

# HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

data | komentáře | analýzy | informace

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



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

červenec 2022



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

nové úvěry  
**14,58 mld.**

refinancování  
**2,53 mld.**

dohromady  
**17,11 mld.**

### změna oproti minulému měsíci:

↘ pokles o 7,6%

↘ pokles o 15,4%

↘ pokles o 8,9%

### meziroční změna:

↘ pokles o 63,0%

↘ pokles o 74,1%

↘ pokles o 65,2%

### změna oproti stejnému měsíci před dvěma lety:

↘ pokles o 22,3%

↘ pokles o 28,6%

↘ pokles o 23,3%

## Aktuální nabídkové úrokové sazby

LTV  
**80 %**

1 rok  
**7,55%**

3 roky  
**6,91%**

5 let  
**6,44%**

10 let  
**6,56%**

LTV  
**90 %**

1 rok  
**8,02%**

3 roky  
**7,17%**

5 let  
**6,69%**

10 let  
**6,81%**

# KOMENTÁŘ K UPLYNULÉMU MĚSÍCI

---

## V červenci tak leda sbírat okurky

Červenec 2022 je v hypoteční branži okurková sezóna *comme il faut* a do kroniky lidstva vejde pod názvem "měsíc, ve kterém se v oblasti hypoték nic pořádného nestalo". Je pravdou, že úrokové sazby ještě trochu vzrostly, ale to se jedná spíše jen o doběh a pozdější reakci na zvýšení repo sazby z konce června.

Další zasedání bankovní rady ČNB nás čeká až počátkem srpna. Do té doby musíme vydržet v očekávání, jak obměněná bankovní rada bude pohlížet na další kolo a metody boje s inflací. Osobně očekávám, že sazby zůstanou v srpnu beze změn a dojde-li přece jen ke zvýšení, bude se jednat o formálních 25 bps.

## Další sleva pro mladé - tentokrát od UCB

Je to již několik měsíců, co platí zákonná pravomoc ČNB stanovovat poměrové ukazatele LTV, DTI a DSTI. O jejich významu zde psát nebudu, ale připomenu, že součástí zákona o ČNB, jímž centrální banka tuto pravomoc získala, se stala úlitba politické reprezentaci v podobě mírnějšího přístupu pro mladé žadatele do 36 let.

Byl to krok nesystémový, ale v duchu rčení "úcel světí prostředky" je to pochopitelné. Změna se jinak zdála neprůchozí a na slovní spojení "podporujeme mladé" politici slyší ať už má nějaký faktický obsah, nebo se jen tak, jako v tomto případě, jedná o prázdné gesto.

Praktickým důsledkem je to, že na hypotéku s LTV vyšším než 80 % nyní dosáhnou pouze klienti mladší 36 let. Pravidlo je trochu složitější a neplatí úplně bez výjimek, ale o to teď nejde. Kam směřují je zajímavý fenomén, který se začal v bankách objevovat a to je sleva na úrokové sazbě pro mladé.

Sazby pro LTV nad 80 % bývaly vždy vyšší, než pro LTV pod 80 %. Bralo se to tak, že pro vysoké LTV je logicky i větší riziková marže. Ale nyní segment "LTV 80 % plus" znamená téměř automaticky segment "mladý klient do 36 let". A na takový segment se musí opravdu pěkně cílit a banky to zjevně cítí jako obchodní příležitost. Proto se postupně připojují k trendu znevýhodňování klientů starších 36 let.

Poslední byla v měsíci červenci UniCredit Bank, která pro tuto skupinu klientů zrušila přírážku k úrokové sazbě pro LTV nad 80 %. Prakticky stejně k novince na trhu přistoupila před nějakou dobou Air bank, která také srovnala sazby pro LTV "do" a "nad" 80 %.

Kroužek doplňují dvě největší banky, t.j. Česká spořitelna a Hypoteční banka, které klientům do 36 let nabízejí slevu na sazbě. ČS pro vysoká LTV, což v kontextu změn dává smysl a Hypoteční banka pro jakoukoliv kombinaci LTV a fixace. To je posunutí těchto inovací opět o krok dále směrem k *ad absurdum*, protože věk se v Hypoteční bance skutečně tímto stal zcela jednoznačně kritériem vedoucím k získání výhodnějších cenových podmínek.

## Zveřejněna data Ministerstva pro místní rozvoj

Ministerstvo pro Místní rozvoj zveřejnilo aktuální data z hypotečního trhu za druhý kvartál 2022. V tomto dokumentu naleznete informace o podílech jednotlivých krajů na trhu s hypotečními úvěry v druhém kvartále a také zajímavý údaj o klesající průměrné výši hypotečního úvěru.

# ÚROKOVÉ SAZBY

změny | srovnání | repo | IRS

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

červenec 2022

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

V oblasti úrokových sazeb došlo v červenci pouze k minimálnímu vývoji. **Sazby zvýšily pouze tři banky** a to spíše proto, že ještě ladily svou cenotvorbu v reakci na poslední červnové zvýšení repo sazby.

## RŮST SAZEB? SPÍŠE STAGNACE

Průměrná nabídková sazba na pětiletou fixaci zaznamenala oproti minulému měsíci pouze **minimální změnu** a pohybuje se kolem 6,4 až 6,5 % p. a.

## REPO SAZBA ČINÍ 7 %

Repo sazba zůstává na sedmi procentech a zůstane tak nejméně do 4. srpna, kdy bude další zasedání bankovní rady ČNB. Vzhledem k její obměněné podobě trh nemá dobrou představu, kterým směrem se ČNB vydá, ale obecně se čeká, že k dalšímu zvyšování spíše nedojde a pokud ano, tak jen velmi mírnému.



# ZMĚNY VYHLAŠOVANÝCH SAZEB VE VYBRANÝCH BANKÁCH

červenec 2022

---

## 10. 7. 2022

---

**UCB** ↑ zvýšení sazeb o 20 až 40 bps  
pro LTV nad 80 % sleva pro mladé

## 11. 7. 2022

---

**KB** ↑ zvýšení sazeb o 30 až 80 bps

## 23. 7. 2022

---

**ČS** ↑ zvýšení sazeb o 30 až 40 bps

# ZMĚNY VYHLAŠOVANÝCH SAZEB VE VYBRANÝCH BANKÁCH

červenec 2022

## Hypoteční banka / ČSOB

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	-	-	-	-
10 let	0	0	0	0
15 let	0	0	0	0

## 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	0,30	0,30	0,30	0,30
7 let	-	-	-	-
8 let	0,40	0,40	0,40	0,40
10 let	0,40	0,40	0,40	0,40
15 let	0,40	0,40	0,40	0,40

## Komerční banka

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

## Moneta Money Bank

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

## Raiffeisenbank

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	-	-	-	-
10 let	0	0	0	0
15 let	0	0	0	0

## UniCredit bank

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

červenec 2022

## Banka Creditas

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

## mBank

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

## Air Bank

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

### 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

červenec 2022

## průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

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	0,20	0,20	0,20	0,20
7 let	0,15	0,15	0,15	0,15
8 let	0,35	0,35	0,35	0,35
10 let	0,23	0,23	0,23	0,23
15 let	0,20	0,20	0,20	0,20

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,24	0,24	0,24	0,30
3 roky	0,22	0,22	0,22	0,16
5 let	0,10	0,10	0,10	0,02
7 let	0,10	0,10	0,10	0
8 let	0,35	0,35	0,35	0,35
10 let	0,15	0,15	0,15	0,08
15 let	0,13	0,13	0,13	0,13

### 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. 8. 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	7,24	7,24	7,24	7,54
3 roky	6,84	6,84	6,84	7,14
5 let	6,34	6,34	6,34	6,64
7 let	-	-	-	-
8 let	6,34	6,34	6,34	6,64
10 let	6,34	6,34	6,34	6,64
15 let	6,44	6,44	6,44	6,74

## Komerční banka

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	8,04	8,04	8,04	8,44
3 roky	6,84	6,84	6,84	7,24
5 let	6,24	6,24	6,24	6,64
7 let	6,24	6,24	6,24	6,64
8 let	6,24	6,24	6,24	6,64
10 let	6,24	6,24	6,24	6,64
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	6,89	6,89	6,89	6,89
5 let	6,09	6,09	6,09	6,09
7 let	6,49	6,49	6,49	6,49
8 let	-	-	-	-
10 let	6,49	6,49	6,49	6,49
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. 8. 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	-	-	-	-

## 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	-	-	-	-

## 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	-	-	-	-

## Oberbank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	9,00	9,00	9,00	-
3 roky	7,40	7,40	7,40	-
5 let	6,60	6,60	6,60	-
7 let	6,13	6,13	6,13	-
8 let	6,02	6,02	6,02	-
10 let	6,05	6,05	6,05	-
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. 8. 2022

průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,59	7,59	7,62	7,96
3 roky	6,89	6,89	6,92	7,26
5 let	6,42	6,42	6,46	6,79
7 let	6,47	6,47	6,52	6,87
8 let	6,29	6,29	6,29	6,64
10 let	6,46	6,46	6,49	6,82
15 let	6,77	6,77	6,82	7,12

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,53	7,53	7,55	8,02
3 roky	6,89	6,89	6,91	7,17
5 let	6,42	6,42	6,44	6,69
7 let	6,53	6,53	6,55	6,80
8 let	6,29	6,29	6,29	6,64
10 let	6,54	6,54	6,56	6,81
15 let	6,91	6,91	6,94	7,31

dream bank - minima ze všech bank

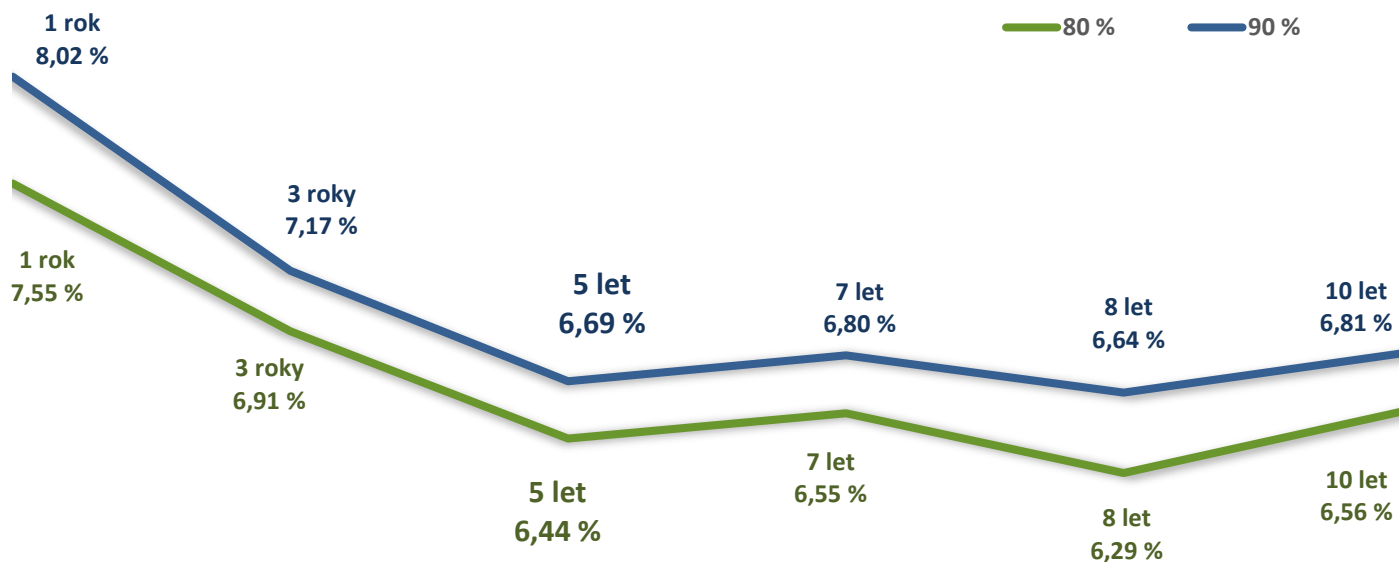
fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,88	6,88	6,88	7,54
3 roky	6,58	6,58	6,58	6,89
5 let	5,94	5,94	5,94	5,94
7 let	5,94	5,94	5,94	5,94
8 let	6,02	6,02	6,02	6,64
10 let	5,94	5,94	5,94	5,94
15 let	6,44	6,44	6,44	6,74

nightmare bank - maxima ze všech bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	9,00	9,00	9,00	8,44
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	6,34	6,34	6,34	6,64
10 let	6,79	6,79	6,89	7,19
15 let	7,19	7,19	7,19	7,69

## Aktuální nabídkové úrokové sazby

(průměr šesti největších bank, zohledněna sleva za domicilaci)

