



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

## Hypoteční trh - data, komentáře

duben 2022

květen 2022

červen 2022



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

# Přehled základních údajů o trhu hypotečními úvěry

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

nové úvěry  
**13,70 mld.**

refinancování  
**2,36 mld.**

dohromady  
**16,06 mld.**

změna oproti minulému měsíci:

pokles o 39,0% ↘

pokles o 23,4% ↘

pokles o 37,2% ↘

meziroční změna:

pokles o 54,7% ↘

pokles o 75,1% ↘

pokles o 59,6% ↘

změna oproti stejnému měsíci před dvěma lety:

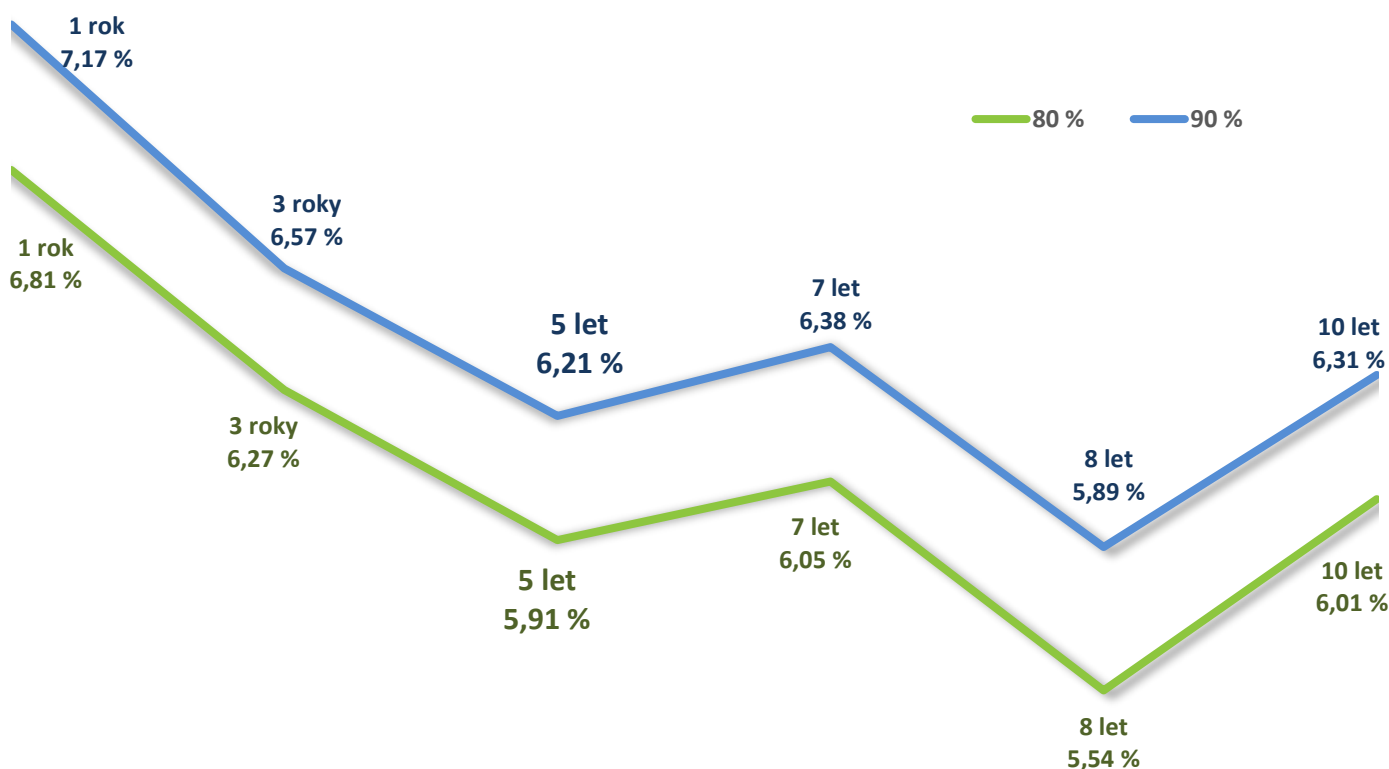
pokles o 12,1% ↘

pokles o 19,4% ↘

pokles o 13,3% ↘

## Aktuální nabídkové úrokové sazby

(průměr šesti největších bank, zohledněna sleva za domicilaci)



# Komentář k uplynulému měsíci

---

## Další zvýšení repo sazby v květnu

Česká národní banka na počátku května přistoupila k dalšímu zvýšení repo sazby a to o plných 75 bazických bodů. Takové zvýšení se neočekávalo a bylo tedy pro trh překvapením. Během dubna docházelo k poměrně výraznému zvyšování úrokových sazeb jednotlivých bank a květnové zvýšení repo sazby odstartovalo jeho další kolo.

Reakce bank během května byla různá. Některé zvýšily jen formálně v rozmezí 20 až 30 bazických bodů, ale jiné neváhaly přihodit 50 bazických bodů a více. Dokonce i mnohem více.

Překvapením měsíce května se stala Moneta Money bank, která během května zvyšovala hned dvakrát a celkem zvýšila své sazby o 1,5 procentního bodu. Z prakticky nejlevnější banky na trhu se ak posunula do nové role a to banky, která závodní peloton prakticky uzavírá. Jedinou výjimkou je mBank, která má aktuálně sazby ještě vyšší, ale je nutno podotknout, že mBank aktuálně kromě obhospodaření svých vlastních stávajících klientů a poskytování hypoték nemá očividně zájem.

## Očekávání na červen

V červnu se odehraje poslední zasedání bankovní rady ČNB, kterého se zúčastní stávající guvernér ČNB Jiří Rusnok, viceguvernér Tomáš Nidetzký a člen bankovní rady Vojtěch Benda.

Očekává se další zvýšení repo sazby a zřejmě ne jen kosmetické. Osobně se domnívám, že se jedná o zvýšení poslední a tipuji 75 bazických bodů na úroveň 6,5 %.

Pro stanovení repo sazby se v posledním roce zažil jednoduchý vzorec: Pět členů bankovní rady hlasovalo vždy pro zvýšení a zbylí dva členové (Aleš Michl a oldřich Dědek) pro ponechání beze změn.

Vzhledem k tomu, že novým guvernérem byl jmenován Aleš Michl a zároveň končí tři členové bankovní rady, kteří v posledním roce podporovali růst sazeb, dá se čekat, že budou nahrazeni někým, kdo bude s přístupem nového guvernéra konformní. Dá se tedy očekávat, že poměr 5:2 se otočí a další zvyšování repo sazby již v bankovní radě nenajde dostatečnou podporu.

Zároveň si ale nemyslím, že by hned na dalším následujícím zasedání začala ČNB repo sazbu snižovat. Osobně se domnívám, že politika ČNB by měla být čitelná a konzistentní a myslím, že tyto hodnoty převáží po nějakou dobu nad vztahem nového guvernéra a obměněné bankovní rady k růstu klíčových úrokových sazeb.

## Objemy hypotečních úvěrů

Pokles refinancovaných úvěrů mezitím o plných 75 % je na první pohled strašlivý masakr. Ale při pohledu pod povrch zjednodušeného výkladu si uvědomíme, že minulý rok byl ve znamení téměř bezprecedentního vzrůstu refinancovaných úvěrů a to především v souvislosti s výkladem ČNB ve věci tzv. účelně vynaložených nákladů. Dramatický pokles oproti loňsku je z tohoto pohledu pro trh svým způsobem dobrá zpráva.

Podstatně horší zprávou - byť ne neočekávanou - je výrazný pokles objemů nových hypoték. Nejsem příznivcem srovnávání aktuálních objemů s objemy minulého roku, protože porovnáváme s rokem, kdy hypoteční úvěry doslova explodovaly. Ale jistý pokles lze pozorovat i v porovnání se stejným obdobím roku 2020. A to není příjemná situace ani pro banky, ani pro zprostředkovatele a samozřejmě ani pro klienty.

## Nevýkonné úvěry

Vývoj tzv. nevýkonných úvěrů (NPL, non performing loans) mě překvapuje již několik měsíců. Každý měsíc s napětím sleduji, zda se projeví růst úrokových sazeb, zda se projeví někdy až neuvážené nákupy nemovitostí z posledních dvou let, zda se projeví rostoucí ceny energií, potravin atd. A nevýkonné úvěry zatím stále klesají a klesají a to jak v absolutních tak relativních číslech. Troufнул bych si dokonce říci, že tento ukazatel již prakticky nemá kam dále klesat. Každopádně je to alespoň jeden pozitivní parametr, který osvětluje jinak ne příliš radostné období na trhu financování bydlení.

Index cen nemovitostí

Hypoteční úvěry v krajích

**Úrokové sazby**

Objemy hypotečních úvěrů

Fixace



# Změny vyhlášených sazeb ve vybraných bankách

květen 2022 - červen 2022

## 1. 5. 2022

---

**FB** ↑ zvýšení sazeb o 80 bps

## 3. 5. 2022

---

**AB** ↑ zvýšení sazeb o 30 bps

## 6. 5. 2022

---

**MMB** ↑ zvýšení sazeb o 50 bps

## 13. 5. 2022

---

**MMB** ↑ zvýšení sazeb o 100 bps

## 16. 5. 2022

---

**HB** ↑ zvýšení sazeb o 50 bps

## 17. 5. 2022

---

**BC** ↑ zvýšení sazeb o 70 až 80 bps

## 18. 5. 2022

---

**mB** ↑ zvýšení sazeb o 50 až 70 bps

**UCB** ↑ snížení sazeb o 20 bps

## 20. 5. 2022

---

**ČS** ↑ zvýšení sazeb o 30 až 40 bps

## 25. 5. 2022

---

**FB** ↑ zvýšení sazeb o 20 až 40 bps

## 26. 5. 2022

---

**AB** ↑ zvýšení sazeb o 60 bps

## 1. 6. 2022

---

**RB** ↑ zvýšení sazeb o 10 až 80 bps

# Změny vyhlášených sazeb ve vybraných bankách

květen 2022 - červen 2022

## Hypoteční banka / ČSOB

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	0,50	0,50	0,50	0,50
15 let	0,50	0,50	0,50	0,50

## Česká spořitelna

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

## Komerční banka

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

## Moneta Money Bank

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

## Raiffeisenbank

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

## UniCredit bank

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

květen 2022 - červen 2022

## Banka Creditas

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

## mBank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,70	0,70	0,70	0,70
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	0,40	0,40	0,40	-
3 roky	0,13	0,13	0,13	-
5 let	0,20	0,20	0,20	-
7 let	0,25	0,25	0,25	-
8 let	0,25	0,25	0,25	-
10 let	0,28	0,28	0,28	-
15 let	-	-	-	-

## Fio banka

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	1,50	1,50	1,50	-
3 roky	1,20	1,20	1,20	-
5 let	1,00	1,00	1,00	-
7 let	-	-	-	-
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
15 let	-	-	-	-

## Air Bank

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

květen 2022 - červen 2022

## průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,30	0,30	0,30	0,30
3 roky	0,27	0,27	0,27	0,27
5 let	0,27	0,27	0,27	0,27
7 let	0,25	0,25	0,25	0,25
8 let	0,15	0,15	0,15	0,15
10 let	0,27	0,27	0,27	0,27
15 let	0,40	0,40	0,40	0,40

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,64	0,64	0,64	0,43
3 roky	0,43	0,43	0,43	0,22
5 let	0,45	0,45	0,45	0,24
7 let	0,50	0,50	0,50	0,25
8 let	0,15	0,15	0,15	0,15
10 let	0,48	0,48	0,48	0,28
15 let	0,37	0,37	0,37	0,37

### 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 1. 6. 2022

## Hypoteční banka / ČSOB

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,89	6,89	6,99	7,29
3 roky	6,39	6,39	6,49	6,79
5 let	6,09	6,09	6,19	6,49
7 let	6,09	6,09	6,19	6,49
8 let	-	-	-	-
10 let	6,19	6,19	6,29	6,59
15 let	6,49	6,49	6,59	6,89

## Česká spořitelna

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,44	6,44	6,44	6,74
3 roky	6,04	6,04	6,04	6,34
5 let	5,64	5,64	5,64	5,94
7 let	-	-	-	-
8 let	5,54	5,54	5,54	5,84
10 let	5,44	5,44	5,44	5,74
15 let	5,44	5,44	5,44	5,74

## 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	6,89	6,89	6,89	-
3 roky	6,79	6,79	6,79	-
5 let	6,39	6,39	6,39	-
7 let	6,44	6,44	6,44	-
8 let	-	-	-	-
10 let	6,49	6,49	6,49	-
15 let	-	-	-	-

## Raiffeisenbank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,19	7,19	7,19	7,69
3 roky	6,19	6,19	6,19	6,69
5 let	5,99	5,99	5,99	6,49
7 let	5,99	5,99	5,99	6,49
8 let	-	-	-	-
10 let	6,19	6,19	6,19	6,69
15 let	6,69	6,69	6,69	7,19

## UniCredit bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	6,09	6,09	6,09	6,59
5 let	5,69	5,69	5,69	6,19
7 let	6,09	6,09	6,09	6,59
8 let	-	-	-	-
10 let	6,09	6,09	6,09	6,59
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 1. 6. 2022

## Banka Creditas

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	6,19	6,19	6,19	6,49
5 let	5,89	5,89	5,89	6,19
7 let	5,99	5,99	5,99	6,29
8 let	-	-	-	-
10 let	6,09	6,09	6,09	6,39
15 let	-	-	-	-

## mBank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,44	7,44	7,44	7,64
3 roky	6,94	6,94	6,94	7,14
5 let	6,74	6,74	6,74	6,94
7 let	6,74	6,74	6,74	6,94
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
15 let	-	-	-	-

## Oberbank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,20	7,20	7,20	-
3 roky	6,70	6,70	6,70	-
5 let	6,30	6,30	6,30	-
7 let	6,13	6,13	6,13	-
8 let	6,07	6,07	6,07	-
10 let	6,15	6,15	6,15	-
15 let	-	-	-	-

