

HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

data | komentáře | analýzy | informace



www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

září 2023

Objemy hypoték za srpen 2023 (data: ČNB)

nové úvěry
10,34 mld.

refinancování
1,96 mld.

dohromady
12,30 mld.

změna oproti minulému měsíci:

↗ růst o 22,7%

↗ růst o 39,1%

↗ růst o 25,0%

meziroční změna:

↗ růst o 39,5%

↗ růst o 61,9%

↗ růst o 42,6%

změna oproti stejnému měsíci před dvěma lety:

↘ pokles o 68,3%

↘ pokles o 70,8%

↘ pokles o 68,7%

Aktuální nabídkové úrokové sazby

LTV

80 %

1 rok

7,43%

3 roky

6,23%

5 let

6,03%

10 let

6,17%

LTV

90 %

1 rok

7,77%

3 roky

6,52%

5 let

6,32%

10 let

6,45%

KOMENTÁŘ K AKTUÁLNÍMU DĚNÍ NA TRHU

Objemy hypotečních úvěrů

Podle údajů České národní banky bylo v srpnu poskytnuto 10,34 mld. Kč nových hypotečních úvěrů. Když k tomu připočteme 1,96 mld. Kč refinancování, dostáváme se na 12,3 mld. Kč, což v kontextu posledních měsíců není zas až tak špatný výsledek.

Pokud řeknu, že takový výsledek je asi na dvou třetinách toho, co bychom označili za slušný standard, nebudu se příliš mýlit.

A protože už jsme v poslední čtvrtině roku, logicky si klademe otázku, na jakých celoročních hodnotách budeme tento rok uzavírat. V dobách největšího propadu na začátku roku jsme se zcela vážně sami sebe ptali, zda se trh vpůbec dostane na 100 mld. V tomto ohledu je zřejmé, že dostane. Tipnul bych na něco kolem 130 mld. Kč, což sice není opravdu nic moc, ale budme rádi i za to.

Úrokové sazby

V listech úrokových sazeb jednotlivých bank došlo v uplynulém měsíci k několika změnám, které byly více, než jen kosmetické. Zvláště UniCredit Bank a Moneta Money Bank sáhly do úrokových sazeb dost razantně.

Výnosová křivka úrokových swapů se postupně srovnává. Viz graf dále v tomto dokumentu. Cena zdrojů na 5 a více let je prakticky stejná, což se promítá do cenotvorby bank.

Nevýkonné úvěry

Pojem "nevýkonné úvěry" označuje laicky řečeno úvěry, u kterých dochází k potížím při splácení. Pokud zjednodušíme tak, že se jedná o úvěry, které jsou v prodlení více, než 90 dnů, bude to pro náš účel dostatečně přesné.

Tato kategorie se dlouhodobě pohybuje na excelentních úrovních. Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů na celém portfoliu hypoték činí dlouhé měsíce asi 0,6 %, což je opravdu výborná hodnota.

Přesto se zdá, že okamžik změny nastal. Již pět měsíců se objem nevýkonných hypotečních úvěrů zvyšuje. Nijak zásadně. Změny jsou opravdu drobné. Drobné z pohledu trhu a drobné z pohledu statistiky. Ale na druhou stranu, pokud meziměsíčně objem nevýkonných hypoték vzrostl o cca 280 mil.Kč, znamená to nějakých 100 až 150 domácností, které se s hypotékou dostaly do reálných potíží.

Novela zákona o spotřebitelském úvěru

Rozpočtový výbor Poslanecké sněmovny doporučil Poslanecké sněmovně, aby s návrhem novely zákona vyjádřila souhlas ve znění některých pozměňovacích návrhů. Naprosto stěžejní změnou je, že případná novela zákona by se vztahovala pouze na nově uzavřené smlouvy a na stávající smlouvy by se začala vztahovat až od nové fixace.

Osobně to vnímám jako polibek smrti, protože ten nejozřejavější problém zůstane tak, jak je. Mám na mysli aktuálně se stále zvětšující portfolio hypoték se sazbami někde kolem 5 až 6,5 % p. a., které bude možno po poklesu sazeb po libosti refinancovat jinam prakticky bezplatně. V okamžiku, kdy sazby klesnou na úroveň kolem 4 %, budou se dít věci.

Kompletní informace k tomuto tématu jsou k dispozici zde: <https://www.gpf.cz/ucelne-vynalozene-naklady>

Zasedání bankovní rady ČNB

Dne 27. 9. 2023 proběhlo měnověpolitické zasedání bankovní rady České národní banky. Bankovní rada zcela v souladu s očekáváním trhu nechala úrokové sazby beze změn. Konec konců, jednotliví členové bankovní rady se v tomto duchu průběžně vyjadřovali a vyjadřují. Dokud ČNB nebude zřetelně vidět, že inflace bezpečně přistála na ranveji 2 %, do té doby nebude chtít se sazbami hýbat.

Příští měnověpolitické zasedání bankovní rady České národní banky je plánováno na 2. listopadu 2023.

ÚROKOVÉ SAZBY

úrokové sazby | repo sazba | IRS | inflace



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

meziroční inflace:

8,5 %

| | |
|------------------|--------|
| minulý měsíc: | 8,8 % |
| před rokem: | 17,2 % |
| před dvěma lety: | 4,1 % |

meziměsíční inflace:

0,2 %

| | |
|------------------|-------|
| minulý měsíc: | 0,5 % |
| před rokem: | 0,4 % |
| před dvěma lety: | 0,7 % |

2T repo sazba

7,0 %

| | |
|------------------|--------|
| minulý měsíc: | 7,00 % |
| před rokem: | 7,00 % |
| před dvěma lety: | 1,50 % |

CZK pětiletý úrokový swap

4,7 %

| | |
|------------------|--------|
| minulý měsíc: | 4,34 % |
| před rokem: | 5,28 % |
| před dvěma lety: | 2,71 % |

průměrná nabídková sazba

6,0 %

| | |
|------------------|--------|
| minulý měsíc: | 6,10 % |
| před rokem: | 6,36 % |
| před dvěma lety: | 3,03 % |

průměrná sazba (ČNB)

5,9 %

| | |
|------------------|--------|
| minulý měsíc: | 5,90 % |
| před rokem: | 5,83 % |
| před dvěma lety: | 2,29 % |



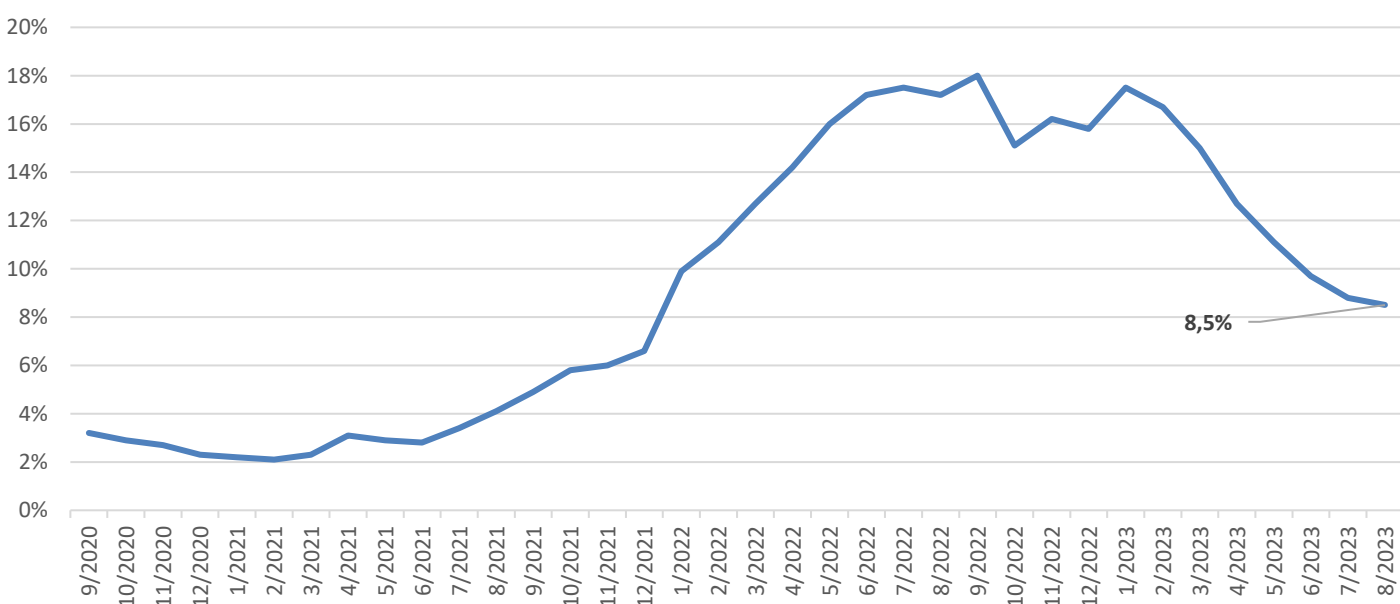
VÝVOJ INFLACE

Český statistický úřad měří každý měsíc tzv. *cenovou hladinu*. Zjednodušeně si to lze představit tak, že ČSÚ má dlouhý nákupní seznam, na kterém je asi 450 položek různých druhů zboží a služeb. Zahrnuje např. cenu cukru, rýže, spodního prádla, silikonového tmelu, záclonové tyče, hlídání dětí, ošetření zubního kazu, panenky z PVC, smaženého sýru s přílohou, sepsání poslední vůle, pohřební služby a kremaci.

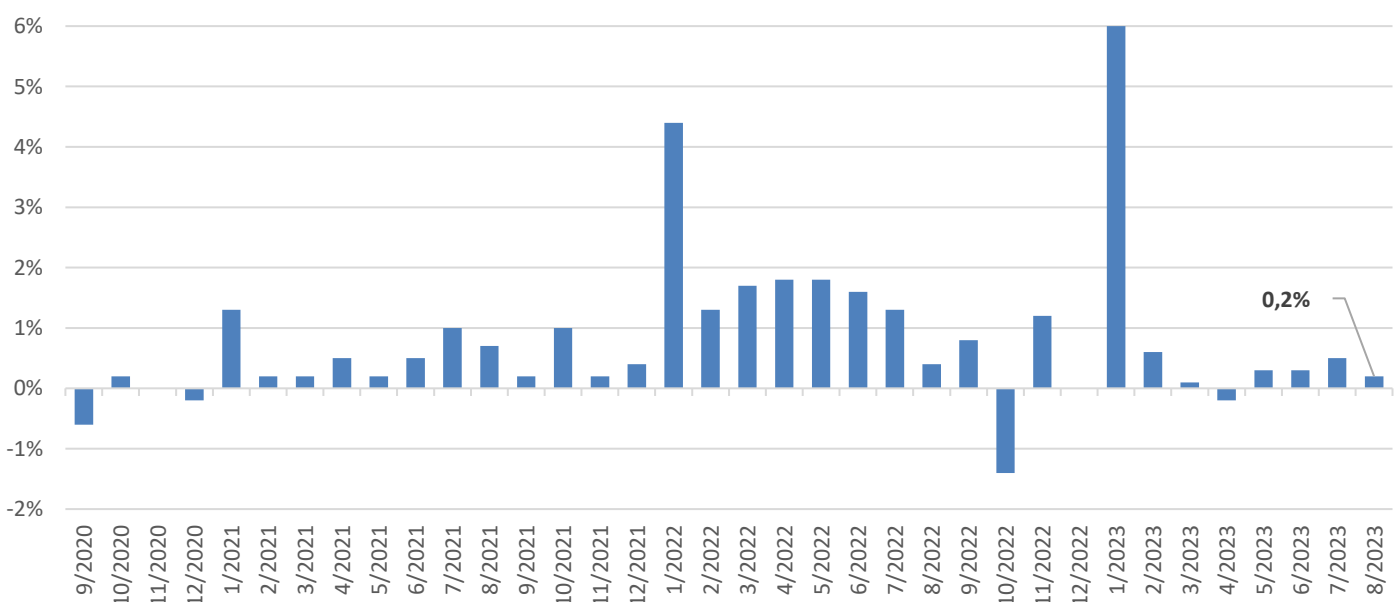
Tyto ceny se přepočítají na tzv. bazický index spotřebitelských cen. Za základní hodnotu 100 k níž se index poměruje, je považován průměr roku 2015. Pokud např. v březnu 2023 je index spotřebitelských cen 147 (zaokrouhleno), znamená to, že cenová hladina je o 47 % vyšší, než byl průměr roku 2015.

