



# Hypoteční trh - data, komentáře

březen 2022

**duben 2022**

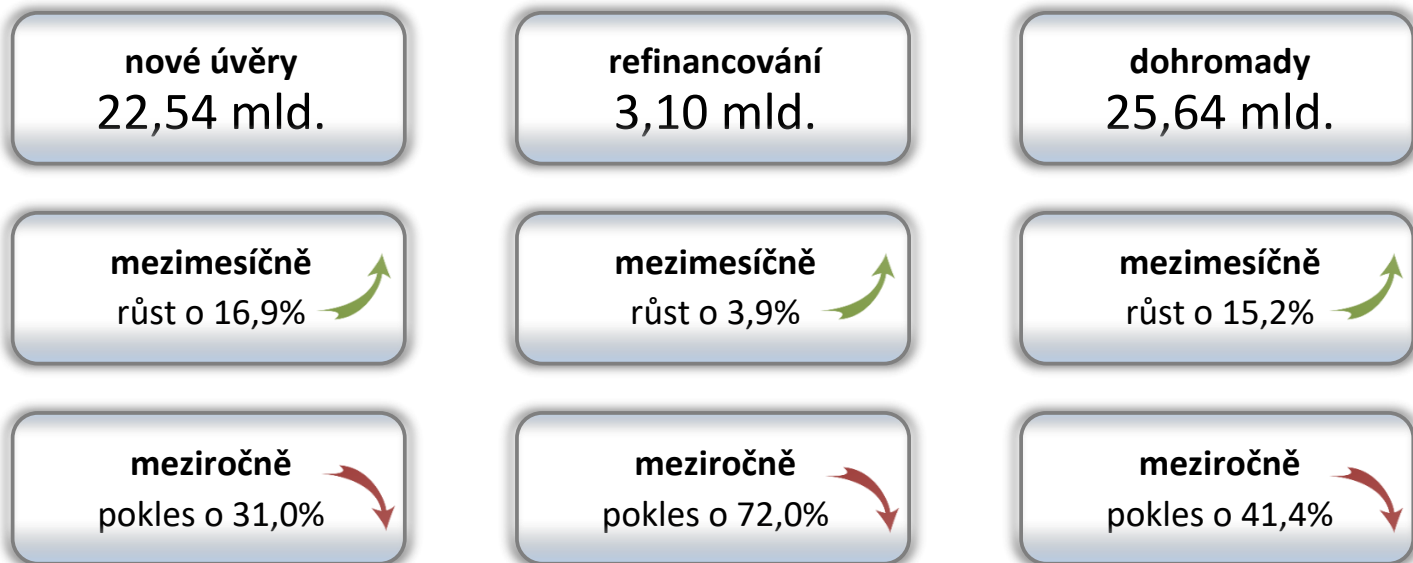
květen 2022



[www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta](http://www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta)

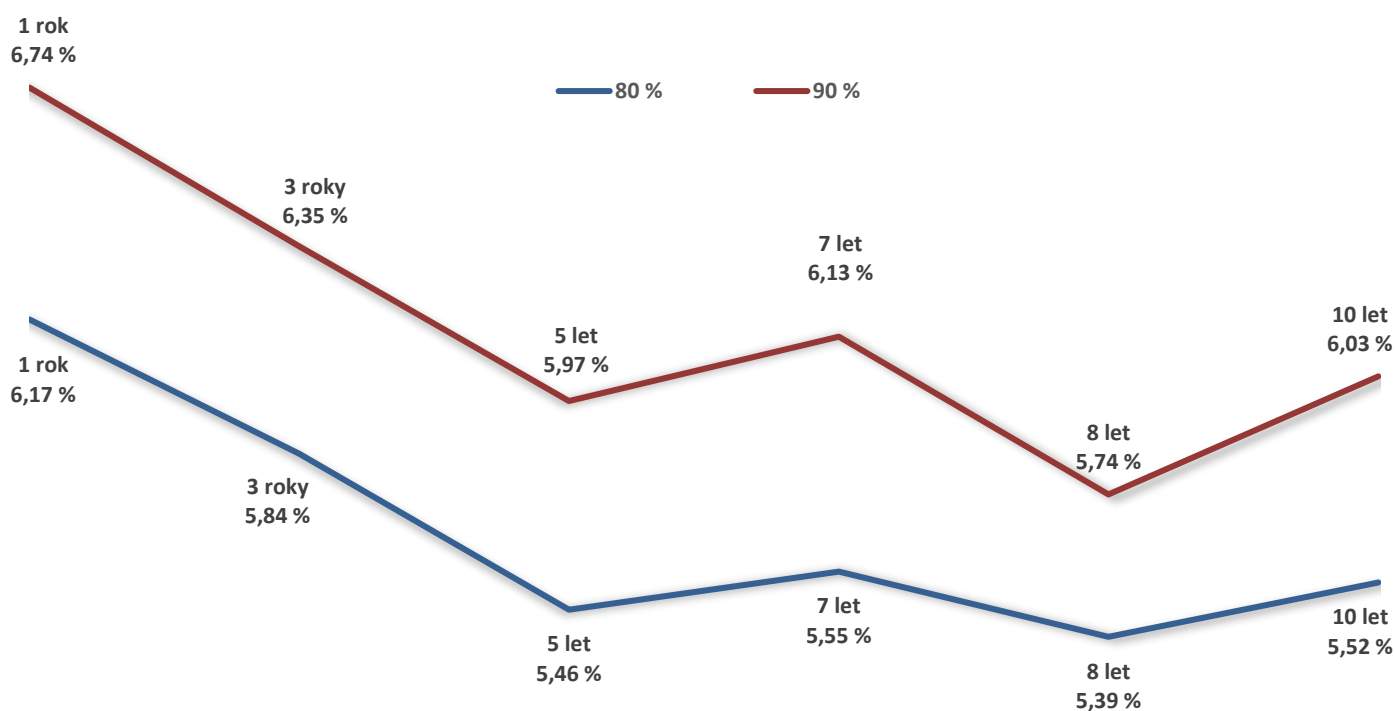
# Přehled základních údajů o trhu hypotečními úvěry

## Objemy hypoték za březen 2022 (data: ČNB)



## Aktuální nabídkové úrokové sazby

(průměr šesti největších bank, zohledněna sleva za domicilaci)



# Komentář k uplynulému měsíci

---

## Úrokové sazby

Česká národní banka si apríla letos užila. Trh hypotečními úvěry si ho užil o dost méně. Nejen že vstoupily v účinnost omezující limity LTV, DTI a DSTI, ale navíc ČNB přistoupila k dalšímu znatelnému zvýšení respo sazby o 50 bps.

Růst repo sazby se vždy promítne do úrokových sazeb. Ale většinou to nebývá jednu ku jedné. V dubnu tomu bylo jinak. Banky reagovaly poměrně rychle a poměrně razantně. S výjimkou dvou malých bank zvyšovaly všechny banky na trhu. Některé to během dubna stihly dokonce i dvakrát. A nebyly to nějaké kosmetické změny, ale pravé a nefalšované Cimrmanovy šrapnely. V průměru sazby vzrostly o 0,5 až 0,7 procentního bodu, ale zaznamenali jsme banky, které zvyšovaly o 0,9 a dokonce až o neuvěřitelných 1,5 procentního bodu.

Průměrné sazby na nejobvyklejších fixacích se tak pohybují kolem 5,5 %. A ani to zřejmě není konec. Z vyjádření zaznívajících z České národní banky se zdá, že zvyšování sazeb je stále ve hře.

Cena zdrojů pro financování hypotečních úvěrů se odvozuje od ceny tzv. *úrokových swapů*. Již nějakou dobu se nacházíme v situaci tzv. *inverzní výnosové křivky*. To znamená, že úrokové sazby na kratší fixace jsou vyšší, než úrokové sazby na delší fixace. Takový stav vyjadřuje přesvědčení trhu, že vysoké úrokové sazby jsou jen dočasnou záležitostí a záhy by se měly začít vracet na rozumnější úrovně.

## Objemy

Podle oficiálních informací ze statistik České národní banky za měsíc březen banky poskytnuly hypoteční úvěry v objemu 25,6 mld. Kč. Takový výsledek není vůbec špatný. V meziročním srovnání se sice jedná o pokles přes 40 %, ale takové srovnání není úplně fér. Minulý rok byl z pohledu poskytnutých hypotečních úvěrů extrémně úspěšný a je vyloučeno taková čísla držet dlouhodobě. V porovnání s rokem 2020 jsou aktuální výsledky stále velice slušné a jsou o 30 % výše, než byl březen 2020.

Ani první kvartál jako celek nebyl tak zlý, jak by se z médií mohlo zdát. Objemu prvního kvartálu minulého roku se sice ani nepřiblížil, ale již jsme si vysvětlili, že to se nedalo čekat ani v těch nejdivočejších snech. A pokud ho srovnáme s prvními kvartály předchozích let, tak mezi nimi ob stojí jako vítěz.

Na druhou stranu, z těchto výsledků bychom neměli odvozovat nějaký nemístný optimismus. Není k němu důvod. Proti hypotékám je aktuálně vše, co proti nim může být - vysoké úrokové sazby, trh předzásobený hypotékami z minulého roku, ceny nemovitostí, které pro spoustu zájemců jsou za stávajících podmínek nedosažitelné a to vše korunováno regulací České národní banky.

První kvartál bývá typicky nejhorším kvartálem roku. Podle statistik od roku 2014 byl pouze jediný první kvartál, který nebyl v rámci "svého" roku nejhorší. Osobně se domnívám, že letos bude toto pravidlo porušeno a druhý kvartál v podstatě dobrého výsledku kvartálu prvního nedosáhne.

## No real estate for old men

Nejedná se o pokračování klasického fimu Tahle země není pro starý (No country for old men), ale o dopady regulace České národní banky. Limity LTV, DTI a DSTI jsou již notoricky známy i části laické veřejnosti a hojně skloňovány v médiích.

Úlohou ČNB je dohlížet na trh a řídit na makroúrovni jeho systémová rizika. Není její úlohou řešit bytovou politiku a dostupnost bydlení. V tomto ohledu nelze ČNB nic vyčítat. Ale důsledky jsou citelné a dopadají především na lehce starší ročníky - konkrétně klienty ve věku 36 let a více. A z těchto limitů za největší problém pokládám právě LTV, které u starších klientů stanovuje požadavek na alespoň 20 % vlastních zdrojů. Při cenách nemovitosti v Praze, Brně, ale i dalších velkých městech jsou v tomto ohledu "dvě mega žádné peníze".

Zajímavým důsledkem je to, že některé banky omezení LTV pojaly jako příležitost více se prosadit v segmentu mladších klientů a snížily resp. zcela odstranily přírůžku za vysoké LTV nad 80 %.

Index cen nemovitostí

Hypoteční úvěry v krajích

**Úrokové sazby**

Objemy hypotečních úvěrů

Fixace



# Změny vyhlášených sazeb ve vybraných bankách

duben 2022

## 1. 4. 2022

---

**ČS** ↓ snížení sazeb pro LTV nad 80 % o 30 bps

## 4. 4. 2022

---

**HB** ↑ zvýšení sazeb o 40 až 50 bps

## 5. 4. 2022

---

**MMB** ↑ zvýšení sazeb o 20 až 40 bps

## 7. 4. 2022

---

**mB** ↑ zvýšení sazeb o 50 bps

## 10. 4. 2022

---

**UCB** ↑ zvýšení sazeb o 70 až 150 bps

## 11. 4. 2022

---

**KB** ↑ zvýšení sazeb o 10 až 40 bps

## 12. 4. 2022

---

**BC** ↑ zvýšení sazeb o 40 až 70 bps

## 20. 4. 2022

---

**MMB** ↑ zvýšení sazeb o 40 až 70 bps

**RB** ↑ zvýšení sazeb o 50 až 60 bps

## 23. 4. 2022

---

**ČS** ↑ zvýšení sazeb o 40 až 60 bps

## 25. 4. 2022

---

**HB** ↑ zvýšení sazeb na fixaci 10 a 15 let o 10 bps

## 26. 4. 2022

---

**BC** ↑ zvýšení sazeb o 40 bps

## 29. 4. 2022

---

**KB** ↑ zvýšení sazeb o 50 až 70 bps

# Změny vyhlášených sazeb ve vybraných bankách

duben 2022

## Hypoteční banka / ČSOB

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,40	0,40	0,40	0,40
3 roky	0,40	0,40	0,40	0,40
5 let	0,40	0,40	0,40	0,40
7 let	0,40	0,40	0,40	0,40
8 let	-	-	-	-
10 let	0,60	0,60	0,60	0,60
15 let	0,50	0,50	0,50	0,50

## Česká spořitelna

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,60	0,60	0,60	0,30
3 roky	0,50	0,50	0,50	0,20
5 let	0,40	0,40	0,40	0,10
7 let	-	-	-	-
8 let	0,50	0,50	0,50	0,20
10 let	0,50	0,50	0,50	0,20
15 let	0,60	0,60	0,60	0,30

## Komerční banka

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,90	0,90	0,90	0,90
3 roky	0,80	0,80	0,80	0,80
5 let	0,60	0,60	0,60	0,60
7 let	0,90	0,90	0,90	0,90
8 let	0,90	0,90	0,90	0,90
10 let	0,90	0,90	0,90	0,90
15 let	-	-	-	-

## Moneta Money Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,70	0,70	0,70	-
3 roky	0,60	0,60	0,60	-
5 let	0,50	0,50	0,50	-
7 let	0,50	0,50	0,50	-
8 let	-	-	-	-
10 let	0,50	0,50	0,50	-
15 let	-	-	-	-

## Raiffeisenbank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,50	0,50	0,50	0,50
3 roky	0,60	0,60	0,60	0,60
5 let	0,50	0,50	0,50	0,50
7 let	0,50	0,50	0,50	0,50
8 let	-	-	-	-
10 let	0,50	0,50	0,50	0,50
15 let	0,50	0,50	0,50	0,50

## UniCredit bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	0,70	0,70	0,70	0,70
5 let	0,70	0,70	0,70	0,70
7 let	1,20	1,20	1,20	1,20
8 let	-	-	-	-
10 let	1,50	1,50	1,50	1,50
15 let	-	-	-	-

### Legenda:

- 0,10 zvýšení sazeb o 0,1 procentního bodu
- 0,10 snížení sazeb o 0,1 procentního bodu

- 0 sazba beze změn
- banka tuto kombinaci fixace a LTV nenabízí

# Změny vyhlášených sazeb ve vybraných bankách

duben 2022

## Banka Creditas

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	1,10	1,10	1,10	1,10
5 let	0,80	0,80	0,80	0,80
7 let	0,90	0,90	0,90	0,90
8 let	-	-	-	-
10 let	0,80	0,80	0,80	0,80
15 let	-	-	-	-

## mBank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,50	0,50	0,50	0,50
3 roky	0,50	0,50	0,50	0,50
5 let	0,50	0,50	0,50	0,50
7 let	0,50	0,50	0,50	0,50
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
15 let	-	-	-	-

## Oberbank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,55	0,55	0,55	-
3 roky	0,37	0,37	0,37	-
5 let	0,35	0,35	0,35	-
7 let	0,35	0,35	0,35	-
8 let	0,35	0,35	0,35	-
10 let	0,37	0,37	0,37	-
15 let	-	-	-	-

## Fio banka

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0	0	0	-
3 roky	0	0	0	-
5 let	0	0	0	-
7 let	-	-	-	-
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
15 let	-	-	-	-

## Air Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	-	-	-	-
5 let	0	0	0	-0,50
7 let	0	0	0	-0,50
8 let	-	-	-	-
10 let	0	0	0	-0,50
15 let	-	-	-	-

### Legenda:

- 0,10 zvýšení sazeb o 0,1 procentního bodu
- 0,10 snížení sazeb o 0,1 procentního bodu

- 0 sazba beze změn
- banka tuto kombinaci fixace a LTV nenabízí

# Změny vyhlašovaných sazeb ve vybraných bankách

duben 2022

průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,63	0,63	0,63	0,53
3 roky	0,57	0,57	0,57	0,47
5 let	0,47	0,47	0,47	0,37
7 let	0,65	0,65	0,65	0,65
8 let	0,70	0,70	0,70	0,55
10 let	0,67	0,67	0,67	0,57
15 let	0,55	0,55	0,55	0,40

