

HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

data | komentáře | analýzy | informace

www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta

ČERVEN 2022

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA



Objemy hypoték za květen 2022 (data: ČNB)

nové úvěry
15,78 mld.

refinancování
2,99 mld.

dohromady
18,77 mld.

změna oproti minulému měsíci:

↗ růst o 15,2%

↗ růst o 26,5%

↗ růst o 16,9%

meziroční změna:

↘ pokles o 50,9%

↘ pokles o 70,2%

↘ pokles o 55,5%

změna oproti stejnému měsíci před dvěma lety:

↗ růst o 6,6%

↘ pokles o 1,4%

↗ růst o 5,2%

Aktuální nabídkové úrokové sazby

LTV
80 %

1 rok
7,31%

3 roky
6,69%

5 let
6,34%

5 let
6,41%

LTV
90 %

1 rok
7,72%

3 roky
7,01%

5 let
6,67%

5 let
6,73%

KOMENTÁŘ K UPLYNULÉMU MĚSÍCI

Další růst repo sazby, změny ve složení bankovní rady ČNB

Koncem června proběhlo poslední zasedání bankovní rady České národní banky ve stávajícím složení. Podle očekávání došlo k dalšímu (a dosti výraznému) zvýšení repo sazby. Z původní hodnoty 5,75 % došlo k navýšení o 1,25 p. b. tedy na hodnotu 7 %.

Tento růst nebyl nečekaný. Především končící členové bankovní rady se netajili svým záměrem zvýšit sazby výrazně. A jestliže se z počátku mluvilo o 75 bps, tak nakonec to bylo ještě o celého půl procentního bodu více.

Rozdělení hlasů pro růst a pro "nerůst" bylo tradičně pět ku dvěma ve prospěch jestřábů. Ovšem třem členům bankovní rady skončilo funkční období a byli vystřídáni novými. A v tuto chvíli můžeme pouze spekulovat, k jakému druhu ptactva se budou tito noví členové bankovní rady počítat.

Jako laika, který do zákulisí jednání bankovní rady nemá žádný náhled, mě již nějakou dobu překvapuje způsob, jakým hlasovali (de facto nehlasovali) dva členové bankovní rady, kteří prakticky celé aktuální období zvyšování sazeb vždy hlasovali pro ponechání veze změny. Rozuměl bych tomu, kdyby tuto svou vůli byli schopni prosazovat. Pokud chci sazby zachovat a jsem schopen to prosadit, rozumím tomu, že i příště budu držet svou pozici a snažit se o zachování status quo.

Ale pokud mi odborný názor velí sazby nezvyšovat a ono se proti mé vůli a mému odbornému přesvědčení stále a pořád děje a já jsem svědkem toho, jak jestřábi trhají holubice na kusy - a to pěkně prosím devětkrát po sobě - tak nerozumím, proč stále hlasovat pro ponechání. Proč nehlasovat pro snížení na původní hodnoty. Hlasovat pro nezvyšování znamená posvětit výsledek minulého zvýšení. A devětkrát po sobě? V tom malém světě, kde žiju já a kde tomu jakž takž rozumím to prostě nedává smysl.

Ale myslím, že něco jiného je hlasovat pro nezměnu v situaci, kdy vím, že většina bude hlasovat pro zvýšení, než to v roli guvernéra mít celé tak trochu na triku.

ÚROKOVÉ SAZBY

změny | srovnání | repo | IRS

www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta

ČERVEN 2022

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA



Vývoj úrokových sazeb v červenci 2022 se opět vyznačoval výrazným růstem.

Ze sledovaných bank nebyla jediná, která by sazby během června nezvýšila. Některé dokonce zvládly zvýšit sazby dvakrát během jediného měsíce.

RŮST SAZEB NEKONČÍ

Důvodem růstu je zvyšování repo sazby ze strany ČNB. Aktuální výše repo sazby dosáhla již 7 %.

REPO SAZBA NA ÚROVNI 7 %

Pokud jde o další vývoj, je v tuto chvíli velkou neznámou. Záleží na tom, jak se nové složení bankovní rady ČNB projeví v hejnu holubic a jestřábů. Spíše se ale zatím očekává stagnace - nový guvernér bude zřejmě preferovat nezvyšování; konec konců tak, jak to činil doposud.

ZMĚNY VYHLAŠOVANÝCH SAZEB VE VYBRANÝCH BANKÁCH

červen 2022

1. 6. 2022

RB ↑ zvýšení sazeb o 10 až 80 bps

10. 6. 2022

UCB ↑ zvýšení sazeb o 20 až 40 bps

15. 6. 2022

ČS ↑ zvýšení sazeb o 40 až 60 bps

16. 6. 2022

RB ↑ zvýšení sazeb o 40 až 60 bps

20. 6. 2022

HB ↑ zvýšení sazeb o 60 bps

22. 6. 2022

KB ↑ zvýšení sazeb o 30 až 70 bps

27. 6. 2022

AB ↑ zvýšení sazeb o 40 bps

FB ↑ snížení sazeb o 60 bps

28. 6. 2022

mB ↑ zvýšení sazeb o 80 bps až 1,5 p. b.

30. 6. 2022

MMB ↑ zvýšení sazeb o 30 bps

BC ↑ snížení sazeb o 40 až 60 bps

ZMĚNY VYHLAŠOVANÝCH SAZEB VE VYBRANÝCH BANKÁCH

červen 2022

Hypoteční banka / ČSOB

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

Česká spořitelna

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	-	-	-	-
8 let	0,40	0,40	0,40	0,40
10 let	0,50	0,50	0,50	0,50
15 let	0,60	0,60	0,60	0,60

Komerční banka

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

Moneta Money Bank

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

Raiffeisenbank

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

UniCredit bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	0,40	0,40	0,40	0,40
5 let	0,40	0,40	0,40	0,40
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 VYHLAŠOVANÝCH SAZEB VE VYBRANÝCH BANKÁCH

červen 2022

Banka Creditas

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

mBank

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

Oberbank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	1,70	1,70	1,70	-
3 roky	1,20	1,20	1,20	-
5 let	1,00	1,00	1,00	-
7 let	0,90	0,90	0,90	-
8 let	0,90	0,90	0,90	-
10 let	0,95	0,95	0,95	-
15 let	-	-	-	-

Fio banka

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

Air Bank

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

červen 2022

průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,57	0,57	0,57	0,57
3 roky	0,43	0,43	0,43	0,43
5 let	0,47	0,47	0,47	0,47
7 let	0,50	0,50	0,50	0,50
8 let	0,40	0,40	0,40	0,40
10 let	0,50	0,50	0,50	0,50
15 let	0,60	0,60	0,60	0,60

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,66	0,66	0,66	0,75
3 roky	0,43	0,43	0,43	0,46
5 let	0,47	0,47	0,47	0,50
7 let	0,46	0,46	0,46	0,50
8 let	0,40	0,40	0,40	0,40
10 let	0,47	0,47	0,47	0,50
15 let	0,67	0,67	0,67	0,67

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 11. 7. 2022

Hypoteční banka / ČSOB

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,49	7,49	7,59	7,89
3 roky	6,99	6,99	7,09	7,39
5 let	6,69	6,69	6,79	7,09
7 let	6,69	6,69	6,79	7,09
8 let	-	-	-	-
10 let	6,79	6,79	6,89	7,19
15 let	7,09	7,09	7,19	7,49

Česká spořitelna

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,84	6,84	6,84	7,14
3 roky	6,44	6,44	6,44	6,74
5 let	6,04	6,04	6,04	6,34
7 let	-	-	-	-
8 let	5,94	5,94	5,94	6,24
10 let	5,94	5,94	5,94	6,24
15 let	6,04	6,04	6,04	6,34

Komerční banka

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,24	7,24	7,24	7,64
3 roky	6,34	6,34	6,34	6,74
5 let	5,94	5,94	5,94	6,34
7 let	5,94	5,94	5,94	6,34
8 let	5,94	5,94	5,94	6,34
10 let	5,94	5,94	5,94	6,34
15 let	-	-	-	-

Moneta Money Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,19	7,19	7,19	-
3 roky	7,09	7,09	7,09	-
5 let	6,69	6,69	6,69	-
7 let	6,74	6,74	6,74	-
8 let	-	-	-	-
10 let	6,79	6,79	6,79	-
15 let	-	-	-	-

Raiffeisenbank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,69	7,69	7,69	8,19
3 roky	6,69	6,69	6,69	7,19
5 let	6,49	6,49	6,49	6,99
7 let	6,49	6,49	6,49	6,99
8 let	-	-	-	-
10 let	6,59	6,59	6,59	7,09
15 let	7,19	7,19	7,19	7,69

UniCredit bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	6,49	6,49	6,49	6,99
5 let	6,09	6,09	6,09	6,59
7 let	6,29	6,29	6,29	6,79
8 let	-	-	-	-
10 let	6,29	6,29	6,29	6,79
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 11. 7. 2022

Banka Creditas

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

mBank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	8,94	8,94	8,94	-
3 roky	8,14	8,14	8,14	-
5 let	7,54	7,54	7,54	-
7 let	7,54	7,54	7,54	-
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
15 let	-	-	-	-

Oberbank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	8,90	8,90	8,90	-
3 roky	7,90	7,90	7,90	-
5 let	7,30	7,30	7,30	-
7 let	7,03	7,03	7,03	-
8 let	6,97	6,97	6,97	-
10 let	7,10	7,10	7,10	-
15 let	-	-	-	-

Fio banka

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,88	6,88	6,88	-
3 roky	6,58	6,58	6,58	-
5 let	6,28	6,28	6,28	-
7 let	-	-	-	-
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
15 let	-	-	-	-

Air Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	-	-	-	-
5 let	5,94	5,94	5,94	5,94
7 let	5,94	5,94	5,94	5,94
8 let	-	-	-	-
10 let	5,94	5,94	5,94	5,94
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 11. 7. 2022

průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,19	7,19	7,22	7,56
3 roky	6,59	6,59	6,62	6,96
5 let	6,22	6,22	6,26	6,59
7 let	6,32	6,32	6,37	6,72
8 let	5,94	5,94	5,94	6,29
10 let	6,22	6,22	6,26	6,59
15 let	6,57	6,57	6,62	6,92

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,29	7,29	7,31	7,72
3 roky	6,67	6,67	6,69	7,01
5 let	6,32	6,32	6,34	6,67
7 let	6,43	6,43	6,45	6,80
8 let	5,94	5,94	5,94	6,29
10 let	6,39	6,39	6,41	6,73
15 let	6,77	6,77	6,81	7,17

dream bank - minima ze všech bank

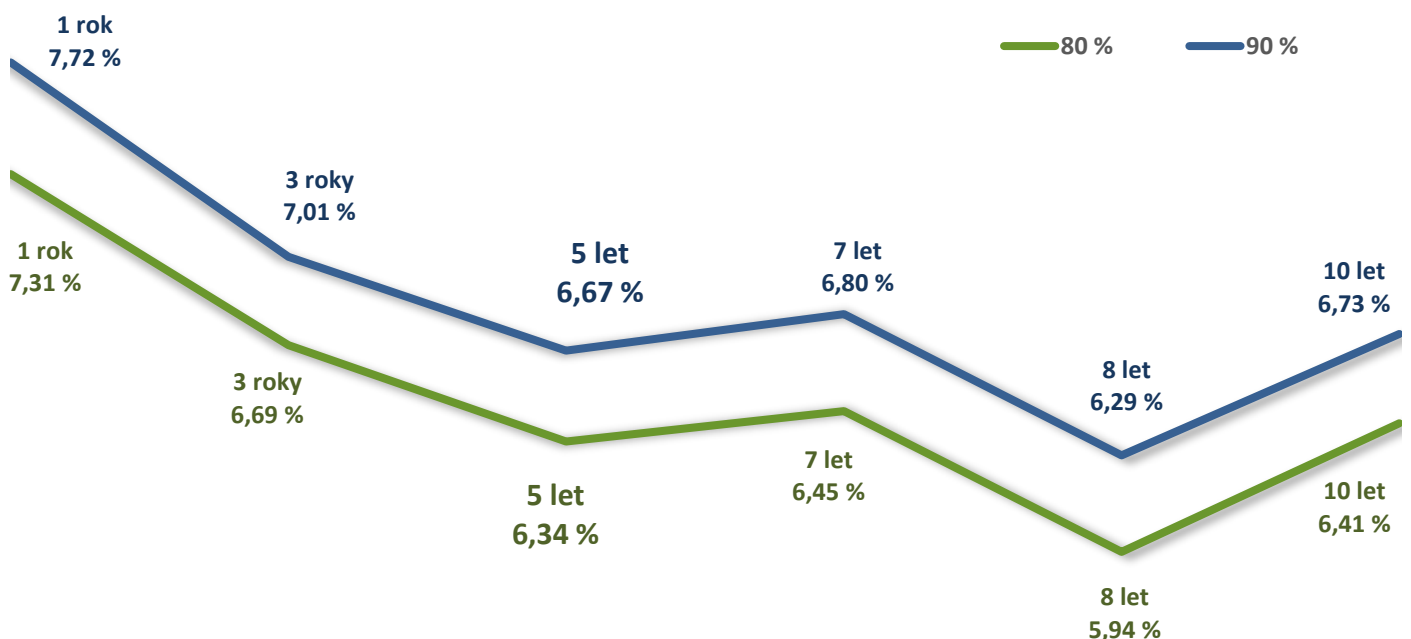
fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,84	6,84	6,84	7,14
3 roky	6,34	6,34	6,34	6,74
5 let	5,94	5,94	5,94	5,94
7 let	5,94	5,94	5,94	5,94
8 let	5,94	5,94	5,94	6,24
10 let	5,94	5,94	5,94	5,94
15 let	6,04	6,04	6,04	6,34

nightmare bank - maxima ze všech bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	8,94	8,94	8,94	8,19
3 roky	8,14	8,14	8,14	7,39
5 let	7,54	7,54	7,54	7,09
7 let	7,54	7,54	7,54	7,09
8 let	6,97	6,97	6,97	6,34
10 let	7,10	7,10	7,10	7,19
15 let	7,19	7,19	7,19	7,69