Pokud se mluví o inflaci, nejčastěji se myslí meziroční inflace - procentuální změna mezi indexem spotřebitelských cen "dnes" a "před rokem". Sleduje se však i meziměsíční inflace - procentuální změna mezi indexem spotřebitelských cen "dnes" a "minulý měsíc".

Míra inflace (změna indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku):



Míra inflace (změna indexu spotřebitelských cen k předchozímu měsíci):



ZMĚNY VYHLAŠOVANÝCH SAZEB VE VYBRANÝCH BANKÁCH

září 2023

Hypoteční banka / ČSOB

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

září 2023

Banka Creditas

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

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 | - 0,13 | - 0,13 | - 0,13 | - 0,13 |
| 3 roky | - 0,13 | - 0,13 | - 0,13 | - 0,13 |
| 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 | - 0,14 | - 0,14 | - 0,14 | - 0,14 |
| 3 roky | - 0,15 | - 0,15 | - 0,15 | - 0,15 |
| 5 let | - 0,07 | - 0,07 | - 0,07 | - 0,07 |
| 7 let | - 0,26 | - 0,26 | - 0,26 | - 0,26 |
| 8 let | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 10 let | - 0,22 | - 0,22 | - 0,22 | - 0,22 |
| 15 let | 0 | 0 | 0 | 0 |

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 3. 10. 2023

Hypoteční banka / ČSOB

| fix / LTV | 50 % | 70 % | 80 % | 90 % |
|-----------|------|------|------|------|
| 1 rok | 6,79 | 6,79 | 6,94 | 7,24 |
| 3 roky | 6,44 | 6,44 | 6,59 | 6,89 |
| 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 | 6,74 | 6,74 | 6,74 | 7,04 |
| 3 roky | 6,34 | 6,34 | 6,34 | 6,64 |
| 5 let | 5,94 | 5,94 | 5,94 | 6,24 |
| 7 let | - | - | - | - |
| 8 let | 5,94 | 5,94 | 5,94 | 6,24 |
| 10 let | 5,94 | 5,94 | 5,94 | 6,24 |
| 15 let | 6,04 | 6,04 | 6,04 | 6,34 |

Komerční banka

| fix / LTV | 50 % | 70 % | 80 % | 90 % |
|-----------|------|------|------|------|
| 1 rok | 7,89 | 7,89 | 7,89 | 7,89 |
| 3 roky | 6,09 | 6,09 | 6,09 | 6,09 |
| 5 let | 6,09 | 6,09 | 6,09 | 6,09 |
| 7 let | 6,09 | 6,09 | 6,09 | 6,09 |
| 8 let | 6,09 | 6,09 | 6,09 | 6,09 |
| 10 let | 6,09 | 6,09 | 6,09 | 6,09 |
| 15 let | - | - | - | - |

Moneta Money Bank

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

Raiffeisenbank

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

UniCredit bank

| fix / LTV | 50 % | 70 % | 80 % | 90 % |
|-----------|------|------|------|------|
| 1 rok | - | - | - | - |
| 3 roky | 5,69 | 5,69 | 5,69 | 5,69 |
| 5 let | 5,49 | 5,49 | 5,49 | 5,49 |
| 7 let | 6,09 | 6,09 | 6,09 | 6,09 |
| 8 let | - | - | - | - |
| 10 let | 6,09 | 6,09 | 6,09 | 6,09 |
| 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 3. 10. 2023

Banka Creditas

| fix / LTV | 50 % | 70 % | 80 % | 90 % |
|-----------|------|------|------|------|
| 1 rok | - | - | - | - |
| 3 roky | 6,39 | 6,39 | 6,39 | 6,69 |
| 5 let | 5,79 | 5,79 | 5,79 | 6,09 |
| 7 let | 5,99 | 5,99 | 5,99 | 6,29 |
| 8 let | - | - | - | - |
| 10 let | 6,19 | 6,19 | 6,19 | 6,49 |
| 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 | 6,28 | 6,28 | 6,28 | - |
| 5 let | 5,88 | 5,88 | 5,88 | - |
| 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 3. 10. 2023

průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

| fix / LTV | 50 % | 70 % | 80 % | 90 % |
|-----------|------|------|------|------|
| 1 rok | 7,14 | 7,14 | 7,19 | 7,39 |
| 3 roky | 6,29 | 6,29 | 6,34 | 6,54 |
| 5 let | 6,16 | 6,16 | 6,21 | 6,41 |
| 7 let | 6,27 | 6,27 | 6,34 | 6,49 |
| 8 let | 6,02 | 6,02 | 6,02 | 6,17 |
| 10 let | 6,19 | 6,19 | 6,24 | 6,44 |
| 15 let | 6,44 | 6,44 | 6,52 | 6,82 |

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

| fix / LTV | 50 % | 70 % | 80 % | 90 % |
|-----------|------|------|------|------|
| 1 rok | 7,40 | 7,40 | 7,43 | 7,77 |
| 3 roky | 6,21 | 6,21 | 6,23 | 6,52 |
| 5 let | 6,01 | 6,01 | 6,03 | 6,32 |
| 7 let | 6,14 | 6,14 | 6,17 | 6,45 |
| 8 let | 6,02 | 6,02 | 6,02 | 6,17 |
| 10 let | 6,14 | 6,14 | 6,17 | 6,45 |
| 15 let | 6,62 | 6,62 | 6,67 | 7,04 |

dream bank (minima napříč bankami)

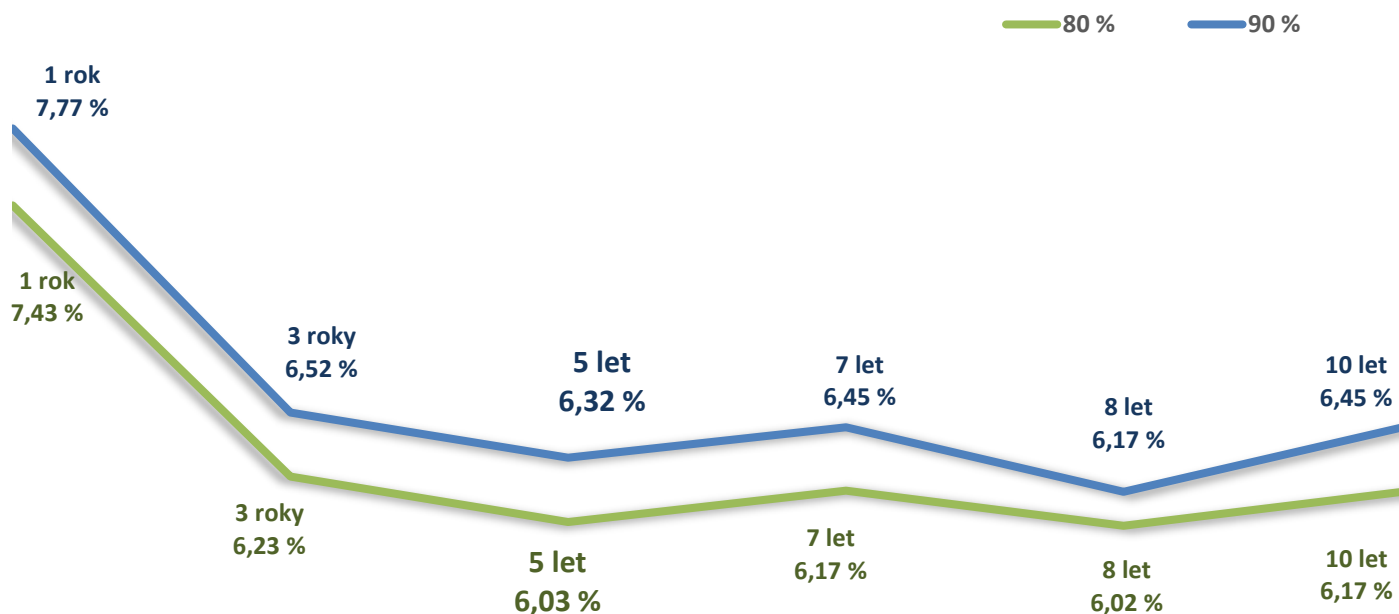
| fix / LTV | 50 % | 70 % | 80 % | 90 % |
|-----------|------|------|------|------|
| 1 rok | 6,74 | 6,74 | 6,74 | 7,04 |
| 3 roky | 5,69 | 5,69 | 5,69 | 5,69 |
| 5 let | 5,49 | 5,49 | 5,49 | 5,49 |
| 7 let | 5,69 | 5,69 | 5,69 | 5,79 |
| 8 let | 5,94 | 5,94 | 5,94 | 6,09 |
| 10 let | 5,69 | 5,69 | 5,69 | 5,79 |
| 15 let | 6,04 | 6,04 | 6,04 | 6,34 |

hypoteční peklo (maxima napříč bankami)

| fix / LTV | 50 % | 70 % | 80 % | 90 % |
|-----------|-------|-------|-------|------|
| 1 rok | 10,64 | 10,64 | 10,64 | 8,39 |
| 3 roky | 8,64 | 8,64 | 8,64 | 6,99 |
| 5 let | 7,64 | 7,64 | 7,64 | 6,89 |
| 7 let | 7,54 | 7,54 | 7,54 | 6,89 |
| 8 let | 6,09 | 6,09 | 6,09 | 6,24 |
| 10 let | 6,54 | 6,54 | 6,69 | 6,99 |
| 15 let | 6,99 | 6,99 | 6,99 | 7,49 |

Aktuální nabídkové úrokové sazby

(průměr šesti největších bank, zohledněna sleva za domicilaci)