## Fio banka

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,28	6,28	6,28	-
3 roky	5,98	5,98	5,98	-
5 let	5,68	5,68	5,68	-
7 let	-	-	-	-
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
15 let	-	-	-	-

## Air Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	-	-	-	-
5 let	5,54	5,54	5,54	5,54
7 let	5,54	5,54	5,54	5,54
8 let	-	-	-	-
10 let	5,54	5,54	5,54	5,54
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 1. 6. 2022

## průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,62	6,62	6,66	6,99
3 roky	6,16	6,16	6,19	6,52
5 let	5,76	5,76	5,79	6,12
7 let	5,82	5,82	5,87	6,22
8 let	5,54	5,54	5,54	5,89
10 let	5,72	5,72	5,76	6,09
15 let	5,97	5,97	6,02	6,32

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,79	6,79	6,81	7,17
3 roky	6,26	6,26	6,27	6,57
5 let	5,89	5,89	5,91	6,21
7 let	6,03	6,03	6,05	6,38
8 let	5,54	5,54	5,54	5,89
10 let	5,99	5,99	6,01	6,31
15 let	6,21	6,21	6,24	6,61

## dream bank - minima ze všech bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,28	6,28	6,28	6,74
3 roky	5,98	5,98	5,98	6,34
5 let	5,54	5,54	5,54	5,54
7 let	5,54	5,54	5,54	5,54
8 let	5,54	5,54	5,54	5,84
10 let	5,44	5,44	5,44	5,54
15 let	5,44	5,44	5,44	5,74

## nightmare bank - maxima ze všech bank

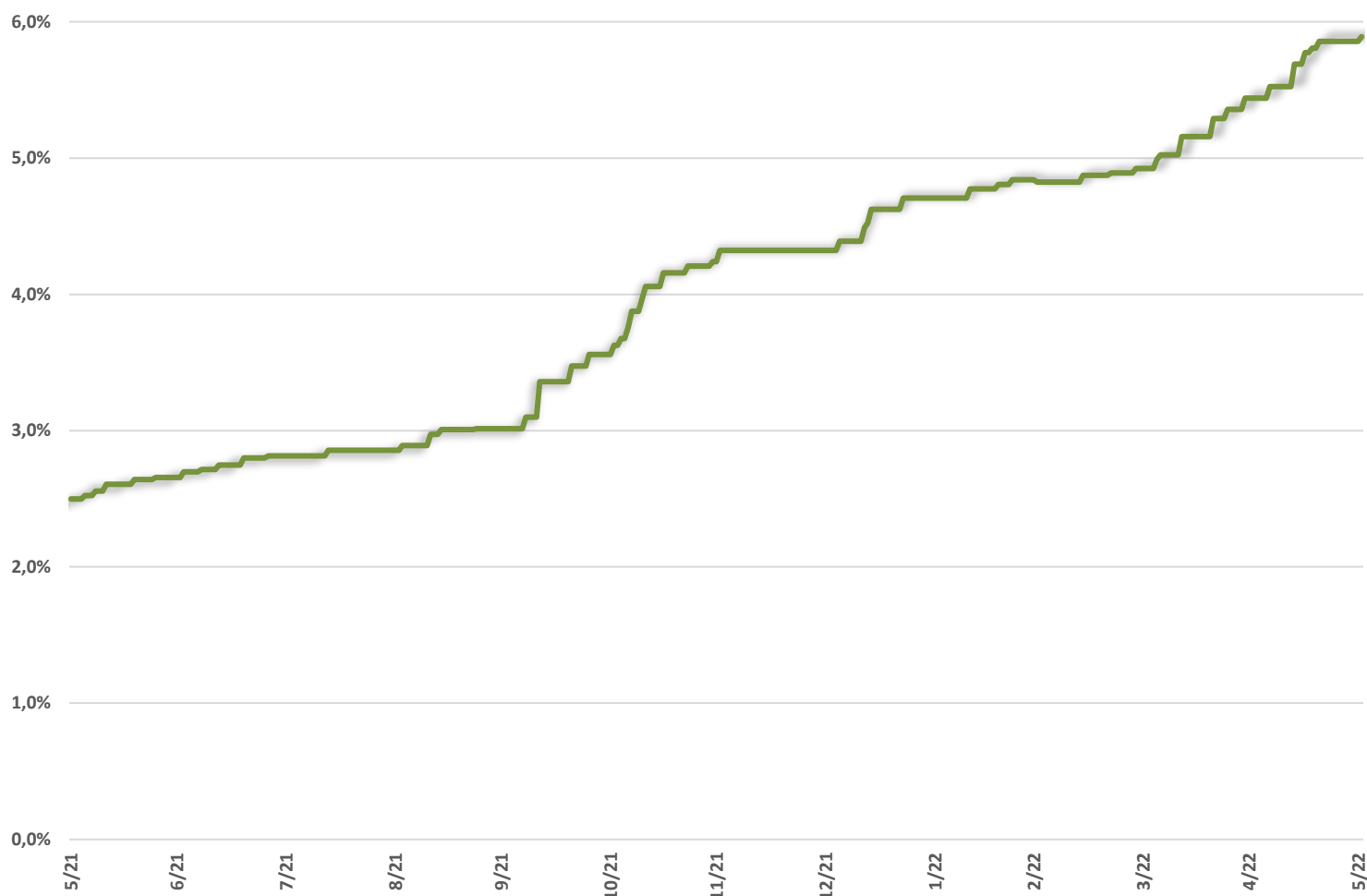
fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,44	7,44	7,44	7,69
3 roky	6,94	6,94	6,94	7,14
5 let	6,74	6,74	6,74	6,94
7 let	6,74	6,74	6,74	6,94
8 let	6,07	6,07	6,07	5,94
10 let	6,49	6,49	6,49	6,69
15 let	6,69	6,69	6,69	7,19

# Vývoj vyhlášených úrokových sazeb

Výše úrokových sazeb je do značné míry individuální záležitostí a závisí na mnoha parametrech. Individuální přístup a produktové slevy neze 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 zdatelně 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.

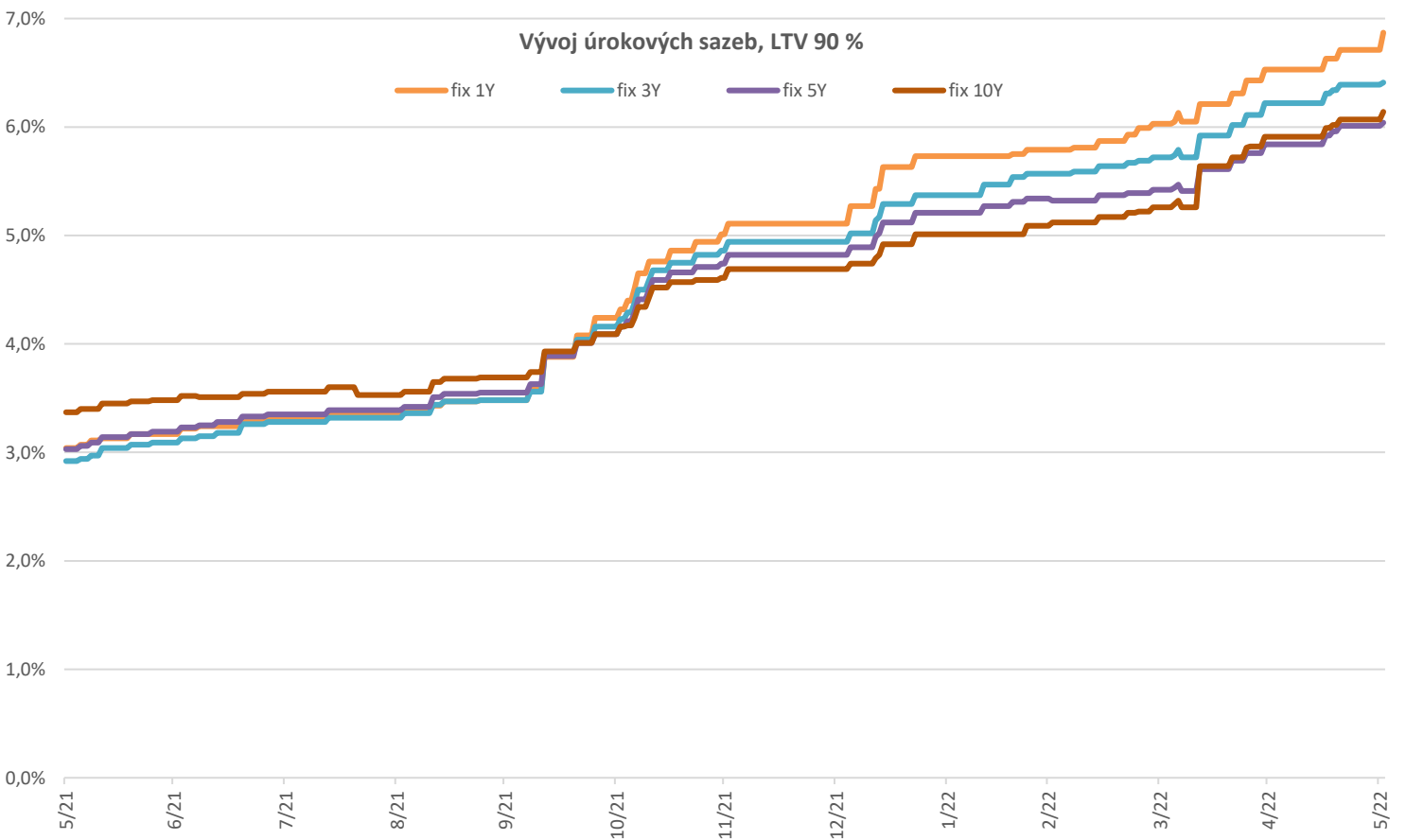
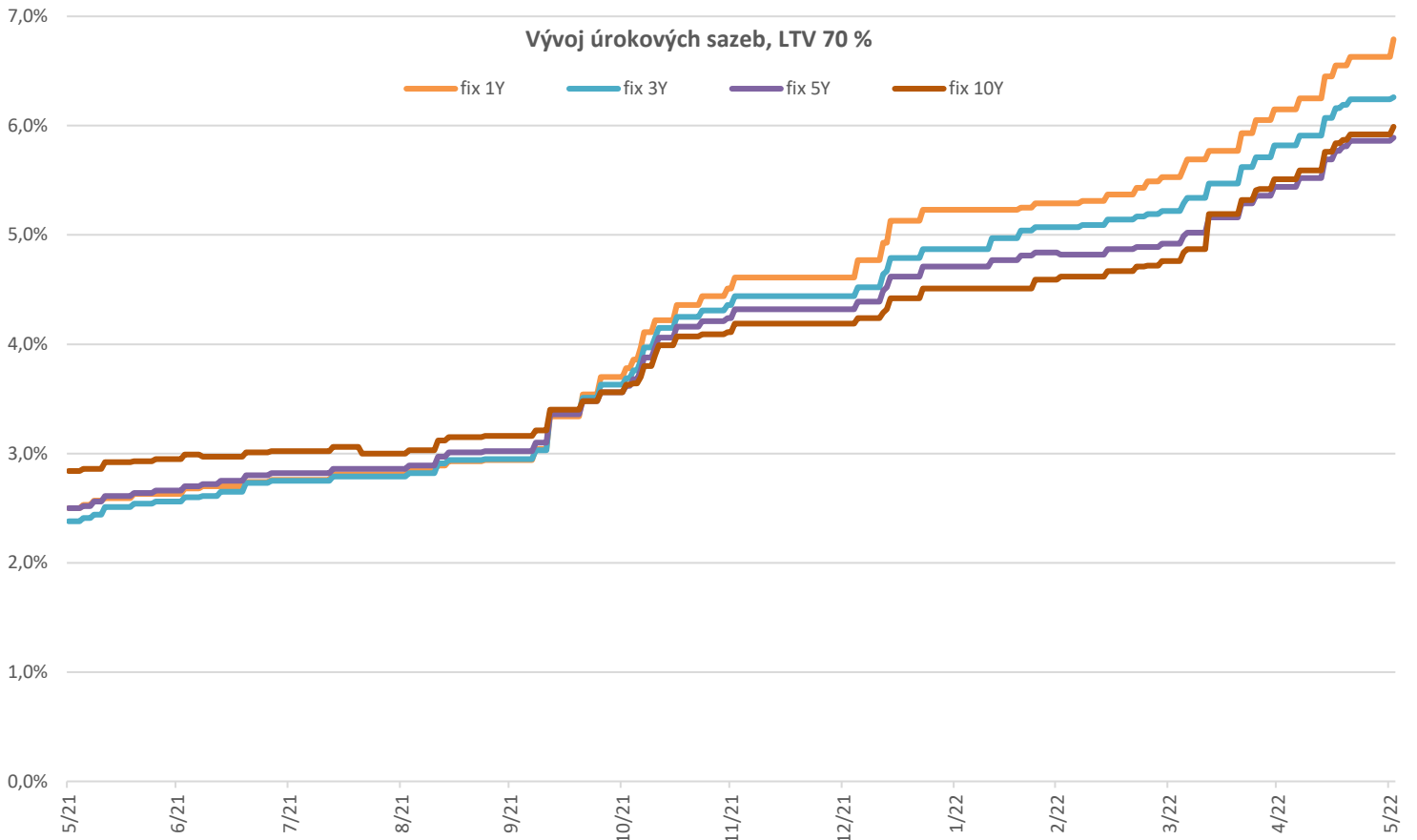


## Průměrné úrokové sazby v posledních 12 měsících

Období	Nové
<b>6/2022</b>	<b>5,89%</b> ↑
5/2022	5,86% ↑
4/2022	5,44% ↑
3/2022	4,92% ↑
2/2022	4,84% ↑
1/2022	4,71% ↑