Ø top 6 (HB/ČSOB, ČS, KB, MMB, RB, UCB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,62	0,62	0,62	0,53
3 roky	0,60	0,60	0,60	0,54
5 let	0,52	0,52	0,52	0,46
7 let	0,70	0,70	0,70	0,75
8 let	0,70	0,70	0,70	0,55
10 let	0,75	0,75	0,75	0,74
15 let	0,53	0,53	0,53	0,43

**Legenda:**

0,10 zvýšení sazeb o 0,1 procentního bodu

- 0,10 snížení sazeb o 0,1 procentního bodu

0 sazba beze změn

- banka tuto kombinaci fixace a LTV nenabízí



## Sazby ve vybraných bankách k 2. 5. 2022

### Hypoteční banka / ČSOB

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,39	6,39	6,49	6,79
3 roky	5,89	5,89	5,99	6,29
5 let	5,59	5,59	5,69	5,99
7 let	5,59	5,59	5,69	5,99
8 let	-	-	-	-
10 let	5,69	5,69	5,79	6,09
15 let	5,99	5,99	6,09	6,39

### Česká spořitelna

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,04	6,04	6,04	6,34
3 roky	5,74	5,74	5,74	6,04
5 let	5,34	5,34	5,34	5,64
7 let	-	-	-	-
8 let	5,24	5,24	5,24	5,54
10 let	5,14	5,14	5,14	5,44
15 let	5,14	5,14	5,14	5,44

### Komerční banka

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,54	6,54	6,54	6,94
3 roky	6,04	6,04	6,04	6,44
5 let	5,54	5,54	5,54	5,94
7 let	5,54	5,54	5,54	5,94
8 let	5,54	5,54	5,54	5,94
10 let	5,54	5,54	5,54	5,94
15 let	-	-	-	-

### Moneta Money Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	5,39	5,39	5,39	-
3 roky	5,29	5,29	5,29	-
5 let	4,89	4,89	4,89	-
7 let	4,94	4,94	4,94	-
8 let	-	-	-	-
10 let	4,99	4,99	4,99	-
15 let	-	-	-	-

### Raiffeisenbank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,39	6,39	6,39	6,89
3 roky	6,09	6,09	6,09	6,59
5 let	5,79	5,79	5,79	6,29
7 let	5,69	5,69	5,69	6,19
8 let	-	-	-	-
10 let	5,79	5,79	5,79	6,29
15 let	6,39	6,39	6,39	6,89

### UniCredit bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	5,89	5,89	5,89	6,39
5 let	5,49	5,49	5,49	5,99
7 let	5,89	5,89	5,89	6,39
8 let	-	-	-	-
10 let	5,89	5,89	5,89	6,39
15 let	-	-	-	-

Jedná se o základní výchozí sazbu. Tato sazba je snížena o případnou slevu za objem (předpokládám výši úvěru 2 mil. Kč) a je snížena o případnou slevu za domicilaci.

Nastavení barevného gradientu je klasická funkce Excel. Barevnost však není nastavena s ohledem na všechna čísla v tabulkách, ale pro každou pozici zvlášť. Barva hodnoty nějaké banky pro fixaci 5 let a LTV 70 % je založena na porovnání sazeb na 5 let pro 70% fixaci všech bank.

## Sazby ve vybraných bankách k 2. 5. 2022

### Banka Creditas

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	5,49	5,49	5,49	5,79
5 let	5,09	5,09	5,09	5,39
7 let	5,29	5,29	5,29	5,59
8 let	-	-	-	-
10 let	5,39	5,39	5,39	5,69
15 let	-	-	-	-

### mBank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,74	6,74	6,74	6,94
3 roky	6,44	6,44	6,44	6,64
5 let	6,24	6,24	6,24	6,44
7 let	6,24	6,24	6,24	6,44
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
15 let	-	-	-	-

### Oberbank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,80	6,80	6,80	-
3 roky	6,57	6,57	6,57	-
5 let	6,10	6,10	6,10	-
7 let	5,88	5,88	5,88	-
8 let	5,82	5,82	5,82	-
10 let	5,87	5,87	5,87	-
15 let	-	-	-	-

### Fio banka

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	4,78	4,78	4,78	-
3 roky	4,78	4,78	4,78	-
5 let	4,68	4,68	4,68	-
7 let	-	-	-	-
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
15 let	-	-	-	-

### Air Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	-	-	-	-
5 let	4,64	4,64	4,64	4,64
7 let	4,64	4,64	4,64	4,64
8 let	-	-	-	-
10 let	4,64	4,64	4,64	4,64
15 let	-	-	-	-

Jedná se o základní výchozí sazbu. Tato sazba je snížena o případnou slevu za objem (předpokládám výši úvěru 2 mil. Kč) a je snížena o případnou slevu za domicilaci.

Nastavení barevného gradientu je klasická funkce Excel. Barevnost však není nastavena s ohledem na všechna čísla v tabulkách, ale pro každou pozici zvlášť. Barva hodnoty nějaké banky pro fixaci 5 let a LTV 70 % je založena na porovnání sazeb na 5 let pro 70% fixaci všech bank.

**průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)**

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,32	6,32	6,36	6,69
3 roky	5,89	5,89	5,92	6,26
5 let	5,49	5,49	5,52	5,86
7 let	5,57	5,57	5,62	5,97
8 let	5,39	5,39	5,39	5,74
10 let	5,46	5,46	5,49	5,82
15 let	5,57	5,57	5,62	5,92

**ø top 6 (HB/ČSOB, ČS, KB, MMB, UCB, RB)**

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,15	6,15	6,17	6,74
3 roky	5,82	5,82	5,84	6,35
5 let	5,44	5,44	5,46	5,97
7 let	5,53	5,53	5,55	6,13
8 let	5,39	5,39	5,39	5,74
10 let	5,51	5,51	5,52	6,03
15 let	5,84	5,84	5,87	6,24

**dream bank - minima ze všech bank**

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	4,78	4,78	4,78	6,34
3 roky	4,78	4,78	4,78	5,79
5 let	4,64	4,64	4,64	4,64
7 let	4,64	4,64	4,64	4,64
8 let	5,24	5,24	5,24	5,54
10 let	4,64	4,64	4,64	4,64
15 let	5,14	5,14	5,14	5,44

**nightmare bank - maxima ze všech bank**

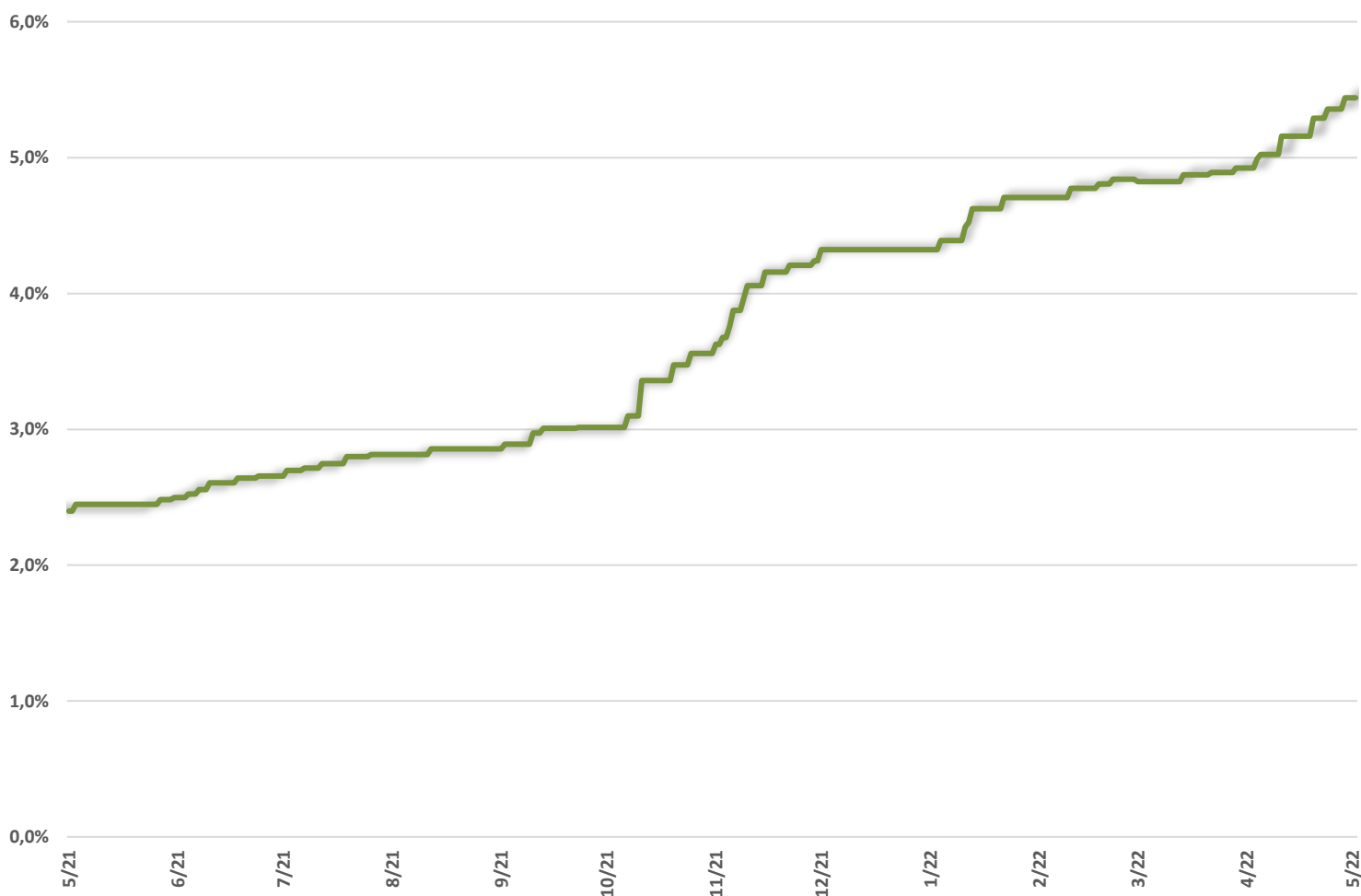
fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,80	6,80	6,80	6,94
3 roky	6,57	6,57	6,57	6,64
5 let	6,24	6,24	6,24	6,44
7 let	6,24	6,24	6,24	6,44
8 let	5,82	5,82	5,82	5,94
10 let	5,89	5,89	5,89	6,39
15 let	6,39	6,39	6,39	6,89

# Vývoj vyhlášených úrokových sazeb

Výše úrokových sazeb je do značné míry individuální záležitostí a závisí na mnoha parametrech. Individuální přístup a produktové slevy nezle spravedlivě ve statistických přehledech porovnávat. Pro orientaci však mohou posloužit sazby vyhlášené jednotlivými bankami.

Níže uvedený graf zobrazuje vývoj nabídkových úrokových sazeb vybraných bank (Hypoteční banka/ČSOB, Česká spořitelna, Komerční banka, UniCredit Bank, Raiffeisenbank a Moneta Money Bank). Výběr bank je omezen na banky s významnějším tržním podílem. Malé banky situaci na trhu díky svým omezeným zpracovatelským kapacitám nemohou ztlačně ovlivnit. Zobrazeny jsou průměrné hodnoty (prostý aritmetický průměr).

Sazby jsou stanoveny pro hypotéku ve výši 2 mil. Kč, LTV 70 %, fixace 5 let, se slevou za tzv. domicilaci. Případná sleva na úrokové sazbě za uzavření rizikového pojištění není zohledněna.

