

# HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

data | komentáře | analýzy | informace



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



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

listopad 2022



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

nové úvěry  
**5,42 mld.**

refinancování  
**0,70 mld.**

dohromady  
**6,12 mld.**

### změna oproti minulému měsíci:

↗ růst o 2,1%

↘ pokles o 16,3%

↘ pokles o 0,4%

### meziroční změna:

↘ pokles o 82,1%

↘ pokles o 86,4%

↘ pokles o 82,7%

### změna oproti stejnému měsíci před dvěma lety:

↘ pokles o 73,8%

↘ pokles o 88,0%

↘ pokles o 76,9%

## Aktuální nabídkové úrokové sazby

LTV

80 %

1 rok

**7,65%**

3 roky

**6,79%**

5 let

**6,42%**

10 let

**6,56%**

LTV

90 %

1 rok

**8,07%**

3 roky

**7,14%**

5 let

**6,77%**

10 let

**6,91%**

# KOMENTÁŘ K UPLYNULÉMU MĚSÍCI

---

## Účelně vynaložené náklady

Nejasná situace okolo tzv. účelně vynaložených nákladů stále pokračuje. Odborná veřejnost vnímala pozitivně návrh novely zákona o spotřebitelském úvěru, jejímž leitmotivem je právě úprava přístupu k účelně vynaloženým nákladům.

Součástí legislativního procesu je také připomínkové řízení, kdy se množství institucí vyjadřuje k případným dopadům novely do oblasti zájmů té či oné instituce.

Z vyjádření představitelů České národní banky v předchozích měsících a letech se zdálo, že ČNB v principu sdílí náhled bank na tuto problematiku. A já stále věřím, že v ekonomickém kontextu by banky s ČNB společnou řeč našly. Ale z připomínek ČNB se zdá, že ekonomický pohled je pokládán za irelevantní. Hlavní hlediska jsou zjevně z oblasti právní a to bez ohledu na to, zda stávající pravidla reflektují ekonomickou realitu nebo ne.

Ve velmi podobném duchu se nesou také připomínky další významné instituce a to Kanceláře finančního arbitra.

Dokumenty jsou rozsáhlejší a přesahují možnosti tohoto komentáře. Ale řekl bych, že označit je za "polibek smrti" není příliš nadsazené.

Této problematice se věnuji obsáhleji zde: <https://www.gpf.cz/ucelne-vynalozene-naklady>

## Hypoteční úvěry za nízké sazby

Poslední dobou se objevuje nový fenomén, a to inzerce nejrůznějších subjektů, ve které lákají klienty na hypoteční úvěr, jehož úroková sazba začíná číslicí "2" - např. hypotéka "již od 2,59 %" nebo "garantovaná hypotéka 2,99 %" apod.

Více, než o cokoli jiného, se samozřejmě jedná o marketing. Hypotéky se za *dvě celé něco* dnes neposkytují a tím diskuze končí. Na druhou stranu o sazbách se mluví poměrně hodně, byť tím důvodem je jejich výše a nikoliv výhodnost. Ale o to větší pozornost může sdělení "hypotéka za 2,99 %" upoutat pozornost.

Jedná se o různé druhy nabídek. Část z nich jsou developeři, kteří při koupi bytu nabízí kompenzaci rozdílu mezi běžnou úrokovou sazbou, kterou klient u banky získá a sazbou 2,99 % p.a. Nejedná se tedy o hypotéku za takto výhodných podmínek. Jedná se o slevu na kupní ceně, která je však interpretována jako výhodná hypotéka.

Další typ reklamy pracuje s možností převzetí hypotéky, kterou prodávající může případně mít uzavřenu z dřívější doby, kdy úrokové sazby hypoték byly mnohem příznivější. Pokud se to někde povede, je to samozřejmě příjemný bonus. Ale zaprvé se na to nedá spoléhat, zadruhé ne každá banka to umožní a zatřetí - pokud by prodávající opravdu "disponoval" hypotékou za výhodných podmínek, zřejmě by si uvědomoval hodnotu takové možnosti a dá se čekat, že by za tento benefit chtěl vyjednat nějakou kompenzaci.

Další informace jsou k dispozici zde: <https://www.gpf.cz/levne-hypoteky-stale-dostupne>

# ÚROKOVÉ SAZBY

změny | srovnání | repo | IRS

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

Úrokové sazby v listopadu byly jeden velký otazník. Některé banky zvýšily, některé snížily, ale většina nedělala nic a situaci lze tedy popsat slovy "stagnace".

Bankovní rada ČNB na svém měnově politickém zasedání počátkem listopadu potvrdila repo sazbu ve výši 7 %.

Guvernér ČNB, pan Aleš Michl, který po celou dobu, kdy se repo sazba zvyšovala, hlasoval proti jejímu zvyšování, to komentoval slovy:

"Na zasedání bankovní rady ČNB minulý čtvrtek jsme rozhodli, že v Česku bude **i nadále** stabilní krátkodobá úroková sazba 7 procent. Je to nejvyšší úroveň od roku 1999. Tedy nejpřísnější politika za posledních více než dvacet let.

**Národní banka musí být teď pevnou kotvou, stabilizující podmínky v ekonomice.**

**Úrokové sazby ČNB se nacházejí na úrovni, která tlumí domácí poptávkové tlaky.** Brzdí růst bankovních úvěrů pro domácnosti i firmy, brzdí tedy růst množství peněz v ekonomice."

"Bankovní rada vyčkává na další data, která vyhodnotí. Na příštím zasedání rozhodne, zda sazby **zůstanou stabilní, nebo se zvýší.**"

Aktuální nastavení úrokových sazeb tedy guvernér ČNB zjevně považuje za vhodné a nevylučuje ani jejich případné zvýšení.

Zajímavý byl vývoj ceny tzv. *úrokových swapů*, které lze považovat za měřítko ceny peněz na trhu. Během listopadu došlo k poměrně výraznému poklesu o více než procentní bod. Že by však na to banky nějak zřetelně reagovaly, nota bene v prosinci, to nepokládám za pravděpodobné.



# ZMĚNY VYHLAŠOVANÝCH SAZEB VE VYBRANÝCH BANKÁCH

listopad 2022 - prosinec 2022

---

## 8. 11. 2022

**RB** ↑ zvýšení sazeb o 30 bps

## 10. 11. 2022

**UCB** ↓ snížení sazeb na fixaci 5Y o 10 bps

**UCB** ↑ zvýšení sazeb na ostatních fixacích o 40 bps

## 15. 11. 2022

**UCB** ↑ zvýšení sazeb na fixaci 3Y o 50 bps

## 21. 11. 2022

**AB** ↑ zvýšení sazeb o 20 bps

## 23. 11. 2022

**RB** ↓ akční snížení sazby na fixaci 5Y o 60 bps

## 30. 11. 2022

**UCB** ↓ snížení sazby na fixaci 3Y o 1 p.b. a 5Y o 20 bps

## 1. 12. 2022

**RB** ↑ ukončení akční sazby, návrat o 60 bps výše

# ZMĚNY VYHLAŠOVANÝCH SAZEB VE VYBRANÝCH BANKÁCH

listopad 2022 - prosinec 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	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	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	-	-	-	-

## Raiffeisenbank

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

## UniCredit bank

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

listopad 2022 - prosinec 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	-	-	-	-

## průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

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	0	0	0	0

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,06	0,06	0,06	0,06
3 roky	0,03	0,03	0,03	0,03
5 let	0	0	0	0
7 let	0,14	0,14	0,14	0,14
8 let	0	0	0	0
10 let	0,12	0,12	0,12	0,12
15 let	0,10	0,10	0,10	0,10

### 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. 12. 2022

## Hypoteční banka / ČSOB

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,24	7,24	7,39	7,69
3 roky	6,74	6,74	6,89	7,19
5 let	6,44	6,44	6,59	6,89
7 let	6,44	6,44	6,59	6,89
8 let	-	-	-	-
10 let	6,54	6,54	6,69	6,99
15 let	6,84	6,84	6,99	7,29

## Česká spořitelna

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

## 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	7,69	7,69	7,69	8,29
3 roky	7,09	7,09	7,09	7,69
5 let	6,69	6,69	6,69	7,29
7 let	6,74	6,74	6,74	7,34
8 let	-	-	-	-
10 let	6,79	6,79	6,79	7,39
15 let	-	-	-	-

## Raiffeisenbank

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

## UniCredit bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	6,19	6,19	6,19	6,19
5 let	5,99	5,99	5,99	5,99
7 let	6,69	6,69	6,69	6,69
8 let	-	-	-	-
10 let	6,69	6,69	6,69	6,69
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. 12. 2022

## Banka Creditas

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

## mBank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	10,64	10,64	10,64	-
3 roky	8,64	8,64	8,64	-
5 let	7,64	7,64	7,64	-
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	8,59	8,59	8,59	-
3 roky	6,60	6,60	6,60	-
5 let	5,90	5,90	5,90	-
7 let	5,73	5,73	5,73	-
8 let	5,67	5,67	5,67	-
10 let	5,80	5,80	5,80	-
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. 12. 2022

## průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,47	7,47	7,52	7,86
3 roky	6,77	6,77	6,82	7,16
5 let	6,31	6,31	6,36	6,69
7 let	6,34	6,34	6,42	6,77
8 let	6,14	6,14	6,14	6,49
10 let	6,27	6,27	6,32	6,66
15 let	6,49	6,49	6,57	6,87

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,62	7,62	7,65	8,07
3 roky	6,77	6,77	6,79	7,14
5 let	6,40	6,40	6,42	6,77
7 let	6,58	6,58	6,61	6,97
8 let	6,14	6,14	6,14	6,49
10 let	6,53	6,53	6,56	6,91
15 let	6,82	6,82	6,87	7,24

## dream bank (minima napříč bankami)

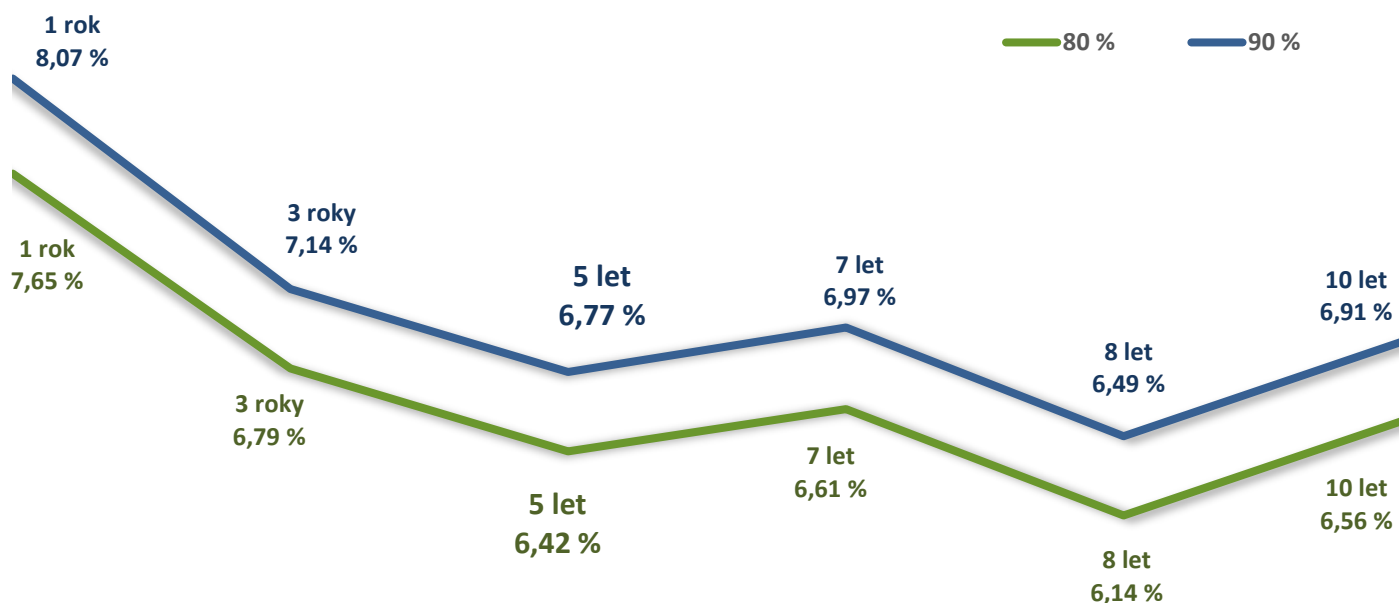
fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,88	6,88	6,88	7,44
3 roky	6,19	6,19	6,19	6,19
5 let	5,89	5,89	5,89	5,99
7 let	5,73	5,73	5,73	6,14
8 let	5,67	5,67	5,67	6,34
10 let	5,80	5,80	5,80	6,14
15 let	6,14	6,14	6,14	6,44

## hypoteční peklo (maxima napříč bankami)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	10,64	10,64	10,64	8,49
3 roky	8,64	8,64	8,64	7,69
5 let	7,64	7,64	7,64	7,29
7 let	7,54	7,54	7,54	7,34
8 let	6,24	6,24	6,24	6,64
10 let	6,89	6,89	6,89	7,39
15 let	7,49	7,49	7,49	7,99

## Aktuální nabídkové úrokové sazby

(průměr šesti největších bank, zohledněna sleva za domicilaci)