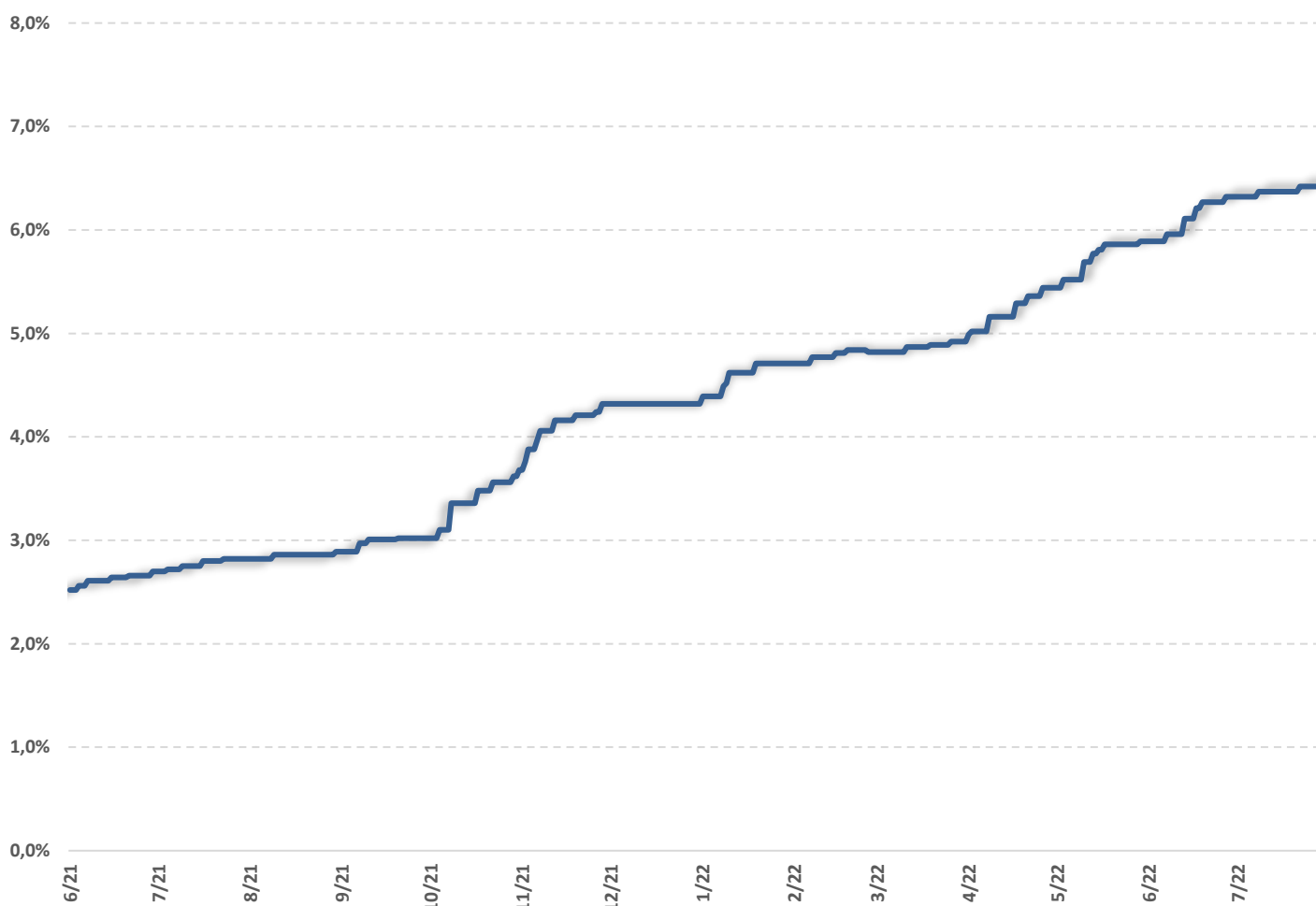


# VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

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 zdatelně 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.



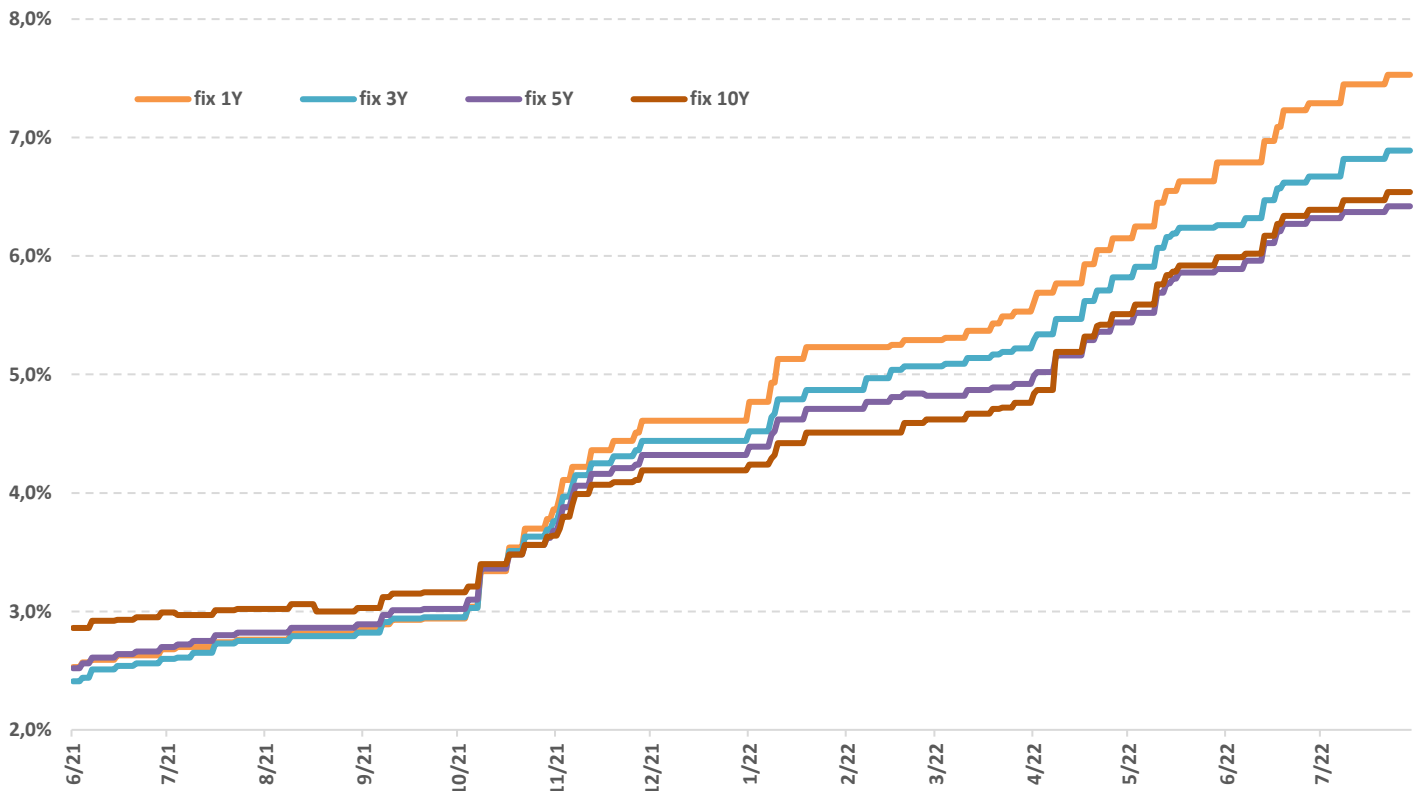
## Průměrné úrokové sazby v posledních 12 měsících

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

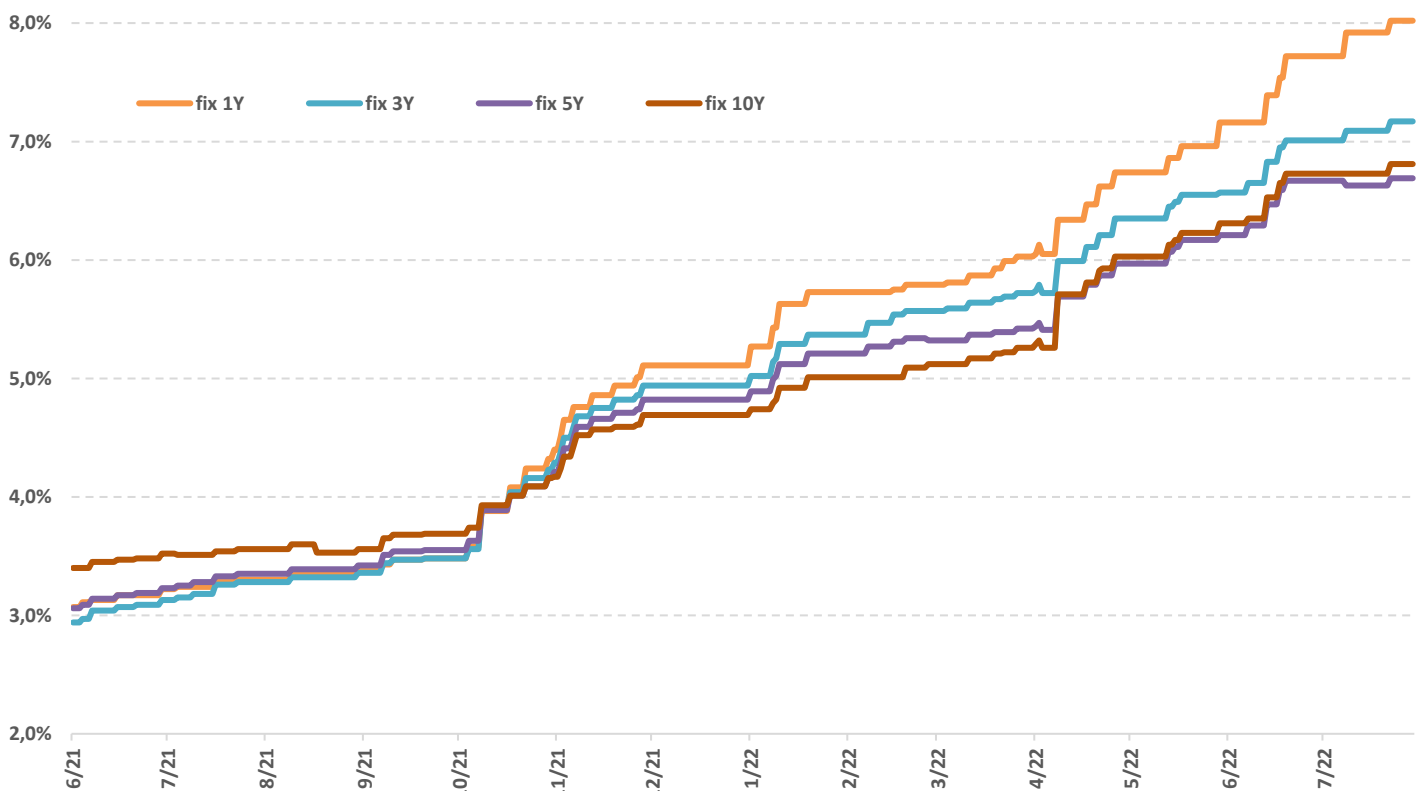
Období	Nové
12/2021	<b>4,32%</b> ↑
11/2021	4,24% ↑
10/2021	3,56% ↑
9/2021	3,02% ↑
8/2021	2,86% ↑
7/2021	2,82% ↑

# VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

Následující graf zobrazuje výši průměrné vyhlášené úrokové sazby pro LTV 70

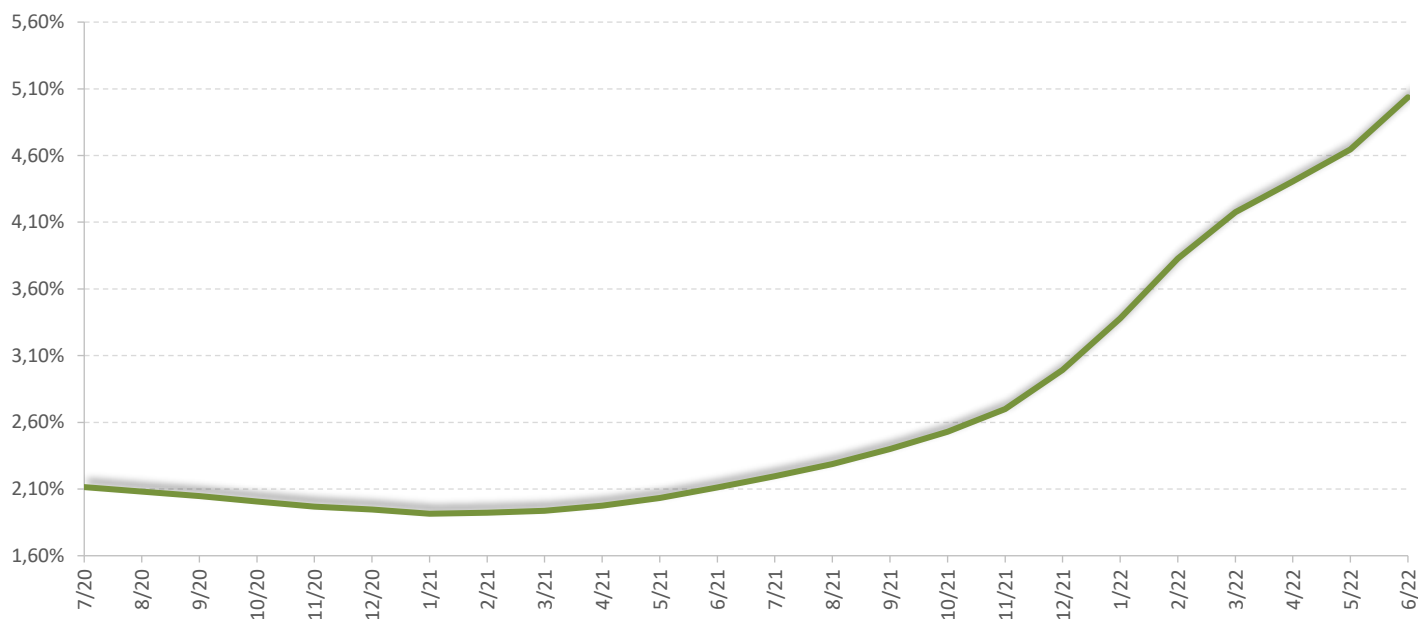


Následující graf zobrazuje výši průměrné vyhlášené úrokové sazby pro LTV 90 %



# ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

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

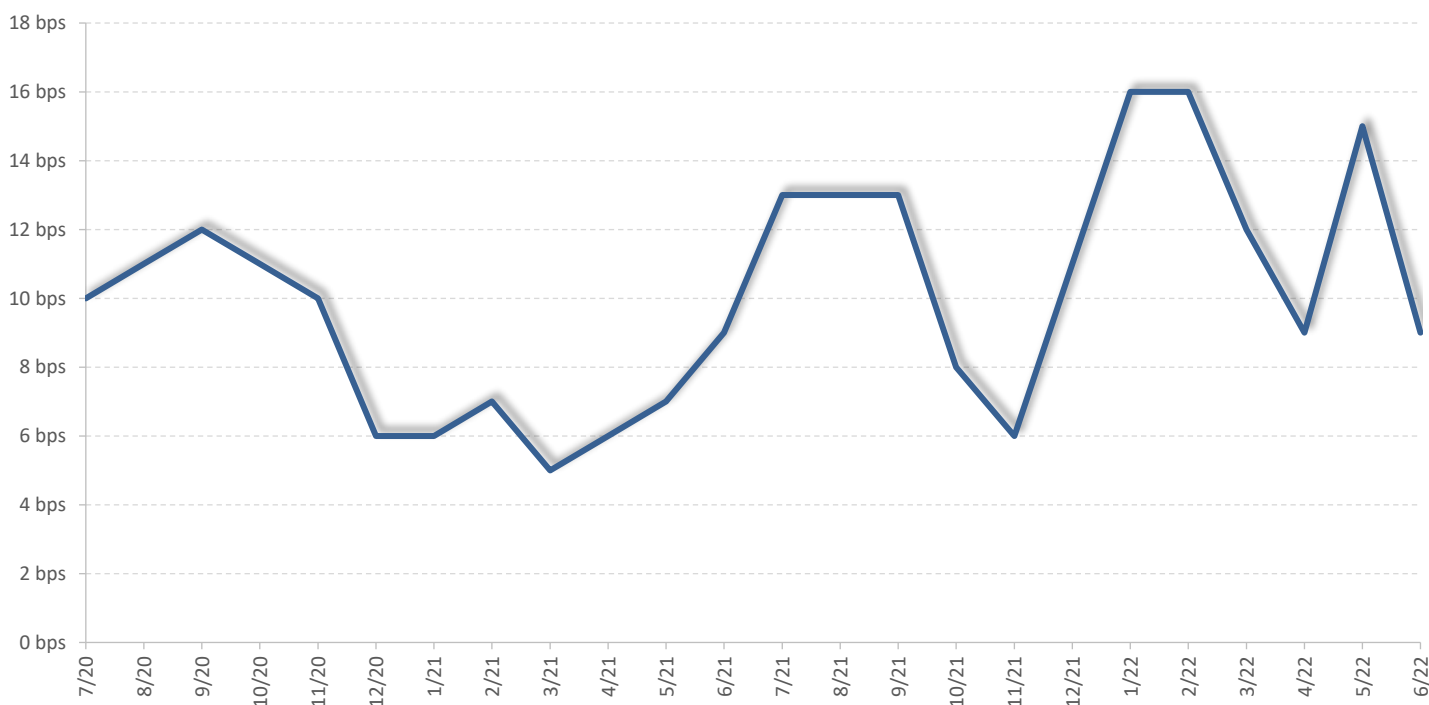


Výše uvedený graf je váženým průměrem úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů a refinancování. Ovšem sazby nových úvěrů a refinů se přece jen do jisté míry liší. Průměrná sazba refinancování je typicky o něco nižší, než sazba nových úvěrů.

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

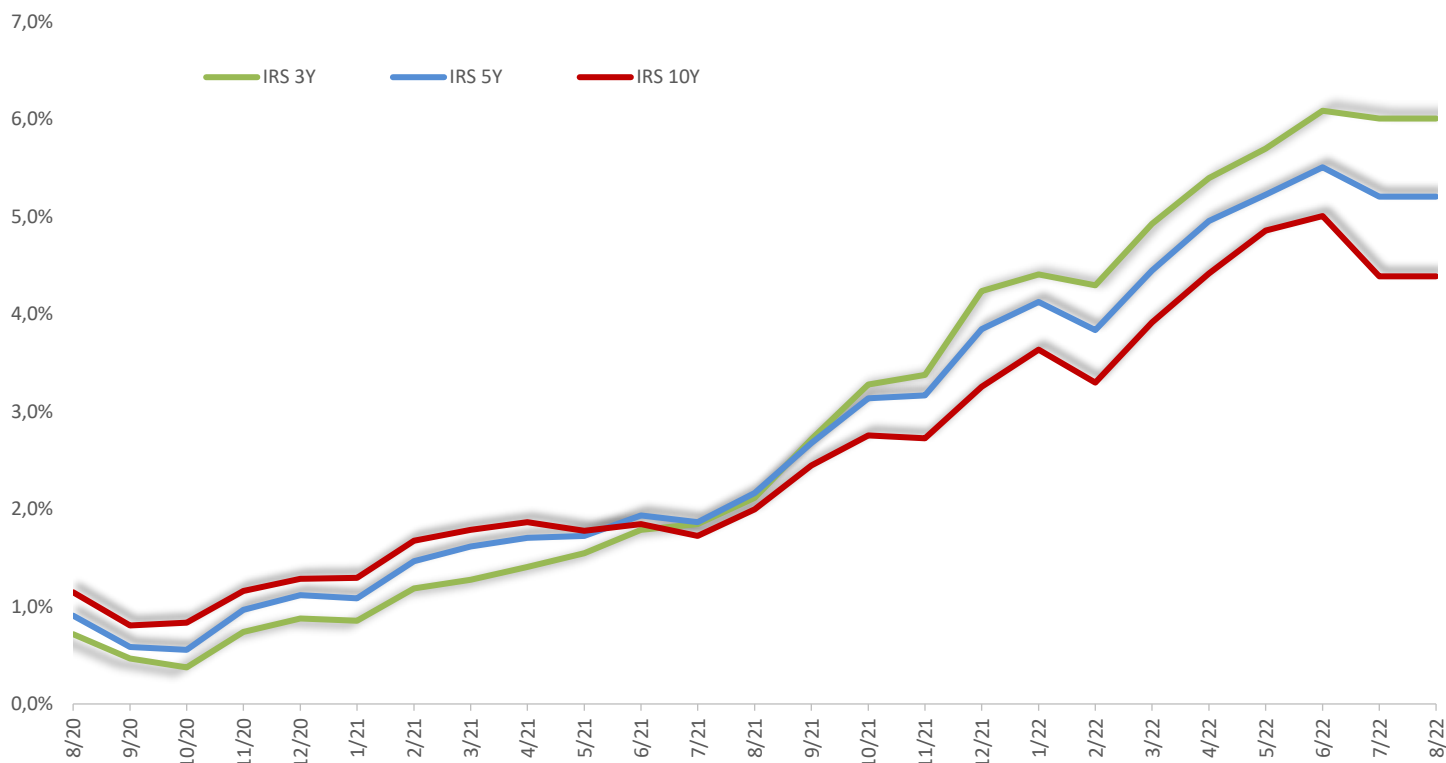
Období	Nové úvěry	Refiny	Prům. nové a ref
<b>6/2022</b>	<b>5,05 % ↑</b>	<b>4,96 % ↑</b>	<b>5,04 % ↑</b>
5/2022	4,67 % ↑	4,52 % ↑	4,65 % ↑
4/2022	4,42 % ↑	4,33 % ↑	4,41 % ↑
3/2022	4,19 % ↑	4,07 % ↑	4,18 % ↑
2/2022	3,85 % ↑	3,69 % ↑	3,83 % ↑
1/2022	3,40 % ↑	3,24 % ↑	3,38 % ↑
12/2021	3,01 % ↑	2,90 % ↑	2,99 % ↑
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 % ↓

# CENA ÚROKOVÝCH SWAPŮ

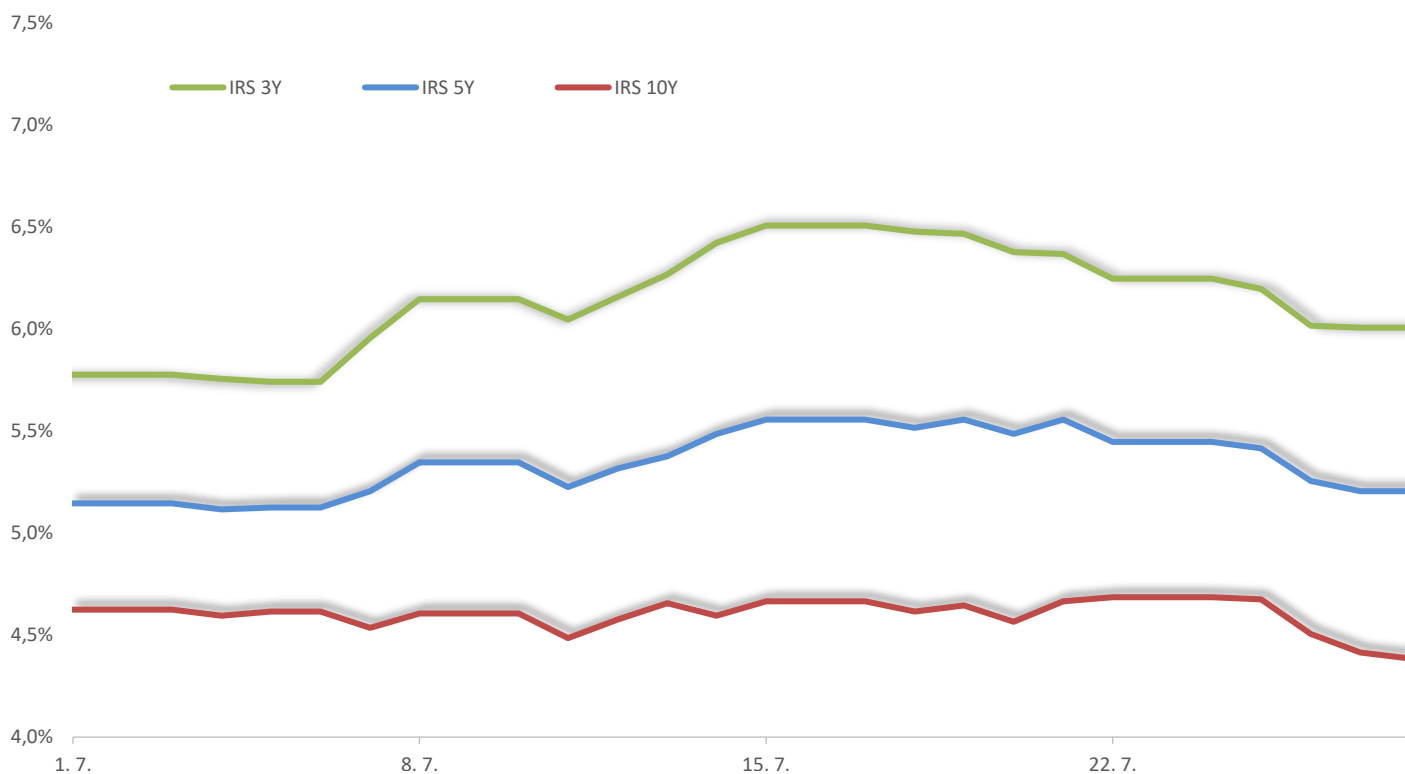
Cenu zdrojů lze do jisté míry odvozovat od ceny tzv. úrokových swapů (IRS, interest rate swap).

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:



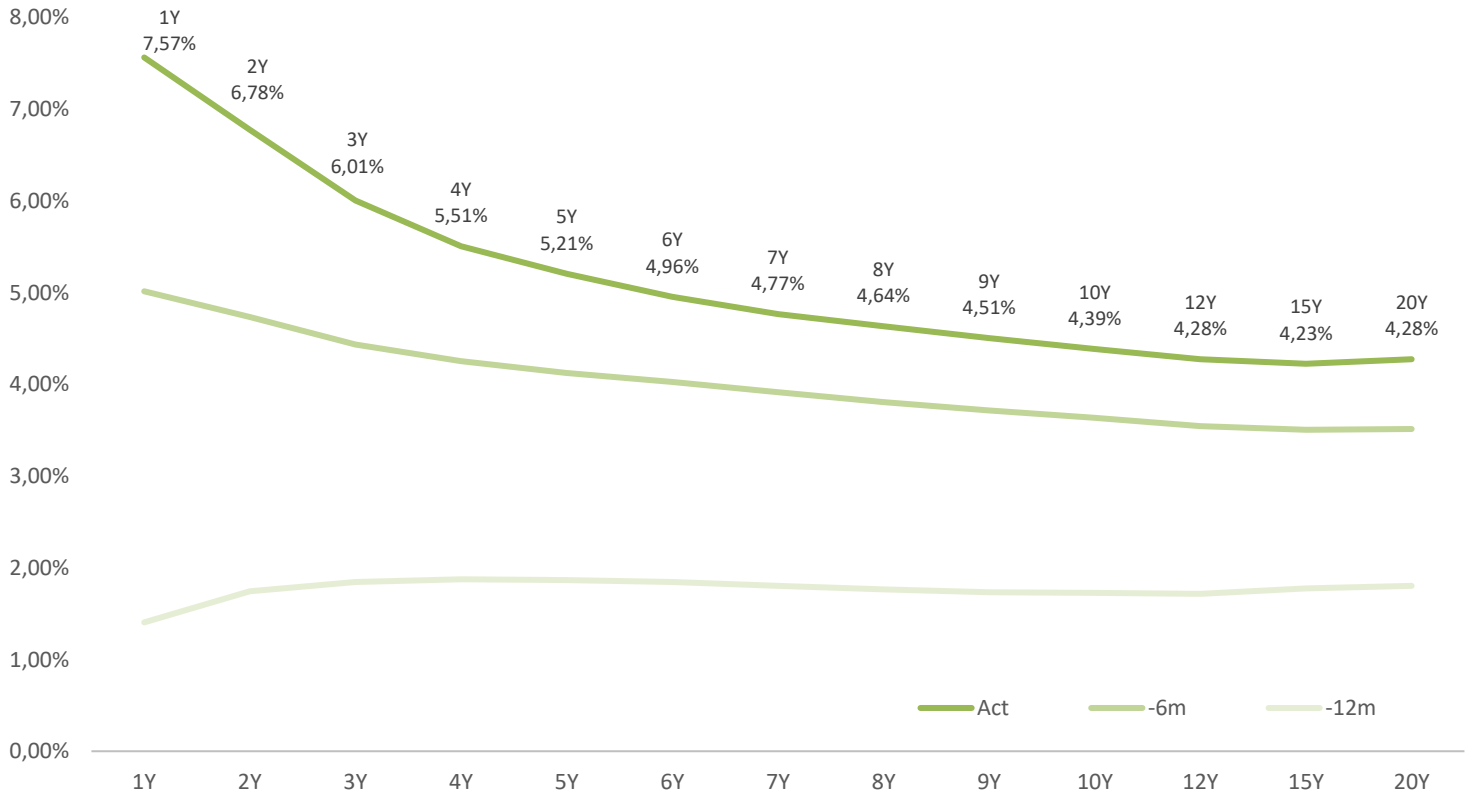
Následující graf zobrazuje vývoj IRS od počátku minulého měsíce:



# 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.

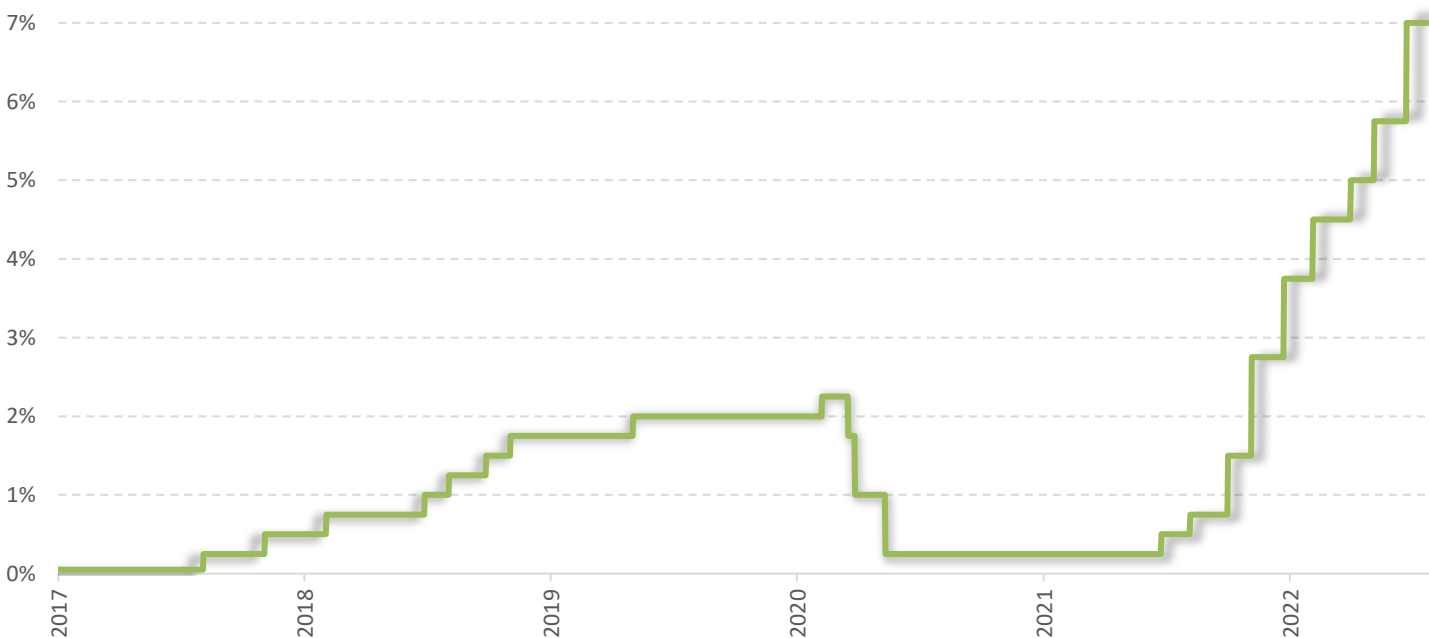
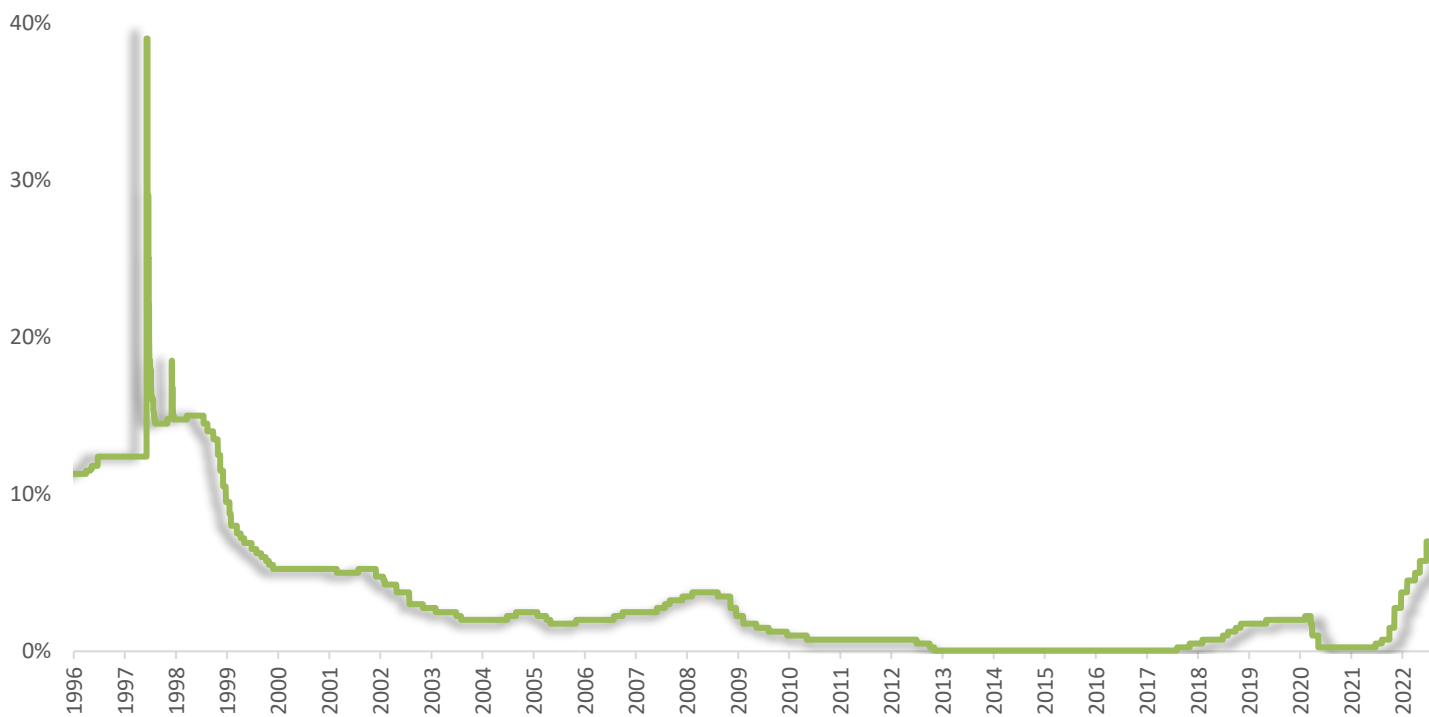


Na výnosové křivce je pěkně vidět aktuální, ne zcela obvyklá situace, kdy ceny peněz na dlouhé období jsou nižší, než na krátké období.

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



# DVOUTÝDENNÍ REPO SAZBA



Období	Repo	
<b>6 / 2022</b>	<b>7,00%</b>	↑
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](http://www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta)

**červenec 2022**

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

Pokles objemů poskytnutých hypoték pokračuje v trendu dalších a dalších poklesů. Vývoje je to logický a zcela koresponduje s růstem úrokových sazeb, ekonomickou situací a vůbec ekonomickým sentimentem společnosti.

## POKLES TRHU POKRAČUJE

Porovnání objemů s červnem 2021 lze nazvat bez nadsázky dramatickým propadem. Pokles o více, než 60 % si takové označení zaslouží.

Srovnání s červnem 2020 není tak dramatické, ale stále je to poměrně výrazný pokles o více, než pětinu.

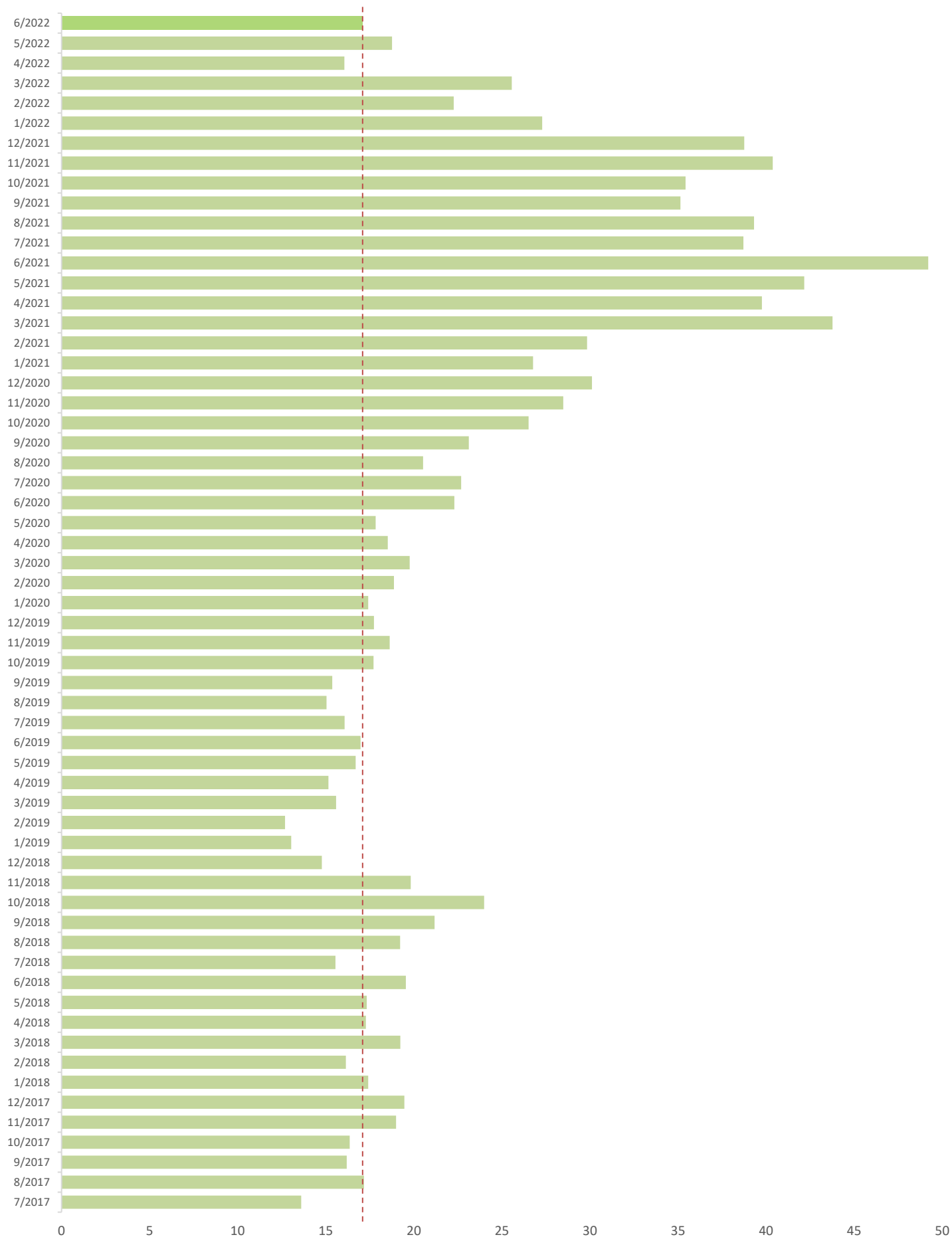
Rád bych řekl, že nejhorší je za námi, ale myslím, že není. Červencová data budou horší a já si myslím, že budou výrazně horší. Projeví se v nich poslední nárůst sazeb a domnívám se, že se dostaneme na tak špatné výsledky, jaké nepamatujeme.

Než bude lépe, bude ještě o něco hůře.



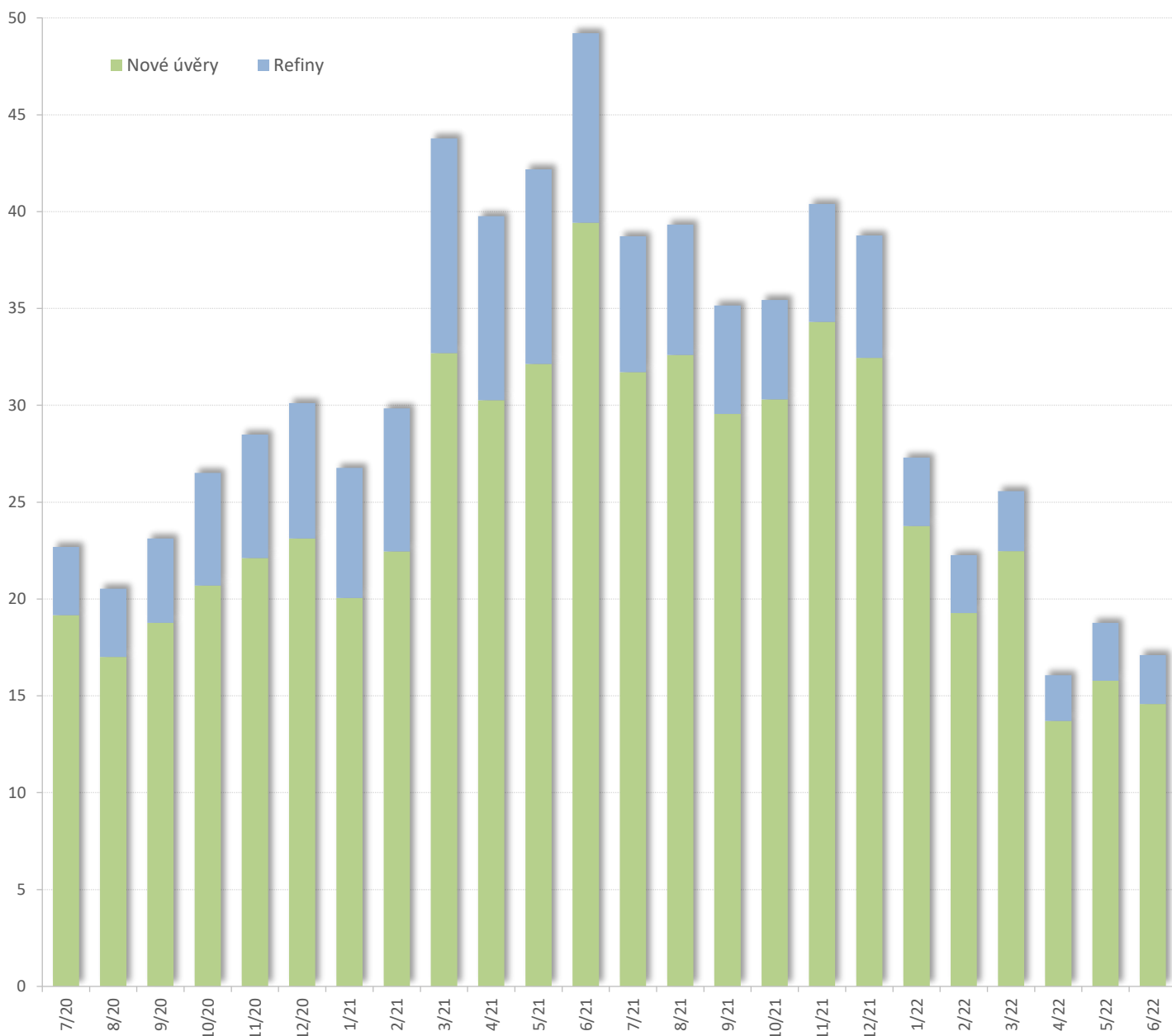
# OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Graf ukazuje objem uzavřených hypotečních úvěrů v mld. Kč (nové úvěry + refinancování) za posledních pět let.



# OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

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



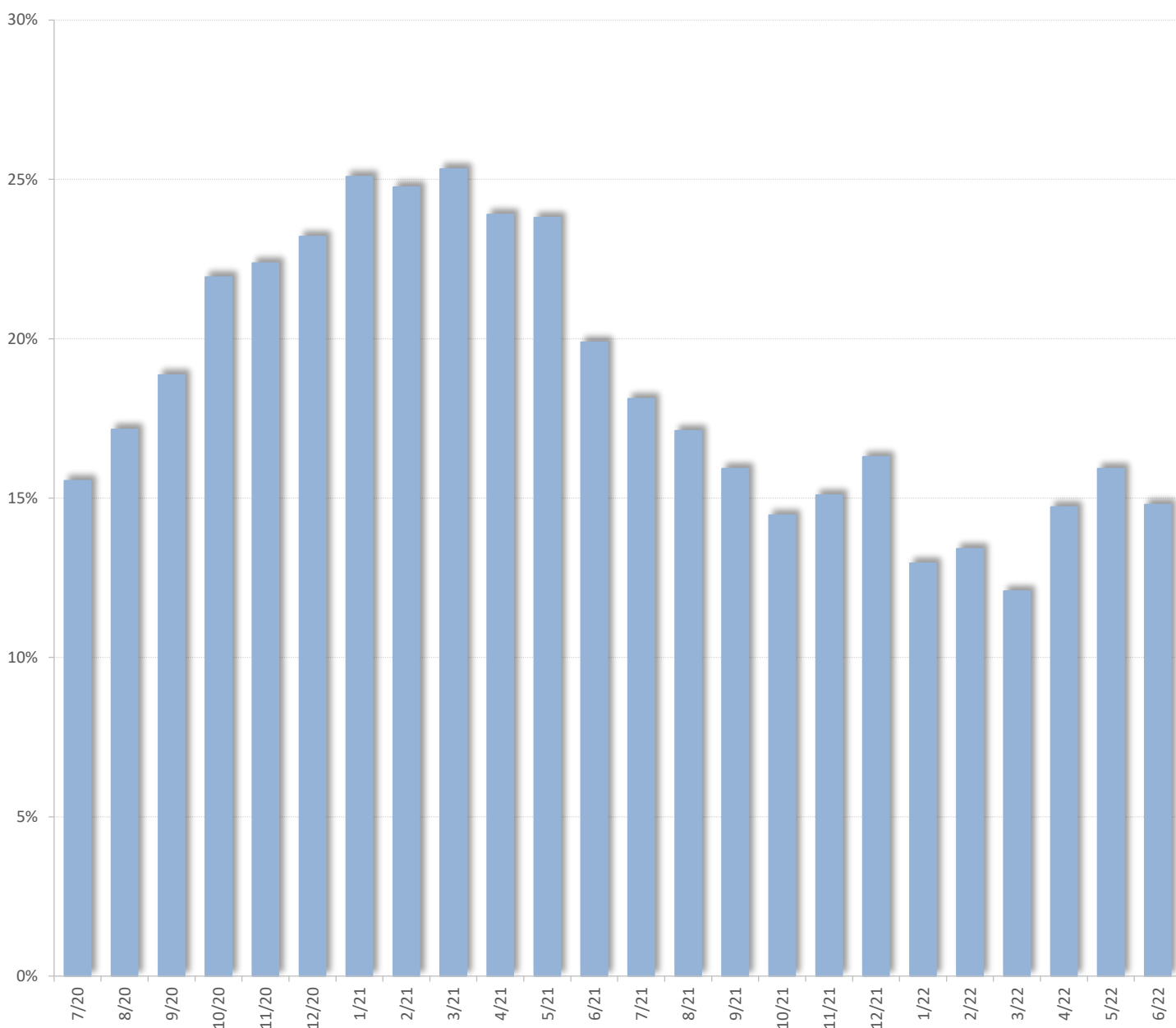
## Objemy v posledních 12 měsících

Období	Nové	Refiny
<b>6/2022</b>	<b>14,58</b> ↓	<b>2,53</b> ↓
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 ↓

Období	Nové	Refiny
12/2021	32,45 ↓	6,32 ↑
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 ↓

# PODÍL REFINANCOVANÝCH ÚVĚŘŮ

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



## Podíly refinancování v posledních 12 měsících

Období	Nové
<b>6/2022</b>	<b>14,79%</b> ↓
5/2022	15,93% ↑
4/2022	14,72% ↑
3/2022	12,08% ↓
2/2022	13,41% ↑
1/2022	12,96% ↓

Období	Nové
12/2021	<b>16,29%</b> ↑
11/2021	15,09% ↑
10/2021	14,46% ↓
9/2021	15,92% ↓
8/2021	17,11% ↓
7/2021	18,12% ↓

# OBJEMY HYPOTÉK V POSLEDNÍCH TŘECH LETECH

Období	Nové úvěry	Refiny	Σ nové + ref	12M součet	Refiny, podíl
<b>6/2022</b>	<b>14,58</b> ↓	<b>2,53</b> ↓	<b>17,11</b> ↓	<b>354,86</b> ↓	14,8 % ↓
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 % ↑

# FIXACE SAZEB

vývoj | podíly | srovnání

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

červenec 2022

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA



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

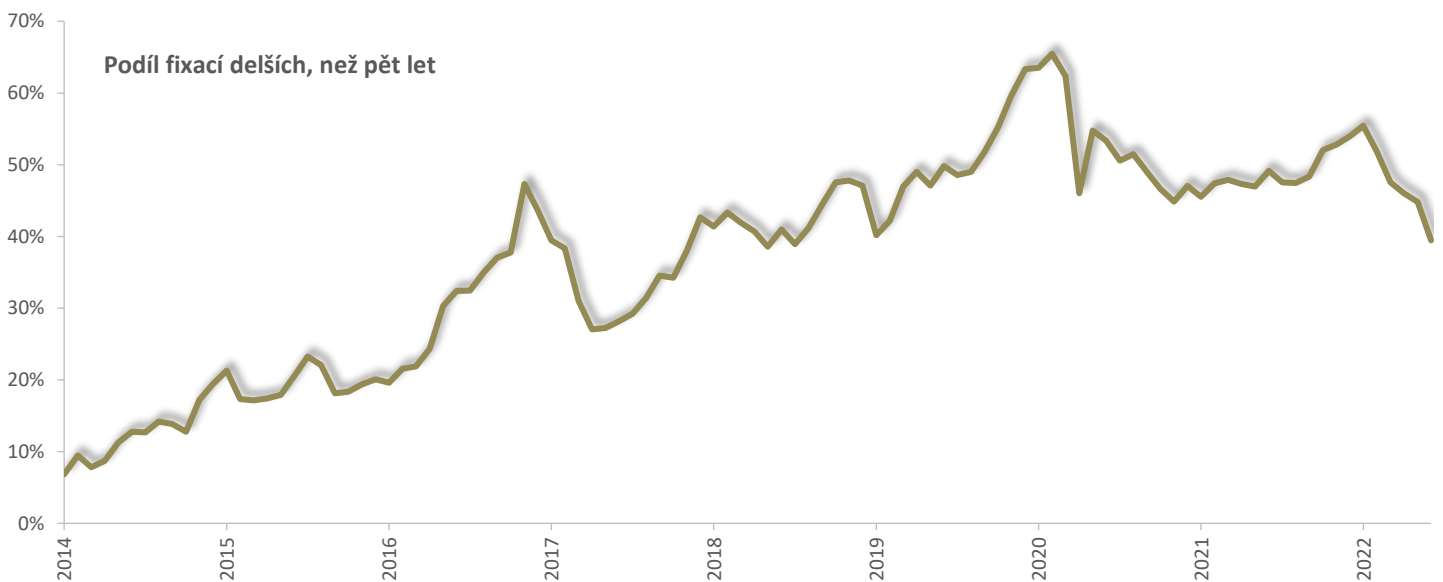
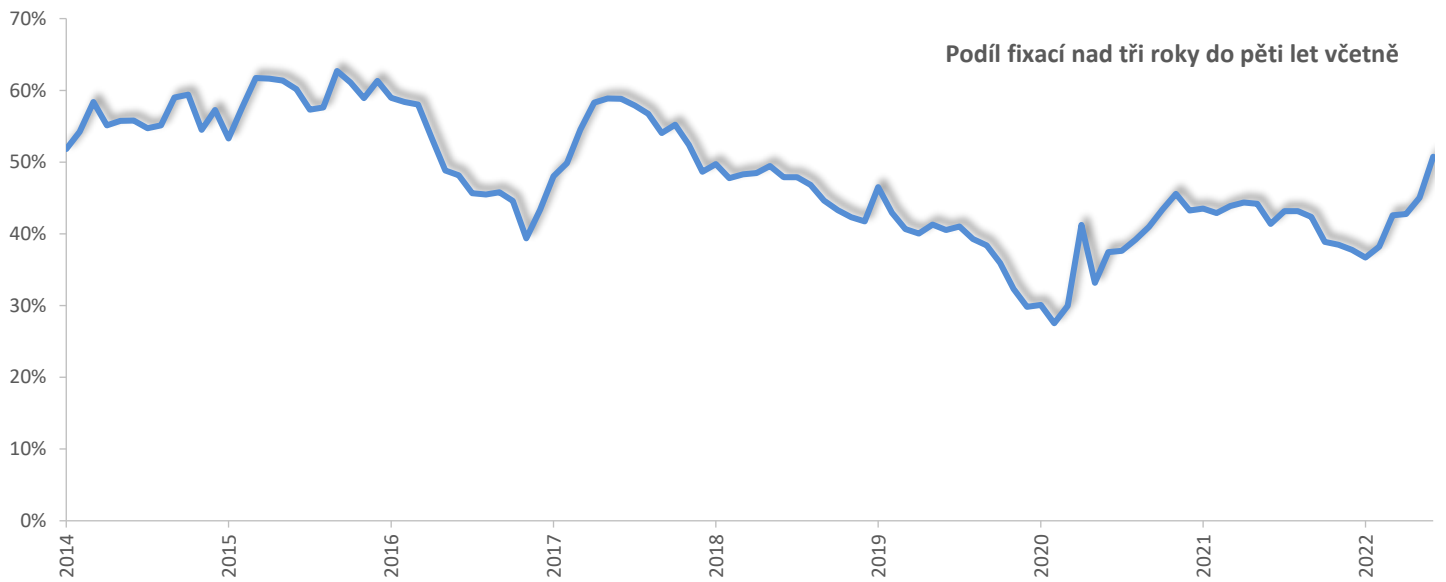
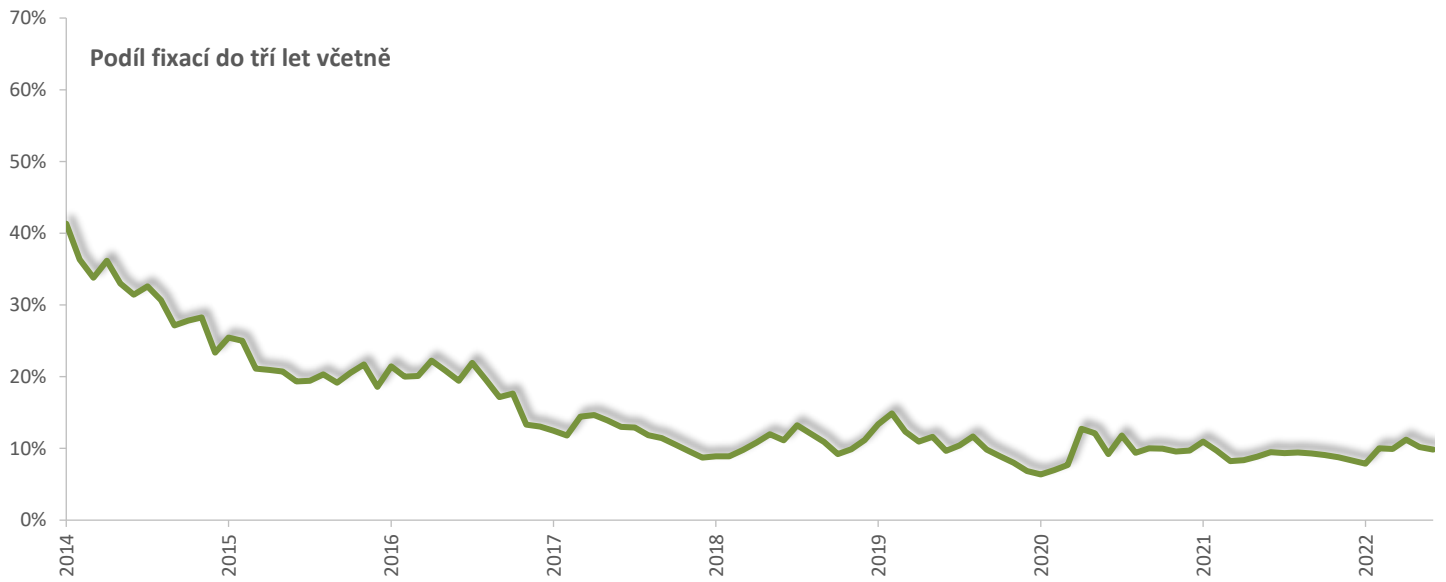
Přinesl sebou větší možnosti mimo-řádných splátek z úspor, nečekaných příjmů či v případě prodeje nemovitosti.