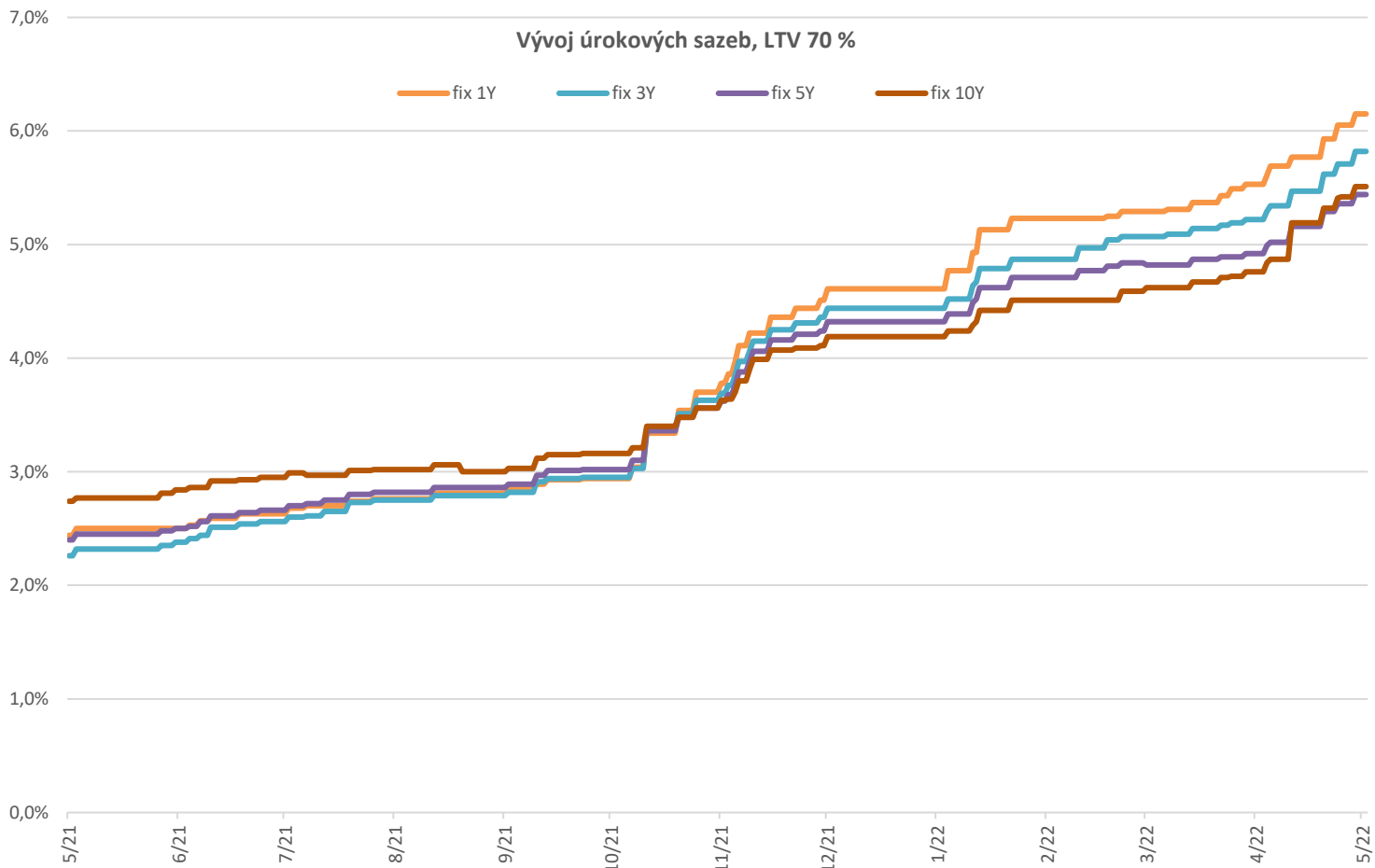


## Průměrné úrokové sazby v posledních 12 měsících

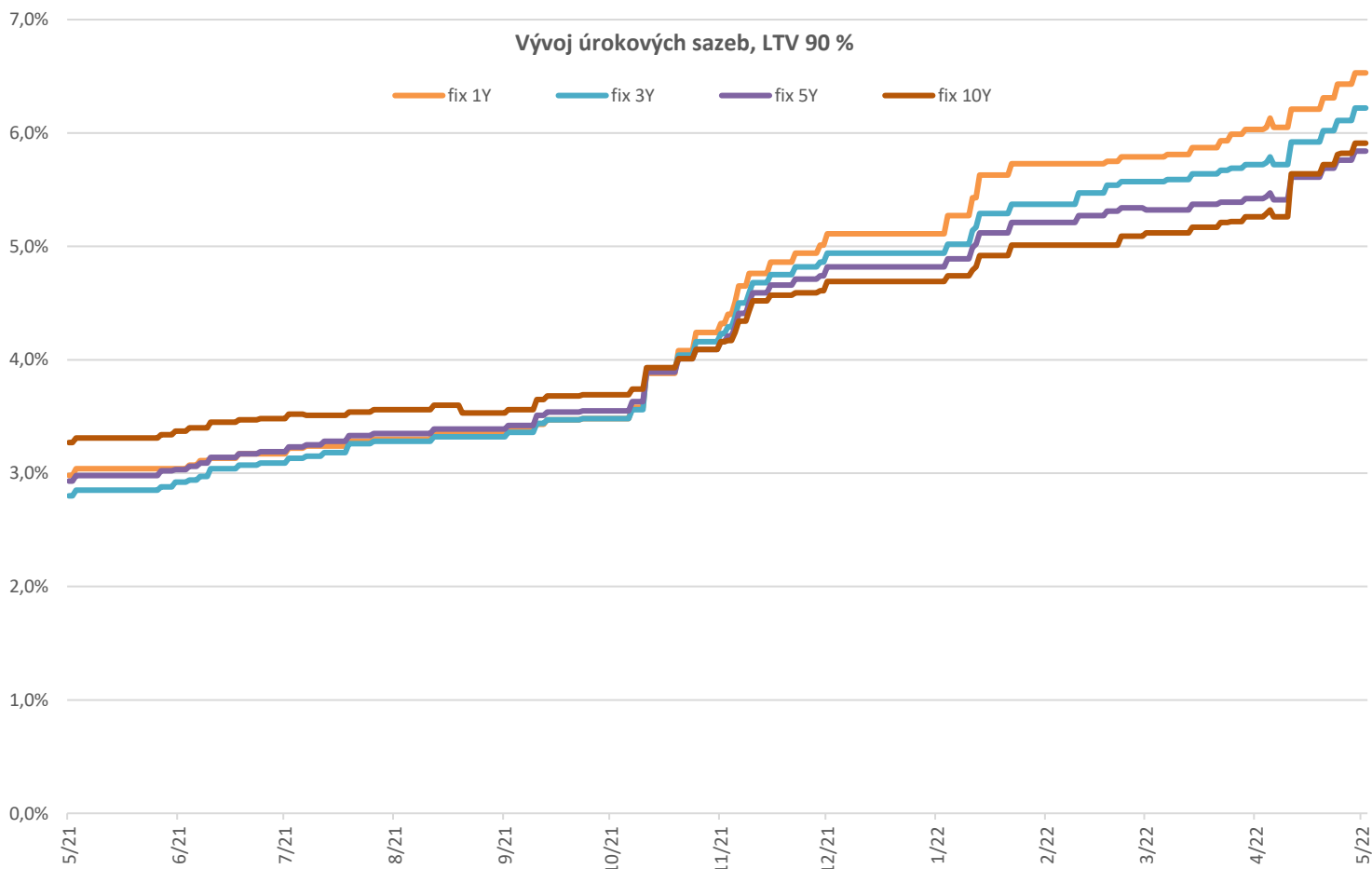
Období	Nové
<b>5/2022</b>	<b>5,44%</b> →
4/2022	5,44% ↑
3/2022	4,92% ↑
2/2022	4,84% ↑
1/2022	4,71% ↑
12/2021	4,32% ↑

Období	Nové
11/2021	<b>4,24%</b> ↑
10/2021	3,56% ↑
9/2021	3,02% ↑
8/2021	2,86% ↑
7/2021	2,82% ↑
6/2021	2,66% ↑

Vývoj úrokových sazeb, LTV 70 %

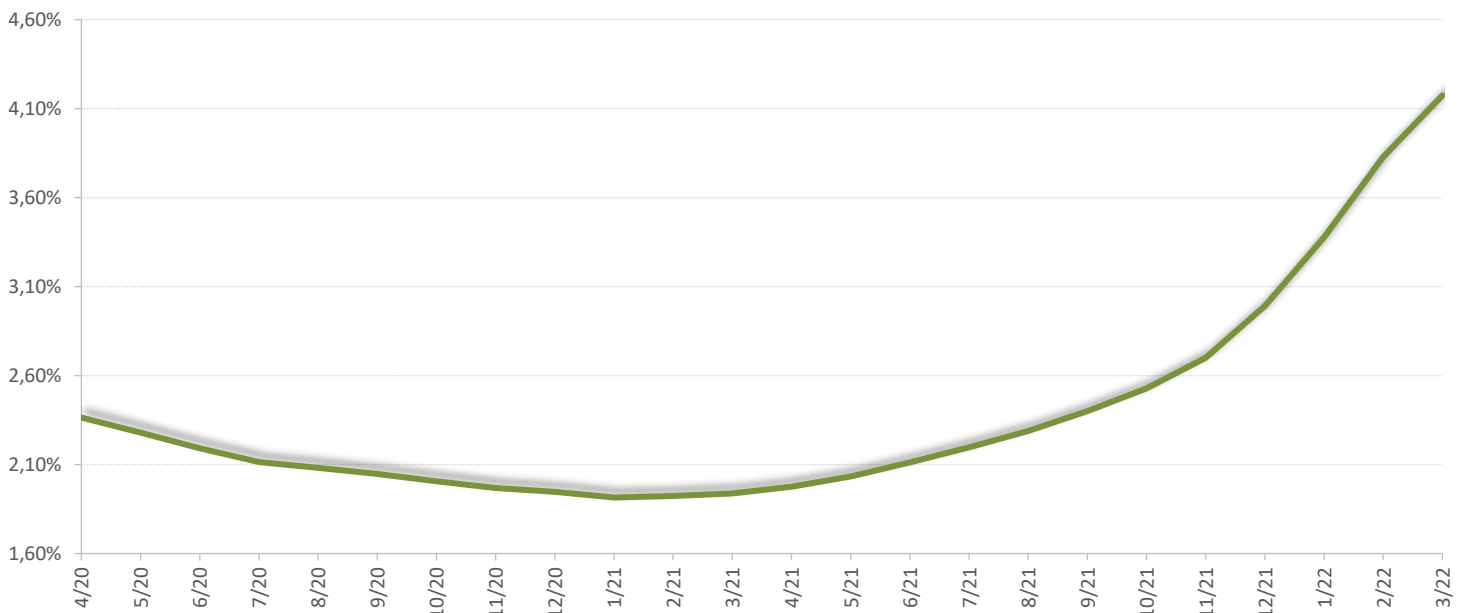


Vývoj úrokových sazeb, LTV 90 %



# Úrokové sazby hypotečních úvěrů

Následující graf zobrazuje výši průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v posledních dvou letech (zdroj dat: ČNB)

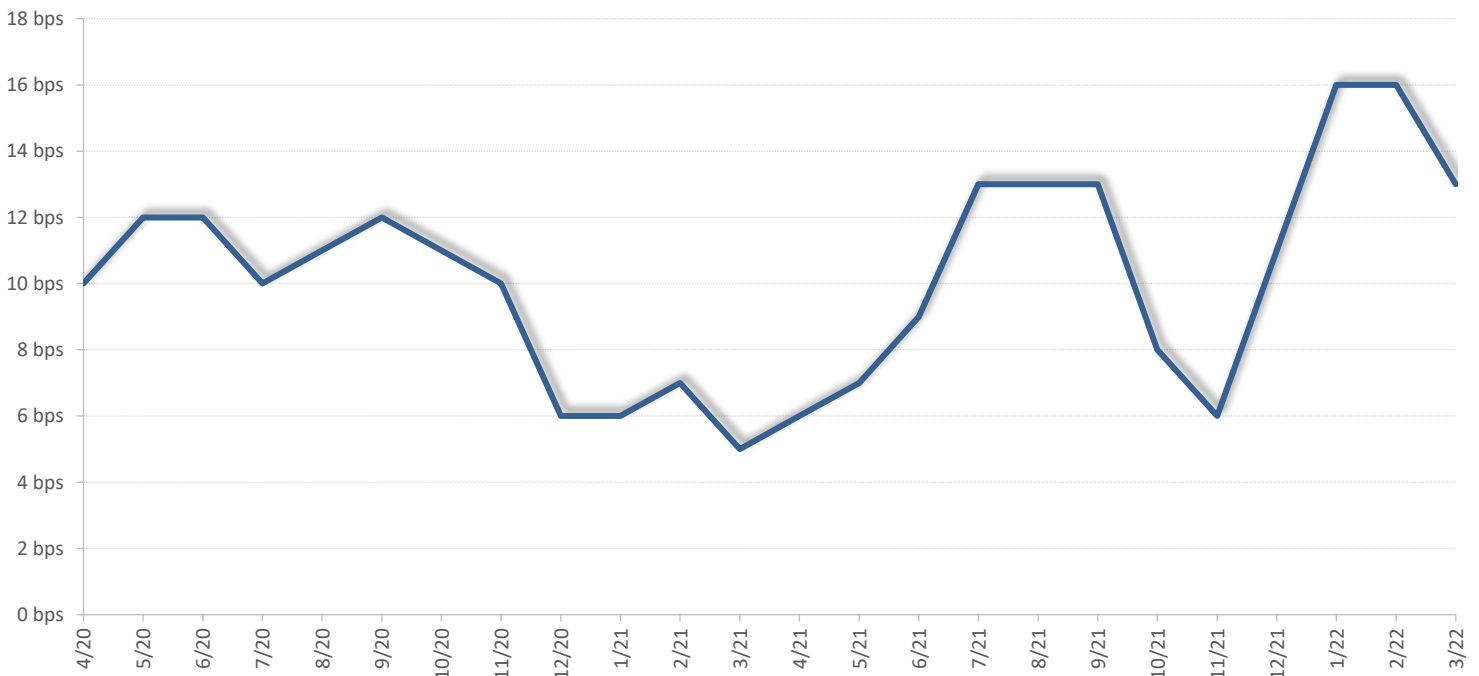


Výše uvedený graf je váženým průměrem úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů a refinancování. Ovšem sazby nových úvěrů a refinů se přece jen do jisté míry liší. Průměrná sazba refinancování je typicky o něco nižší, než sazba nových úvěrů.

První důvod je nasnadě: refinancování je pro banky zajímavé, protože se jedná o prověřené klienty s dobrou platební morálkou. U takového klienta je jasná motivace snažit se o jeho získání pomocí cenové politiky.

Druhý důvod, který pro nedostatek dat nelze kvantifikovat, se skrývá v LTV. Přestože nejsou k dispozici statistiky o distribuci LTV u nových a refinancovaných úvěrů, z logiky věci vyplývá, že u refinancování bude průměr LTV nižší. Vliv mají rostoucí ceny nemovitostí a také fakt, že refinancované úvěry jsou částečně umořeny.

Graf níže ilustruje, o kolik je refinancování v průměru levnější (má nižší úrokovou sazbu) než nový úvěr.



## Úrokové sazby hypoték (nové + refiny) - poslední tři roky

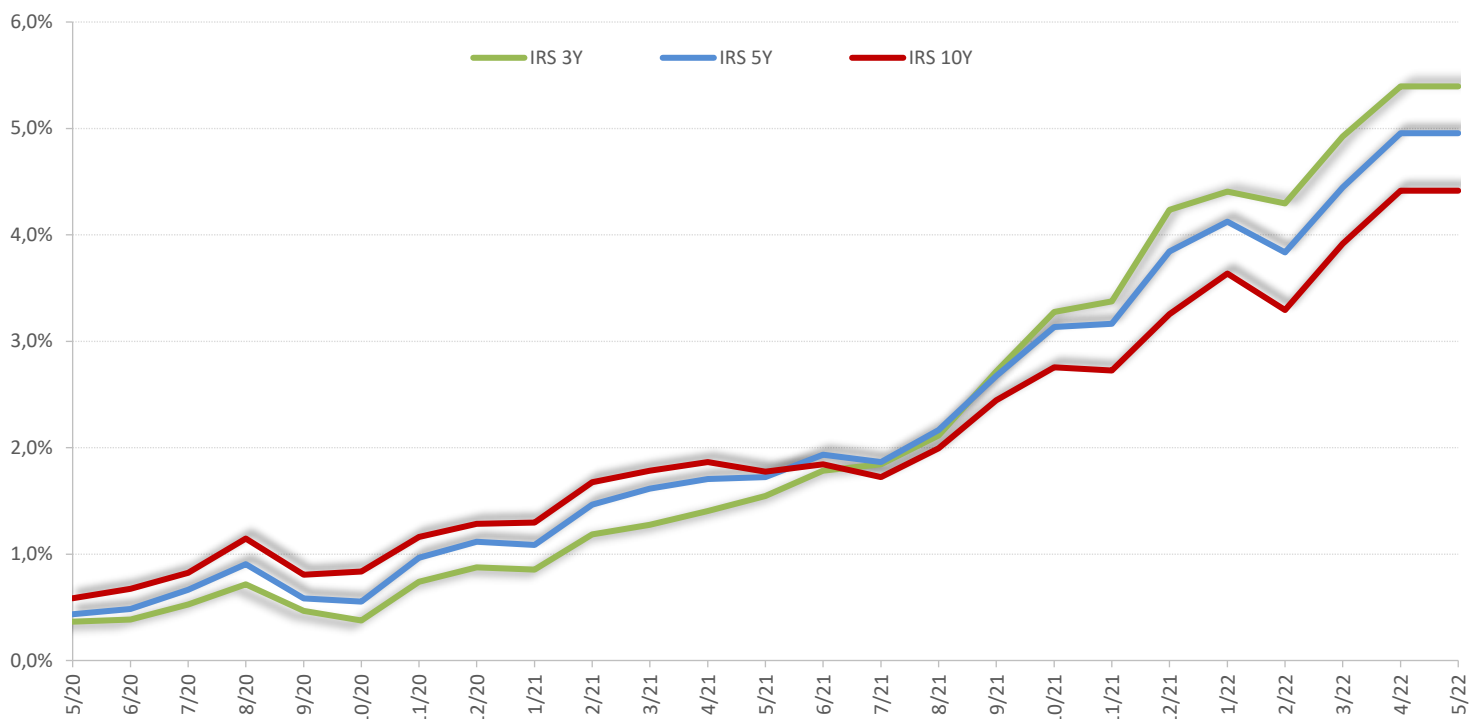
Období	Nové úvěry	Refiny	Prům. nové a ref
<b>3/2022</b>	<b>4,19 % ↑</b>	<b>4,06 % ↑</b>	<b>4,17 % ↑</b>
2/2022	3,85 % ↑	3,69 % ↑	3,83 % ↑
1/2022	3,40 % ↑	3,24 % ↑	3,38 % ↑
12/2021	3,01 % ↑	2,90 % ↑	2,99 % ↑
11/2021	2,71 % ↑	2,65 % ↑	2,70 % ↑
10/2021	2,54 % ↑	2,46 % ↑	2,53 % ↑
9/2021	2,42 % ↑	2,29 % ↑	2,40 % ↑
8/2021	2,31 % ↑	2,18 % ↑	2,29 % ↑
7/2021	2,22 % ↑	2,09 % ↑	2,20 % ↑
6/2021	2,13 % ↑	2,04 % ↑	2,11 % ↑
5/2021	2,05 % ↑	1,98 % ↑	2,03 % ↑
4/2021	1,99 % ↑	1,93 % ↑	1,98 % ↑
3/2021	1,95 % ↑	1,90 % ↑	1,94 % ↑
2/2021	1,94 % ↑	1,87 % →	1,92 % ↑
1/2021	1,93 % ↓	1,87 % ↓	1,91 % ↓
12/2020	1,96 % ↓	1,90 % ↑	1,95 % ↓
11/2020	1,99 % ↓	1,89 % ↓	1,97 % ↓
10/2020	2,03 % ↓	1,92 % ↓	2,01 % ↓
9/2020	2,07 % ↓	1,95 % ↓	2,05 % ↓
8/2020	2,10 % ↓	1,99 % ↓	2,08 % ↓
7/2020	2,13 % ↓	2,03 % ↓	2,11 % ↓
6/2020	2,21 % ↓	2,09 % ↓	2,19 % ↓
5/2020	2,30 % ↓	2,18 % ↓	2,28 % ↓
4/2020	2,38 % ↓	2,28 % ↓	2,36 % ↓
3/2020	2,44 % ↑	2,35 % ↓	2,42 % ↑
2/2020	2,43 % ↑	2,36 % ↑	2,42 % ↑
1/2020	2,36 % ↑	2,32 % ↑	2,35 % ↑
12/2019	2,35 % ↓	2,30 % →	2,34 % ↓
11/2019	2,36 % ↓	2,30 % ↓	2,35 % ↓
10/2019	2,40 % ↓	2,33 % ↓	2,39 % ↓
9/2019	2,49 % ↓	2,44 % ↓	2,48 % ↓
8/2019	2,64 % ↓	2,56 % ↓	2,63 % ↓
7/2019	2,69 % ↓	2,63 % ↓	2,68 % ↓
6/2019	2,76 % ↓	2,71 % ↓	2,75 % ↓
5/2019	2,82 % ↓	2,75 % ↓	2,81 % ↓
4/2019	2,86 % ↓	2,76 % ↓	2,84 % ↓