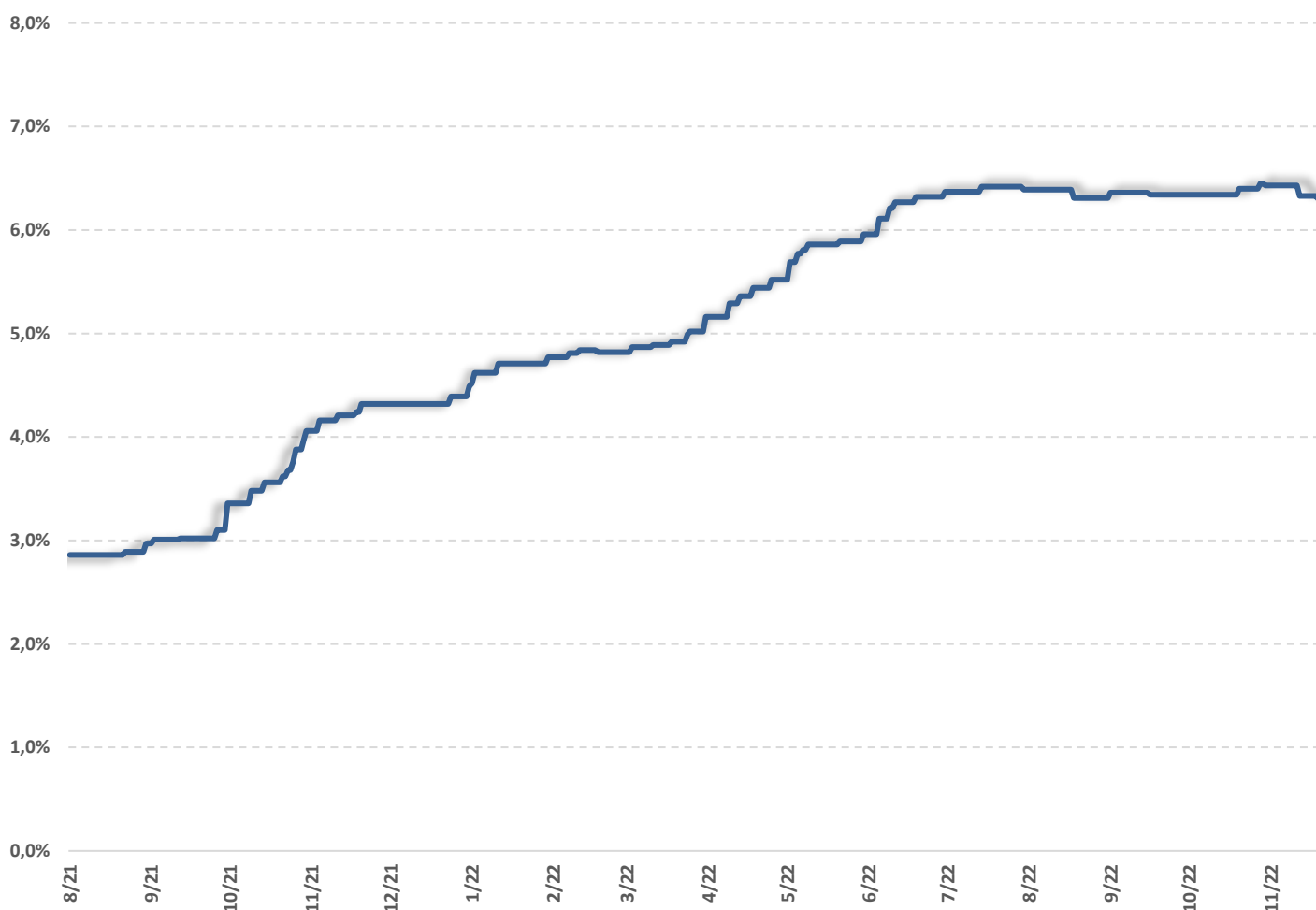


# VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

Výše úrokových sazeb je do značné míry individuální záležitostí a závisí na mnoha parametrech. Individuální přístup a produktové slevy nelze 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 znatelně ovlivnit. Zobrazeny jsou průměrné hodnoty (prostý aritmetický průměr).

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



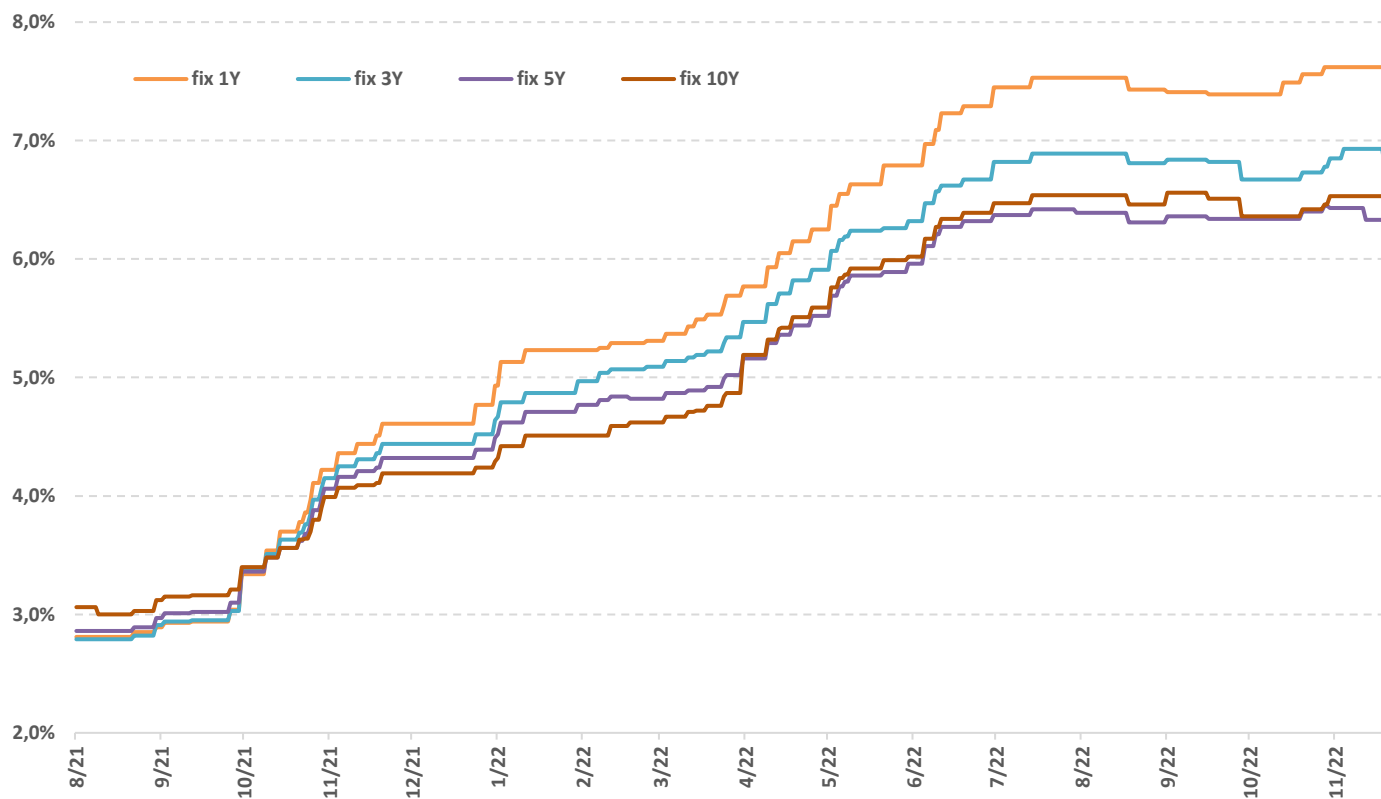
## Průměrné úrokové sazby v posledních 12 měsících

Období	Nové
<b>11/2022</b>	<b>6,43%</b> ↑
10/2022	6,40% ↑
9/2022	6,34% ↑
8/2022	6,31% ↓
7/2022	6,42% ↑
6/2022	6,32% ↑

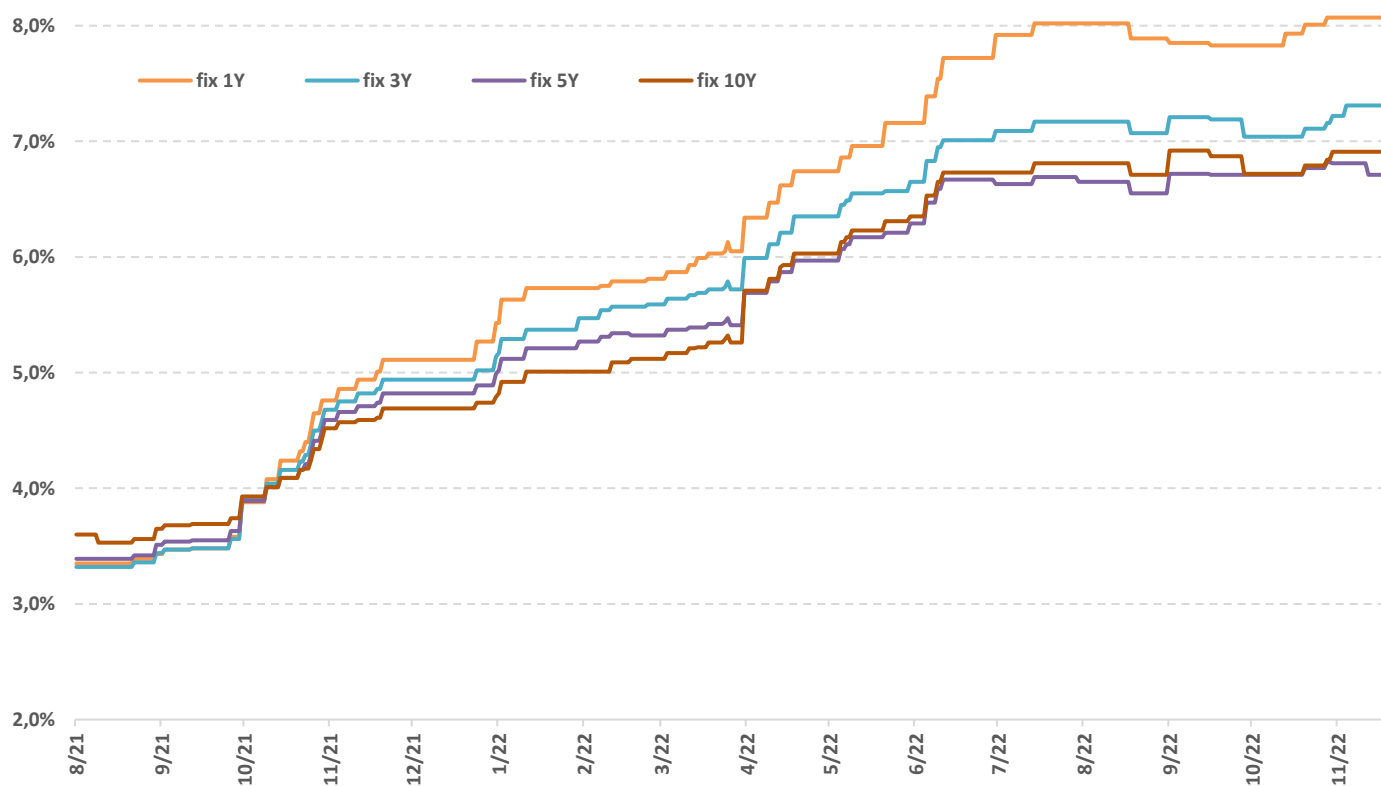
Období	Nové
5/2022	<b>5,86%</b> ↑
4/2022	5,44% ↑
3/2022	4,92% ↑
2/2022	4,84% ↑
1/2022	4,71% ↑
12/2021	4,32% ↑

# VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

Následující graf zobrazuje výši průměrné vyhlášené úrokové sazby pro LTV 70

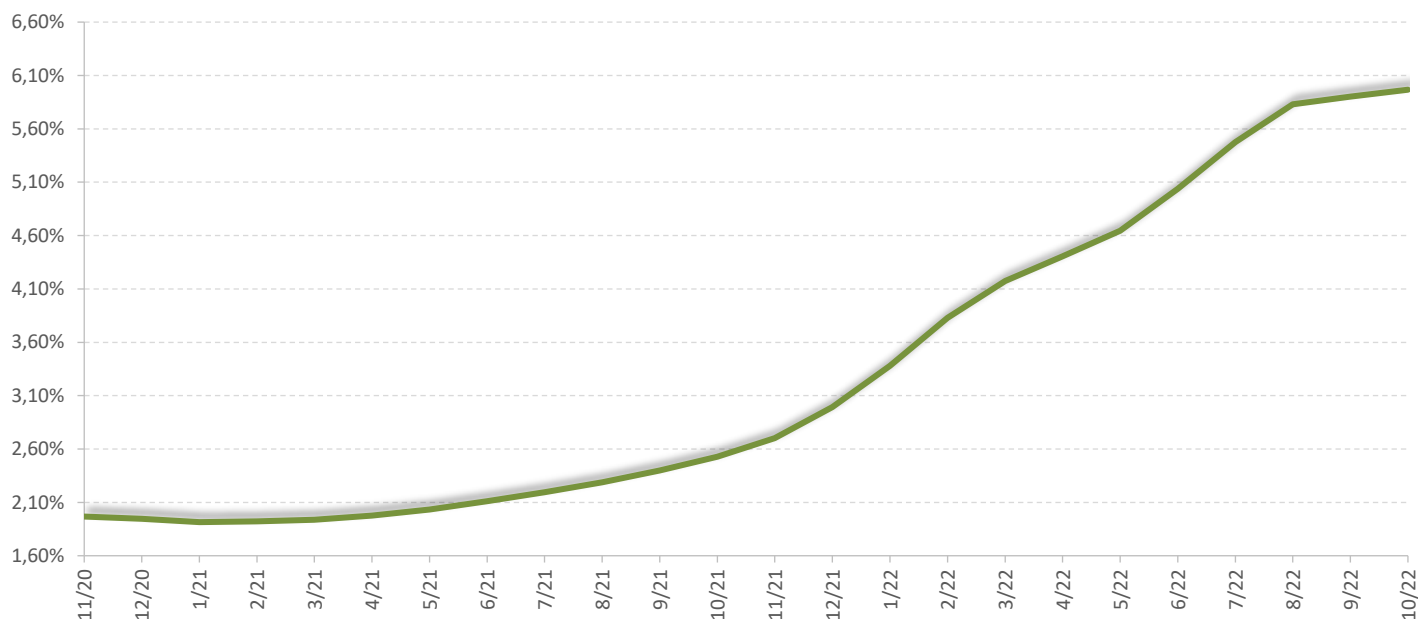


Následující graf zobrazuje výši průměrné vyhlášené úrokové sazby pro LTV 90 %



# ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

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

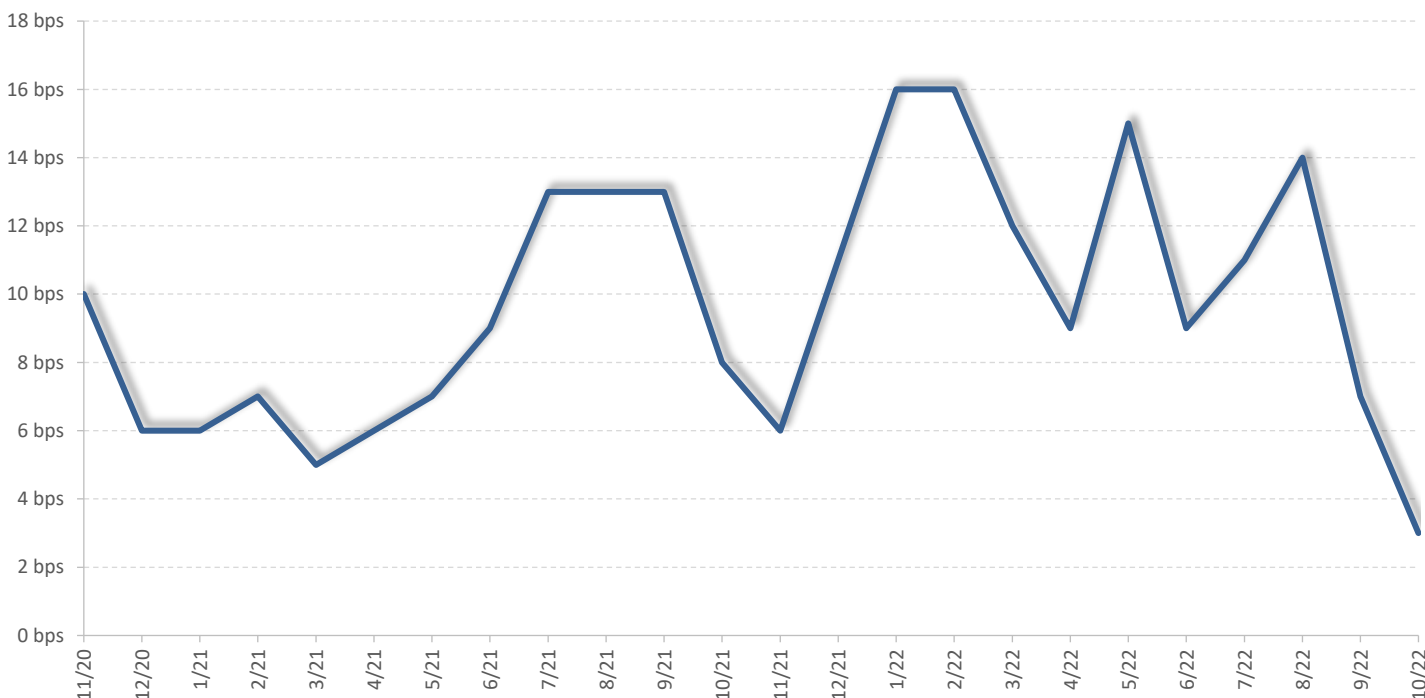


Výše uvedený graf je váženým průměrem úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů a refinancování. Ovšem sazby nových úvěrů a refinů se přece jen do jisté míry liší. Průměrná sazba refinancování je typicky o něco nižší, než sazba nových úvěrů.

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

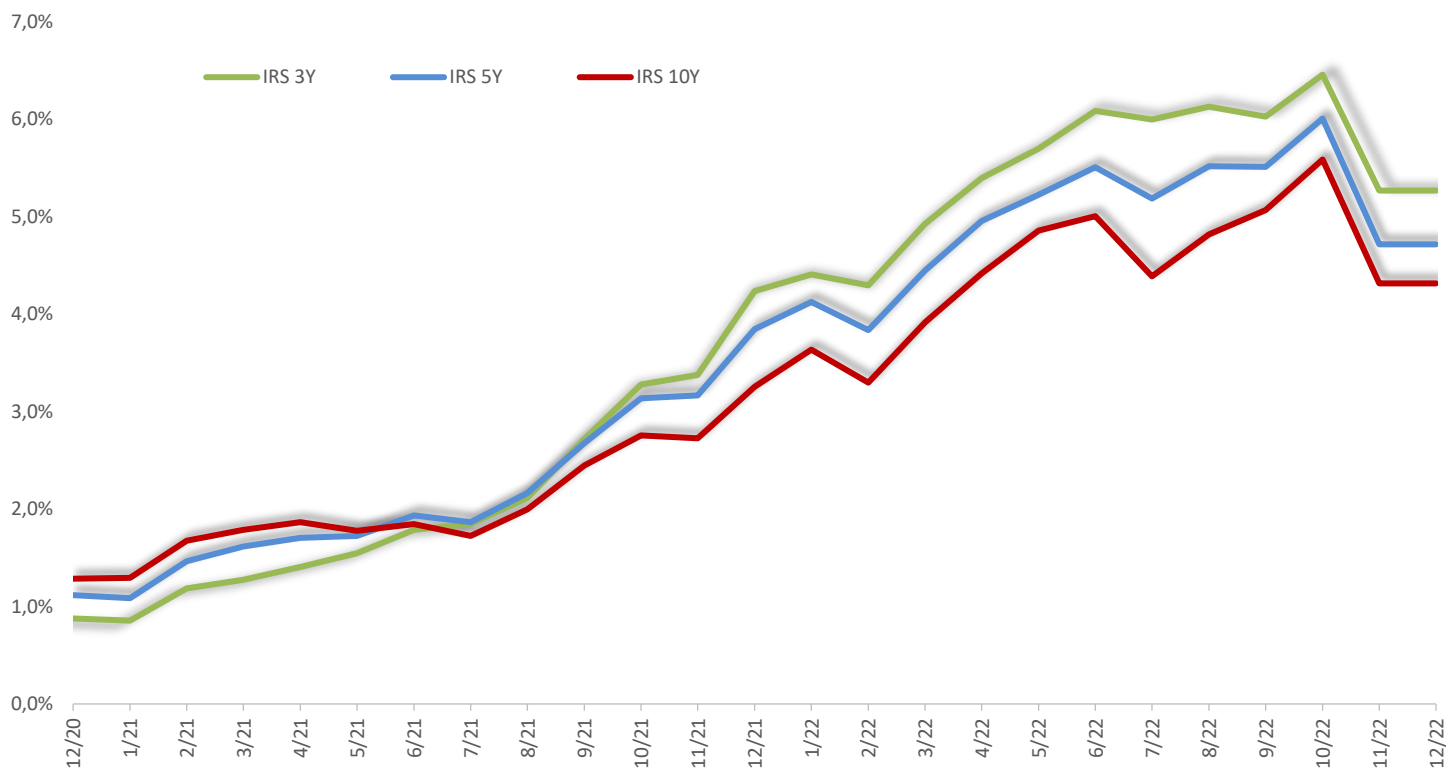
Období	Nové úvěry	Refiny	Prům. nové a ref
<b>10/2022</b>	<b>5,97 % ↑</b>	<b>5,94 % ↑</b>	<b>5,97 % ↑</b>
9/2022	5,91 % ↑	5,84 % ↑	5,90 % ↑
8/2022	5,85 % ↑	5,71 % ↑	5,83 % ↑
7/2022	5,49 % ↑	5,38 % ↑	5,47 % ↑
6/2022	5,05 % ↑	4,96 % ↑	5,04 % ↑
5/2022	4,67 % ↑	4,52 % ↑	4,65 % ↑
4/2022	4,42 % ↑	4,33 % ↑	4,41 % ↑
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 % ↓

# CENA ÚROKOVÝCH SWAPŮ

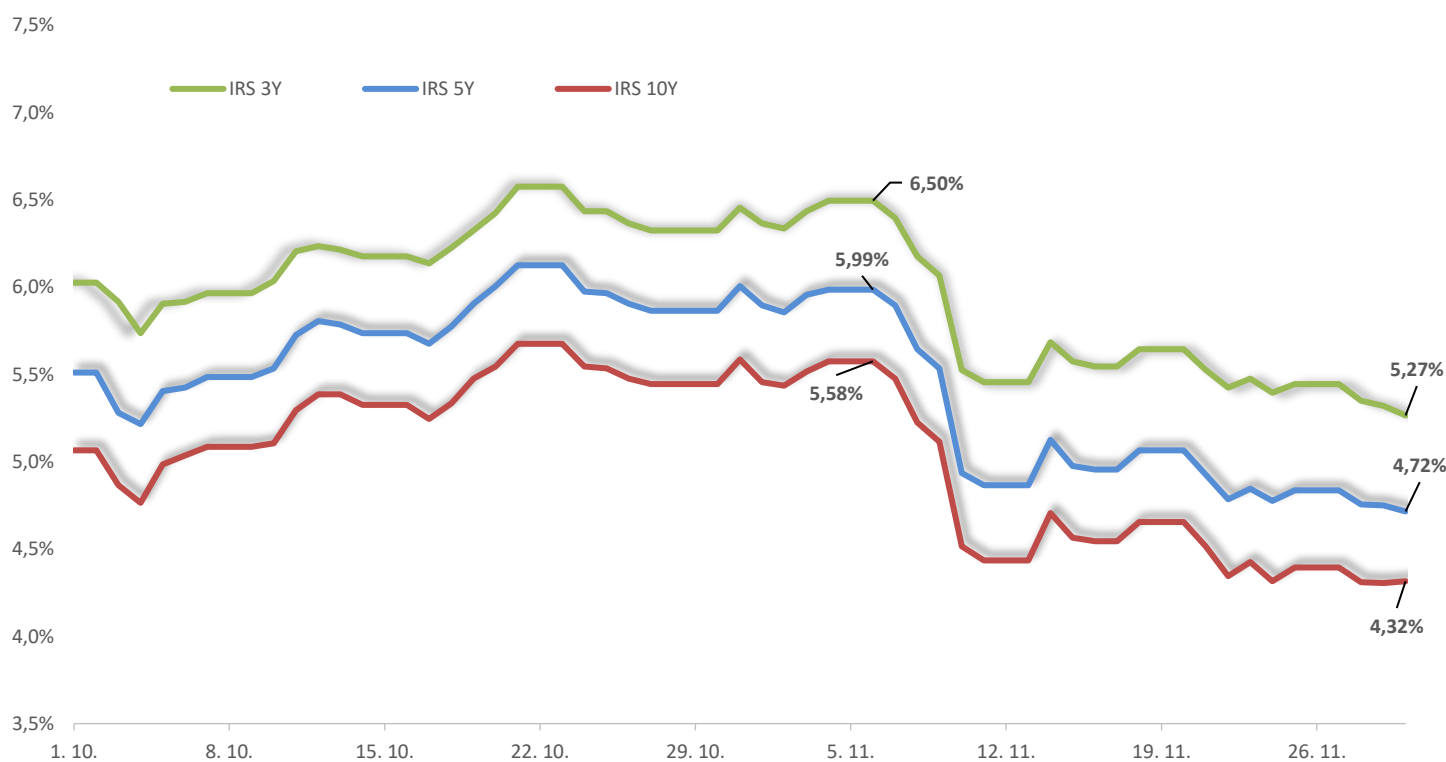
Cenu zdrojů lze do jisté míry odvozovat od ceny tzv. úrokových swapů (IRS, interest rate swap).

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:



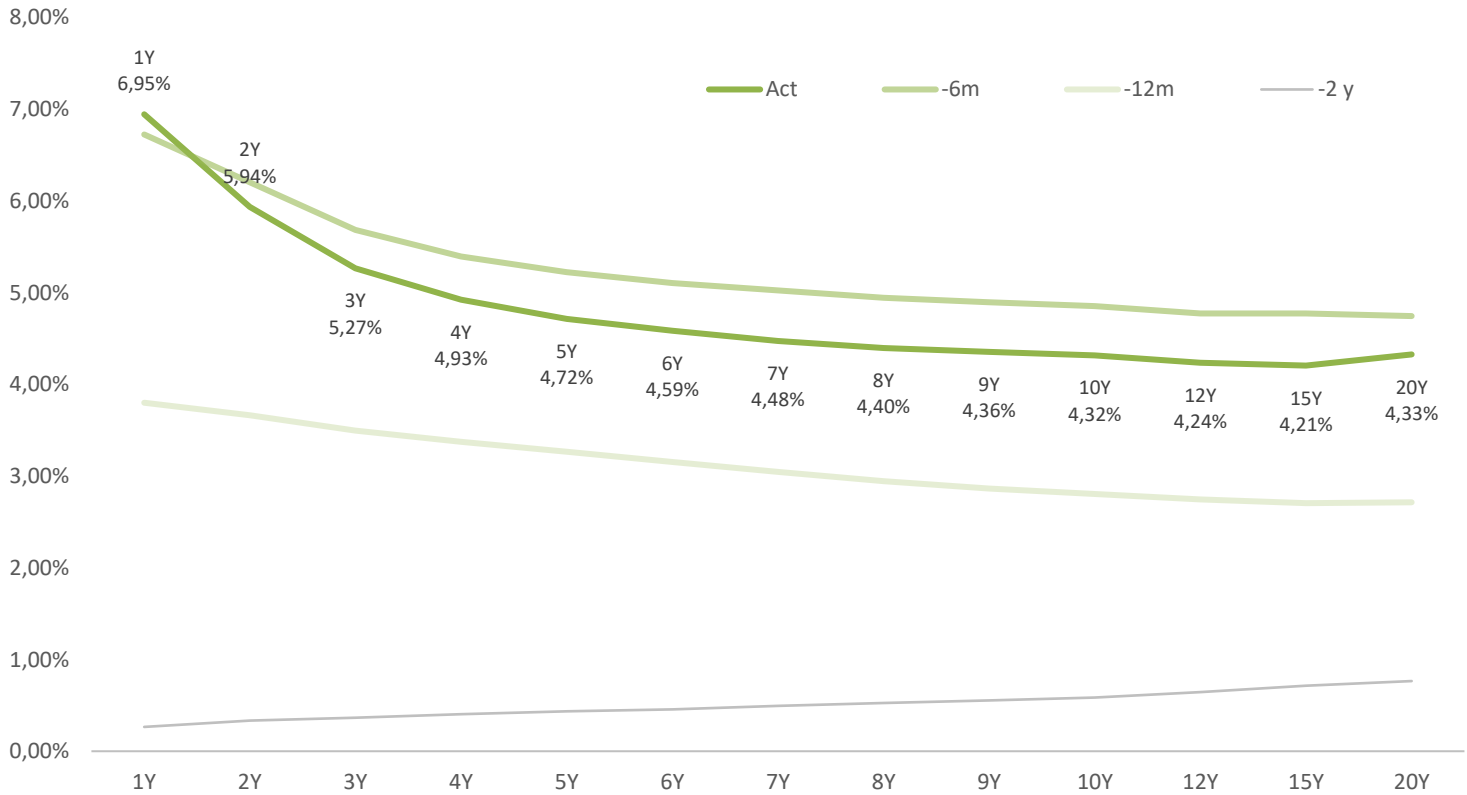
Následující graf zobrazuje vývoj IRS od počátku minulého měsíce:



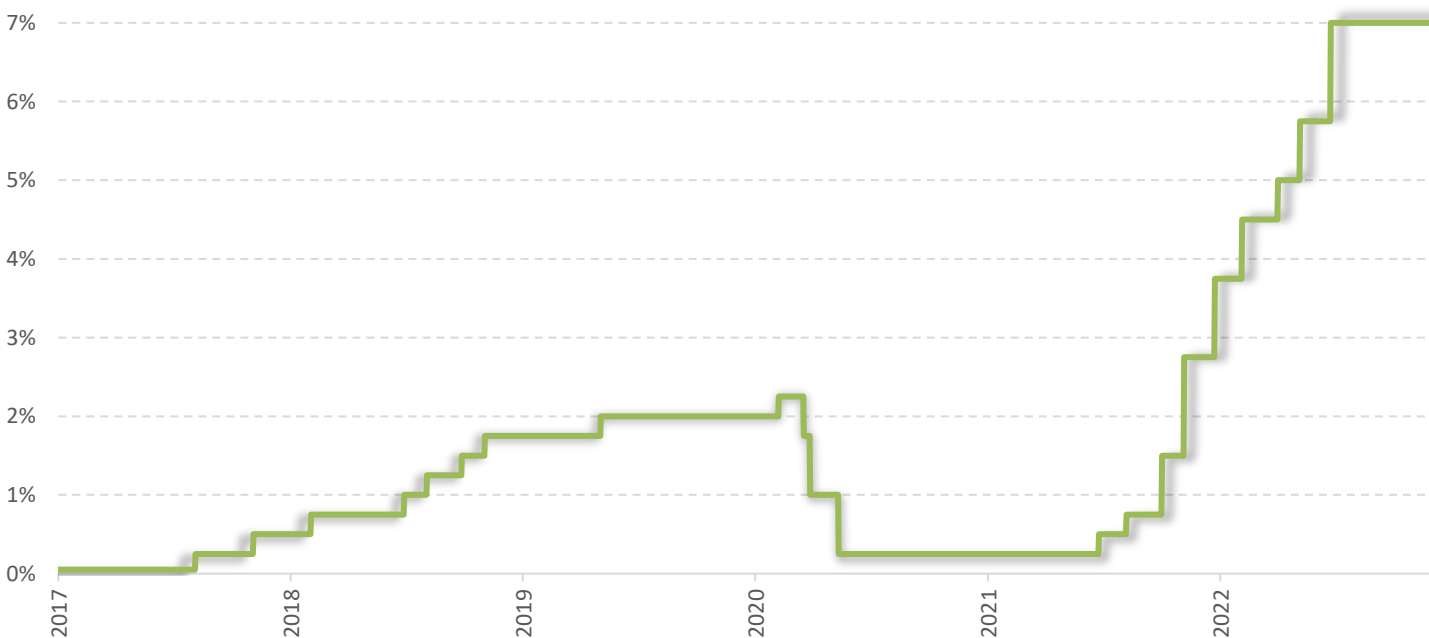
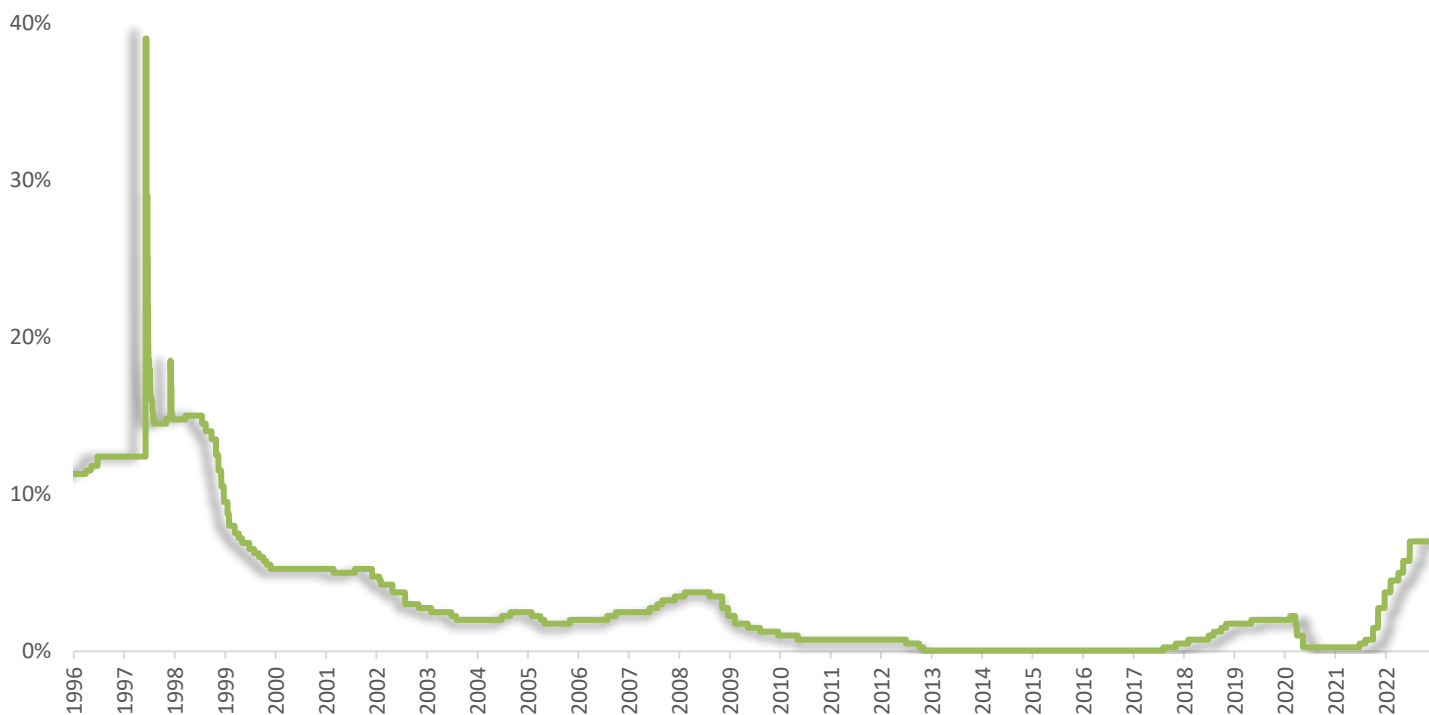
# VÝNOSOVÁ KŘIVKA ÚROKOVÝCH SWAPŮ (IRS CZK)

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

Graf níže ukazuje aktuální výnosovou křivku a výnosovou křivku před 6 měsíci, 12 měsíci a před dvěma lety.



# DVOUTÝDENNÍ REPO SAZBA



Období	Repo
12 / 2022	7,00% →
11 / 2022	7,00% →
10 / 2022	7,00% →
9 / 2022	7,00% →
8 / 2022	7,00% →
7 / 2022	7,00% →
6 / 2022	7,00% ↑

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

Období	Repo
10 / 2021	1,50% ↑
9 / 2021	0,75% →
8 / 2021	0,75% ↑
7 / 2021	0,50% →
6 / 2021	0,50% ↑
5 / 2021	0,25% →
4 / 2021	0,25% →



# OBJEMY HYPOTÉK

vývoj | srovnání | refinancování

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

Plamínek poskytnutých hypotečních úvěrů skomírá jako svíčka v průvanu.

Hlavním důvodem jsou samozřejmě vysoké úrokové sazby. Ne každý je srozuměn s tím, že by si měl vzít hypotéku za 6 % ročně.

A pokud to má být hypotéka na koupi nemovitosti, které v posledních letech výrazně rostly a nyní se pohybují kolem svých historických maxim - pak je úvěrový apetit klientů ještě o to menší.

## OBJEM HYPOTÉK V ŘÍJNU 6,12 MLD.

Nepříliš dobré ekonomické prognózy tento smutný obraz již pouze zasazují do smutného rámu. Jen jej umístit do galerie, popatlat vteřinovým lepidlem a na protest se přilepit.

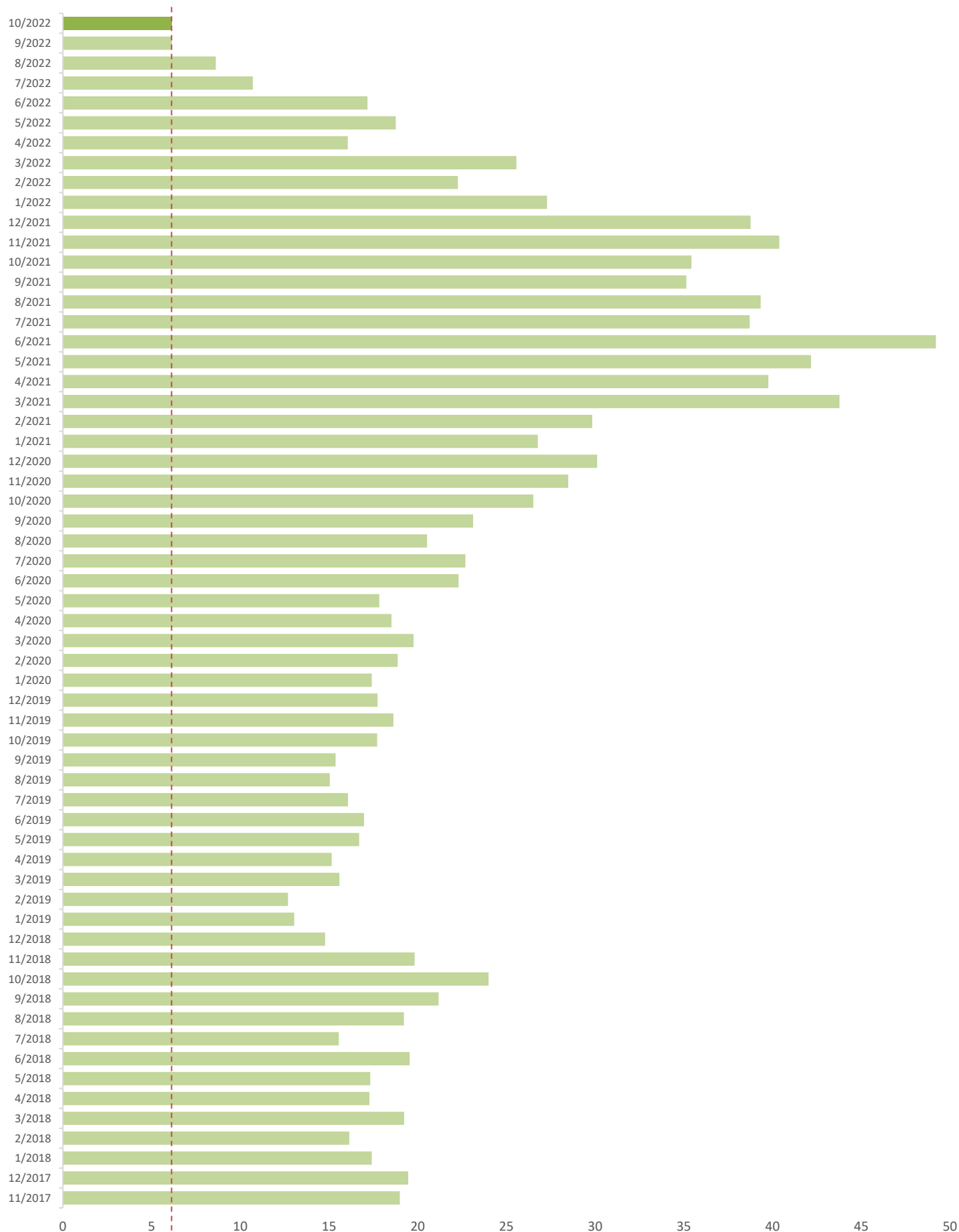
Ale tak, jako žádný strom neroste do nebe, tak ani žádná jáma není bezedná. Dá se čekat, že v první polovině příštího roku začne docházet alespoň k nějaké redukci úrokových sazeb. A pokud se k tomu připojí reálná korekce ceny nemovitostí, dá se čekat, že trh se přece jen obrátí k lepšímu.

Říjnová čísla jsou prakticky totožná s měsícem září a mohla by to být pěkná příležitost, aby se vývoj začal pomalu "lámat".