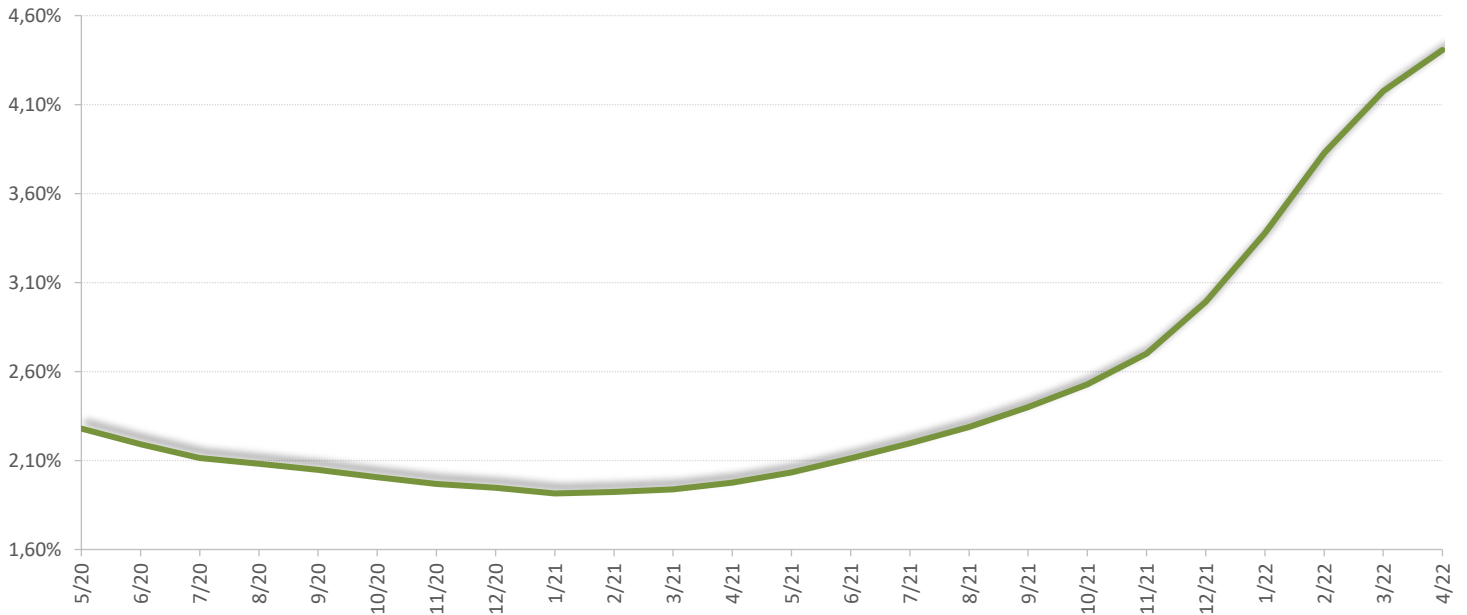
Období	Nové
12/2021	<b>4,32%</b> ↑
11/2021	4,24% ↑
10/2021	3,56% ↑
9/2021	3,02% ↑
8/2021	2,86% ↑
7/2021	2,82% ↑

# Vývoj vyhlášených úrokových sazeb



# Úrokové sazby hypotečních úvěrů

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

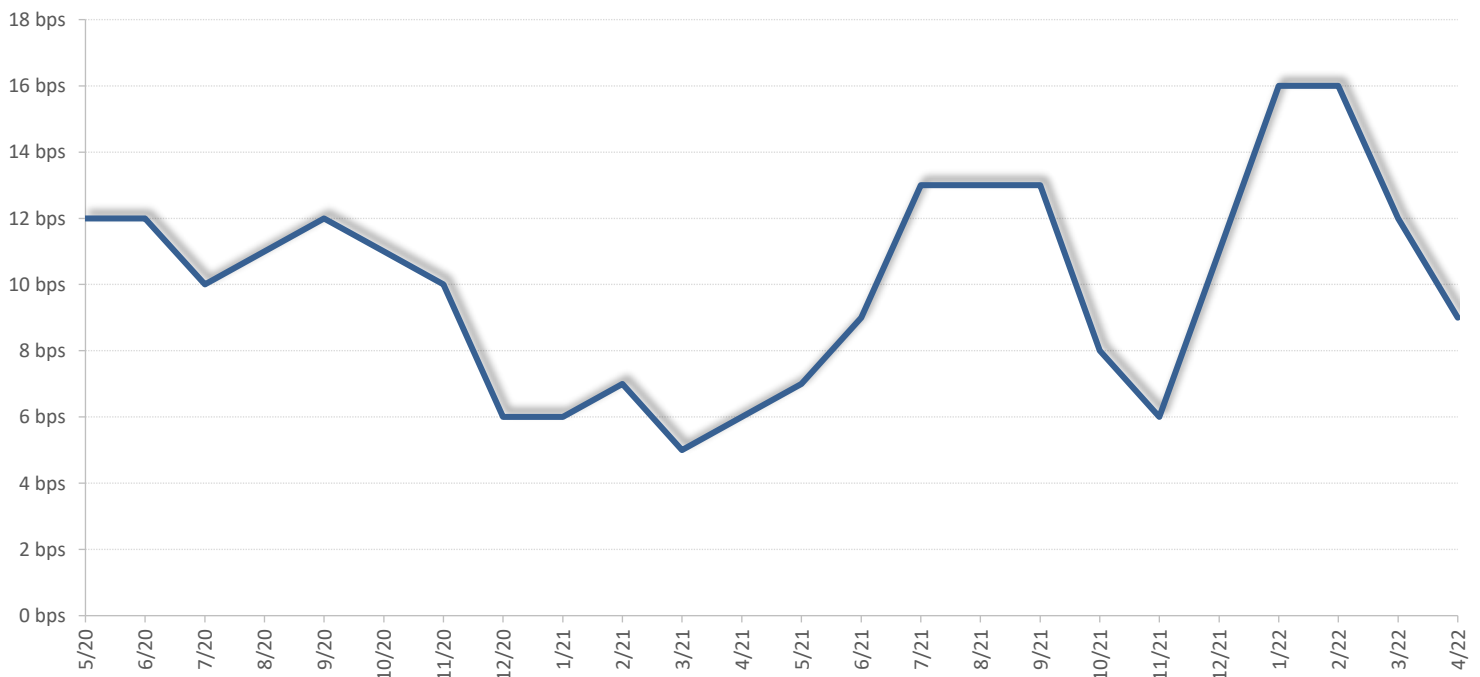


Výše uvedený graf je váženým průměrem úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů a refinancování. Ovšem sazby nových úvěrů a refinů se přece jen do jisté míry liší. Průměrná sazba refinancování je typicky o něco nižší, než sazba nových úvěrů.

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

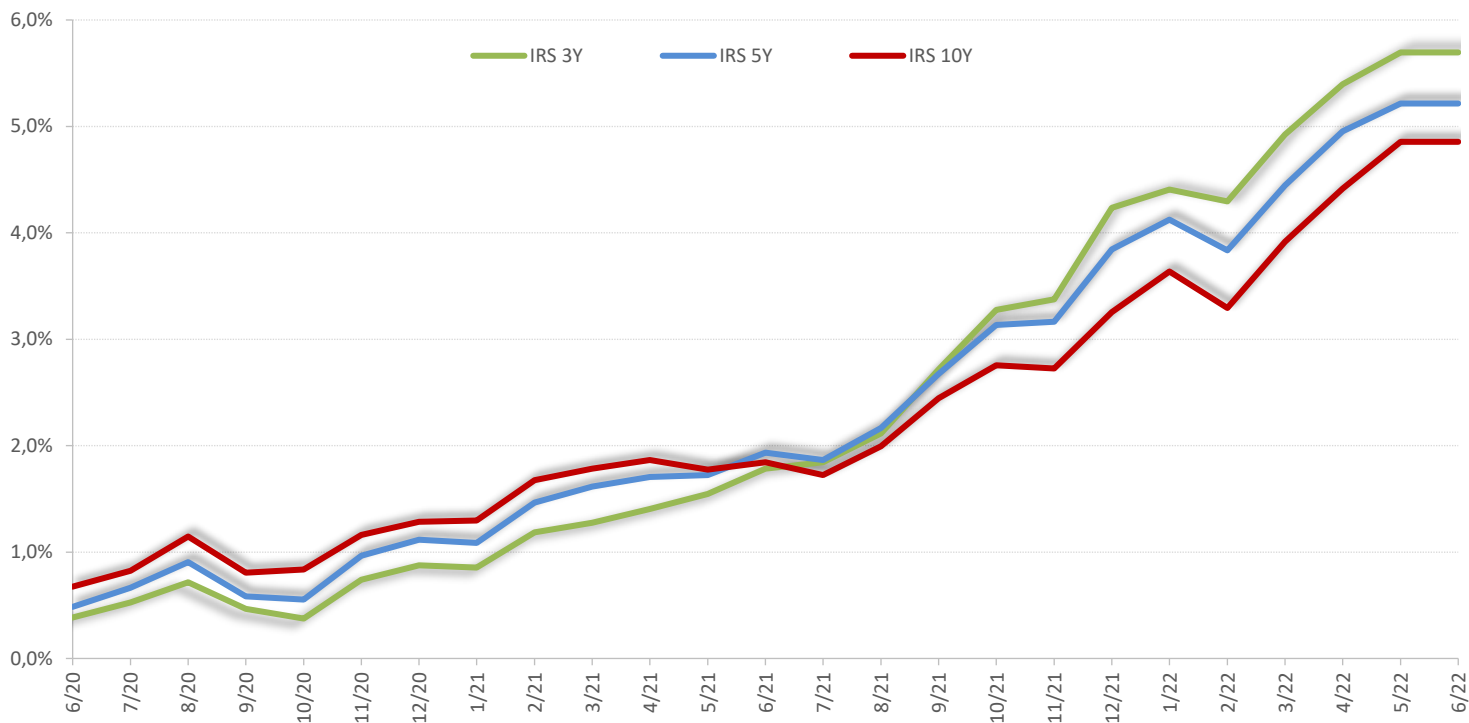
Období	Nové úvěry	Refiny	Prům. nové a ref
<b>4/2022</b>	<b>4,42 % ↑</b>	<b>4,33 % ↑</b>	<b>4,41 % ↑</b>
3/2022	4,19 % ↑	4,07 % ↑	4,18 % ↑
2/2022	3,85 % ↑	3,69 % ↑	3,83 % ↑
1/2022	3,40 % ↑	3,24 % ↑	3,38 % ↑
12/2021	3,01 % ↑	2,90 % ↑	2,99 % ↑
11/2021	2,71 % ↑	2,65 % ↑	2,70 % ↑
10/2021	2,54 % ↑	2,46 % ↑	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 % ↓

# Cena úrokových swapů

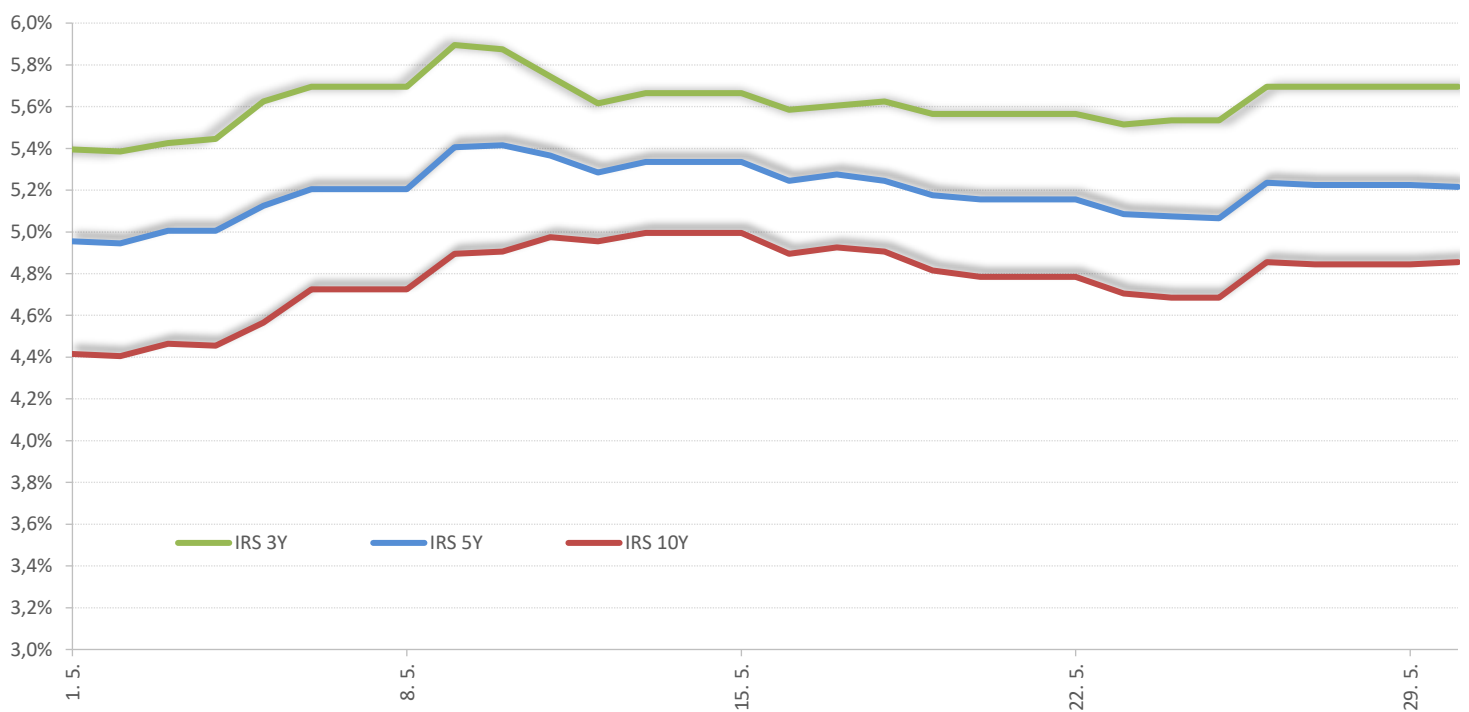
Cenu zdrojů lze do jisté míry odvozovat od ceny tzv. úrokových swapů (IRS, interest rate swap).