# Cena úrokových swapů

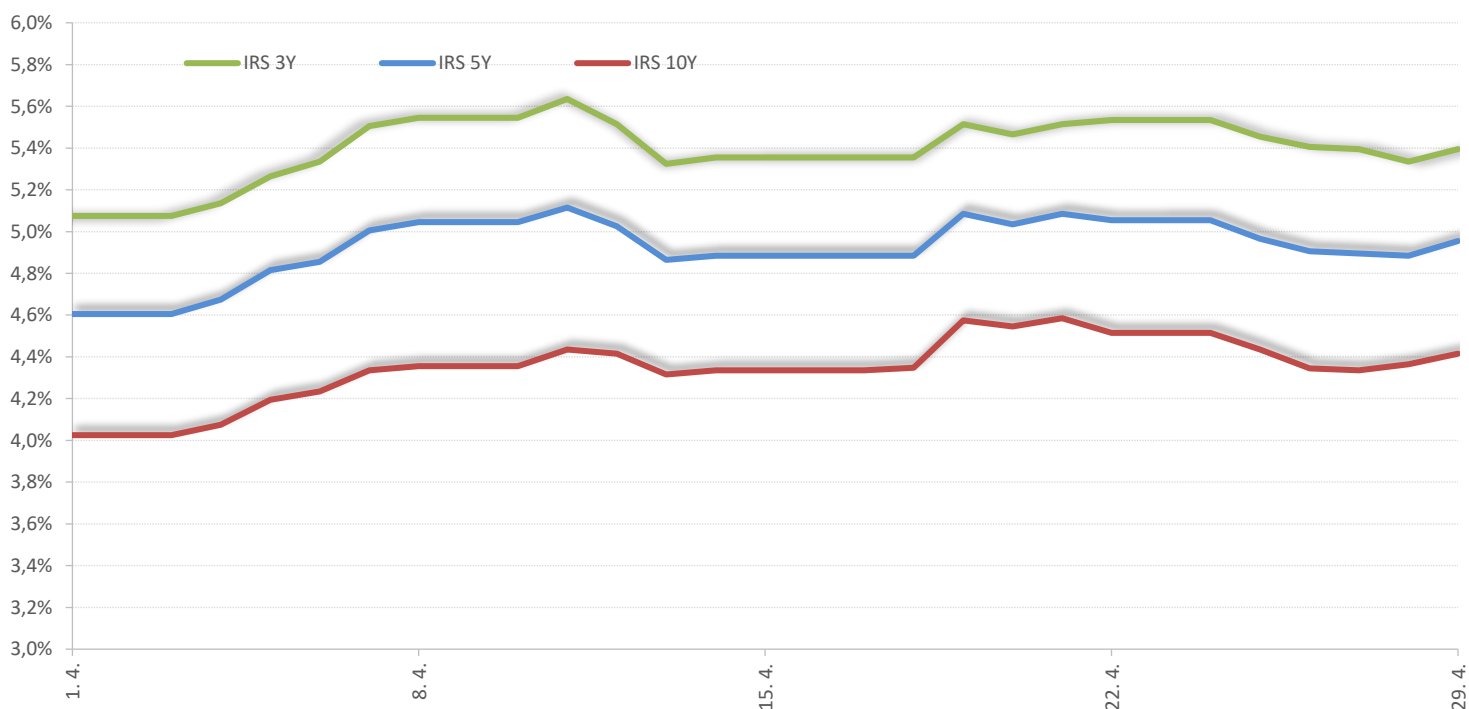
Cenu zdrojů lze do jisté míry odvozovat od ceny tzv. úrokových swapů (IRS, interest rate swap).

V níže uvedeném grafu je pěkně vidět, jak si krátkodobější tříletý swap a dlouhodobější desetiletý "prohodily" v posledních měsících místa a úrokové sazby na delší fixace jsou tak výhodnější, než na kratší dobu. Tato situace je odrazem důvěry trhu v to, že aktuální relativně vysoké sazby budou v delších obdobích spíše klesat.

Následující graf zobrazuje vývoj tříletých, pětiletých a desetiletých úrokových swapů v posledních dvou letech:



Následující graf zobrazuje vývoj IRS od počátku minulého měsíce:

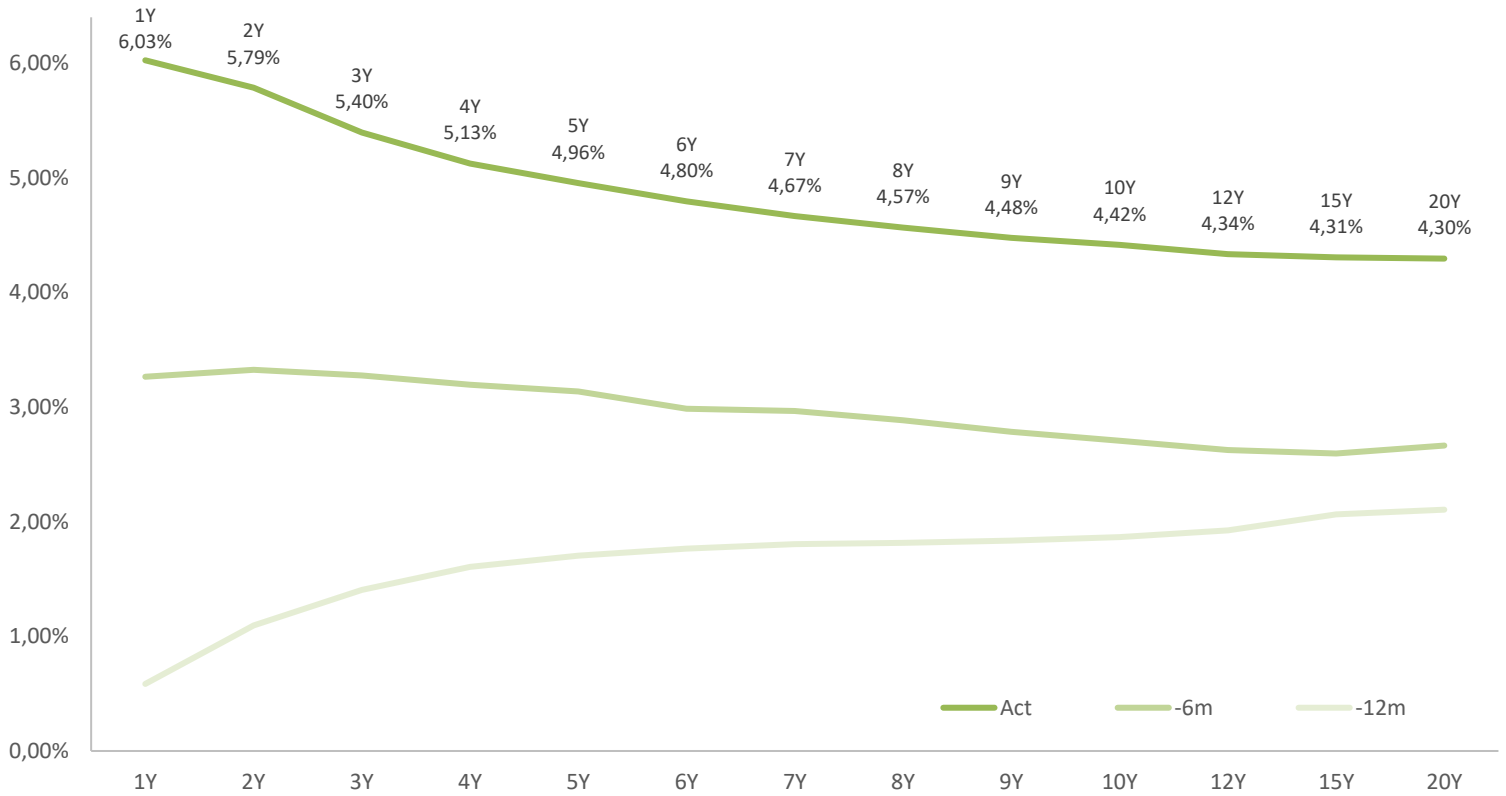




# Výnosová křivka úrokových swapů (IRS CZK)

Výnosová křivka ukazuje, jak se mění úrokový výnos s měnící se dobou splatnosti.

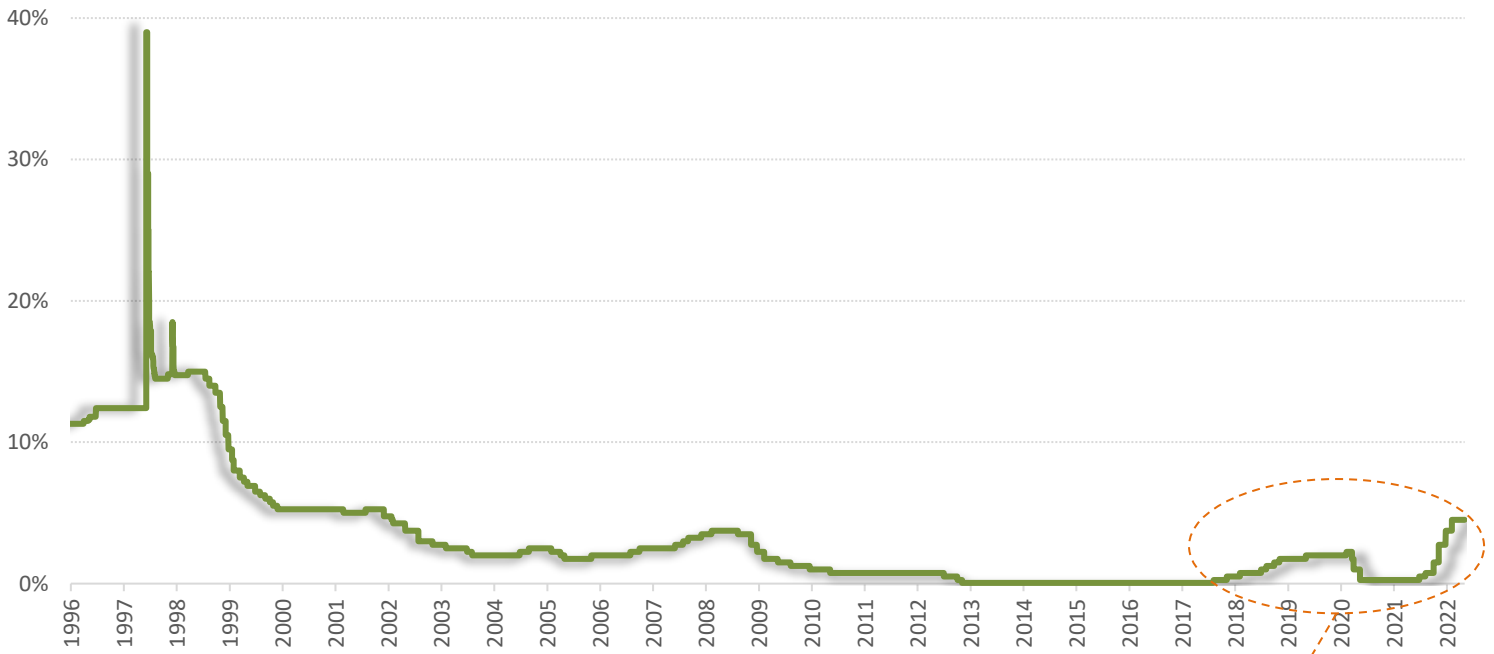
Graf níže ukazuje aktuální výnosovou křivku a výnosovou křivku před 6 resp. 12 měsíci.



Na výnosové křivce je pěkně vidět aktuální, ne zcela obvyklá situace, kdy ceny peněz na dlouhé období jsou nižší, než na krátké období.

Také je pěkně vidět, jak se sklon křivky během posledního roku obrátil "naruby".

## Dvoutýdenní repo sazba ČNB od roku 1996



## Dvoutýdenní repo sazba ČNB od roku 2017



Období	Repo	
4 / 2022	5,00%	↑
2 / 2022	4,50%	↑
12 / 2021	3,75%	↑
11 / 2021	2,75%	↑
10 / 2021	1,50%	↑
8 / 2021	0,75%	↑
6 / 2021	0,50%	↑

Období	Repo	
5 / 2020	0,25%	↓
3 / 2020	1,00%	↓
3 / 2020	1,75%	↓
2 / 2020	2,25%	↑
5 / 2019	2,00%	↑
11 / 2018	1,75%	↑
9 / 2018	1,50%	↑

Období	Repo	
8 / 2018	1,25%	↑
6 / 2018	1,00%	↑
2 / 2018	0,75%	↑
11 / 2017	0,50%	↑
8 / 2017	0,25%	↑
11 / 2012	0,05%	↓
10 / 2012	0,25%	↓

Hypoteční úvěry v krajích

Úrokové sazby

**Objemy hypotečních úvěrů**

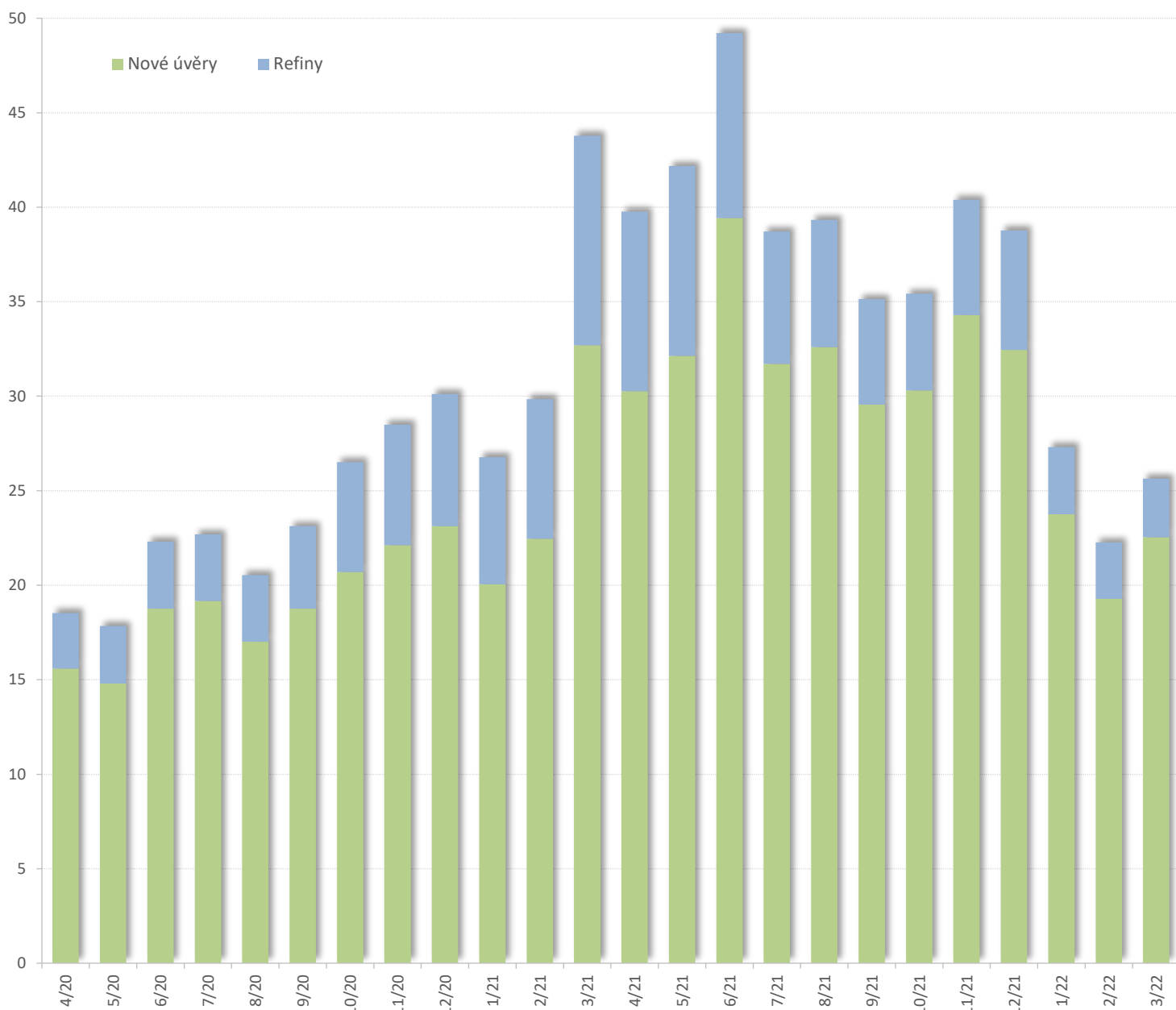
Fixace

Nevýkonné úvěry



# Objemy hypotečních úvěrů

Graf ukazuje objem uzavřených hypotečních úvěrů v mld. Kč (nové úvěry + refinancování) za poslední dva roky.