## 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.

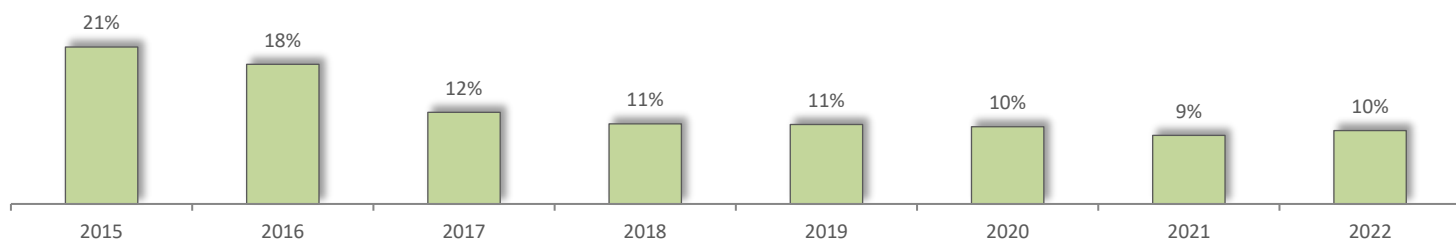
# VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB



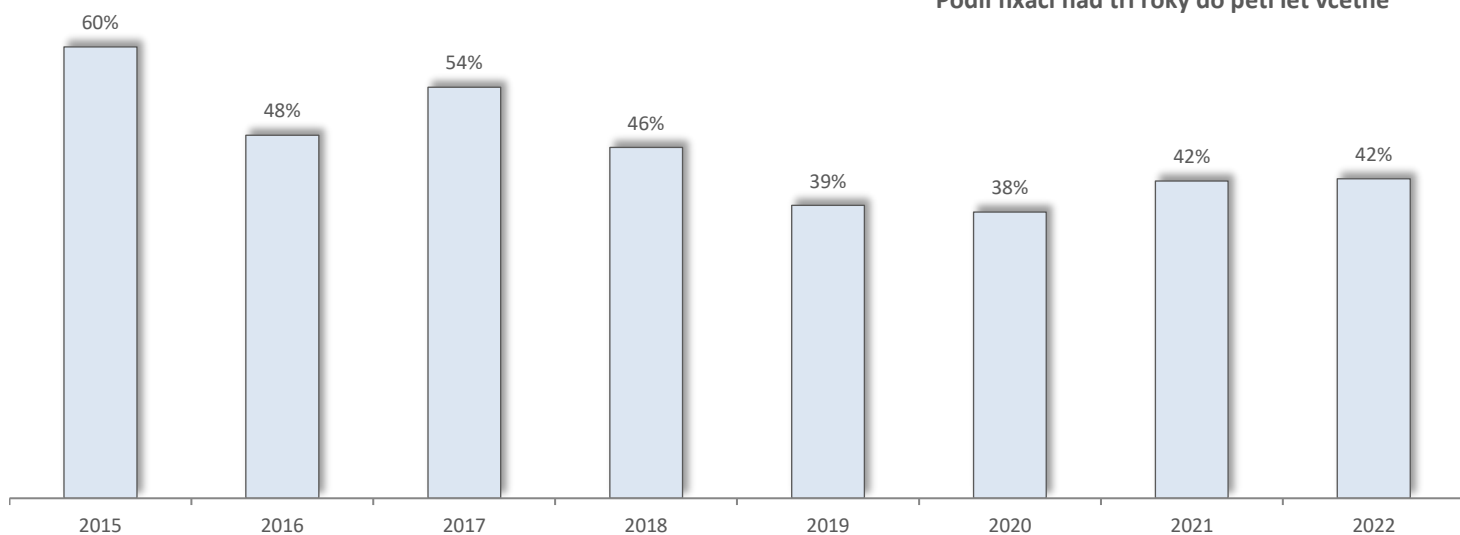


# VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (roky)

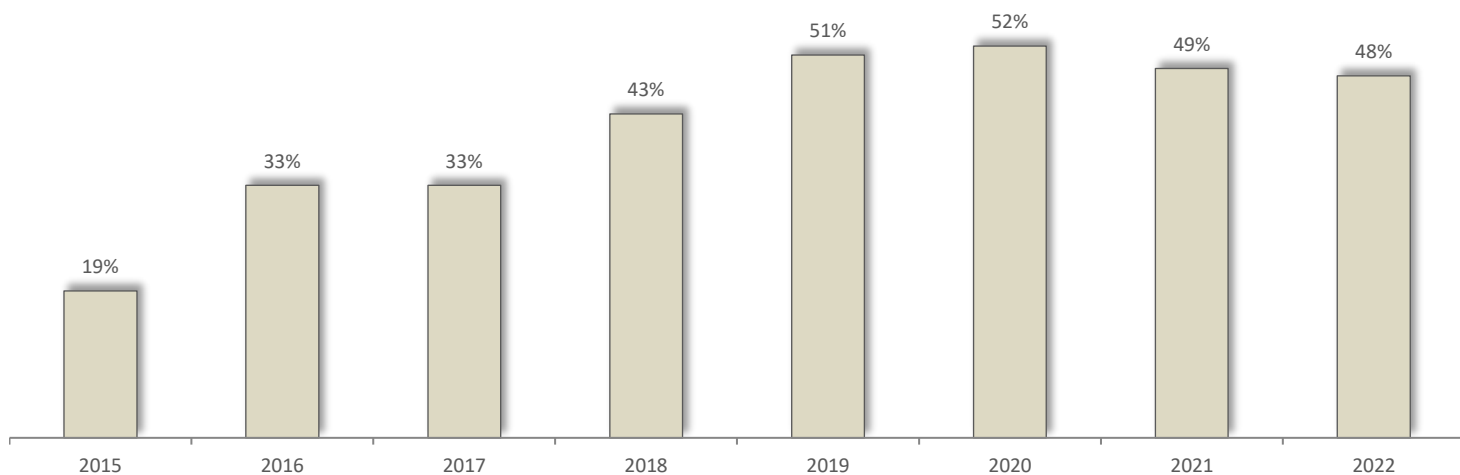
## Podíl fixací do tří let včetně



## Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně

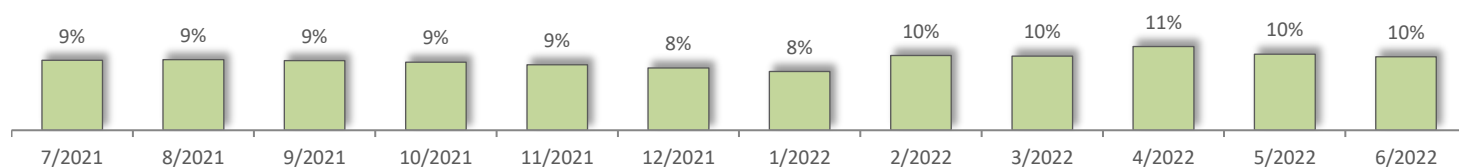


## Podíl fixací delších, než pět let

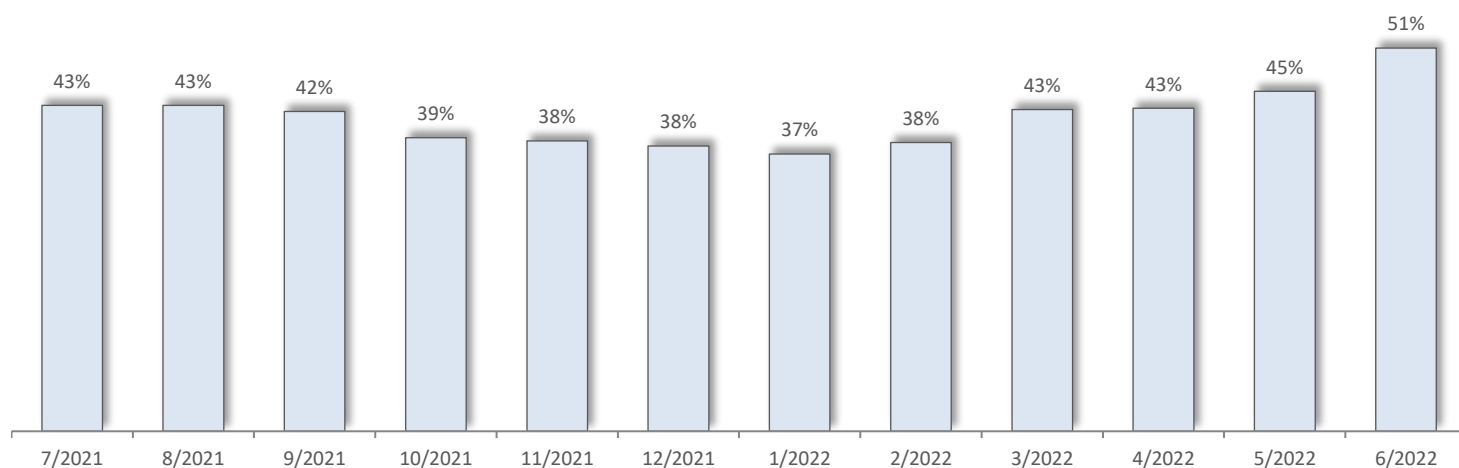


# VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (měsíce)

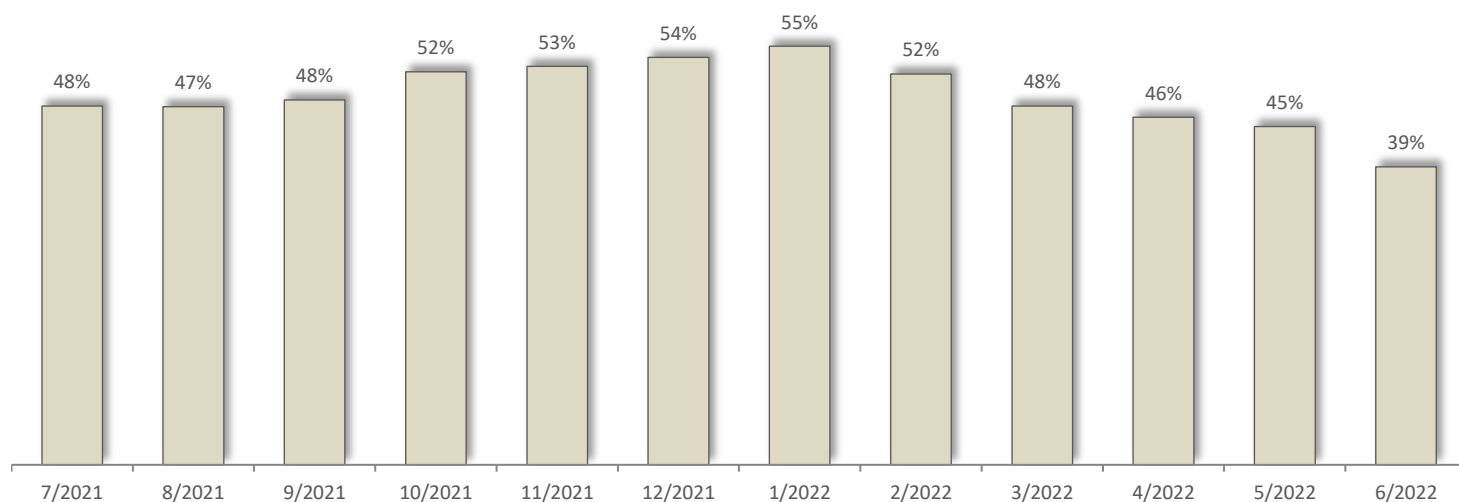
## Podíl fixací do tří let včetně



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

**červenec 2022**

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

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

Přestože aktuální situace sebou přináší zvýšené riziko potíží se splácením, ve statistikách to zatím stále ještě vidět není.

## NPL V ČERVNU NA DALŠÍM MINIMU

Objem a podíl NPL meziměsíčně opět poklesl. Objem o téměř 3 % na 9,6 mld. Kč a podíl na objemu hypotečních úvěrů o dvě setiny procentního bodu na 0,62 %.

Platební morálka hypotečních klientů je tradičně velmi dobrá. Motivace k řádnému splácení je řádově vyšší, než u nezajištěných neúčelových úvěrů.

Přesto se dá očekávat, že čísla NPL se začnou zhoršovat.



