

# HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

data | komentáře | analýzy | informace



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

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

srpen 2022



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

nové úvěry  
**9,20 mld.**

refinancování  
**1,47 mld.**

dohromady  
**10,67 mld.**

### změna oproti minulému měsíci:

↘ pokles o 37,1%

↘ pokles o 42,0%

↘ pokles o 37,9%

### meziroční změna:

↘ pokles o 71,0%

↘ pokles o 79,0%

↘ pokles o 72,5%

### změna oproti stejnému měsíci před dvěma lety:

↘ pokles o 52,0%

↘ pokles o 58,3%

↘ pokles o 53,0%

## Aktuální nabídkové úrokové sazby

LTV

80 %

1 rok

**7,45%**

3 roky

**6,82%**

5 let

**6,32%**

10 let

**6,47%**

LTV

90 %

1 rok

**7,89%**

3 roky

**7,07%**

5 let

**6,55%**

10 let

**6,71%**

# KOMENTÁŘ K UPLYNULÉMU MĚSÍCI

---

## ČNB ponechala sazby v původní výši

Na začátku srpna proběhlo první zasedání bankovní rady České národní banky v novém složení. V posledních měsících byla bankovní rada rozdělena na dvě skupiny. Pět členů hlasovalo jako jeden muž pro zvyšování sazeb a dva členové pravidelně hlasovali pro ponechání sazeb na aktuální výši.

Rozuměl jsem argumentaci pro zvyšování. Ať už ekonomové se zvyšováním souhlasili nebo ne, nebylo pětici členů bankovní rady možno upřít konzistentní přístup.

Nerozuměl jsem dobře postoji zbývajících dvou členů, jejichž názor na další vývoj sazeb spočíval v nezasahování.

Každé další zasedání bankovní rady tito dva členové jakoby svým hlasováním pro ponechání sazeb "posvětili" hodnotu schválenou díky hlasování "pěti" z předchozího zasedání. Pokud by tito dva členové na dalším zasedání hlasovali pro snížení na hodnoty z minula, rozuměl bych takovému ekonomickému přesvědčení. Ale takto jsem to laicky vnímal spíše jako trucopdnik.

Z pěti členů tři skončili a byli nahrazeni novými členy. A noví členové se v tomto černobílém vidění světa přiklonili na stranu stranu holubic. Vznikla tedy nové pětice, ale tentokrát hlasující proti zvyšování. Dva zbylí členové drží "lajnu" a hlasují pro další zvyšování. Ale nová pětice na prvním zasedání podpořila příslib, který nový guvernér učinil prezidentu republiky při svém oficiálním jmenování a na prvním svém zasedání prosadila výsledek "nezasahovat".

Jako zástupce zprostředkovatelů hypoték bych samozřejmě uvítal nejen stagnaci sazeb, ale ještě raději jejich snižování. Ale intuitivně nejsem spokojen s tím, jak nesrozumitelné výsledky hlasování pro mě jsou. Mám pocit, jako by převážila snaha o jednotný přístup nezasahování před ekonomickými argumenty a jasnými názory. Nemohu samozřejmě vyloučit možnost, že jediný problém je na mé straně, protože dostatečně nechápu realitu fungování bankovní rady ČNB.

## Příspěvek na bydlení, započítání splátky hypotéky

Tématem poslední doby jsou tzv. příspěvky na bydlení. Jedná se o sociální dávku, která má za úkol pomoci domácnostem, jejichž náklady na bydlení jsou ve vztahu k příjmům až příliš vysoké (příčemž náklady na bydlení ale musí být nižší, než stanovené referenční hodnoty. Do nákladů na bydlení se počítají různé nákladové kategorie - především nájemné, ale i platby energií. Případná splátka hypotéky ale takovým nákladem není.

Z úst některých politiků začala zaznívat prohlášení o možnosti změnit tato pravidla tak, aby i náklady na hypotéku byly zohledněny. Jedná se o velice složité rozhodnutí a přiznám se, že bych dovedl obhajovat jak pozici "pro" tak pozici "proti".

Především bych zdůraznil, že jistý smysl bych viděl v práci s úroky. Započítávat celou splátku, tedy nejen úrok, ale i splátku jistiny (úmor) smysl nedává. Za jistinu domácnost pořídila nemovitost. Nákladem, který za to platí, jsou úroky. Úmor nelze považovat za náklad. Je to pouhé vrácení půjčených peněz, proti kterému ale existuje vlastnictví nemovitosti.

Platba úroku ve splátce je obdobným druhem nákladu, jako nájemné. V tomto ohledu vidím v návrhu jakousi snahu o jisté narovnání. Hned v zápětí mě ale napadá, že majitel nemovitosti má v případě příliš velké zátěže splátek možnost nemovitost prodat. Má-li systém být fér k těm, co bydlí v nájmu, je požadavek na prodej nemovitosti, splacení hypotéky a přechod do vhodného nájmu, jako racionální.

## Zrušení státní podpory u stavebního spoření

Stát zřejmě hledá každou možnost, jak ušetřit. A v hledáčku politiků se ocitla již tak dost zmrzačená státní podpora vyplácená ke stavebnímu spoření.

Stavební spoření je tradičním produktem. Zakládáme ho dětem, babičky vnoučatům a stavebně tak spoří obrovská spousta lidí. Stavební spoření už dávno není výnosné. Ale je "naše" a je jednoduché a příjemné k použití. Úplné zrušení státní podpory může jeho budoucnost ohrozit. Tzv. "přátelští" klienti - tedy klienti, kteří spoří, ale nebudou chtít přidělený úvěr, jsou důležitou součástí systému. Přijdou-li i o tu trochu, kterou stát ještě stavební spoření podporuje, nenapadá mě důvod, proč by ještě někdo měl vůbec mít zájem hrát roli "přátelského" klienta.

# ÚROKOVÉ SAZBY

změny | srovnání | repo | IRS

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



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA



Během srpna 2022 se v oblasti úrokových sazeb prakticky nic nedělo. Nebyl k tomu také žádný důvod. ČNB v srpnu do sazeb nezasáhla a žádné nové informace s dopadem na úrokové sazby se nevyskytnuly.

Jediné, co stojí za zmínku je snížení sazeb UniCredit bank a především Hypoteční bankou.

## NIŽŠÍ SAZBY? PRVNÍ VLAŠTOVKA

Hypoteční banka má slevu podmíněnou objemem, ale požadavek na objem je tak nízký, že ho splní prakticky všichni žadatelé a projevil se tak i v této statistice.

Průměrná nabídková sazba na pětiletou fixaci díky těmto bankám (a stagnaci sazeb u bank ostatních) po dlouhé době poklesla. Změna trendu to ještě podle mého názoru není. Ale může to být první vlaštovka, která přiletěla zmapovat terén.

# ZMĚNY VYHLAŠOVANÝCH SAZEB VE VYBRANÝCH BANKÁCH

srpen 2022

---

## 10. 8. 2022

---

**UCB** ↓ snížení pětileté fixace o 20 bps

## 15. 8. 2022

---

**AB** ↑ zvýšení sazeb o 20 bps

## 28. 8. 2022

---

**HB** ↓ Hypoteční banka změnila podmínky slevy na sazbě za objem hypotéky. Sleva činí 0,5 p. b. pro objem 500 tis. Kč a vyšší. V tomto přehledu, který předpokládá výši úvěru 2 mil. Kč se tedy tato podmíněná sleva projevila.

# ZMĚNY VYHLAŠOVANÝCH SAZEB VE VYBRANÝCH BANKÁCH

srpen 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	0	0	0
3 roky	0	0	0	0
5 let	0	0	0	0
7 let	-	-	-	-
8 let	0	0	0	0
10 let	0	0	0	0
15 let	0	0	0	0

## 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	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	0	0	0
5 let	- 0,20	- 0,20	- 0,20	- 0,20
7 let	0	0	0	0
8 let	-	-	-	-
10 let	0	0	0	0
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

srpen 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	0,20	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	-	-	-	-

## 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

srpen 2022

průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	- 0,17	- 0,17	- 0,17	- 0,17
3 roky	- 0,17	- 0,17	- 0,17	- 0,17
5 let	- 0,17	- 0,17	- 0,17	- 0,17
7 let	- 0,25	- 0,25	- 0,25	- 0,25
8 let	0	0	0	0
10 let	- 0,17	- 0,17	- 0,17	- 0,17
15 let	- 0,25	- 0,25	- 0,25	- 0,25

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	- 0,10	- 0,10	- 0,10	- 0,13
3 roky	- 0,08	- 0,08	- 0,08	- 0,10
5 let	- 0,12	- 0,12	- 0,12	- 0,14
7 let	- 0,10	- 0,10	- 0,10	- 0,13
8 let	0	0	0	0
10 let	- 0,08	- 0,08	- 0,08	- 0,10
15 let	- 0,17	- 0,17	- 0,17	- 0,17

**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 31. 8. 2022

## Hypoteční banka / ČSOB

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,99	6,99	7,09	7,39
3 roky	6,49	6,49	6,59	6,89
5 let	6,19	6,19	6,29	6,59
7 let	6,19	6,19	6,29	6,59
8 let	-	-	-	-
10 let	6,29	6,29	6,39	6,69
15 let	6,59	6,59	6,69	6,99

## 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	5,89	5,89	5,89	5,89
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 31. 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	6,14	6,14	6,14	6,14
7 let	6,14	6,14	6,14	6,14
8 let	-	-	-	-
10 let	6,14	6,14	6,14	6,14
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	8,20	8,20	8,20	-
3 roky	7,35	7,35	7,35	-
5 let	6,70	6,70	6,70	-
7 let	6,33	6,33	6,33	-
8 let	6,27	6,27	6,27	-
10 let	6,30	6,30	6,30	-
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 31. 8. 2022

průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,42	7,42	7,46	7,79
3 roky	6,72	6,72	6,76	7,09
5 let	6,26	6,26	6,29	6,62
7 let	6,22	6,22	6,27	6,62
8 let	6,29	6,29	6,29	6,64
10 let	6,29	6,29	6,32	6,66
15 let	6,52	6,52	6,57	6,87

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,43	7,43	7,45	7,89
3 roky	6,81	6,81	6,82	7,07
5 let	6,31	6,31	6,32	6,55
7 let	6,43	6,43	6,45	6,68
8 let	6,29	6,29	6,29	6,64
10 let	6,46	6,46	6,47	6,71
15 let	6,74	6,74	6,77	7,14

banka snů - minima ze všech bank

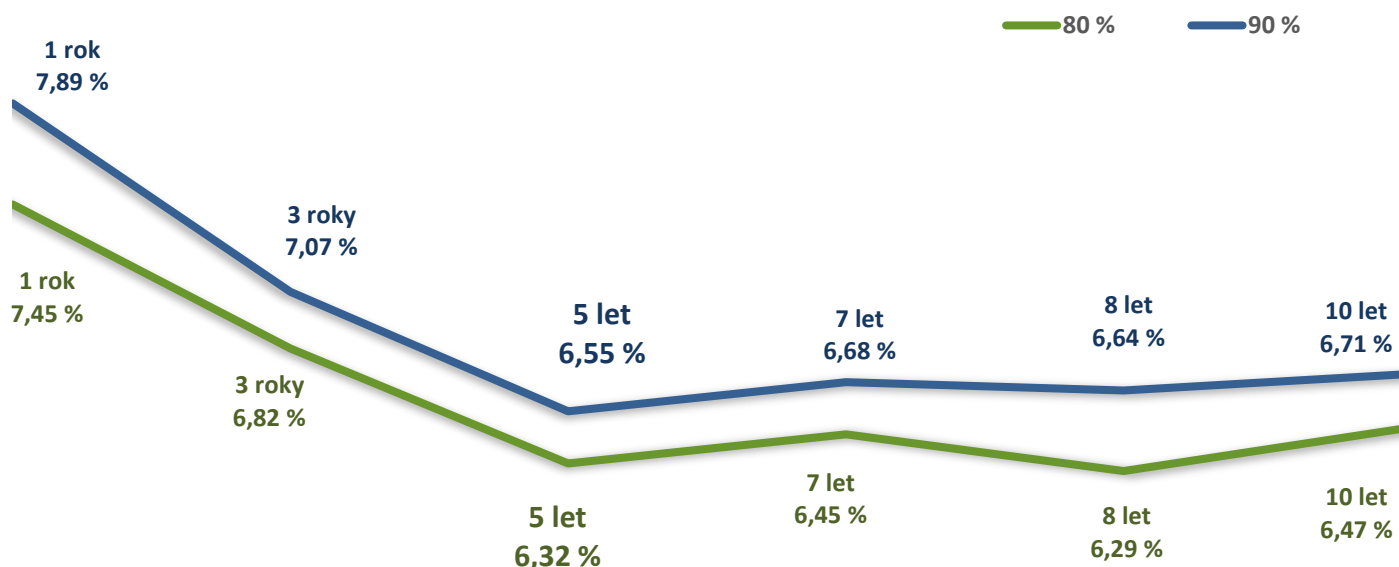
fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,88	6,88	6,88	7,39
3 roky	6,49	6,49	6,58	6,89
5 let	5,89	5,89	5,89	5,89
7 let	6,14	6,14	6,14	6,14
8 let	6,24	6,24	6,24	6,64
10 let	6,14	6,14	6,14	6,14
15 let	6,44	6,44	6,44	6,74

hypoteční peklo - maxima ze všech bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	8,94	8,94	8,94	8,44
3 roky	8,14	8,14	8,14	7,24
5 let	7,54	7,54	7,54	6,99
7 let	7,54	7,54	7,54	6,99
8 let	6,34	6,34	6,34	6,64
10 let	6,79	6,79	6,79	7,09
15 let	7,19	7,19	7,19	7,69

## Aktuální nabídkové úrokové sazby

(průměr šesti největších bank, zohledněna sleva za domicilaci)

