

HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

data | komentáře | analýzy | informace



www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

březen 2023



Objemy hypoték za únor 2023 (data: ČNB)

nové úvěry
5,95 mld.

refinancování
0,83 mld.

dohromady
6,78 mld.

změna oproti minulému měsíci:

↗ růst o 22,5%

↗ růst o 9,9%

↗ růst o 20,8%

meziroční změna:

↘ pokles o 69,1%

↘ pokles o 72,2%

↘ pokles o 69,6%

změna oproti stejnému měsíci před dvěma lety:

↘ pokles o 73,5%

↘ pokles o 88,8%

↘ pokles o 77,3%

Aktuální nabídkové úrokové sazby

LTV

80 %

1 rok

7,57%

3 roky

6,66%

5 let

6,27%

10 let

6,46%

LTV

90 %

1 rok

7,99%

3 roky

7,01%

5 let

6,62%

10 let

6,81%

KOMENTÁŘ K UPLYNULÉMU MĚSÍCI

Objemy hypotečních úvěrů

Oficiální data České národní banky za únor přidala do mozaiky další malý střípek. Zatím není jasné, jaký obraz nakonec mozaika vytvoří, ale aktuálně to vypadá na obraz postupného návratu hypotečních úvěrů k normálu. Nebude to hned a nebude to ani nějak zvlášť brzy, ale vypadá to, že nejhorší je za námi.

Leden byl z pohledu objemů poskytnutých hypotečních úvěrů naprosto příšerný. Únorová data jsou lepší a současně hezky ilustrují ošidnost použití procent bez znalosti kontextu. Meziměsíční změna o plných 22 % by mohla svádět k pocitu raketového růstu trhu, ale je to způsobeno tím, na jak nízká čísla jsme se v posledních měsících dostali. Růst z prakticky "ničeho" vyjádřený v procentech může nakrásně vypadat jako start rakety, ale vyjádřeno v penězích se bavíme asi o 1 mld. Kč, což je kolem 300 až 350 hypoték. A to opravdu není mnoho.

V únoru 2023 bylo poskytnuto asi 6,8 mld. Kč hypotečních úvěrů. Z toho necelých 6 mld. tvořily nové úvěry a zbylých asi 830 mil. Kč připadlo na refinancování.

Refinancování zažilo propad nejen v absolutních hodnotách, ale i jako podíl ve vztahu k novým úvěrům. Podíl refinancování kolem 12 % celkového objemu je poměrně málo. Za běžný stav bych označil spíše 16 - 18 %. Osobně se domnívám, že to je tím, že při relativně vysokých sazbách jsou lidé méně citliví na malé rozdíly. Tam, kde dříve lidé byli ochotni "smlouvat" o pouhých 5 bps a někdy to celé mohlo působit až trochu komicky, tam je dnes jejich citlivost mnohem menší a dvě desetiny procentního bodu nejsou důvodem k nějakému vzrušení.

Podle dat, která mám aktuálně k dispozici se zdá, že březnová data budou ještě optimističtější a domnívám se, že by objem poskytnutých hypotečních úvěrů moh překročit 9 mld. Ale nepředbíhejme... v polovině měsíce budou k dispozici data hypomonitoru České bankovní asociace a budeme zase o něco chytřejší.

Aktuálně jsem měl možnost mluvit s více kolegy z praxe a většina z nich potvrzuje, že cítí jasné zlepšení. Vrací se klienti, kteří své záměry dočasně odložil s kontaktují nás noví klienti, kteří se rozhodli realizovat svůj investiční záměr.

Měnově politické zasedání bankovní rady České národní banky

Koncem března zasedala poprvé ve svém aktuálním složení bankovní rada ČNB. Detaily hlasování budou známy až za cca týden, ale již nyní se ví, že 6 členů hlasovalo pro ponechání sazeb na stávající úrovni a pouze jeden člen hlasoval pro zvýšení o 25 bps. Takové zvýšení by mělo význam spíše symbolický. Byl by to vzkaz ve smyslu "jsme tady a nenechte se ukolébat přesvědčením, že sazby už zvyšovat nemůžeme".

Nechce to velkého fištróna, aby si člověk domyslel, že tím "jedním" byl téměř jistě pan Tomáš Holub a noví členové bankovní rady, pánové Kubíček a Procházka, se tím pádem přidali do hejna holubic.

Největším překvapením tak pro mě osobně byl fakt, že se zasedání bankovní rady namísto obvyklého čtvrtka konalo tentokrát ve středu.

Úrokové sazby

V oblasti úrokových sazeb se nedělo nic, co by stálo za komentář. Změny byly pouze kosmetické a nic z nich nelze vyvozovat.

Cena tzv. úrokových swapů, od nichž se cena hypoték do značné míry odvíjí, je v posledních týdnech resp. několika málo měsících jako na houpačce - po růstu pětiletých swapů až přes 6 % v říjnu 2022 následovalo dolů, nahoru, dolů, nahoru a aktuálně dolů k hodnotám kolem 4,9 %.

Dokud však trh nedostane pořádný kopanec v podobě změny repo sazby ze strany České národní banky, nebude k viditelným změnám žádný důvod.

Na svém posledním zasedání na konci března Česká národní banka již pošesté ponechela repo sazbu beze změny a ta tak zůstává na úrovni 7 %. Dokud nebude jasné, že se inflace jednoznačně dostává pod kontrolu, nic se na tom zřejmě měnit nebude.

ÚROKOVÉ SAZBY

změny | srovnání | repo | IRS

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

V oblasti úrokových sazeb se nedělo nic, co by stálo za komentář. Změny byly pouze kosmetické a nic z nich nelze vyvozovat.

Cena tzv. úrokových swapů, od nichž se cena hypoték do značné míry odvíjí, je v posledních týdnech resp. několika málo měsících jako na houpačce - po růstu pětiletých swapů až přes 6 % v říjnu 2022 následovalo dolů, nahoru, dolů, nahoru a aktuálně dolů k hodnotám kolem 4,9 %.

Dokud však trh nedostane pořádný kopanec v podobě změny repo sazby ze strany České národní banky, nebude k viditelným změnám žádný důvod.

Na svém posledním zasedání na konci března Česká národní banka již po šesté ponechala repo sazbu beze změny a ta tak zůstává na úrovni 7 %. Dokud nebude jasné, že se inflace jednoznačně dostává pod kontrolu, nic se na tom zřejmě měnit nebude.



ZMĚNY VYHLAŠOVANÝCH SAZEB VE VYBRANÝCH BANKÁCH

1. 3. 2022

FB ↓ snížení sazeb o 10 bps

13. 3. 2022

UCB ↑ zvýšení sazeb o 20 až 80 bps

MMB ↑ zvýšení sazeb na fixaci 1Y o 10 bps

15. 3. 2022

RB ↓ snížení sazeb o 20 až 50 bps

ZMĚNY VYHLAŠOVANÝCH SAZEB VE VYBRANÝCH BANKÁCH

březen 2023

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	0,10	0,10	0,10	0,10
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	- 0,20	- 0,20	- 0,20	- 0,20
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	- 0,50	- 0,50	- 0,50	- 0,50

UniCredit bank

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

březen 2023

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	- 0,10	- 0,10	- 0,10	-
3 roky	- 0,10	- 0,10	- 0,10	-
5 let	- 0,10	- 0,10	- 0,10	-
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	- 0,02	- 0,02	- 0,02	- 0,02
3 roky	- 0,02	- 0,02	- 0,02	- 0,02
5 let	- 0,02	- 0,02	- 0,02	- 0,02
7 let	0,10	0,10	0,10	0,10
8 let	0	0	0	0
10 let	0,08	0,08	0,08	0,08
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 4. 4. 2023

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	6,84	6,84	6,84	7,14
3 roky	6,44	6,44	6,44	6,74
5 let	6,04	6,04	6,04	6,34
7 let	-	-	-	-
8 let	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	7,84	7,84	7,84	8,24
3 roky	6,44	6,44	6,44	6,84
5 let	6,04	6,04	6,04	6,44
7 let	6,04	6,04	6,04	6,44
8 let	6,04	6,04	6,04	6,44
10 let	6,04	6,04	6,04	6,44
15 let	-	-	-	-

Moneta Money Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,79	7,79	7,79	8,39
3 roky	7,09	7,09	7,09	7,69
5 let	6,69	6,69	6,69	7,29
7 let	6,59	6,59	6,59	7,19
8 let	-	-	-	-
10 let	6,49	6,49	6,49	7,09
15 let	-	-	-	-

Raiffeisenbank

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

UniCredit bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	6,39	6,39	6,39	6,39
5 let	5,89	5,89	5,89	5,89
7 let	6,99	6,99	6,99	6,99
8 let	-	-	-	-
10 let	6,99	6,99	6,99	6,99
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 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 4. 4. 2023

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	6,19	6,19	6,19	6,19
5 let	5,79	5,79	5,79	5,79
7 let	5,79	5,79	5,79	5,79
8 let	-	-	-	-
10 let	5,79	5,79	5,79	5,79
15 let	-	-	-	-

Fio banka

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,78	6,78	6,78	-
3 roky	6,48	6,48	6,48	-
5 let	6,18	6,18	6,18	-
7 let	-	-	-	-
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
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 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 4. 4. 2023

průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,31	7,31	7,36	7,69
3 roky	6,54	6,54	6,59	6,92
5 let	6,17	6,17	6,22	6,56
7 let	6,24	6,24	6,32	6,67
8 let	6,04	6,04	6,04	6,39
10 let	6,21	6,21	6,26	6,59
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	7,54	7,54	7,57	7,99
3 roky	6,63	6,63	6,66	7,01
5 let	6,25	6,25	6,27	6,62
7 let	6,49	6,49	6,52	6,88
8 let	6,04	6,04	6,04	6,39
10 let	6,43	6,43	6,46	6,81
15 let	6,52	6,52	6,57	6,94

dream bank (minima napříč bankami)

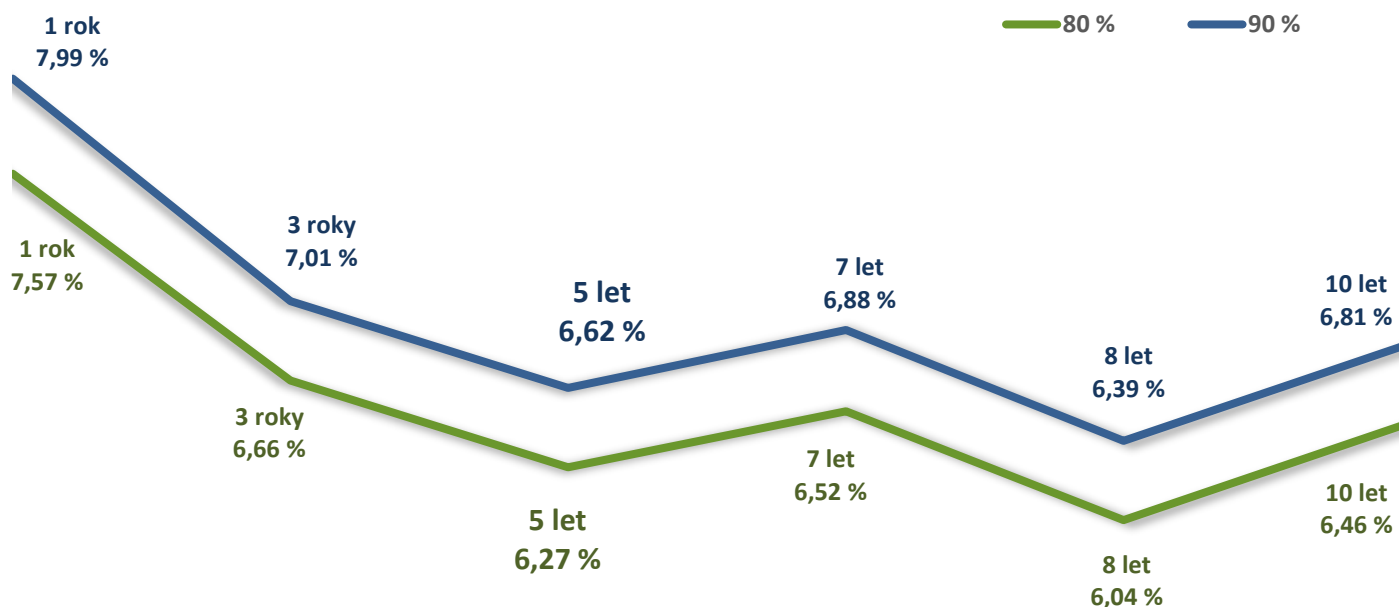
fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,78	6,78	6,78	7,14
3 roky	6,19	6,19	6,19	6,19
5 let	5,79	5,79	5,79	5,79
7 let	5,79	5,79	5,79	5,79
8 let	6,04	6,04	6,04	6,34
10 let	5,79	5,79	5,79	5,79
15 let	6,14	6,14	6,14	6,44

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	7,19
8 let	6,04	6,04	6,04	6,44
10 let	6,99	6,99	6,99	7,09
15 let	6,84	6,84	6,99	7,29

Aktuální nabídkové úrokové sazby

(průměr šesti největších bank, zohledněna sleva za domicilaci)

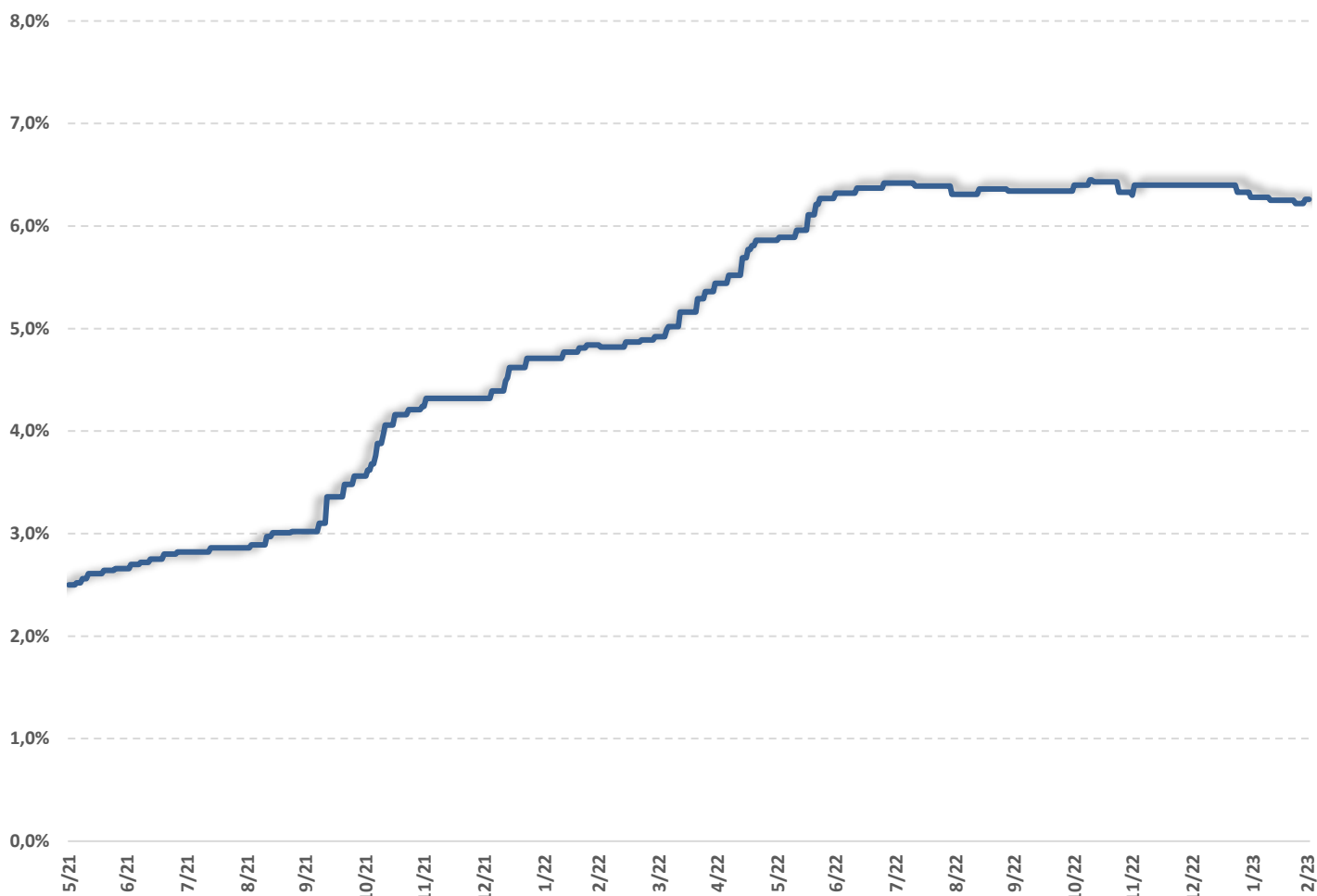


VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

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.