Aktuální nabídkové úrokové sazby

(průměr šesti největších bank, zohledněna sleva za domicilaci)

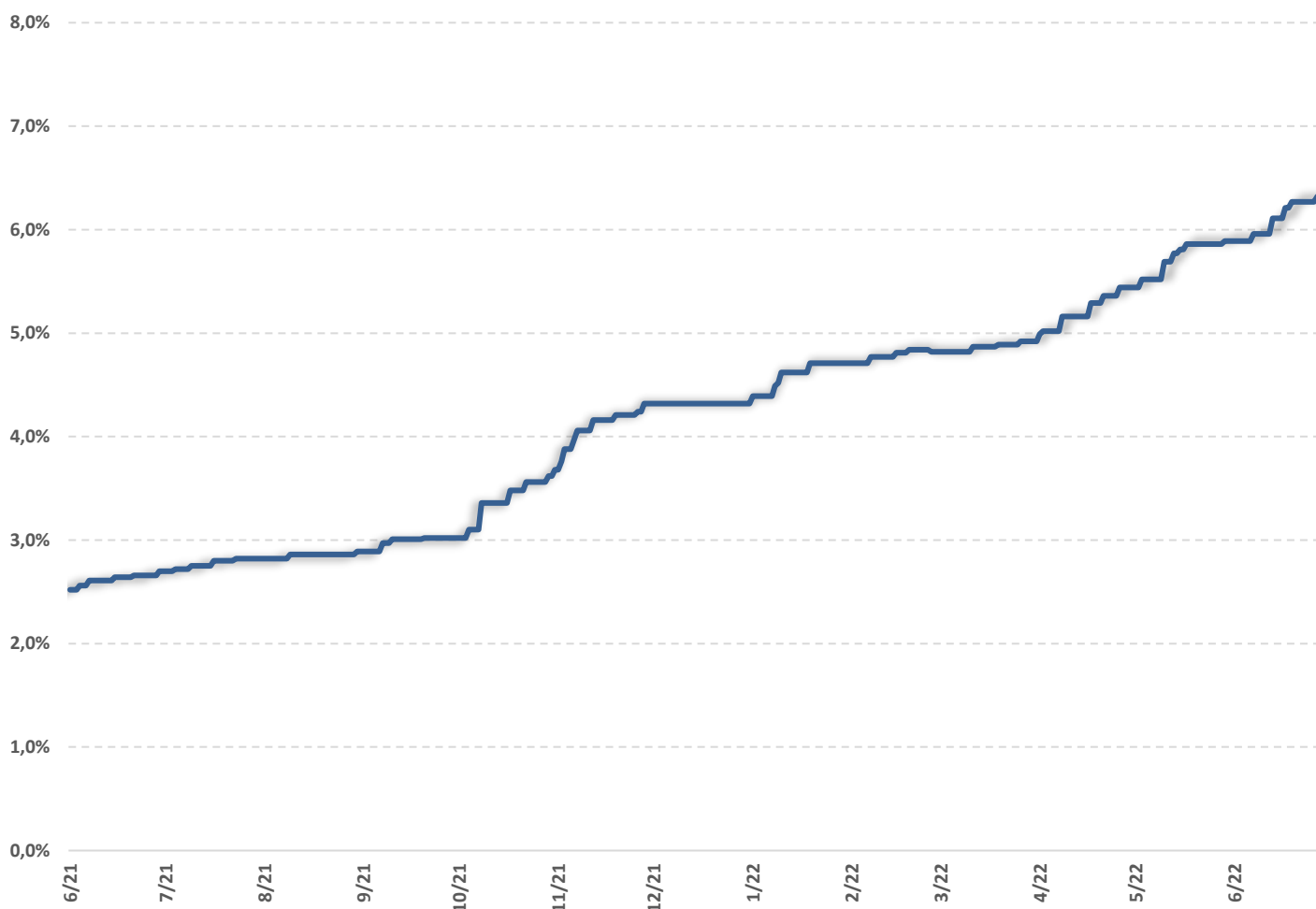


VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

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 %, fixace let, se slevou za tzv. domicilaci. Případná sleva na úrokové sazbě za uzavření rizikového pojištění není zohledněna.



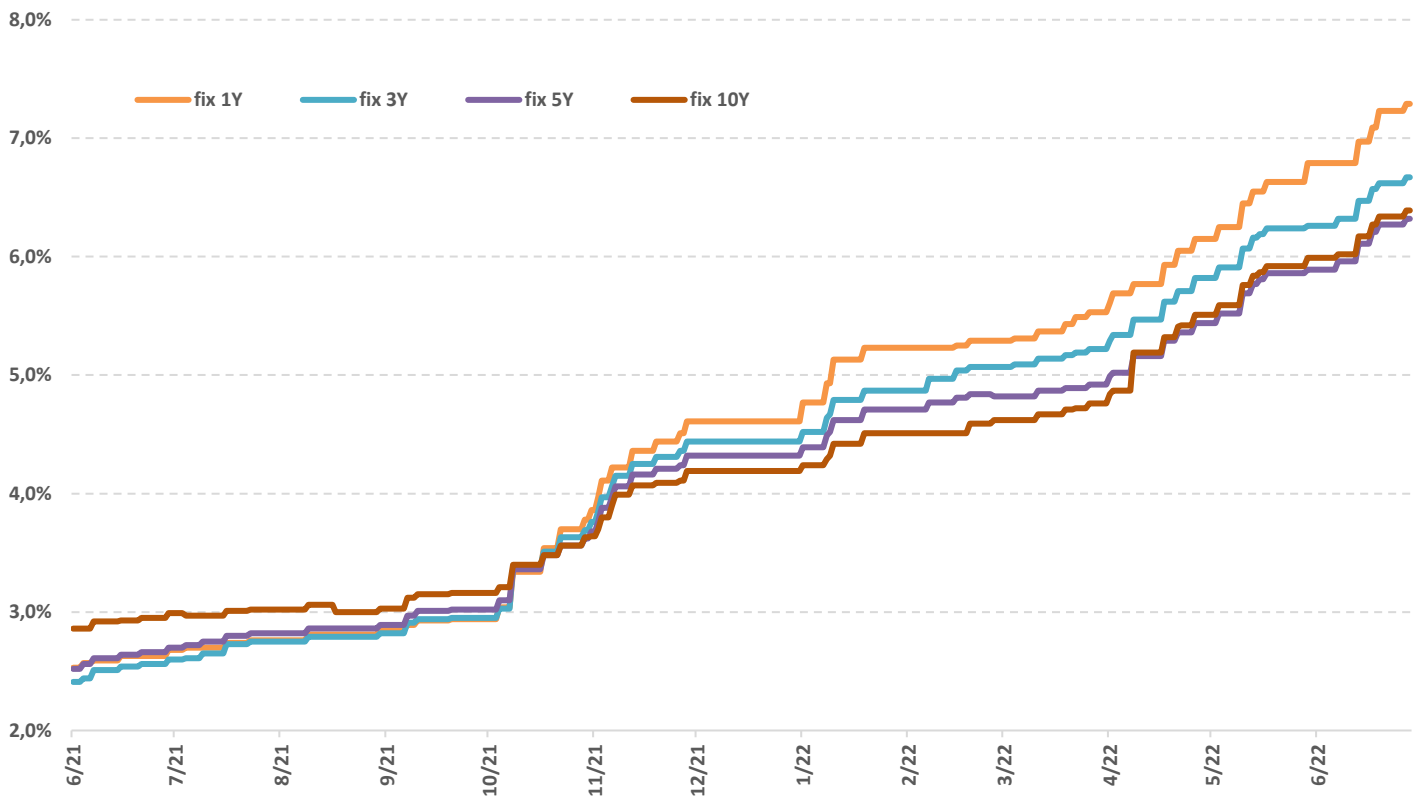
Průměrné úrokové sazby v posledních 12 měsících

Období	Nové
6/2022	6,32% ↑
5/2022	5,86% ↑
4/2022	5,44% ↑
3/2022	4,92% ↑
2/2022	4,84% ↑
1/2022	4,71% ↑

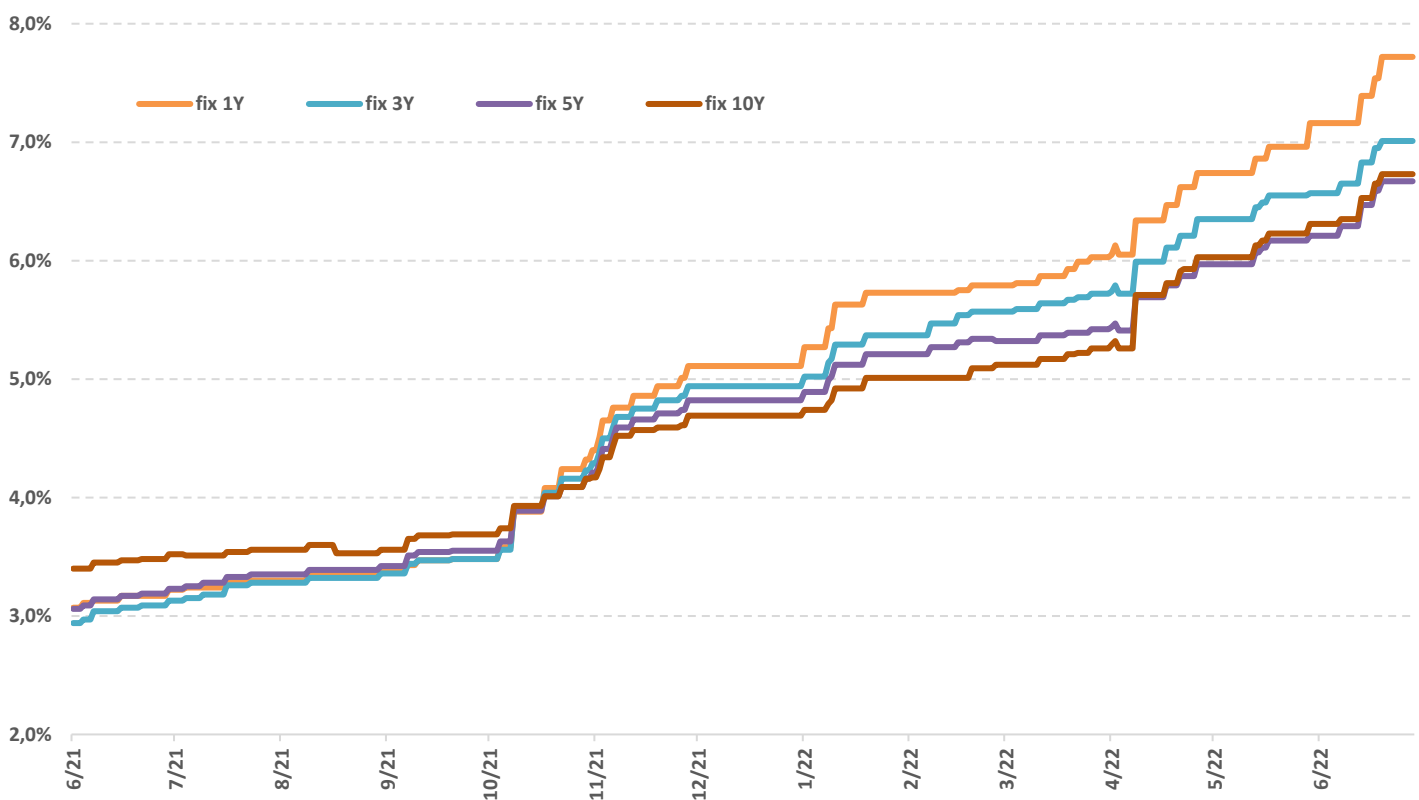
Období	Nové
12/2021	4,32% ↑
11/2021	4,24% ↑
10/2021	3,56% ↑
9/2021	3,02% ↑
8/2021	2,86% ↑
7/2021	2,82% ↑

VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

Následující graf zobrazuje výši průměrné vyhlášené úrokové sazby pro LTV 70

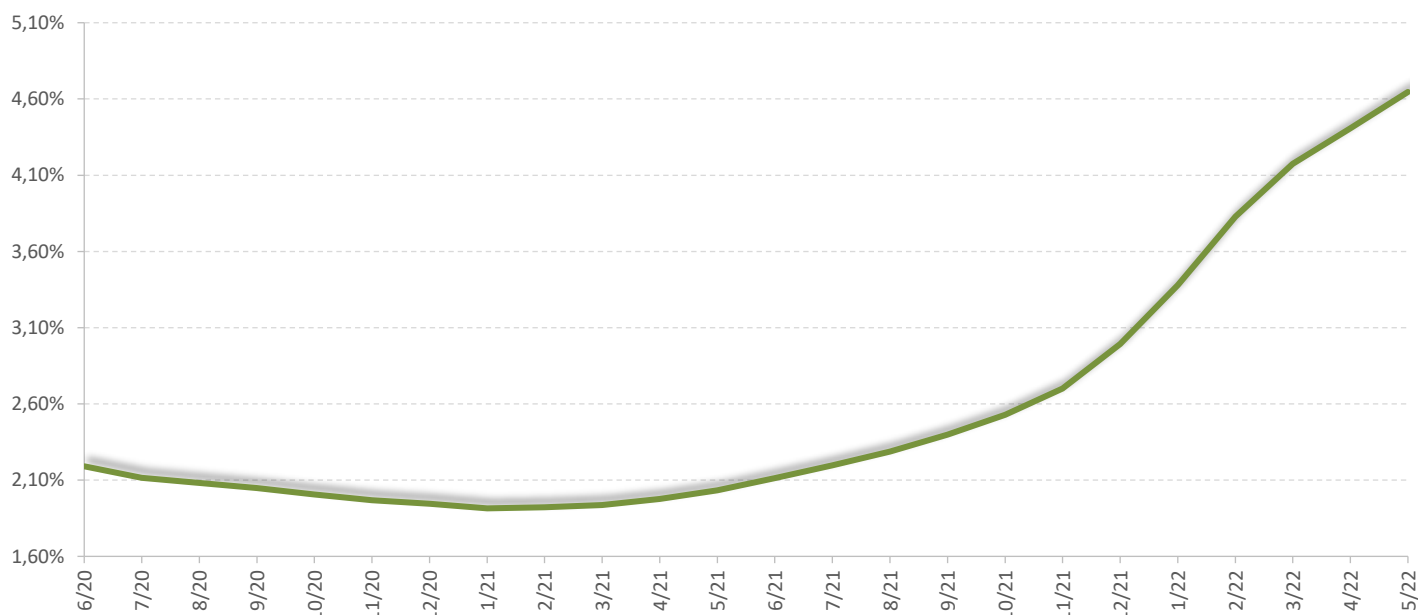


Následující graf zobrazuje výši průměrné vyhlášené úrokové sazby pro LTV 90 %



ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

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

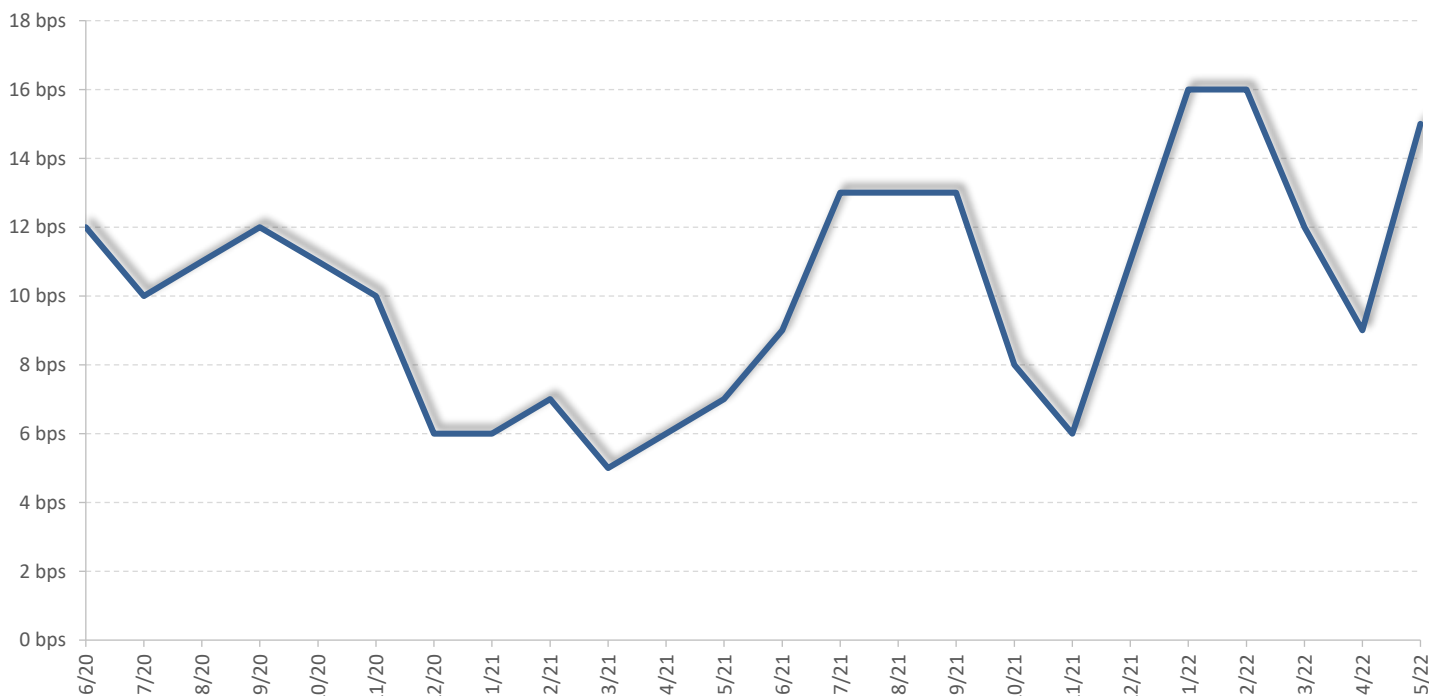


Výše uvedený graf je váženým průměrem úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů a refinancování. Ovšem sazby nových úvěrů a refinů se přece jen do jisté míry liší. Průměrná sazba refinancování je typicky o něco nižší, než sazba nových úvěrů.

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 V POSLEDNÍCH TŘECH LETECH

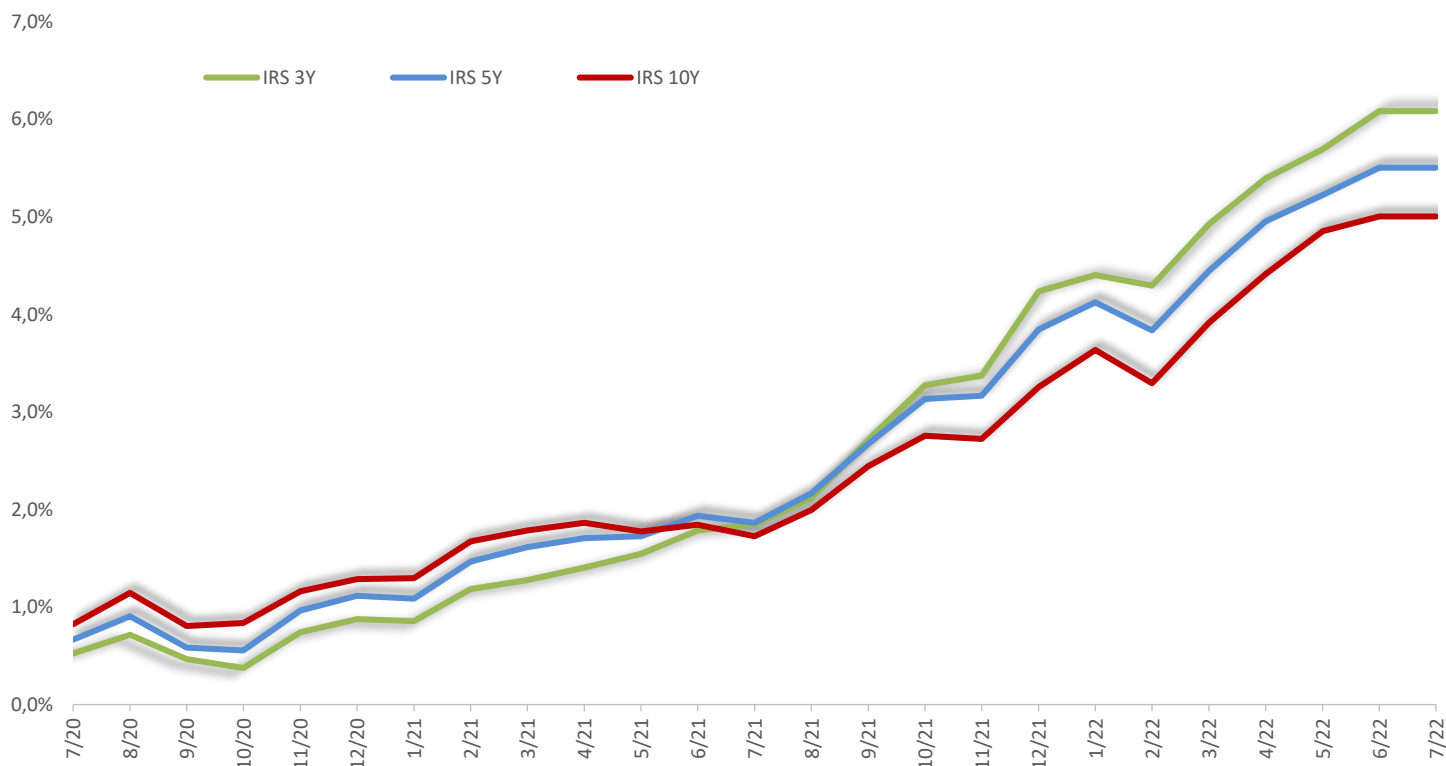
Období	Nové úvěry	Refiny	Prům. nové a ref
5/2022	4,67 % ↑	4,52 % ↑	4,65 % ↑
4/2022	4,42 % ↑	4,33 % ↑	4,41 % ↑
3/2022	4,19 % ↑	4,07 % ↑	4,18 % ↑
2/2022	3,85 % ↑	3,69 % ↑	3,83 % ↑
1/2022	3,40 % ↑	3,24 % ↑	3,38 % ↑
12/2021	3,01 % ↑	2,90 % ↑	2,99 % ↑
11/2021	2,71 % ↑	2,65 % ↑	2,70 % ↑
10/2021	2,54 % ↑	2,46 % ↑	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 % ↓

CENA ÚROKOVÝCH SWAPŮ

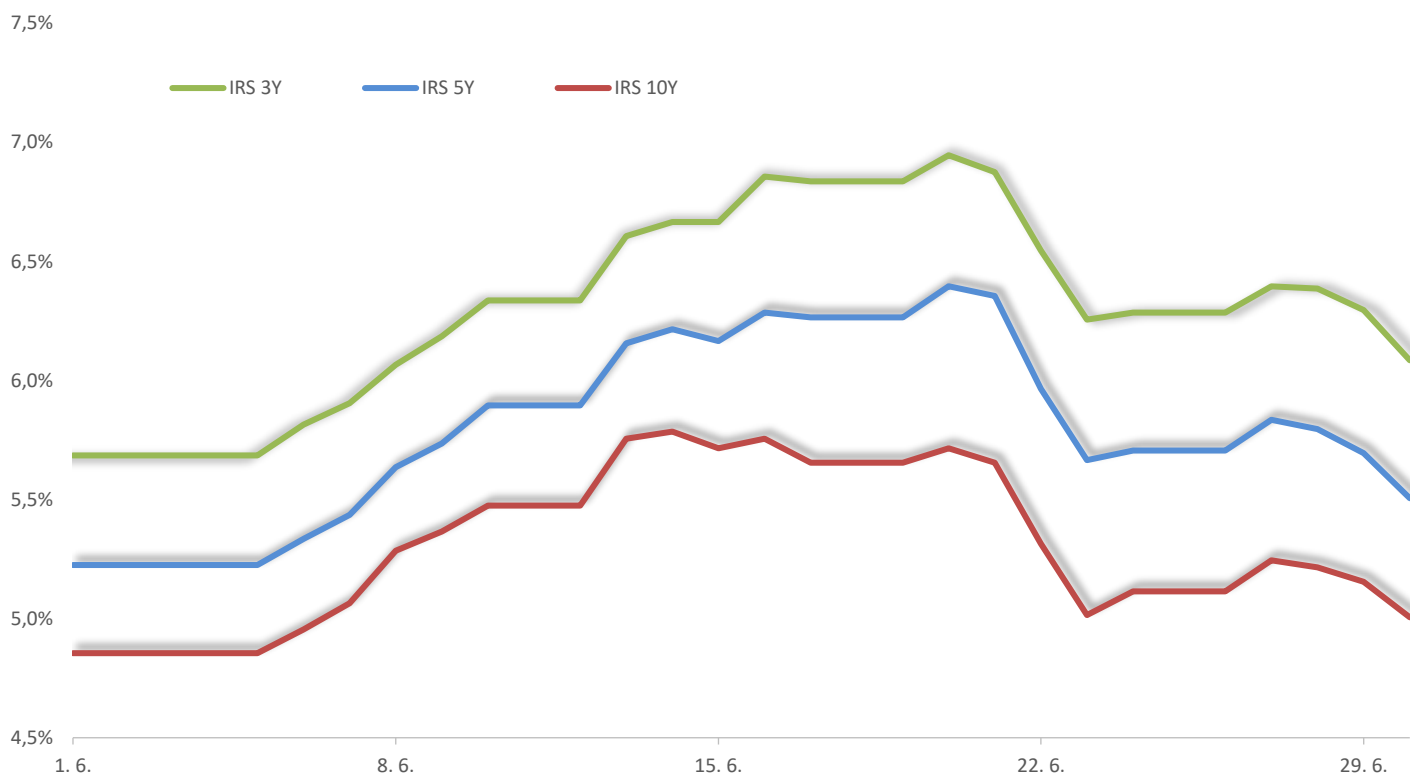
Cenu zdrojů lze do jisté míry odvozovat od ceny tzv. úrokových swapů (IRS, interest rate swap).