# 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.

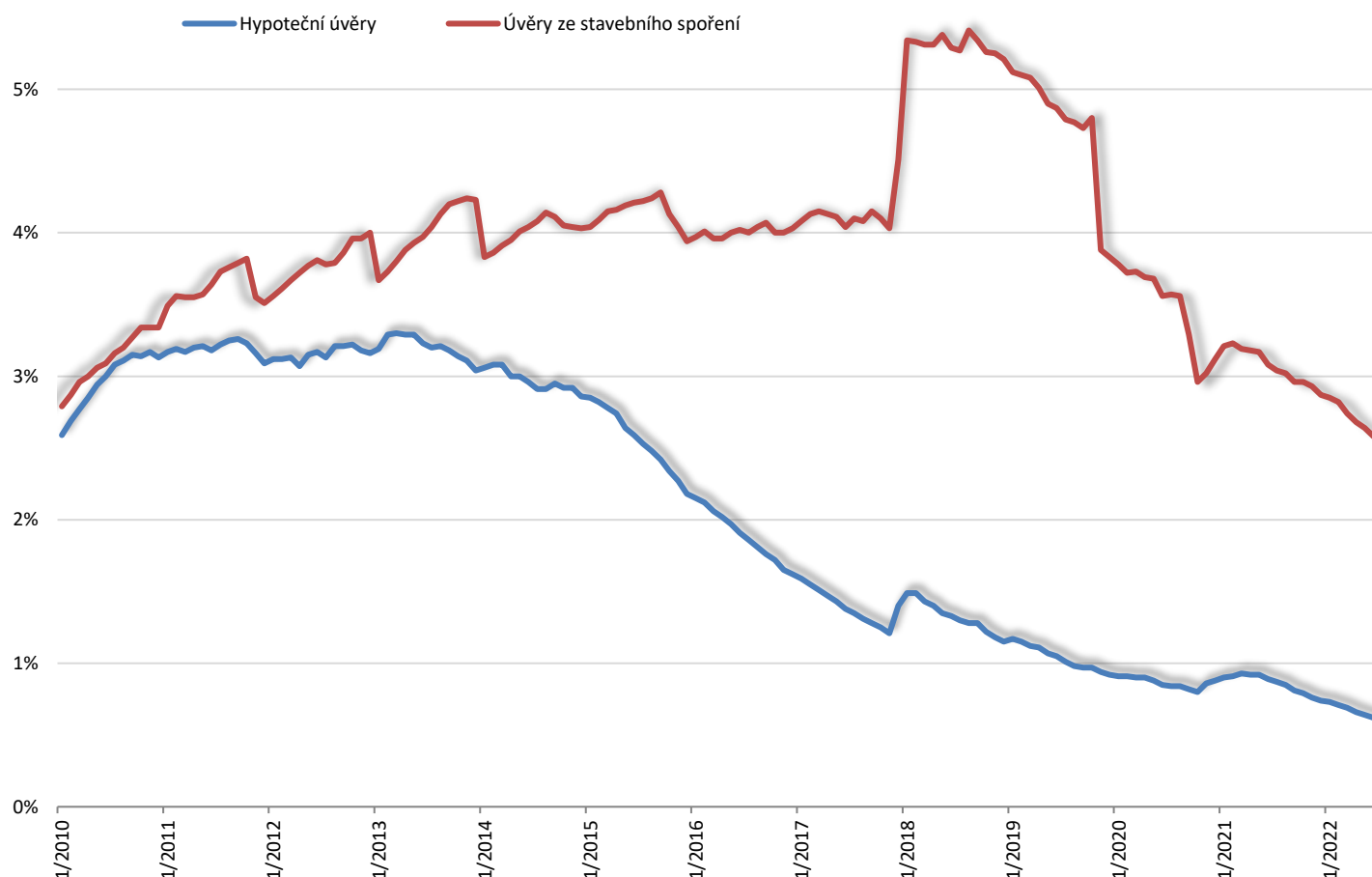
Následující graf zobrazuje vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření od roku 2010. Zdrojem dat je Česká národní banka. Jako hypoteční úvěry se vykazují úvěry zajištěné zástavním právem k nemovité věci a to jak od bank, tak od stavebních spořitelen.

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.

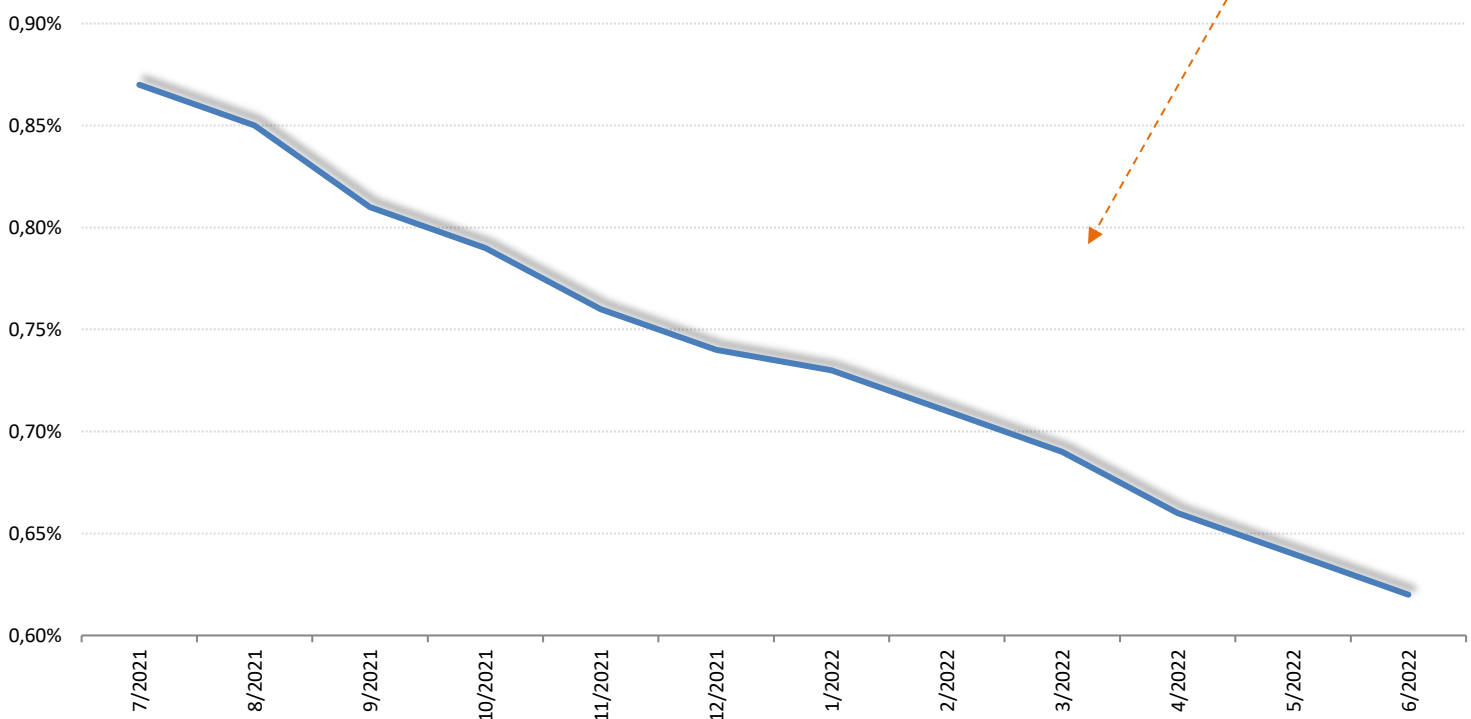
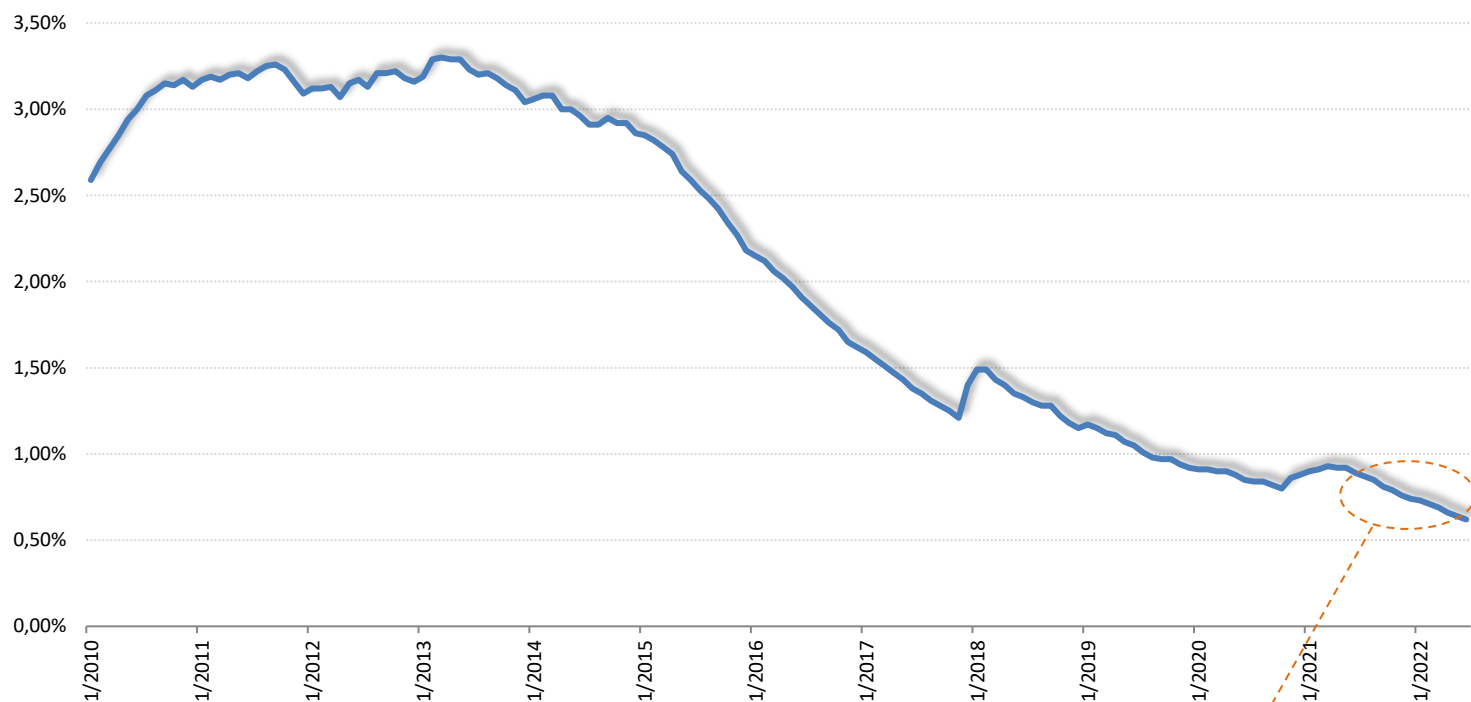
Vyšší podíl NPL je důsledkem toho, že úvěry nejsou zajištěny.

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

## Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření



# NEVÝKONNÉ HYPOTEČNÍ ÚVĚRY



Období	Objem (mld.)	Podíl
<b>6/2022</b>	<b>9,60</b> ↓	<b>0,62%</b> ↓
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% ↓

Období	Objem (mld.)	Podíl
12/2021	11,15 ↓	0,74% ↓
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% ↓

# CENY NEMOVITOSTÍ

vývoj | indexy | srovnání | ČR | kraje

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

**červenec 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.

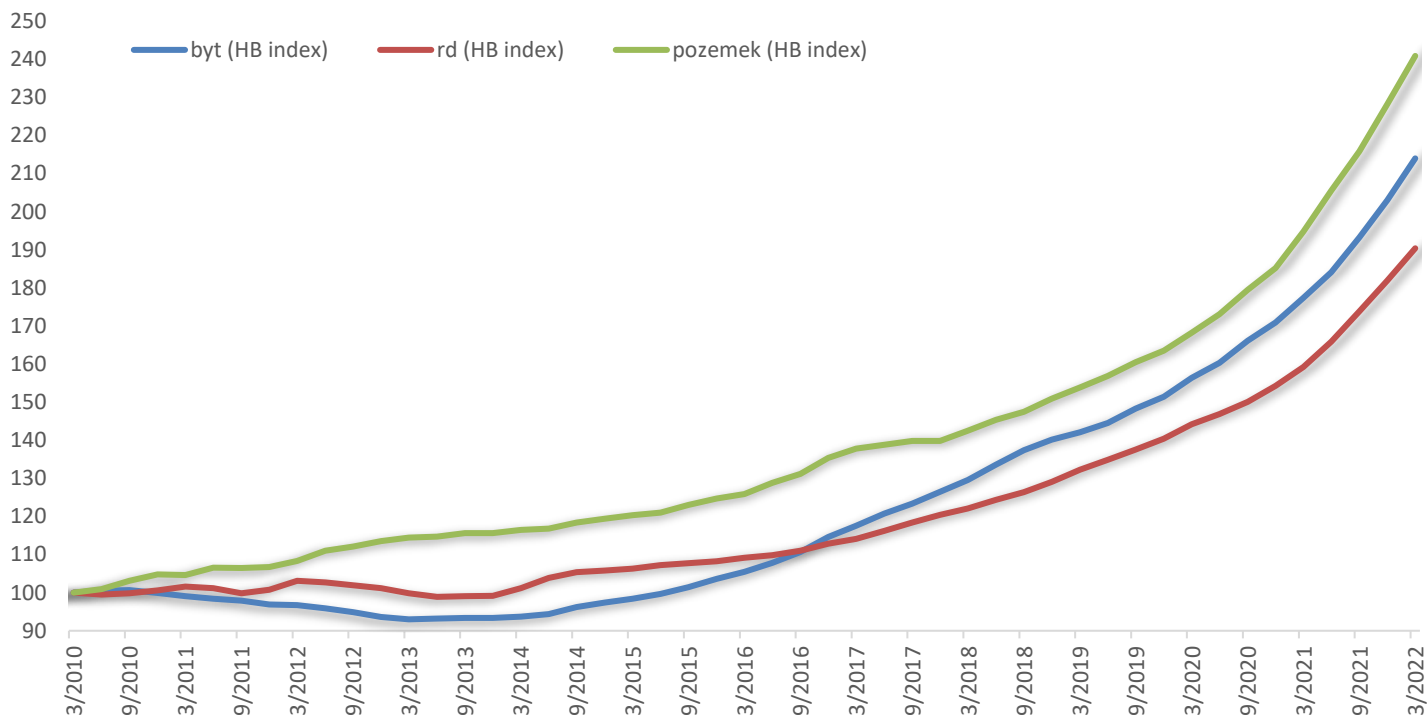
Aktuální vysoká cena nemovitostí v souběhu s vysokými sazbami a regulací ČNB jsou důvody snížení objemů poskytovaných hypoték.

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.