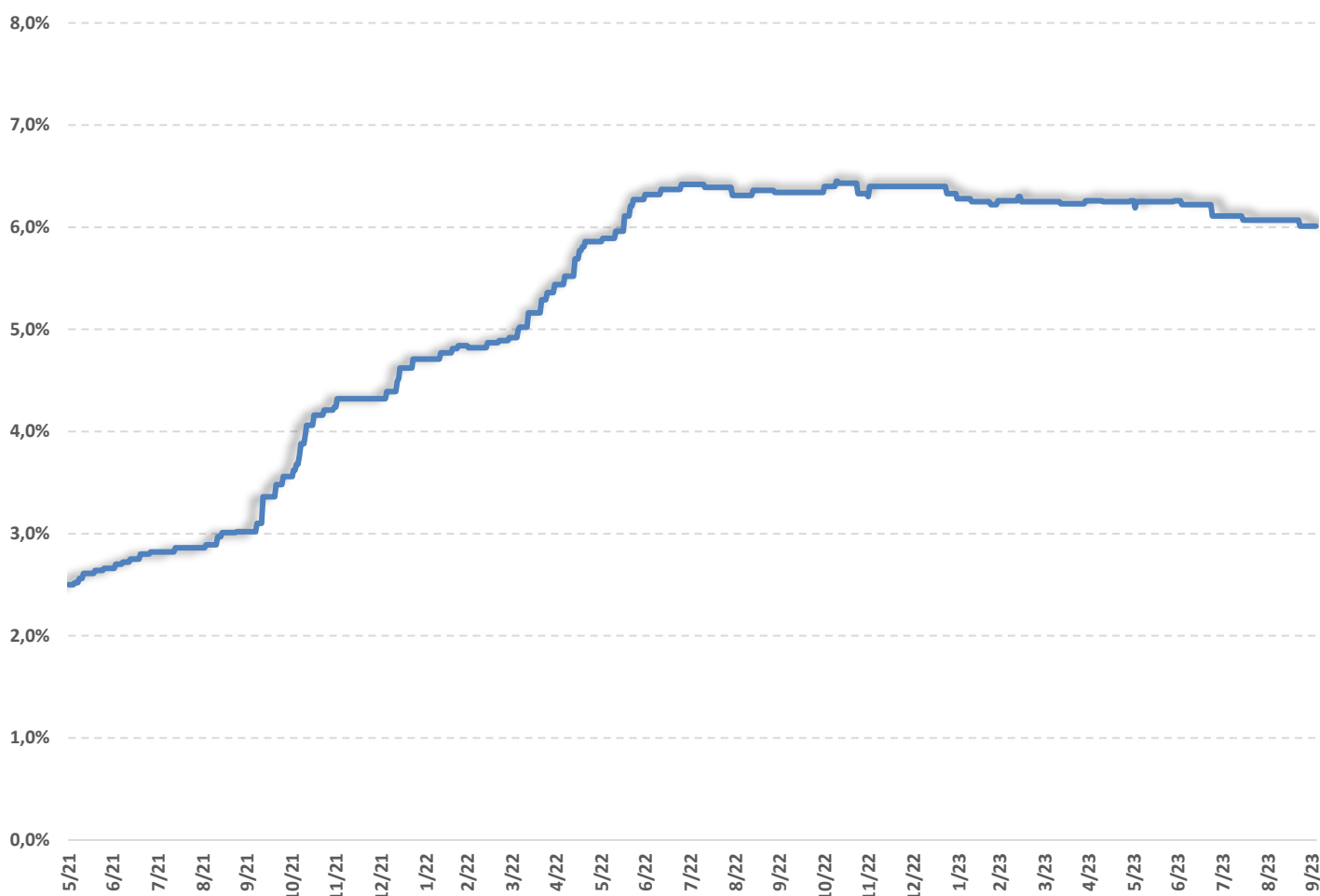


VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

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 zdatelně 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.



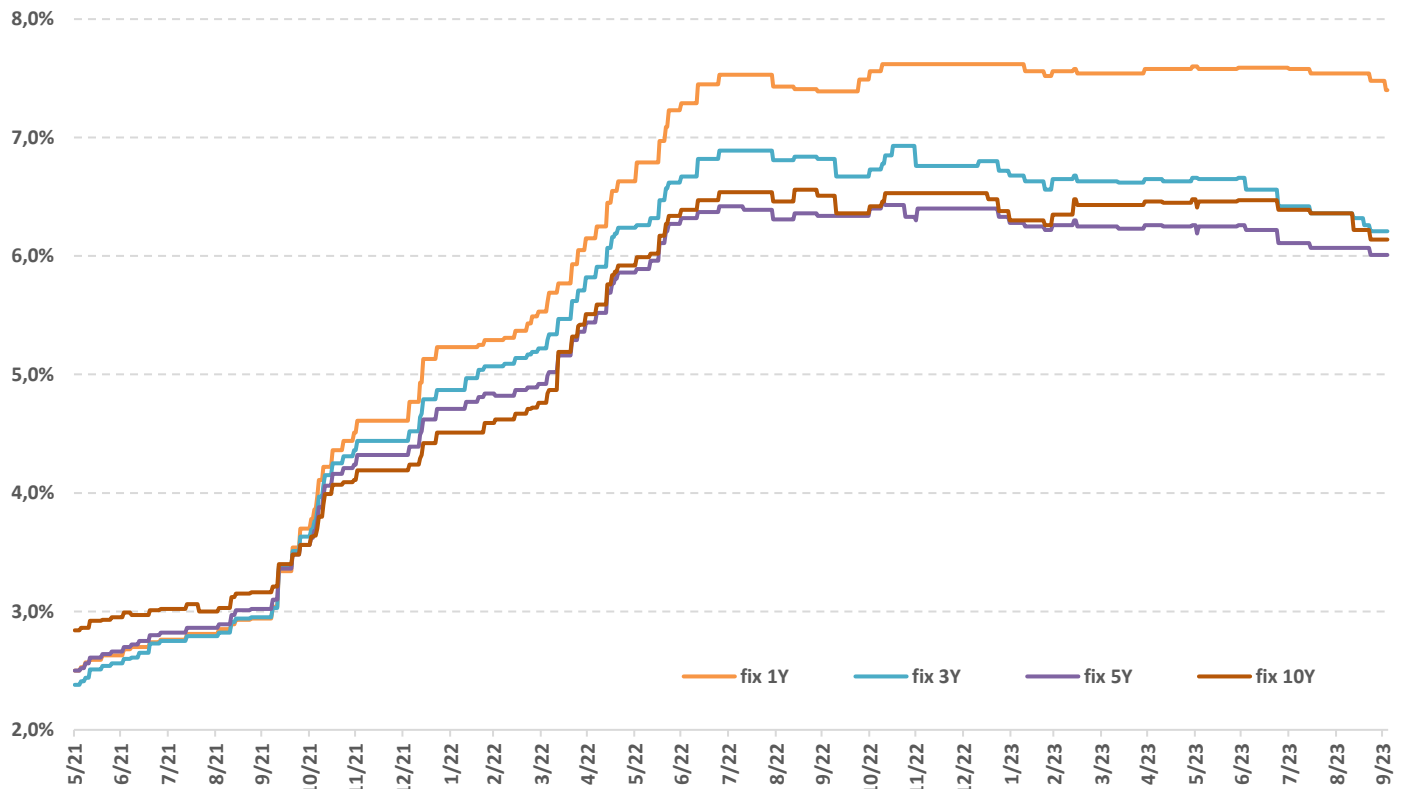
Průměrné úrokové sazby v posledních 12 měsících

| Období | Nové |
|----------------|----------------|
| 10/2023 | 6,01% → |
| 9/2023 | 6,01% ↓ |
| 8/2023 | 6,07% ↓ |
| 7/2023 | 6,11% ↓ |
| 6/2023 | 6,26% → |
| 5/2023 | 6,26% → |

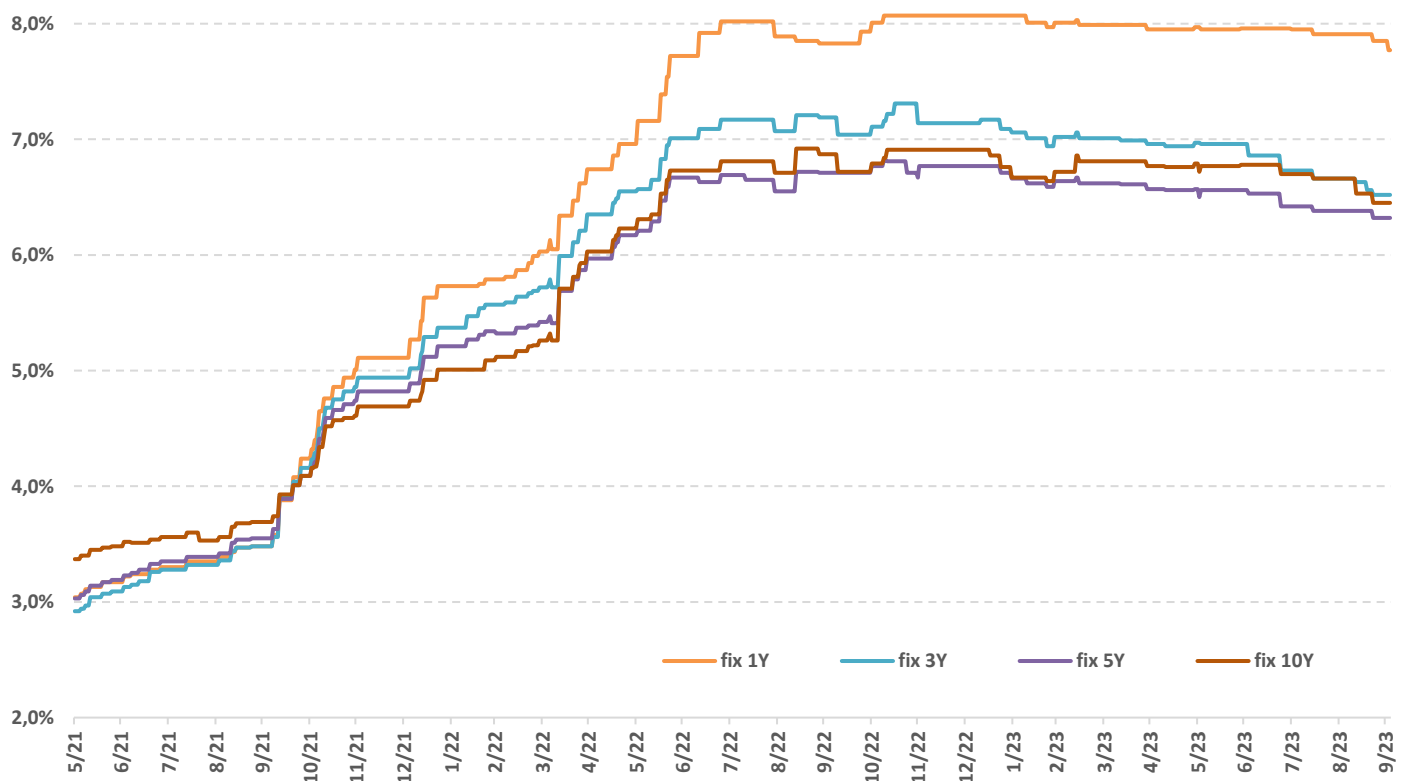
| Období | Nové |
|---------|----------------|
| 4/2023 | 6,26% ↑ |
| 3/2023 | 6,25% ↓ |
| 2/2023 | 6,26% ↓ |
| 1/2023 | 6,28% ↓ |
| 12/2022 | 6,40% ↑ |
| 11/2022 | 6,30% ↓ |

VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

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



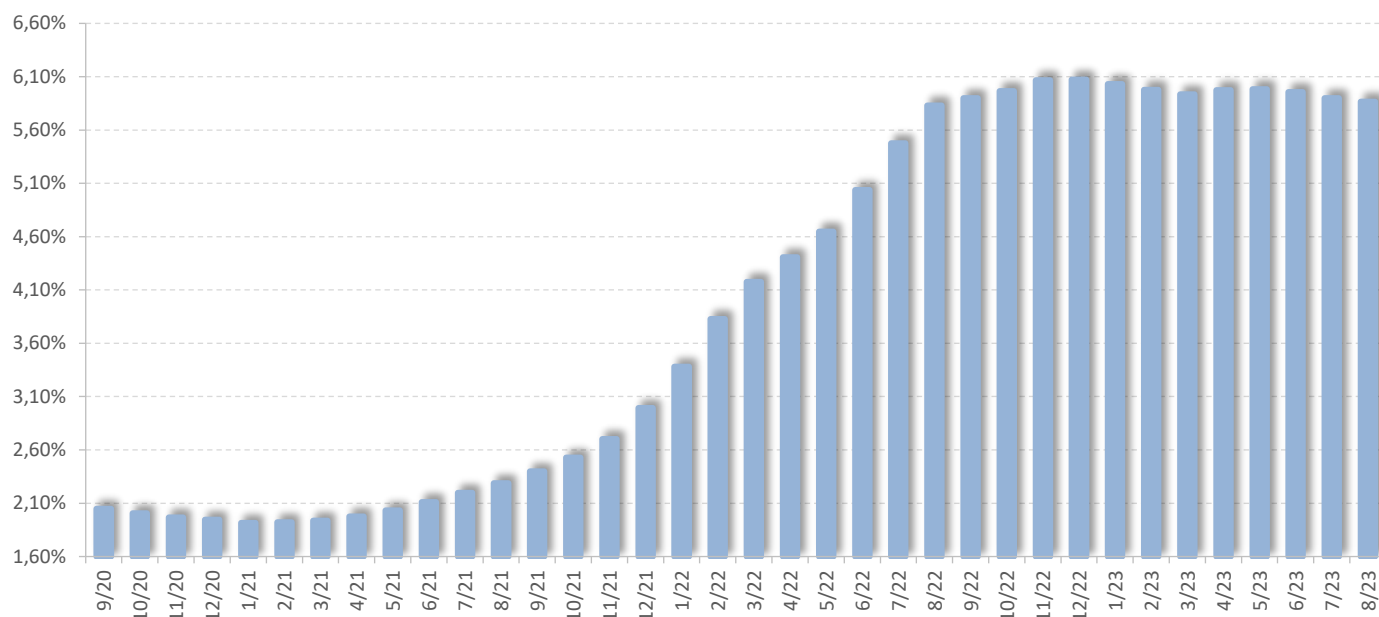
Následující graf zobrazuje výši průměrné vyhlášené úrokové sazby pro LTV 90 %



ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

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

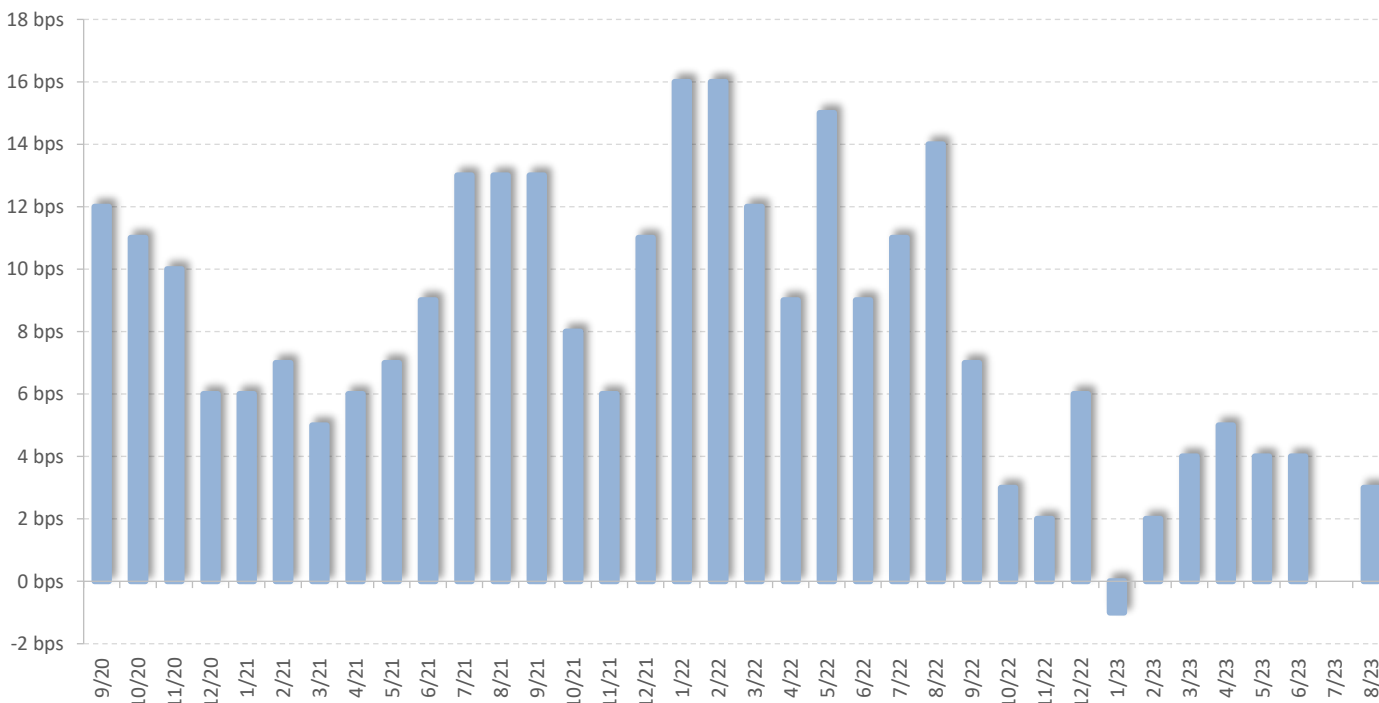


Výše uvedený graf je váženým průměrem úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů a refinancování. Ovšem sazby nových úvěrů a refinancování se přece jen do jisté míry liší. Průměrná sazba refinancování je typicky o něco nižší, než sazba nových úvěrů.

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

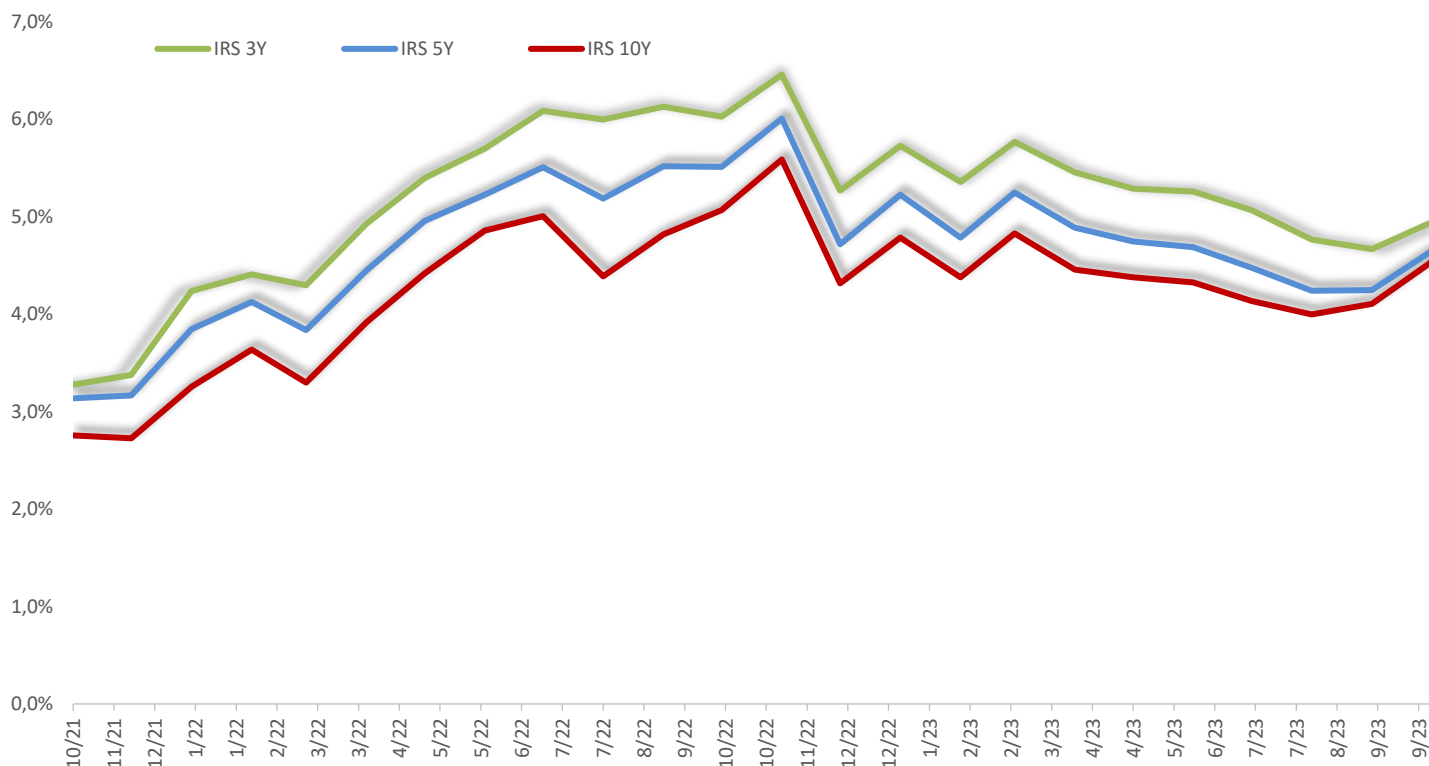
| Období | Nové úvěry | Refiny | Prům. nové a ref |
|---------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 8/2023 | 5,87 % ↓ | 5,84 % ↓ | 5,87 % ↓ |
| 7/2023 | 5,90 % ↓ | 5,90 % ↓ | 5,90 % ↓ |
| 6/2023 | 5,96 % ↓ | 5,92 % ↓ | 5,95 % ↓ |
| 5/2023 | 5,99 % ↑ | 5,95 % ↑ | 5,98 % ↑ |
| 4/2023 | 5,98 % ↑ | 5,93 % ↑ | 5,97 % ↑ |
| 3/2023 | 5,94 % ↓ | 5,90 % ↓ | 5,93 % ↓ |
| 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 % ↓ |