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:



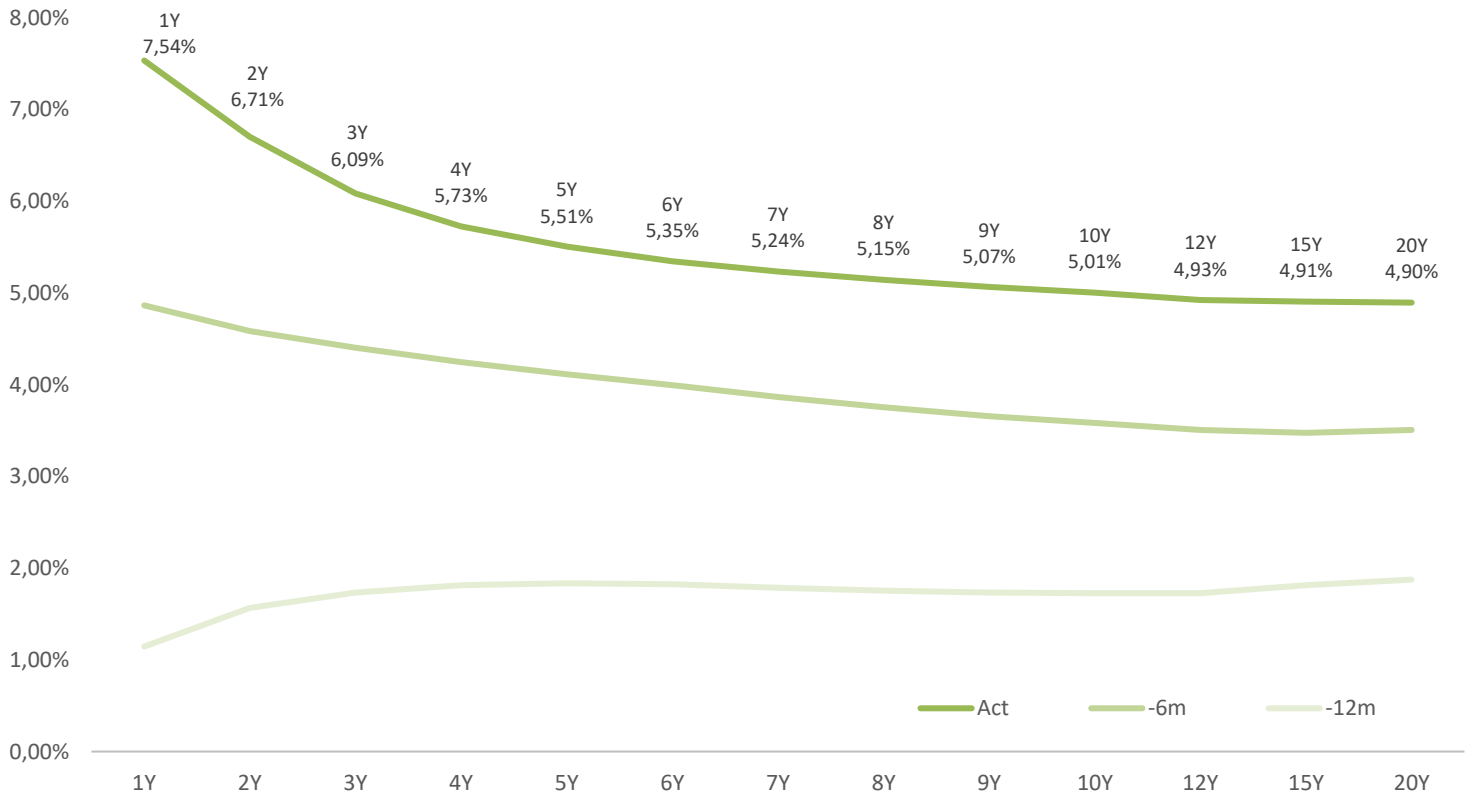
Následující graf zobrazuje vývoj IRS od počátku minulého měsíce:



VÝNOSOVÁ KŘIVKA ÚROKOVÝCH SWAPŮ (IRS CZK)

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

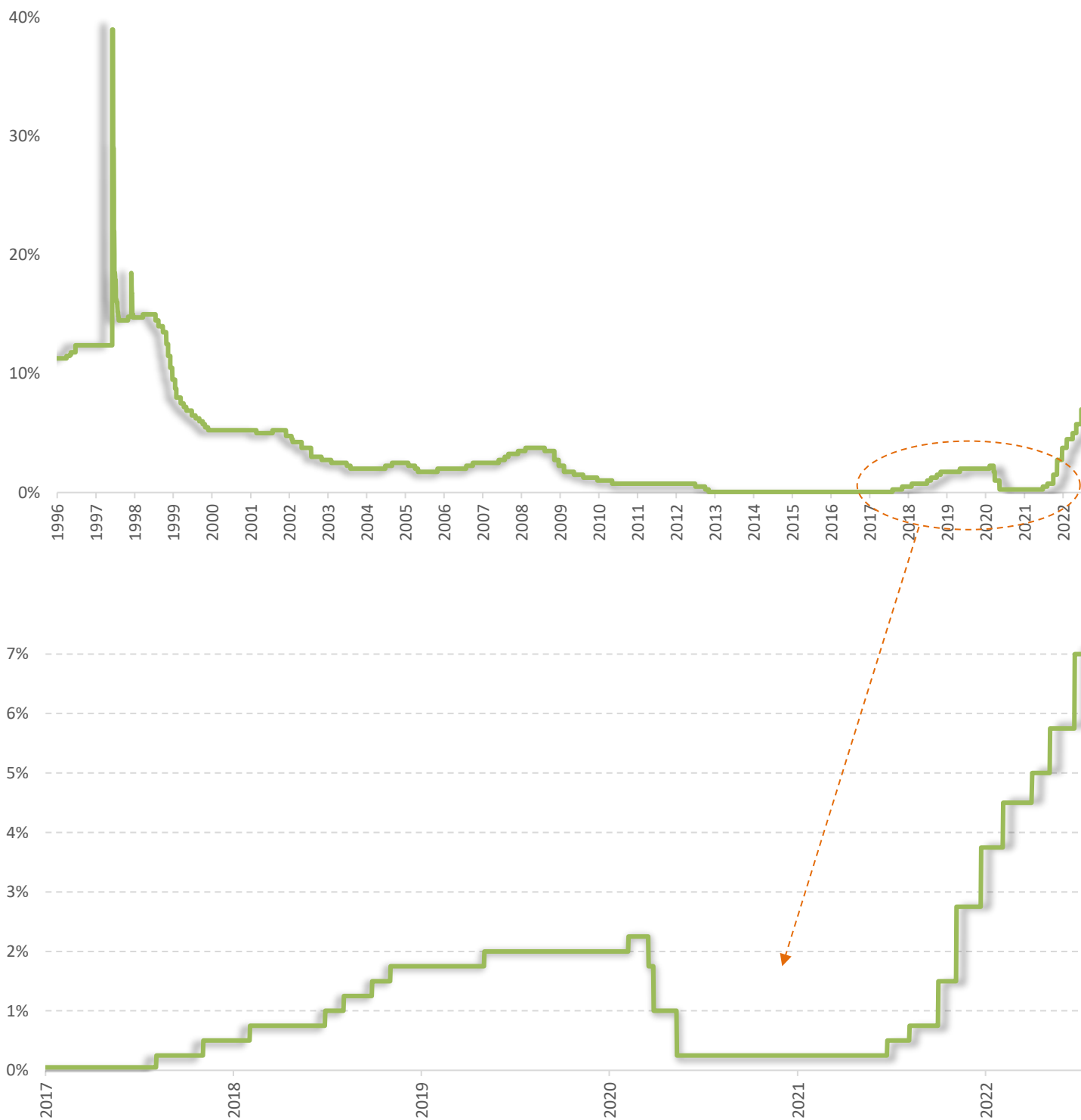
Graf níže ukazuje aktuální výnosovou křivku a výnosovou křivku před 6 resp. 12 měsíci.



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



Období	Repo	
6 / 2022	7,00%	↑
5 / 2022	5,75%	↑
4 / 2022	5,00%	↑
2 / 2022	4,50%	↑
12 / 2021	3,75%	↑
11 / 2021	2,75%	↑
10 / 2021	1,50%	↑

Období	Repo	
8 / 2021	0,75%	↑
6 / 2021	0,50%	↑
5 / 2020	0,25%	↓
3 / 2020	1,00%	↓
3 / 2020	1,75%	↓
2 / 2020	2,25%	↑
5 / 2019	2,00%	↑

Období	Repo	
11 / 2018	1,75%	↑
9 / 2018	1,50%	↑
8 / 2018	1,25%	↑
6 / 2018	1,00%	↑
2 / 2018	0,75%	↑
11 / 2017	0,50%	↑
8 / 2017	0,25%	↑

OBJEMY HYPOTÉK

vývoj | srovnání | refinancování

www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta

ČERVEN 2022

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA



Hypoteční úvěry zažívají těžké období. Aktuálně se na trhu v jednu chvíli setkává vysoká cena nemovitostí, vysoké úrokové sazby, regulace ČNB a navíc ne úplně optimistický výhled do následujících měsíců a možná i let.

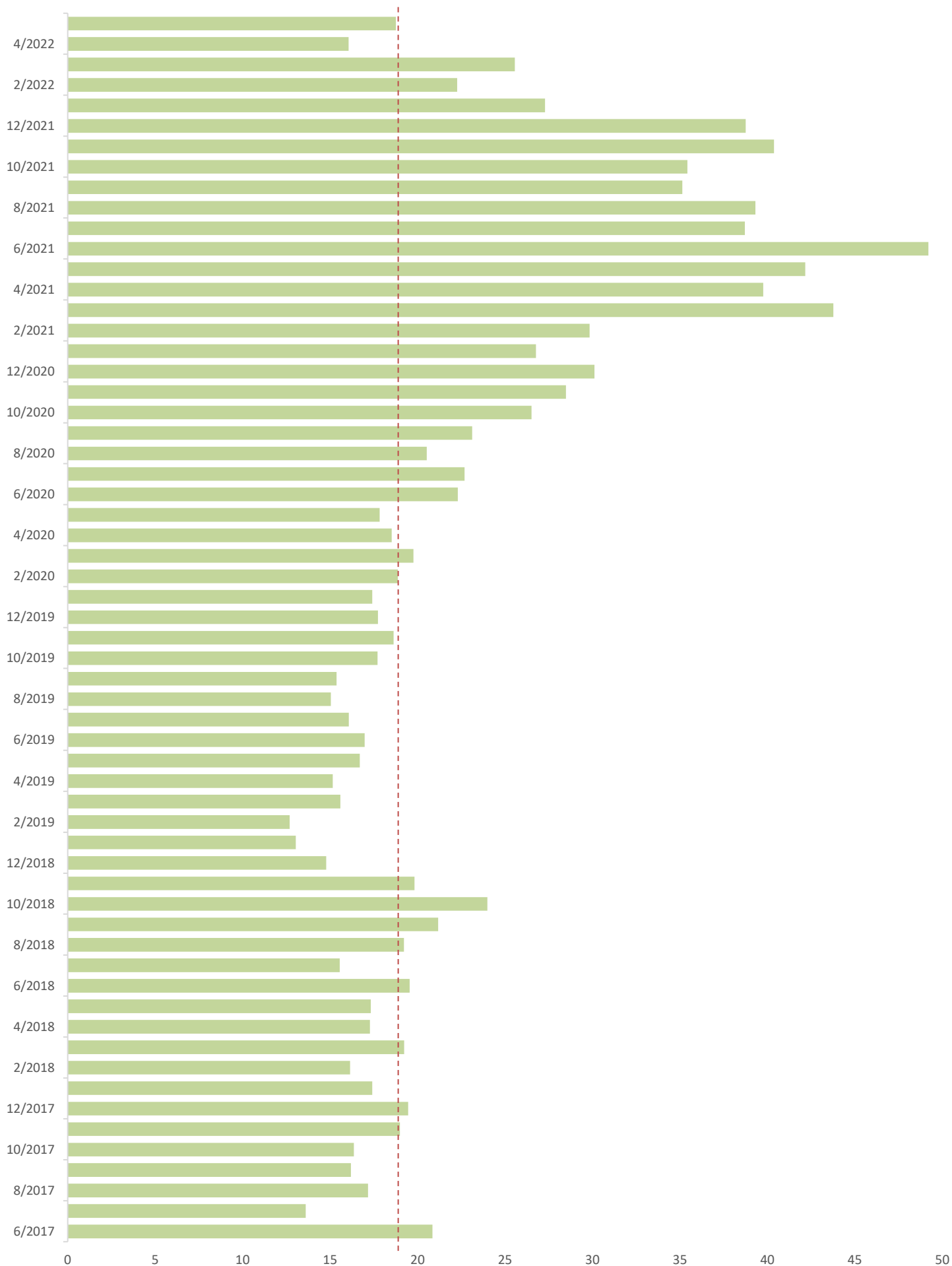
VÝRAZNÝ POKLES HYPOTÉK (?)

Mluví se o dramatickém propadu hypotečních úvěrů. Na takovém komentáři je kus pravdy. Ale není to pravda celá. Tyto dramatické komentáře se opírají o srovnání aktuálních objemů hypoték s objemy minulého roku.

Minulý rok byl ale z pohledu objemů extrémně dobrým rokem. Tak dobrým, že jeho opakování či dokonce i jen udržení na plus mínus obdobných hodnotách nebylo reálné.