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:

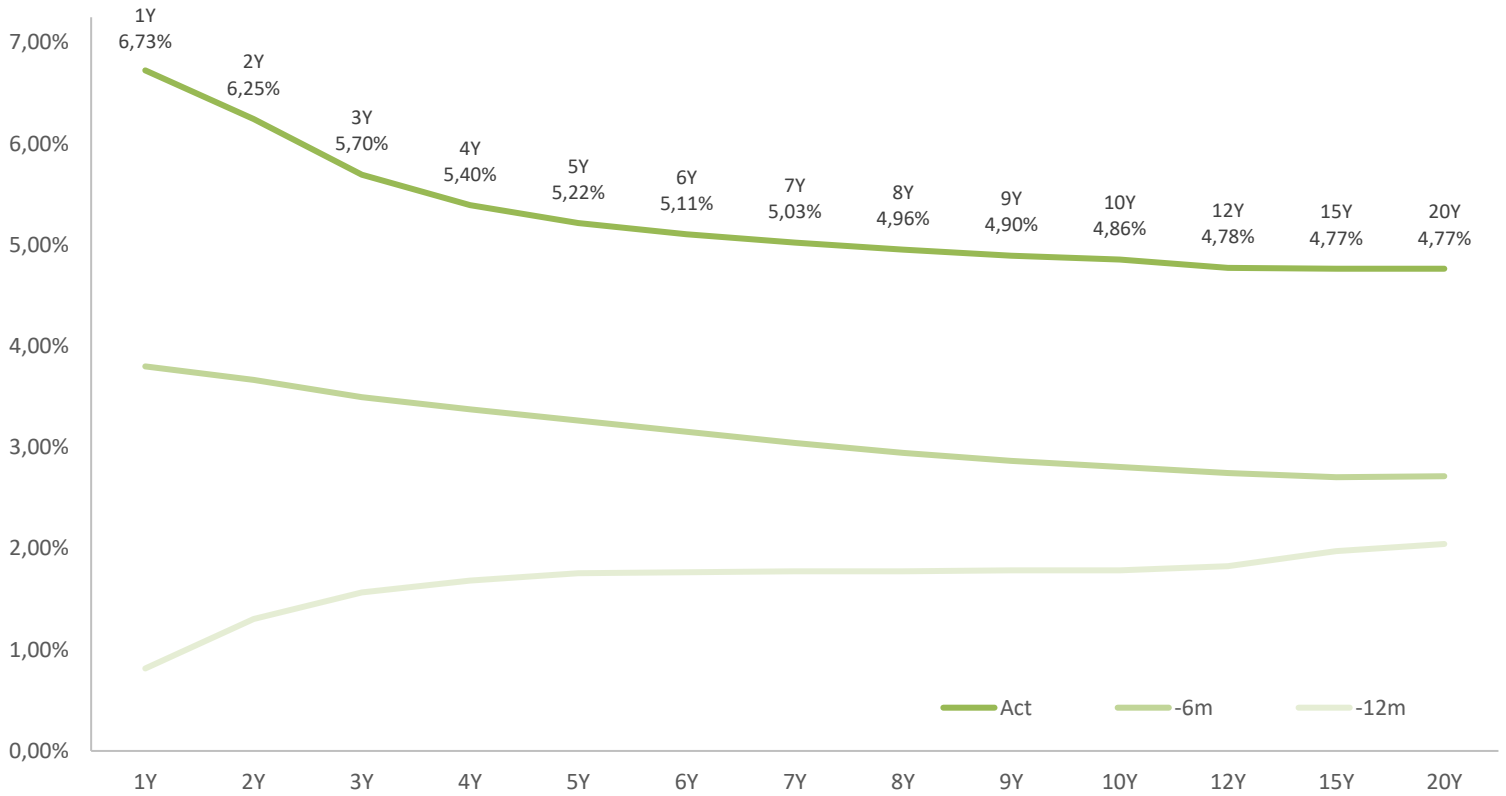




# Výnosová křivka úrokových swapů (IRS CZK)

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

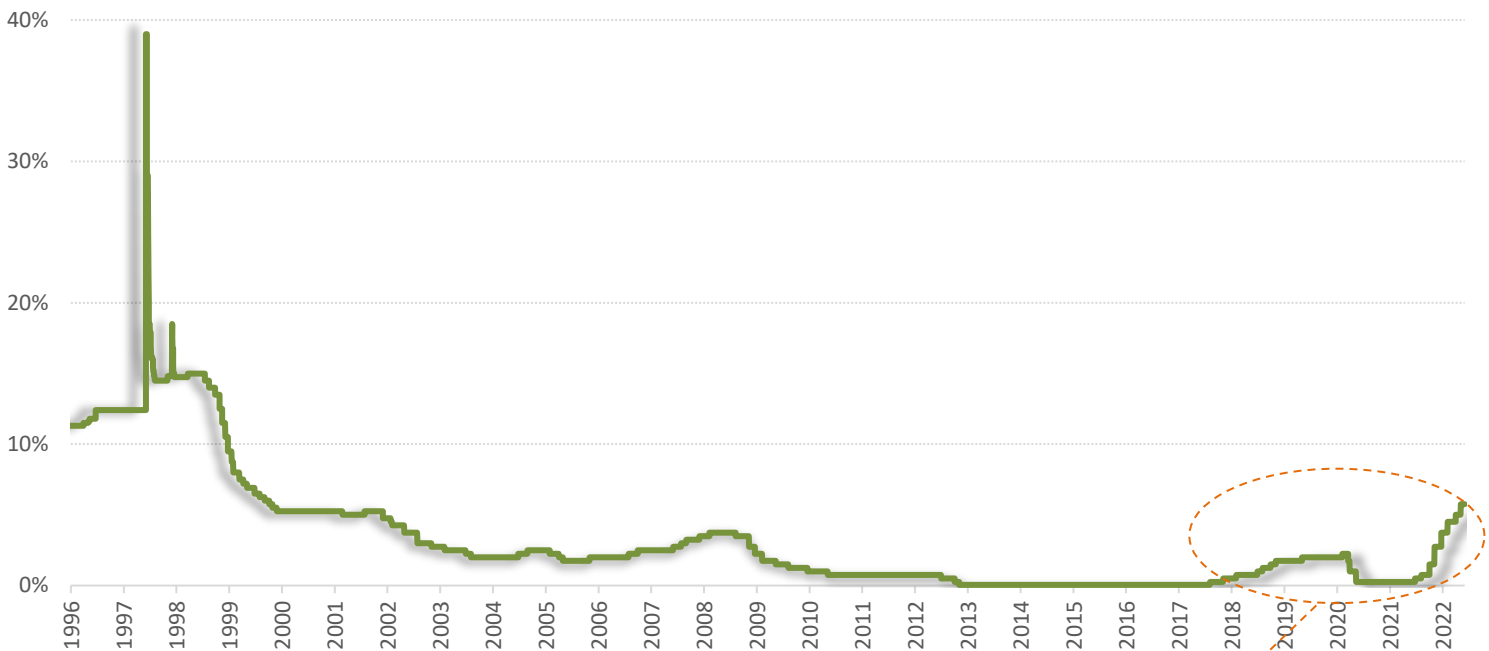
Graf níže ukazuje aktuální výnosovou křivku a výnosovou křivku před 6 resp. 12 měsíci.



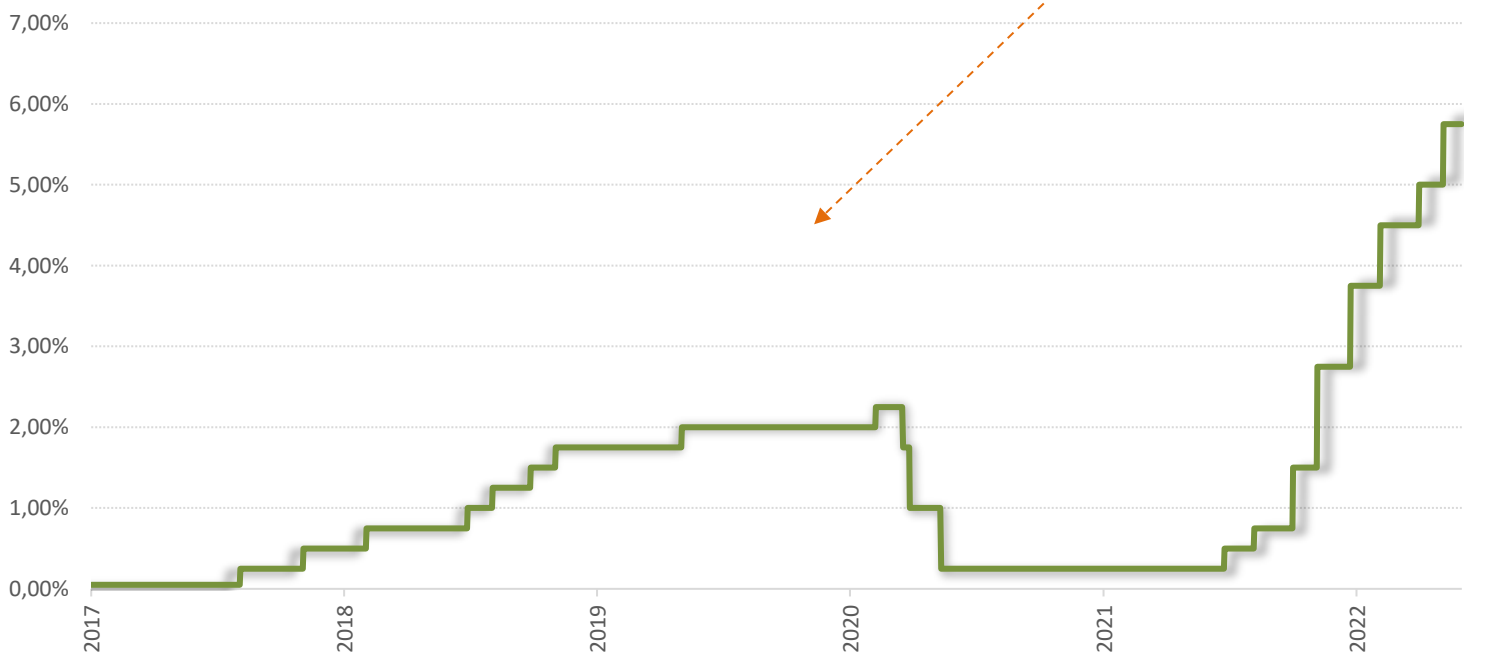
Na výnosové křivce je pěkně vidět aktuální, ne zcela obvyklá situace, kdy ceny peněz na dlouhé období jsou nižší, než na krátké období.

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	Období	Repo	Období	Repo
5 / 2022	5,75% ↑	6 / 2021	0,50% ↑	9 / 2018	1,50% ↑
4 / 2022	5,00% ↑	5 / 2020	0,25% ↓	8 / 2018	1,25% ↑
2 / 2022	4,50% ↑	3 / 2020	1,00% ↓	6 / 2018	1,00% ↑
12 / 2021	3,75% ↑	3 / 2020	1,75% ↓	2 / 2018	0,75% ↑
11 / 2021	2,75% ↑	2 / 2020	2,25% ↑	11 / 2017	0,50% ↑
10 / 2021	1,50% ↑	5 / 2019	2,00% ↑	8 / 2017	0,25% ↑
8 / 2021	0,75% ↑	11 / 2018	1,75% ↑	11 / 2012	0,05% ↓