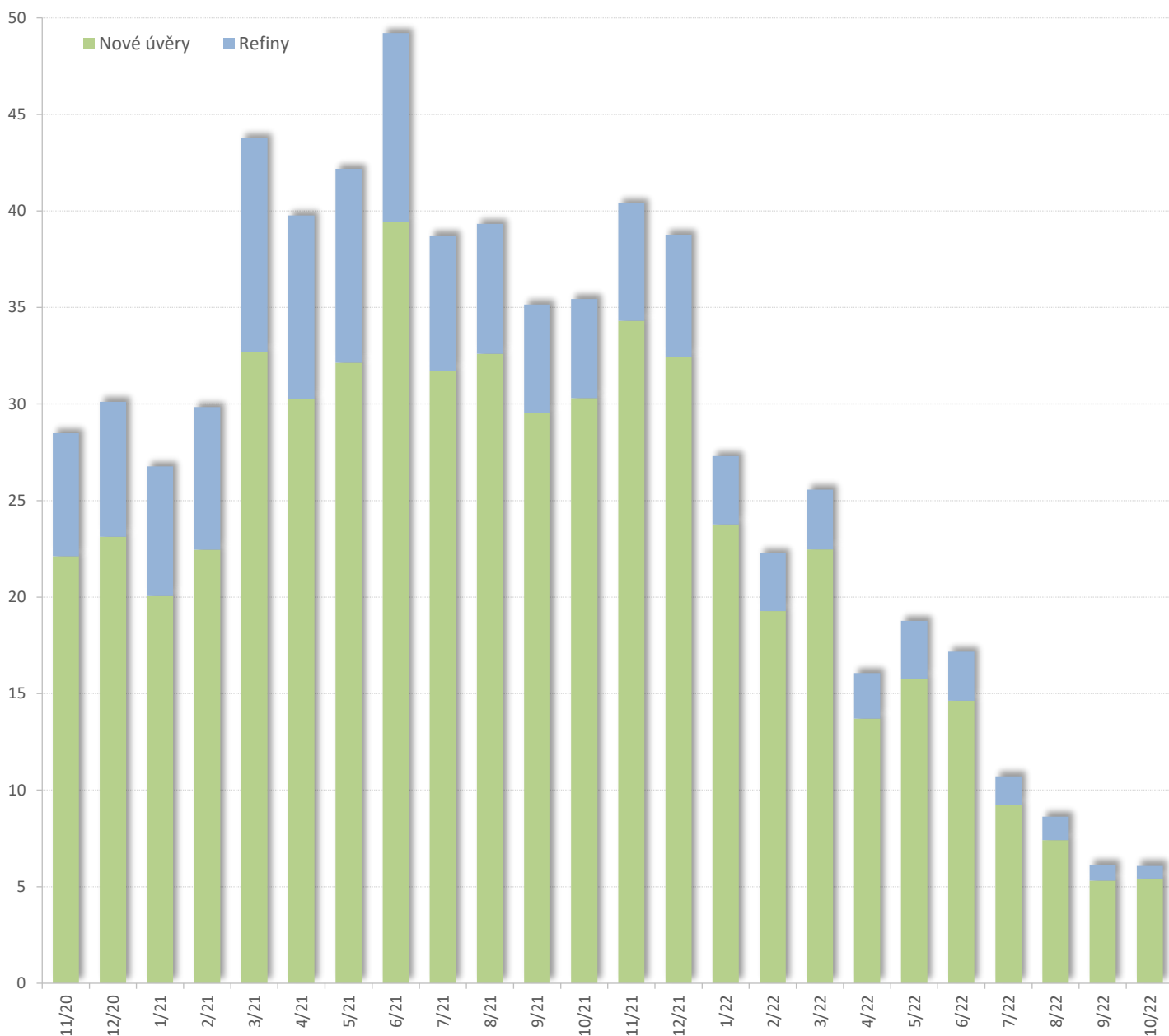
# OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

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.



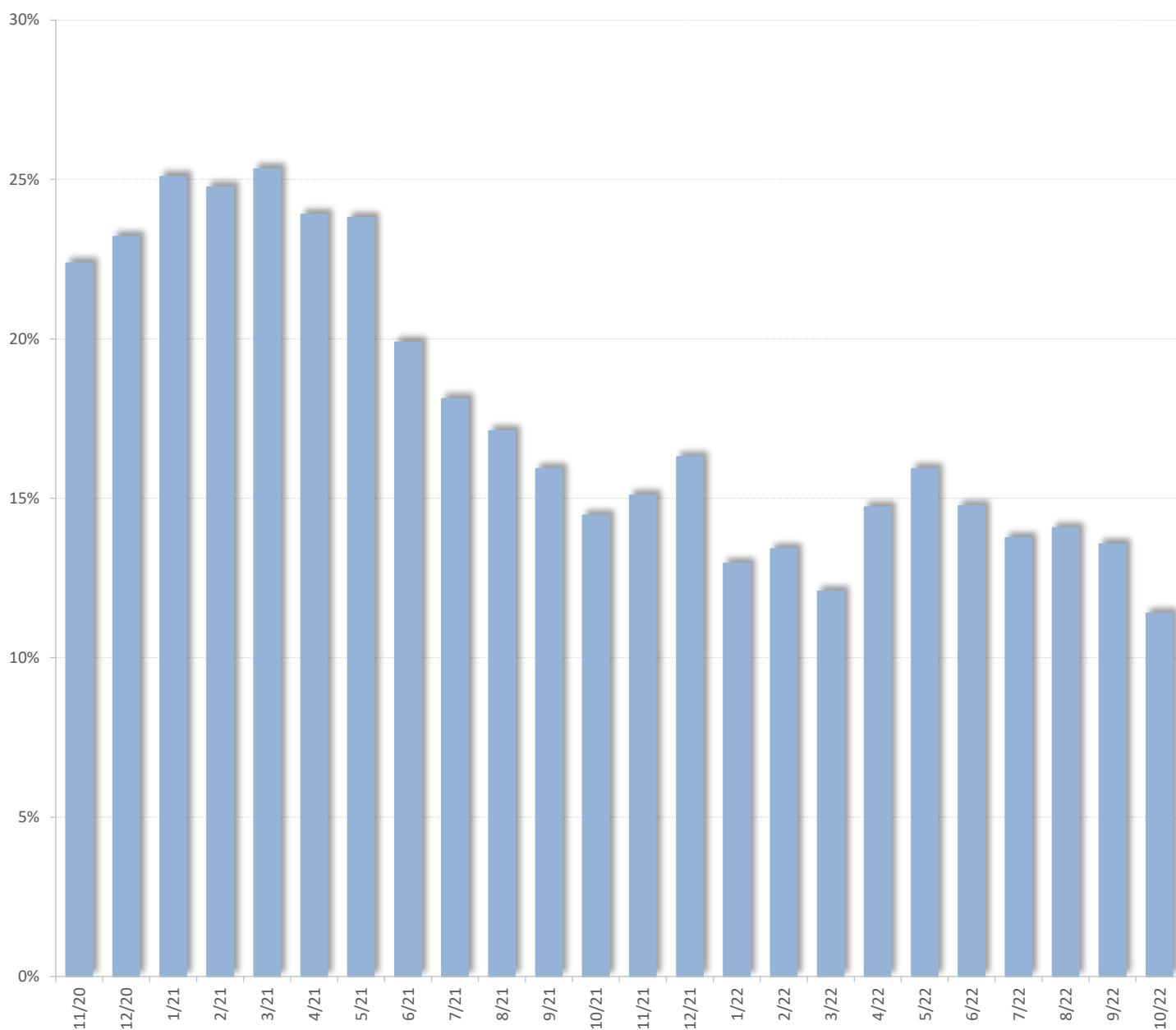
## Objemy v posledních 12 měsících

Období	Nové	Refiny
<b>10/2022</b>	<b>5,42</b> ↑	<b>0,70</b> ↓
9/2022	5,31 ↓	0,83 ↓
8/2022	7,41 ↓	1,21 ↓
7/2022	9,24 ↓	1,47 ↓
6/2022	14,63 ↓	2,53 ↓
5/2022	15,78 ↑	2,99 ↑

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

# PODÍL REFINANCOVANÝCH ÚVĚŘŮ

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



## Podíly refinancování v posledních 12 měsících

Období	Nové
<b>10/2022</b>	<b>11,39%</b> ↓
9/2022	13,55% ↓
8/2022	14,06% ↑
7/2022	13,75% ↓
6/2022	14,76% ↓
5/2022	15,93% ↑

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

# OBJEMY HYPOTÉK V POSLEDNÍCH TŘECH LETECH

Období	Nové úvěry	Refiny	Σ nové + ref	12M součet	Refiny, podíl
<b>10/2022</b>	<b>5,42</b> ↑	<b>0,70</b> ↓	<b>6,12</b> ↓	<b>237,88</b> ↓	11,4 % ↓
9/2022	5,31 ↓	0,83 ↓	6,14 ↓	267,19 ↓	13,6 % ↓
8/2022	7,41 ↓	1,21 ↓	8,62 ↓	296,19 ↓	14,1 % ↑
7/2022	9,24 ↓	1,47 ↓	10,71 ↓	326,90 ↓	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 % ↑

# FIXACE SAZEB

vývoj | podíly | srovnání

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

Pokračuje pokles využívání delších fixací. Tam, kde před necelým rokem tvořily fixace nad 5 let více, než polovinu sjednaných hypoték, tam dnes tento podíl netvoří ani třetinu.

Osobně mě překvapuje i toto číslo. Úrokové sazby na delší fixace jsou sice aktuálně výhodnější, ale přesto tak vysoké, že osobně bych si vsadil spíše na kratší fixaci s výhledem brzkého refinancování.

Je dost možné, že klienti, kteří volí delší fixace vychází z předpokladu, že po nějaké době budou moci využít aktuálního výkladu pojmu účelně vynaložené náklady a refinancovat během trvající fixace.

Pokud takový záměr vyjde, bude to pro tyto klienty jednoznačně znamenat benefit a potvrdí to správnost jejich volby.

Ale je nutno zmínit, že v poslanecké sněmovně "leží" návrh novely zákona a nelze vyloučit, že v budoucnu již aktuálního výkladu účelně vynaložených nákladů nebude možno využít.

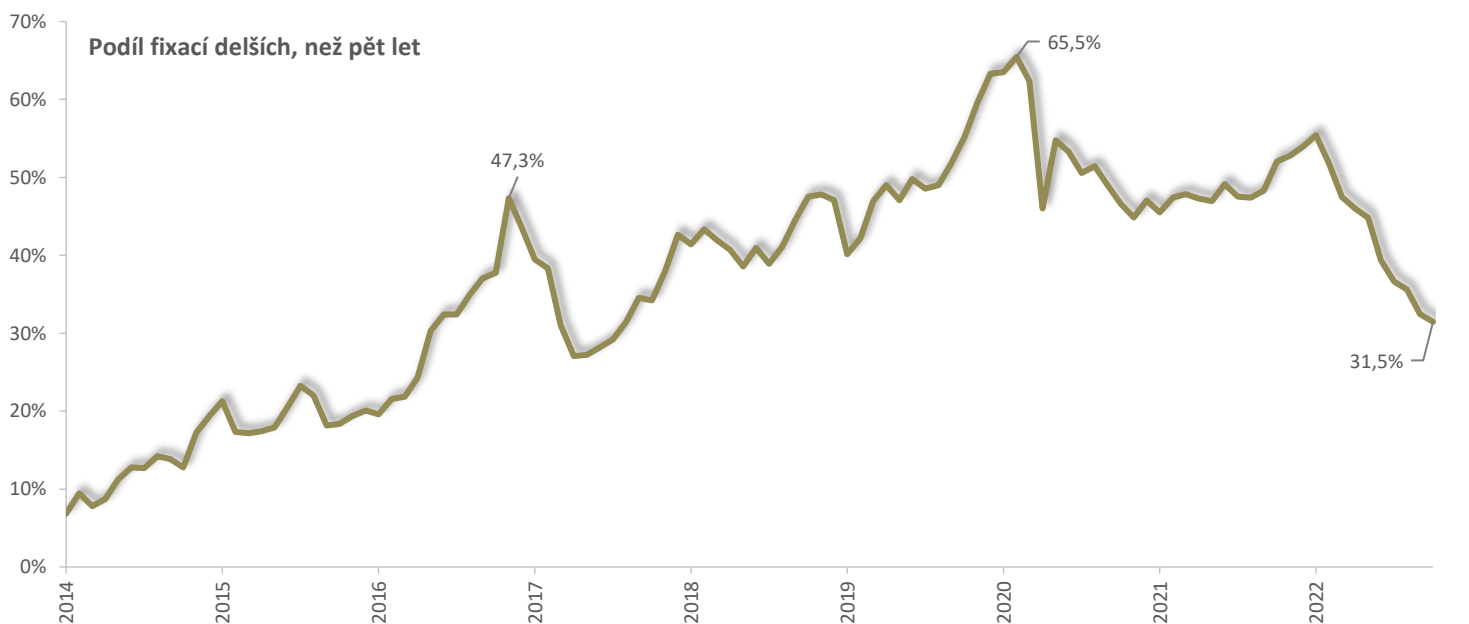
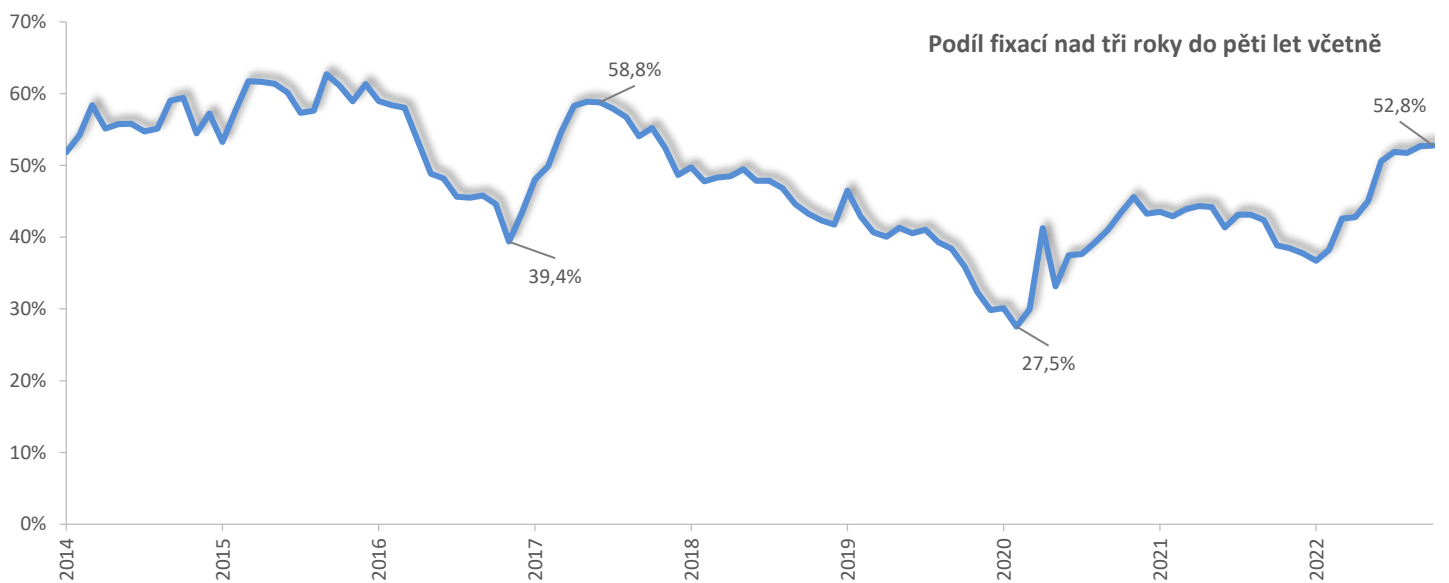
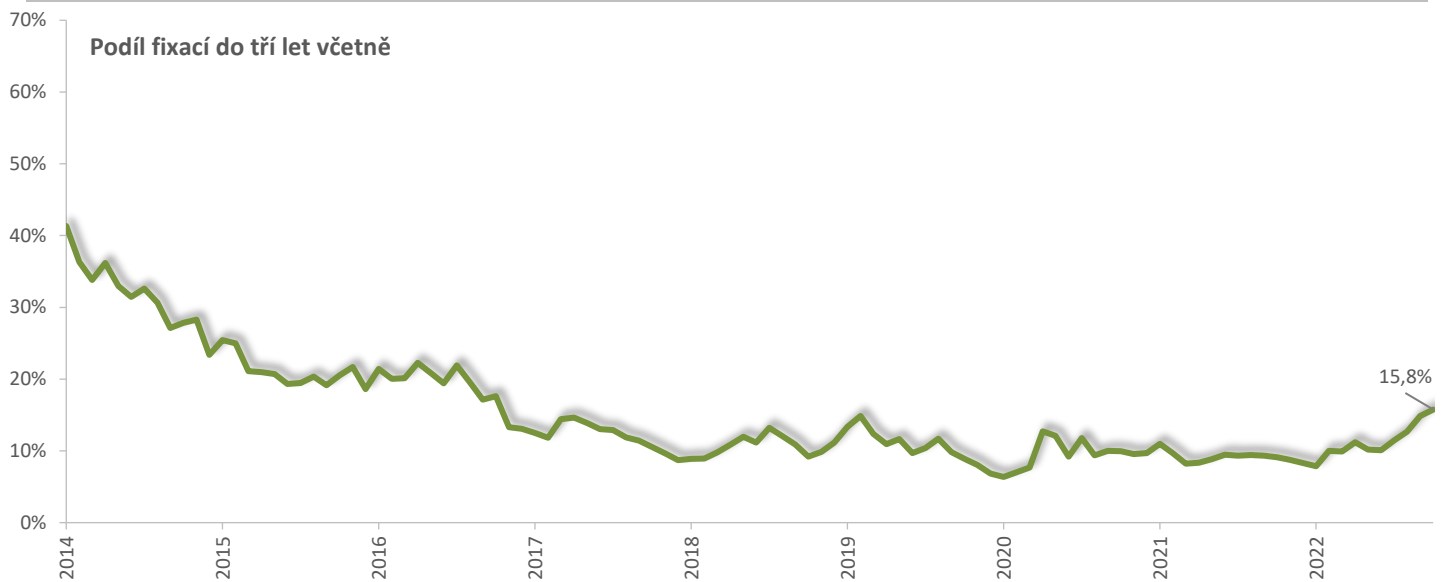
Pokud to tak bude, potom by dlouhodobé fixace mohly klientům způsobit jisté komplikace.