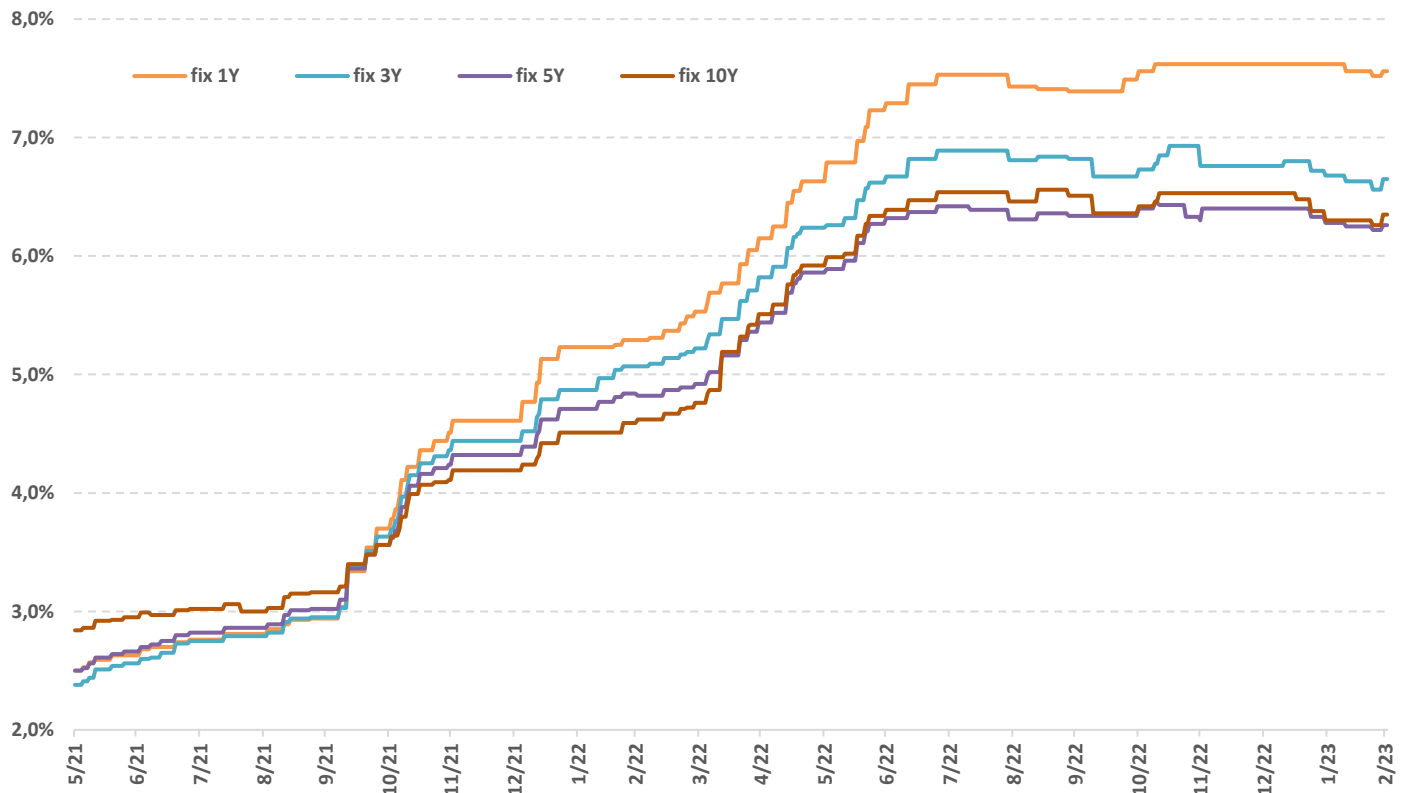
Průměrné úrokové sazby v posledních 12 měsících

Období	Nové
3/2023	6,26% →
2/2023	6,26% ↓
1/2023	6,28% ↓
12/2022	6,40% ↑
11/2022	6,30% ↓
10/2022	6,40% ↑

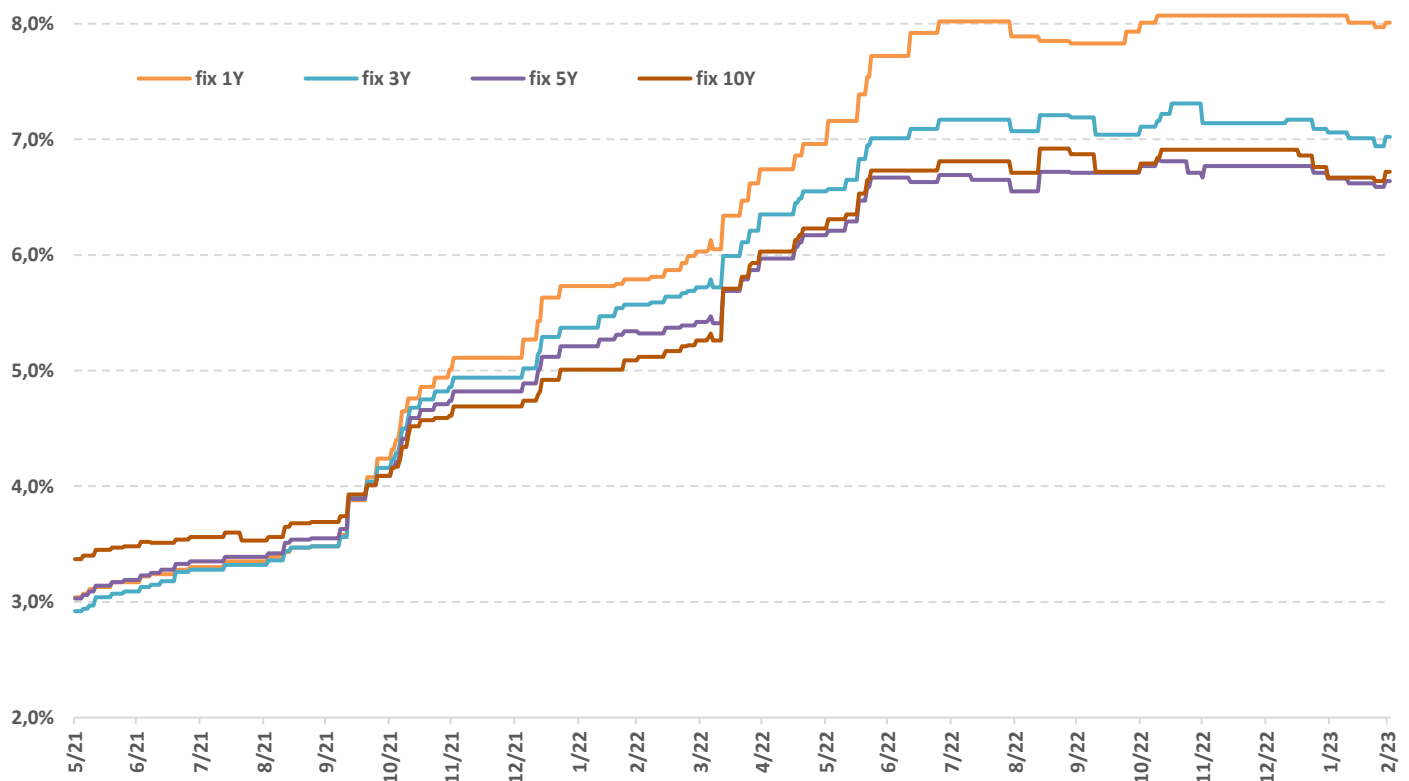
Období	Nové
9/2022	6,34% ↑
8/2022	6,31% ↓
7/2022	6,42% ↑
6/2022	6,32% ↑
5/2022	5,86% ↑
4/2022	5,44% ↑

VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

Následující graf zobrazuje výši průměrné vyhlášené úrokové sazby pro LTV 70 %



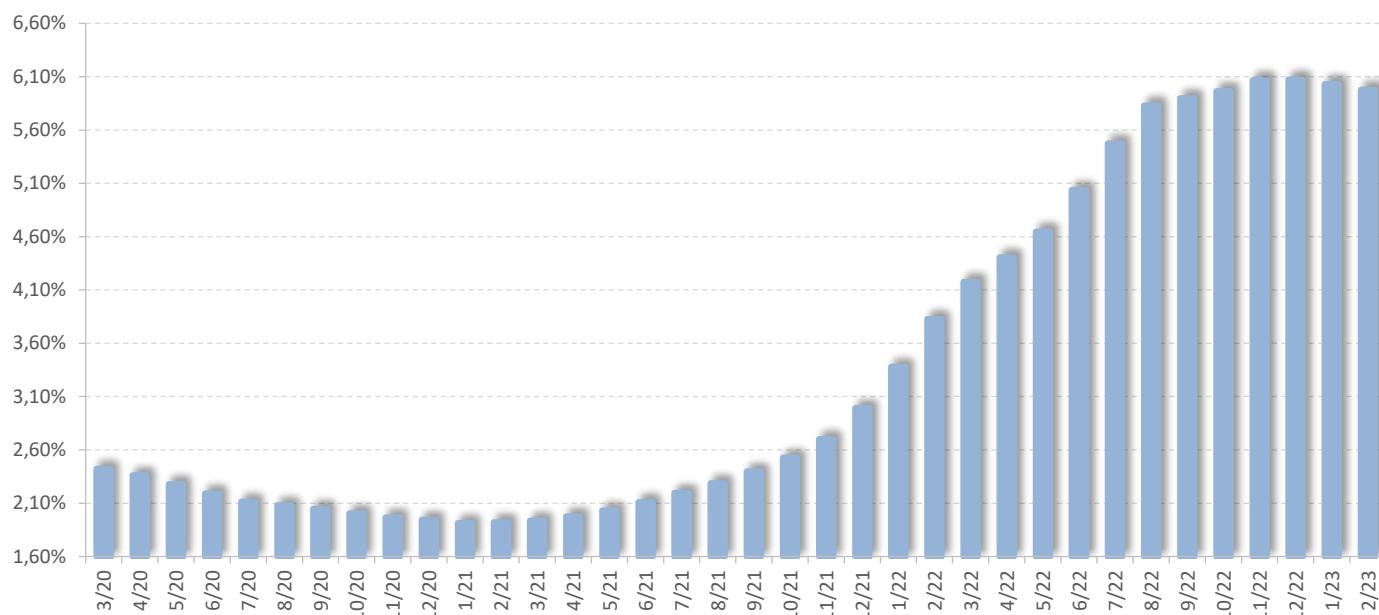
Následující graf zobrazuje výši průměrné vyhlášené úrokové sazby pro LTV 90 %



ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

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

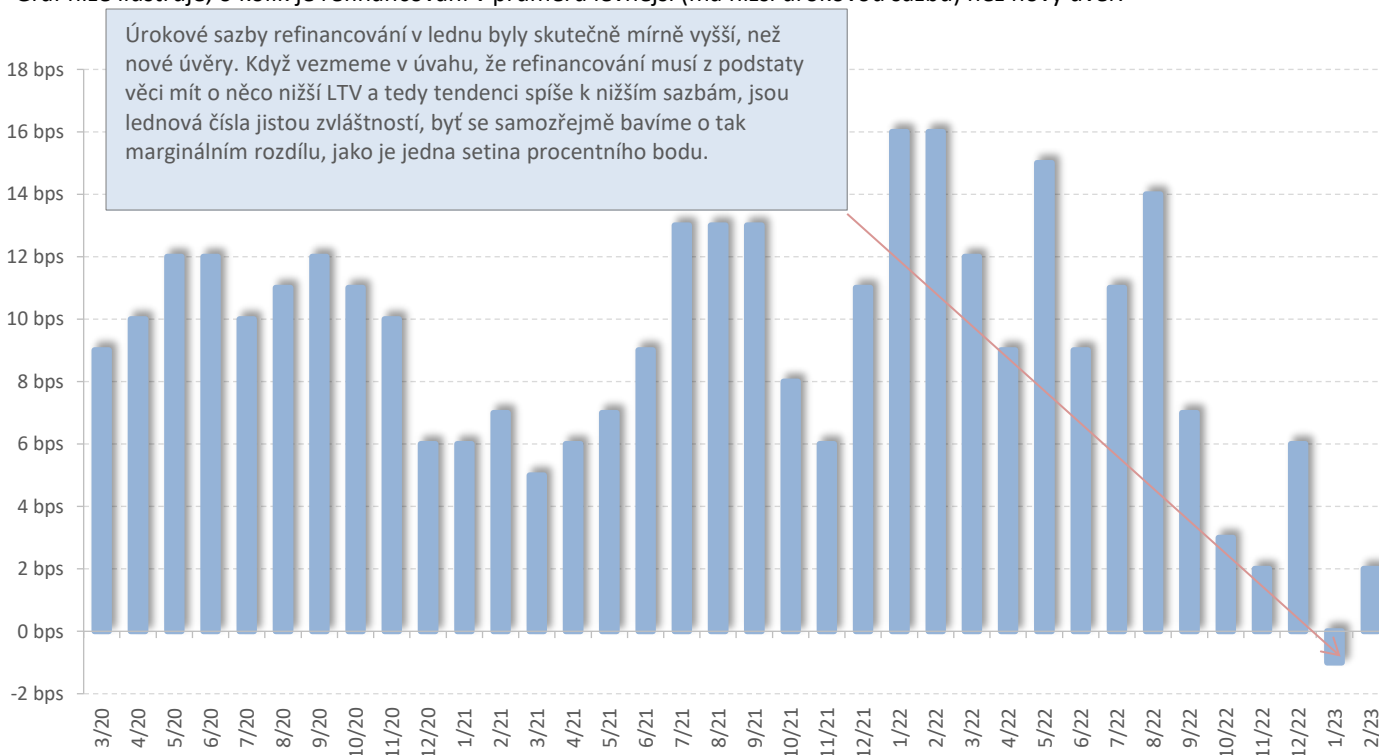


Výše uvedený graf je váženým průměrem úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů a refinancování. Ovšem sazby nových úvěrů a refinancování se přece jen do jisté míry liší. Průměrná sazba refinancování je typicky o něco nižší, než sazba nových úvěrů.