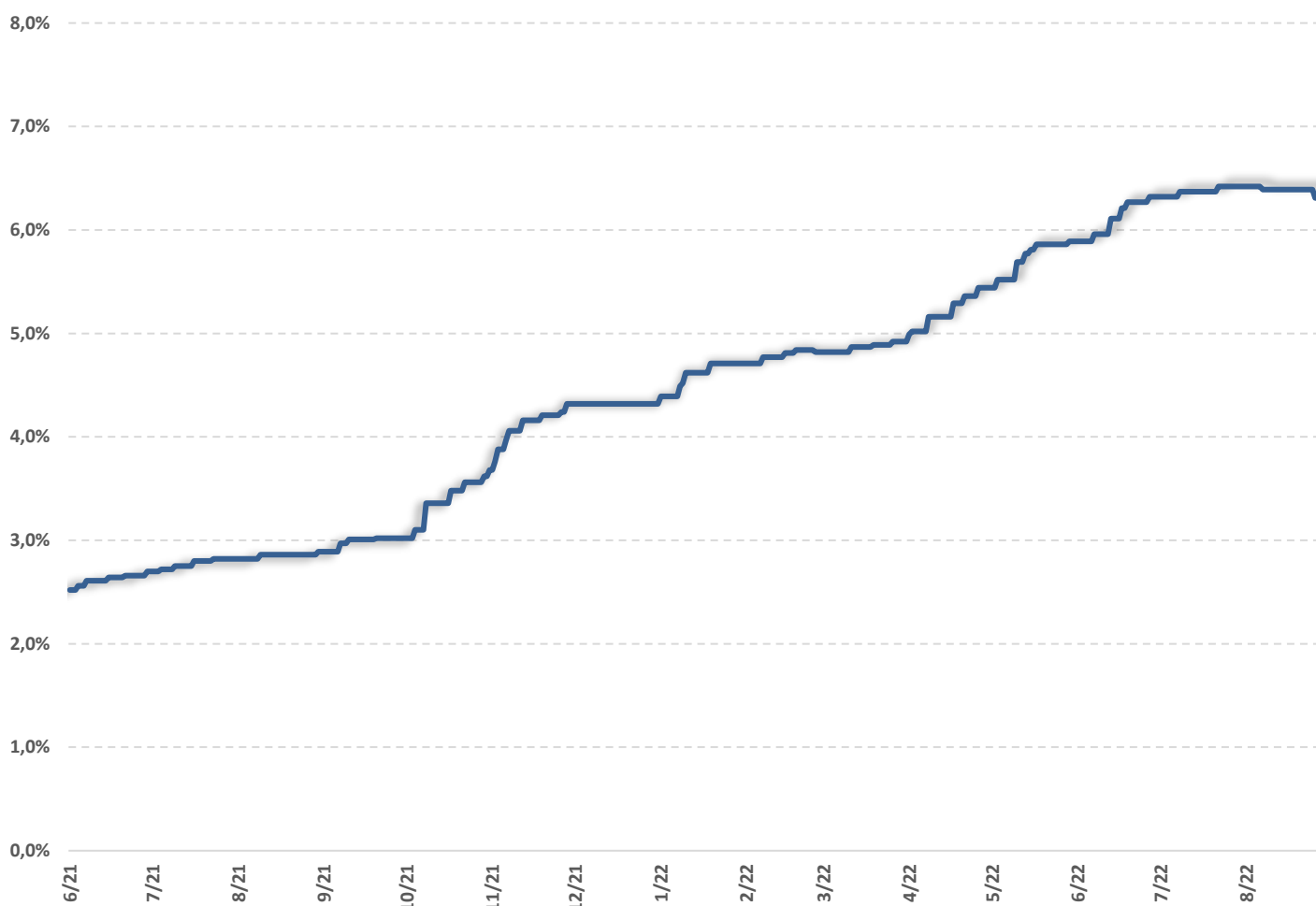


# VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

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.



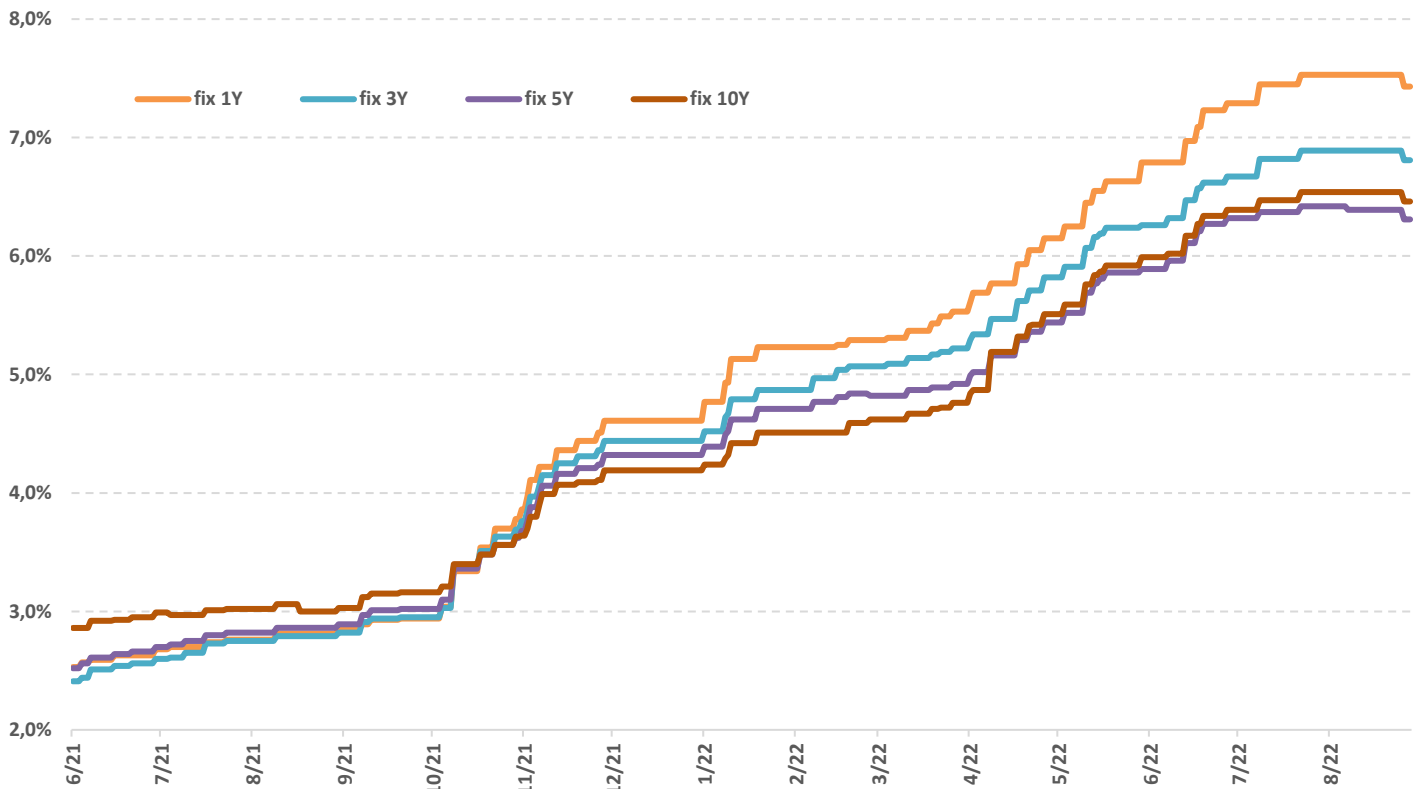
## Průměrné úrokové sazby v posledních 12 měsících

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% ↑

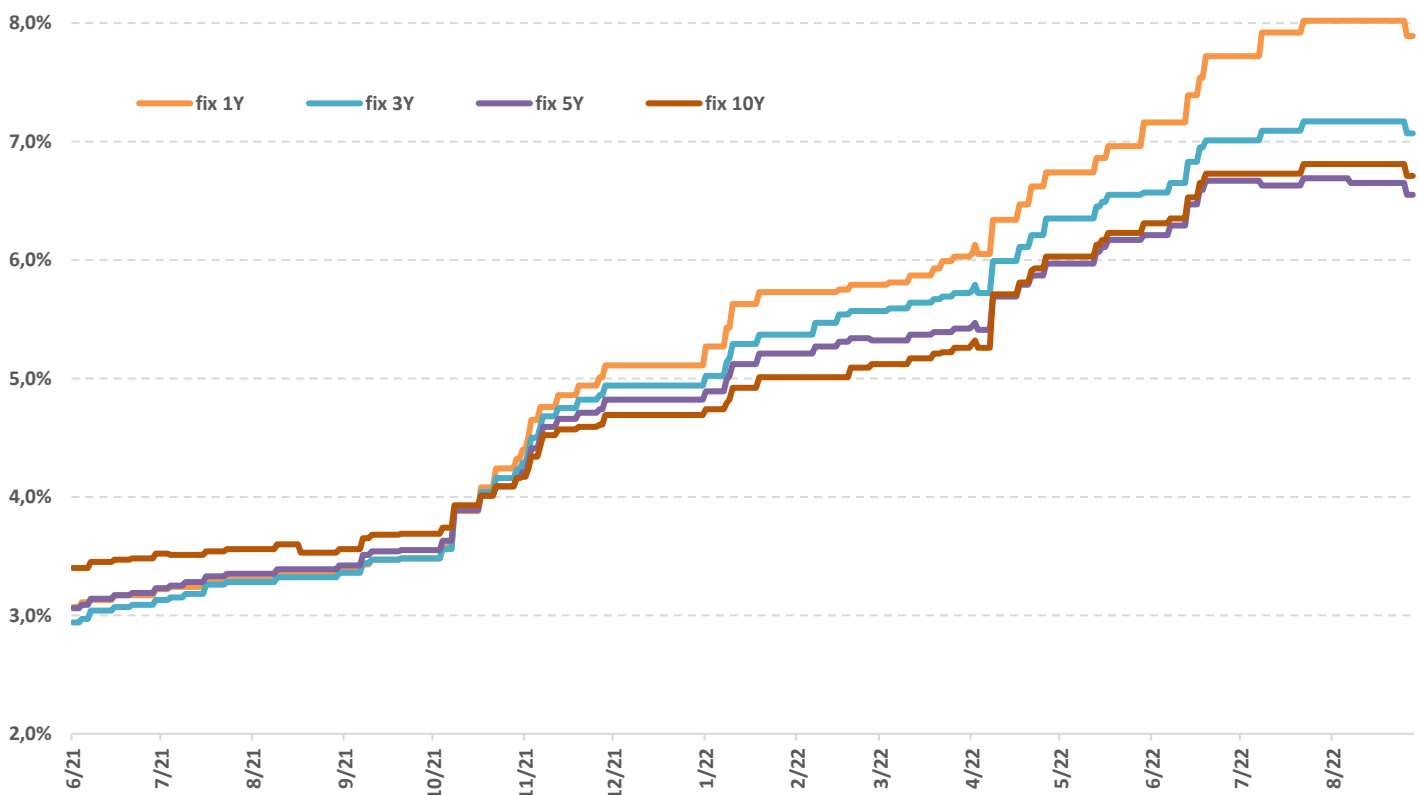
Období	Nové
12/2021	<b>4,32%</b> ↑
11/2021	4,24% ↑
10/2021	3,56% ↑
9/2021	3,02% ↑
8/2021	2,86% ↑
7/2021	2,82% ↑

# VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

Následující graf zobrazuje výši průměrné vyhlášené úrokové sazby pro LTV 70

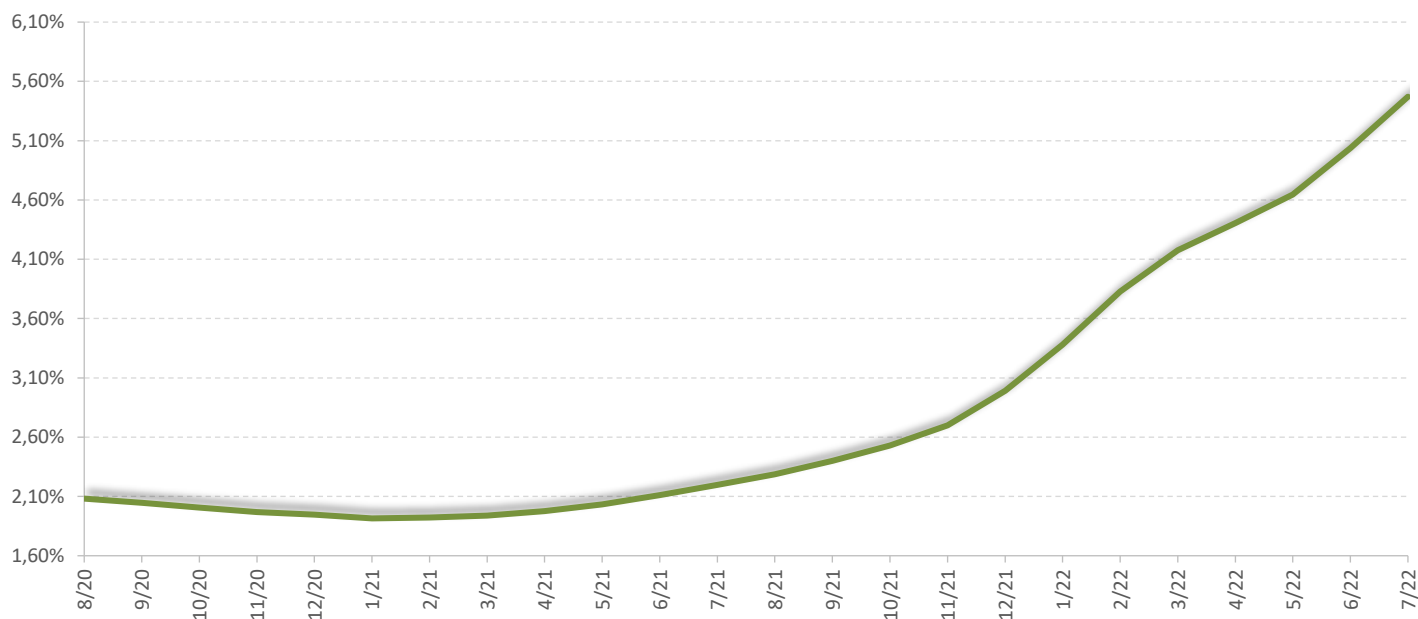


Následující graf zobrazuje výši průměrné vyhlášené úrokové sazby pro LTV 90 %



# ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

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

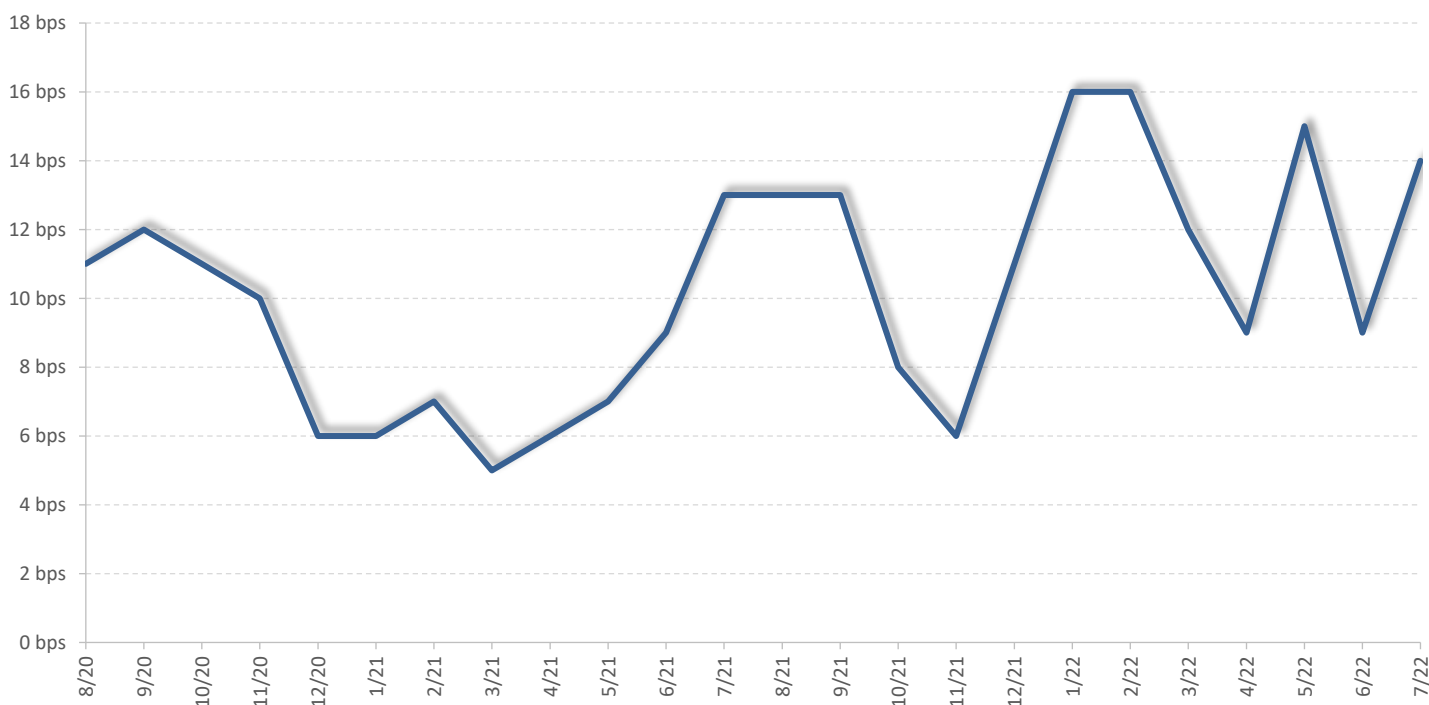


Výše uvedený graf je váženým průměrem úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů a refinancování. Ovšem sazby nových úvěrů a refinů se přece jen do jisté míry liší. Průměrná sazba refinancování je typicky o něco nižší, než sazba nových úvěrů.

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

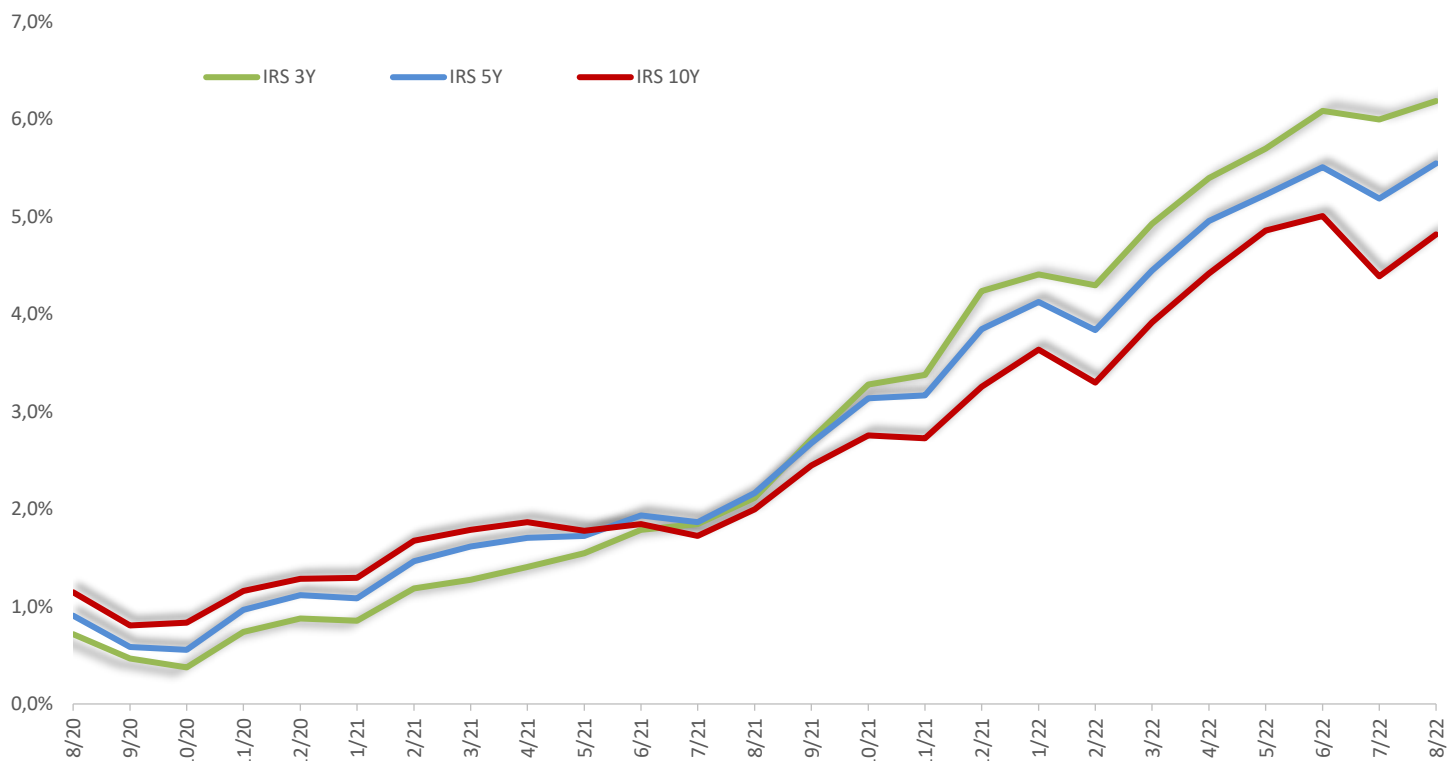
Období	Nové úvěry	Refiny	Prům. nové a ref
<b>7/2022</b>	<b>5,49 % ↑</b>	<b>5,35 % ↑</b>	<b>5,47 % ↑</b>
6/2022	5,05 % ↑	4,96 % ↑	5,04 % ↑
5/2022	4,67 % ↑	4,52 % ↑	4,65 % ↑
4/2022	4,42 % ↑	4,33 % ↑	4,41 % ↑
3/2022	4,19 % ↑	4,07 % ↑	4,18 % ↑
2/2022	3,85 % ↑	3,69 % ↑	3,83 % ↑
1/2022	3,40 % ↑	3,24 % ↑	3,38 % ↑
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 % ↓

# CENA ÚROKOVÝCH SWAPŮ

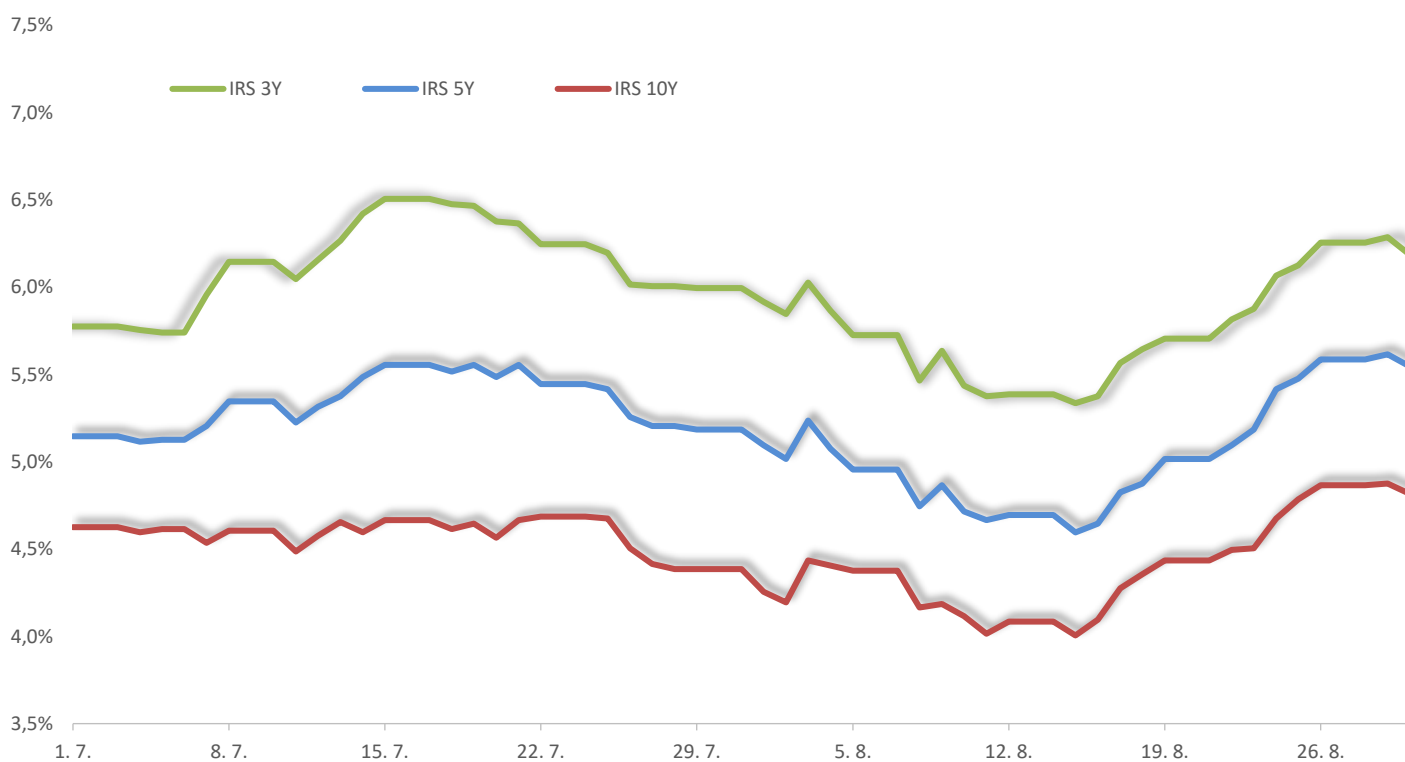
Cenu zdrojů lze do jisté míry odvozovat od ceny tzv. úrokových swapů (IRS, interest rate swap).