Více informací k problematice účelně vynaložených nákladů naleznete zde:

<https://www.gpf.cz/ucelne-vynalozene-naklady>

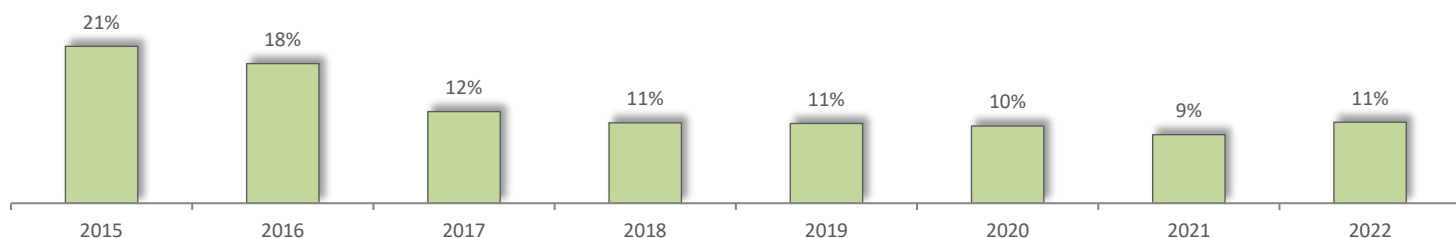


# VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB

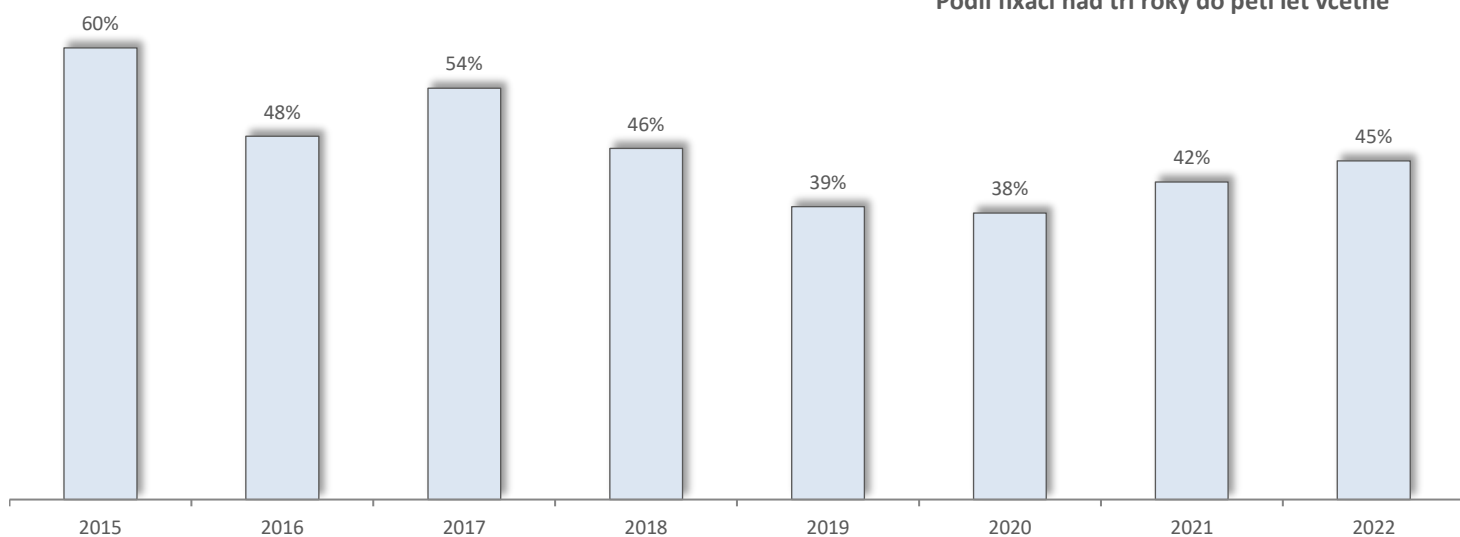


# VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (roky)

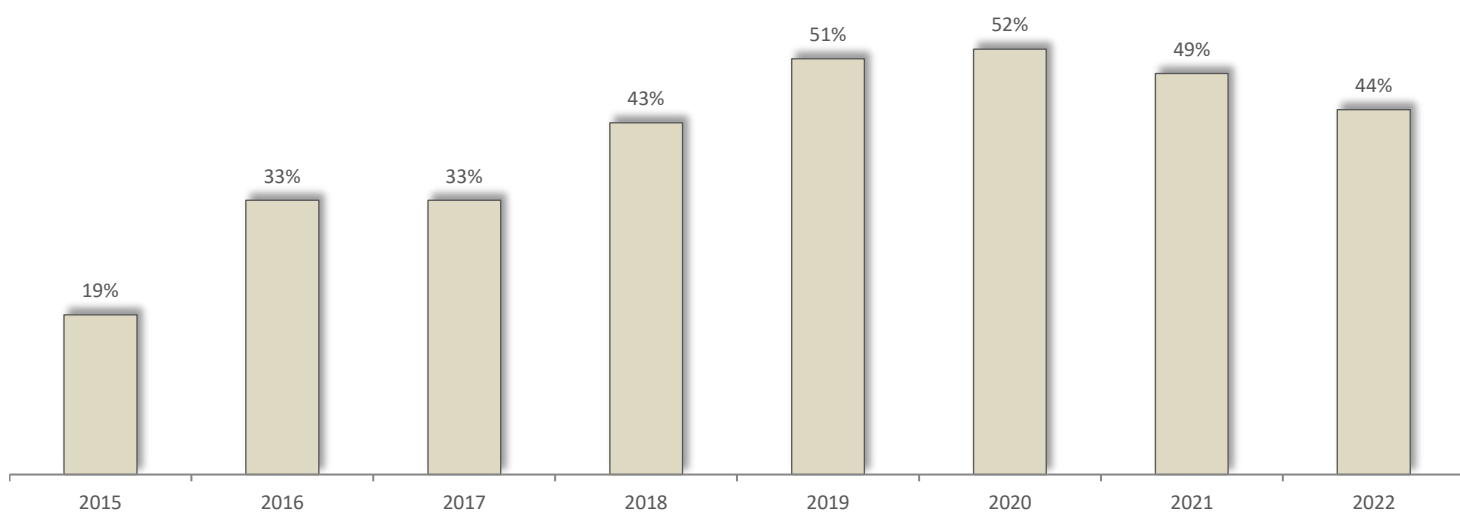
## Podíl fixací do tří let včetně



## Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně



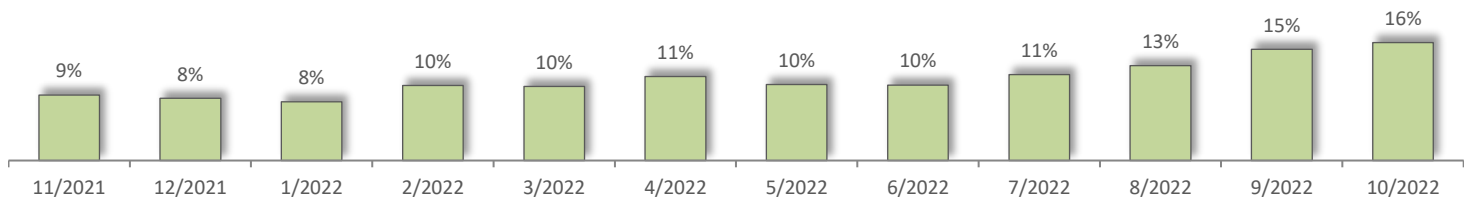
## Podíl fixací delších, než pět let



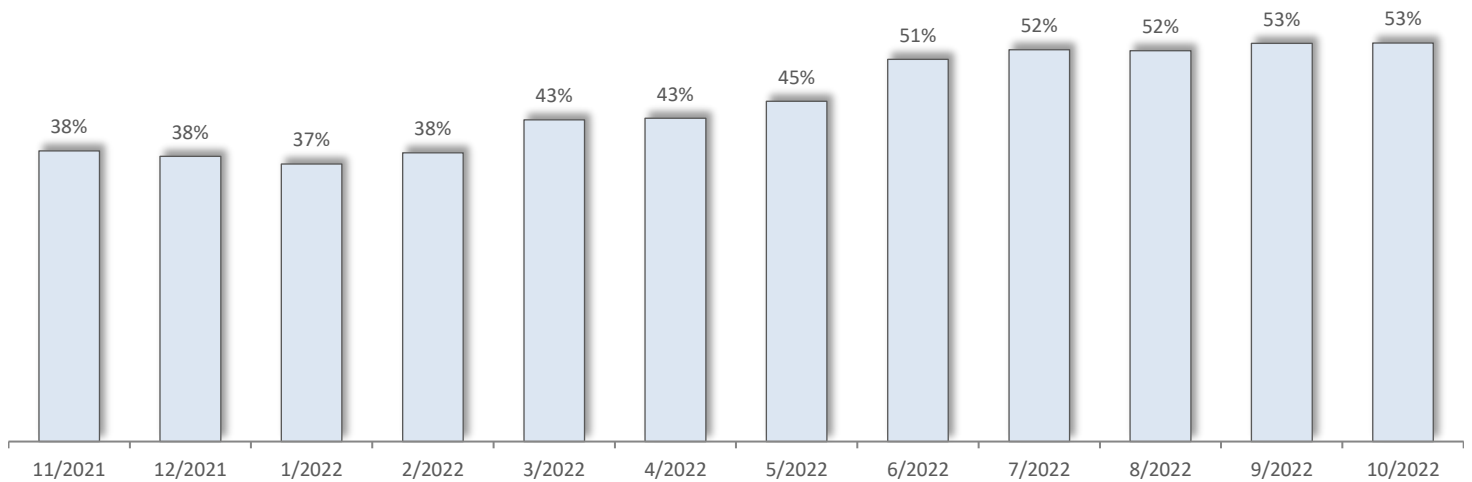


# VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (měsíce)

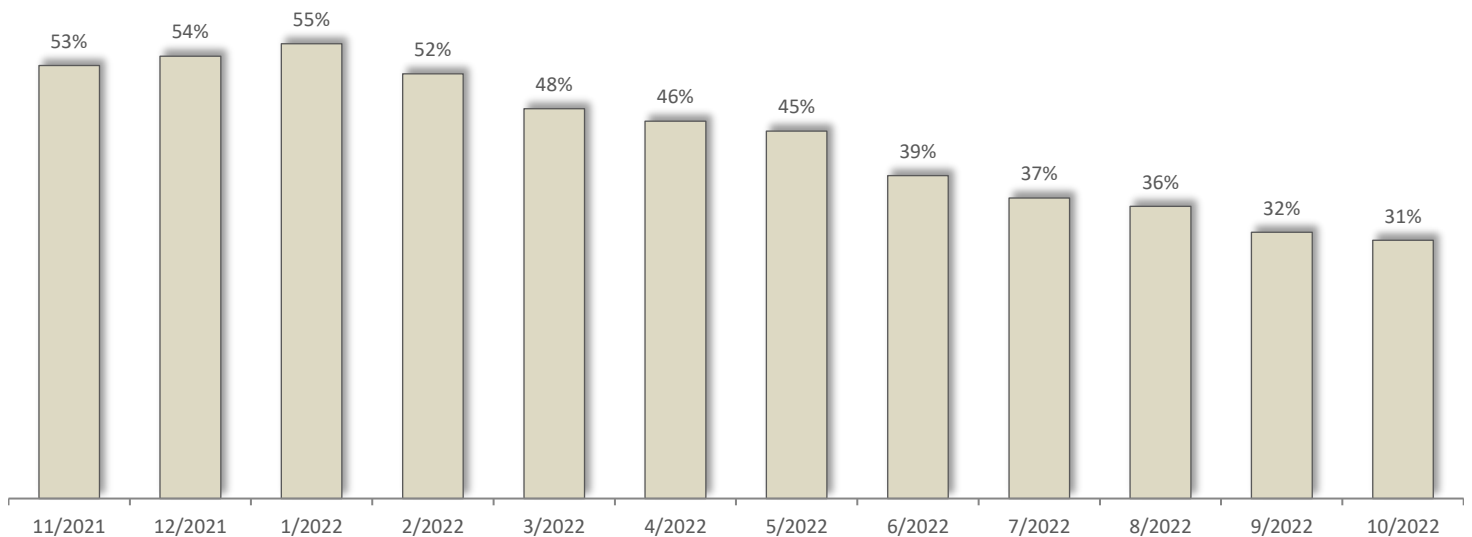
## Podíl fixací do tří let včetně



## Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně



## Podíl fixací delších, než pět let



# NEVÝKONNÉ ÚVĚRY

význam | vývoj | srovnání

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

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

Po dlouhé roky se portfolio hypotečních úvěrů prakticky nepřetržitě zlepšuje. Jinými slovy, podíl nevýkonných úvěrů klesá a dnes se nachází na **historicky nejlepších úrovních**.