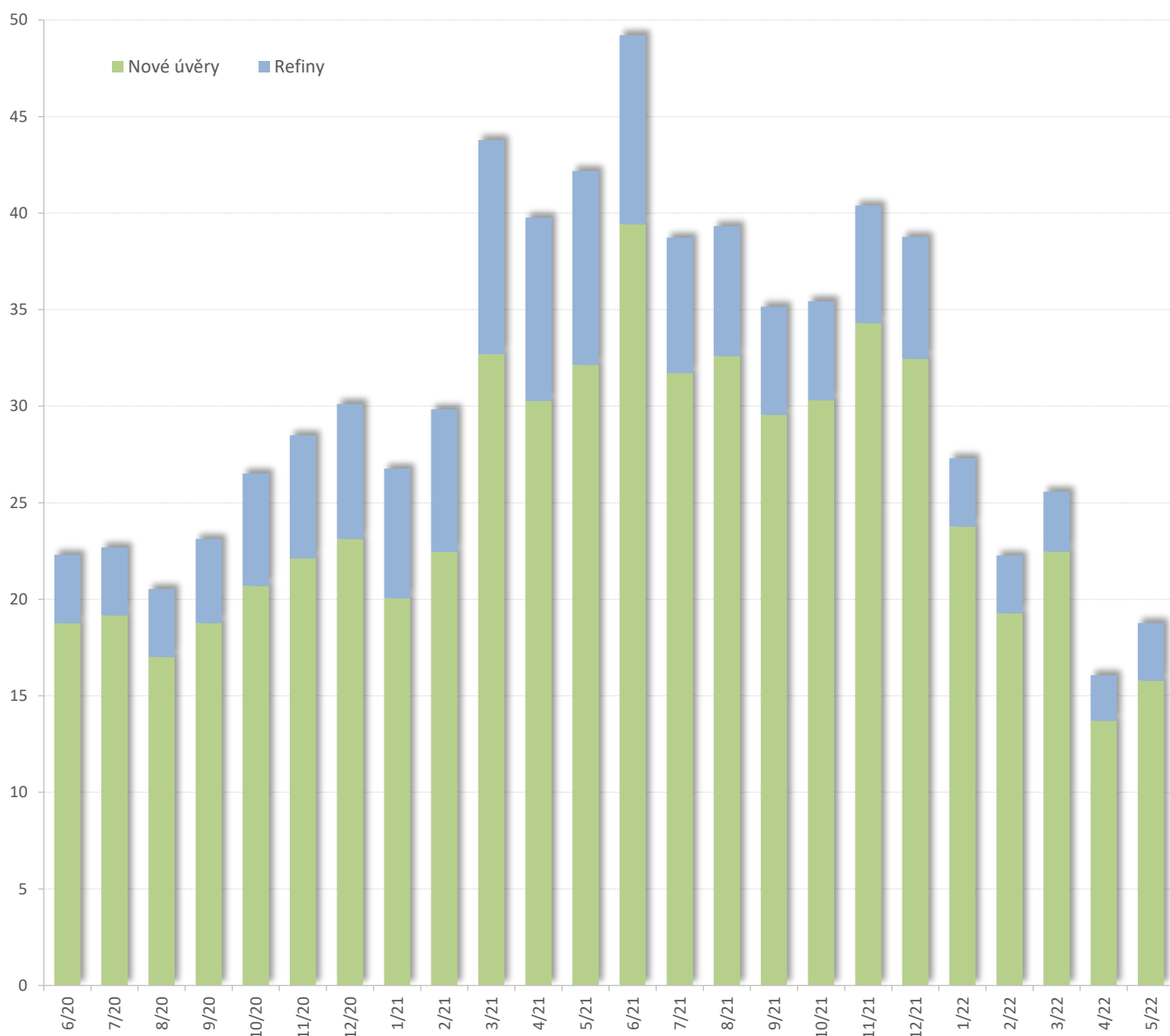
V porovnání s předcházejícími lety situace nevypadá tak zle, přestože je potřeba také zdůraznit, že díky rostoucí průměrné výši hypotéky vypadají objemy lépe, než by vypadalo srovnání založené na počtu poskytnutých hypoték.

OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ



OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

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



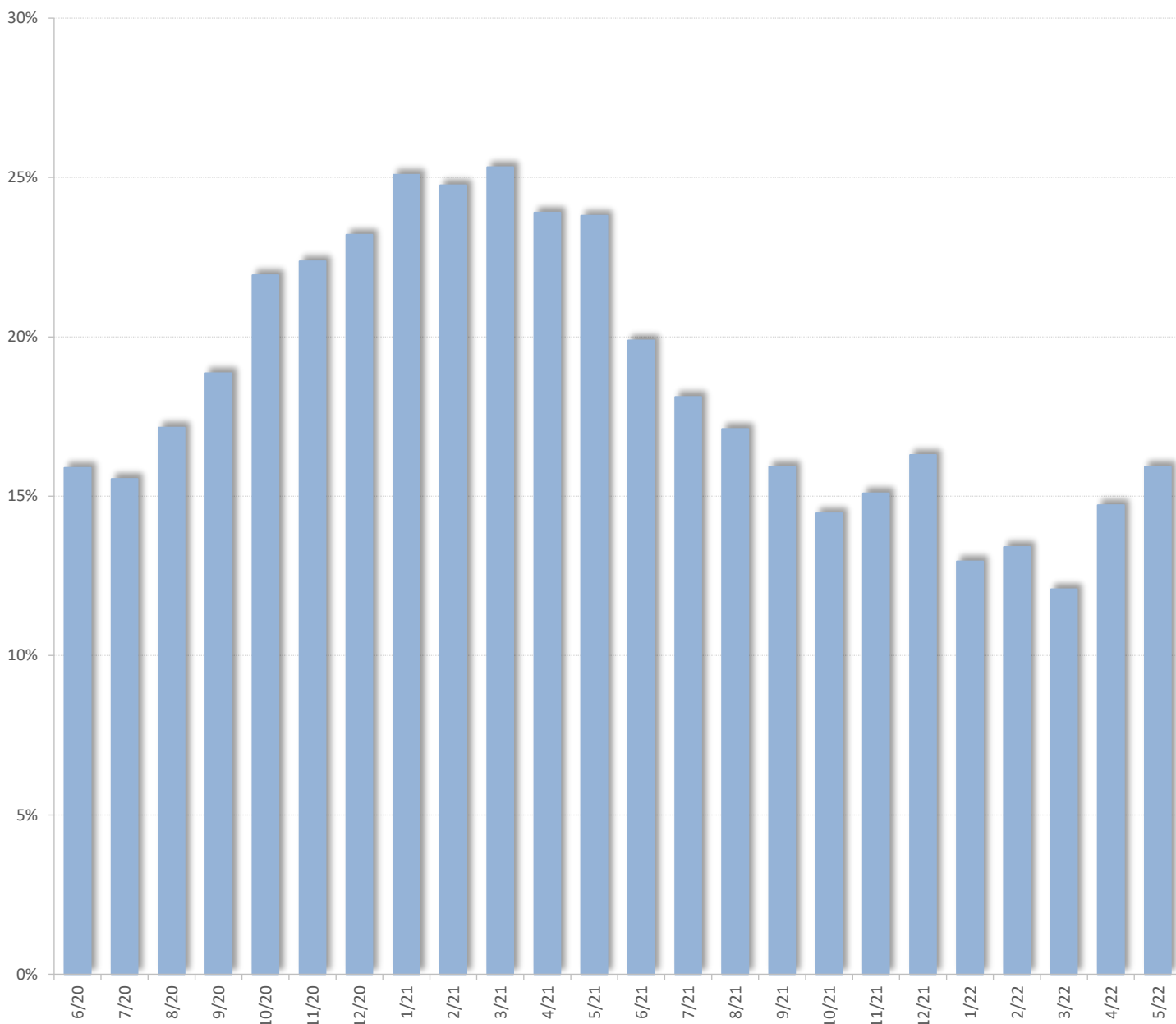
Objemy v posledních 12 měsících

Období	Nové	Refiny
5/2022	15,78 ↑	2,99 ↑
4/2022	13,70 ↓	2,36 ↓
3/2022	22,48 ↑	3,09 ↑
2/2022	19,28 ↓	2,98 ↓
1/2022	23,76 ↓	3,54 ↓
12/2021	32,45 ↓	6,32 ↑

Období	Nové	Refiny
11/2021	34,30 ↑	6,09 ↑
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 ↓

PODÍL REFINANCOVANÝCH ÚVĚŘŮ

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



Podíly refinancování v posledních 12 měsících

Období	Nové
5/2022	15,93% ↑
4/2022	14,72% ↑
3/2022	12,08% ↓
2/2022	13,41% ↑
1/2022	12,96% ↓
12/2021	16,29% ↑

Období	Nové
11/2021	15,09% ↑
10/2021	14,46% ↓
9/2021	15,92% ↓
8/2021	17,11% ↓
7/2021	18,12% ↓
6/2021	19,89% ↓

OBJEMY HYPOTÉK V POSLEDNÍCH TŘECH LETECH

Období	Nové úvěry	Refiny	Σ nové + ref	12M součet	Refiny, podíl
5/2022	15,78 ↑	2,99 ↑	18,77 ↑	386,96 ↓	15,9 % ↑
4/2022	13,70 ↓	2,36 ↓	16,06 ↓	410,37 ↓	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 % ↓

FIXACE SAZEB

vývoj | podíly | srovnání

www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta

ČERVEN 2022

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA



Zákon o spotřebitelském úvěru, který nabyl účinnosti na konci roku 2016 byl impulsem pro větší využívání dlouhých fixací.