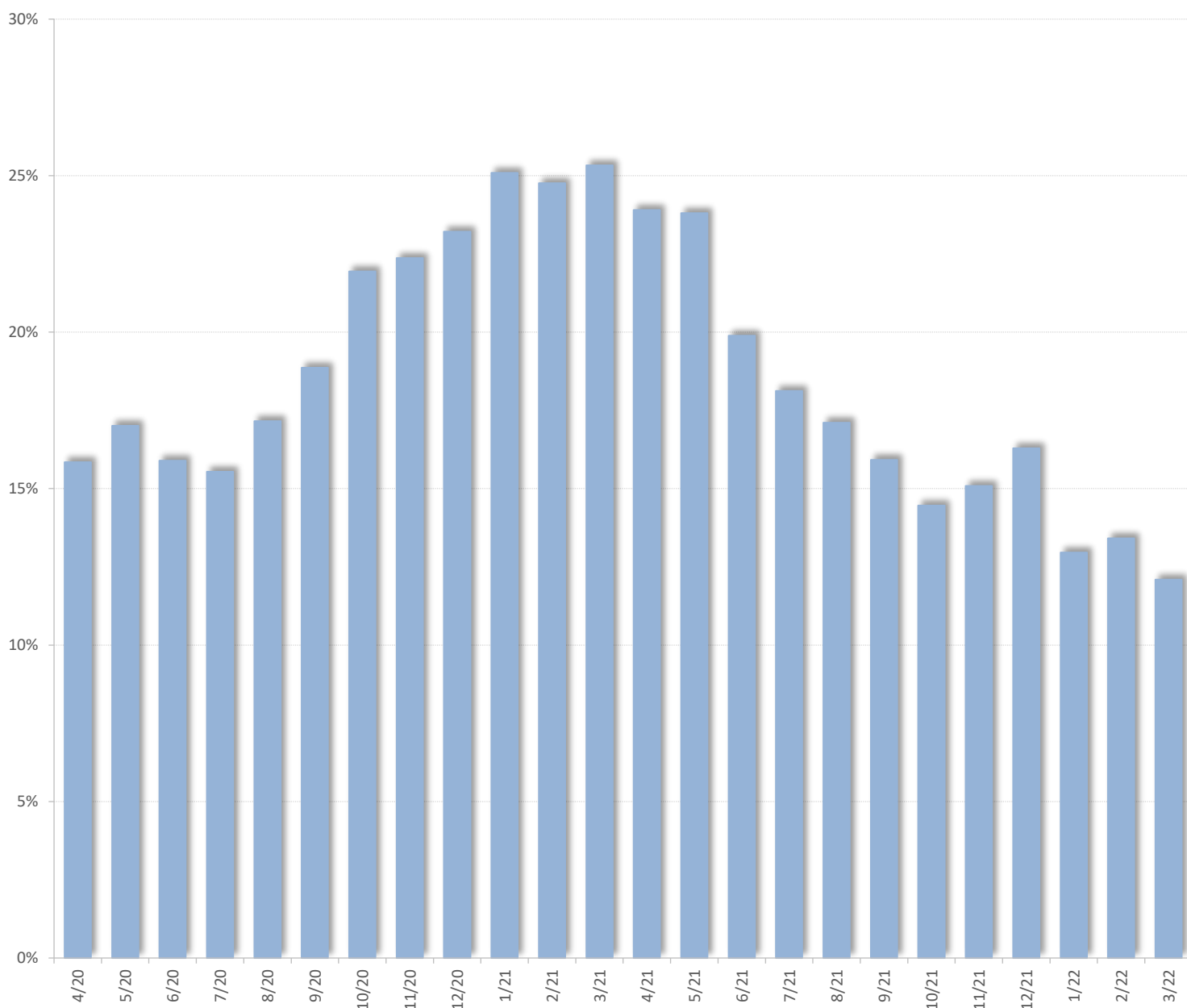
## Objemy v posledních 12 měsících

Období	Nové	Refiny
<b>3/2022</b>	<b>22,54</b> ↑	<b>3,10</b> ↑
2/2022	19,28 ↓	2,98 ↓
1/2022	23,76 ↓	3,54 ↓
12/2021	32,45 ↓	6,32 ↑
11/2021	34,30 ↑	6,09 ↑
10/2021	30,31 ↑	5,12 ↓

Období	Nové	Refiny
9/2021	29,55 ↓	5,60 ↓
8/2021	32,60 ↑	6,73 ↓
7/2021	31,71 ↓	7,01 ↓
6/2021	39,43 ↑	9,79 ↓
5/2021	32,14 ↑	10,04 ↑
4/2021	30,27 ↓	9,50 ↓

# Podíl refinancovaných úvěrů na celém objemu hypoték

Následující graf ukazuje vývoj podílu refinancovaných hypotečních úvěrů za poslední dva roky.



## Podíly refinancování v posledních 12 měsících

Období	Nové
<b>3/2022</b>	<b>12,09%</b> ↓
2/2022	13,41% ↑
1/2022	12,96% ↓
12/2021	16,29% ↑
11/2021	15,09% ↑
10/2021	14,46% ↓

Období	Nové
9/2021	<b>15,92%</b> ↓
8/2021	17,11% ↓
7/2021	18,12% ↓
6/2021	19,89% ↓
5/2021	23,80% ↓
4/2021	23,90% ↓

## Objemy hypoték (nové + refiny) za poslední 3 roky

Období	Nové úvěry	Refiny	Σ nové + ref	12M součet	Refiny, podíl
<b>3/2022</b>	<b>22,54</b> ↑	<b>3,10</b> ↑	<b>25,64</b> ↑	<b>434,16</b> ↓	12,1 % ↓
2/2022	19,28 ↓	2,98 ↓	22,26 ↓	452,29 ↓	13,4 % ↑
1/2022	23,76 ↓	3,54 ↓	27,30 ↓	459,87 ↑	13,0 % ↓
12/2021	32,45 ↓	6,32 ↑	38,77 ↓	459,34 ↑	16,3 % ↑
11/2021	34,30 ↑	6,09 ↑	40,39 ↑	450,69 ↑	15,1 % ↑
10/2021	30,31 ↑	5,12 ↓	35,43 ↑	438,78 ↑	14,5 % ↓
9/2021	29,55 ↓	5,60 ↓	35,15 ↓	429,87 ↑	15,9 % ↓
8/2021	32,60 ↑	6,73 ↓	39,33 ↑	417,85 ↑	17,1 % ↓
7/2021	31,71 ↓	7,01 ↓	38,72 ↓	399,05 ↑	18,1 % ↓
6/2021	39,43 ↑	9,79 ↓	49,22 ↑	383,01 ↑	19,9 % ↓
5/2021	32,14 ↑	10,04 ↑	42,18 ↑	356,10 ↑	23,8 % ↓
4/2021	30,27 ↓	9,50 ↓	39,77 ↓	331,76 ↑	23,9 % ↓
3/2021	32,69 ↑	11,09 ↑	43,78 ↑	310,51 ↑	25,3 % ↑
2/2021	22,45 ↑	7,39 ↑	29,84 ↑	286,50 ↑	24,8 % ↓
1/2021	20,05 ↓	6,72 ↓	26,77 ↓	275,53 ↑	25,1 % ↑
12/2020	23,13 ↑	6,99 ↑	30,12 ↑	266,18 ↑	23,2 % ↑
11/2020	22,11 ↑	6,37 ↑	28,48 ↑	253,79 ↑	22,4 % ↑
10/2020	20,70 ↑	5,82 ↑	26,51 ↑	243,94 ↑	21,9 % ↑
9/2020	18,76 ↑	4,36 ↑	23,13 ↑	235,14 ↑	18,9 % ↑
8/2020	17,01 ↓	3,52 ↓	20,53 ↓	227,38 ↑	17,2 % ↑
7/2020	19,16 ↑	3,53 ↓	22,69 ↑	221,90 ↑	15,5 % ↓
6/2020	18,76 ↑	3,54 ↑	22,30 ↑	215,29 ↑	15,9 % ↓
5/2020	14,80 ↓	3,03 ↑	17,84 ↓	209,97 ↑	17,0 % ↑
4/2020	15,59 ↓	2,93 ↓	18,52 ↓	208,84 ↑	15,8 % ↓
3/2020	16,32 ↑	3,45 ↑	19,76 ↑	205,47 ↑	17,4 % ↑
2/2020	15,89 ↑	2,99 ↑	18,88 ↑	201,30 ↑	15,8 % ↓
1/2020	14,62 ↓	2,79 ↑	17,42 ↓	195,11 ↑	16,0 % ↑
12/2019	14,95 ↓	2,79 ↑	17,74 ↓	190,73 ↑	15,7 % ↑
11/2019	15,94 ↑	2,70 ↑	18,63 ↑	187,77 ↓	14,5 % ↑
10/2019	15,53 ↑	2,18 ↑	17,71 ↑	188,97 ↓	12,3 % ↓
9/2019	13,44 ↑	1,93 ↓	15,37 ↑	195,25 ↓	12,5 % ↓
8/2019	13,04 ↓	2,01 ↓	15,05 ↓	201,06 ↓	13,4 % ↓
7/2019	13,67 ↓	2,41 ↑	16,08 ↓	205,23 ↑	15,0 % ↑
6/2019	14,63 ↑	2,35 ↓	16,98 ↑	204,70 ↓	13,8 % ↓
5/2019	14,33 ↑	2,37 ↓	16,70 ↑	207,27 ↓	14,2 % ↓
4/2019	12,62 ↓	2,53 ↓	15,15 ↓	207,90 ↓	16,7 % ↓

Úrokové sazby

Objemy hypotečních úvěrů

**Fixace**

Nevýkonné úvěry

Index cen nemovitostí

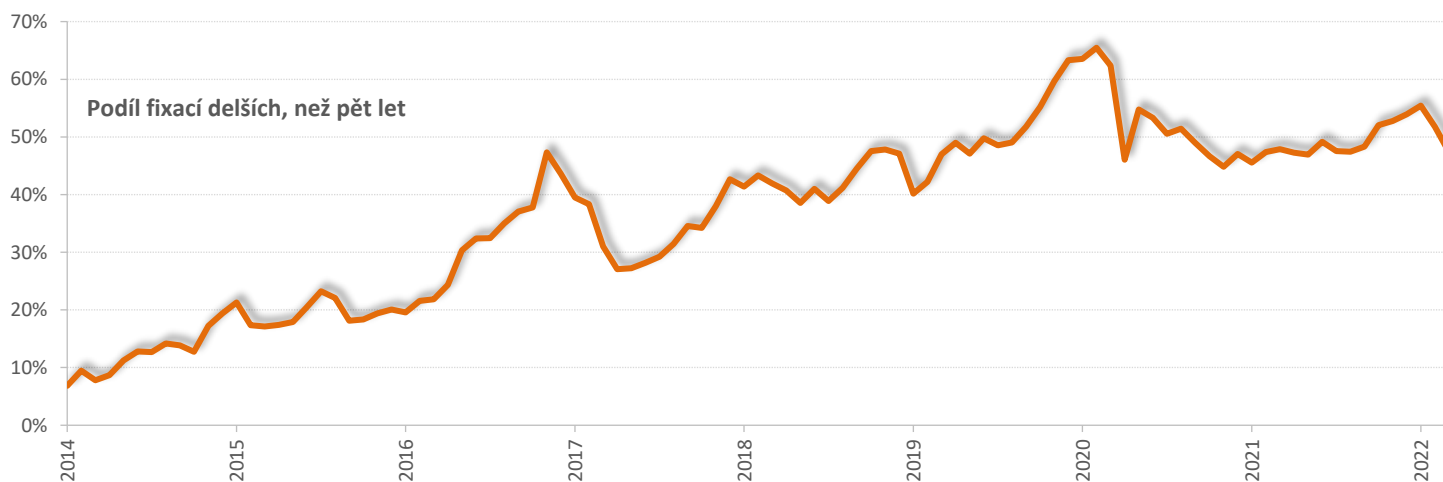
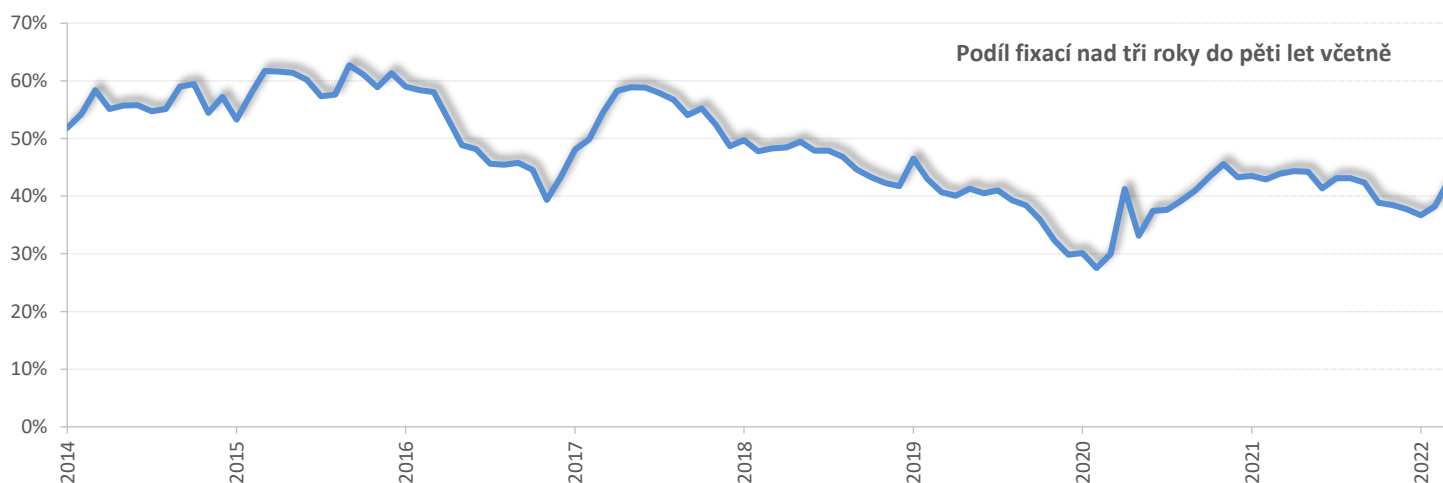
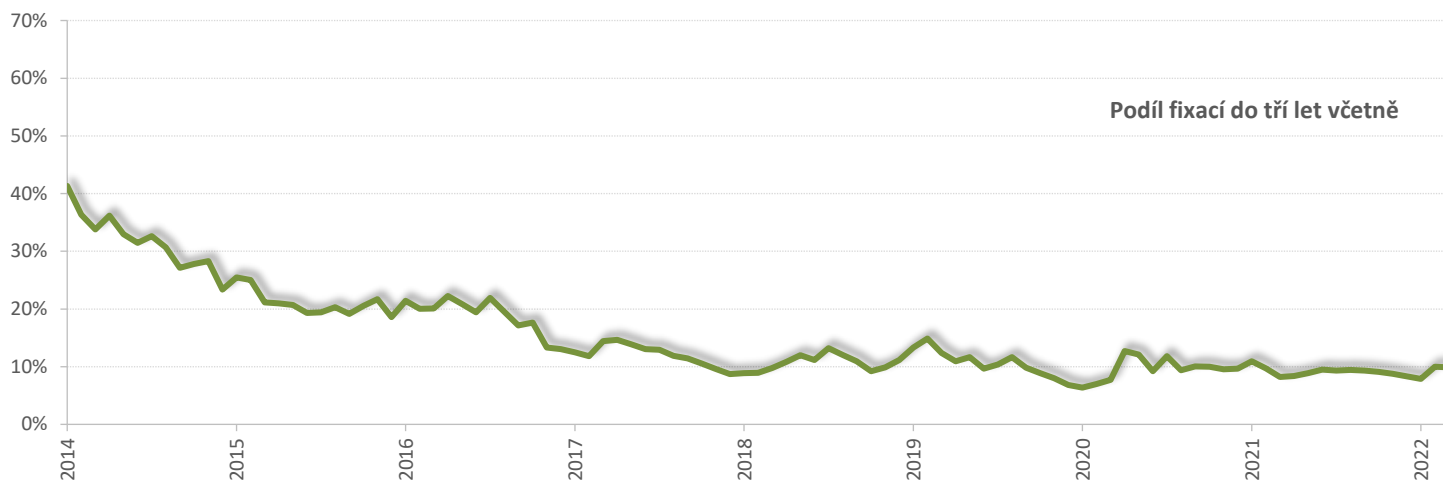