Hypoteční úvěry v krajích

Úrokové sazby

**Objemy hypotečních úvěrů**

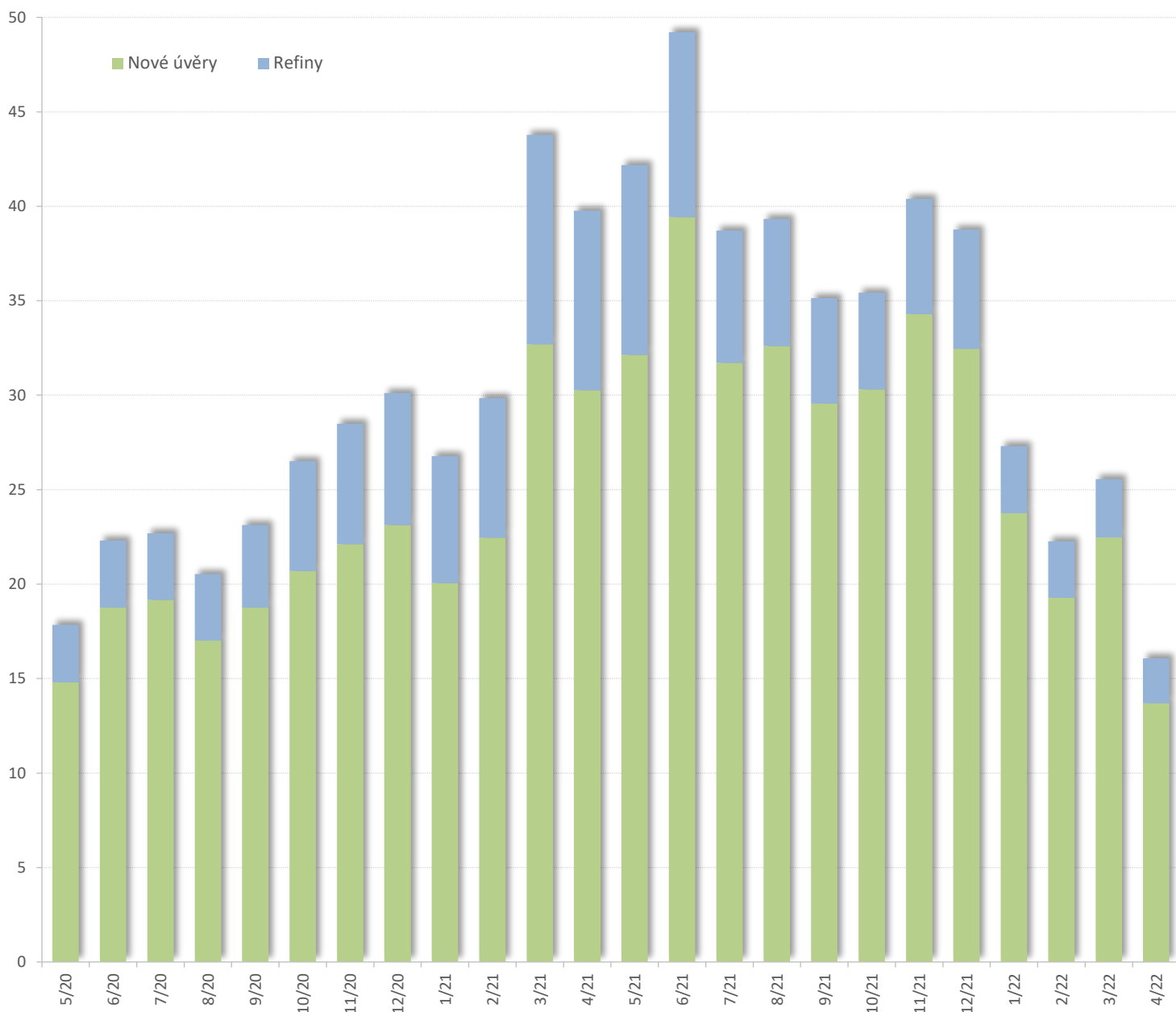
Fixace

Nevýkonné úvěry



# Objemy hypotečních úvěrů

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



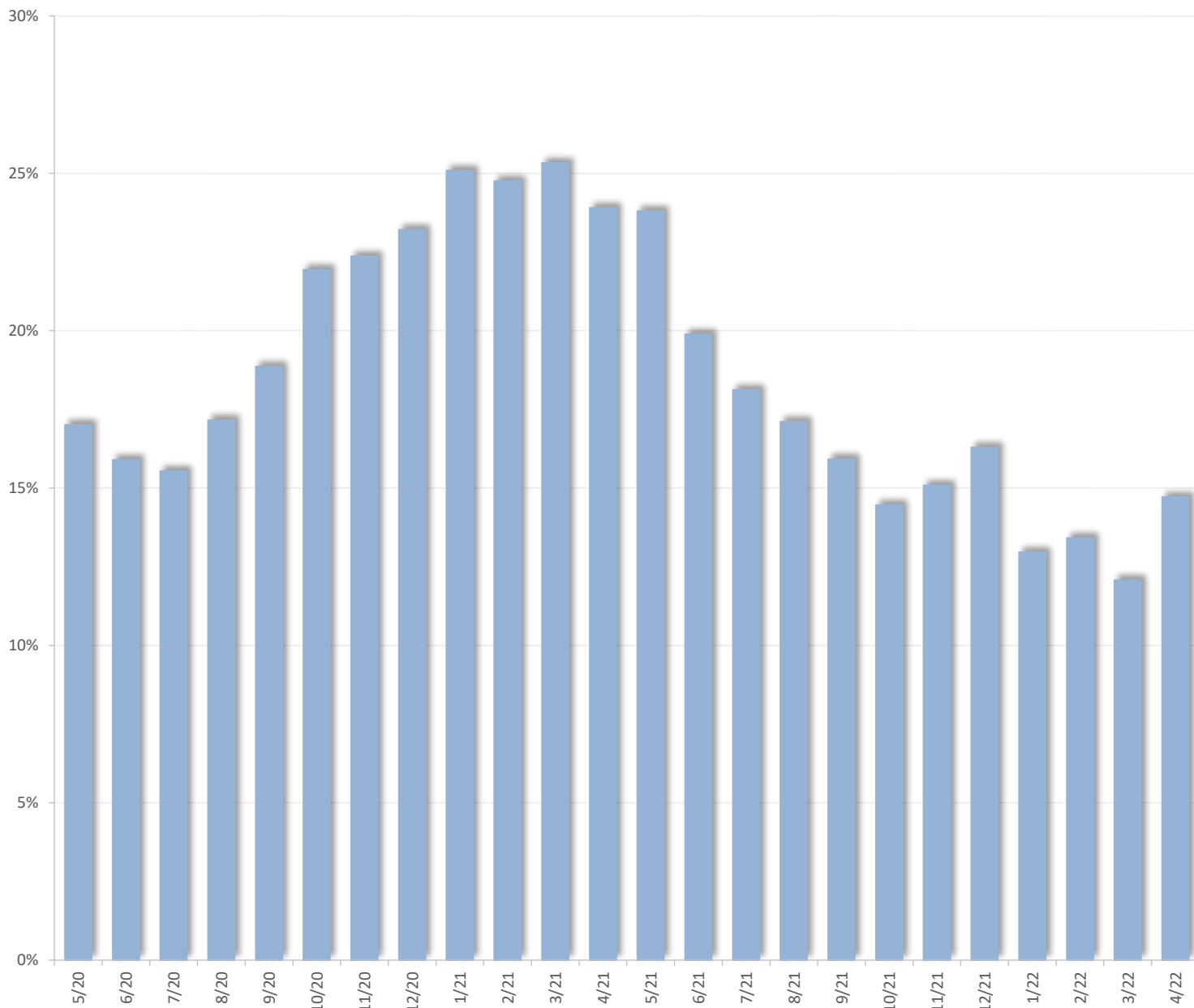
## Objemy v posledních 12 měsících

Období	Nové	Refiny
<b>4/2022</b>	<b>13,70</b> ↓	<b>2,36</b> ↓
3/2022	22,48 ↑	3,09 ↑
2/2022	19,28 ↓	2,98 ↓
1/2022	23,76 ↓	3,54 ↓
12/2021	32,45 ↓	6,32 ↑
11/2021	34,30 ↑	6,09 ↑

Období	Nové	Refiny
10/2021	30,31 ↑	5,12 ↓
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 ↑

# 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>4/2022</b>	<b>14,72%</b> ↑
3/2022	12,08% ↓
2/2022	13,41% ↑
1/2022	12,96% ↓
12/2021	16,29% ↑
11/2021	15,09% ↑

Období	Nové
10/2021	<b>14,46%</b> ↓
9/2021	15,92% ↓
8/2021	17,11% ↓
7/2021	18,12% ↓
6/2021	19,89% ↓
5/2021	23,80% ↓

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

Období	Nové úvěry	Refiny	Σ nové + ref	12M součet	Refiny, podíl
<b>4/2022</b>	<b>13,70</b> ↓	<b>2,36</b> ↓	<b>16,06</b> ↓	<b>410,37</b> ↓	14,7 % ↑
3/2022	22,48 ↑	3,09 ↑	25,56 ↑	434,08 ↓	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 % ↓

Úrokové sazby

Objemy hypotečních úvěrů

**Fixace**

Nevýkonné úvěry

Index cen nemovitostí

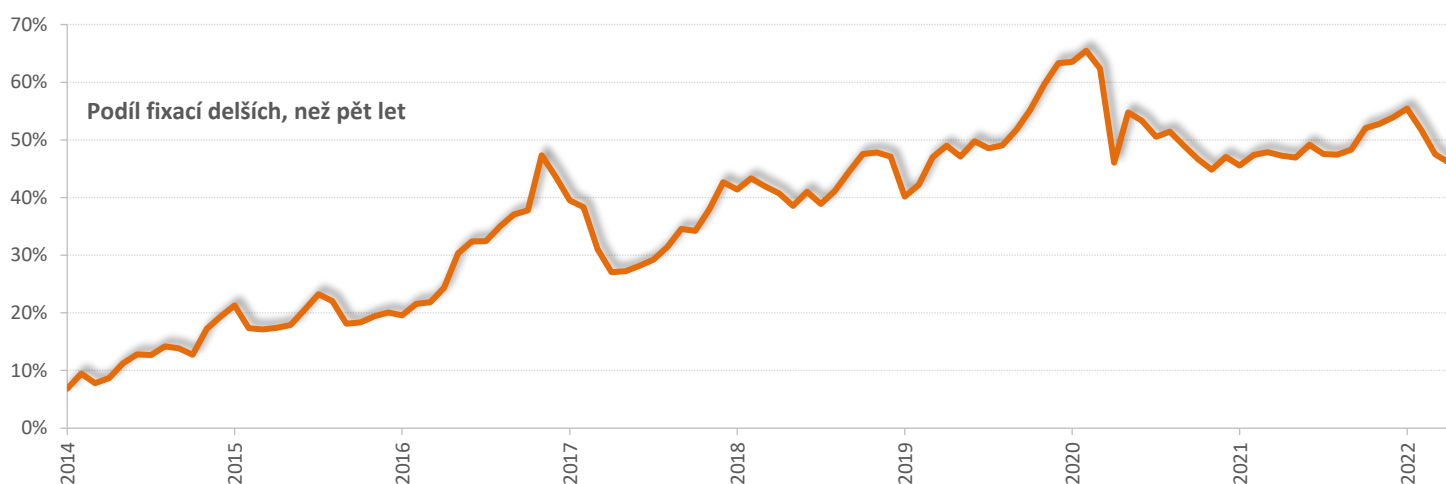
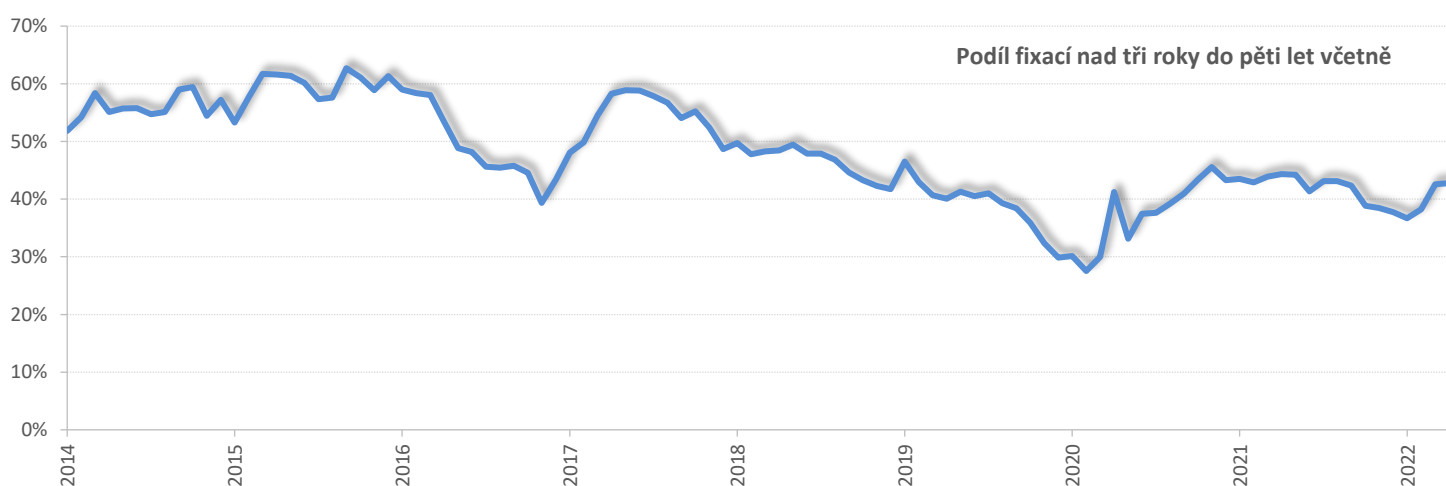
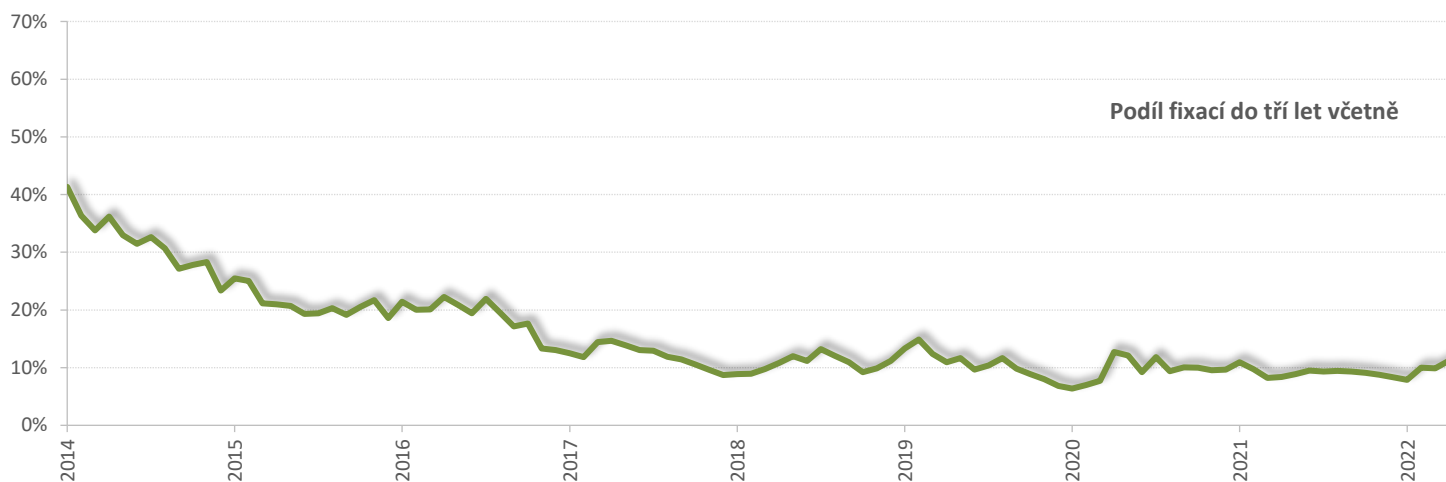


# Vývoj fixací úrokové sazby

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.