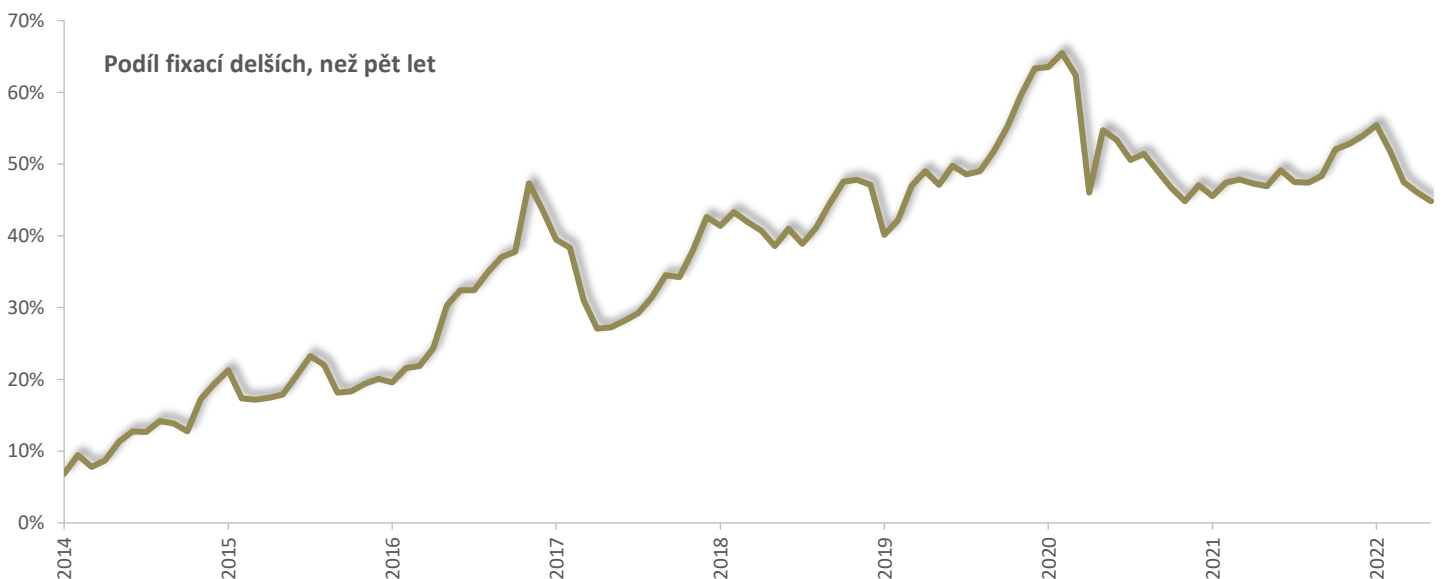
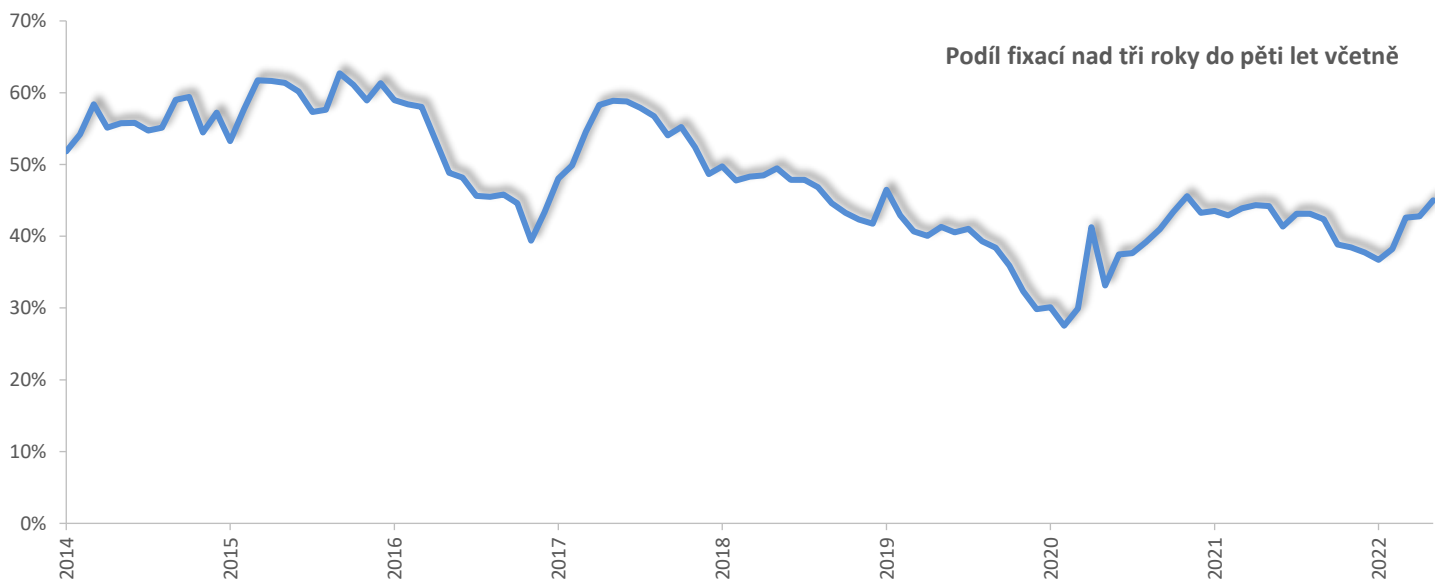
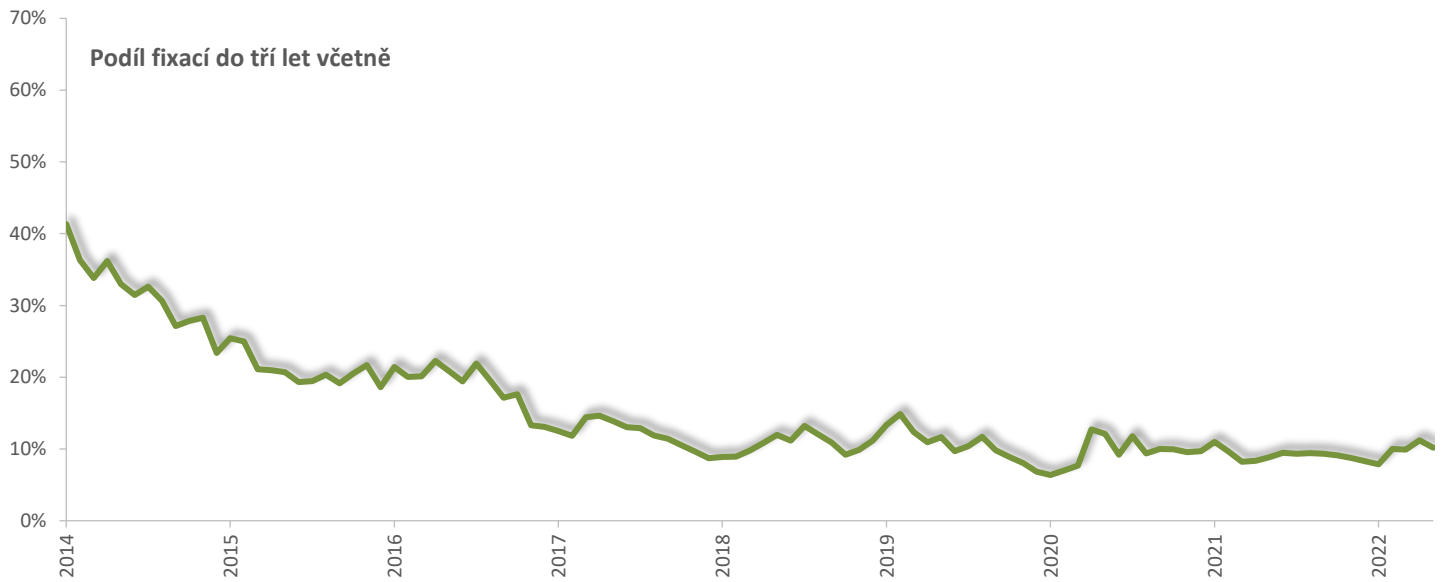
Přinesl sebou větší možnosti mimo-řádných splátek z úspor, nečekaných příjmů či v případě prodeje nemovitosti.

POKLES PODÍLU DLOUHÝCH FIXACÍ

Aktuální vysoké úrokové sazby jsou, zdá se, nyní důvodem pro pozvolný pokles podílu dlouhých fixací. Klienti se logicky nechtějí zavazovat na neúměrně dlouho.

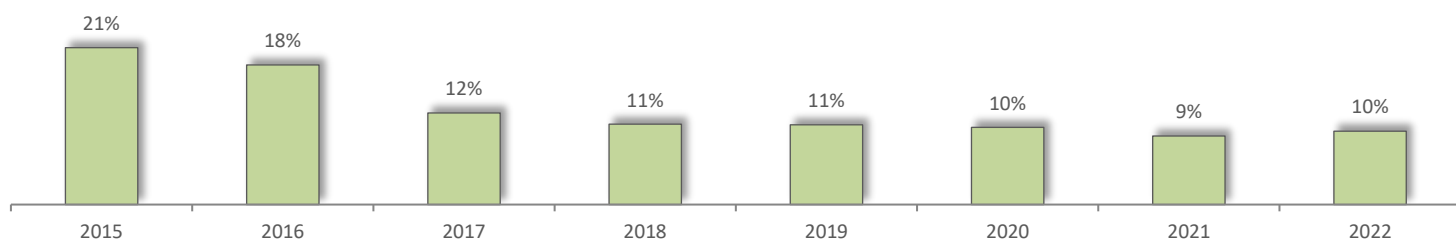
Celou situaci znepřehledňuje situace ohledně výkladu tzv. účelně vynaložených nákladů. Jejím důsledkem ve vztahu k volbě fixaci je částečná nejistota v otázce podmínek, za nichž bude v budoucnu možné dělat mimořádné splátky mimo konec fixace.

VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB

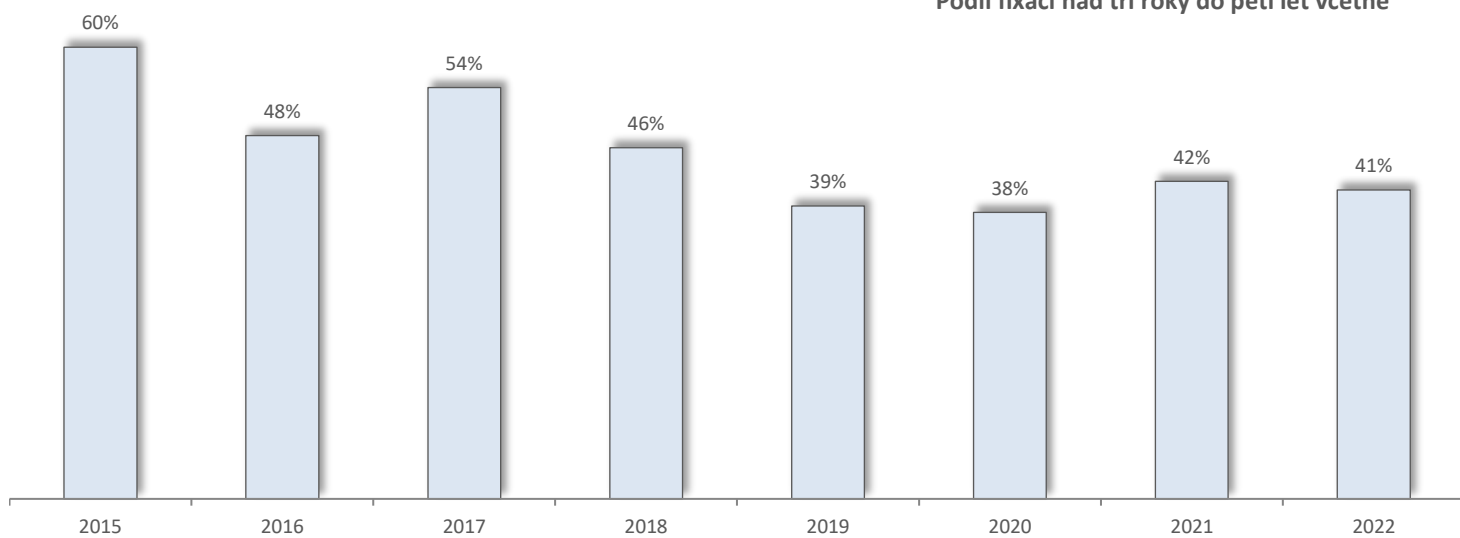


VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (roky)

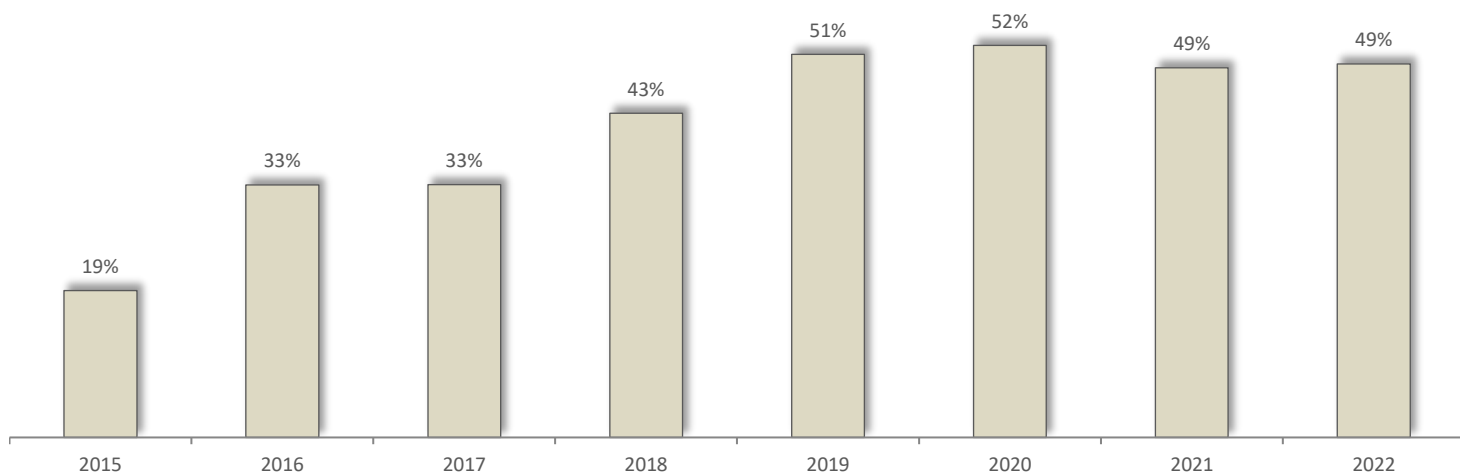
Podíl fixací do tří let včetně



Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně

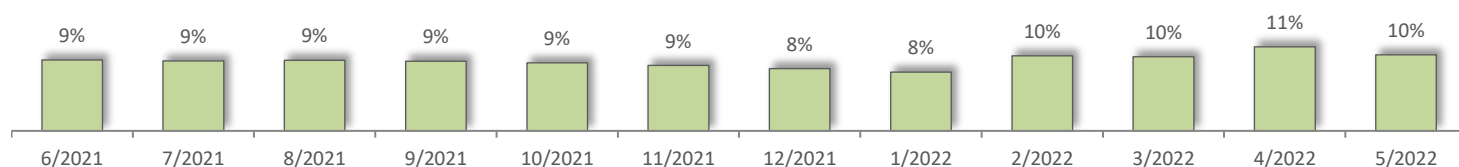


Podíl fixací delších, než pět let

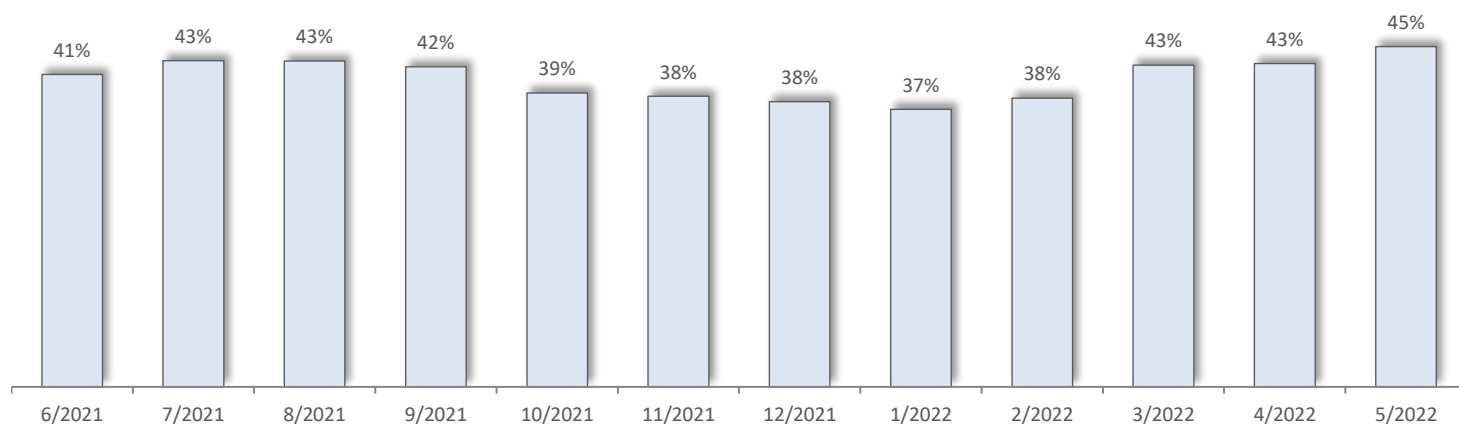


VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (měsíce)