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:



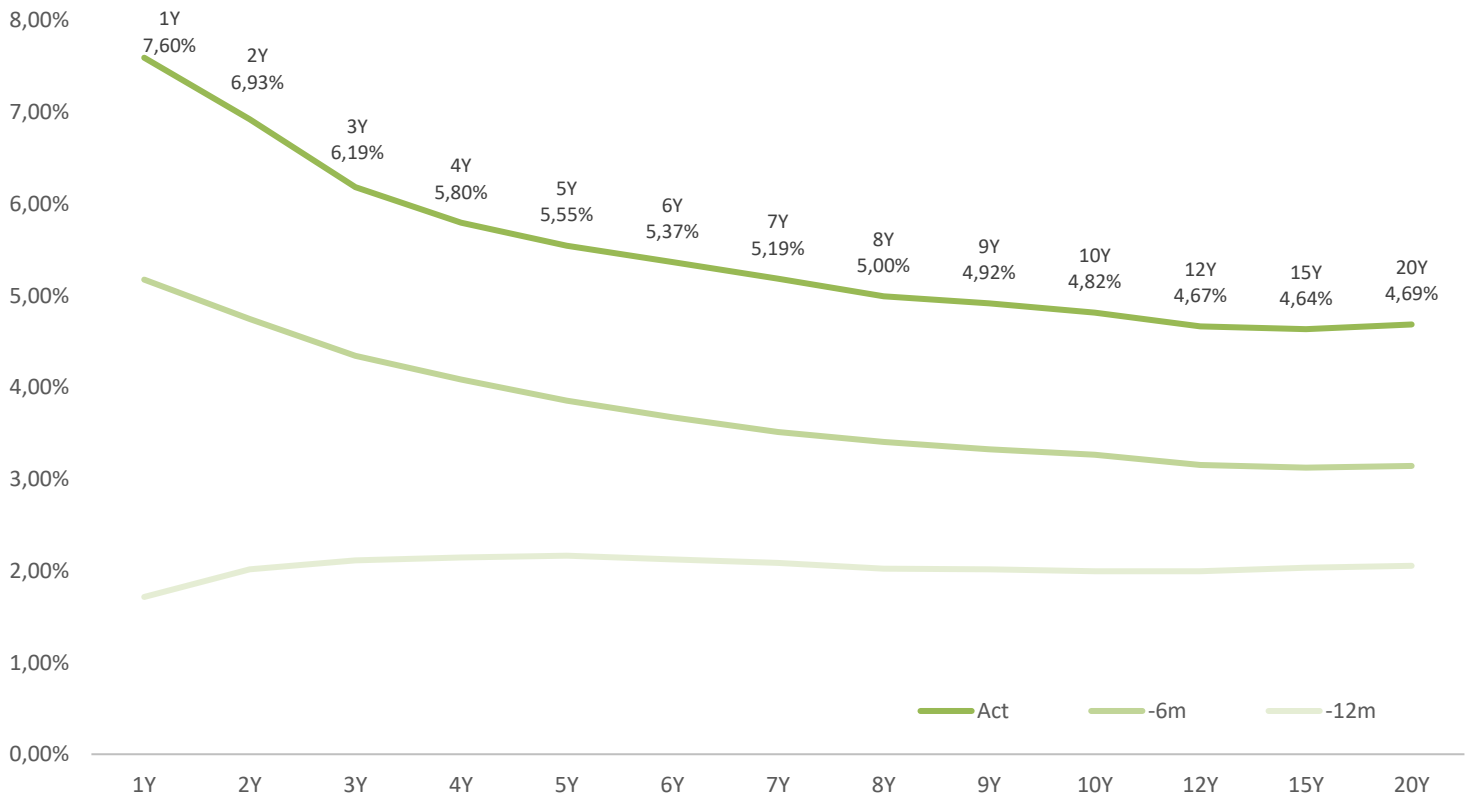
Následující graf zobrazuje vývoj IRS od počátku minulého měsíce:



# 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.

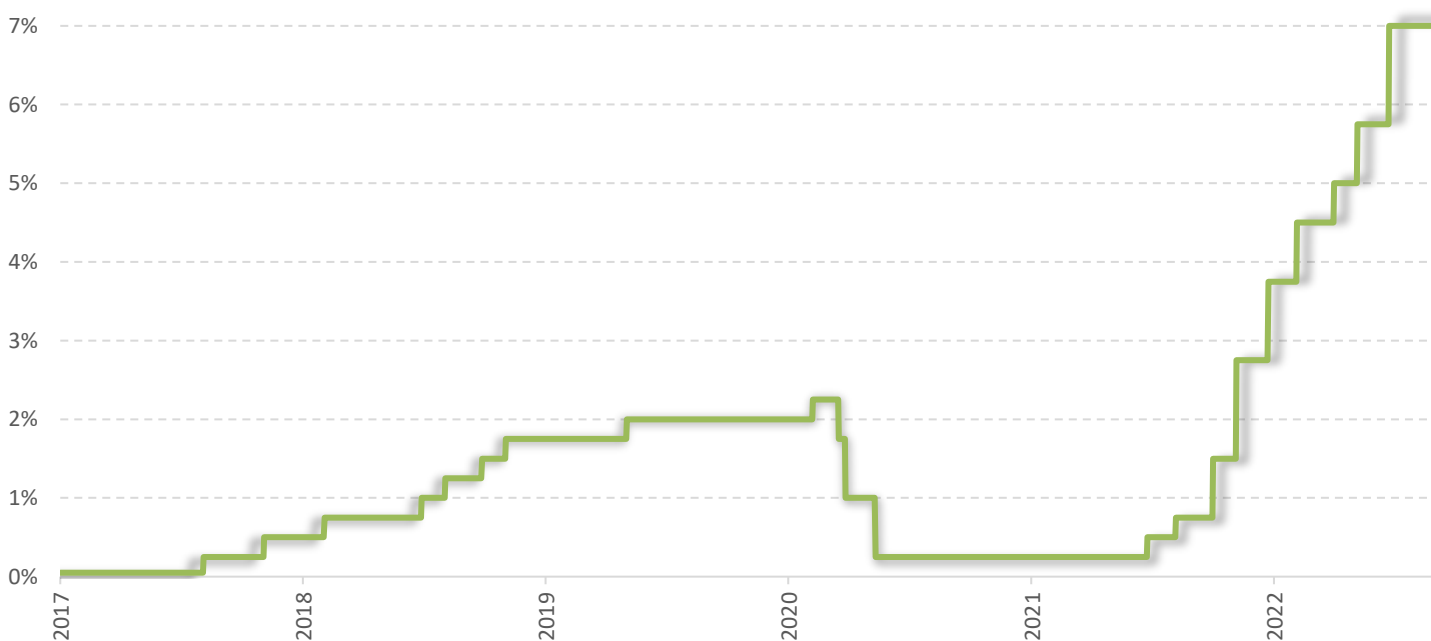
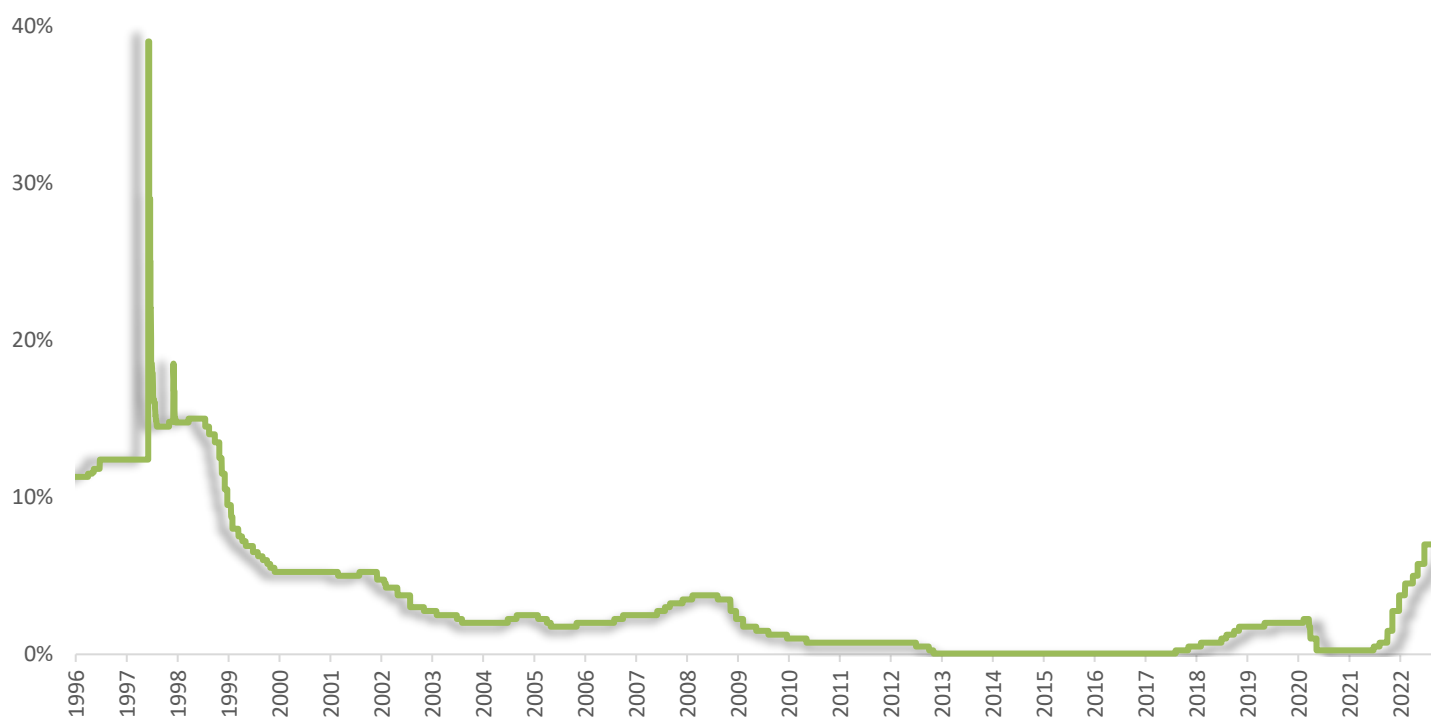


Na výnosové křivce je pěkně vidět aktuální, ne zcela obvyklá situace, kdy ceny peněz na dlouhé období jsou nižší, než na krátké období.

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)

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA



Aktuální data ČNB za červen 2022 potvrzují velký ... a tím myslím opravdu velký ... propad hypotečního trhu.

Statistika ČNB je v odpovídající podobě k dispozici od ledna 2014. To znamená, že data obsahují údaje za 103 měsíců.

Z těchto 103 měsíců se v oblasti nových hypoték červenec zařadil na 92. místo. Od ledna 2016 jsme tak malý objem poskytnutých hypoték neviděli.

## ČERVEN ŠPATNÝ ČERVENEC HORŠÍ

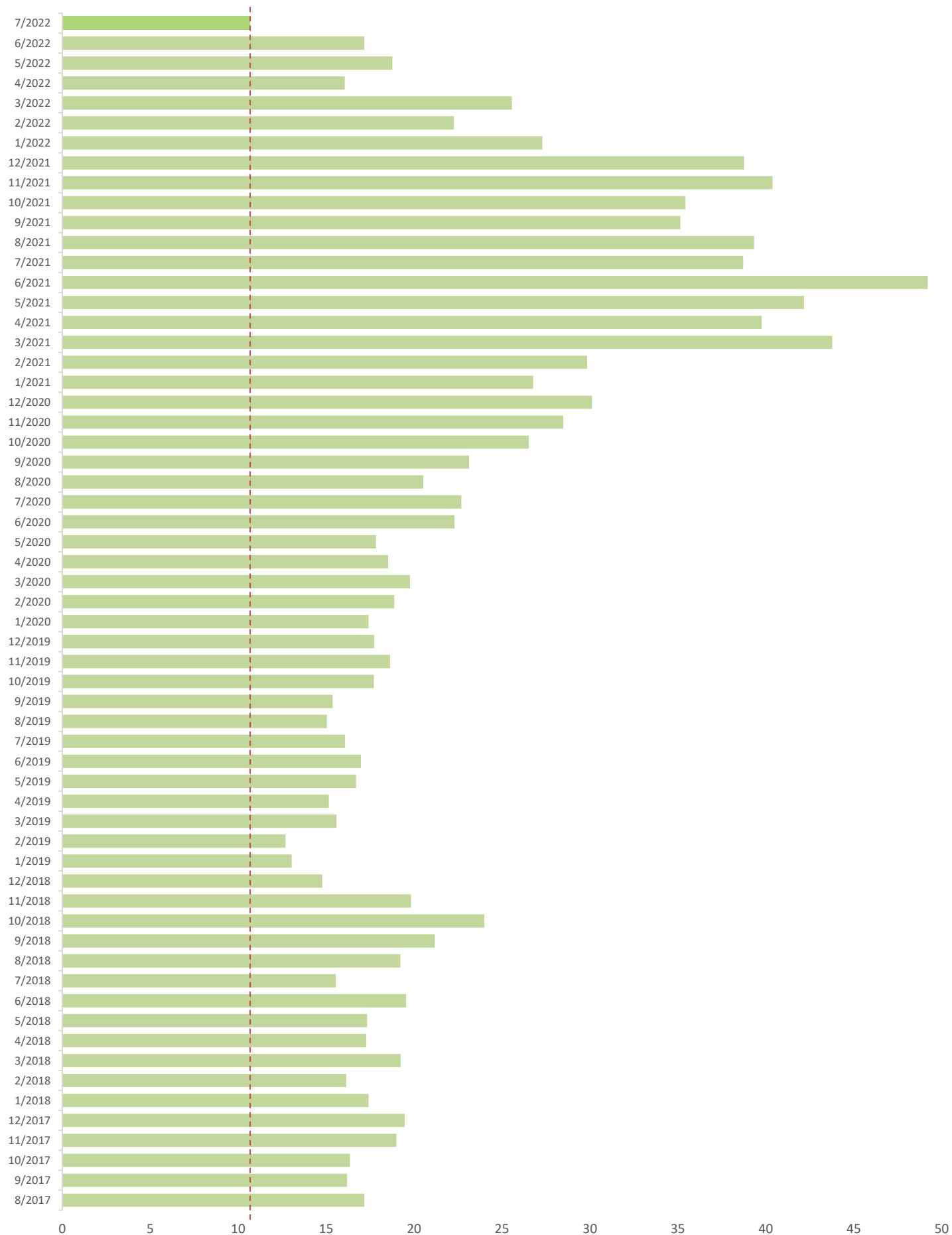
V oblasti refinancování je výsledek ještě horší. Ze 103 měsíců je červenec 2022 v pořadí 102. Horší výsledek pamatujeme pouze v lednu 2014.

Dost bylo statistik. Ta čísla jsme čekali a nepřekvapují nás. Dokonce si myslím, že srpnová data budou ještě horší. A pokud se nepletu, tak zřejmě dosáhnou nových historických minim.

To jsme tedy od historických maxim v polovině loňského roku urazili pořádný kus cesty. Škoda jen, že blbým směrem.