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

Zdroj dat: ČNB

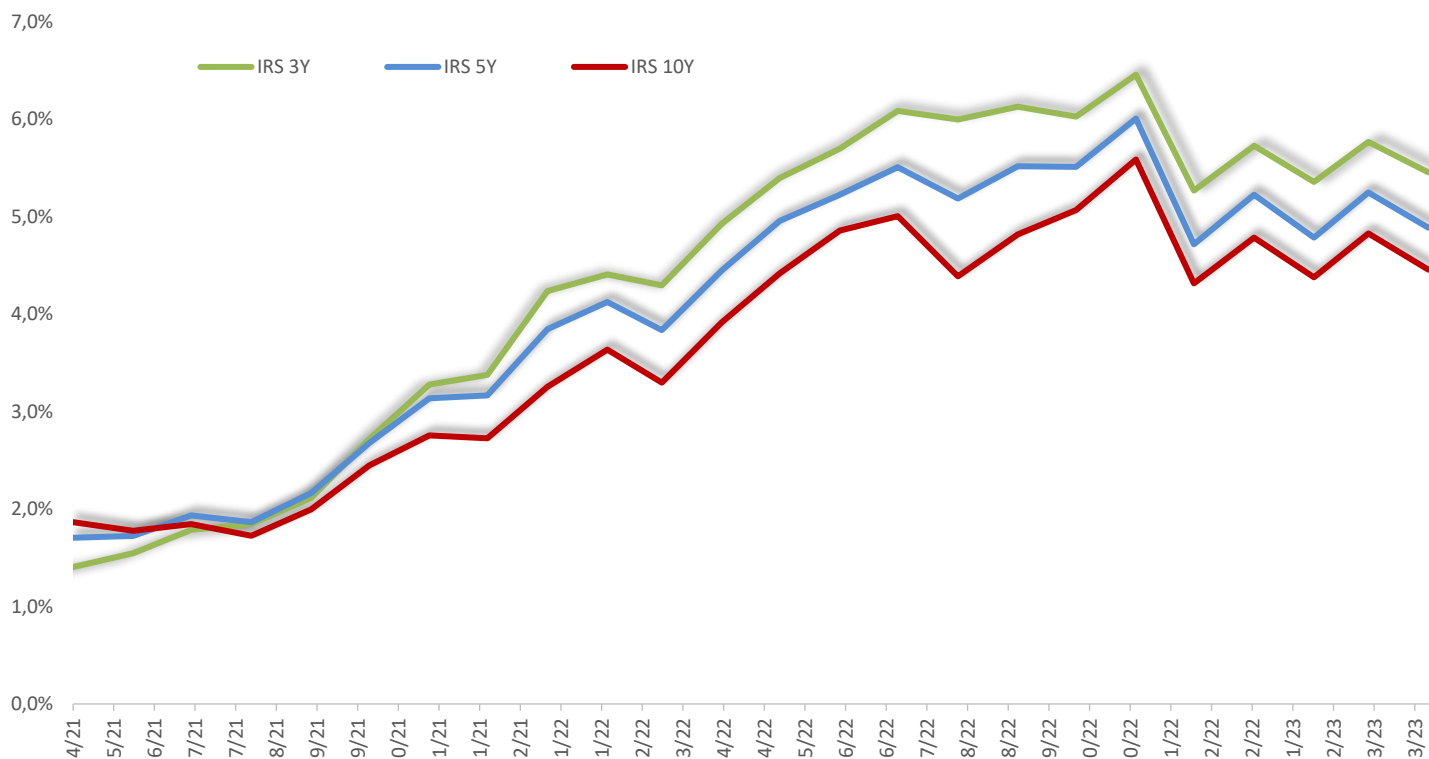
Období	Nové úvěry	Refiny	Prům. nové a ref
2/2023	5,98 % ↓	5,96 % ↓	5,98 % ↓
1/2023	6,03 % ↓	6,04 % ↑	6,03 % ↓
12/2022	6,08 % ↑	6,02 % ↓	6,07 % ↑
11/2022	6,07 % ↑	6,05 % ↑	6,07 % ↑
10/2022	5,97 % ↑	5,94 % ↑	5,97 % ↑
9/2022	5,91 % ↑	5,84 % ↑	5,90 % ↑
8/2022	5,85 % ↑	5,71 % ↑	5,83 % ↑
7/2022	5,49 % ↑	5,38 % ↑	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 % ↑

CENA ÚROKOVÝCH SWAPŮ

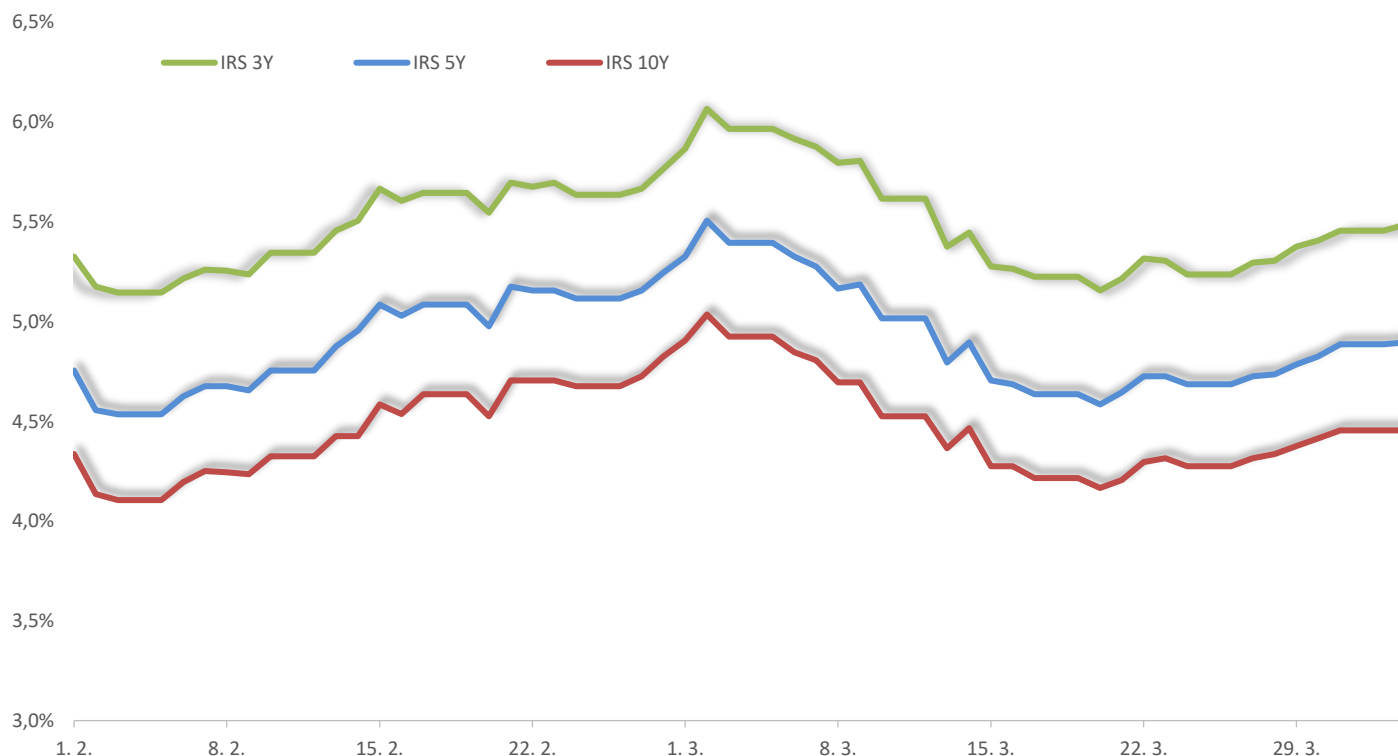
Cenu zdrojů lze do jisté míry odvozovat od ceny tzv. úrokových swapů (IRS, interest rate swap).

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:



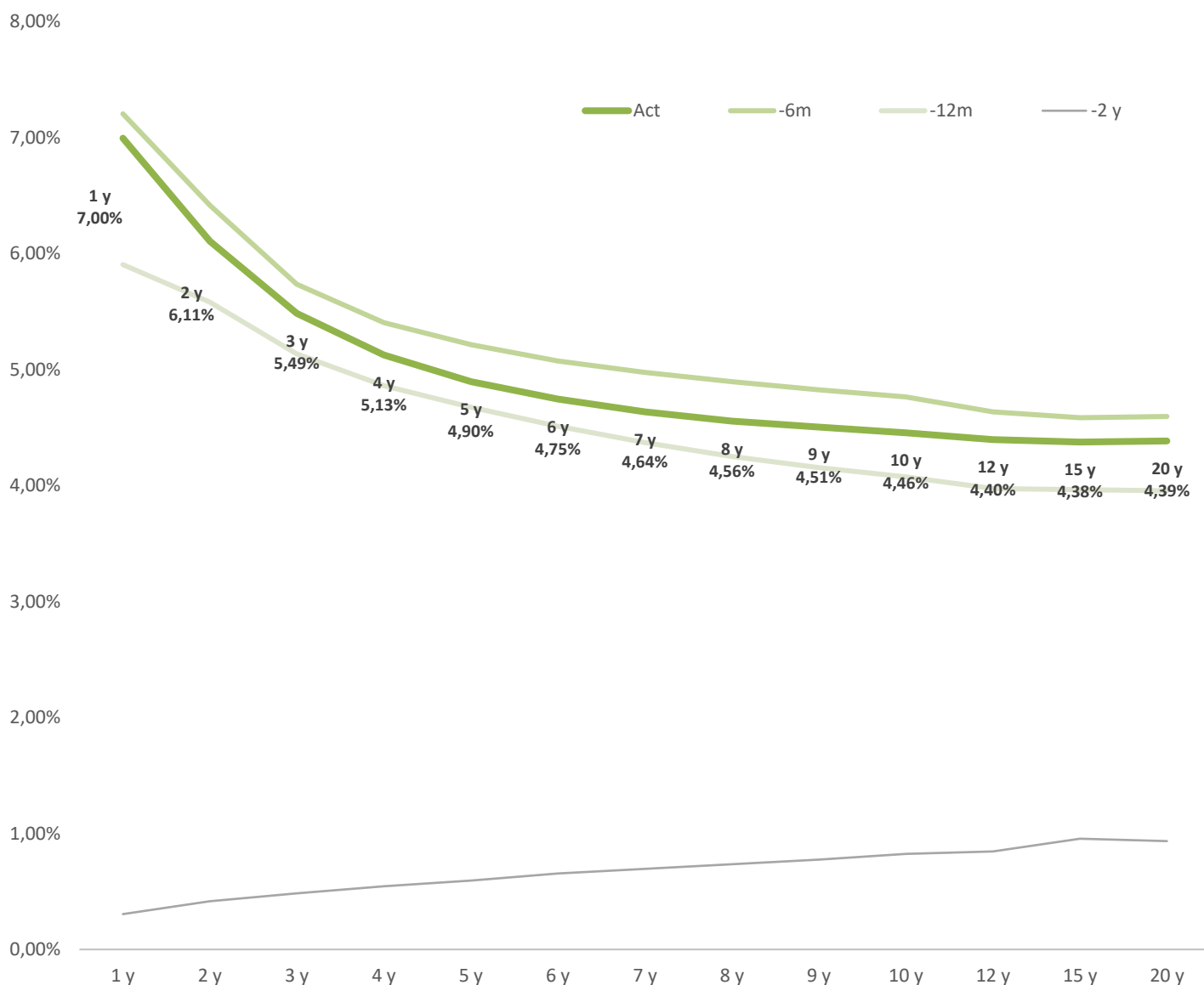
Následující graf zobrazuje vývoj IRS od počátku minulého měsíce:



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.

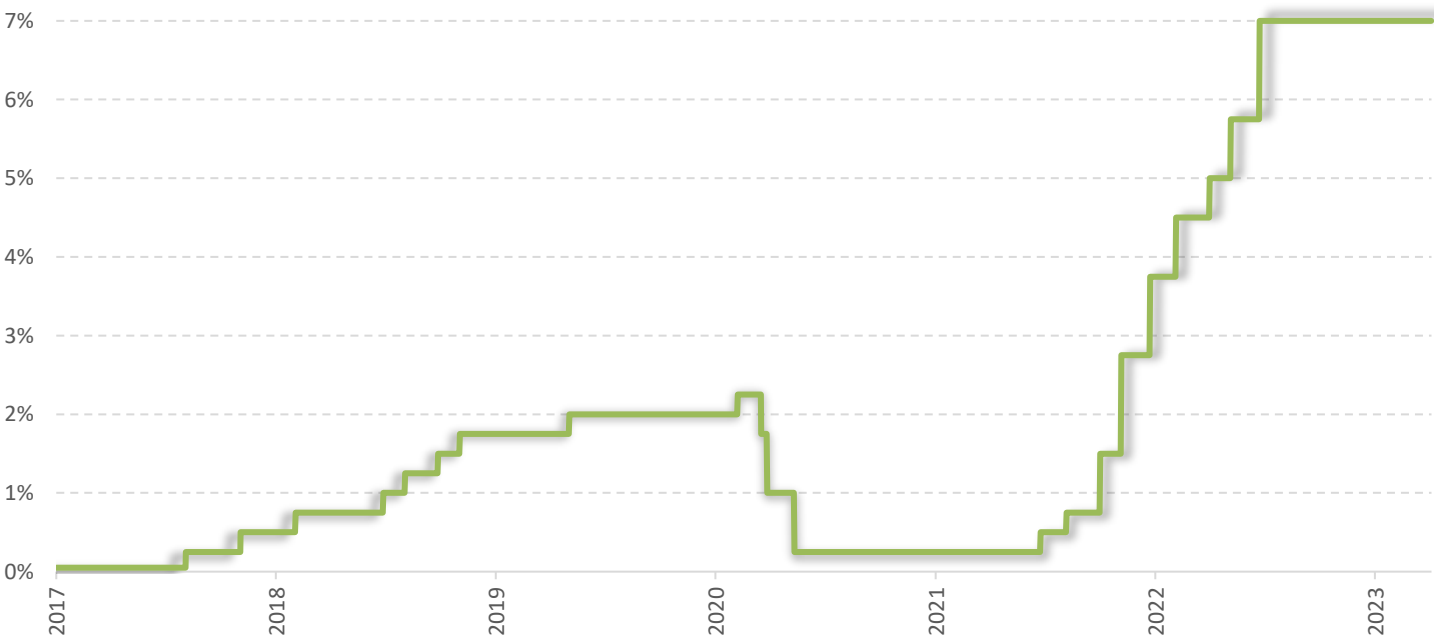
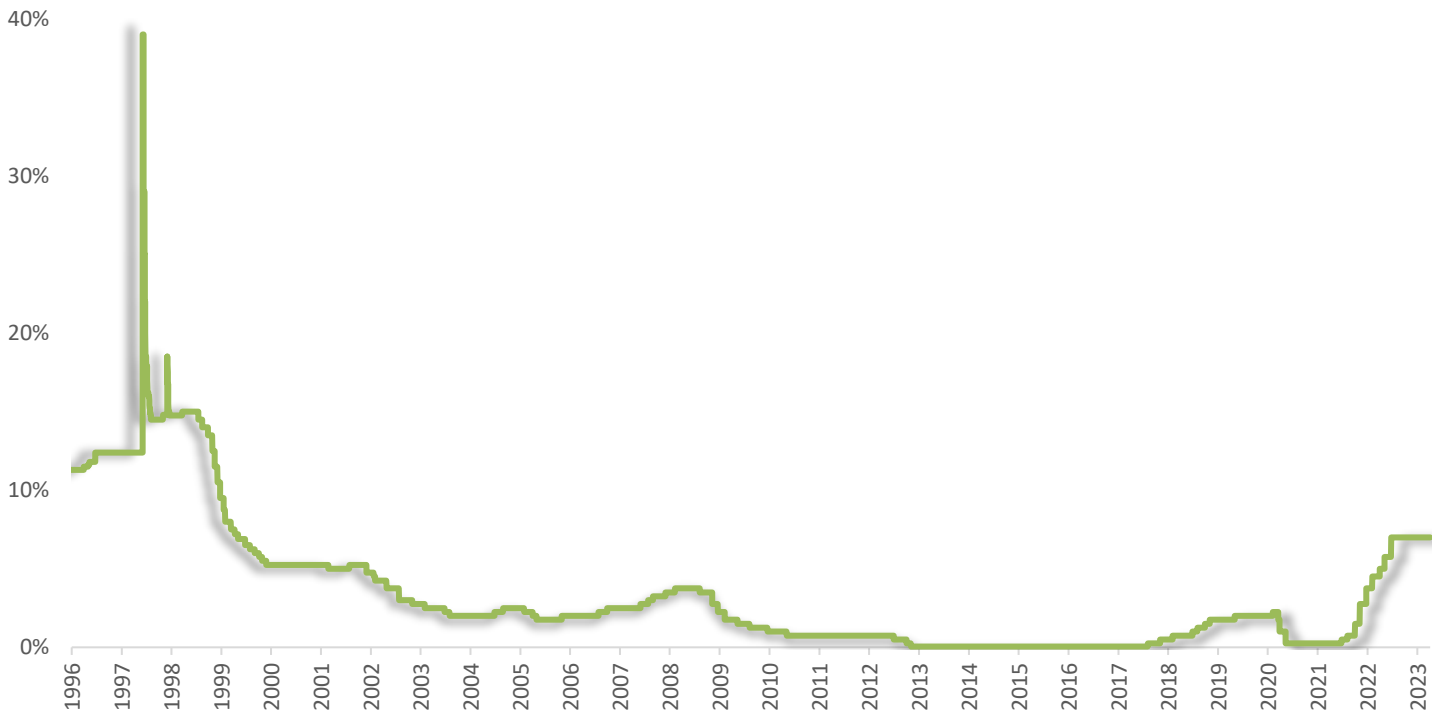


Následující tabulka zobrazuje hodnoty IRS pro vybraná období 1, 3, 5 a 10 let. Tabulka zobrazuje aktuální hodnoty a hodnoty před 6, 12 resp. 24 měsíci.