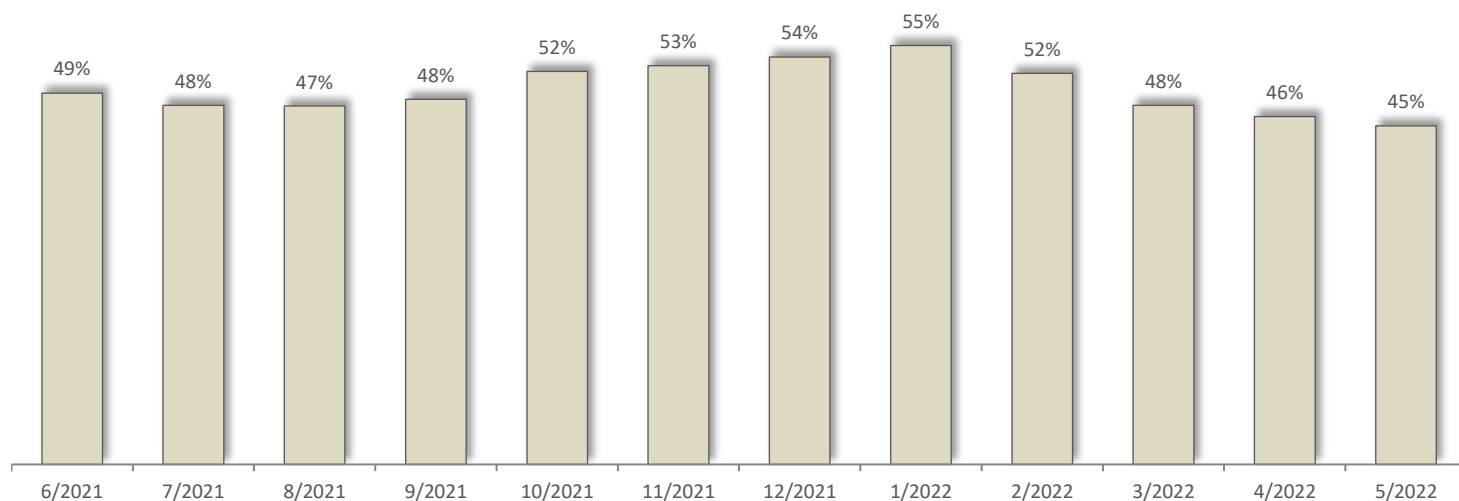
Podíl fixací do tří let včetně



Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně



Podíl fixací delších, než pět let



NEVÝKONNÉ ÚVĚRY

význam | vývoj | srovnání

www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta

ČERVEN 2022

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA



Nevýkonné úvěry (NPL) jsou, zjednodušeně řečeno, úvěry u kterých dochází k potížím při splácení.

Aktuální situace, kdy úrokové sazby během roku narostly až na téměř trojnásobek svých hodnot před pěti lety, bude pro klienty s končící fixací znamenat výrazné zvýšení zátěže.

NPL V KVĚTNU NA DALŠÍM MINIMU

Dá se očekávat, že tyto okolnosti se projeví v podílu a objemu nevýkonných úvěrů. Ale zatím stále ještě dochází k pozvolnému poklesu těchto parametrů.

Aktuálně jsou hodnoty nevýkonných úvěrů tak nízké, že nelze reálně čekat, že by mohly být ještě výrazněji menší. Statisticky je prakticky nevyhnutelné, aby u části úvěrů docházelo k potížím při splácení.

Každopádně aktuální hodnoty jsou na svých historických minimech a s napětím budeme sledovat hodnoty příštích měsíců.

NEVÝKONNÉ HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

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.

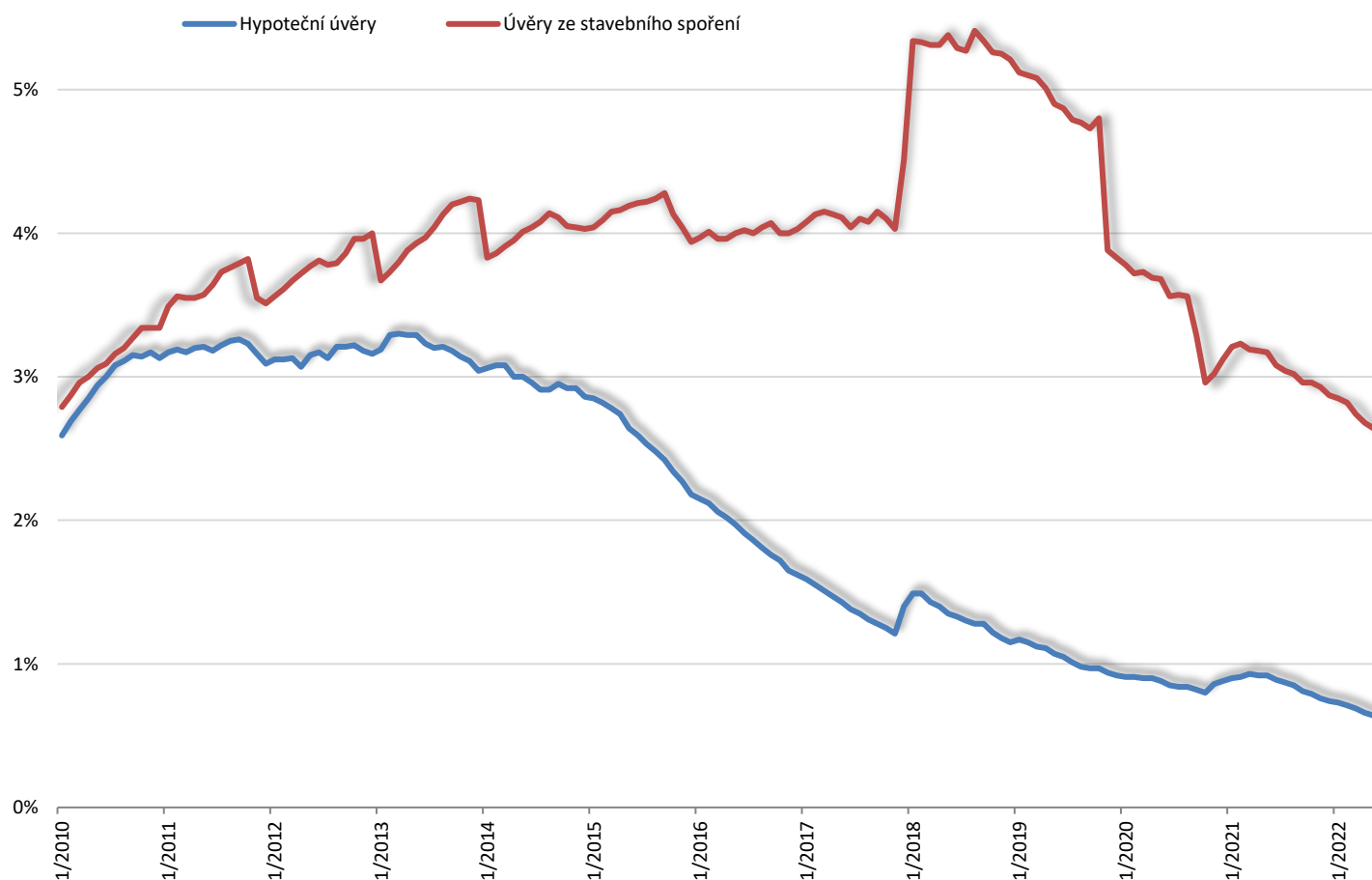
Následující graf zobrazuje vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření od roku 2010. Zdrojem dat je Česká národní banka. Jako hypoteční úvěry se vykazují úvěry zajištěné zástavním právem k nemovité věci a to jak od bank, tak od stavebních spořitelén.

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.

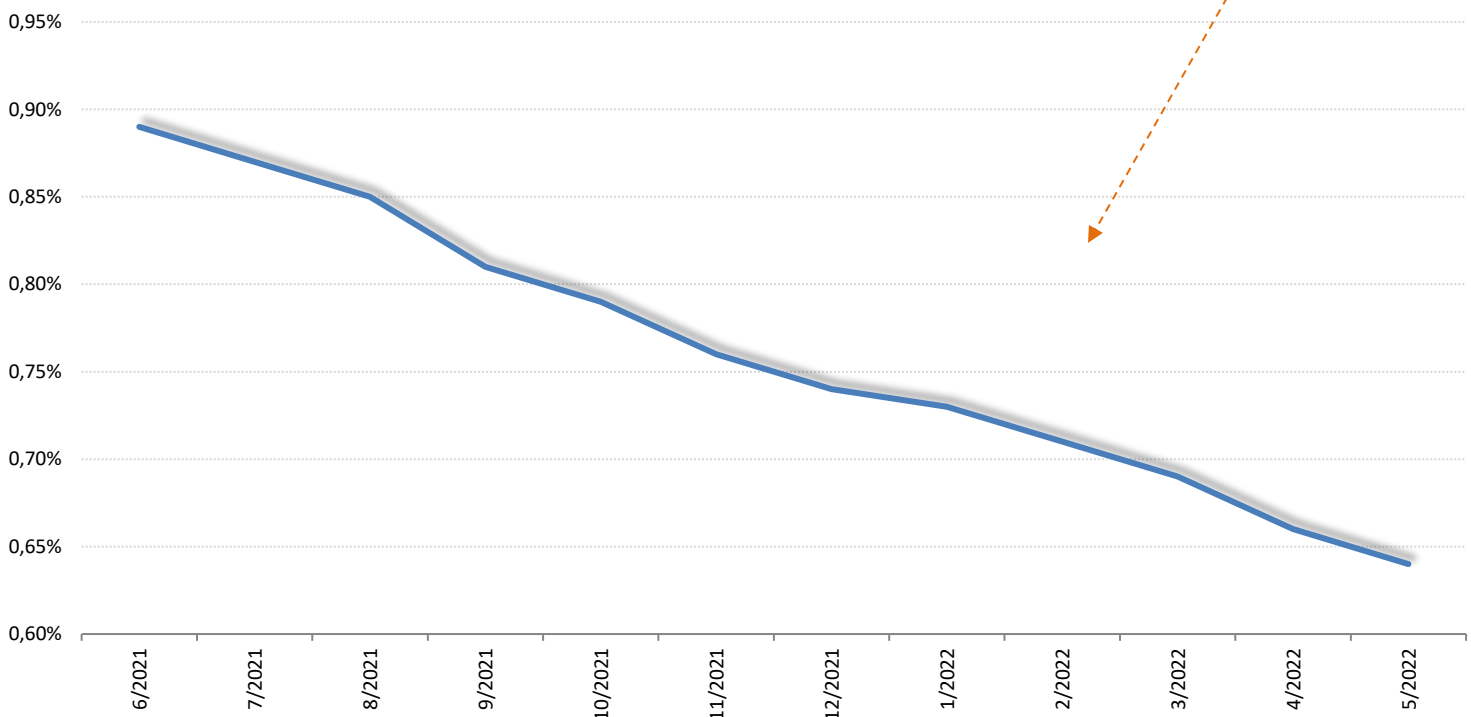
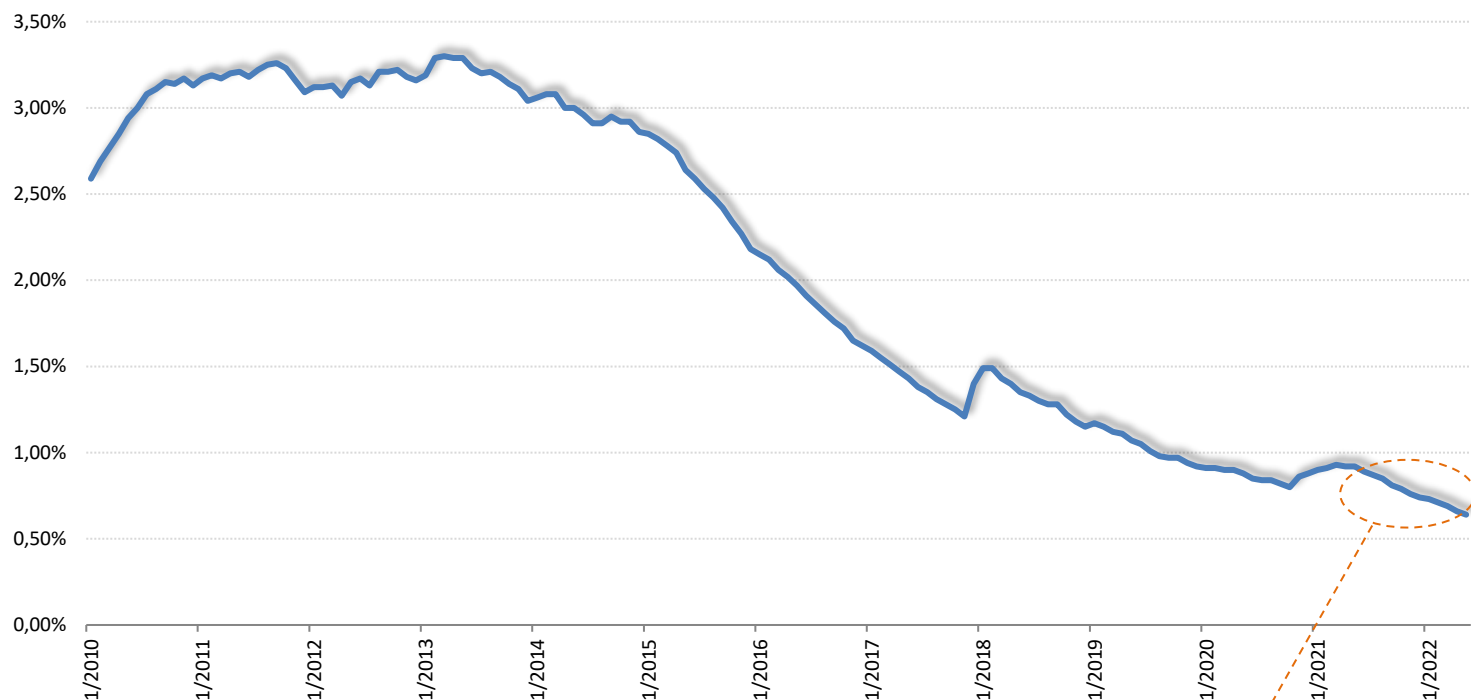
Vyšší podíl NPL je důsledkem toho, že úvěry nejsou zajištěny.