# Vývoj fixací úrokové sazby

Volba různých dob fixace úrokové sazby prošla v posledních letech výraznými změnami. Významným mezníkem byla účinnost zákona 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru. Do účinnosti tohoto zákona bylo velmi nákladné, pokud klient potřeboval hypoteční úvěr předčasně splatit. Nemám nyní na mysli refinancování, ale mám na mysli situace, kdy klient potřeboval prodat stávající nemovitost z nějakých osobní či rodinných důvodů.

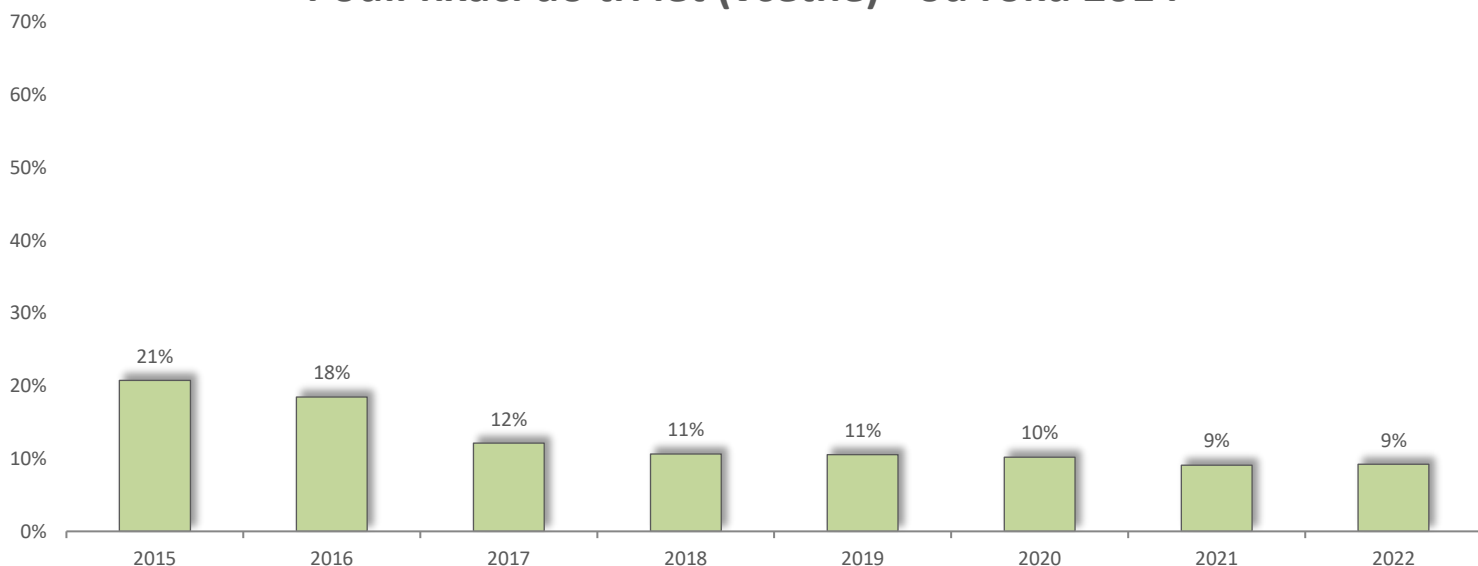
Klienti ztratili nejzásadnější důvod obav z dlouhé fixace úrokové sazby a pro banky se tento segment díky většímu zájmu klientů stal zajímavějším. Aktuálně je situace na trhu zajímavá tím, že dlouhodobé sazby (10 let) jsou nižší, než sazby krátkodobější (typicky 5 let). Tato situace je odrazem aktuálního výrazného růstu sazeb a přesvědčení trhu, že v horizontu let se sazby budou navracet k příznivějším hodnotám.

Podíl fixací nad 5 let se od roku 2016 více než zdvojnásobil a to především na úkor krátkodobých fixací s dobou do tří let.

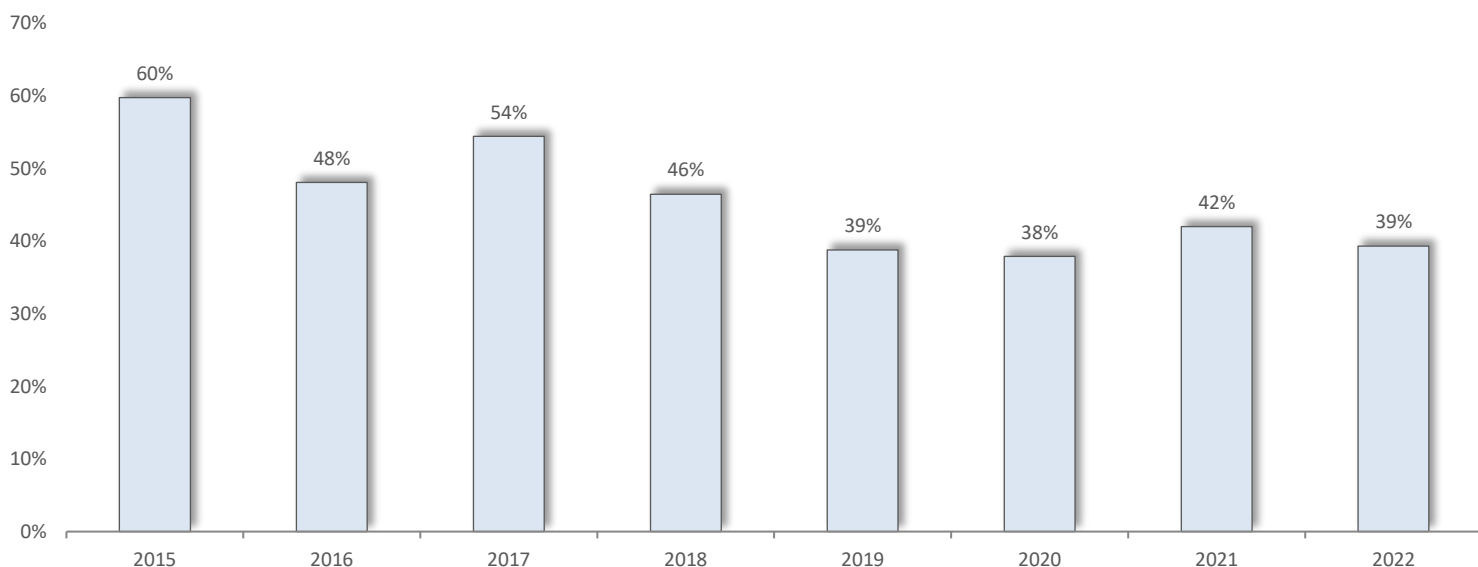




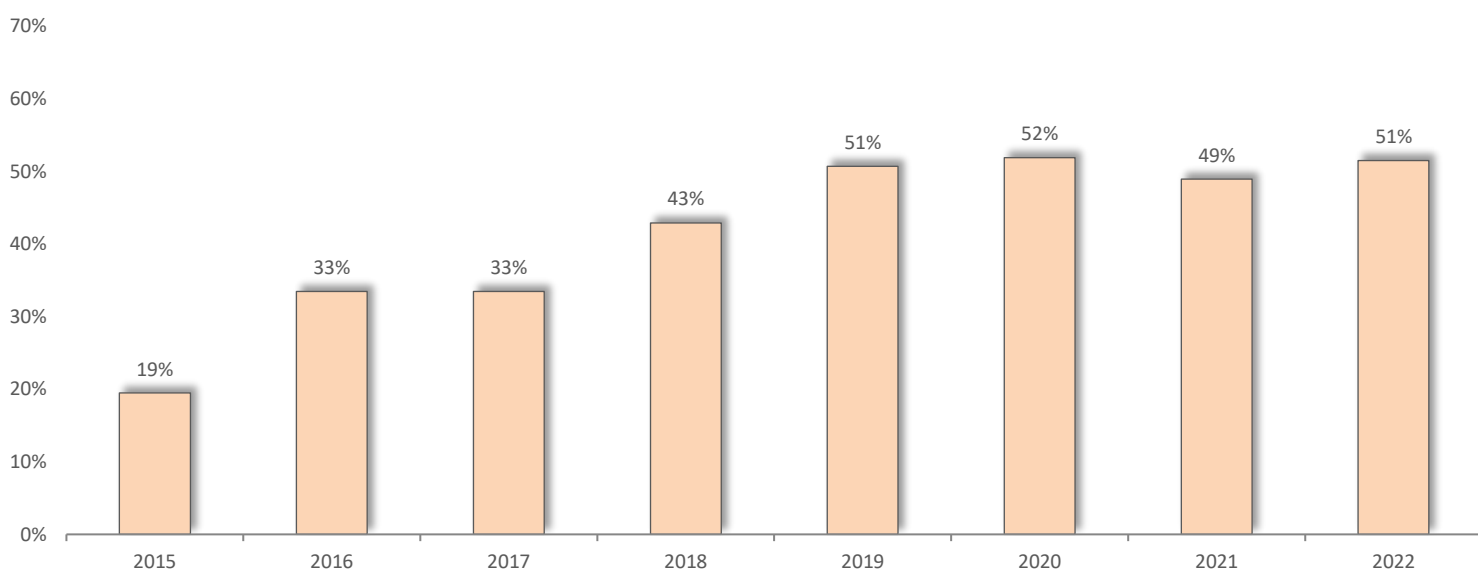
## Podíl fixací do tří let (včetně) - od roku 2014



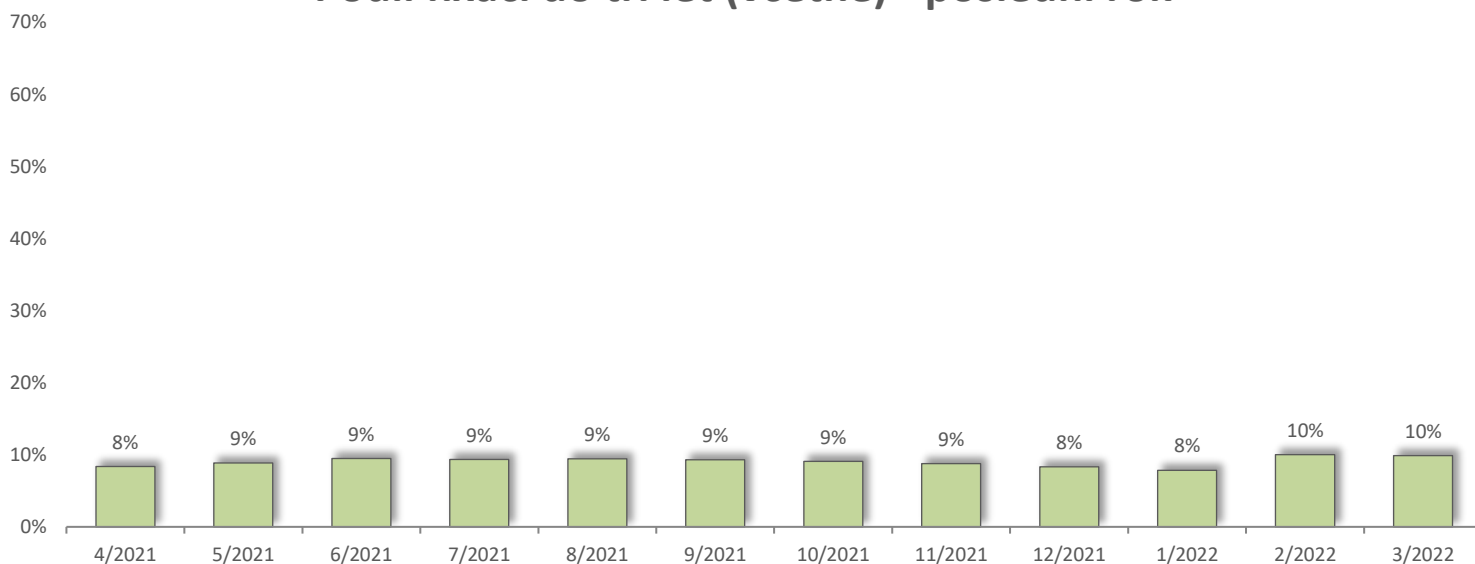
## Podíl fixací nad tři roky, do pěti let (včetně) - od roku 2014



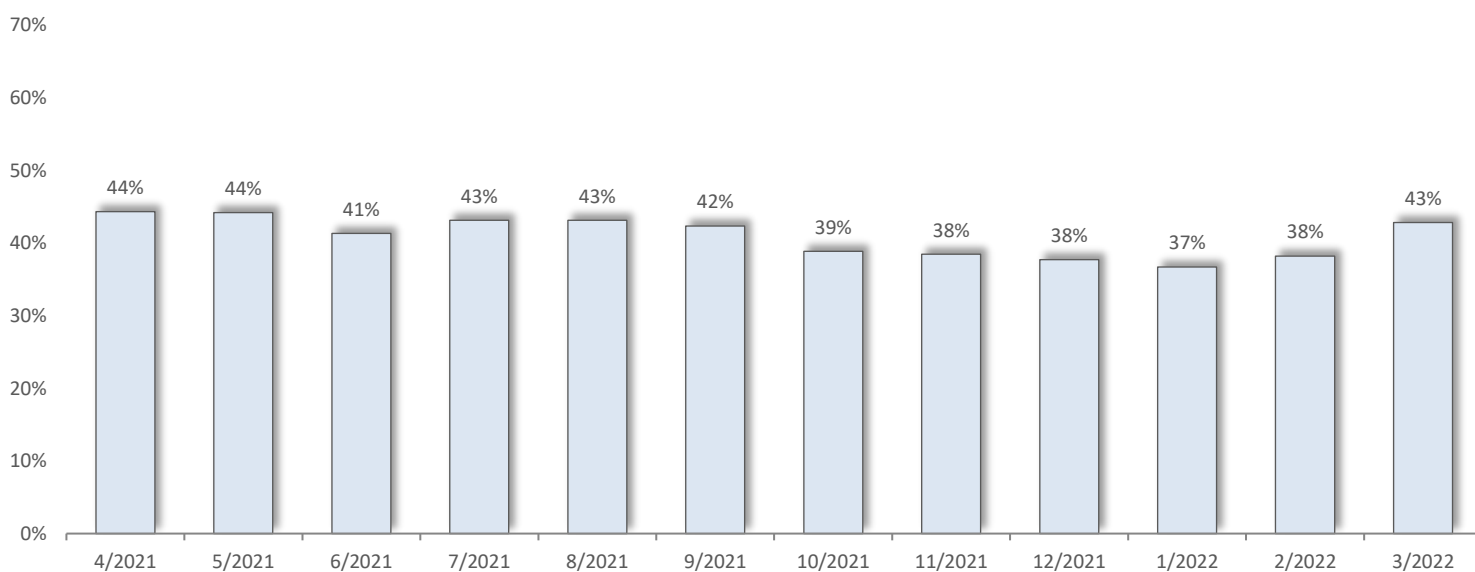
## Podíl fixací nad pět let - od roku 2014