Aktuálně dostupná data za měsíc říjen se pohybují lehce přes **9 mld. Kč** nevýkonných úvěrů, což představuje "pouhých" **0,58 %** celého portfolia hypotečních úvěrů.

Že by tyto hodnoty dosáhly nuly, to je víceméně jen teoretická možnost. **Je prakticky vyloučeno, aby celé hypoteční portfolio bylo spláceno bezchybně.** Ale hodnoty, které aktuálně trh ukazuje, lze pokládat za "téměř nulu".

Nemyslím si však, že vzhledem k výraznému růstu nákladů domácností (i v oblasti nezbytných výdajů) se dá s takto kvalitními čísly počítat i do budoucna.

Podíl sehrají i hypoteční úvěry, kterým končí fixace úrokové sazby a úroková sazba se jí mění z hodnot jedna celá něco případně dvě celé něco na sazby kolem šesti procent.

Takové zvýšení znamená zvýšení měsíční zátěže o tisíce korun a v souběhu s růstem dalších nákladů se zřejmě bude projevovat.



# 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.

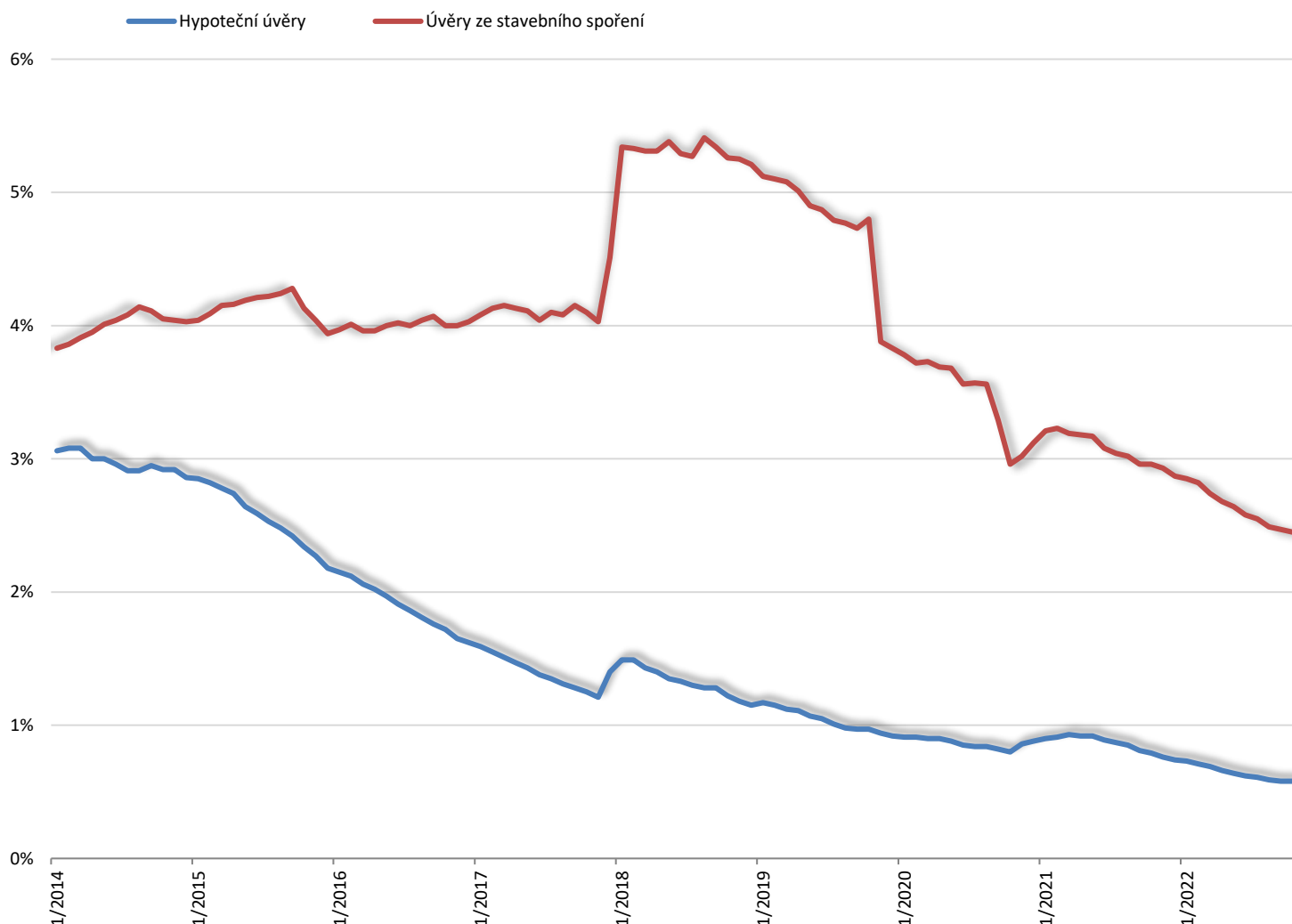
Následující graf zobrazuje vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření od roku 2010. Zdrojem dat je Česká národní banka. Jako hypoteční úvěry se vykazují úvěry zajištěné zástavním právem k nemovité věci a to jak od bank, tak od stavebních spořitelen.

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.

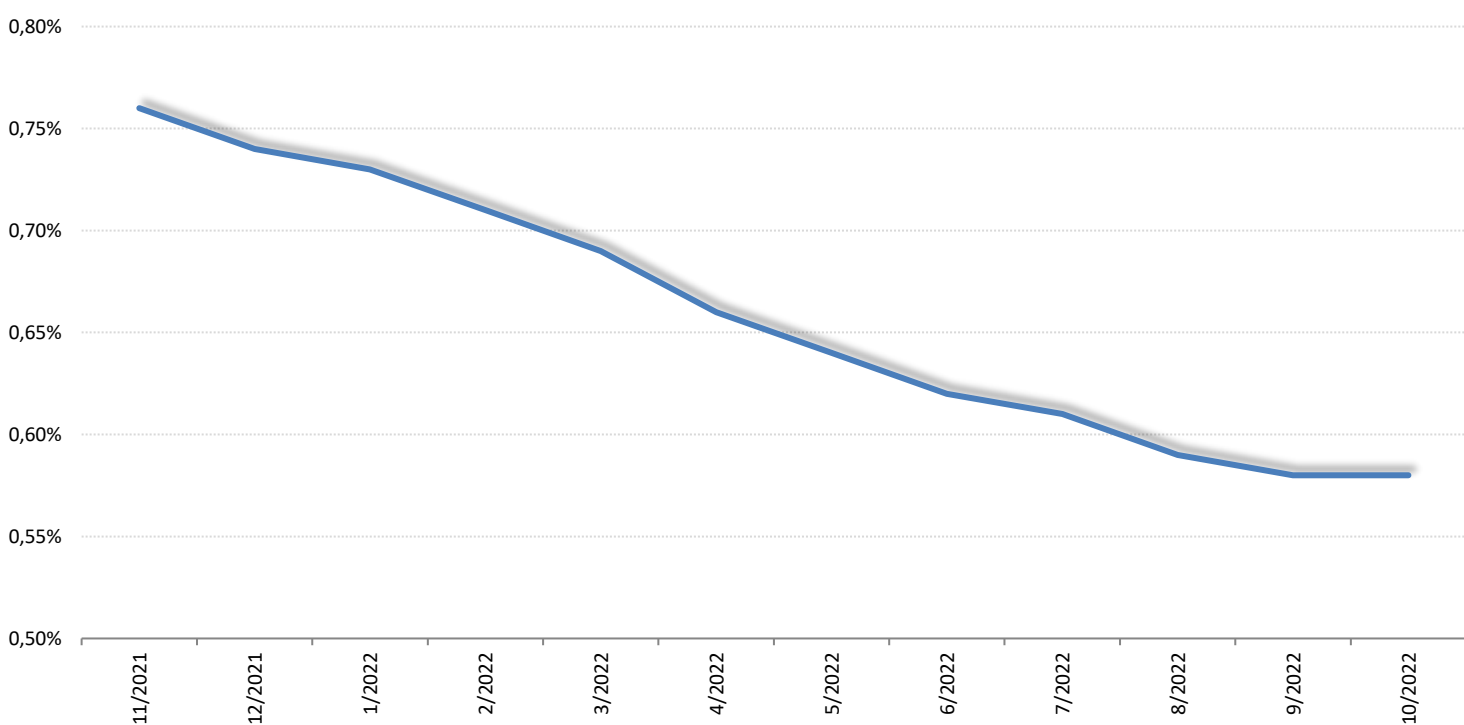
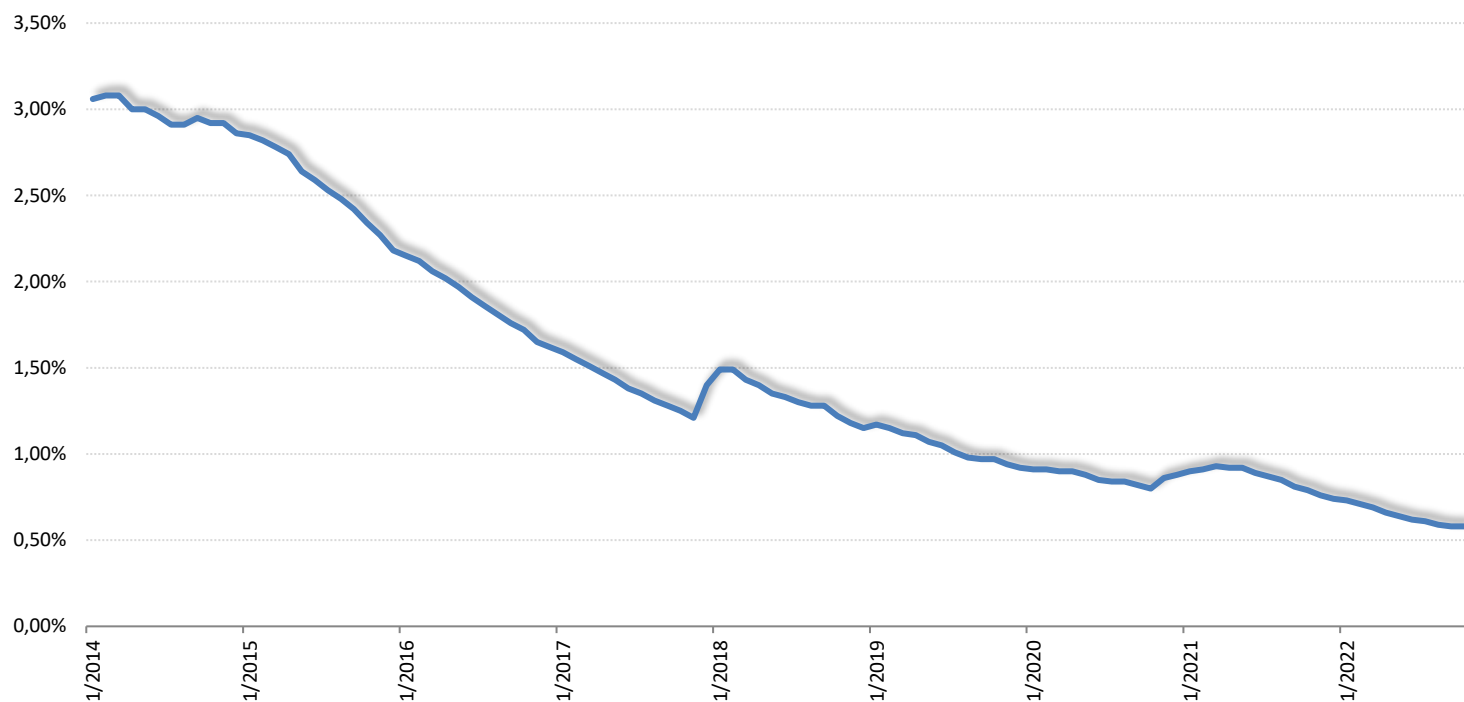
Vyšší podíl NPL je důsledkem toho, že úvěry nejsou zajištěny.

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>10/2022</b>	<b>9,03</b> ↓	<b>0,58%</b> →
9/2022	9,06 ↓	0,58% ↓
8/2022	9,15 ↓	0,59% ↓
7/2022	9,44 ↓	0,61% ↓
6/2022	9,60 ↓	0,62% ↓
5/2022	9,86 ↓	0,64% ↓

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

# CENY NEMOVITOSTÍ

vývoj | indexy | srovnání | ČR | kraje

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.