IRS CZK	1 y	3 y	5 y	10 y
Act	7,00%	5,49%	4,90%	4,46%
- 6 m	7,21%	5,74%	5,22%	4,77%
-12 m	5,91%	5,14%	4,68%	4,08%
- 2 y	0,31%	0,49%	0,60%	0,83%

DVOUTÝDENNÍ REPO SAZBA

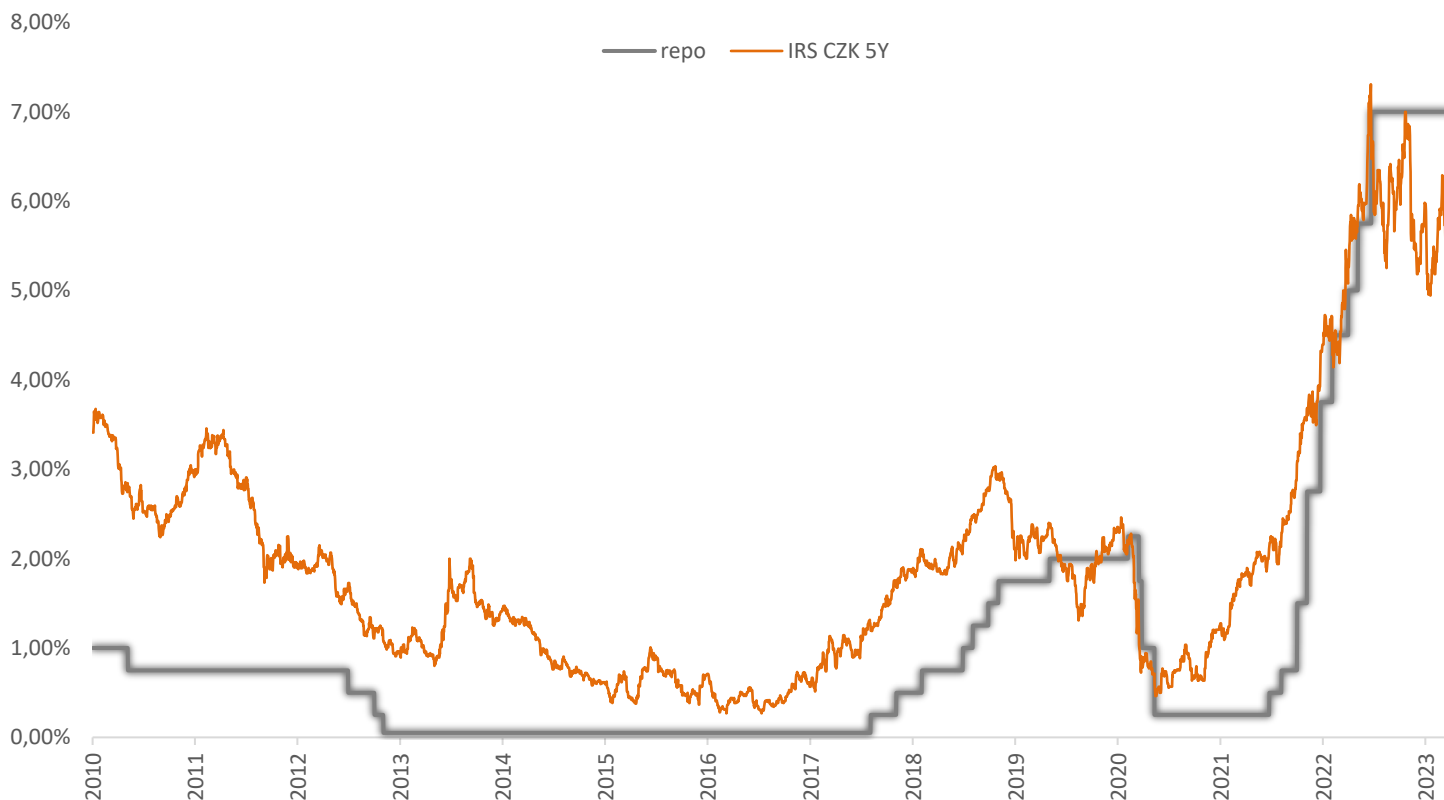
Zdroj dat: ČNB



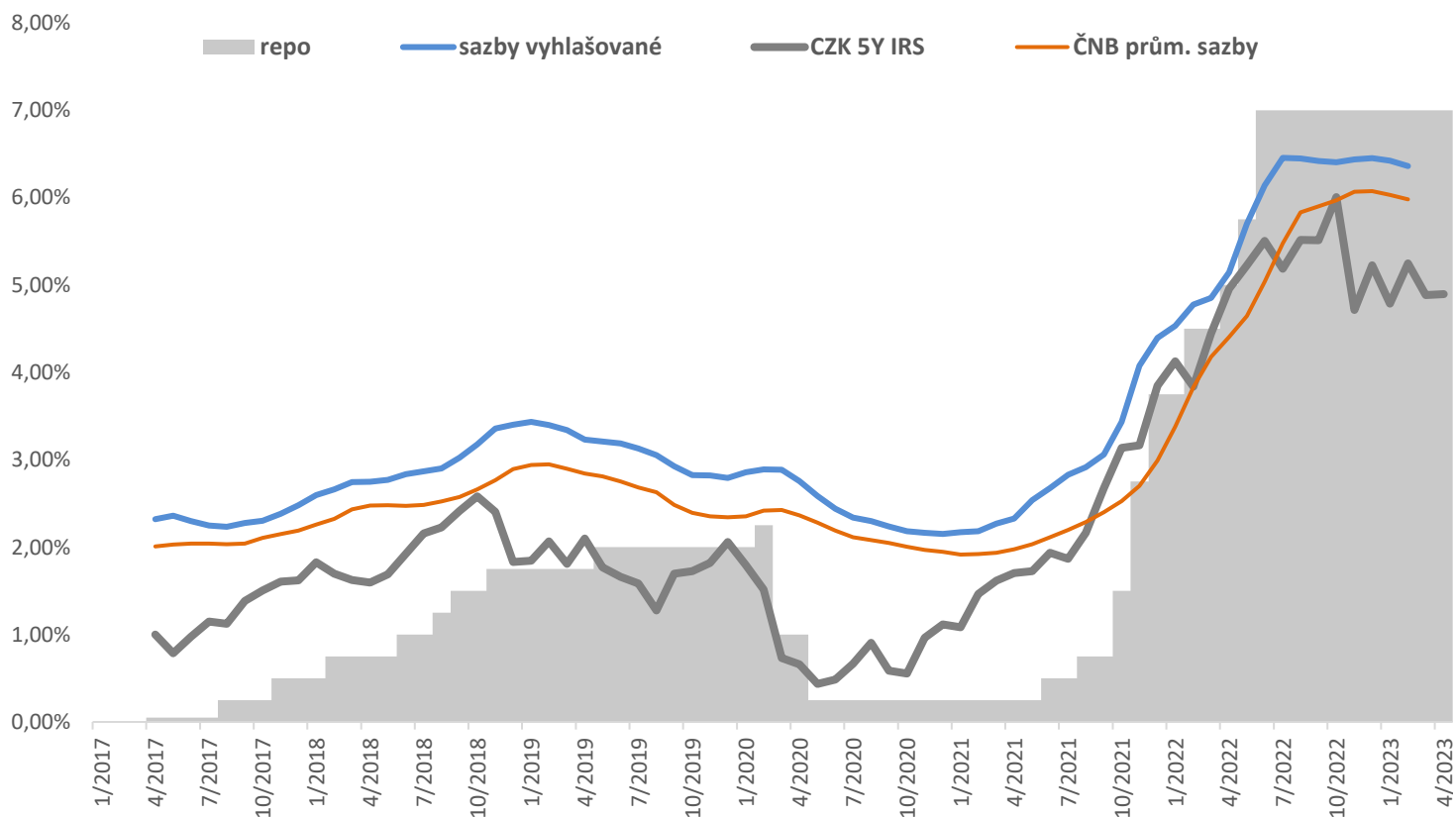
Období	Repo	Období	Repo	Období	Repo
4 / 2023	7,00% →	9 / 2022	7,00% →	2 / 2022	4,50% ↑
3 / 2023	7,00% →	8 / 2022	7,00% →	1 / 2022	3,75% →
2 / 2023	7,00% →	7 / 2022	7,00% →	12 / 2021	3,75% ↑
1 / 2023	7,00% →	6 / 2022	7,00% ↑	11 / 2021	2,75% ↑
12 / 2022	7,00% →	5 / 2022	5,75% ↑	10 / 2021	1,50% ↑
11 / 2022	7,00% →	4 / 2022	5,00% ↑	9 / 2021	0,75% →
10 / 2022	7,00% →	3 / 2022	4,50% →	8 / 2021	0,75% ↑

REPO, IRS, VYHLAŠOVANÉ A REÁLNÉ SAZBY

Graf čtrnáctidenní repo sazby a pětiletého úrokového swapu (CZK 5Y IRS) v období od roku 2010:



Následující graf ukazuje vztah mezi čtyřmi veličinami: čtrnáctidenní repo sazbou, pětiletým úrokovým swapem (CZK 5Y IRS), vyhlášenými úrokovými sazbami (průměr šesti největších bank, bez zohlednění případné slevy za rizikové pojištění) a průměrné úrokové sazby dle statistiky České národní banky.



HLASOVÁNÍ BANKOVNÍ RADY

o nastavení hlavního dvoutýdenní repo sazby

	2021							
	4. 2.	24. 3.	6. 5.	23. 6.	5. 8.	30. 9.	4. 11.	22. 12.
Michl	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps
Dědek	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps
Mora	0 bps	0 bps	0 bps	25 bps	25 bps	75 bps	125 bps	100 bps
Holub	0 bps	0 bps	0 bps	25 bps	25 bps	75 bps	125 bps	100 bps
Rusnok	0 bps	0 bps	0 bps	25 bps	25 bps	75 bps	125 bps	100 bps
Nidetzký	0 bps	0 bps	0 bps	25 bps	25 bps	75 bps	125 bps	100 bps
Benda	0 bps	0 bps	0 bps	50 bps	50 bps	75 bps	125 bps	100 bps
repo sazba	→ 0,25%	→ 0,25%	→ 0,25%	↗ 0,50%	↗ 0,75%	↗ 1,50%	↗ 2,75%	↗ 3,75%

	2022							
	3. 2.	31. 3.	5. 5.	22. 6.	4. 8.	29. 9.	3. 11.	21. 12.
Michl	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps
Dědek	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps
Frajt	-	-	-	-	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps
Zamrazilová	-	-	-	-	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps
Kubelková	-	-	-	-	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps
Mora	75 bps	50 bps	75 bps	125 bps	100 bps	75 bps	75 bps	50 bps
Holub	75 bps	50 bps	75 bps	125 bps	100 bps	75 bps	75 bps	50 bps
Rusnok	75 bps	50 bps	75 bps	125 bps	-	-	-	-
Nidetzký	75 bps	50 bps	75 bps	125 bps	-	-	-	-
Benda	75 bps	50 bps	75 bps	125 bps	-	-	-	-
repo sazba	↗ 4,50%	↗ 5,00%	↗ 5,75%	↗ 7,00%	→ 7,00%	→ 7,00%	→ 7,00%	→ 7,00%

	2023							
	2. 2.	29. 3.	3. 5.	21. 6.	3. 8.	27. 9.	2. 11.	21. 12.
Michl	0 bps	?	?	?	?	?	?	?
Dědek	0 bps	-	-	-	-	-	-	-
Frajt	0 bps	?	?	?	?	?	?	?
Zamrazilová	0 bps	?	?	?	?	?	?	?
Kubelková	0 bps	?	?	?	?	?	?	?
Mora	50 bps	-	-	-	-	-	-	-
Holub	50 bps	?	?	?	?	?	?	?
Kubíček	-	?	?	?	?	?	?	?
Procházka	-	?	?	?	?	?	?	?
repo sazba	→ 7,00%	→ 7,00%						

Hlasování konkrétních členů bankovní rady zatím není známo. Zatím je známo pouze tolik, že jeden člen bankovní rady hlasoval pro zvýšení repo sazby o 25 bps. Ostatní členové bankovní rady hlasovali pro ponechání repo sazby na stávající úrovni.

Prosím omluvte, že z důvodu nedostatku místa uvádím u jednotlivých členů bankovní rady pouze jejich příjmení.

OBJEMY HYPOTÉK

vývoj | nové úvěry | refinancování

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

V únoru 2023 bylo poskytnuto asi 6,8 mld. Kč hypotečních úvěrů. Z toho necelých 6 mld. tvořily nové úvěry a zbylých asi 830 mil. Kč připadlo na refinancování.

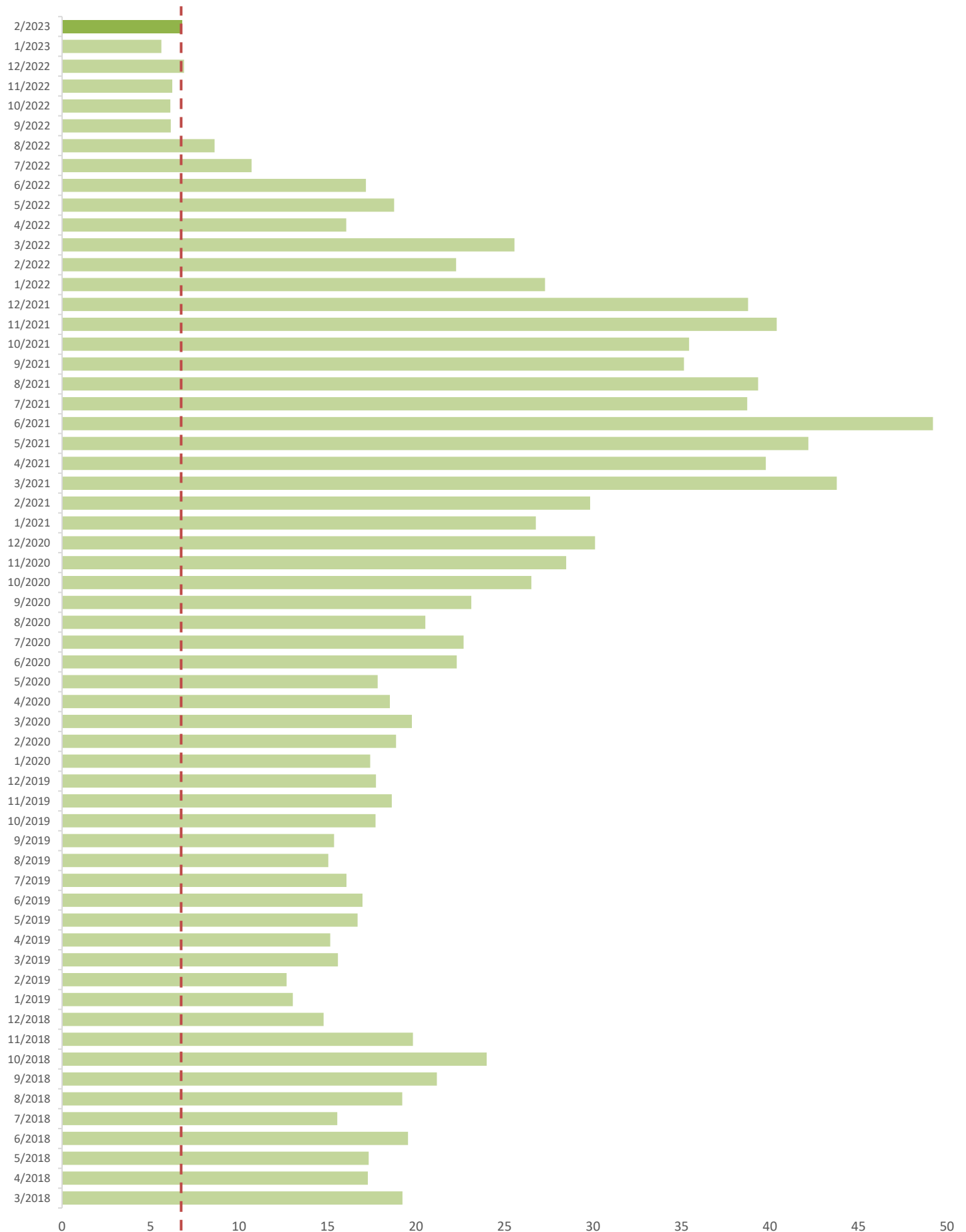
Refinancování zažilo propad nejen v absolutních hodnotách, ale i jako podíl ve vztahu k novým úvěrům. Podíl refinancování kolem 12 % celkového objemu je poměrně málo. Za běžný stav bych označil spíše 16 - 18 %. Osobně se domnívám, že to je tím, že při relativně vysokých sazbách jsou lidé méně citliví na malé rozdíly. Tam, kde dříve lidé byli ochotni "smlouvat" o pouhých 5 bps a někdy to celé mohlo působit až trochu komicky, tam je dnes jejich citlivost mnohem menší a dvě desetiny procentního bodu nejsou důvodem k nějakému vzrušení.



OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

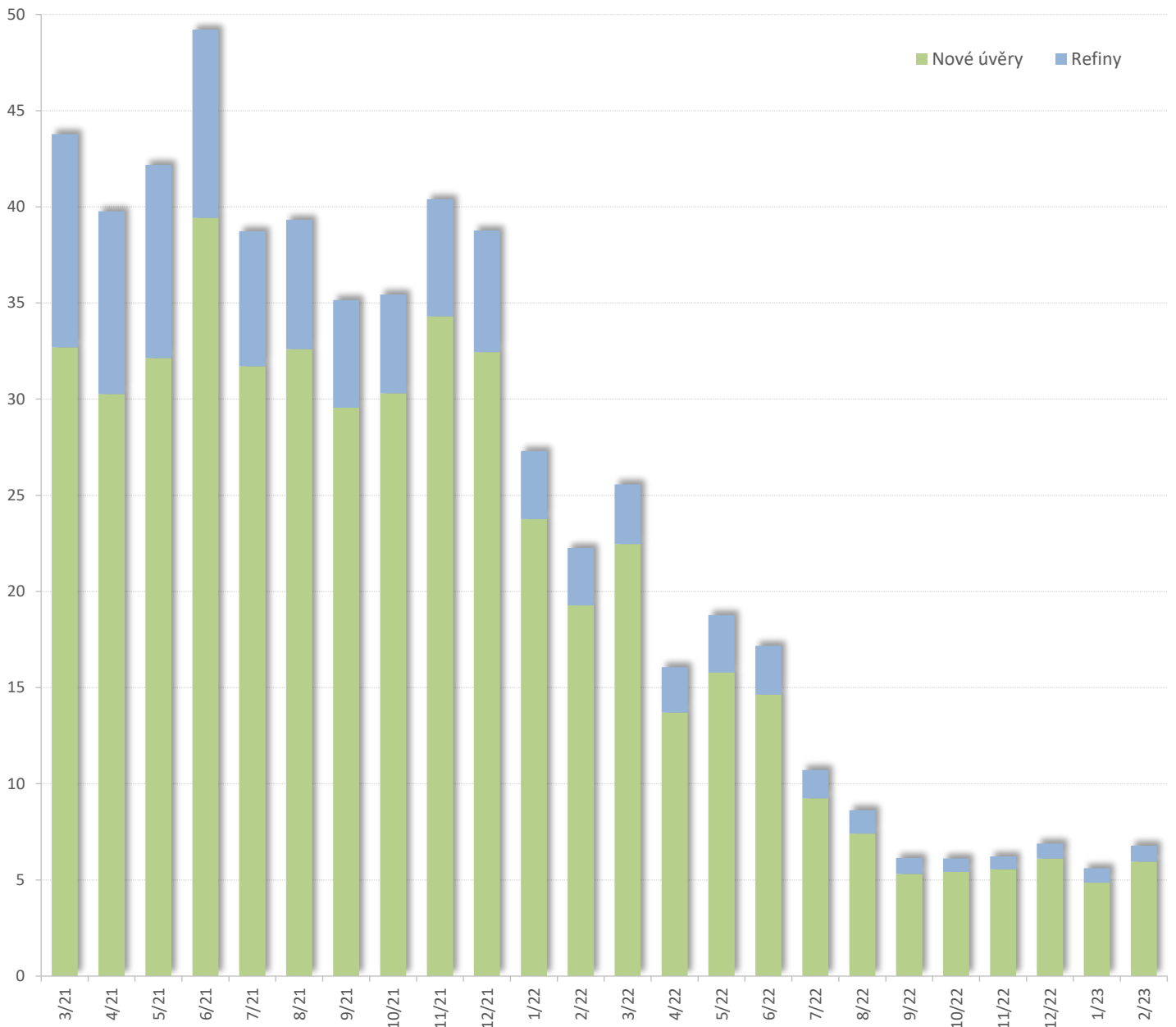
Graf ukazuje objem uzavřených hypotečních úvěrů v mld. Kč (nové úvěry + refinancování) za posledních pět let.



OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

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



Objemy v posledních 12 měsících

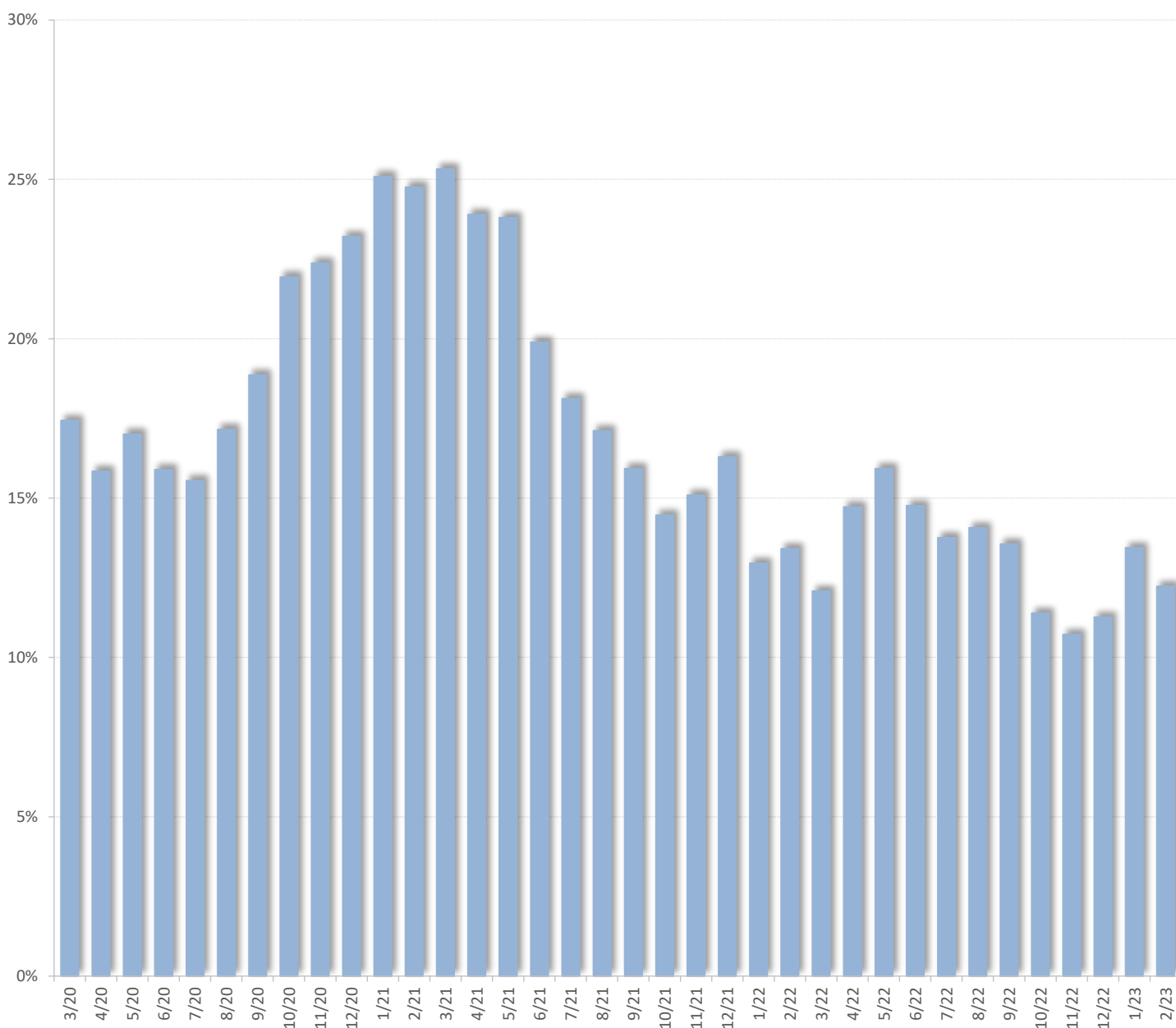
Období	Nové	Refiny
2/2023	5,95 ↑	0,83 ↑
1/2023	4,86 ↓	0,75 ↓
12/2022	6,11 ↑	0,78 ↑
11/2022	5,56 ↑	0,67 ↓
10/2022	5,42 ↑	0,70 ↓
9/2022	5,31 ↓	0,83 ↓

Období	Nové	Refiny
8/2022	7,41 ↓	1,21 ↓
7/2022	9,24 ↓	1,47 ↓
6/2022	14,63 ↓	2,53 ↓
5/2022	15,78 ↑	2,99 ↑
4/2022	13,70 ↓	2,36 ↓
3/2022	22,48 ↑	3,09 ↑

PODÍL REFINANCOVANÝCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

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



Podíly refinancování v posledních 12 měsících

Období	Nové
2/2023	12,23% ↓
1/2023	13,44% ↑
12/2022	11,27% ↑
11/2022	10,72% ↓
10/2022	11,39% ↓
9/2022	13,55% ↓

Období	Nové
8/2022	14,06% ↑
7/2022	13,75% ↓
6/2022	14,76% ↓
5/2022	15,93% ↑
4/2022	14,72% ↑
3/2022	12,08% ↓

OBJEMY HYPOTÉK V POSLEDNÍCH TŘECH LETECH

Zdroj dat: ČNB

Období	Nové úvěry	Refiny	Σ nové + ref	12M součet	Refiny, podíl
2/2023	5,95 ↑	0,83 ↑	6,78 ↑	134,66 ↓	12,2 % ↓
1/2023	4,86 ↓	0,75 ↓	5,61 ↓	150,15 ↓	13,4 % ↑
12/2022	6,11 ↑	0,78 ↑	6,89 ↑	171,83 ↓	11,3 % ↑
11/2022	5,56 ↑	0,67 ↓	6,23 ↑	203,71 ↓	10,7 % ↓
10/2022	5,42 ↑	0,70 ↓	6,12 ↓	237,88 ↓	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 % ↑

FIXACE SAZEB

vývoj | podíly | srovnání

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

Aktuální omezený zájem o delší fixace i nadále přetrvává. Tam, kde před rokem tvořily fixace nad 5 let více, než polovinu sjednaných hypoték, tam dnes tento podíl tvoří asi 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.

Více informací k problematice účelně vynaložených nákladů naleznete zde: <https://www.gpf.cz/ucelne-vynalozene-naklady>

Pokud novela zákona projde, potom by dlouhodobé fixace mohly klientům způsobit jisté komplikace. Ale díky 2% "stopu", který novela ve svém návrhu obsahuje si dovolím tvrdit, že se nemůže a nebude jednat o významný problém.

Více k problematice dopadu případné novely zákona na klienty s dlouhou fixací zde: <https://www.gpf.cz/jakou-zvolit-fixaci>

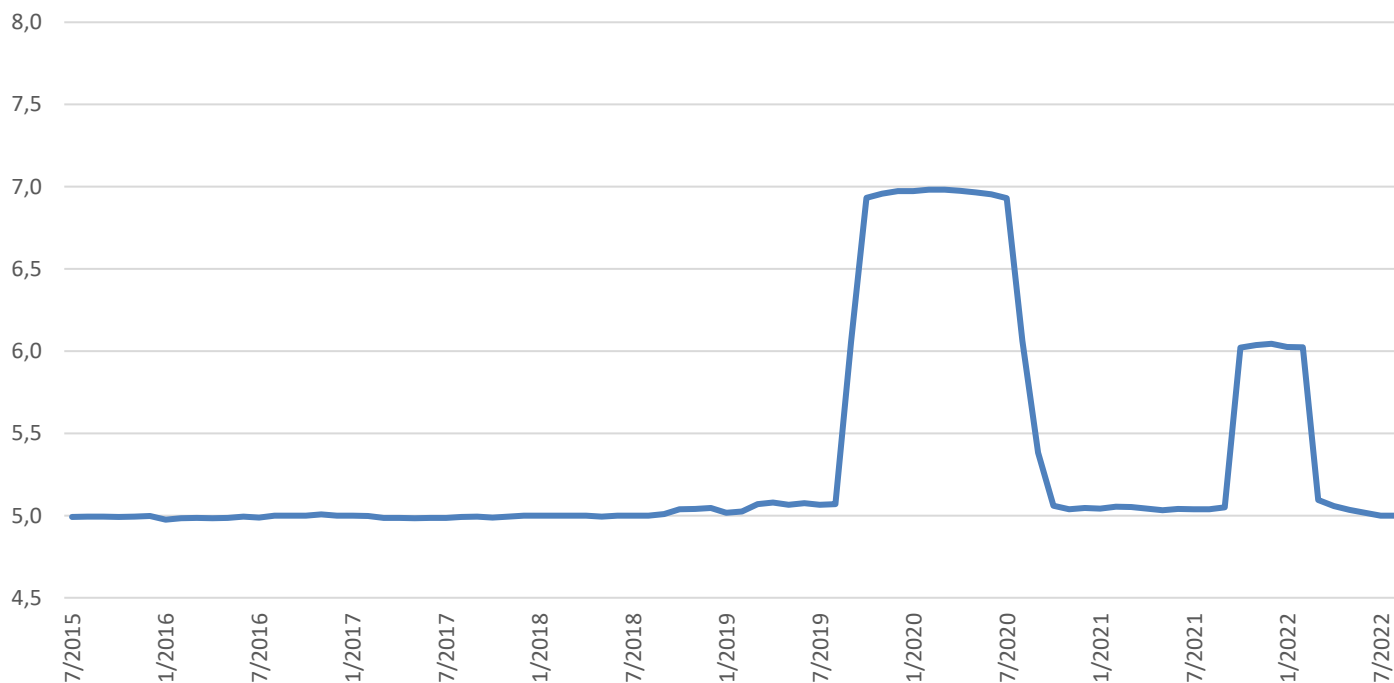


DÉLKA FIXACE ÚROKOVÉ SAZBY

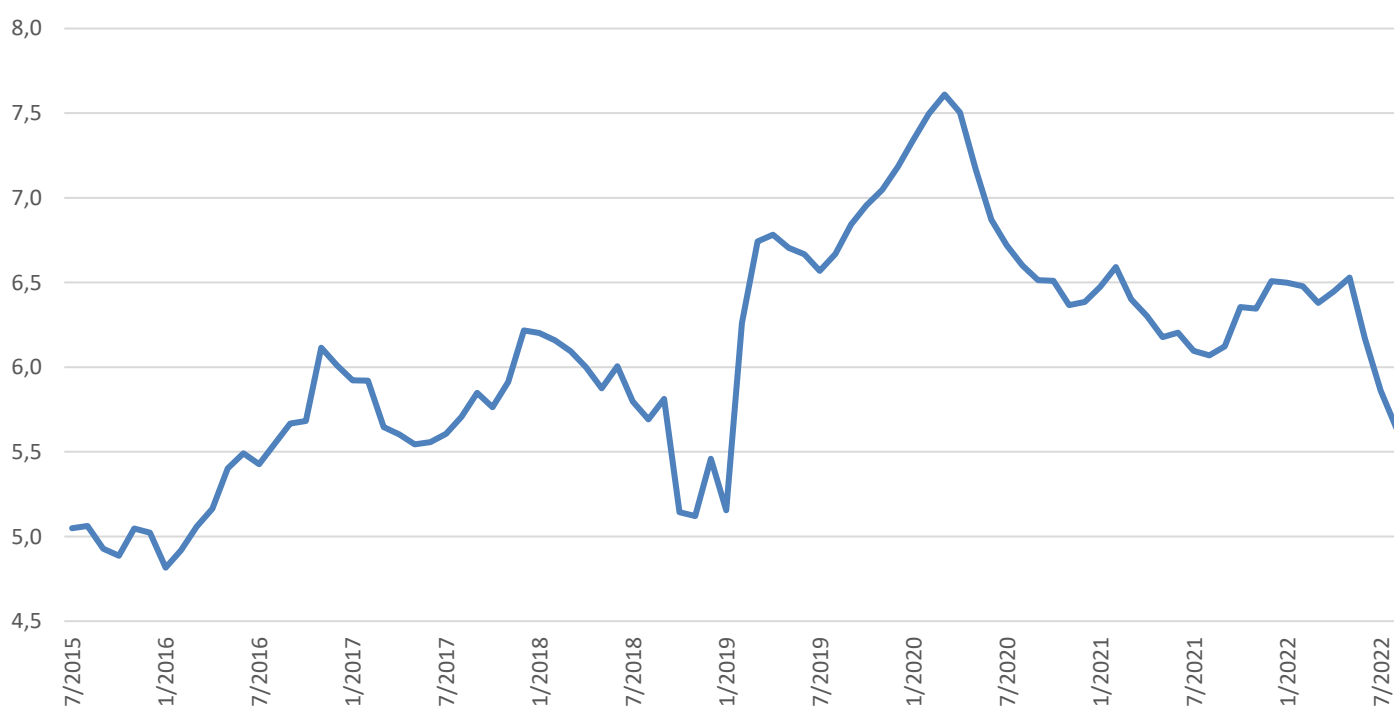
Zdroj: ČNB - Zpráva o finanční stabilitě, podzim 2022

Ve své poslední zprávě o finanční stabilitě zveřejnila Česká národní banka nová data k využívání fixace úrokové sazby, která jsem zatím neznal a rozhodně jsou zajímavá. K dispozici je časová řada zobrazující hodnotu mediánu délky fixace úrokové sazby spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnými nemovitostmi. Stejně hodnoty jsou k dispozici také jako vážený průměr, kde váhou je velikost úvěru.