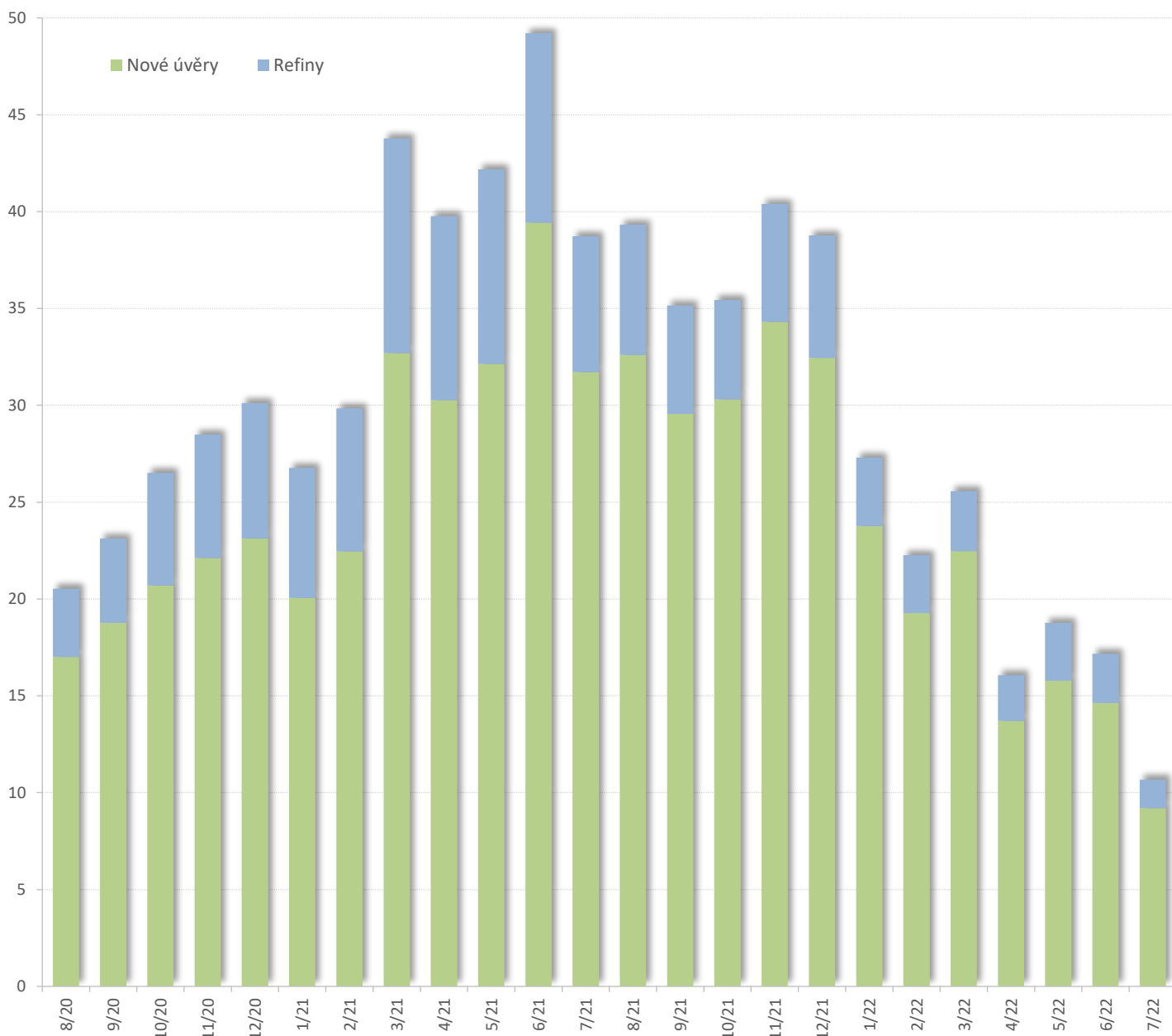
# OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

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.



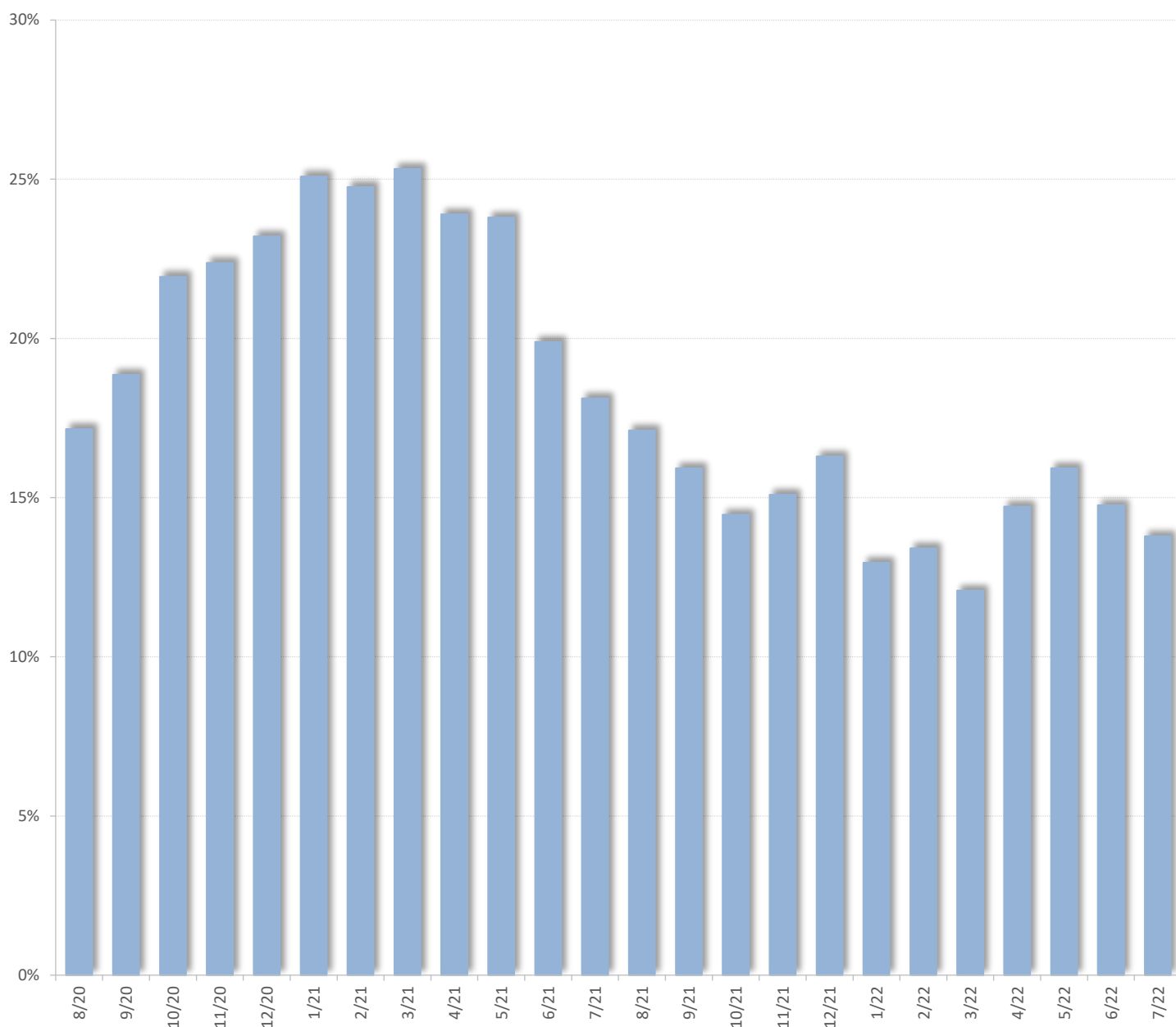
## Objemy v posledních 12 měsících

Období	Nové	Refiny
<b>7/2022</b>	<b>9,20</b> ↓	<b>1,47</b> ↓
6/2022	14,63 ↓	2,53 ↓
5/2022	15,78 ↑	2,99 ↑
4/2022	13,70 ↓	2,36 ↓
3/2022	22,48 ↑	3,09 ↑
2/2022	19,28 ↓	2,98 ↓

Období	Nové	Refiny
1/2022	23,76 ↓	3,54 ↓
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 ↓

# PODÍL REFINANCOVANÝCH ÚVĚŘŮ

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



## Podíly refinancování v posledních 12 měsících

Období	Nové
<b>7/2022</b>	<b>13,79%</b> ↓
6/2022	14,76% ↓
5/2022	15,93% ↑
4/2022	14,72% ↑
3/2022	12,08% ↓
2/2022	13,41% ↑

Období	Nové
1/2022	<b>12,96%</b> ↓
12/2021	16,29% ↑
11/2021	15,09% ↑
10/2021	14,46% ↓
9/2021	15,92% ↓
8/2021	17,11% ↓

# OBJEMY HYPOTÉK V POSLEDNÍCH TŘECH LETECH

Období	Nové úvěry	Refiny	Σ nové + ref	12M součet	Refiny, podíl
<b>7/2022</b>	<b>9,20</b> ↓	<b>1,47</b> ↓	<b>10,67</b> ↓	<b>326,86</b> ↓	13,8 % ↓
6/2022	14,63 ↓	2,53 ↓	17,17 ↓	354,91 ↓	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 % ↓

# FIXACE SAZEB

vývoj | podíly | srovnání

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

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA



Změna trendu ve využití jednotlivých fixací je naprosto zjevná. Podíl dlouhých fixací nad 5 let klesá. Za stávajících vysokých úrokových sazeb se lidé nechtějí vázat na dlouhou dobu.

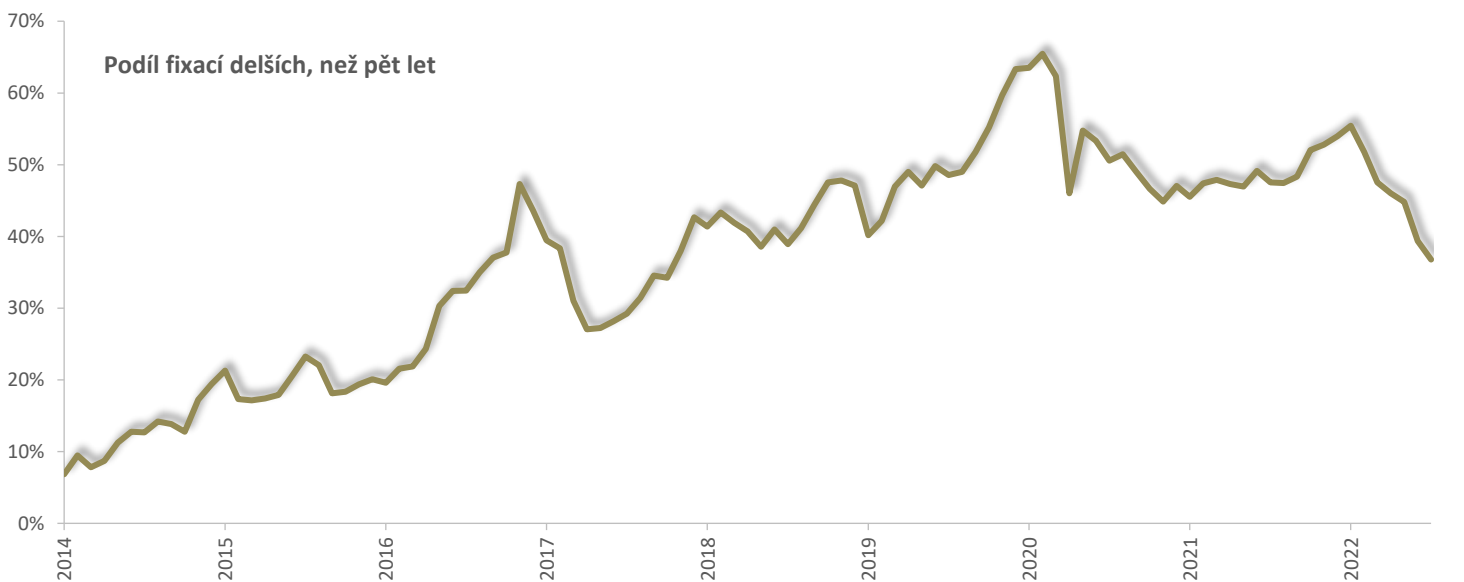
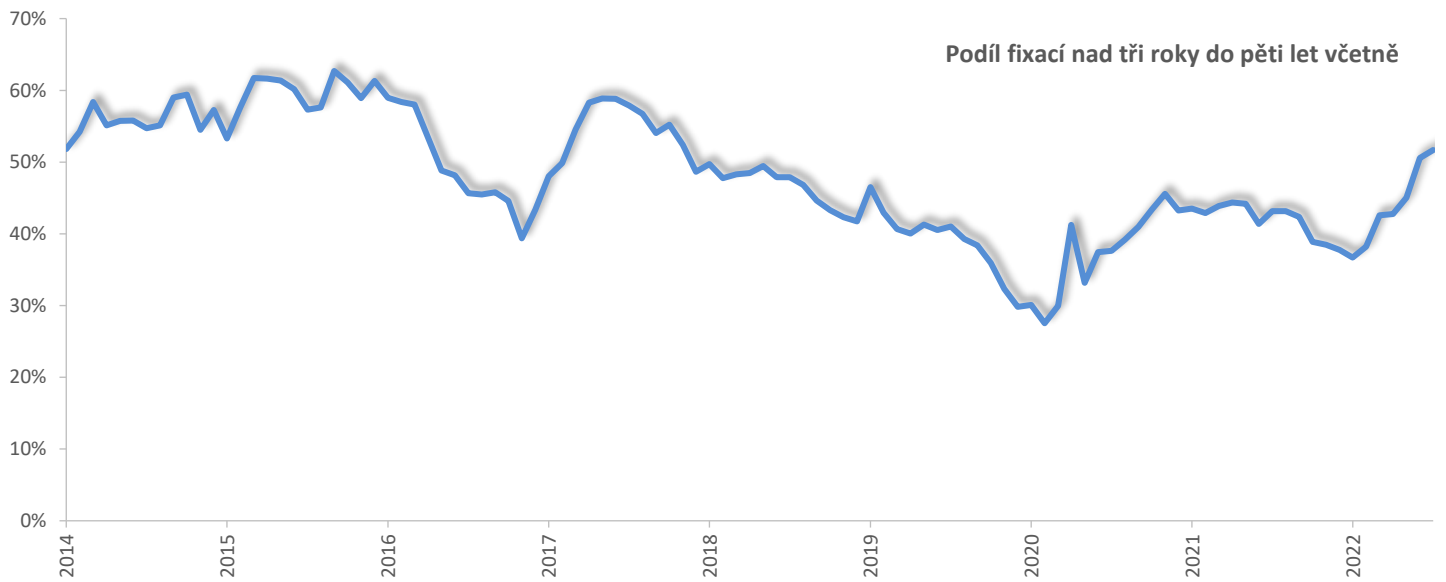
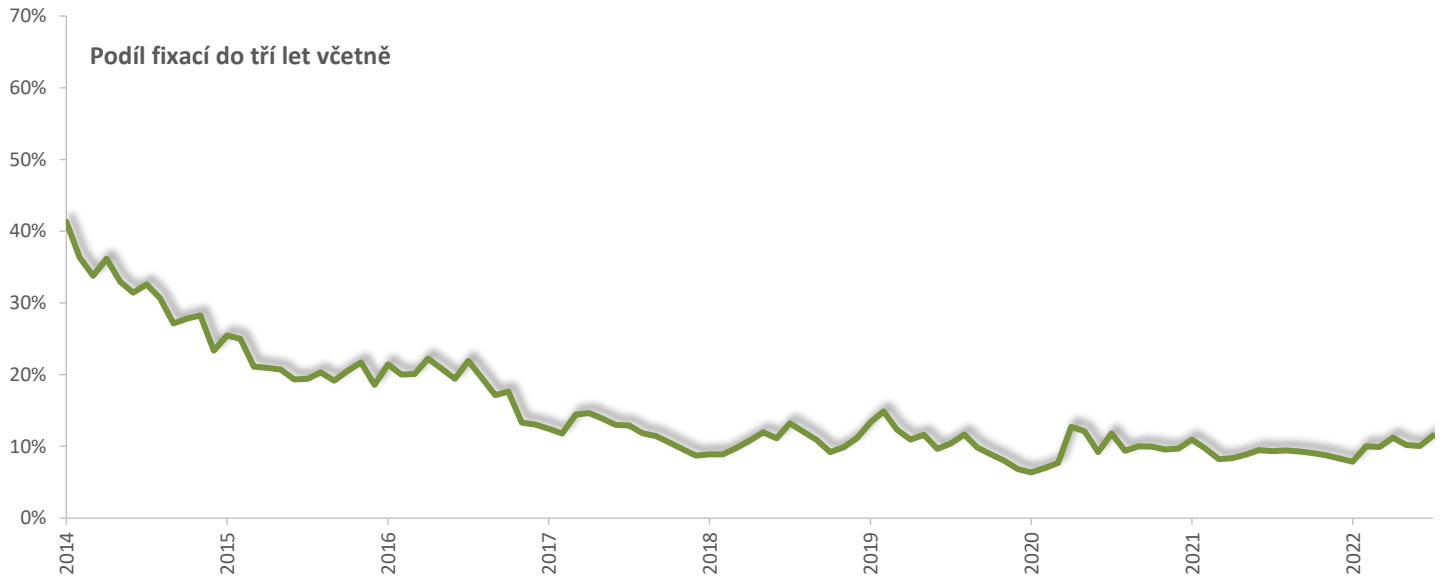
Naopak roste podíl kratších fixací. Pětileté fixace jsou zdaleka nejvyužívanější, ale vidíme i jasný růst fixací na jeden až tři roky.