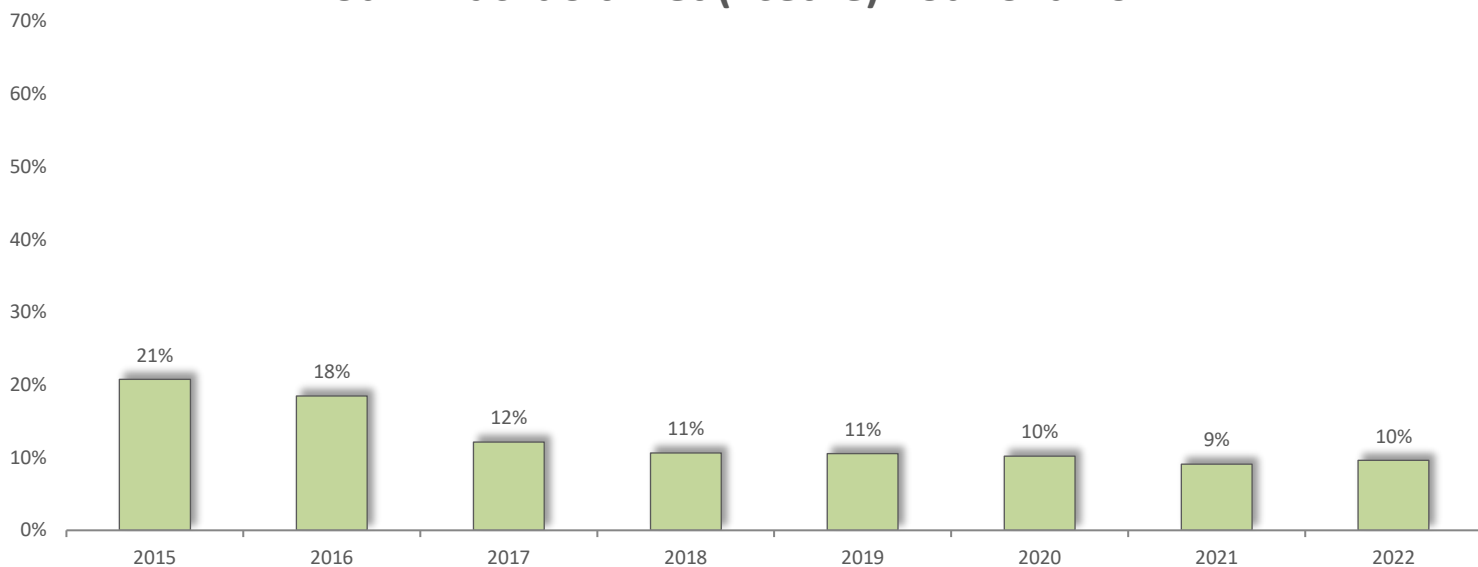
Klienti ztratili nejzásadnější důvod obav z dlouhé fixace úrokové sazby a pro banky se tento segment díky většímu zájmu klientů stal zajímavějším. Aktuálně je situace na trhu zajímavá tím, že dlouhodobé sazby (10 let) jsou nižší, než sazby krátkodobější (typicky 5 let). Tato situace je odrazem aktuálního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

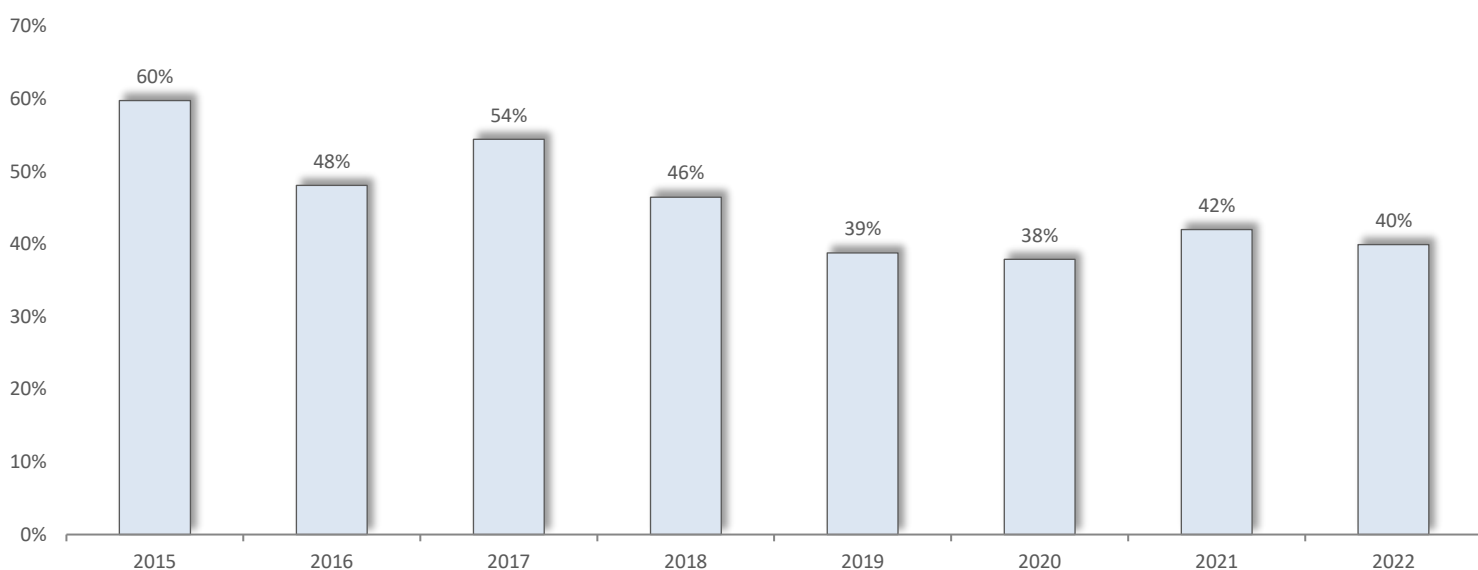




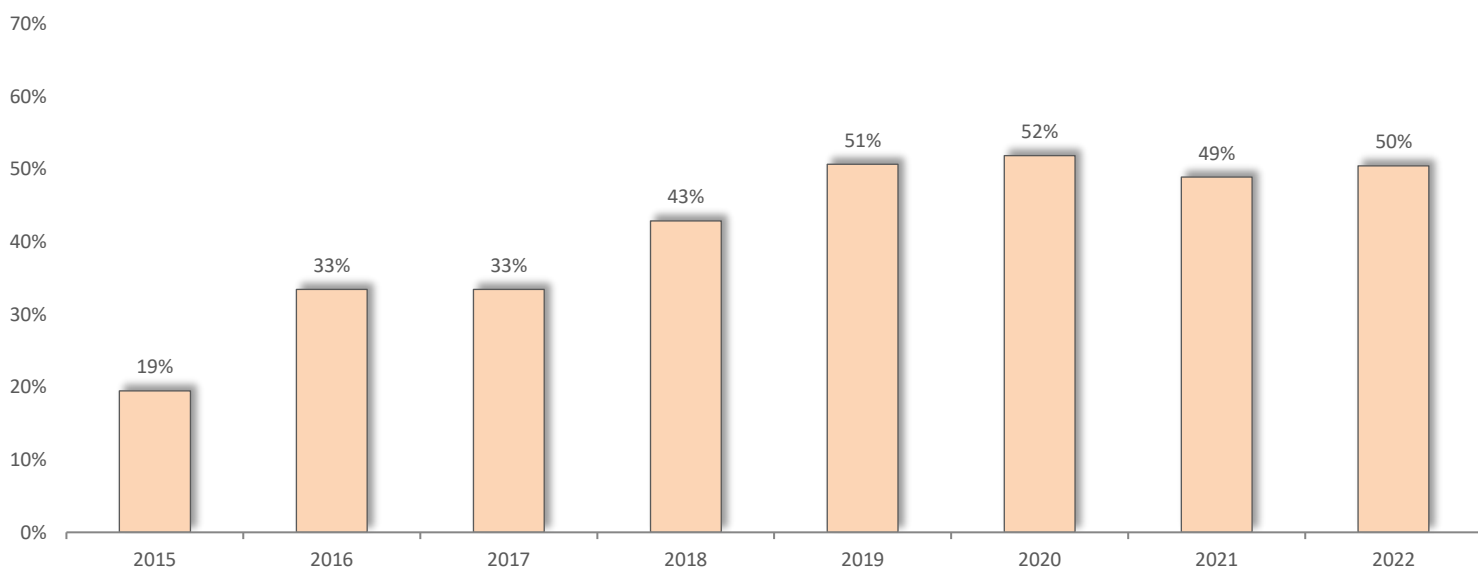
## Podíl fixací do tří let (včetně) - od roku 2014



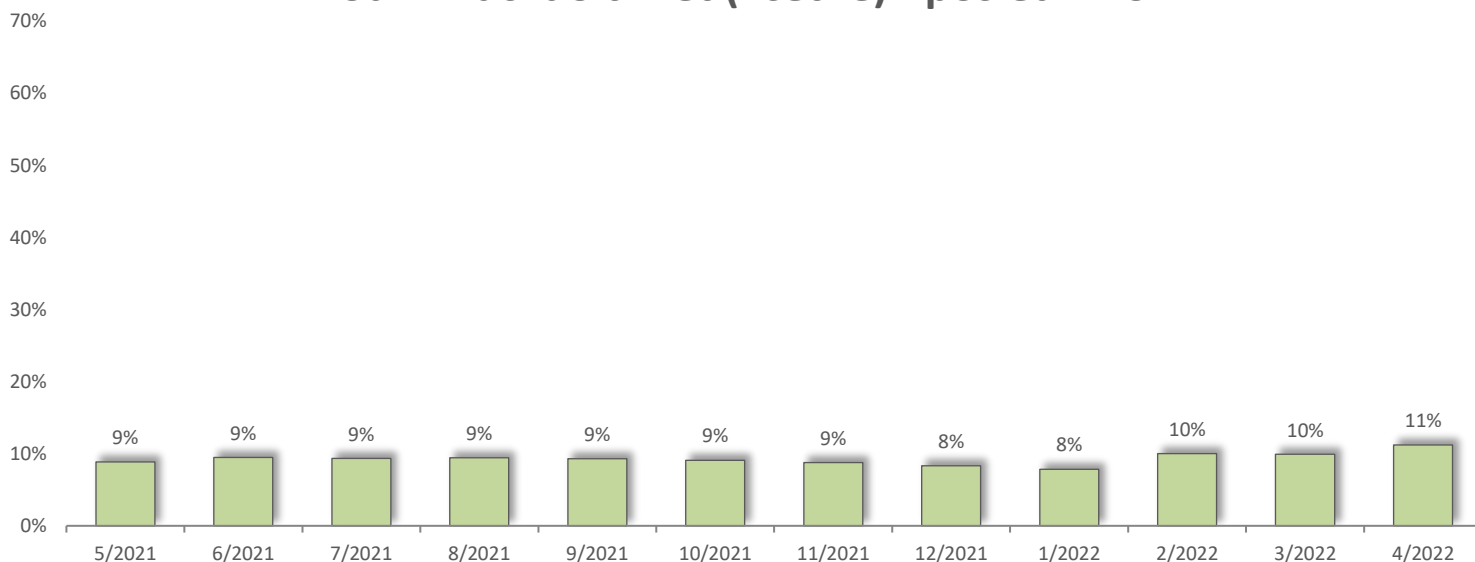
## Podíl fixací nad tři roky, do pěti let (včetně) - od roku 2014



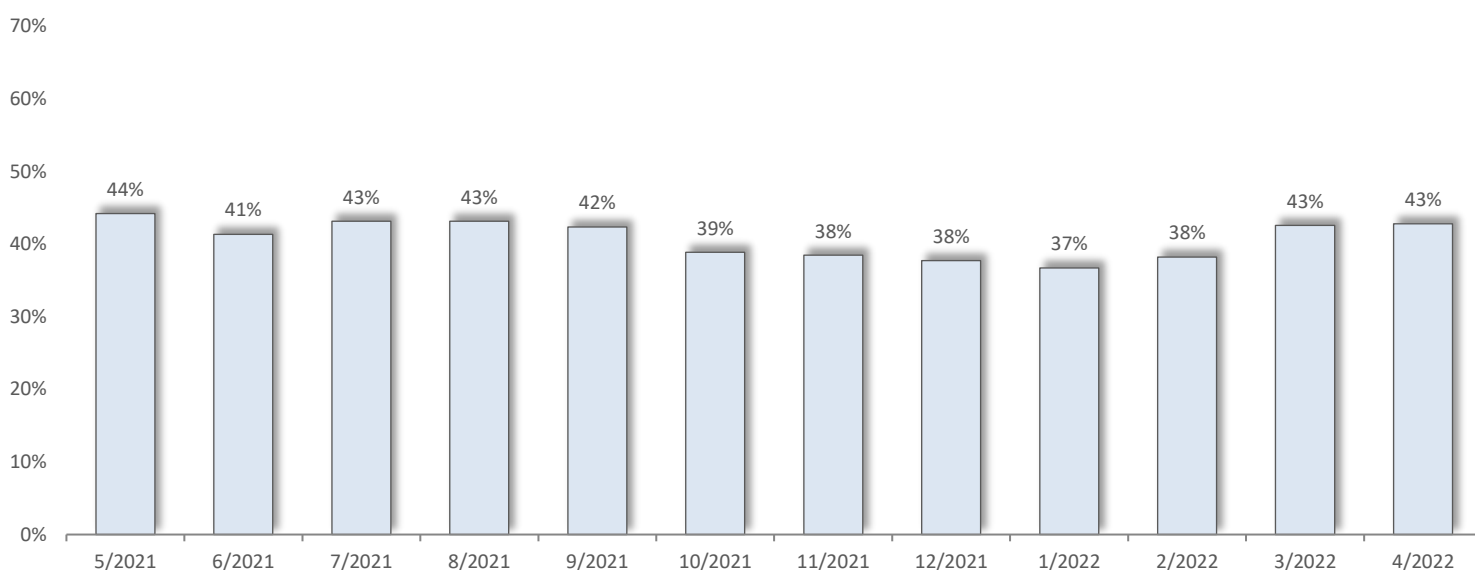
## Podíl fixací nad pět let - od roku 2014