Následující graf ukazuje medián délky fixace nových spotřebitelských úvěrů zajištěných nemovitostí



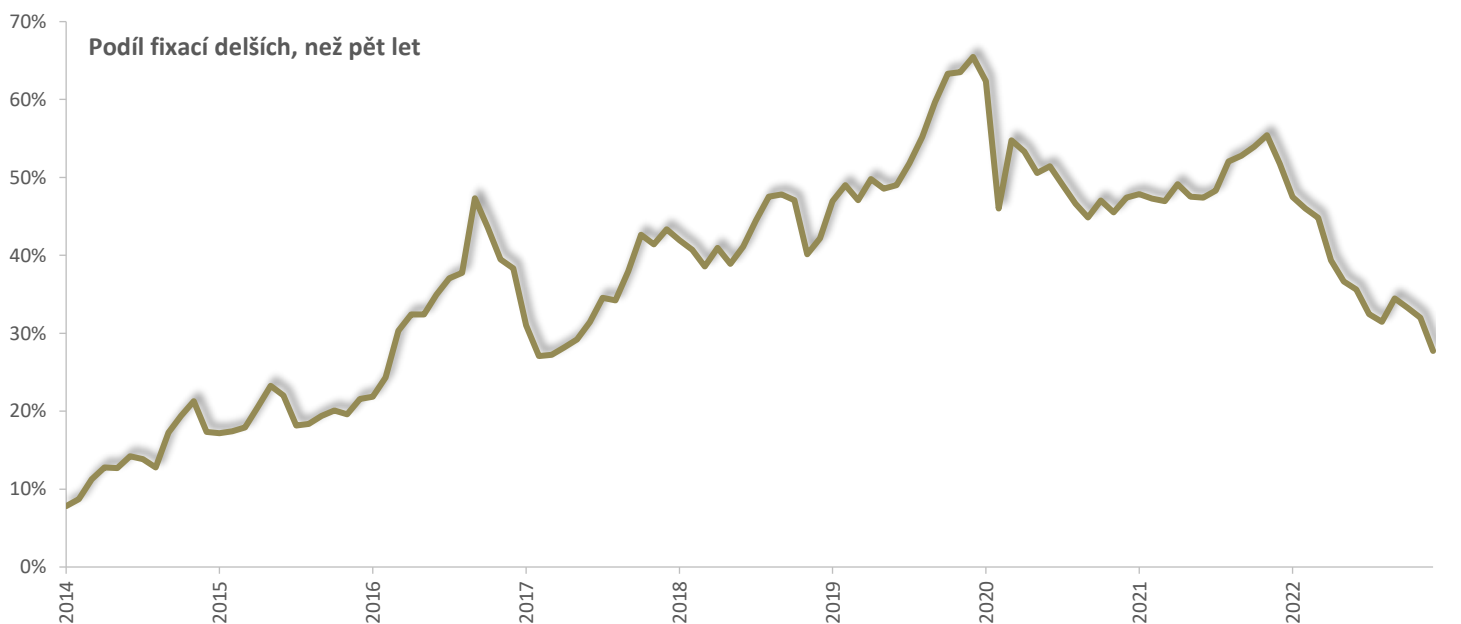
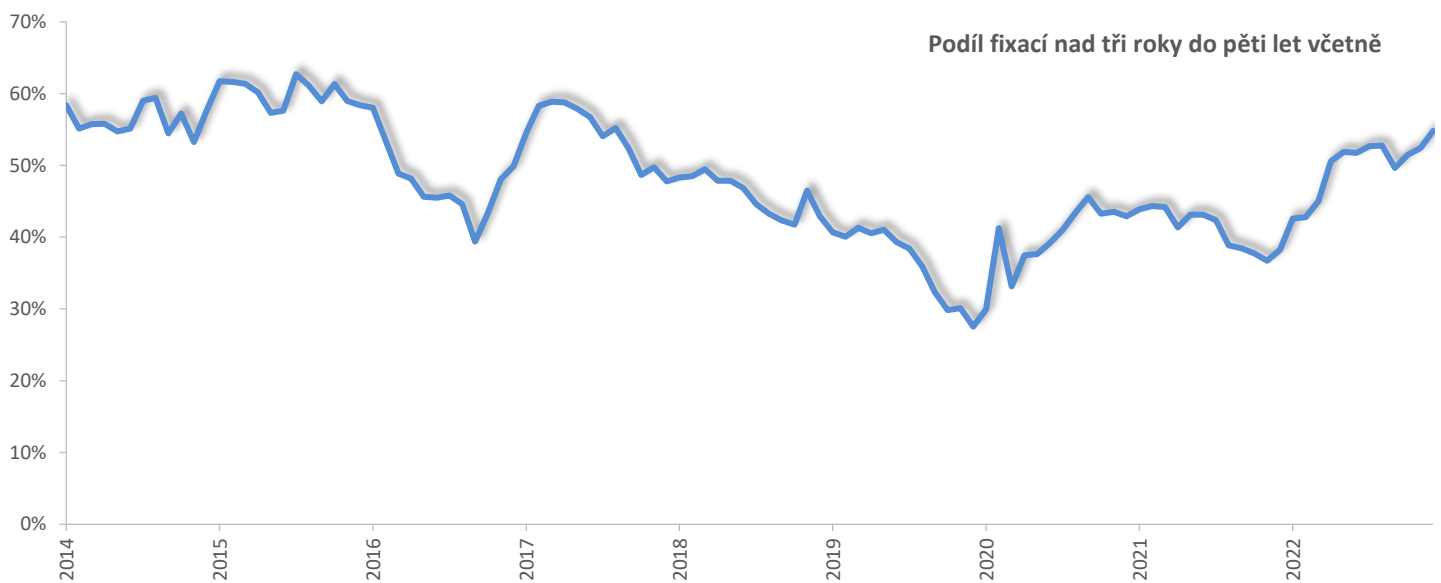
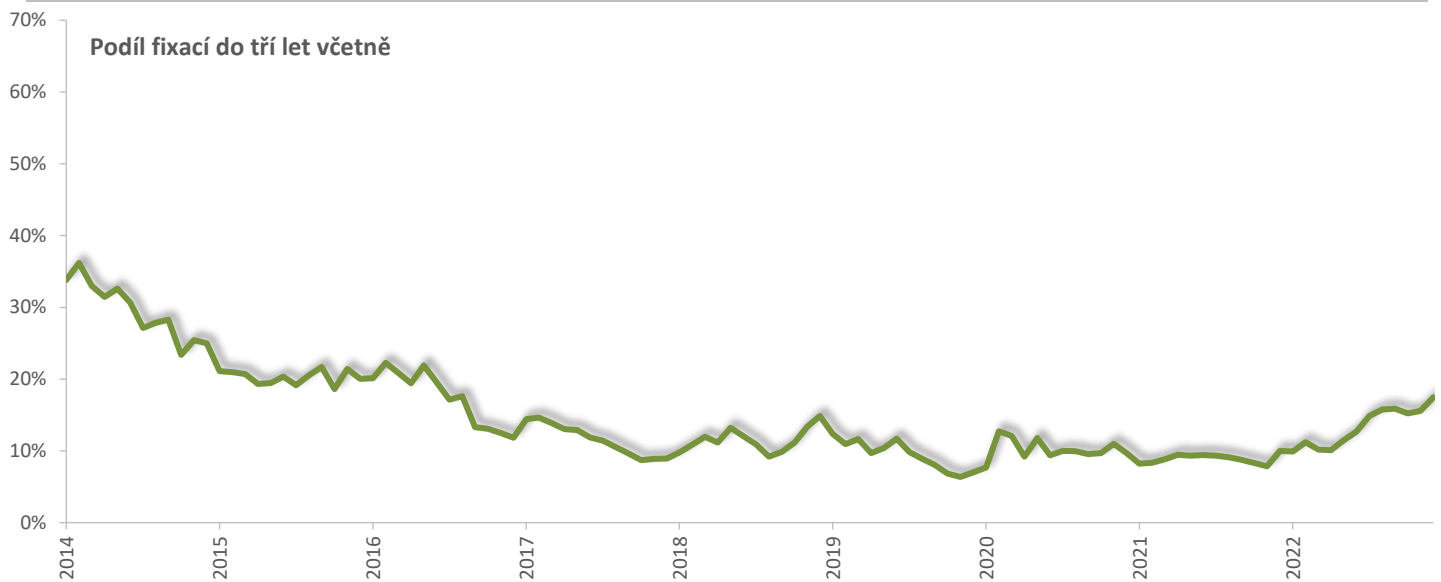
Následující graf ukazuje vážený průměr délky fixace nových spotřebitelských úvěrů zajištěných nemovitostí



Pozn.: Medián je hodnota, která dělí řadu vzestupně seřazených výsledků na dvě stejně početné poloviny. Lze interpretovat tak, že nejméně 50 % hodnot je menších nebo rovno mediánu a 50 % hodnot je větších nebo rovno mediánu. Jinými slovy, doby všech fixací seřadíme podle velikosti a medián je ta hodnota, která je uprostřed souboru.

VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB

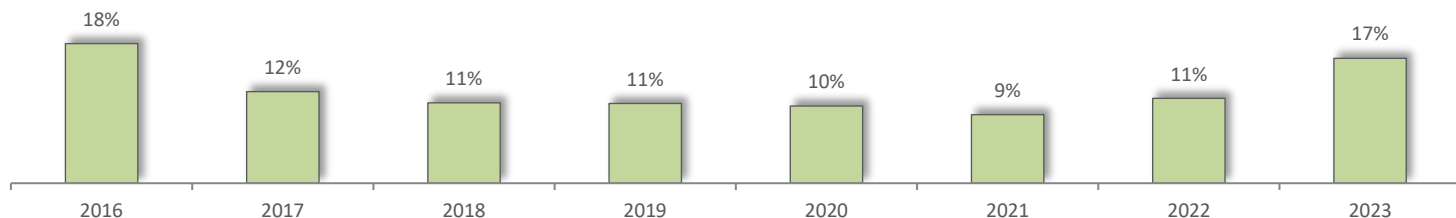
Zdroj dat: ČNB



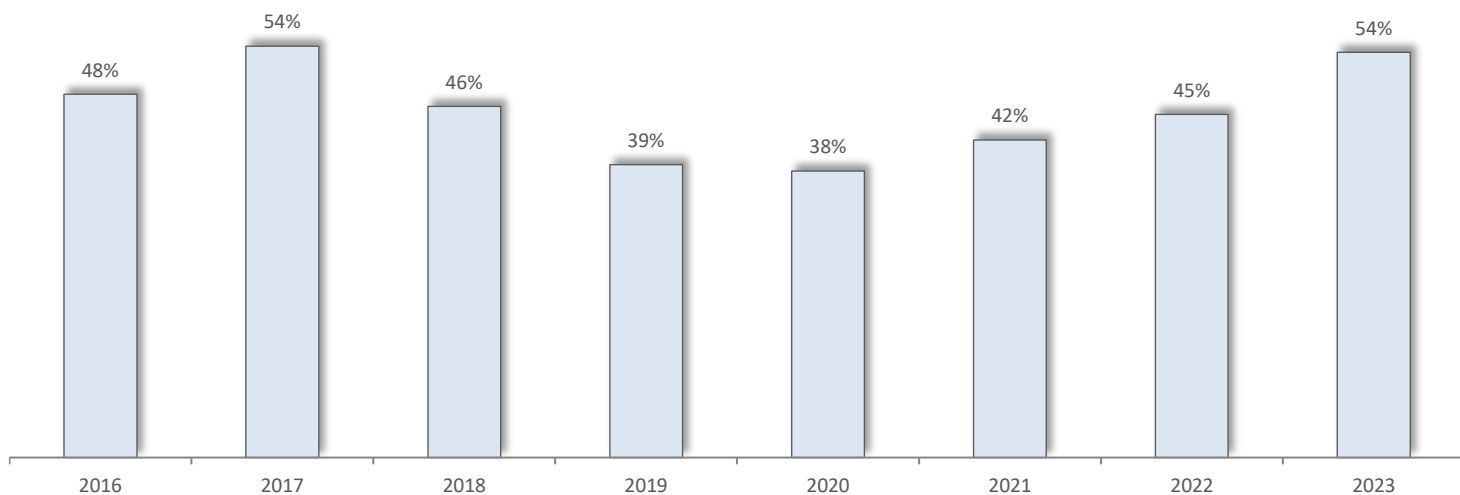
VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (roky)