Klienti, kteří si aktuální vysoké sazby fixují na více než pět let, zřejmě počítají s následným refinancováním během trvání fixace s využitím výkladu ČNB ve věci účelně vynaložených nákladů.

Z pohledu klienta je to samozřejmě zcela legitimní postup. Ale jako profesionál musím upozornit i na druhý pohled: fixovaná úroková sazba, která spoustě klientů nyní umožňuje mít peníze půjčeny za dvě až tři procenta, tyto klienty chrání a výrazně stabilizuje trh.

Pokud ale nové hypotéky fixované na vysokých sazbách budou lidé po poklesu sazeb hromadně refinancovat - a já dám boty na to, že budou - bude to nutně vyvolávat reakci na straně bank. A v důsledku to bude mít na trh negativní dopad.

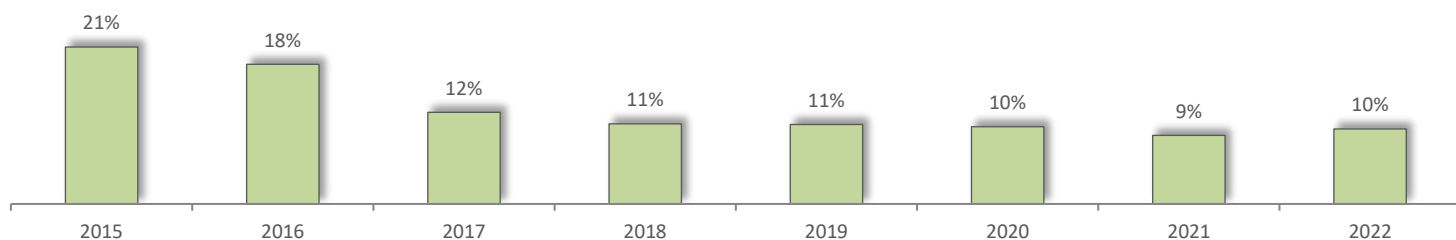
# VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB



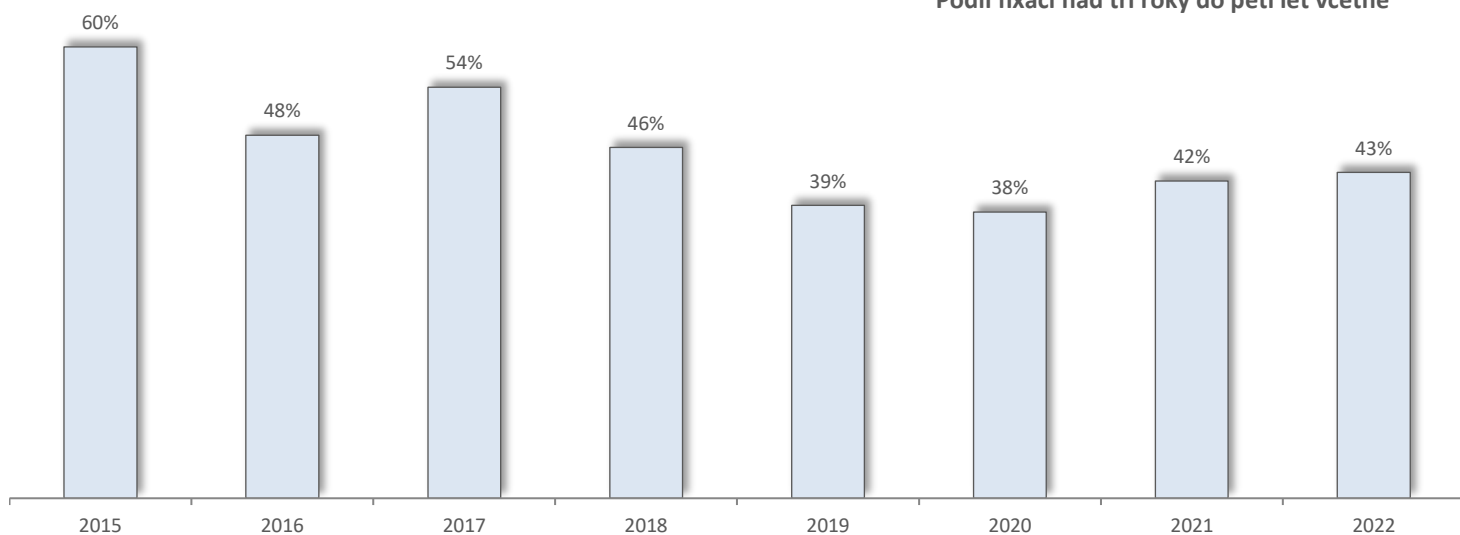


# VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (roky)

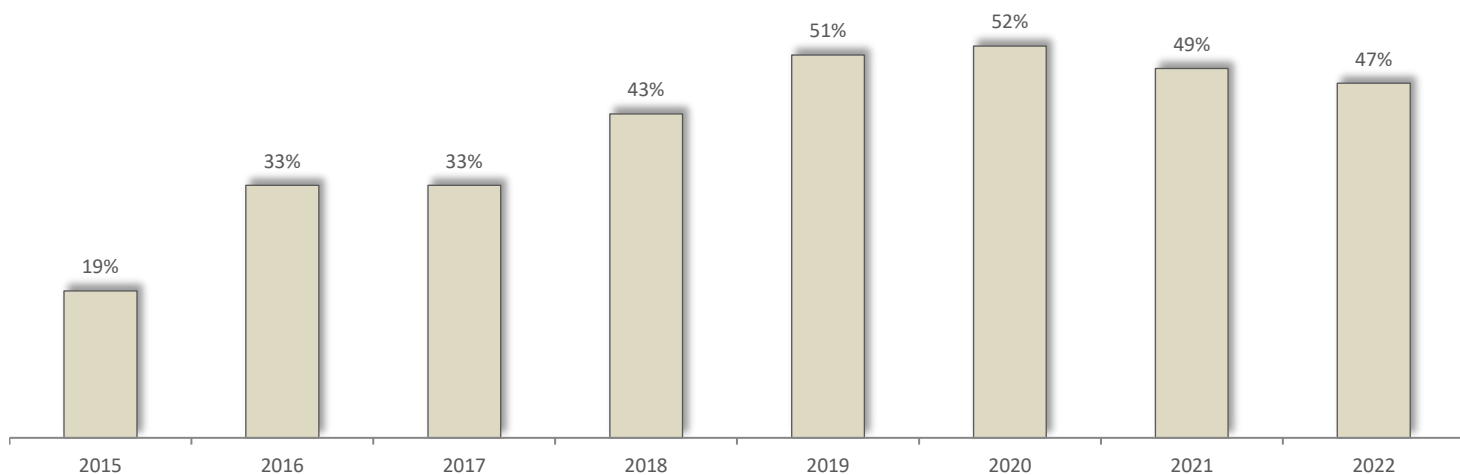
Podíl fixací do tří let včetně



Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně

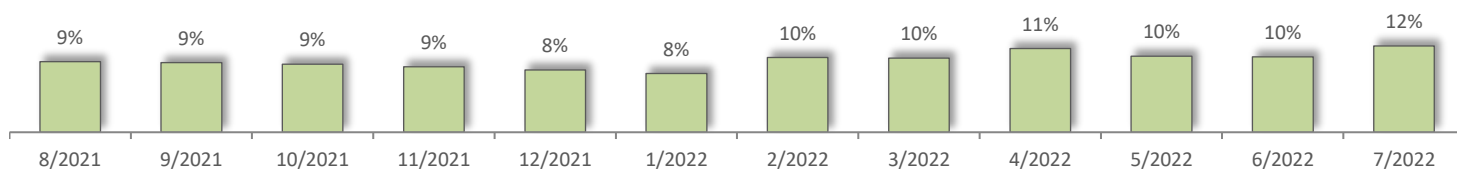


Podíl fixací delších, než pět let

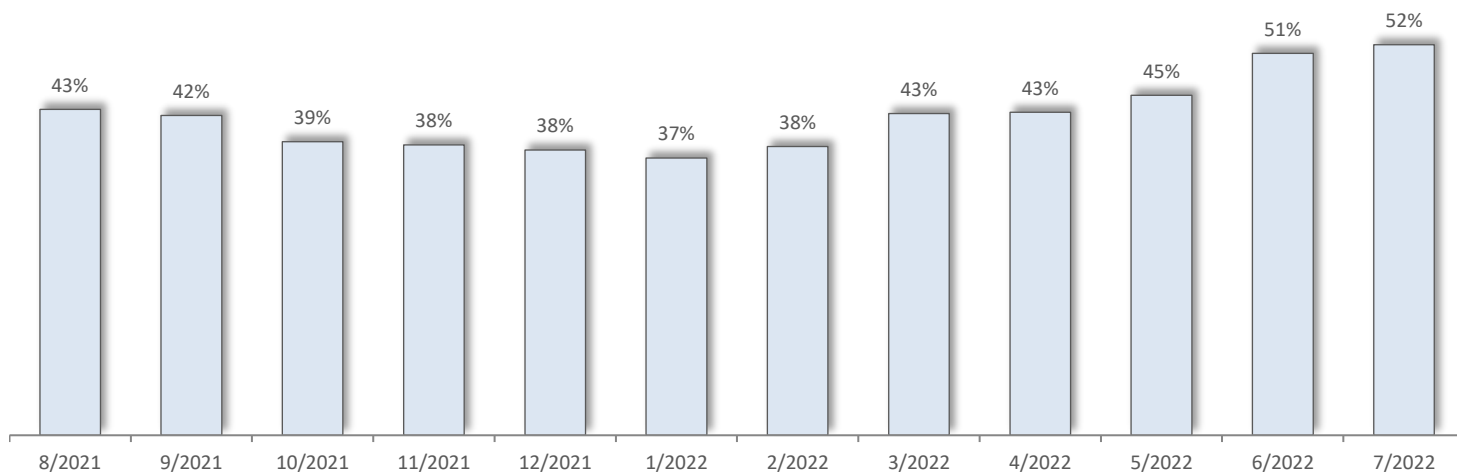


# VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (měsíce)

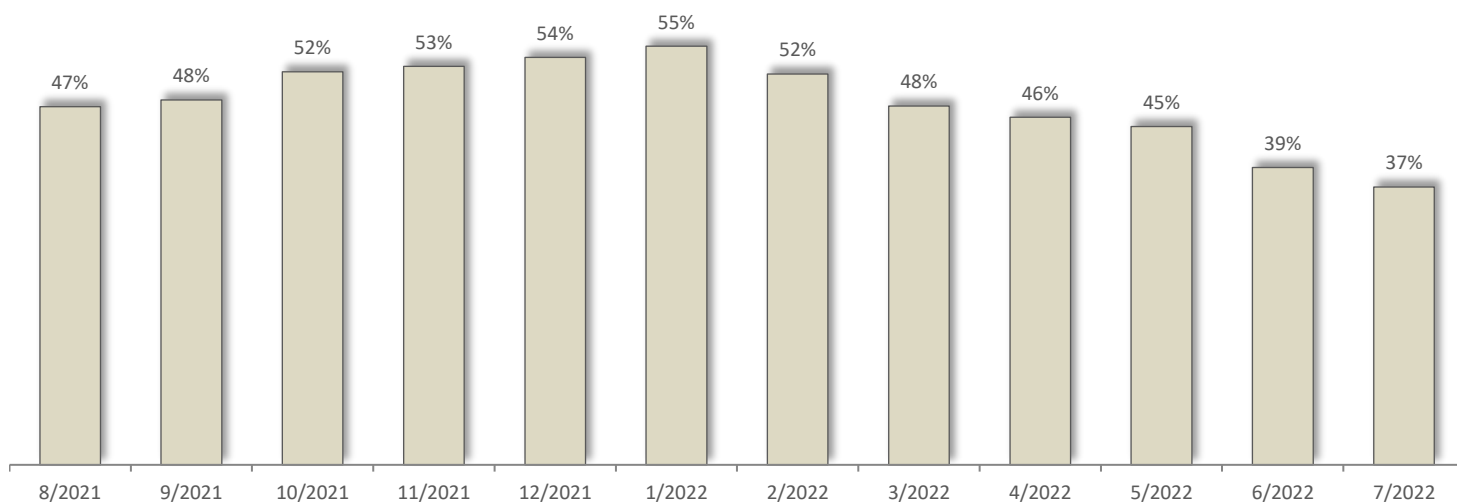
## Podíl fixací do tří let včetně



## 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)

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA



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

Již dlouhé měsíce čekám, kdy se začne tento ukazatel zhoršovat. A on se zlepšuje a zlepšuje. Již dávno jsem přestal říkat, že už se NPL prakticky nemá kam zlepšovat. Zjevně má.