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

Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření



NEVÝKONNÉ HYPOTEČNÍ ÚVĚRY



Období	Objem (mld.)	Podíl
5/2022	9,86 ↓	0,64% ↓
4/2022	10,11 ↓	0,66% ↓
3/2022	10,55 ↓	0,69% ↓
2/2022	10,81 ↓	0,71% ↓
1/2022	11,11 ↓	0,73% ↓
12/2021	11,15 ↓	0,74% ↓

Období	Objem (mld.)	Podíl
11/2021	11,37 ↓	0,76% ↓
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% ↓

CENY NEMOVITOSTÍ

vývoj | indexy | srovnání | ČR | kraje

www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta

ČERVEN 2022

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA



Ceny nemovitostí nejsou v centru oblasti zájmu GEPARD FINACE, ale jejich výrazný růst má tak významný dopad do oblasti hypotečních úvěrů, že zaslouží alespoň základní monitoring.

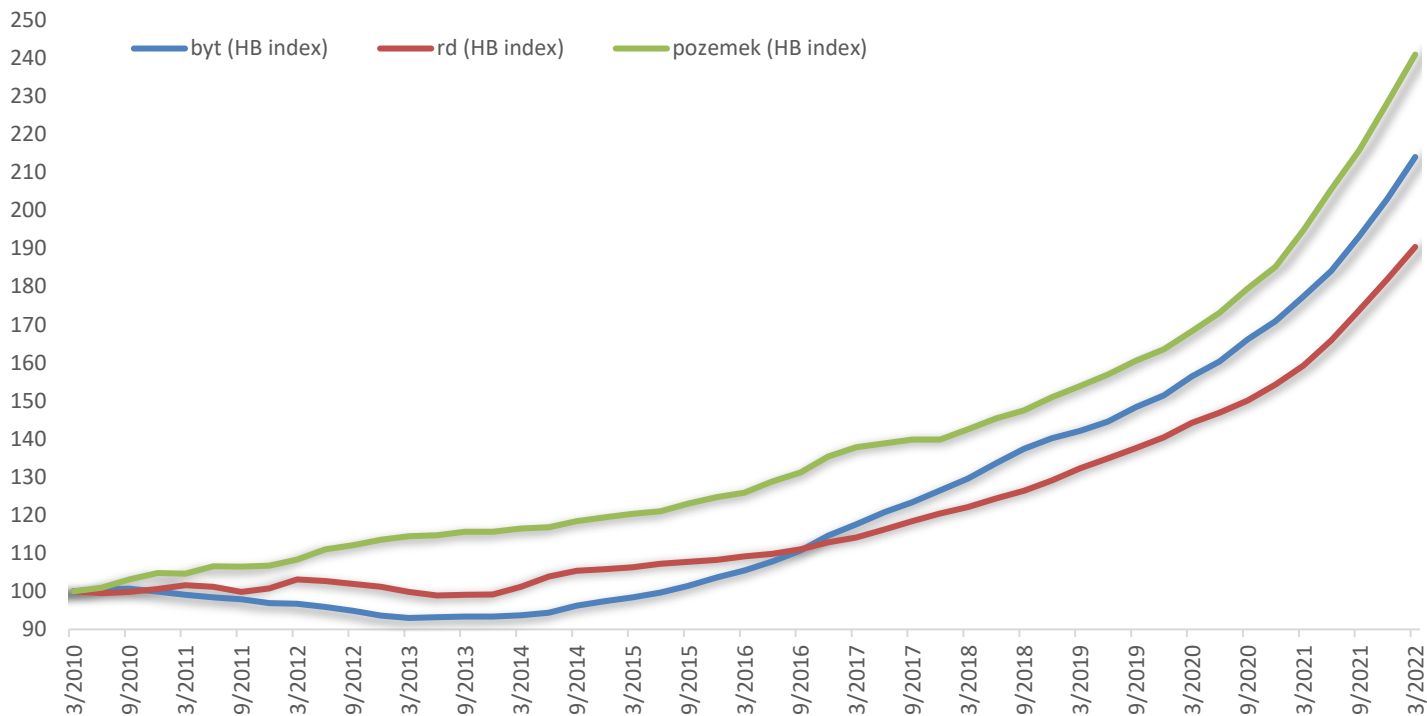
Růst cen nemovitostí znamená potřebu vyšších a vyšších úvěrů. To se v posledních letech odrazilo v rychle rostoucí výši průměrné hypotéky.

Aktuální vysoká cena nemovitostí v souběhu s vysokými sazbami a regulací ČNB jsou důvody snížení objemů poskytovaných hypoték.

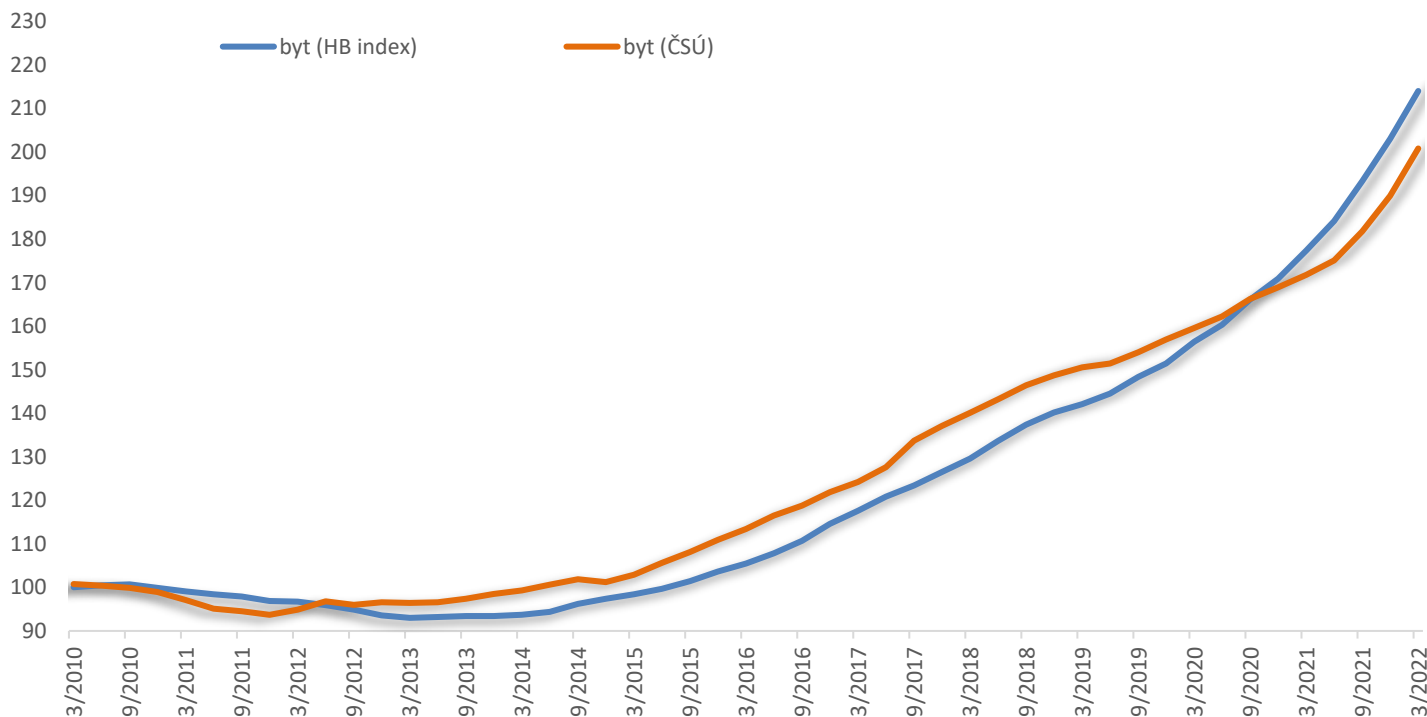
Snížená dostupnost financování a vysoká cena nemovitostí jsou také důvodem aktuálního snížení poptávky po nemovitostech. Zdá se, že th se začal přesouvat ze stavu vysokého převisu poptávky do stavu, kdy trh bude spíše patřit kupujícím.

Aktuálně již pozorujeme např. různé finanční pobídkové akce developerů, čemuž jsme během posledních let odvykli.

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).

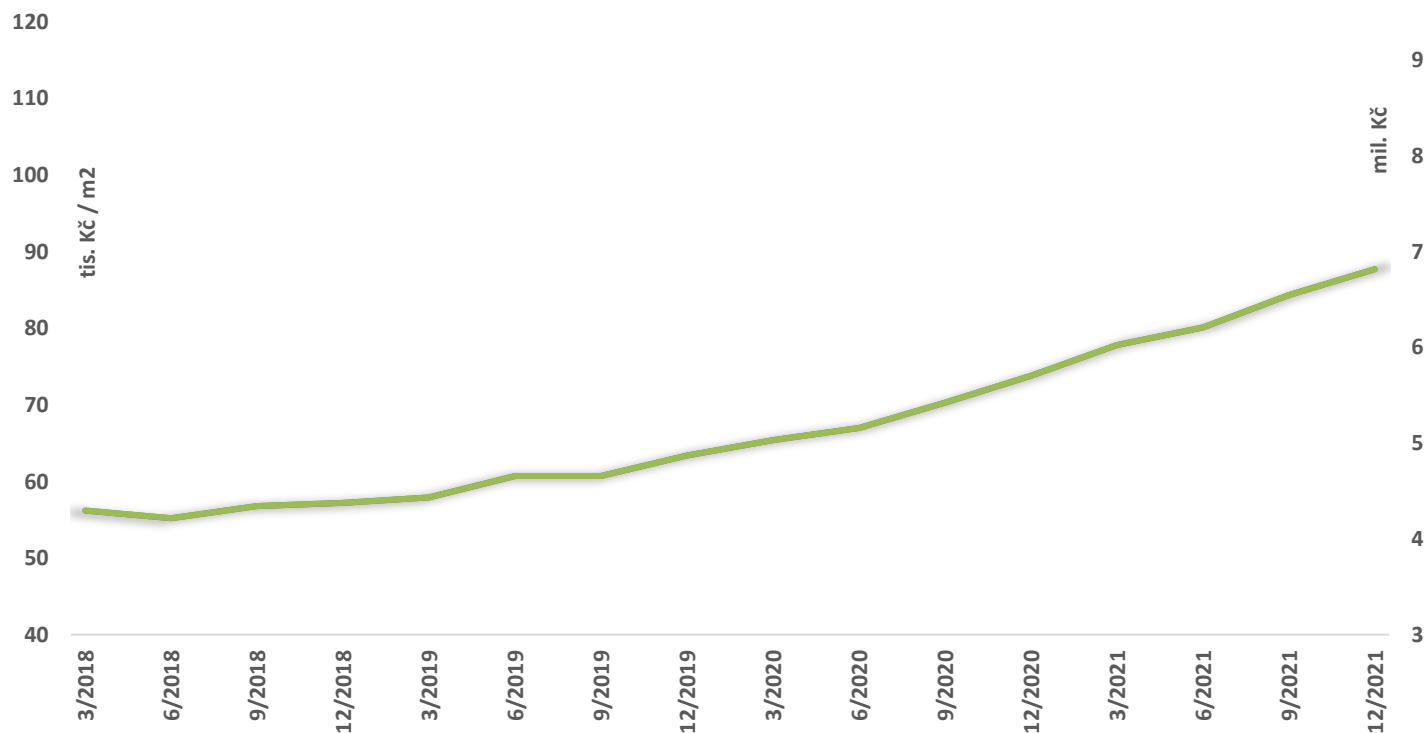
DELOITTE REAL INDEX, CENA BYTŮ, PRAHA

Graf ukazuje vývoj ceny za m2 ve sledovaném čtvrtletí (realizované prodeje v Praze). Druhá osa zobrazuje průměrnou cenu bytu o velikosti 80 m2.



DELOITTE REAL INDEX, CENA BYTŮ, KRAJSKÁ MĚSTA ČR

Graf ukazuje vývoj ceny za m2 ve sledovaném čtvrtletí (realizované prodeje v krajských městech v ČR). Druhá osa zobrazuje průměrnou cenu bytu o velikosti 80 m2.



Deloitte Real Index: Deloitte Real Index vychází z dat o skutečných cenách bytů v Praze a krajských městech. Data sbírá pouze z uskutečněných prodejů bytů, které byly zapsány v katastru nemovitostí v podobě kupních smluv.

<https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-real-index.html>