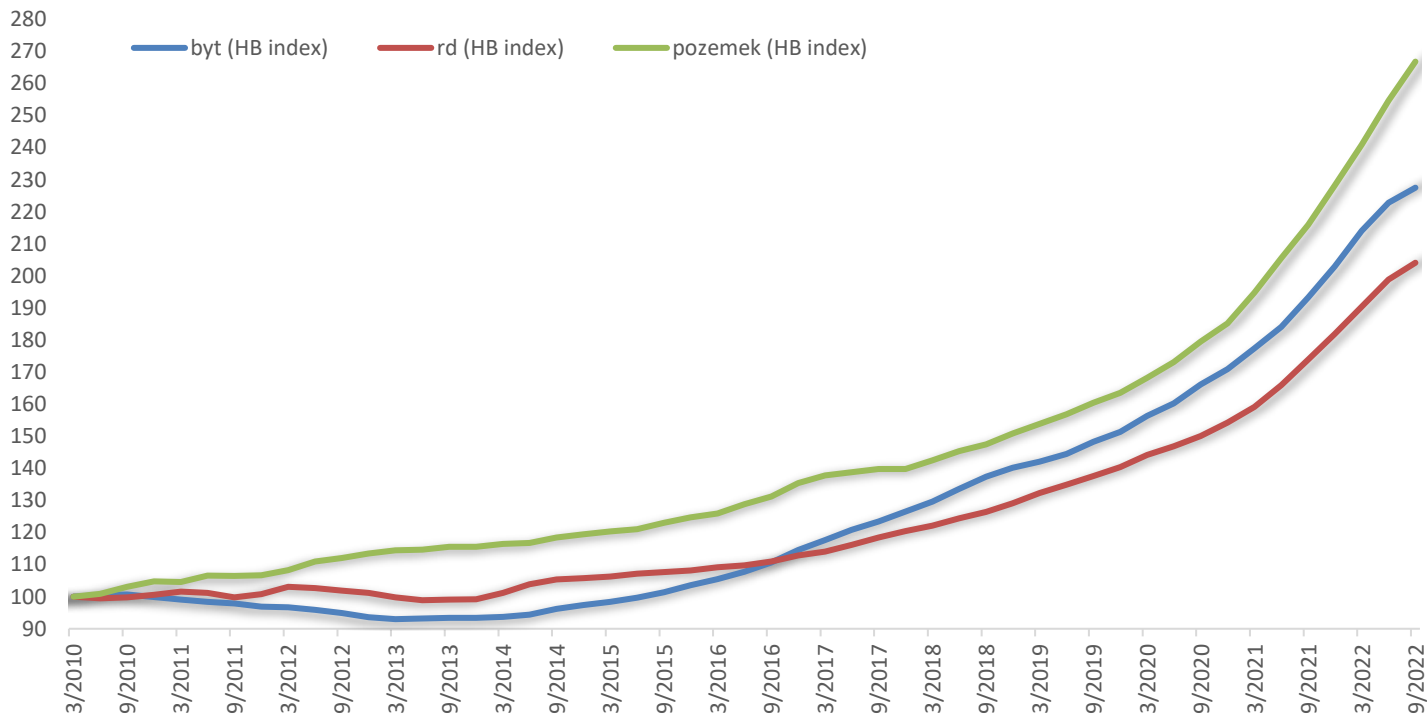
Aktuální vysoká cena nemovitostí v souběhu s vysokými sazbami a regulací ČNB jsou důvody snížení objemů poskytovaných hypoték.

Snížená dostupnost financování a vysoká cena nemovitostí jsou také důvodem aktuálního snížení poptávky po nemovitostech. Trh se přesouvá ze stavu vysokého převisu poptávky do stavu, kdy trh "patří" kupujícím.

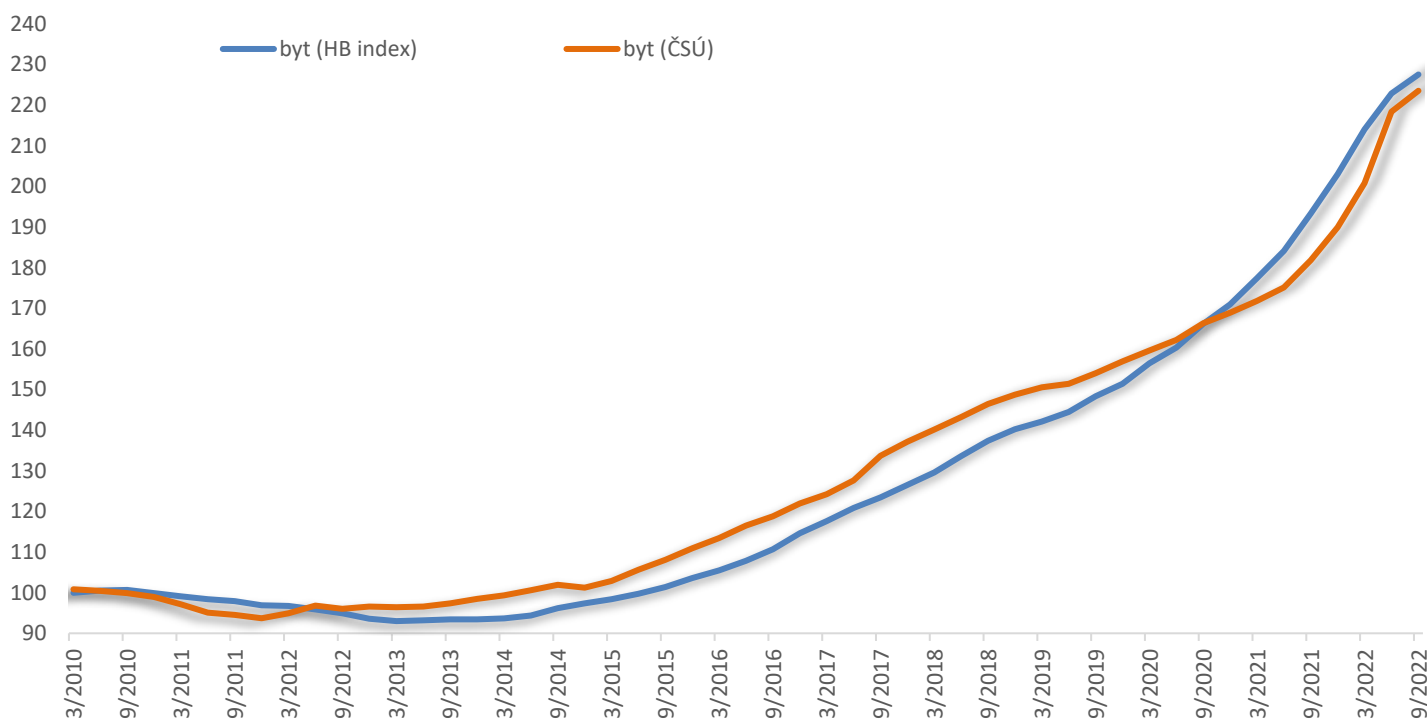
Aktuálně již pozorujeme např. různé finanční pobídkové akce developerů, čemuž jsme během posledních let odvykli. Zajímavým benefitem, který někteří developeri nabízejí, je jakási "dotace" na úroky z hypotéky, která by měla po dobu dvou, tří let let kompenzovat vysokou úrokovou sazbu a redukovat úrokové náklady na ekvivalent sazby kolem 2,99 %.



# INDEX CEN NEMOVITOSTÍ HYPOTEČNÍ BANKY



## SROVNÁNÍ HB INDEXU S DATY ČESKÉHO STATISTICKÉHO ÚŘADU

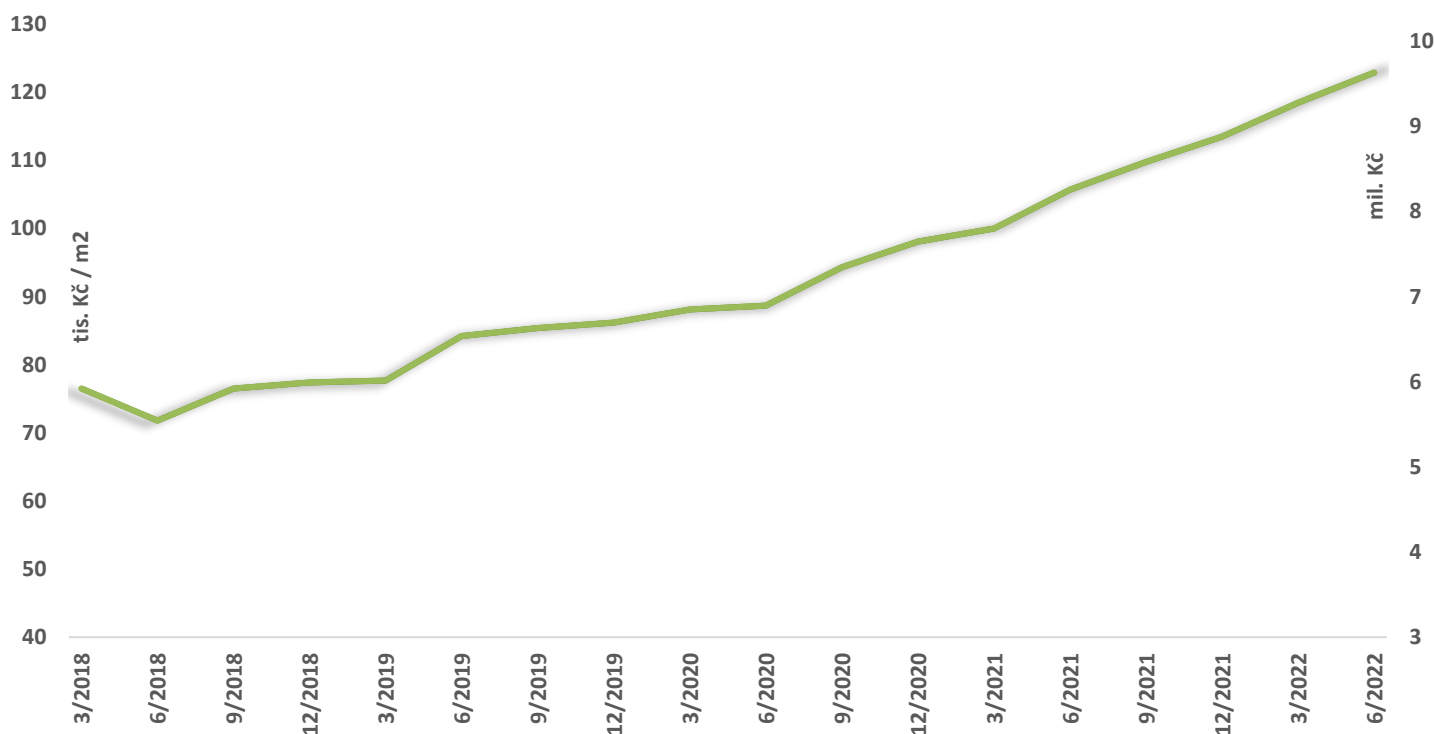


HB index: Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. Za bazickou hodnotu 100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

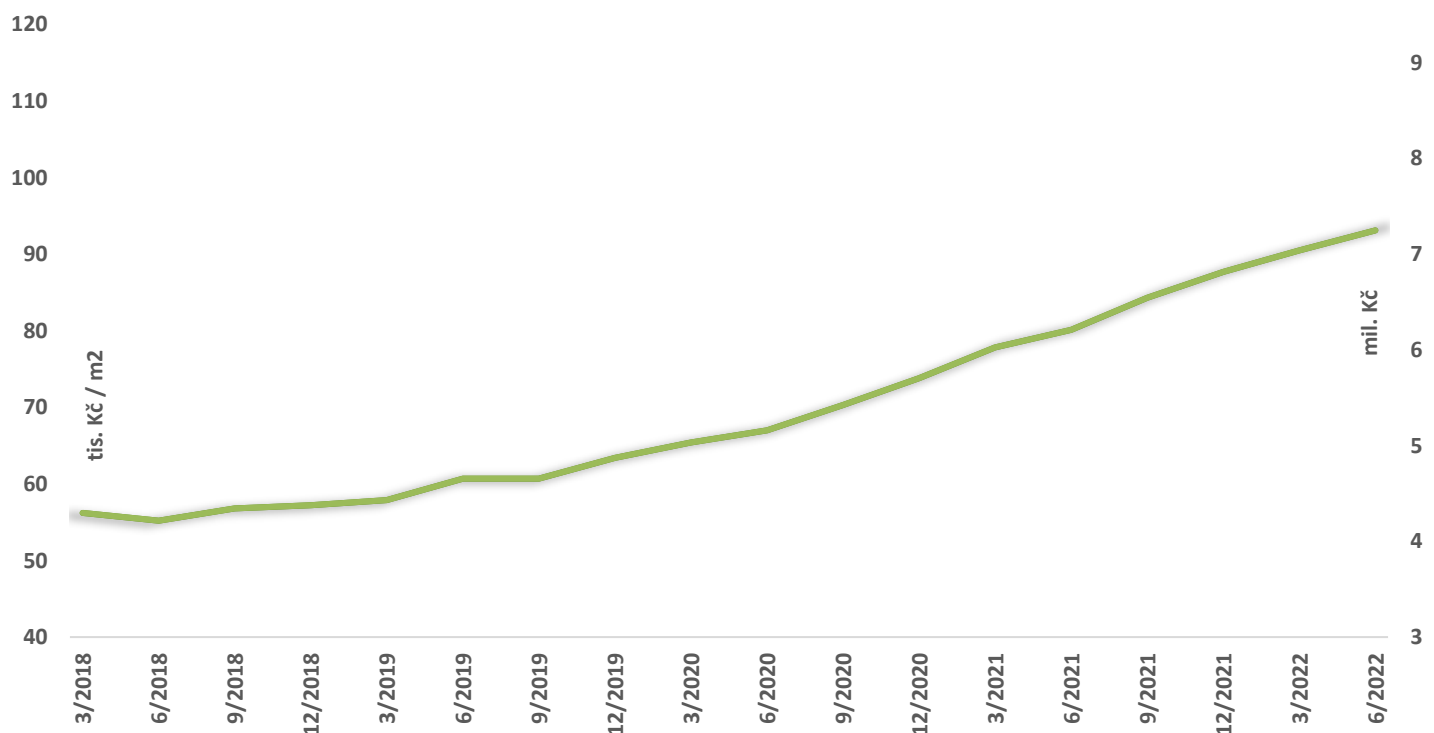
## DELOITTE REAL INDEX, CENA BYTŮ, PRAHA

Graf ukazuje vývoj ceny za m<sup>2</sup> ve sledovaném čtvrtletí (realizované prodeje v Praze).  
Druhá osa zobrazuje průměrnou cenu bytu o velikosti 80 m<sup>2</sup>.



## DELOITTE REAL INDEX, CENA BYTŮ, KRAJSKÁ MĚSTA ČR

Graf ukazuje vývoj ceny za m<sup>2</sup> ve sledovaném čtvrtletí (realizované prodeje v krajských městech v ČR).  
Druhá osa zobrazuje průměrnou cenu bytu o velikosti 80 m<sup>2</sup>.



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>