## NPL V ČERVNU NA DALŠÍM MINIMU

V kategorii nevýkonných úvěrů je za červenec 2022 vykazováno "pouze" 9,44 mld. Kč, což činí pouze 0,61 % z objemu hypotečního portfolia.

To jsou vynikající čísla. A díky za každý další měsíc, kdy to tak zůstane.

# 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.

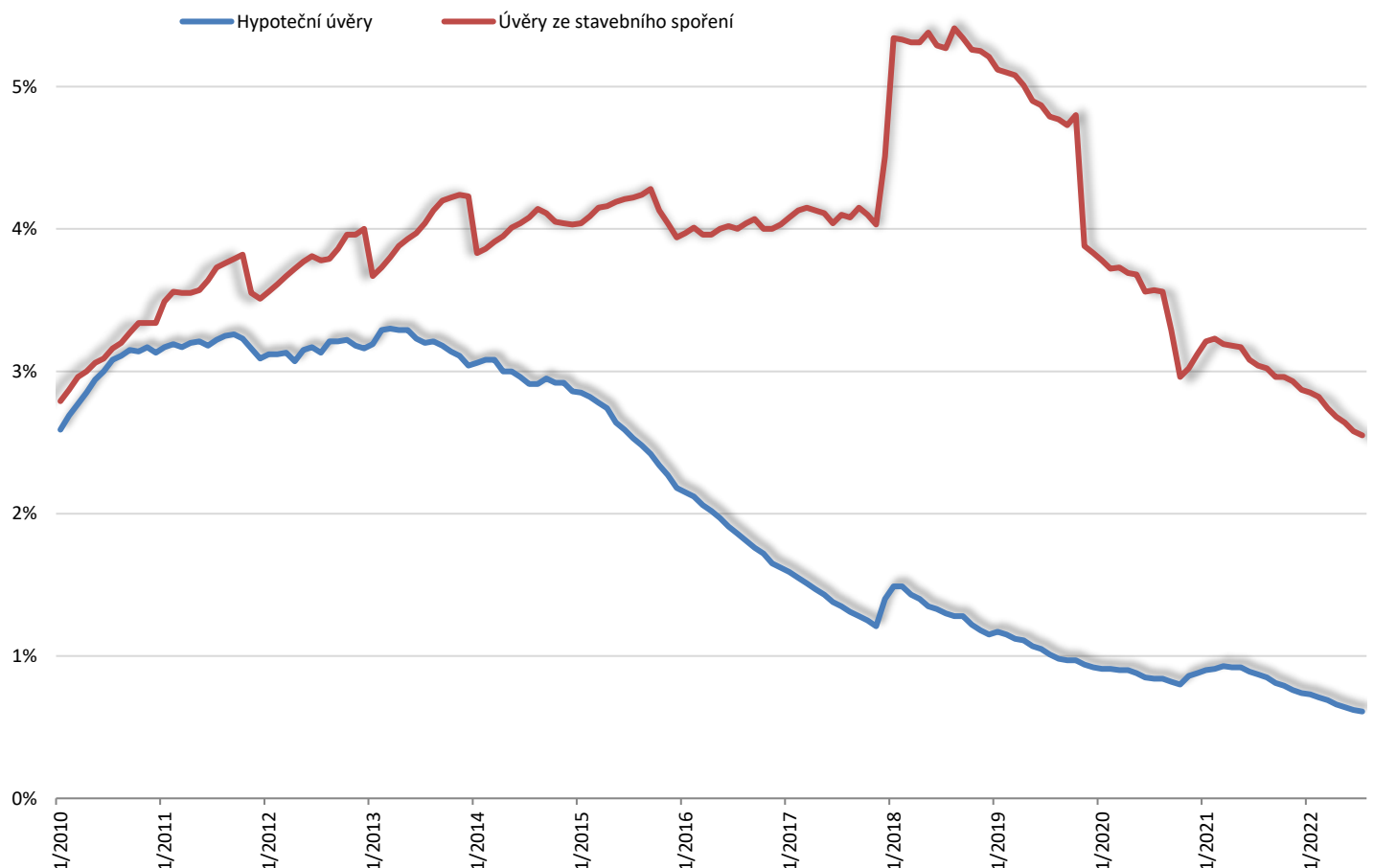
Následující graf zobrazuje vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření od roku 2010. Zdrojem dat je Česká národní banka. Jako hypoteční úvěry se vykazují úvěry zajištěné zástavním právem k nemovité věci a to jak od bank, tak od stavebních spořitelen.

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.

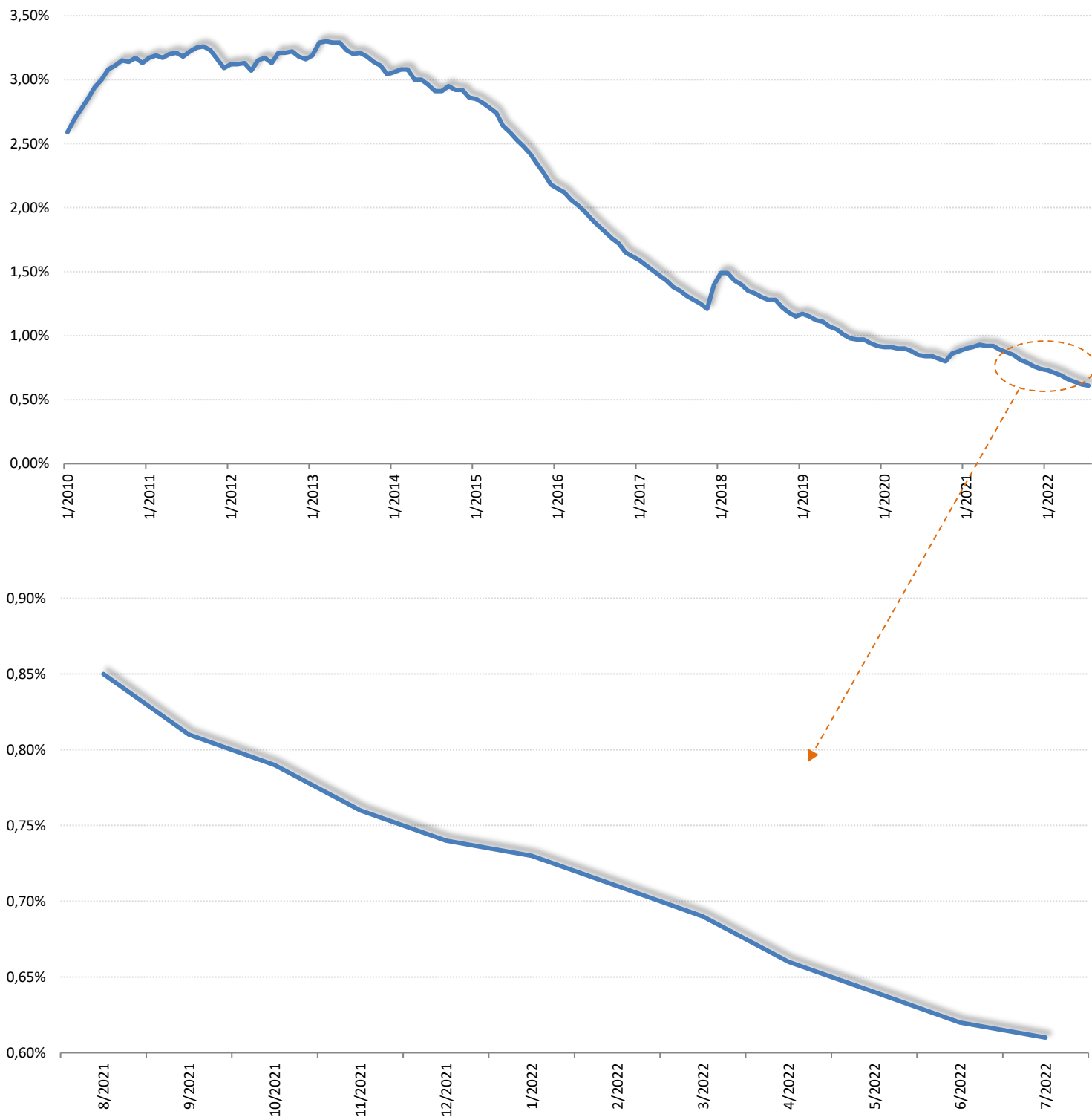
Vyšší podíl NPL je důsledkem toho, že úvěry nejsou zajištěny.

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>7/2022</b>	<b>9,44</b> ↓	<b>0,61%</b> ↓
6/2022	9,60 ↓	0,62% ↓
5/2022	9,86 ↓	0,64% ↓
4/2022	10,11 ↓	0,66% ↓
3/2022	10,55 ↓	0,69% ↓
2/2022	10,81 ↓	0,71% ↓

Období	Objem (mld.)	Podíl
1/2022	11,11 ↓	0,73% ↓
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% ↓

# CENY NEMOVITOSTÍ

vývoj | indexy | srovnání | ČR | kraje

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

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.

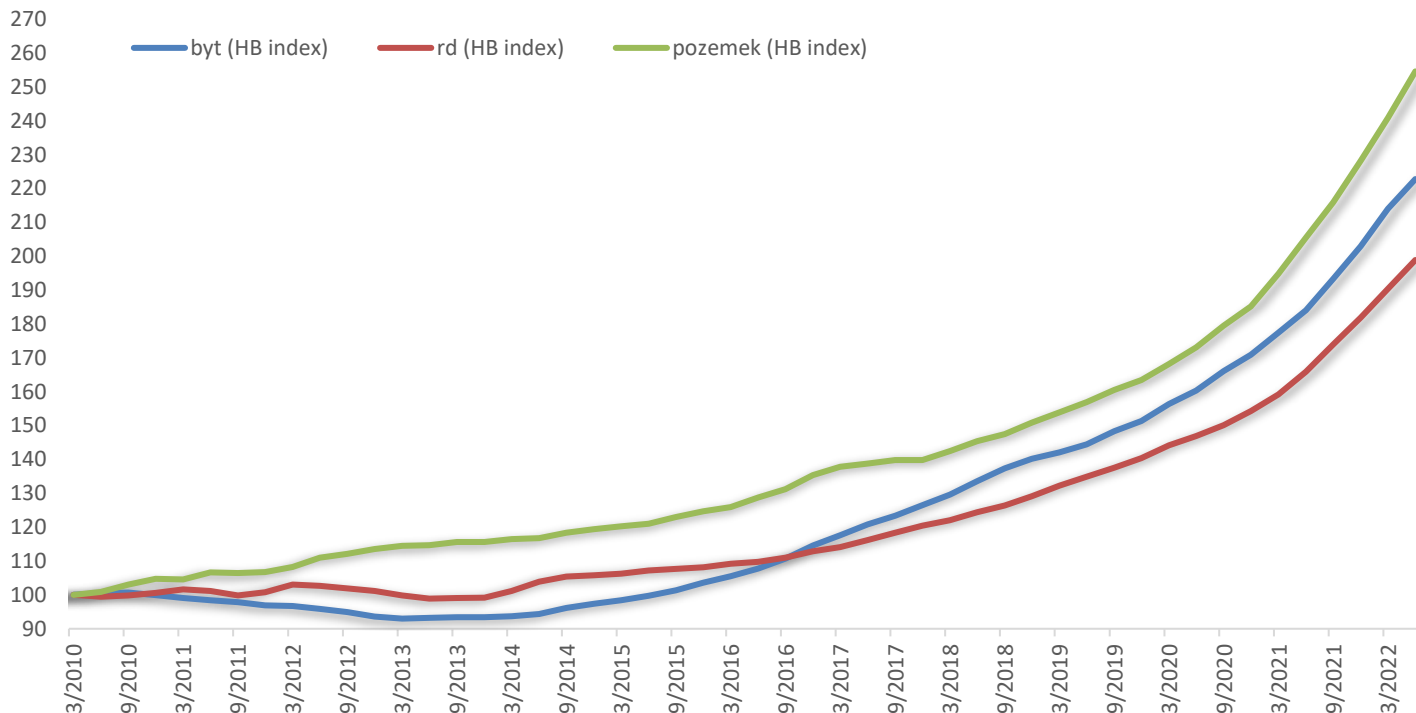
Růst cen nemovitostí znamená potřebu vyšších a vyšších úvěrů. To se v posledních letech odrazilo v rychle rostoucí výši průměrné hypotéky.