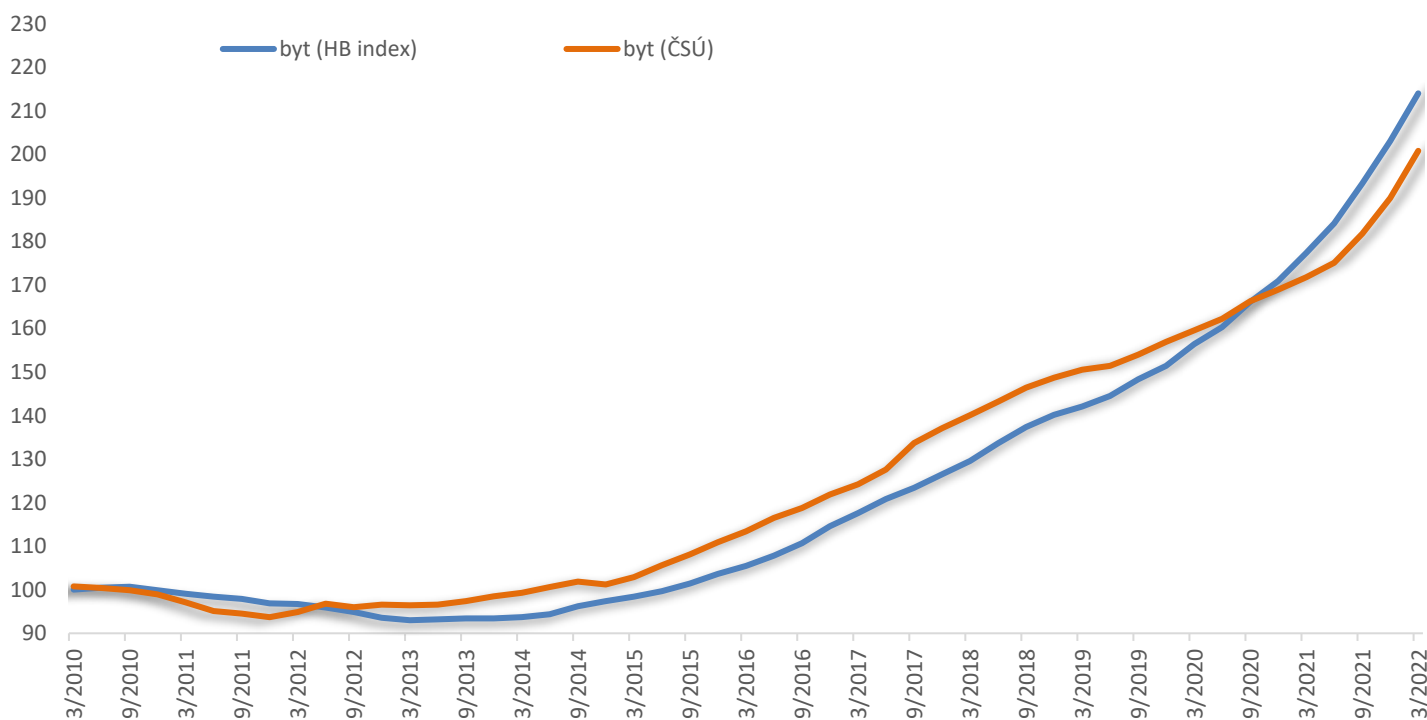
Aktuálně již pozorujeme např. různé finanční pobídkové akce developerů, čemuž jsme během posledních let odvykli.



# INDEX CEN NEMOVITOSTÍ HYPOTEČNÍ BANKY



## SROVNÁNÍ HB INDEXU S DATY ČESKÉHO STATISTICKÉHO ÚŘADU

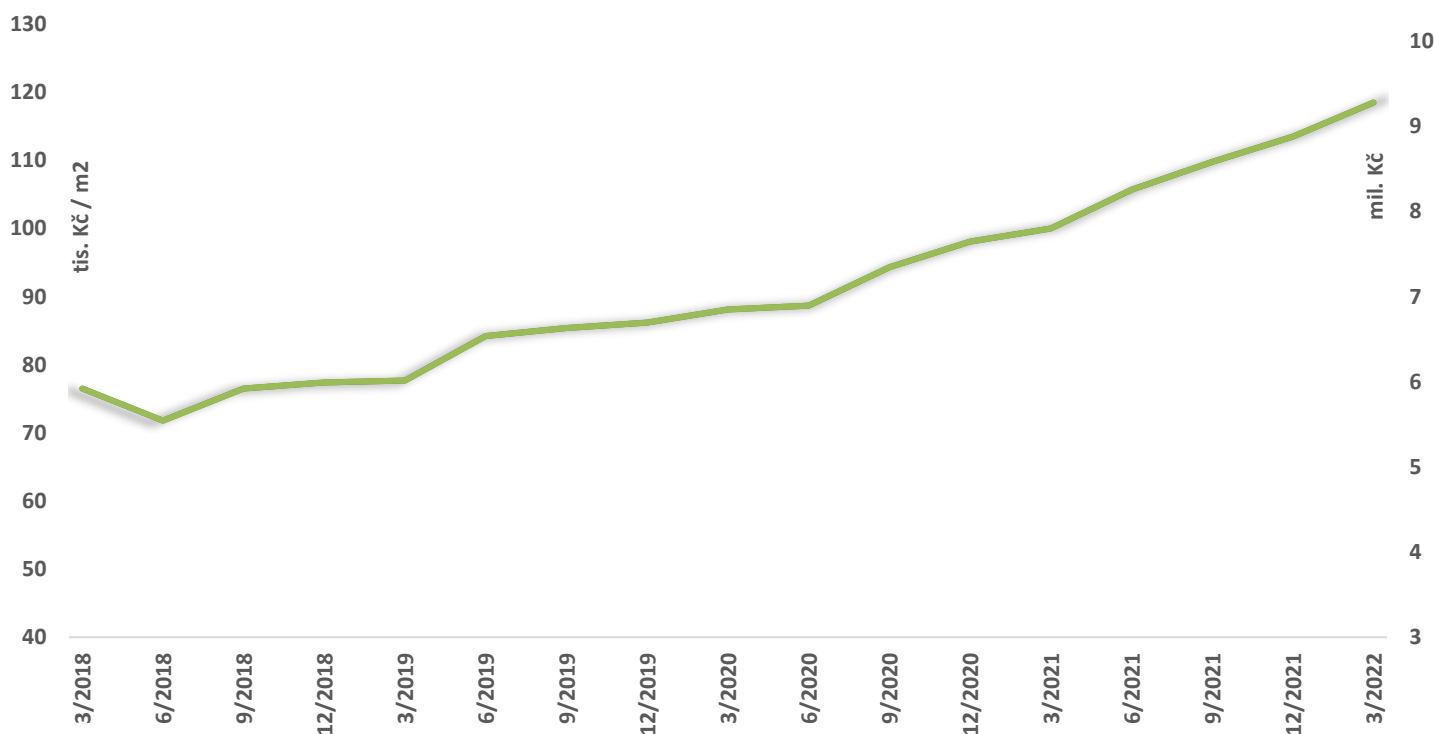


HB index: Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. Za bazickou hodnotu 100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

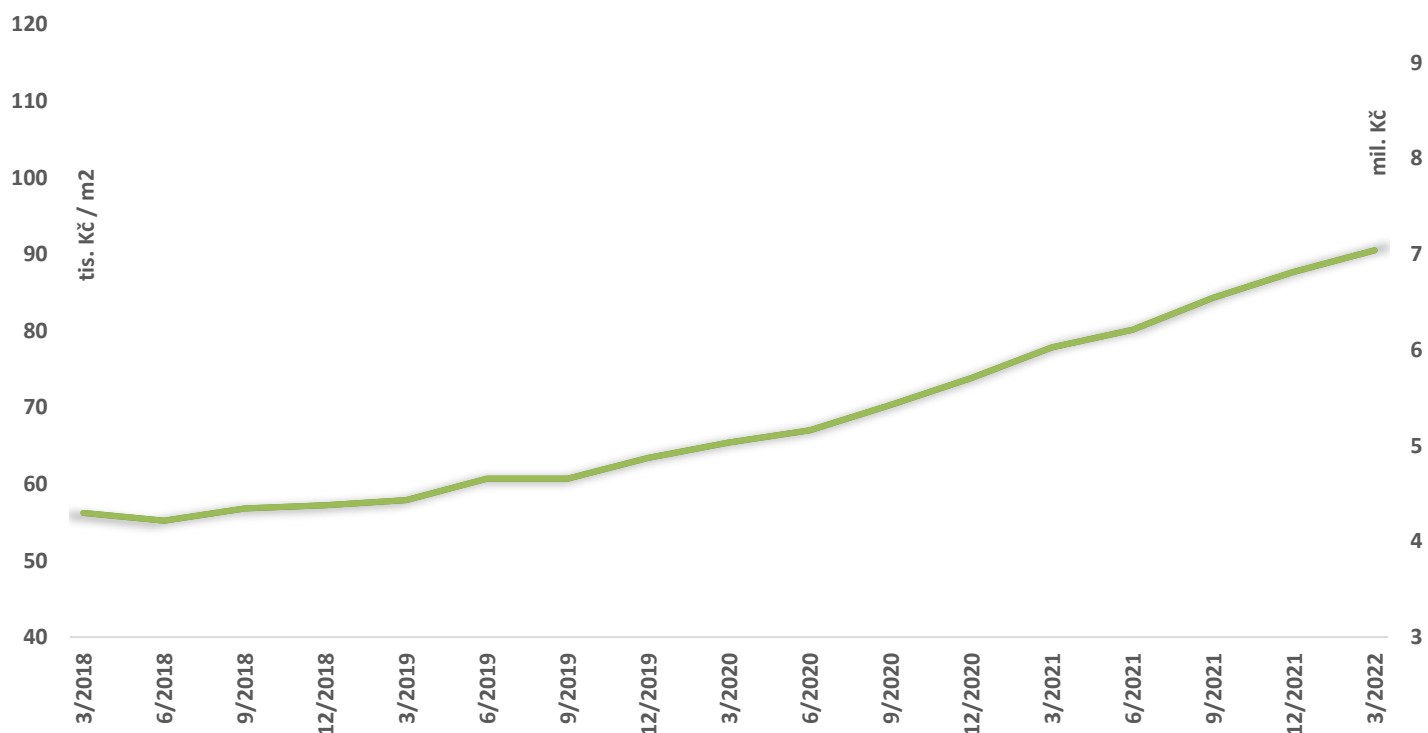
## DELOITTE REAL INDEX, CENA BYTŮ, PRAHA

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>



# HYPOTÉKY V KRAJÍCH

změny | vývoj | srovnání | ČR | kraje

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

**červenec 2022**

**gepard**

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

V červenci byla zveřejněna data Ministerstva pro místní rozvoj, která obsahují regionálně rozdělené informace z oblasti hypotečních úvěrů.

## TRH TÁHNE PRAHA A BRNO

Na následující straně je graf ilustrující podíl jednotlivých krajů na celkovém objemu. Data jsou mírně posunuta na úkor SČ kraje a ve prospěch Prahy, ale přesto ukazují, že stěžejní část trhu se odehrává v Praze a Jihomoravském kraji, což prakticky znamená Brno.

## POKLES PRŮMĚRNÉ HYPOTÉKY

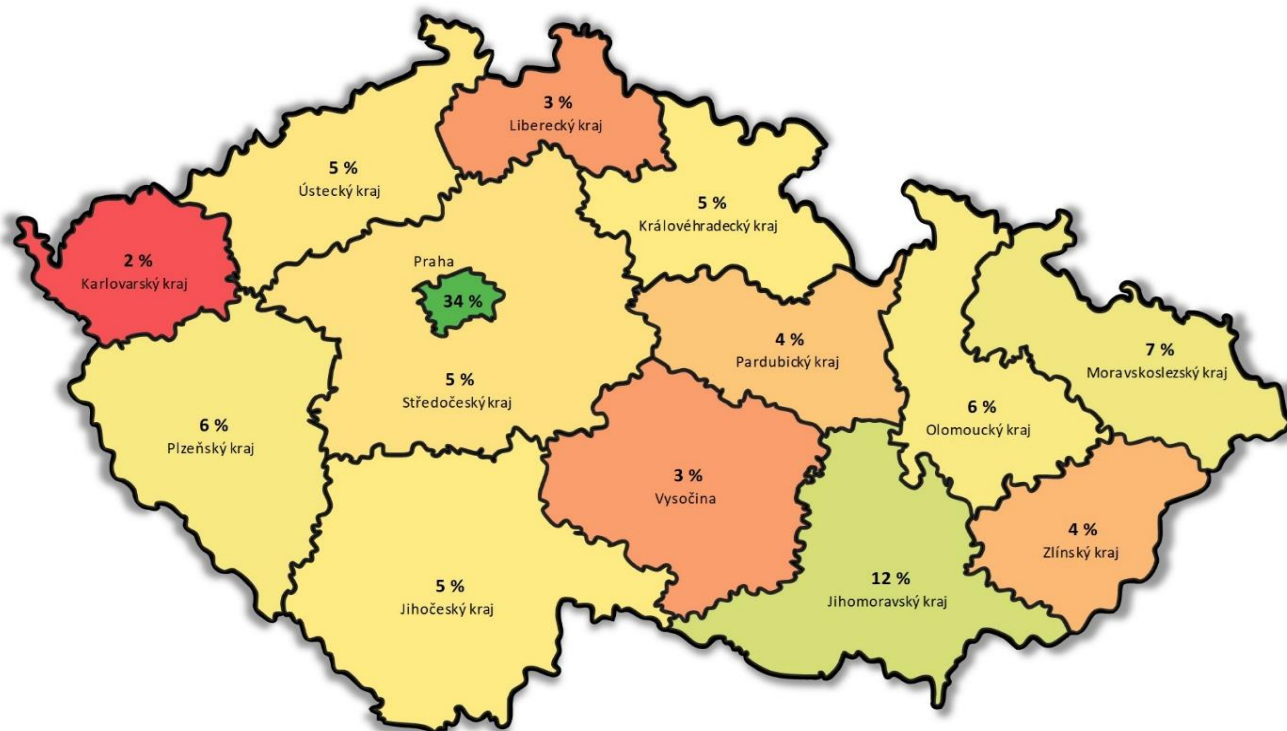
Průměrná výše hypotečních úvěrů se mezikvartálně snížila. Nejvíce v Jihočeském kraji, na Liberecku a v Praze. Naopak nejméně v Karlových Varech, ale to je dáno tím, že Vary mají tradičně nejmenší průměrnou výši hypoték. Není tedy příliš z čeho klesat.



# HYPOTÉKY V KRAJÍCH ČR | druhý kvartál 2022

## objem nově sjednaných hypotečních úvěrů (mld. Kč)

podíl v jednotlivých krajích (II. kvartál 2022)



## průměrná výše nově sjednaného hypotečního úvěru (mil. Kč)

rozdíl mezi II. kvartálem 2022 a I. kvartálem 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.