Zdroj dat: ČNB

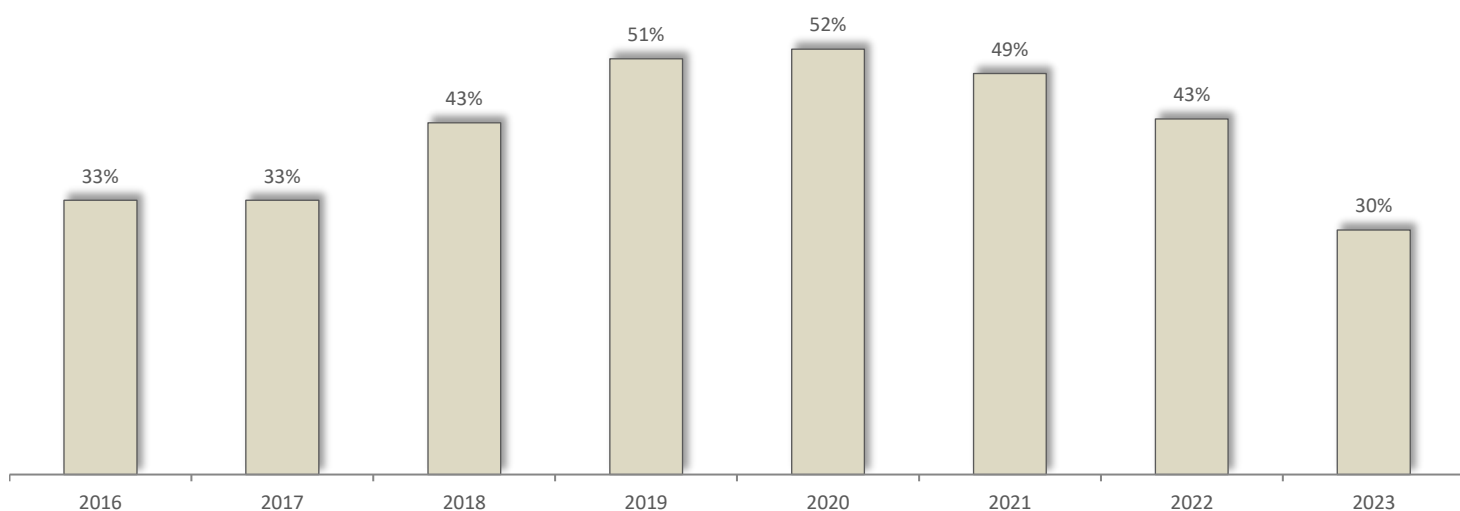
Podíl fixací do tří let včetně



Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně



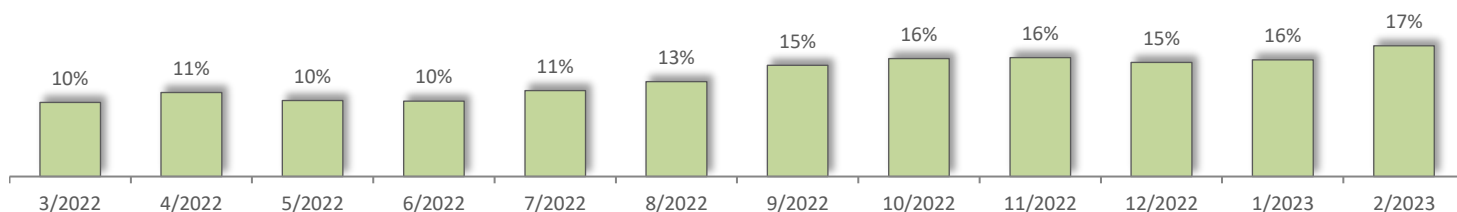
Podíl fixací delších, než pět let



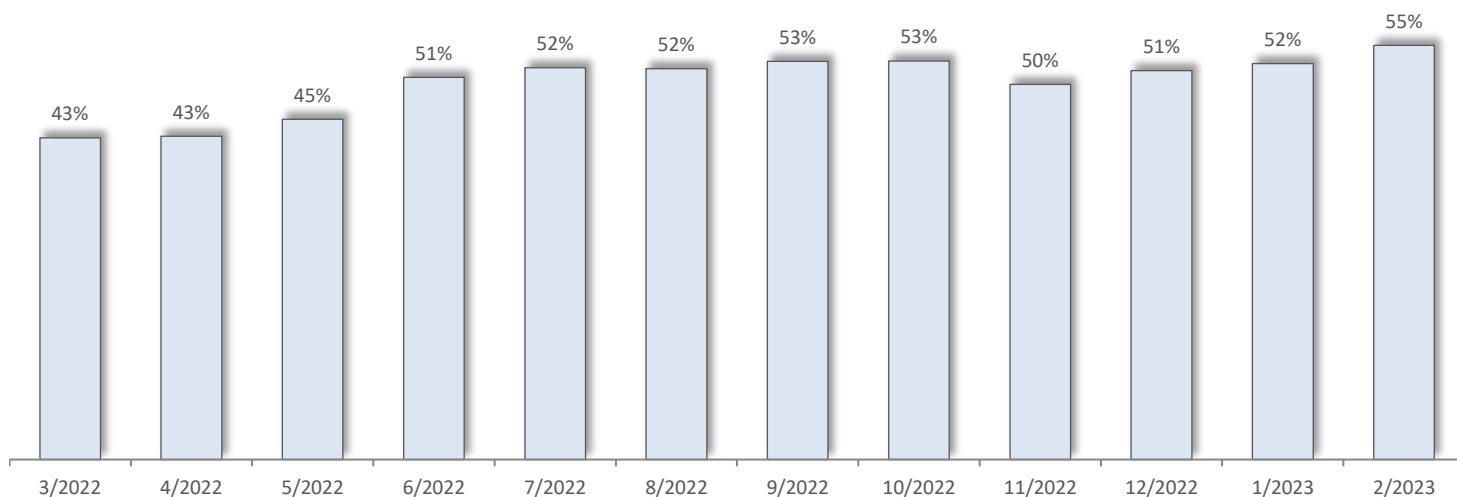
VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (měsíce)

Zdroj dat: ČNB

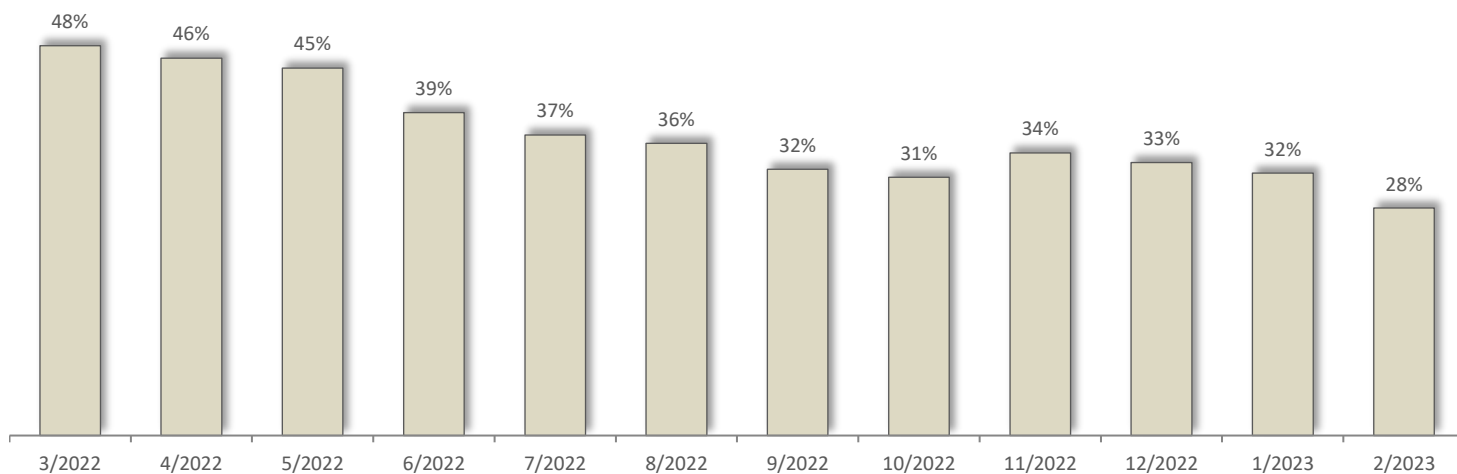
Podíl fixací do tří let včetně



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 zlepšovalo. Jinými slovy, podíl nevýkonných úvěrů klesal a dnes se nachází na **historicky nejlepších úrovních**.

Po drobném - až by se dalo říci "na úrovni statistické chyby" - zhoršení výsledků v lednu, se únorová čísla opět malinko zlepšila. Vzhledem k tomu, že trh nás v posledních měsících pozitivními zprávami zrovna nezásobuje, je stabilita schopnosti hypotéky splácet nesmírně důležitá.



NEVÝKONNÉ HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Zdroj dat: ČNB

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.

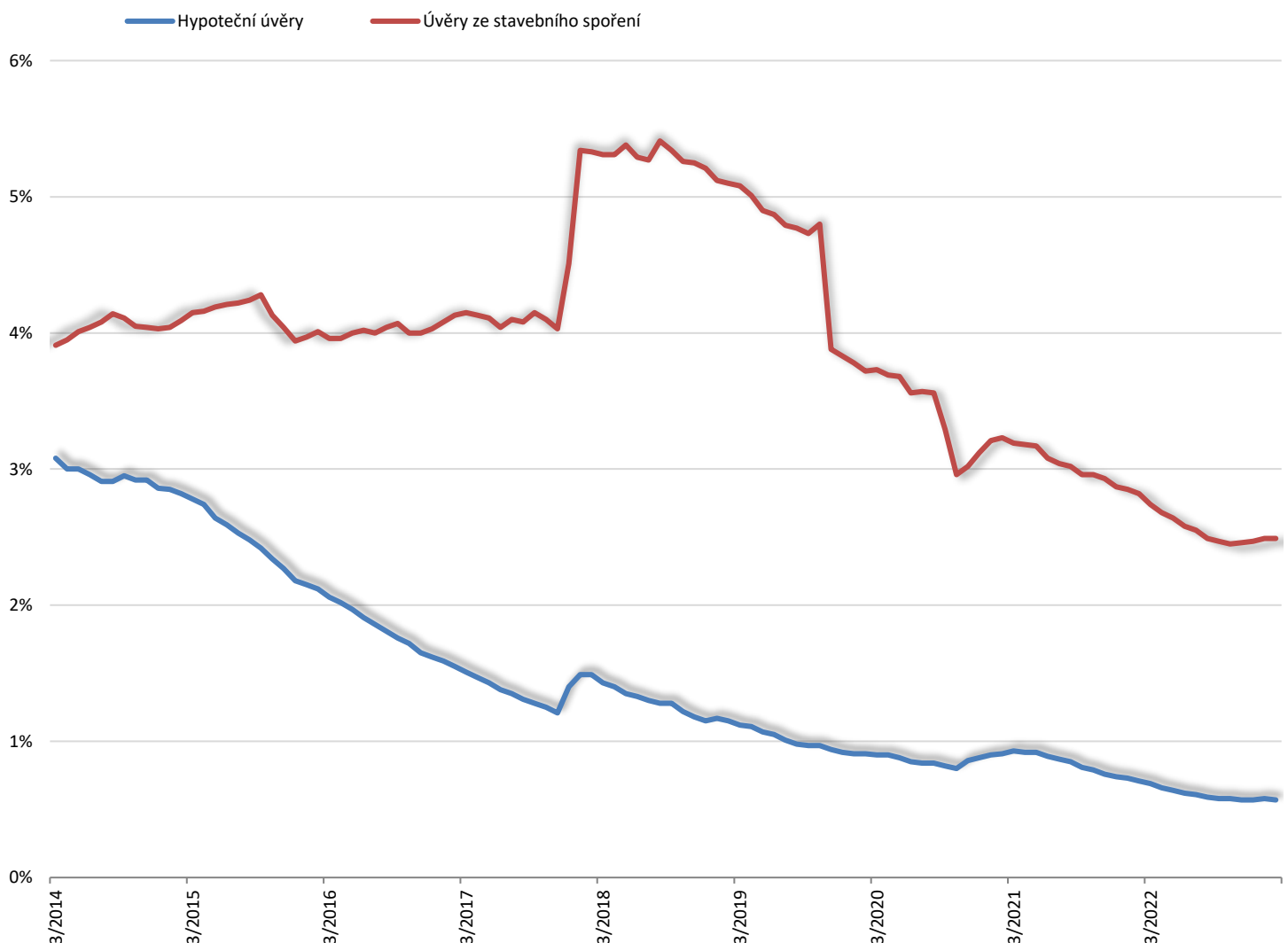
Následující graf zobrazuje vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření od roku 2010. Zdrojem dat je Česká národní banka. Jako hypoteční úvěry se vykazují úvěry zajištěné zástavním právem k nemovité věci a to jak od bank, tak od stavebních spořitelen.

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.

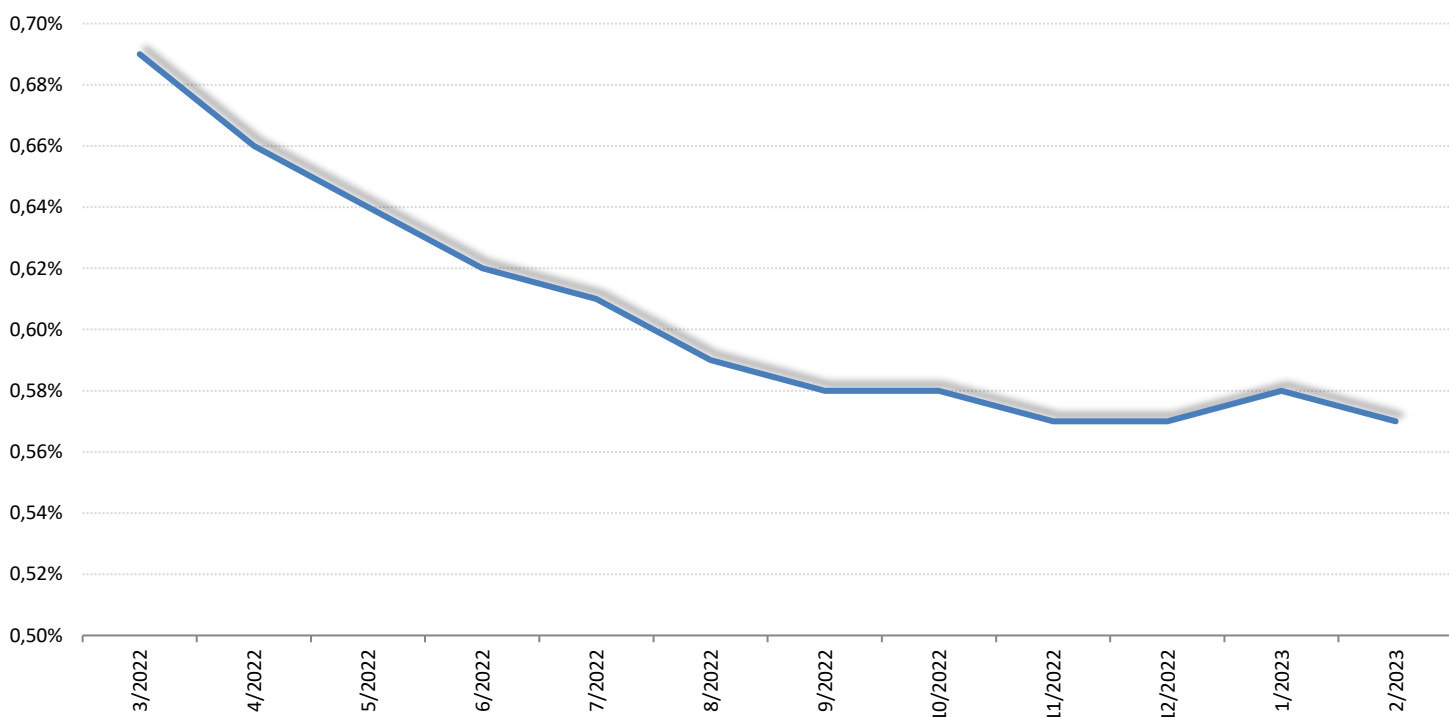
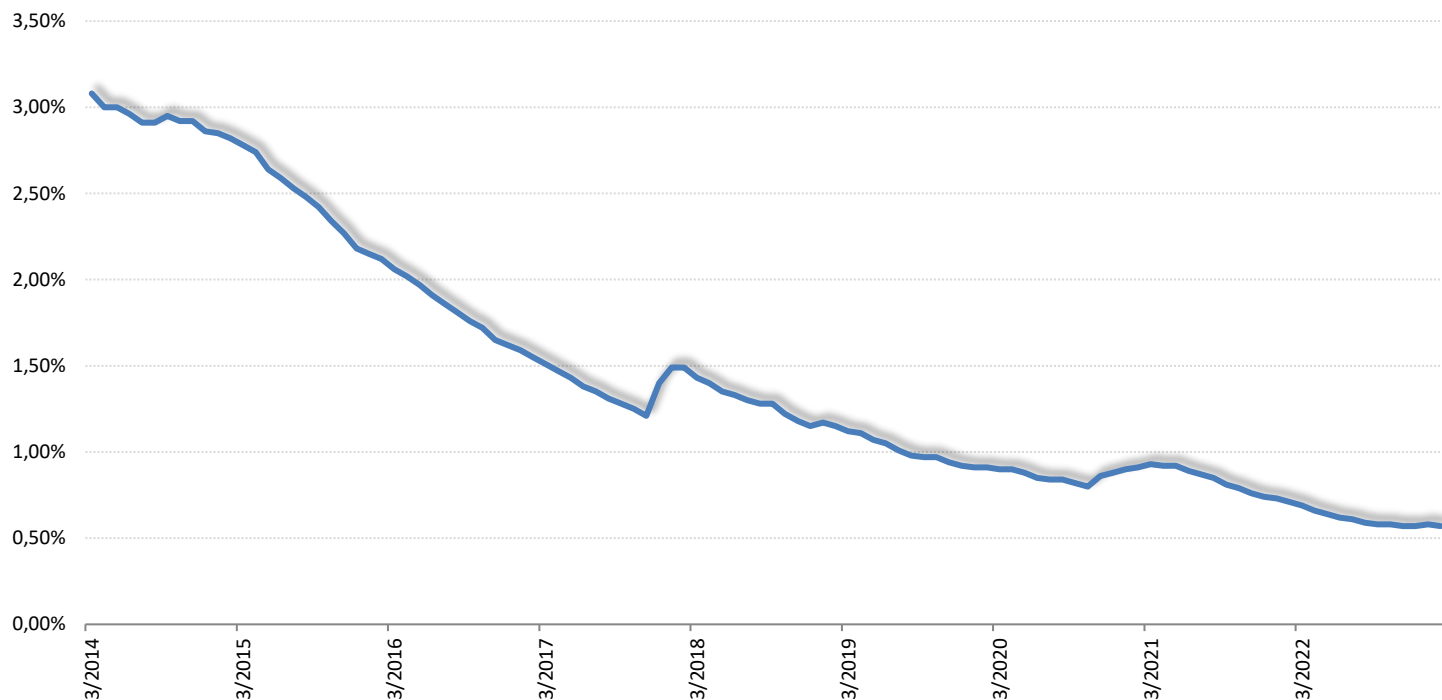
Detailnější pohled na segment hypotečních úvěrů je k dispozici na následující straně.

Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření



NEVÝKONNÉ HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Zdroj dat: ČNB



Období	Objem (mld.)	Podíl
2/2023	9,07 ↓	0,57% ↓
1/2023	9,11 ↑	0,58% ↑
12/2022	8,98 ↓	0,57% →
11/2022	9,00 ↓	0,57% ↓
10/2022	9,03 ↓	0,58% →
9/2022	9,06 ↓	0,58% ↓

Období	Objem (mld.)	Podíl
8/2022	9,15 ↓	0,59% ↓
7/2022	9,44 ↓	0,61% ↓
6/2022	9,60 ↓	0,62% ↓
5/2022	9,86 ↓	0,64% ↓
4/2022	10,11 ↓	0,66% ↓
3/2022	10,55 ↓	0,69% ↓

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.

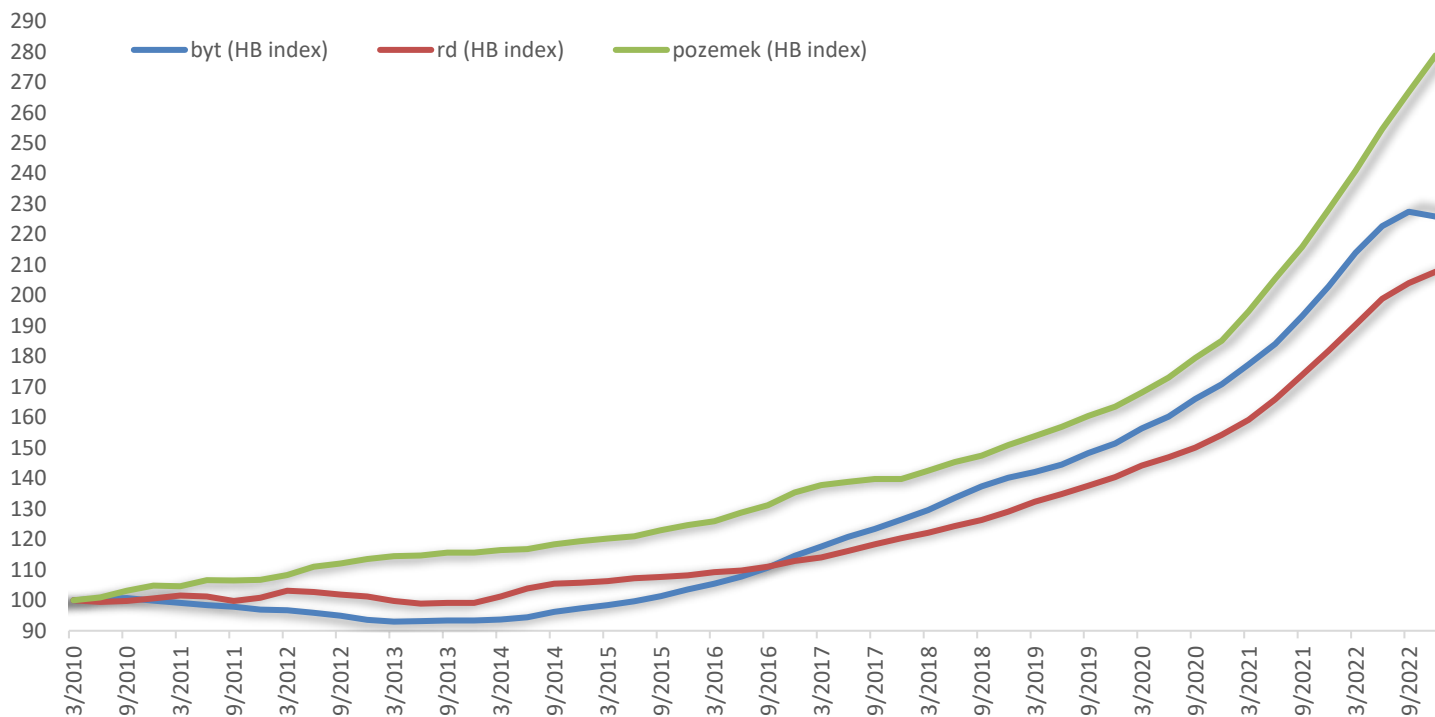
Snížená dostupnost financování a vysoká cena nemovitostí jsou také důvodem aktuálního snížení poptávky po nemovitostech. Trh se přesouvá ze stavu vysokého převisu poptávky do stavu, kdy trh "patří" kupujícím.

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

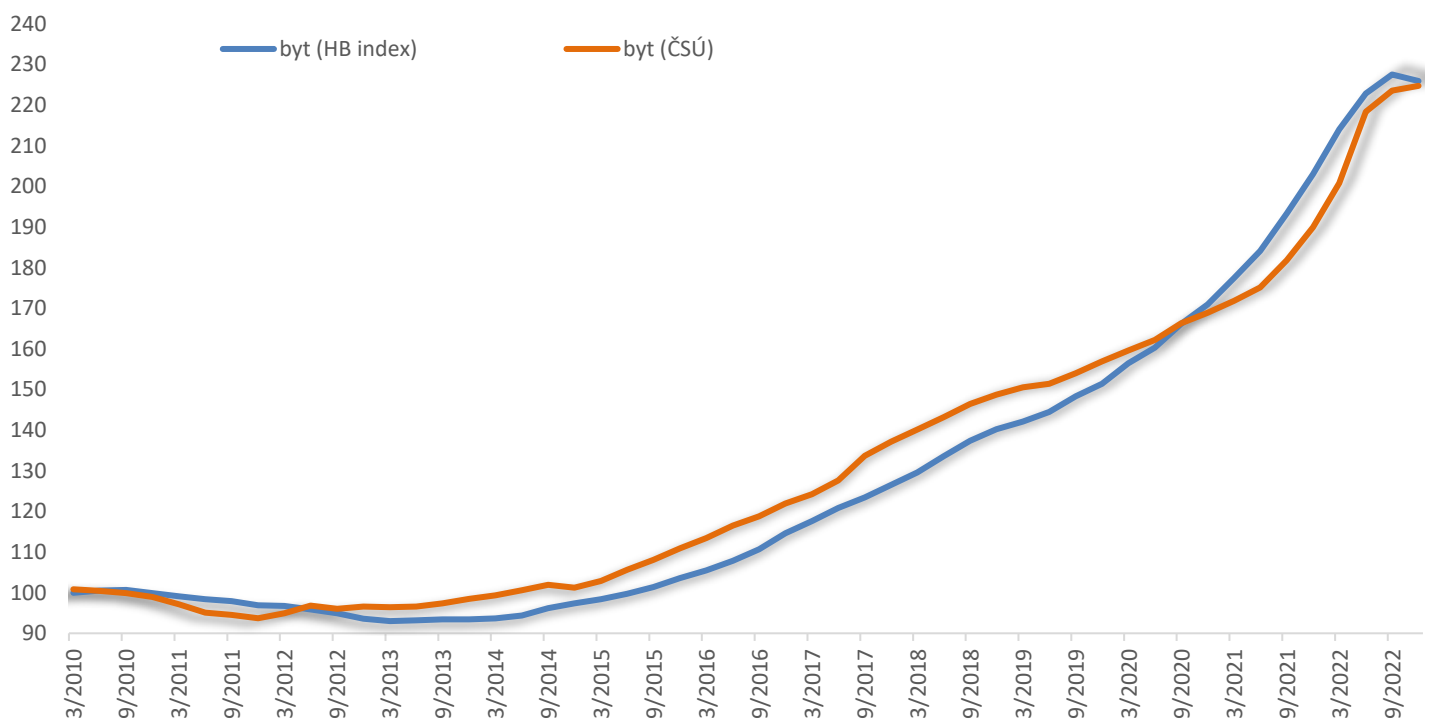


INDEX CEN NEMOVITOSTÍ HYPOTEČNÍ BANKY

Zdroj dat: Hypoteční banka



SROVNÁNÍ HB INDEXU S DATY ČESKÉHO STATISTICKÉHO ÚŘADU



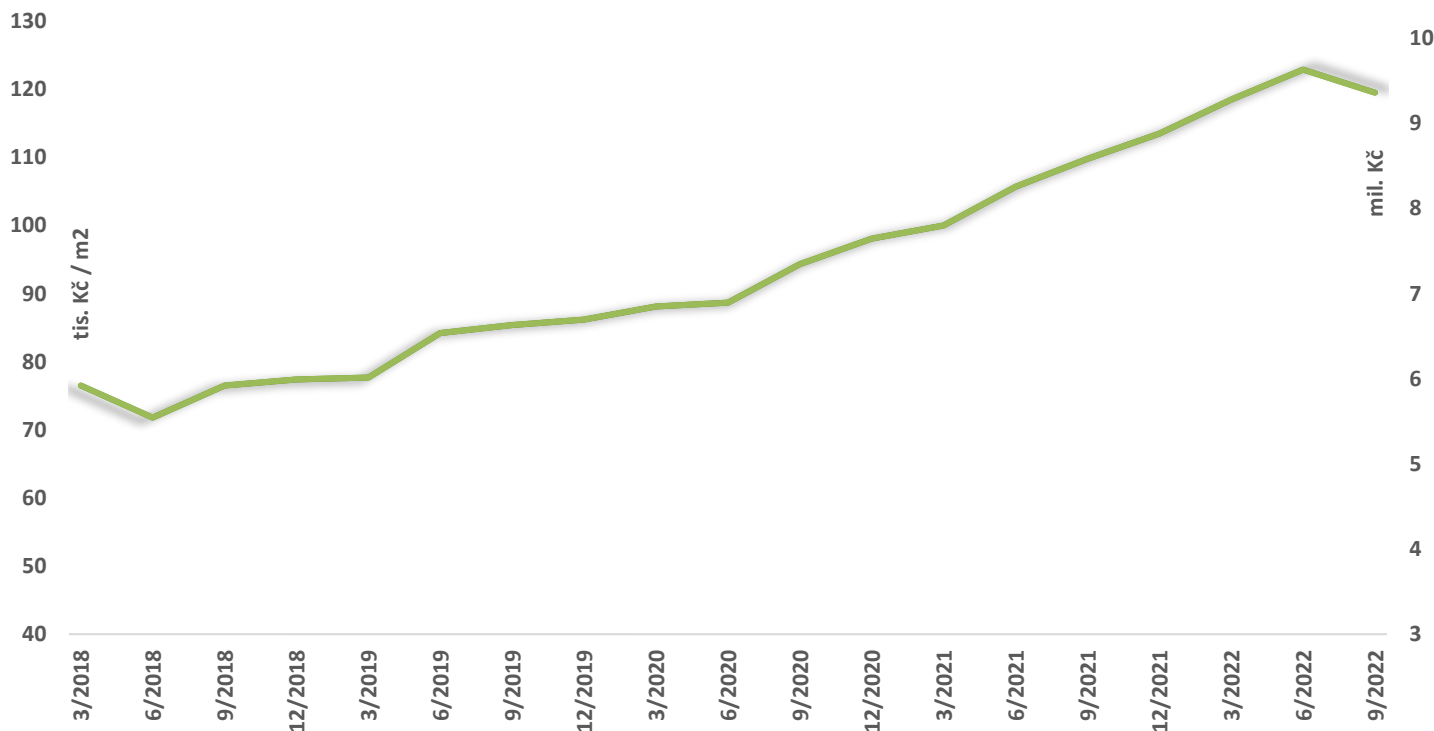
HB index: Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. Za bazickou hodnotu 100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

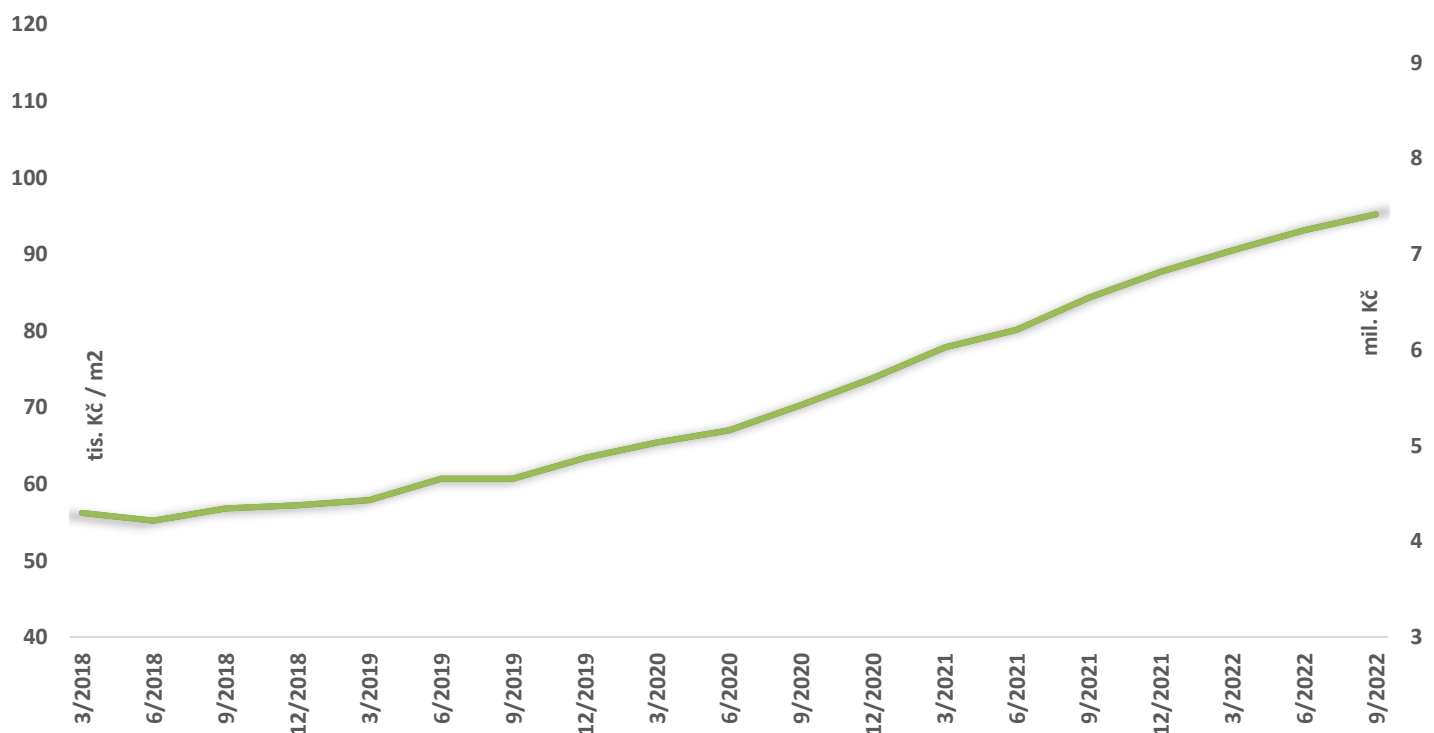
Zdroj dat: Deloitte

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.