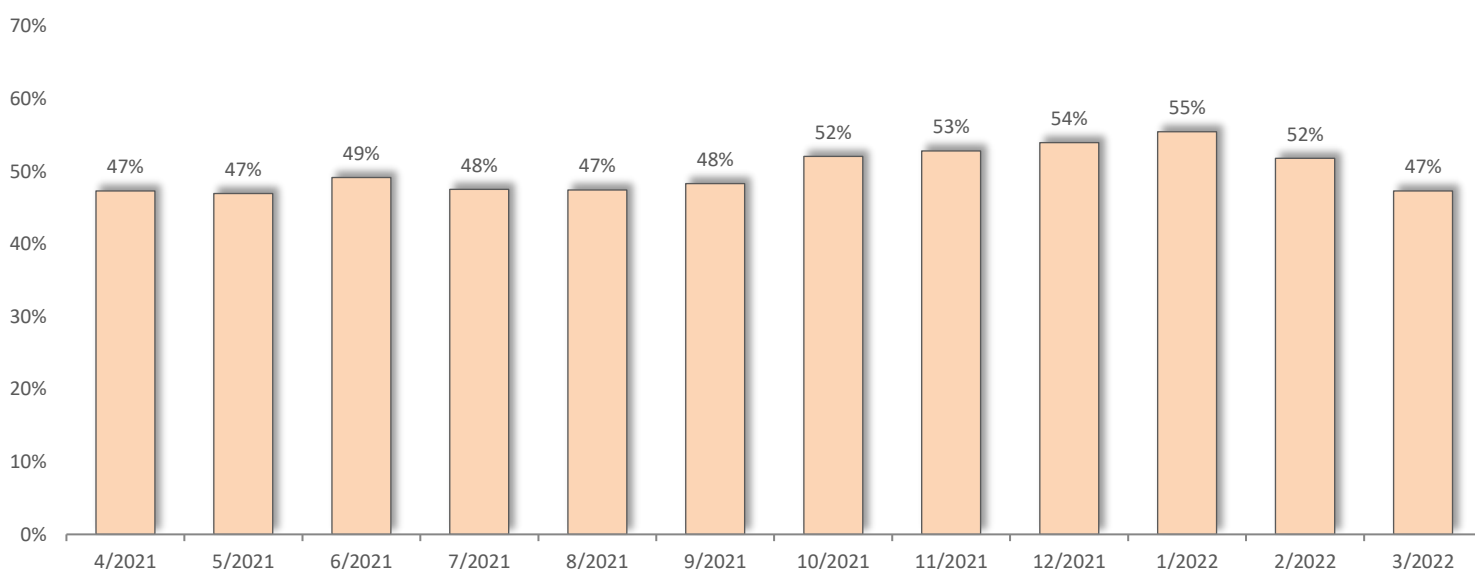
## Podíl fixací do tří let (včetně) - poslední rok



## Podíl fixací nad tři roky, do pěti let (včetně) - poslední rok



## Podíl fixací nad pět let - poslední rok



Objemy hypotečních úvěrů

Fixace

**Nevýkonné úvěry**

Index cen nemovitostí

Hypoteční úvěry v krajích



# Nevýkonné hypoteční úvěry (NPL) se stále drží výborně

Nevýkonné úvěry se označují zkratkou "NPL" - *non performing loans*.

Úvěr lze označit jako nevýkonný, pokud nastane alespoň jedna z následujících situací:

- dlužník pravděpodobně v plném rozsahu nesplatí své úvěrové závazky, aniž by bylo nutné přistoupit ke krokům, jako je realizace zajištění
- úvěrový závazek dlužníka je více než 90 dní po splatnosti.

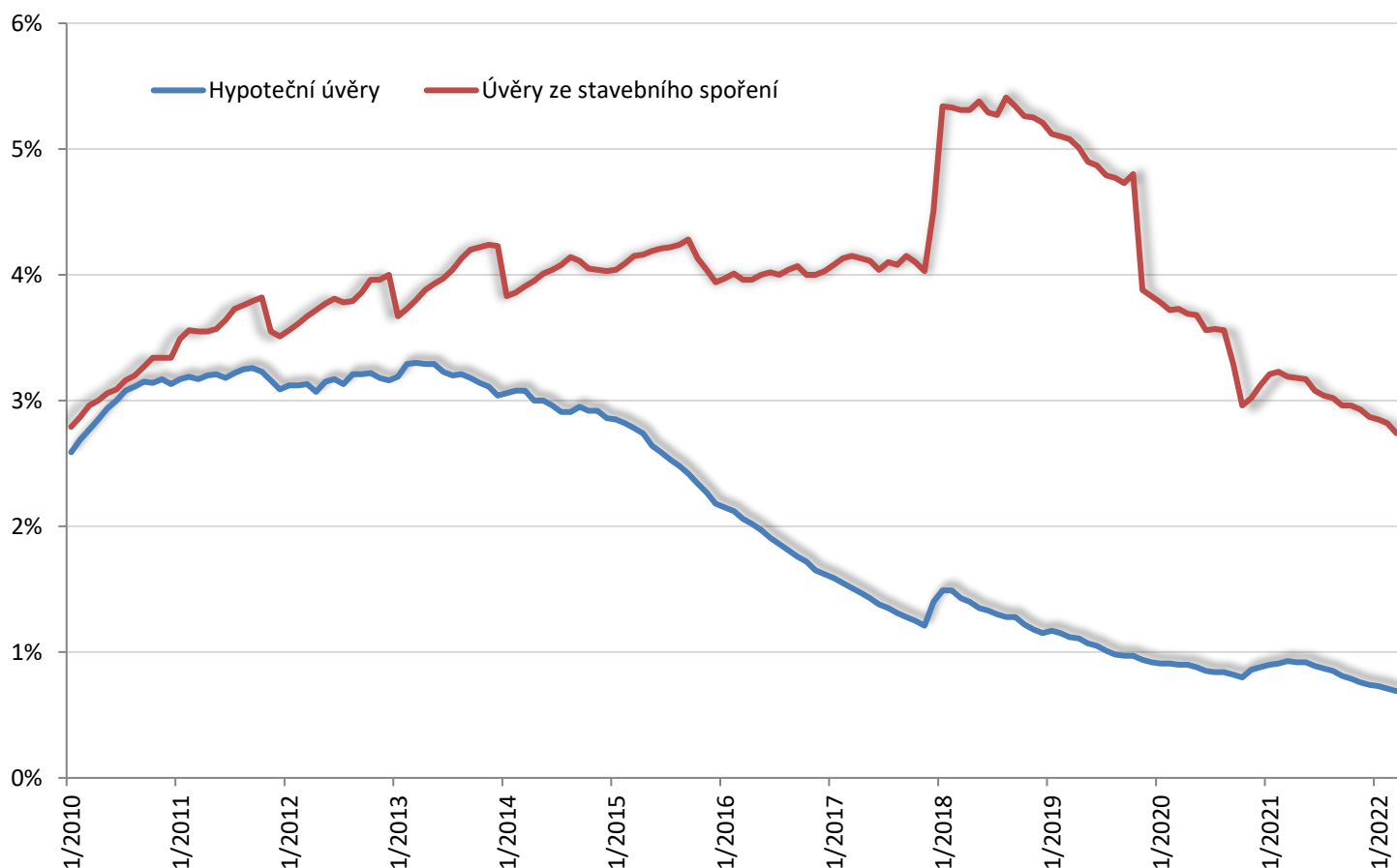
Následující graf zobrazuje vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření od roku 2010. Zdrojem dat je Česká národní banka. Jako hypoteční úvěry se vykazují úvěry zajištěné zástavním právem k nemovité věci a to jak od bank, tak od stavebních spořitelen.

Kategorie úvěrů ze stavebního spoření tedy obnáší úvěry ze stavebního spoření, ale nikoliv hypoteční (t.j. zajištěné) úvěry ze stavebního spoření. Objemově se jedná o zlomek velikosti trhu hypotečními úvěry.

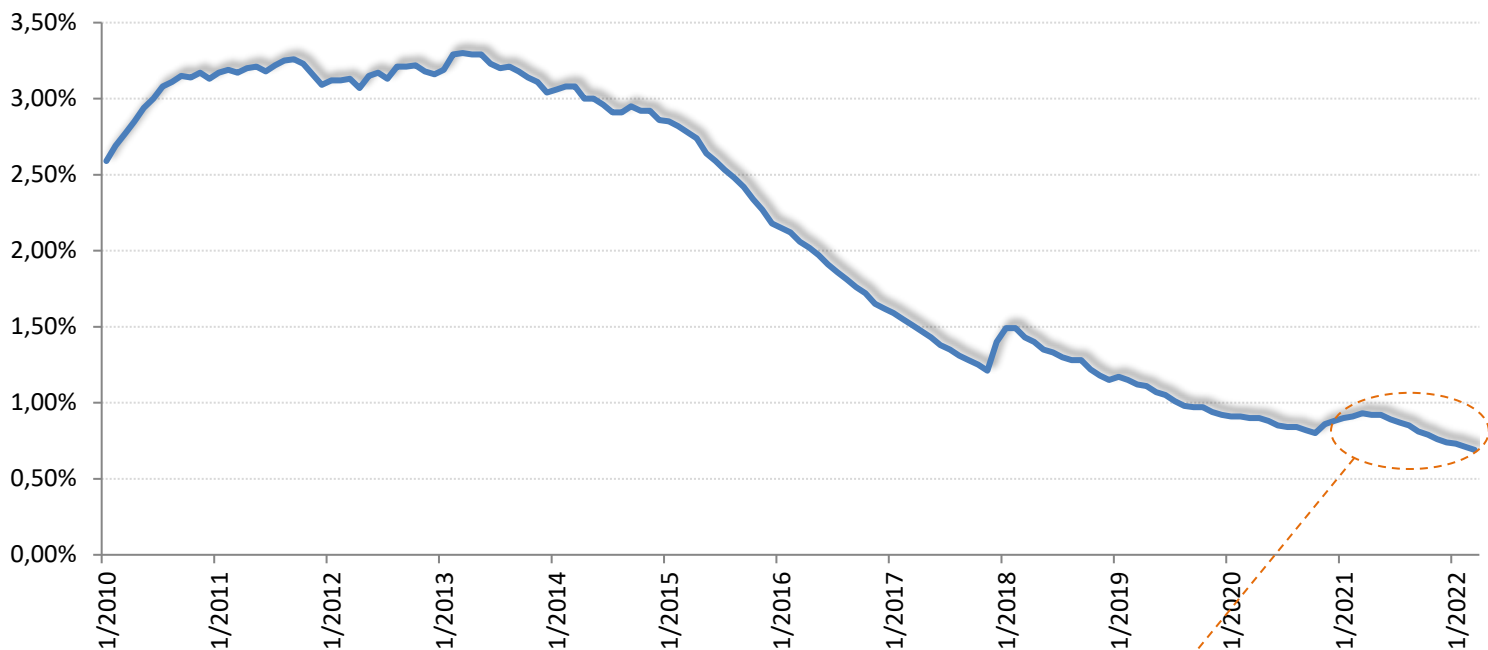
Vyšší podíl NPL je důsledkem toho, že úvěry nejsou zajištěny.

Detailnější pohled na segment hypotečních úvěrů je k dispozici na následující straně.

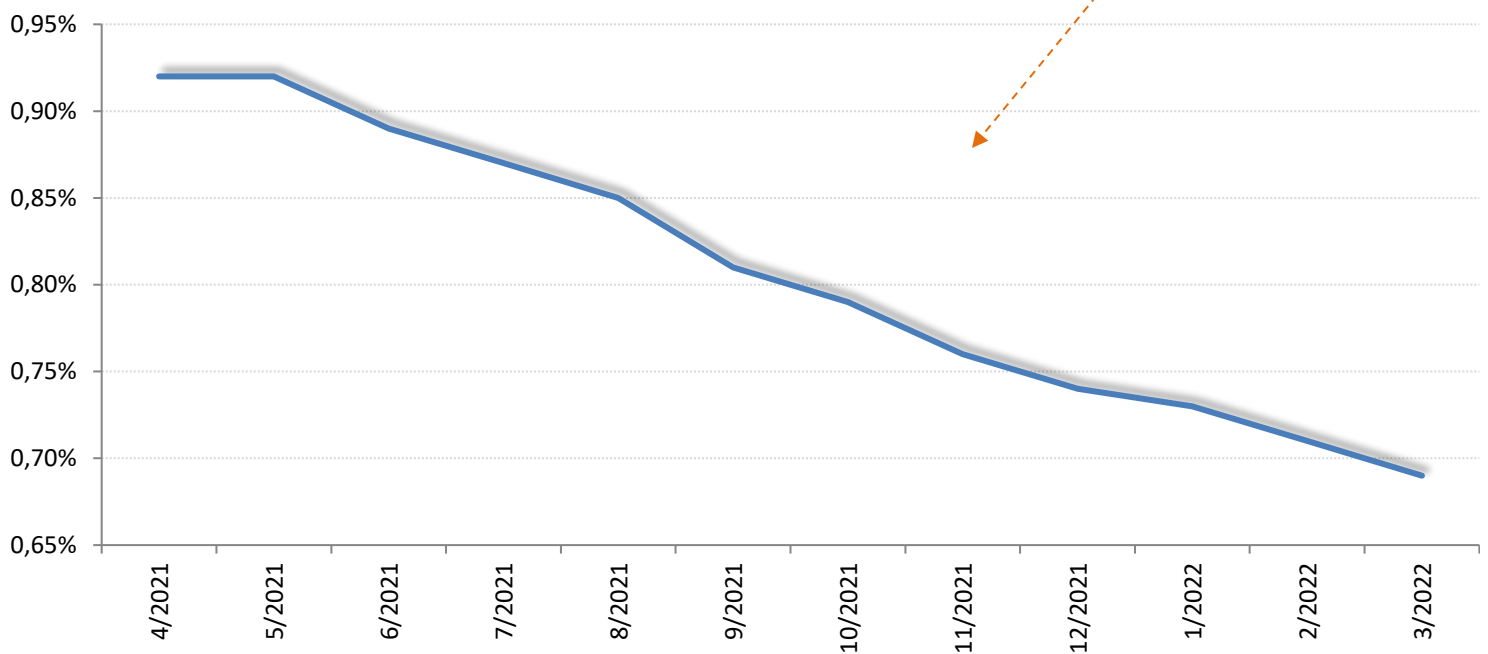
## Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření



## Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů - od roku 2010



## Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů - poslední rok



Období	Objem (mld.)	Podíl
<b>3/2022</b>	<b>10,55</b> ↓	<b>0,69%</b> ↓
2/2022	10,81 ↓	0,71% ↓
1/2022	11,11 ↓	0,73% ↓
12/2021	11,15 ↓	0,74% ↓
11/2021	11,37 ↓	0,76% ↓
10/2021	11,63 ↓	0,79% ↓

Období	Objem (mld.)	Podíl
9/2021	11,87 ↓	0,81% ↓
8/2021	12,27 ↓	0,85% ↓
7/2021	12,45 ↓	0,87% ↓
6/2021	12,65 ↓	0,89% ↓
5/2021	12,86 ↑	0,92% →
4/2021	12,81 ↑	0,92% ↓

Úvěr lze označit jako nevýkonný, pokud dlužník pravděpodobně v plném rozsahu nesplatí své úvěrové závazky, aniž by bylo nutné přistoupit ke krokům, jako je realizace zajištění případně pokud je úvěrový závazek dlužníka více než 90 dní po splatnosti.