CENA ÚROKOVÝCH SWAPŮ

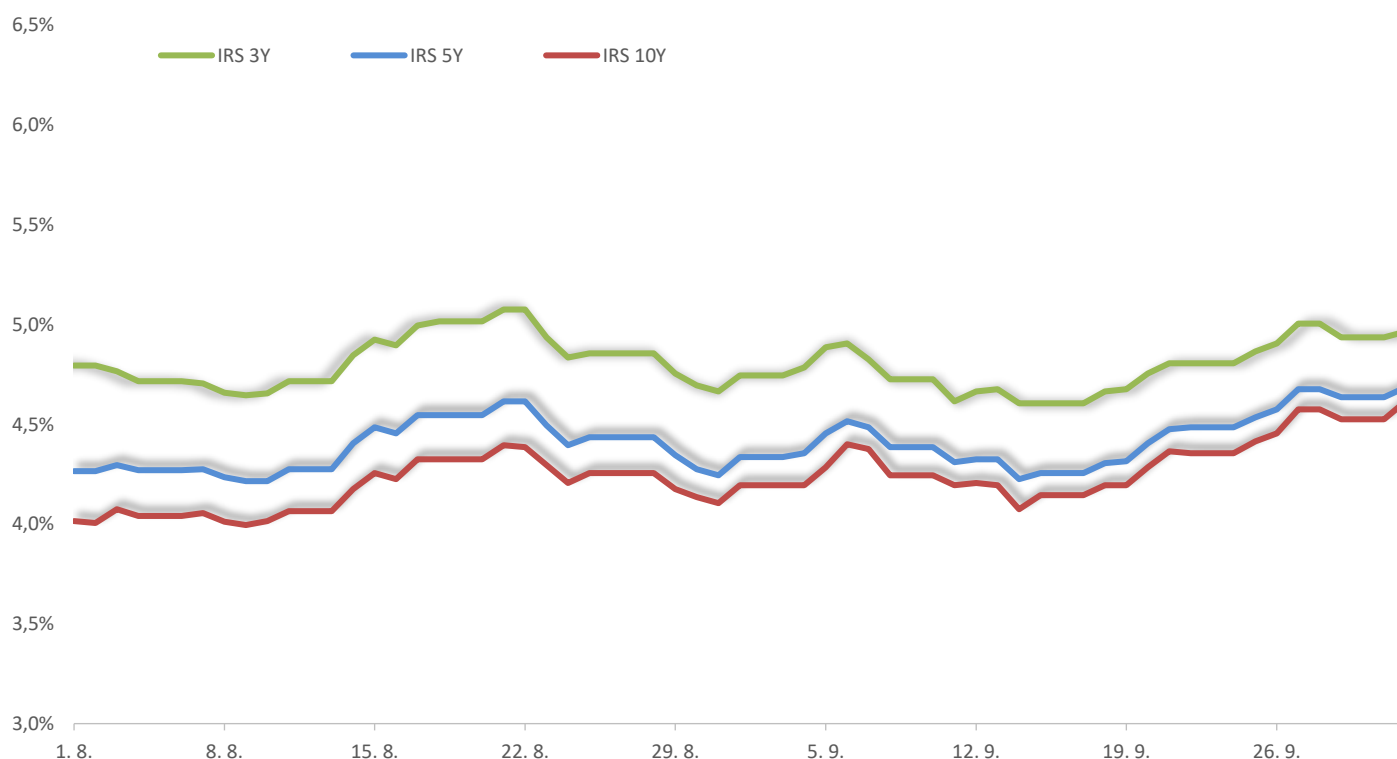
Cenu zdrojů lze do jisté míry odvozovat od ceny tzv. úrokových swapů (IRS, interest rate swap).

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:



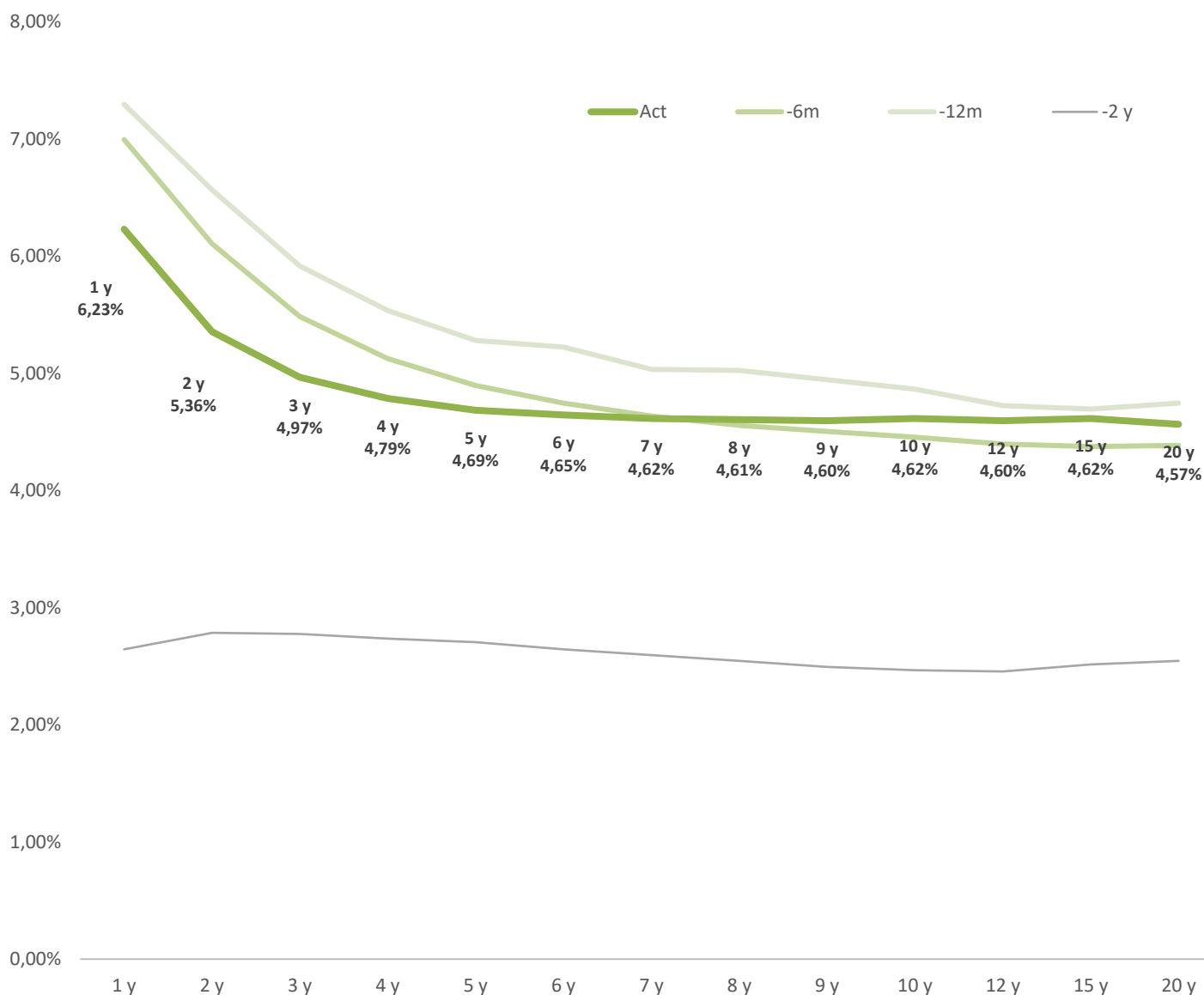
Následující graf zobrazuje vývoj IRS od počátku minulého měsíce:



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.

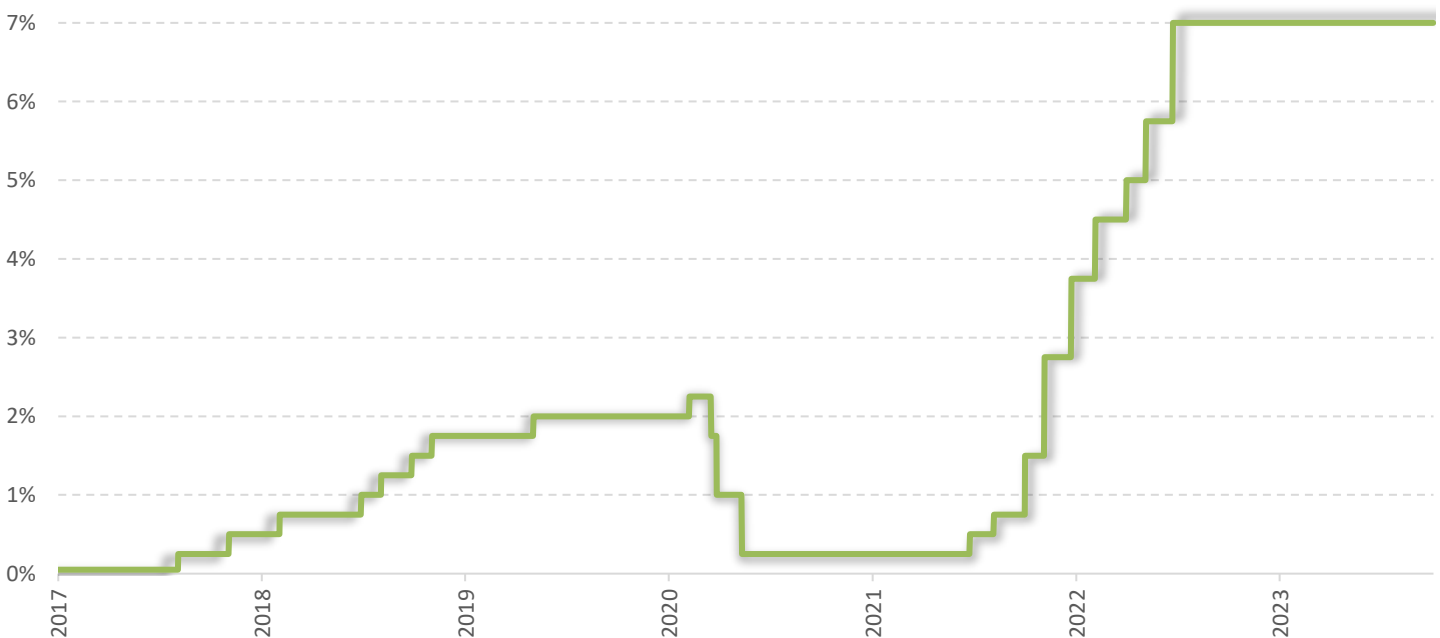
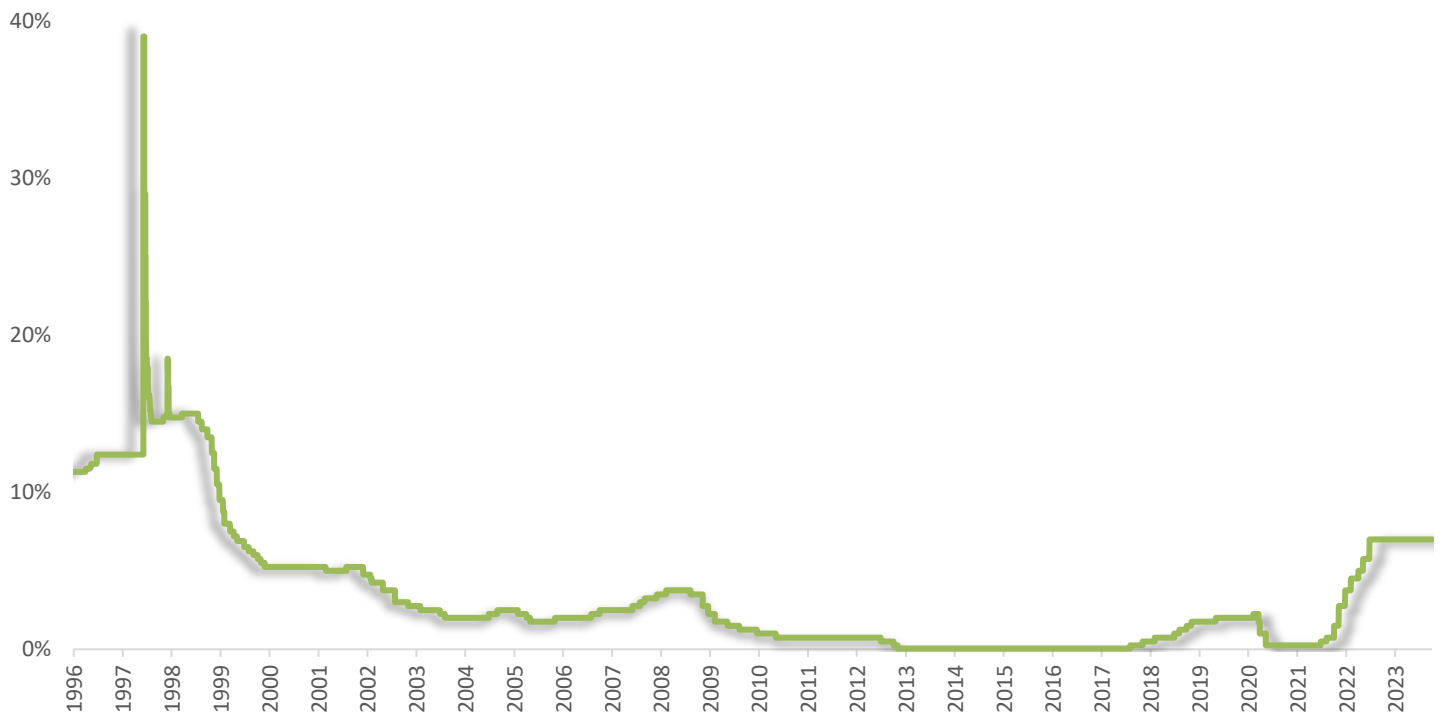