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

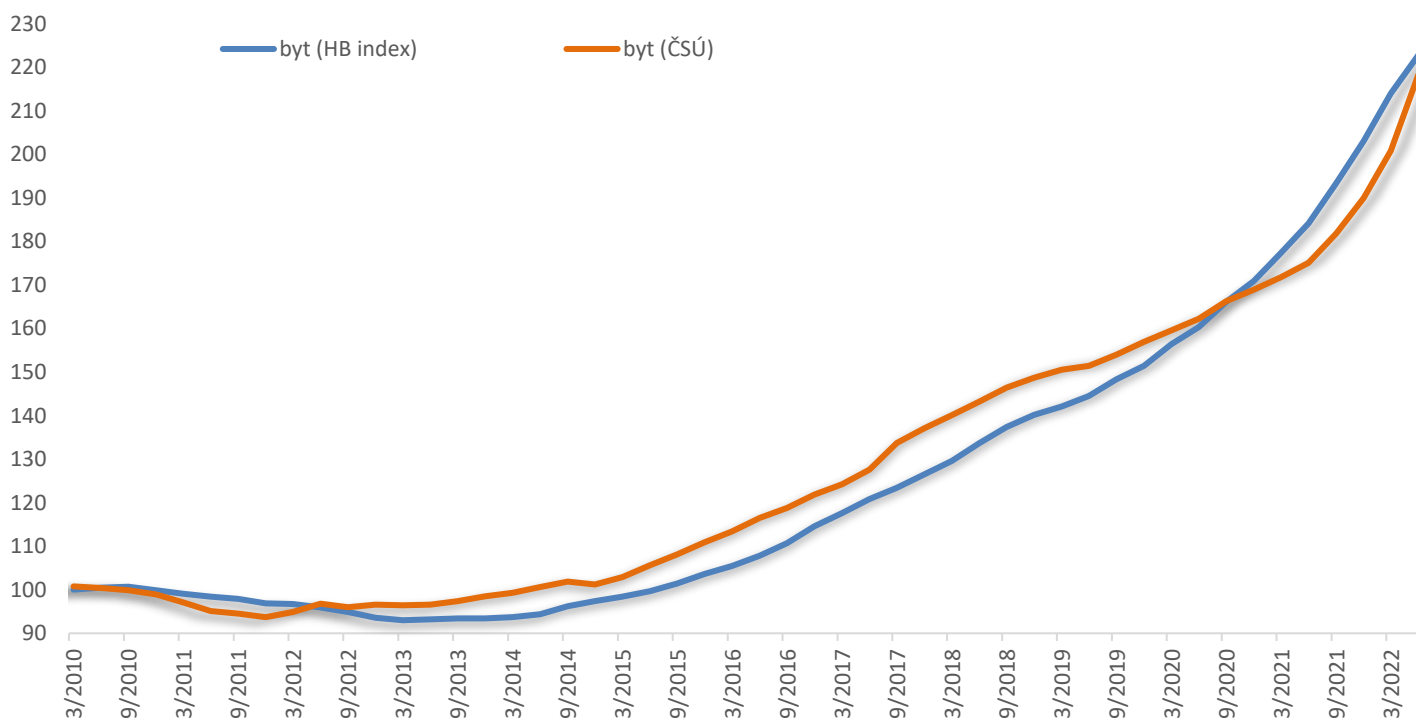
Snížená dostupnost financování a vysoká cena nemovitostí jsou také důvodem aktuálního snížení poptávky po nemovitostech. Zdá se, že th se začal přesouvat ze stavu vysokého převisu poptávky do stavu, kdy trh bude spíše patřit kupujícím.

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

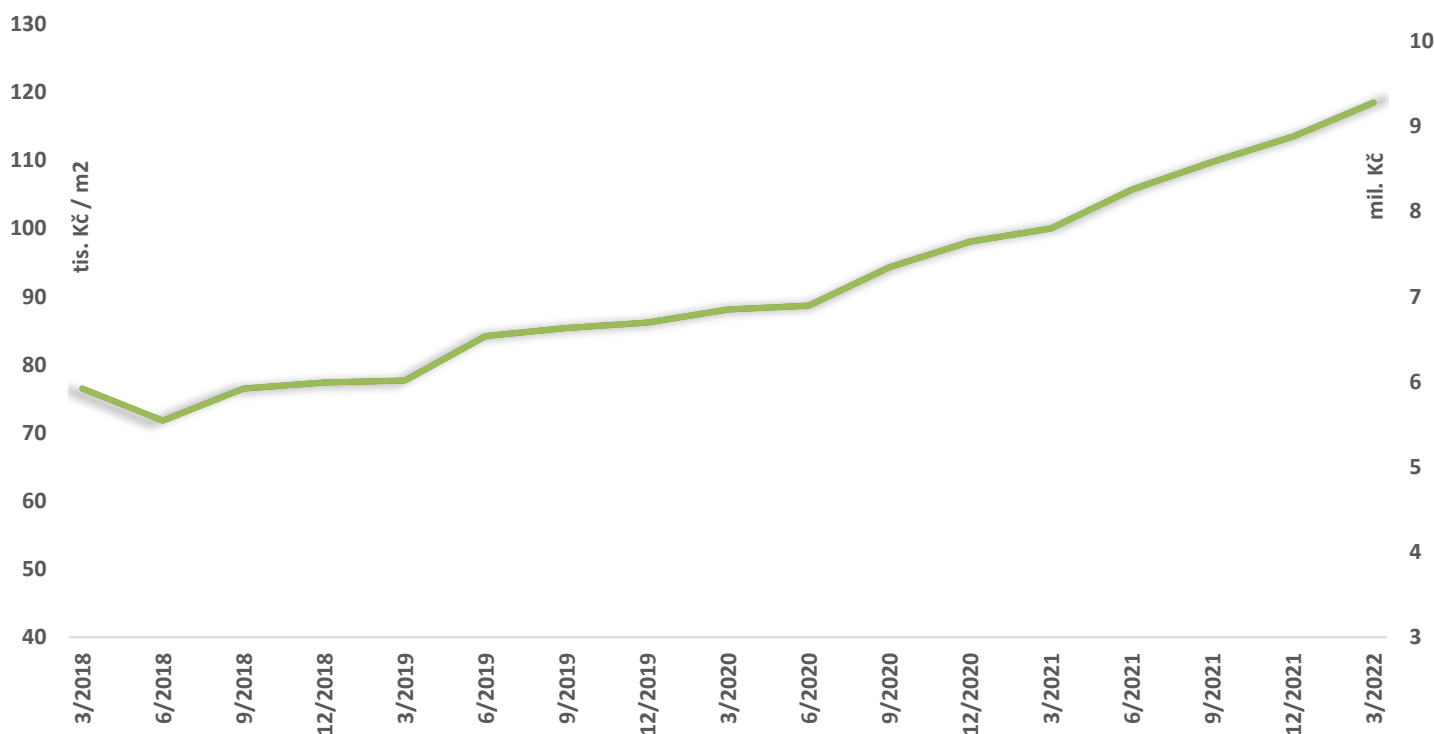


HB index: Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. Za bazickou hodnotu 100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

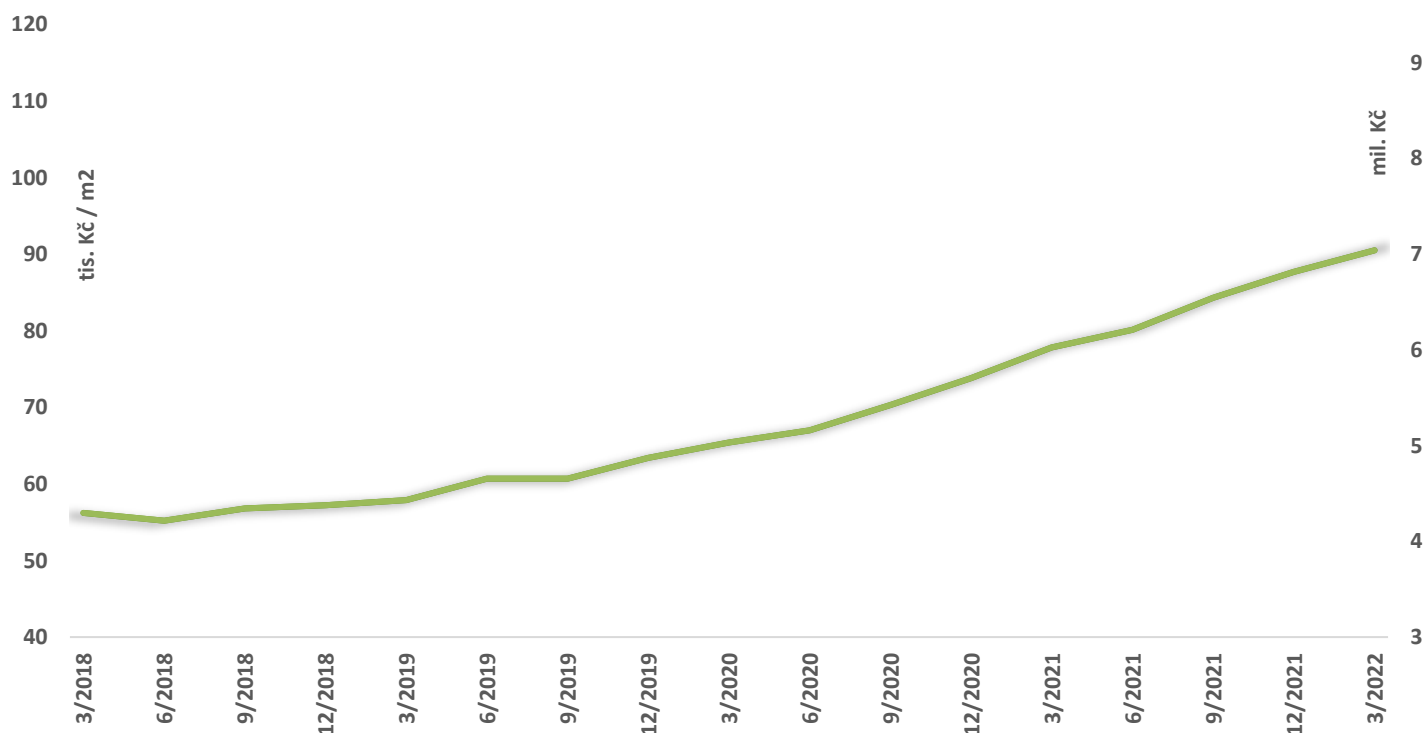
## DELOITTE REAL INDEX, CENA BYTŮ, PRAHA

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)

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.

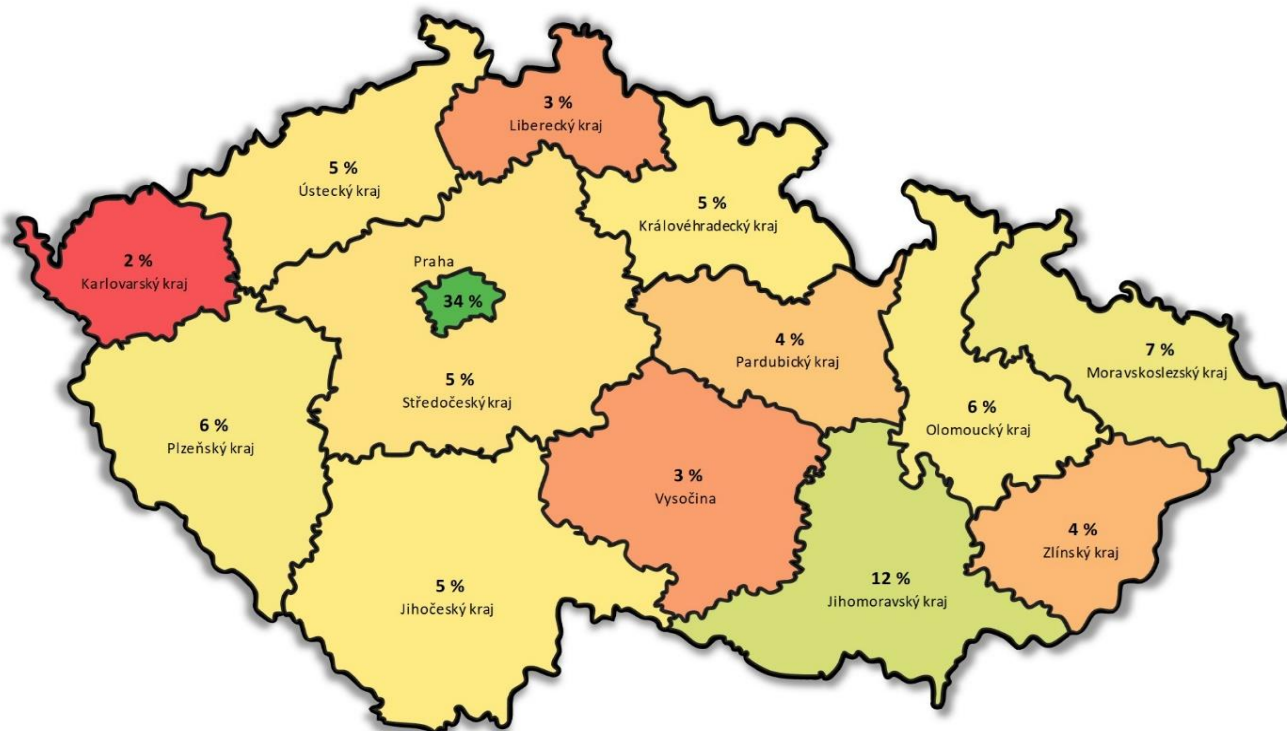
## POKLES PRŮMĚRNÉ HYPOTÉKY

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.