Fixace

Nevýkonné úvěry

**Index cen nemovitostí**

Hypoteční úvěry v krajích

Úrokové sazby



# Ceny nemovitostí rostou stále vysokým tempem

Jak ukazuje index cen nemovitostí zveřejňovaný Hypoteční bankou pod názvem HB index, stále dochází k prudkému růstu cen nemovitostí.

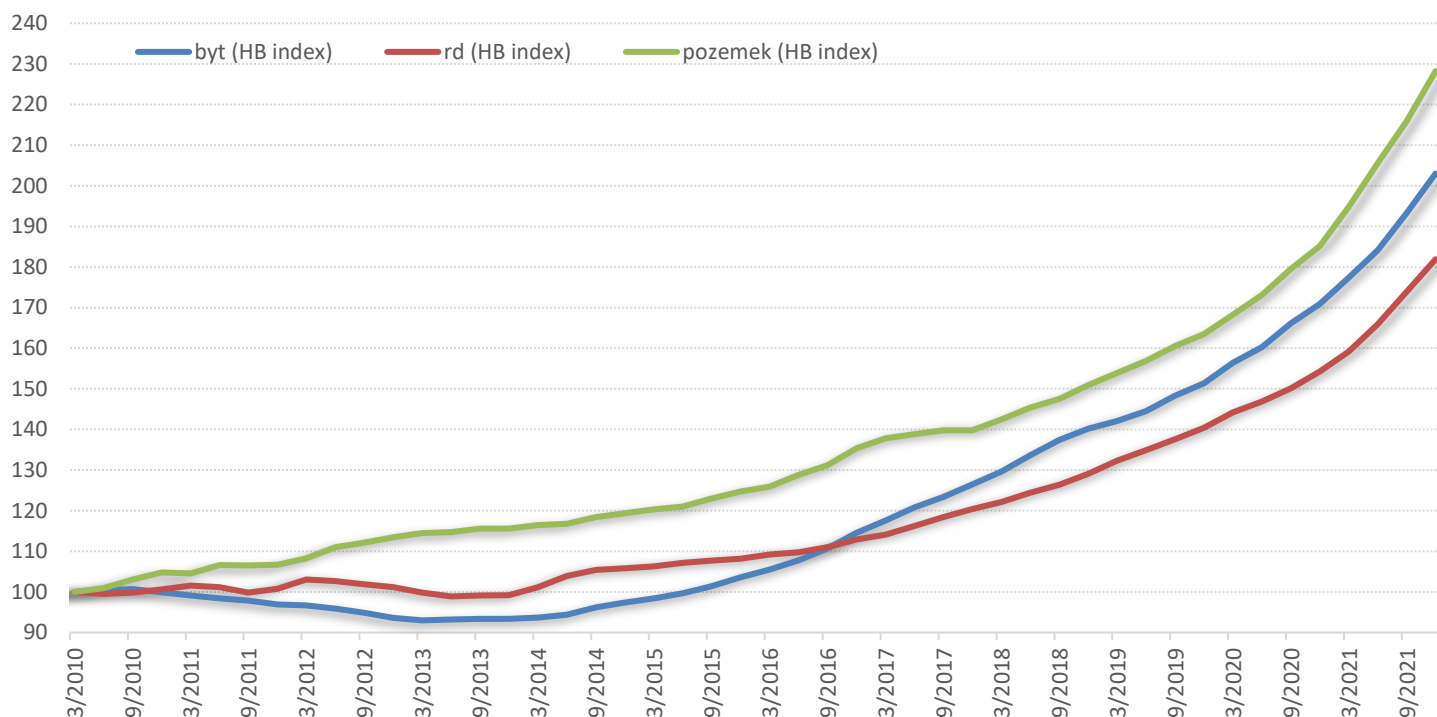
Ceny bytů se meziročně zvýšily o cca 16,4 %. O něco menší růst cen zaznamenaly rodinné domy, jejichž průměrné ceny se meziročně zvýšily o cca 15,9 %.

Nejvíce však rostly ceny pozemků. Meziroční zvýšení ceny dosáhlo hodnoty 20,3 %.

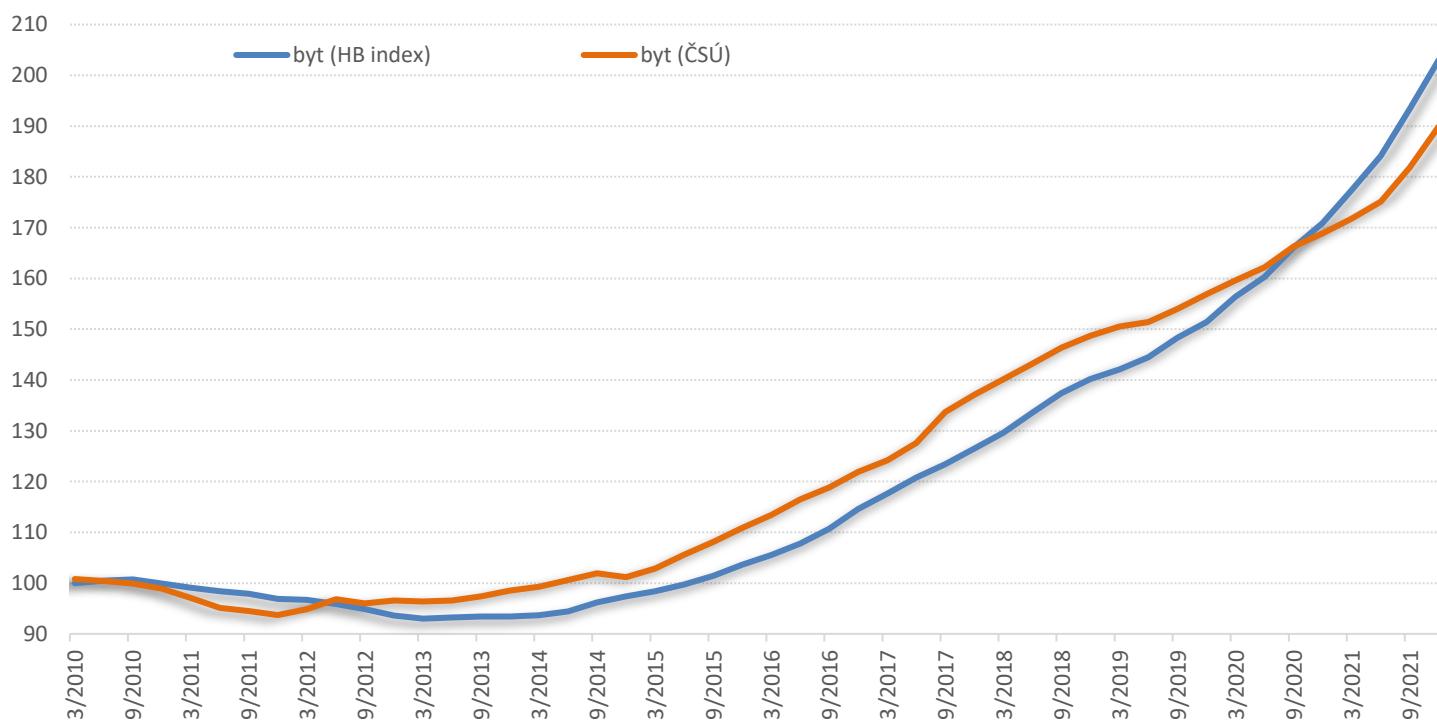
Zajímavý postřeh z této oblasti uvádí Hypoteční banka na svém webu. Nechala si provést průzkum, ze kterého vyplynulo, že zájemci o nemovitost mají obecně velmi zkreslené představy o tržních cenách. Detaily včetně infografiky lze najít na webu Hypoteční banky.

[www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-pozemky-mezirocne-zdrazily-teme1/](http://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-pozemky-mezirocne-zdrazily-teme1/)

## HB index, index cen nemovitostí Hypoteční banky



## Srovnání HB indexu s daty Českého statistického úřadu



HB index: Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kancelář. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010.

ČSÚ: Vstupní údaje pochází z databáze Ministerstva financí ČR, kterou vytváří finanční úřady na základě daňových přiznání k dani z nabytí nemovitosti. Jedná se tedy o reálné, skutečně placené (přiznané) ceny. Za cenový základ byl vybrán rok 2010 (průměr roku 2010=100).



Nevýkonné úvěry

Index cen nemovitostí

## **Hypoteční úvěry v krajích**

Úrokové sazby

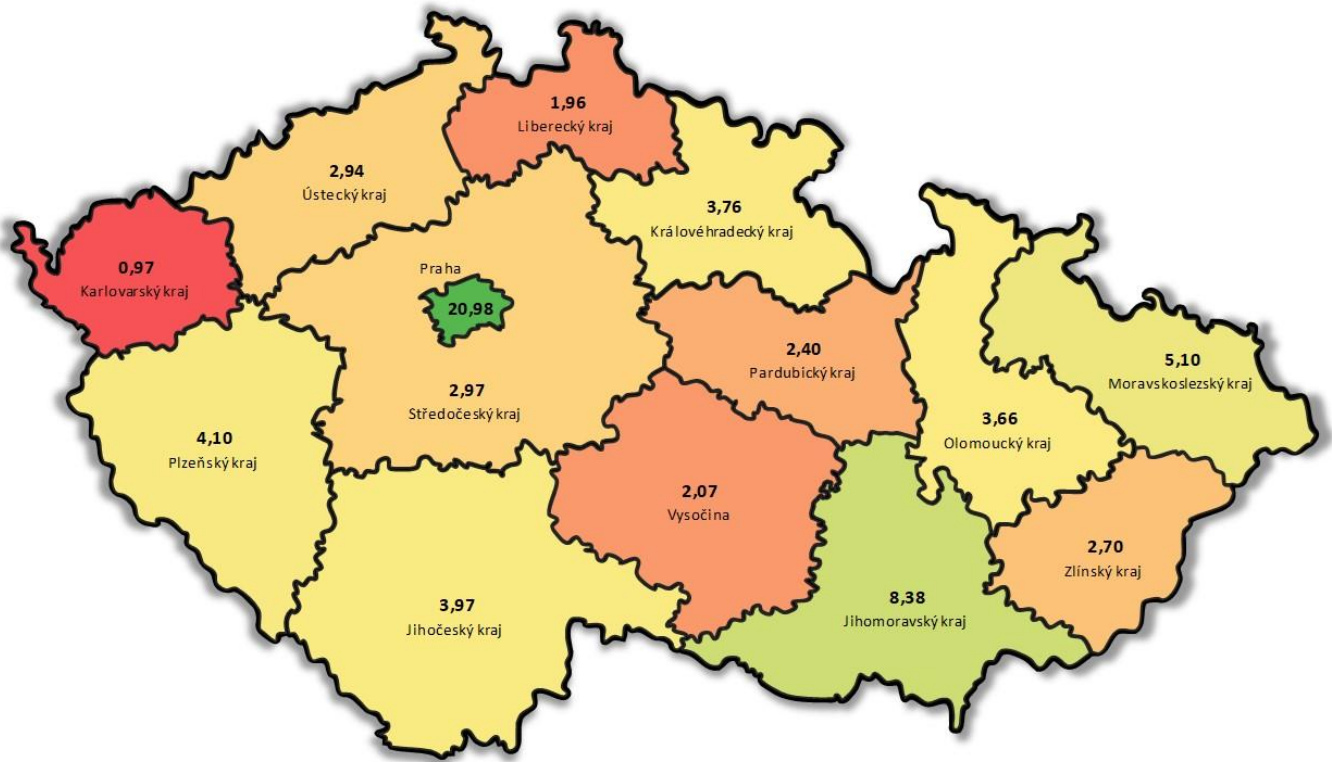
Objemy hypotečních úvěrů



# Hypotéky v krajích ČR | Q1 2022

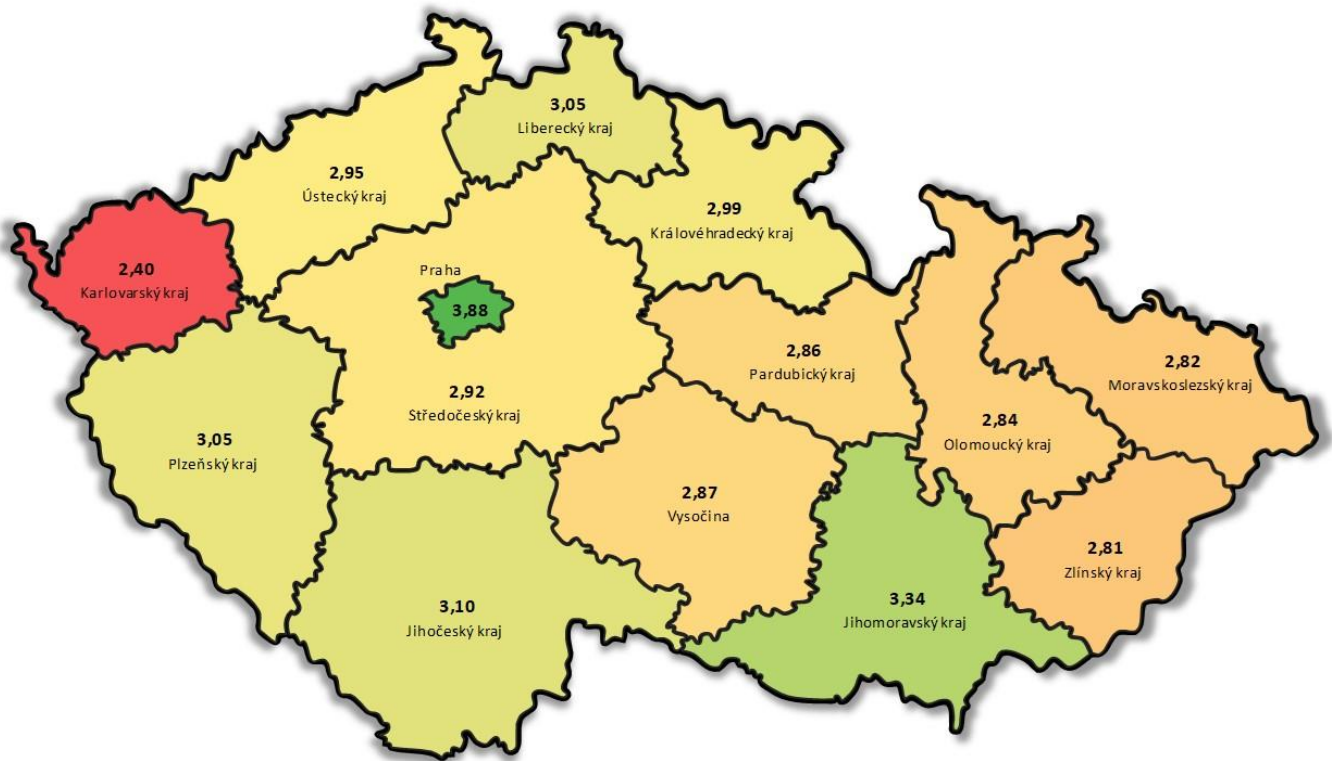
objem nově sjednaných hypotečních úvěrů (mld. Kč)

(I. kvartál 2022)



průměrná výše nově sjednaného hypotečního úvěru (mil. Kč)

(I. kvartál 2022)



Zdrojem dat jsou statistiky Ministerstva pro místní rozvoj. Do těchto statistik nereportují všechny banky. Přesto se ale jedná o vysoce reprezentativní údaje, protože postihují asi 95 % trhu a vliv bank, které do MMR nereportují, je zanedbatelný. Krajská příslušnost je stanovena podle pobočky banky, která úvěr uzavřela. Zdá se, že především Středočeský kraj je tím značně ovlivněn ve prospěch Prahy.