Následující tabulka zobrazuje hodnoty IRS pro vybraná období 1, 3, 5 a 10 let. Tabulka zobrazuje aktuální hodnoty a hodnoty před 6, 12 resp. 24 měsíci.

| IRS CZK | 1 y | 3 y | 5 y | 10 y |
|---------|-------|-------|-------|-------|
| Act | 6,23% | 4,97% | 4,69% | 4,62% |
| - 6 m | 7,00% | 5,49% | 4,90% | 4,46% |
| -12 m | 7,30% | 5,92% | 5,28% | 4,87% |
| - 2 y | 2,65% | 2,78% | 2,71% | 2,47% |

DVOUTÝDENNÍ REPO SAZBA

Zdroj dat: ČNB



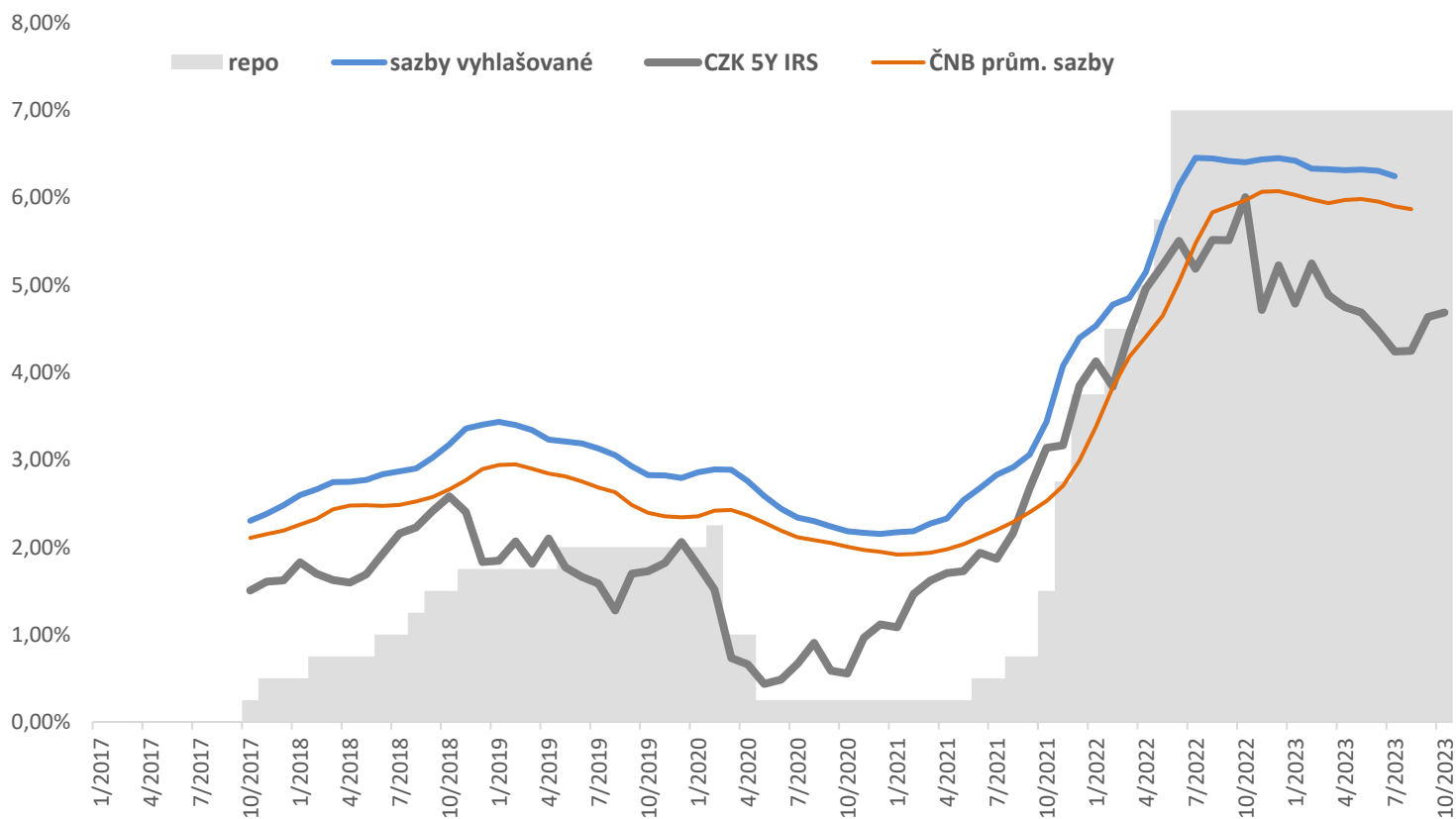
| Období | Repo | Období | Repo | Období | Repo |
|-----------|---------|-----------|---------|----------|---------|
| 10 / 2023 | 7,00% → | 3 / 2023 | 7,00% → | 8 / 2022 | 7,00% → |
| 9 / 2023 | 7,00% → | 2 / 2023 | 7,00% → | 7 / 2022 | 7,00% → |
| 8 / 2023 | 7,00% → | 1 / 2023 | 7,00% → | 6 / 2022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

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 | 0 bps | ? | 0 bps | 0 bps | 0 bps | ? | ? |
| Dědek | 0 bps | - | - | - | - | - | - | - |
| Frajt | 0 bps | 0 bps | ? | 0 bps | 0 bps | 0 bps | ? | ? |
| Zamrazilová | 0 bps | 0 bps | ? | 0 bps | 0 bps | 0 bps | ? | ? |
| Kubelková | 0 bps | 0 bps | 25 bps | 25 bps | 0 bps | 0 bps | ? | ? |
| Mora | 50 bps | - | - | - | - | - | - | - |
| Holub | 50 bps | 25 bps | 25 bps | 25 bps | 0 bps | 0 bps | ? | ? |
| Kubíček | - | 0 bps | ? | 0 bps | 0 bps | 0 bps | ? | ? |
| Procházka | - | 0 bps | 25 bps | 0 bps | 0 bps | 0 bps | ? | ? |
| repo sazba | → 7,00% | → 7,00% | → 7,00% | → 7,00% | → 7,00% | → 7,00% | | |

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

OBJEMY HYPOTÉK

objemy | nové úvěry | refinancování

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

nové hypoteční úvěry (mld. Kč):

10,3

minulý měsíc: 8,4
před rokem: 7,4
před dvěma lety: 32,6

refinancování (mld. Kč):

2,0

minulý měsíc: 1,4
před rokem: 1,2
před dvěma lety: 6,7

podíl refinancování:

16,0 %

minulý měsíc: 14,4 %
před rokem: 14,1 %
před dvěma lety: 17,1 %

průměrná výše nové hypotéky (mil. Kč):

3,12

minulý měsíc: 3,11
před rokem: 2,92
před dvěma lety: 3,38

nevýkonné úvěry (mld. Kč):

9,98

minulý měsíc: 9,70
před rokem: 9,15
před dvěma lety: 12,27

podíl nevýkonných úvěrů:

0,61 %

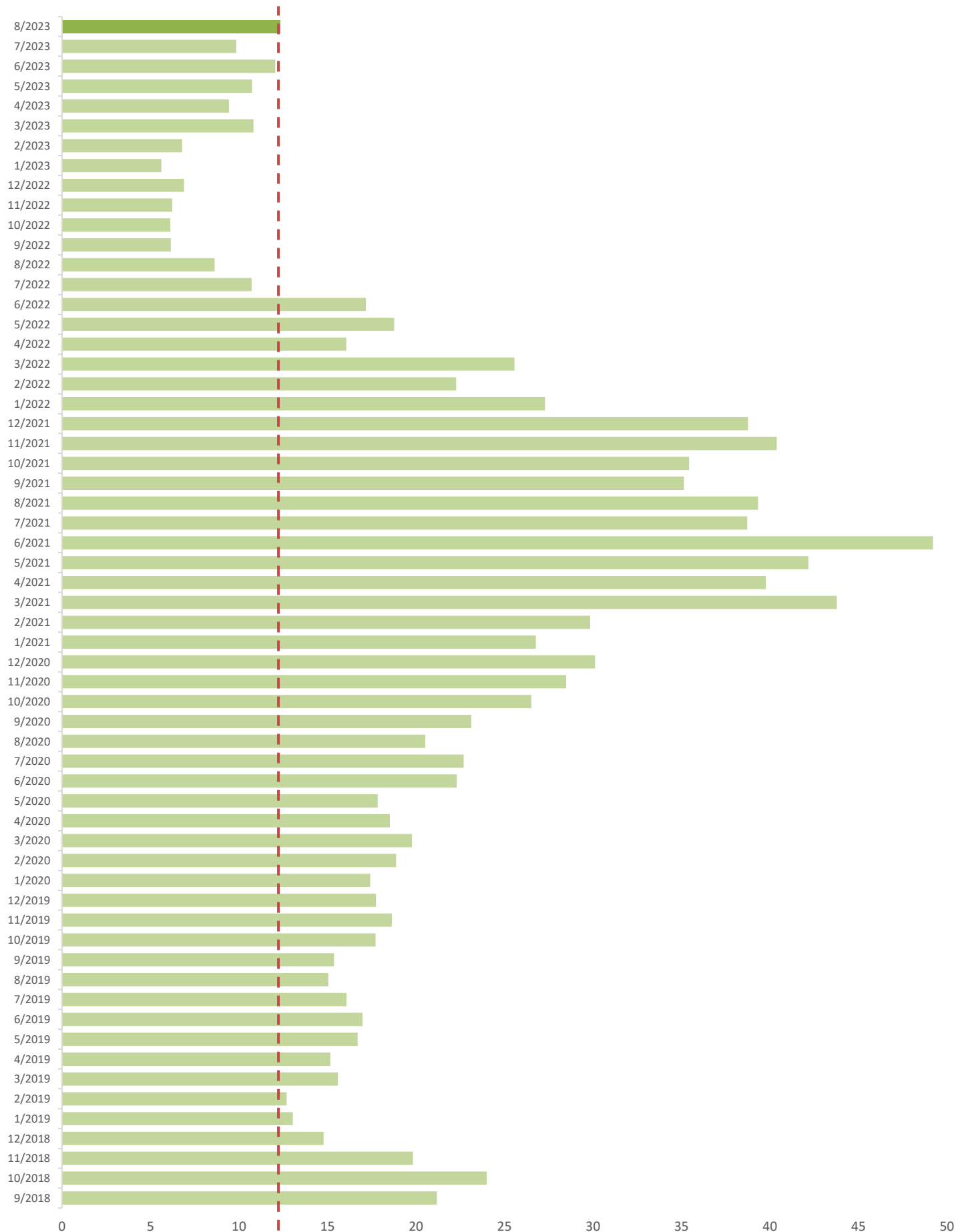
minulý měsíc: 0,60 %
před rokem: 0,59 %
před dvěma lety: 0,85 %



OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

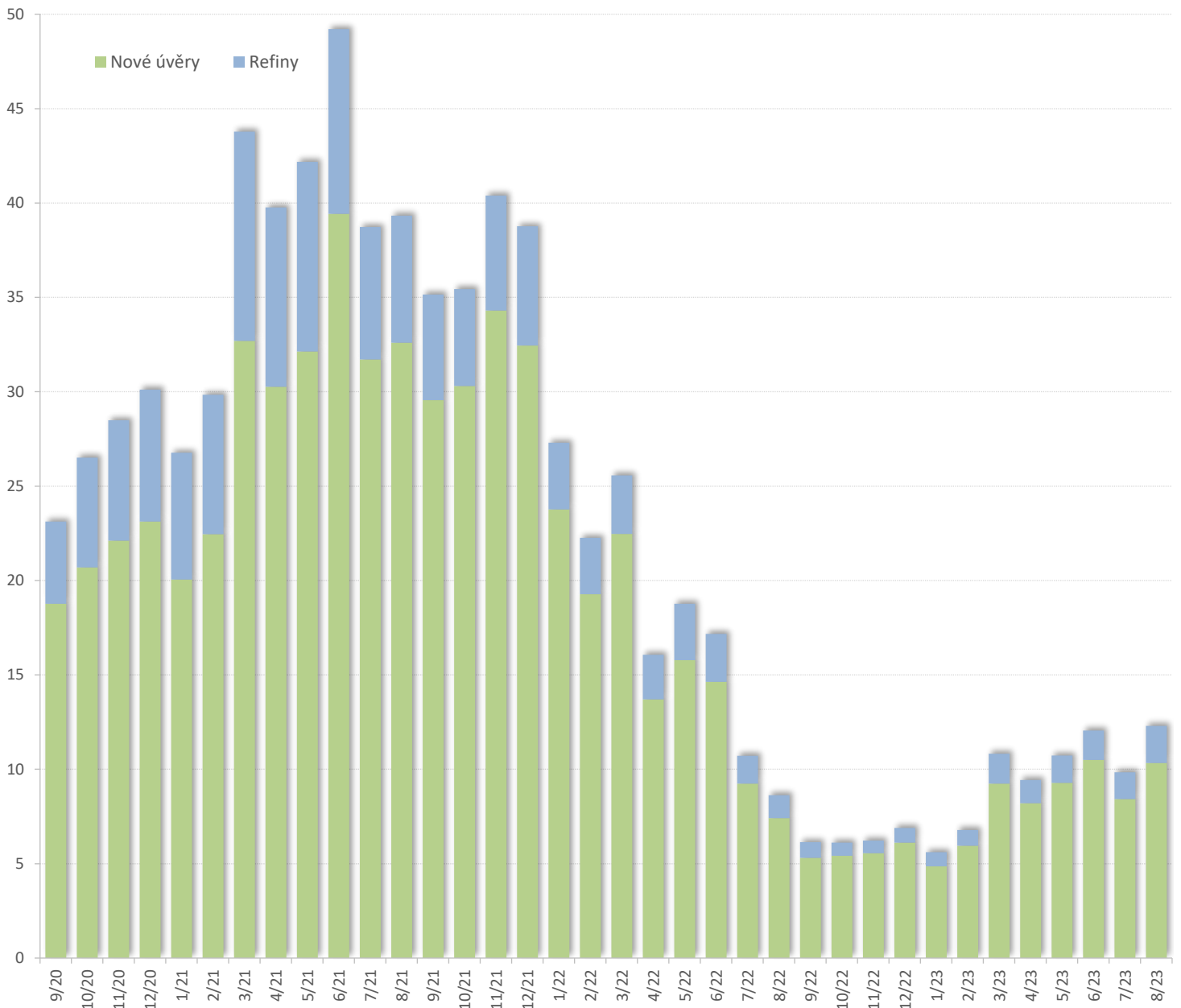
Graf ukazuje objem uzavřených hypotečních úvěrů v mld. Kč (nové úvěry + refinancování) za posledních pět let.



OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

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



Objemy v posledních 12 měsících

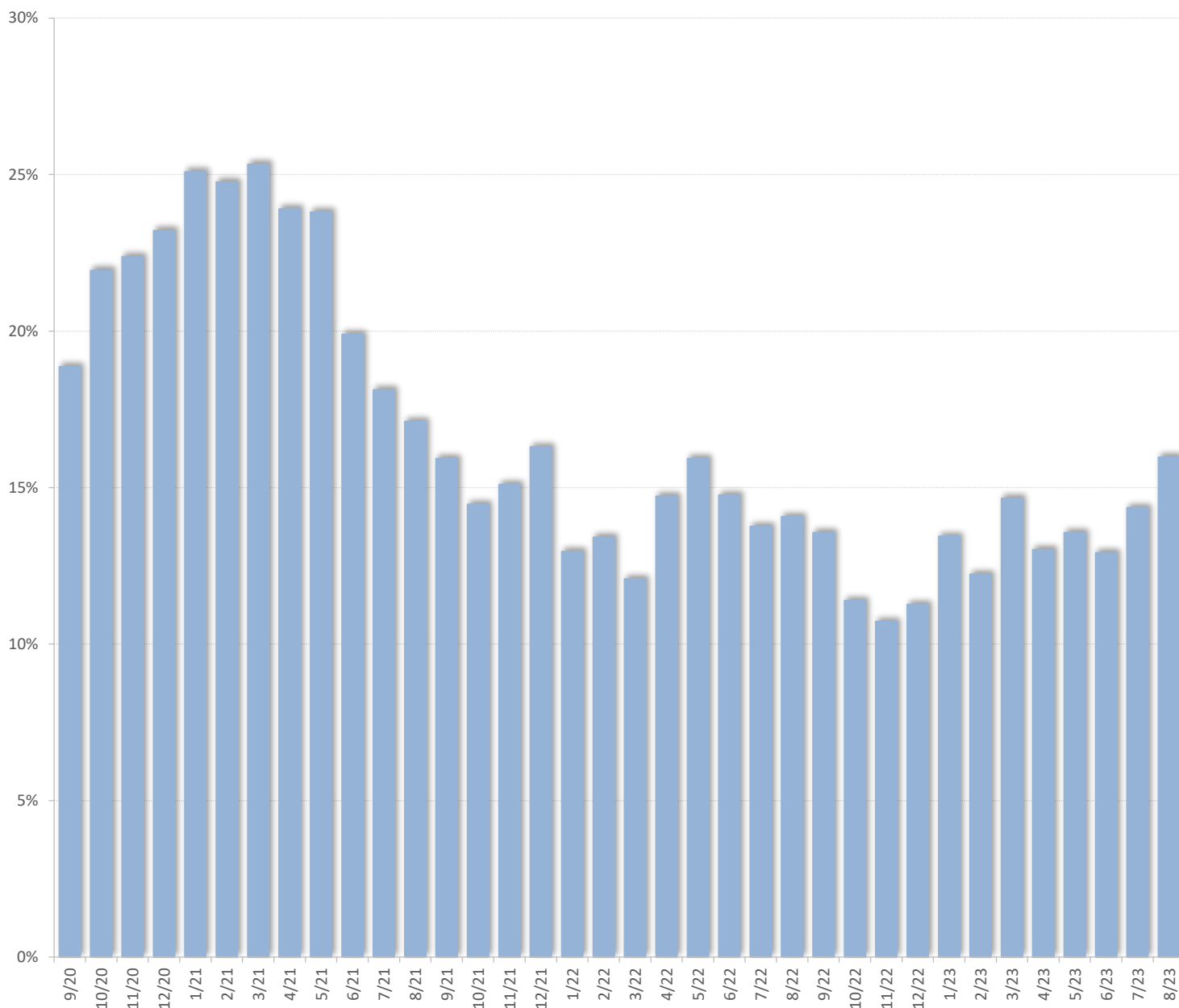
| Období | Nové | Refiny |
|---------------|----------------|---------------|
| 8/2023 | 10,34 ↑ | 1,96 ↑ |
| 7/2023 | 8,43 ↓ | 1,41 ↓ |
| 6/2023 | 10,50 ↑ | 1,56 ↑ |
| 5/2023 | 9,28 ↑ | 1,45 ↑ |
| 4/2023 | 8,20 ↓ | 1,23 ↓ |
| 3/2023 | 9,24 ↑ | 1,59 ↑ |

| 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 ↓ |

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 |
|---------------|-----------------|
| 8/2023 | 15,96% ↑ |
| 7/2023 | 14,35% ↑ |
| 6/2023 | 12,91% ↓ |
| 5/2023 | 13,55% ↑ |
| 4/2023 | 13,01% ↓ |
| 3/2023 | 14,65% ↑ |

| 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% ↓ |

OBJEMY HYPOTÉK V POSLEDNÍCH TŘECH LETECH

Zdroj dat: ČNB

| Období | Nové úvěry | Refiny | Σ nové + ref | 12M součet | Refiny, podíl |
|---------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|---------------|
| 8/2023 | 10,34 ↑ | 1,96 ↑ | 12,30 ↑ | 102,94 ↑ | 16,0 % ↑ |
| 7/2023 | 8,43 ↓ | 1,41 ↓ | 9,84 ↓ | 99,26 ↓ | 14,4 % ↑ |
| 6/2023 | 10,50 ↑ | 1,56 ↑ | 12,05 ↑ | 100,14 ↓ | 12,9 % ↓ |
| 5/2023 | 9,28 ↑ | 1,45 ↑ | 10,73 ↑ | 105,25 ↓ | 13,6 % ↑ |
| 4/2023 | 8,20 ↓ | 1,23 ↓ | 9,43 ↓ | 113,29 ↓ | 13,0 % ↓ |
| 3/2023 | 9,24 ↑ | 1,59 ↑ | 10,82 ↑ | 119,92 ↓ | 14,7 % ↑ |
| 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 % ↑ |

FIXACE SAZEB

vývoj | podíly | srovnání



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

V této sekci naleznete informace týkající se využití fixací úrokových sazeb u hypotečních úvěrů.