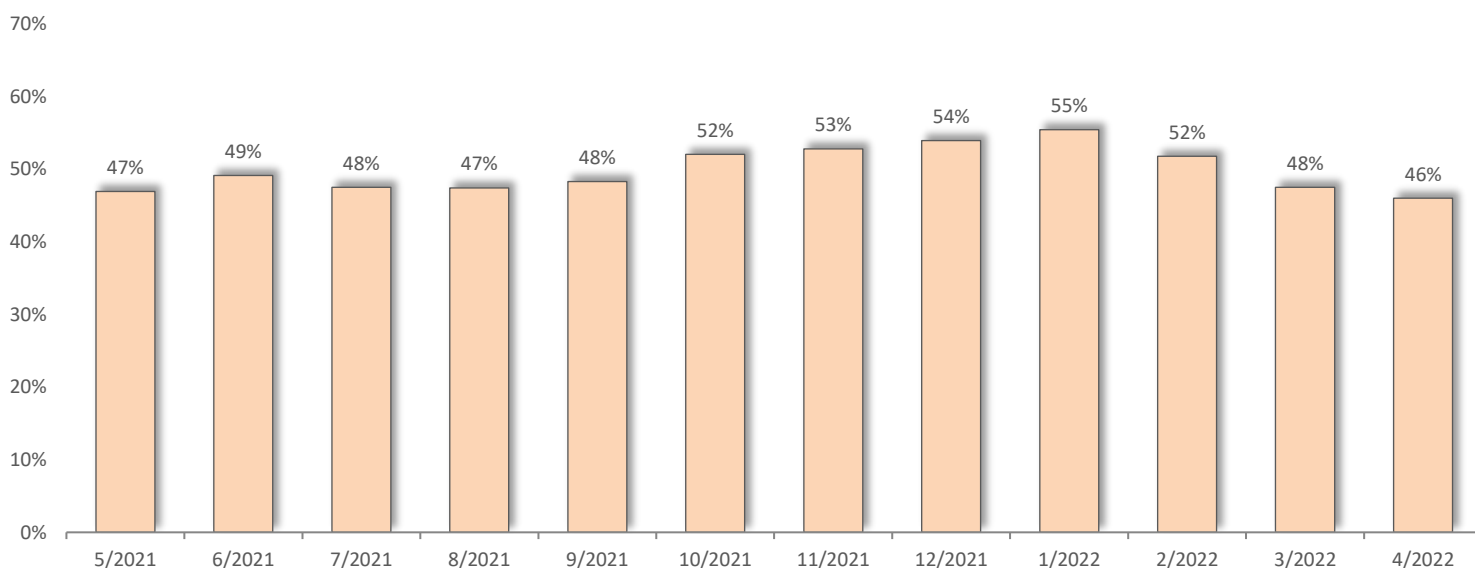
## Podíl fixací do tří let (včetně) - poslední rok



## 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.

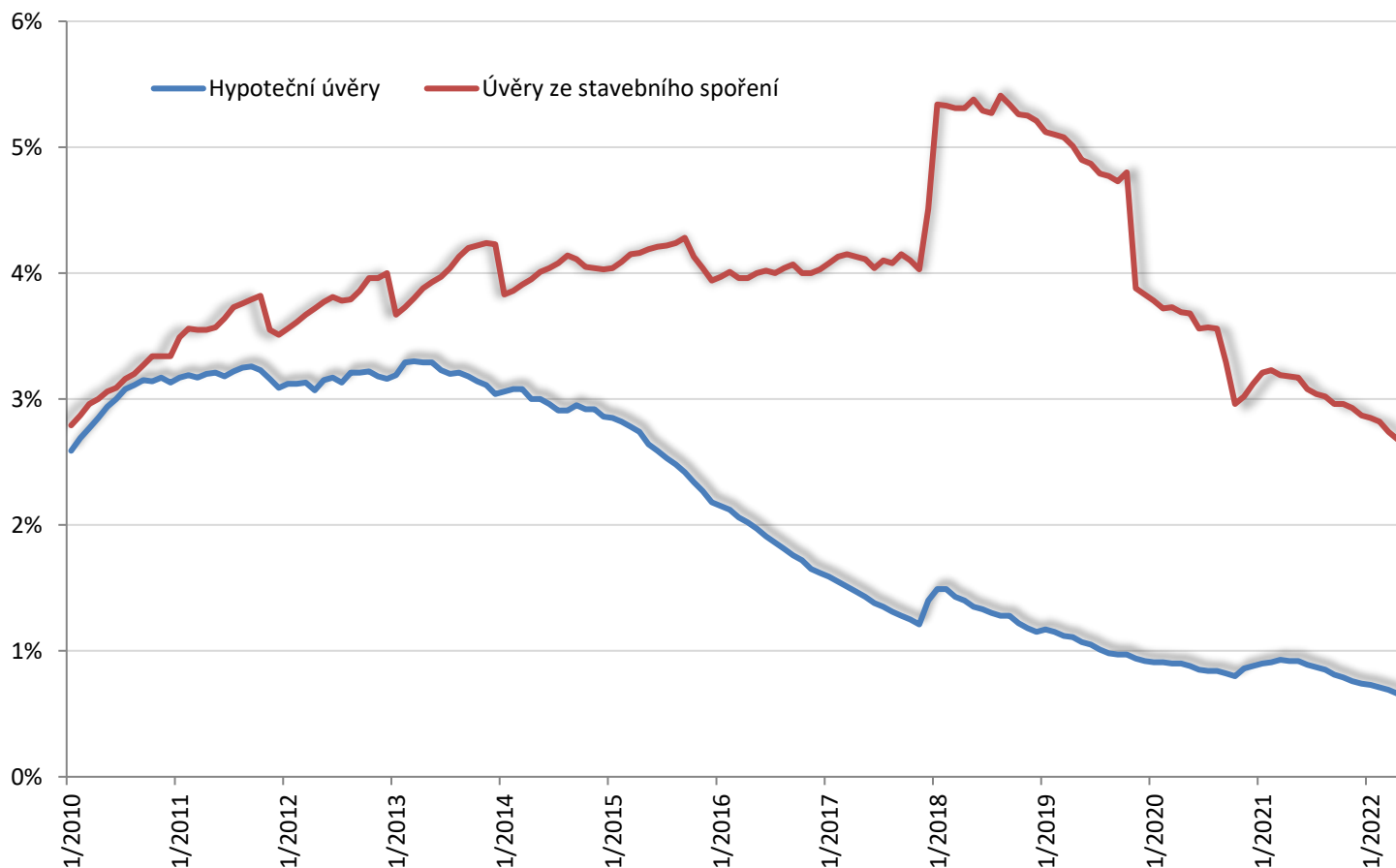
Následující graf zobrazuje vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření od roku 2010. Zdrojem dat je Česká národní banka. Jako hypoteční úvěry se vykazují úvěry zajištěné zástavním právem k nemovité věci a to jak od bank, tak od stavebních spořitelů.

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.

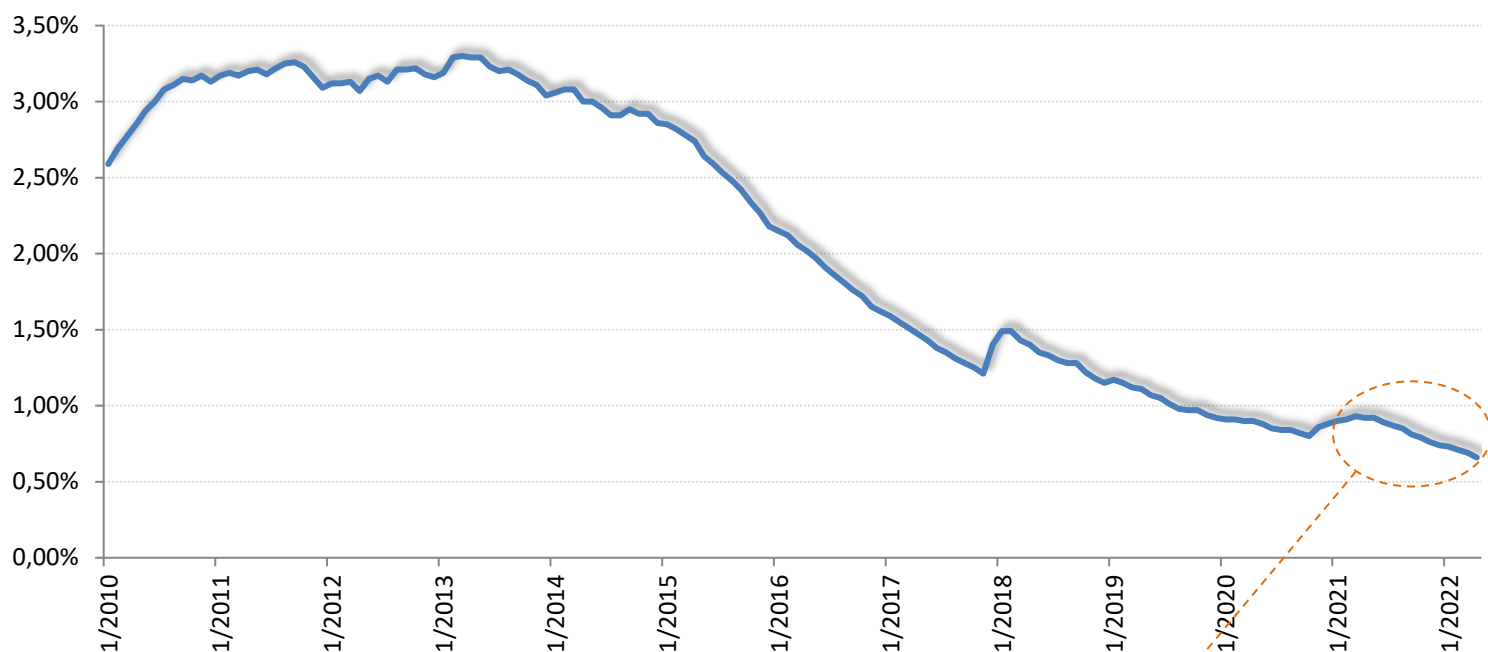
Vyšší podíl NPL je důsledkem toho, že úvěry nejsou zajištěny.

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

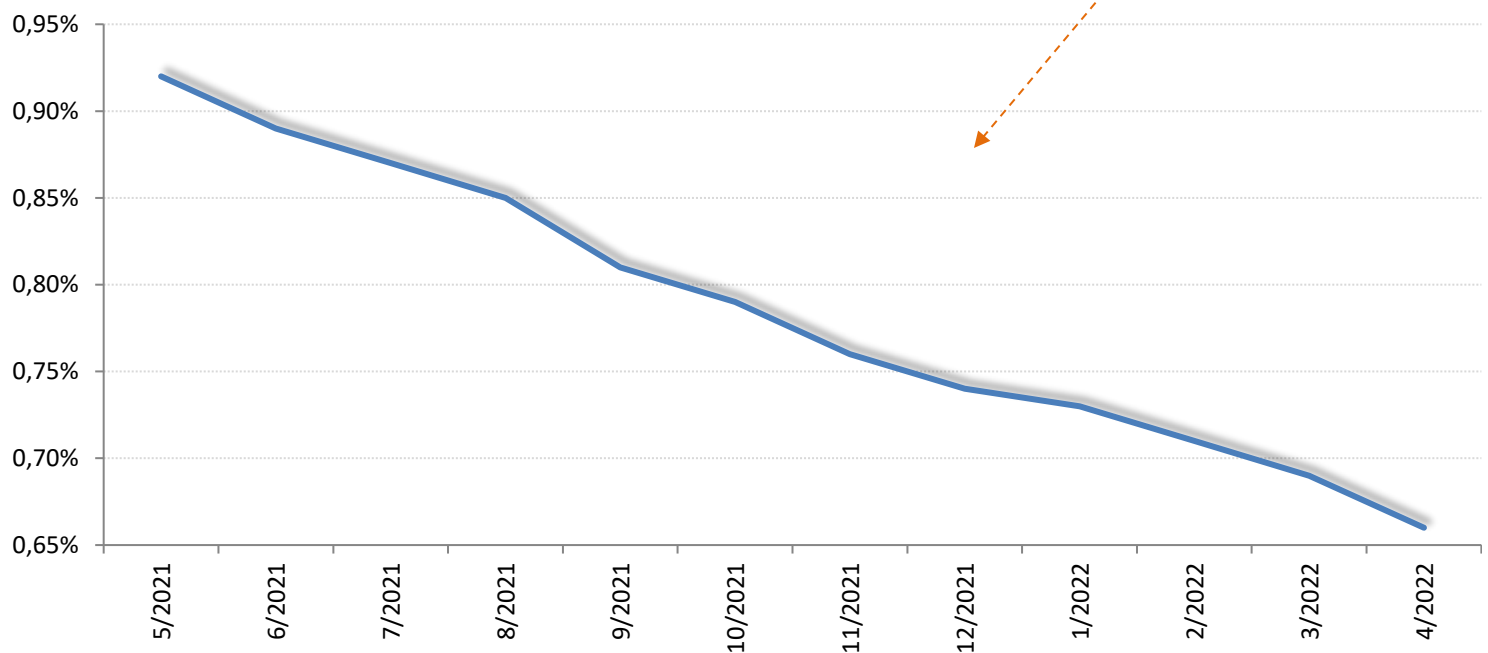
## Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření



## Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů - od roku 2010



## Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů - poslední rok



Období	Objem (mld.)	Podíl
<b>4/2022</b>	<b>10,11</b> ↓	<b>0,66%</b> ↓
3/2022	10,55 ↓	0,69% ↓
2/2022	10,81 ↓	0,71% ↓
1/2022	11,11 ↓	0,73% ↓
12/2021	11,15 ↓	0,74% ↓
11/2021	11,37 ↓	0,76% ↓

Období	Objem (mld.)	Podíl
10/2021	11,63 ↓	0,79% ↓
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% →

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

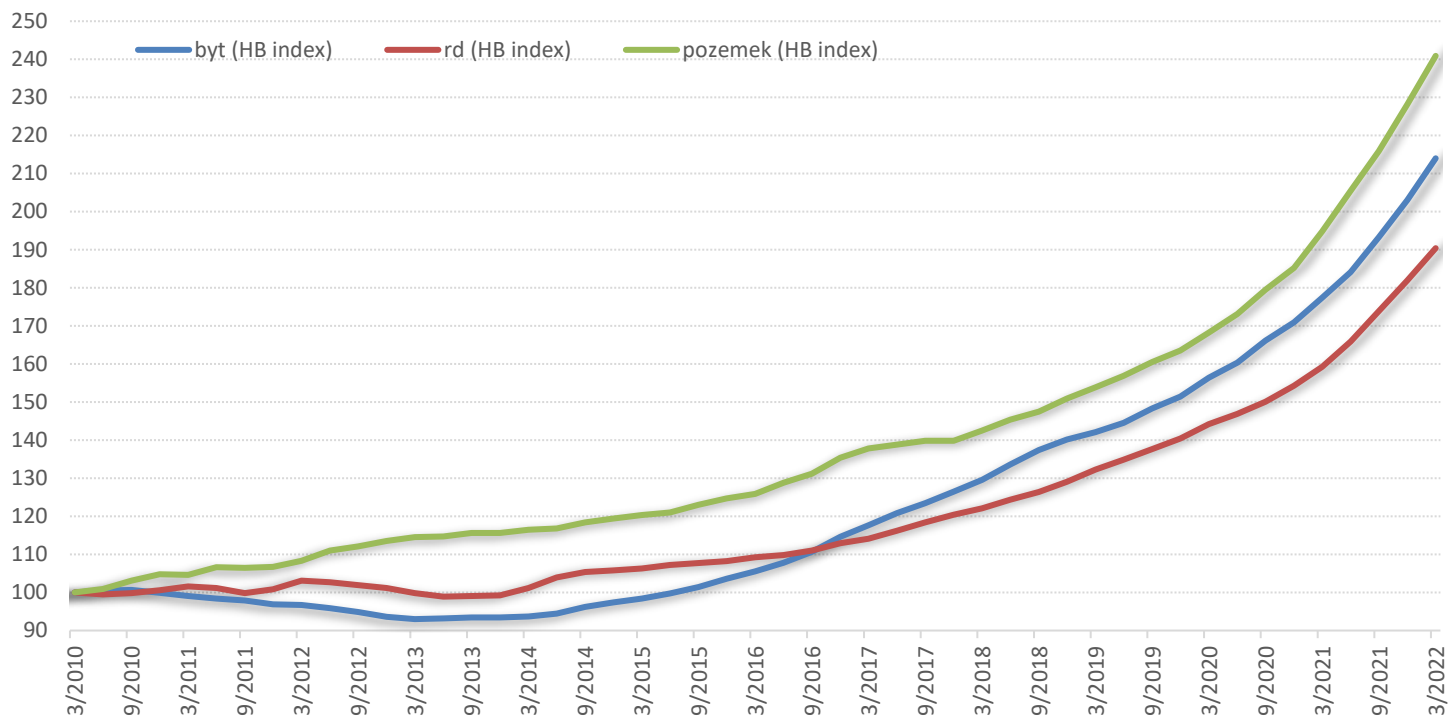
**Index cen nemovitostí**

Hypoteční úvěry v krajích

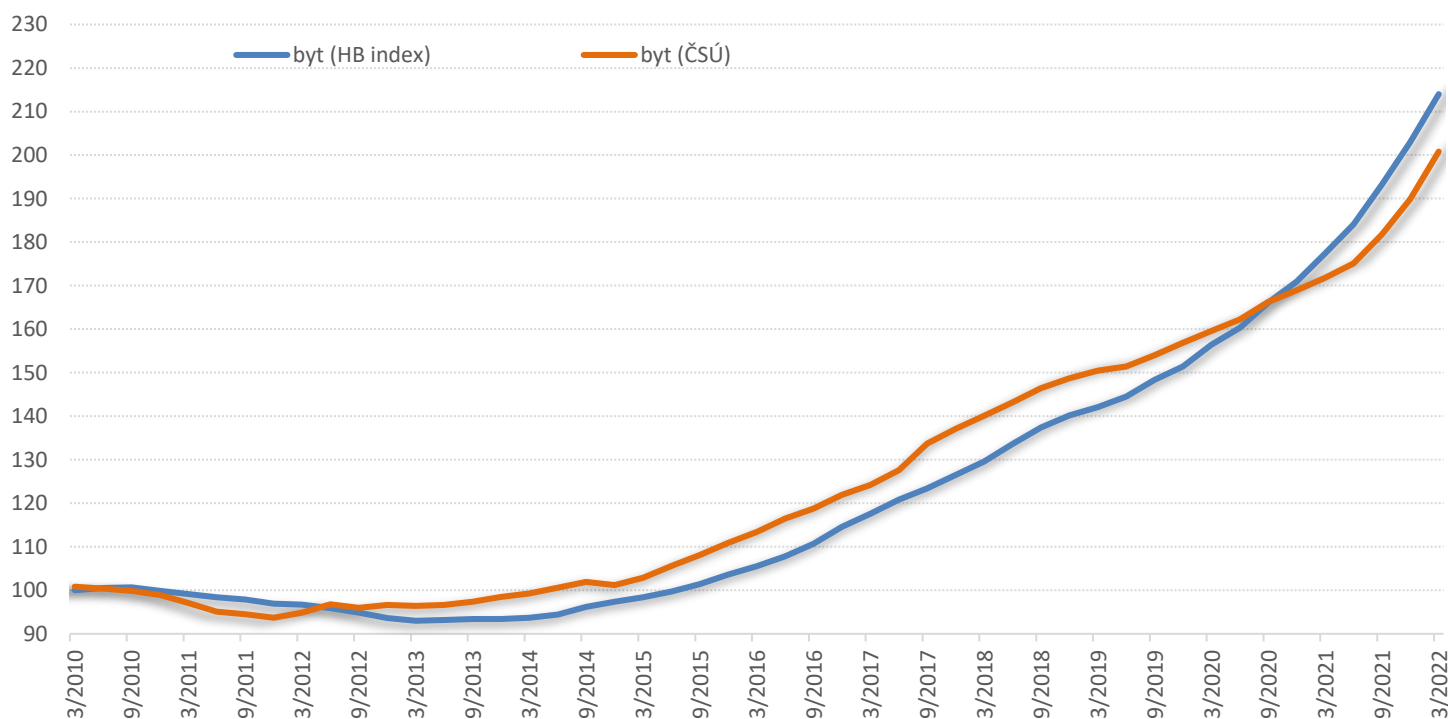
Úrokové sazby



## 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 kanceláří. 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

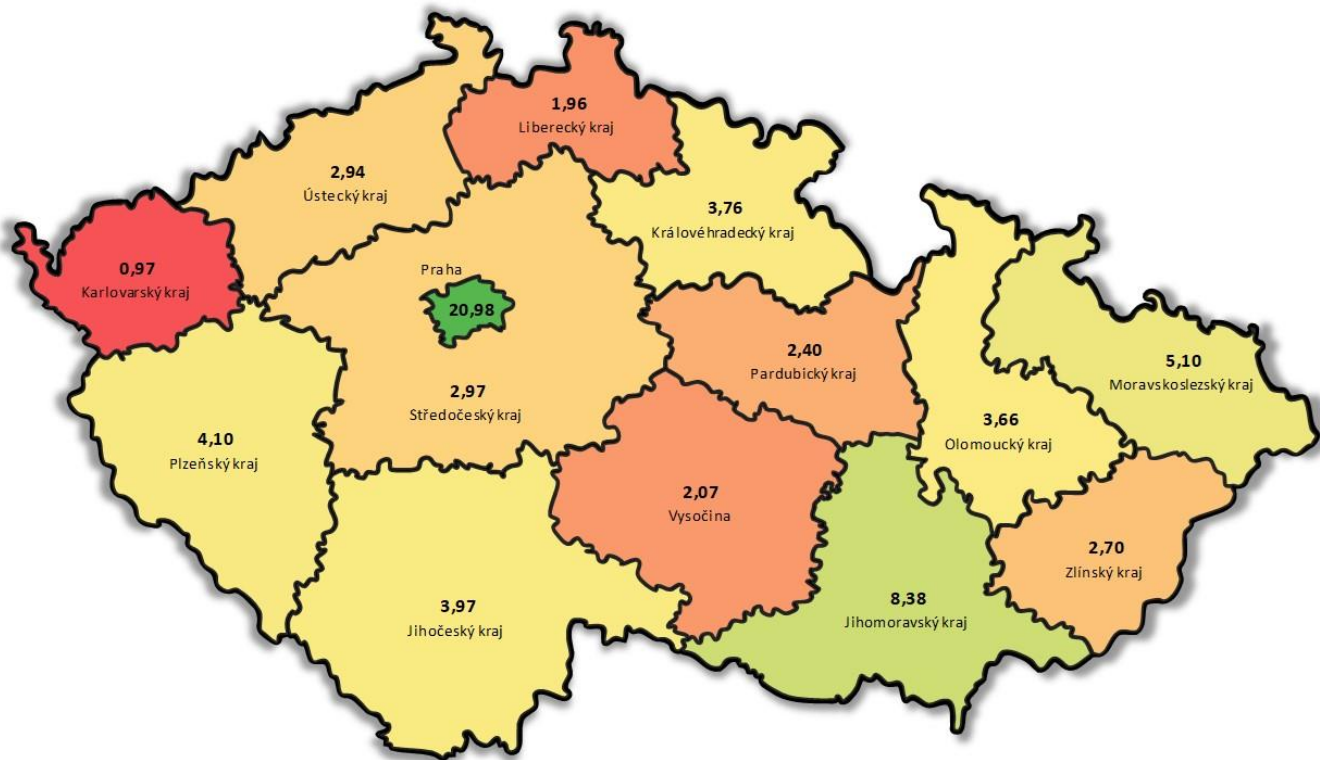




# Hypotéky v krajích ČR | Q1 2022

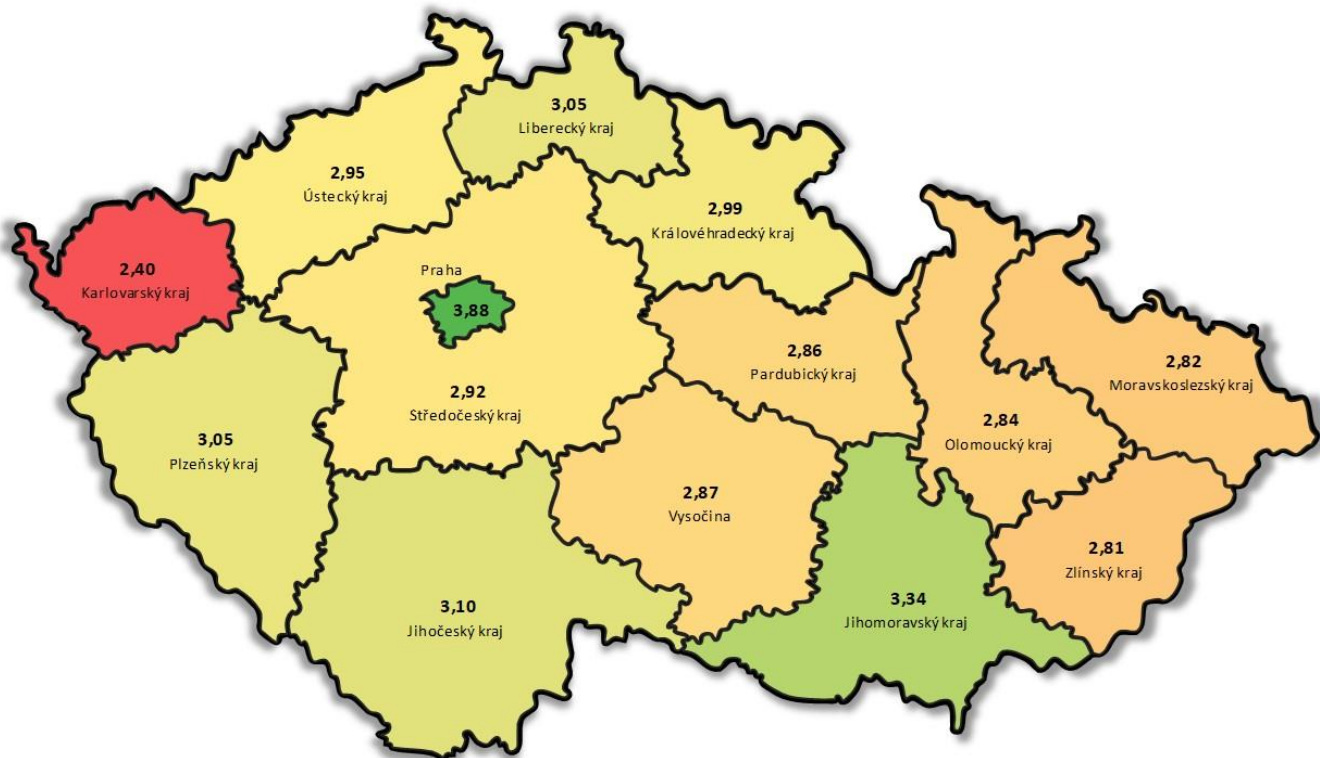
objem nově sjednaných hypotečních úvěrů (mld. Kč)

(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.