S dobou fixace a její vazbou na možnost předčasného splacení hypotečního úvěru úzce souvisí problematika tzv. účelně vynaložených nákladů.

Zdrojem informací je Česká národní banka.

K problematice účelně vynaložených nákladů naleznete více informací zde:

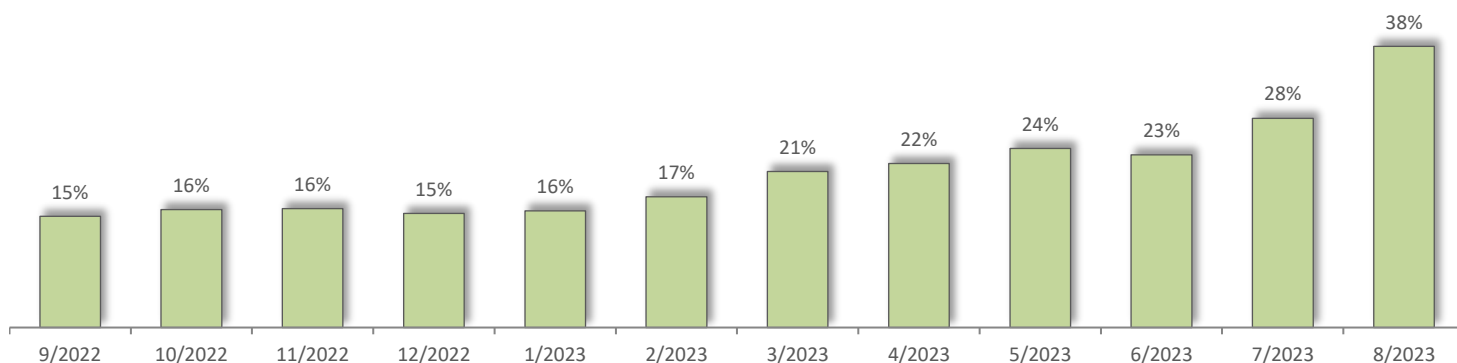
<https://www.gpf.cz/ucelne-vynalozene-naklady>



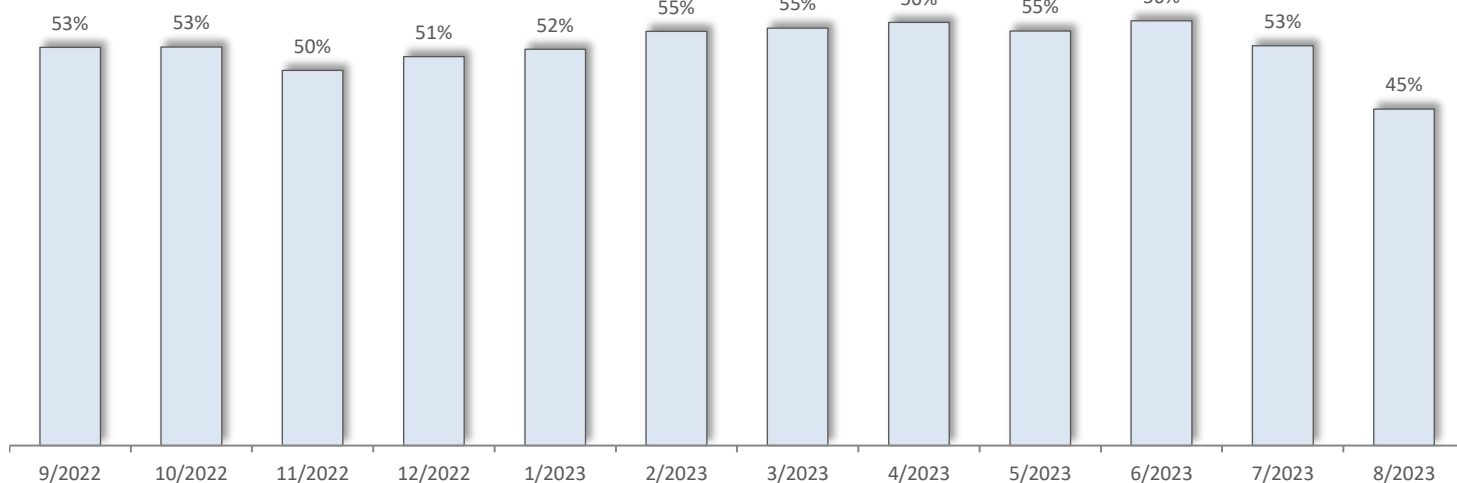
VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (měsíce)

Zdroj dat: ČNB

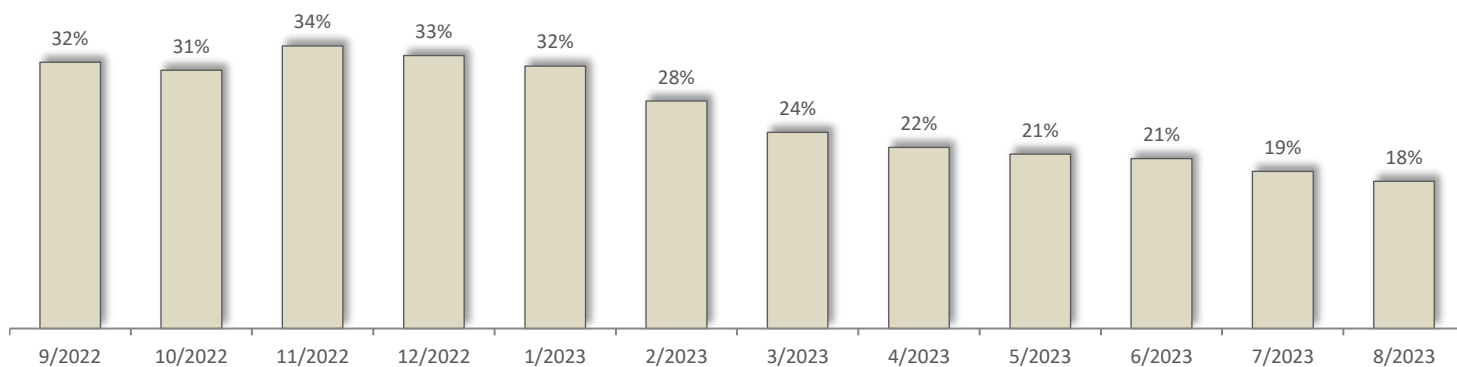
Podíl fixací do tří let včetně



Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně



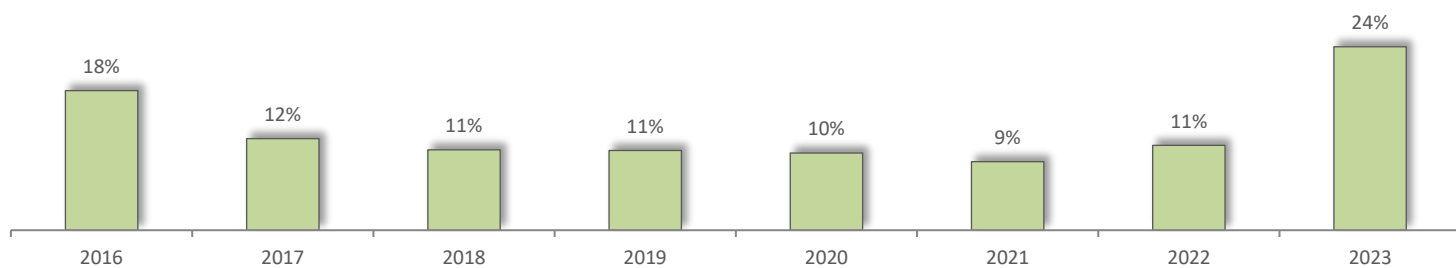
Podíl fixací delších, než pět let



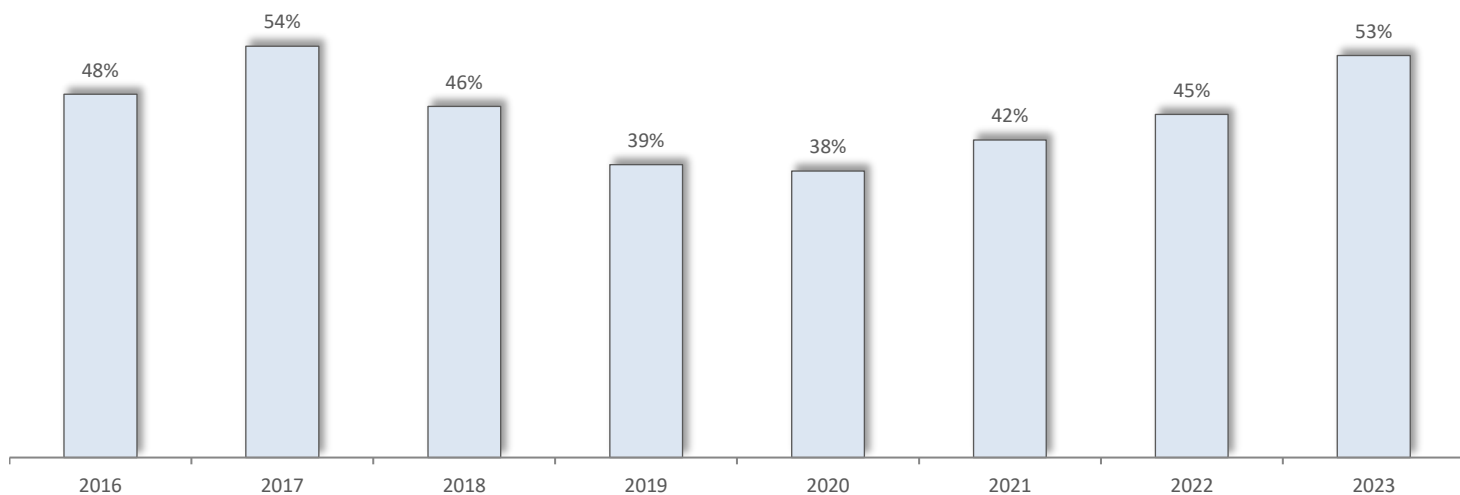
VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (roky)

Zdroj dat: ČNB

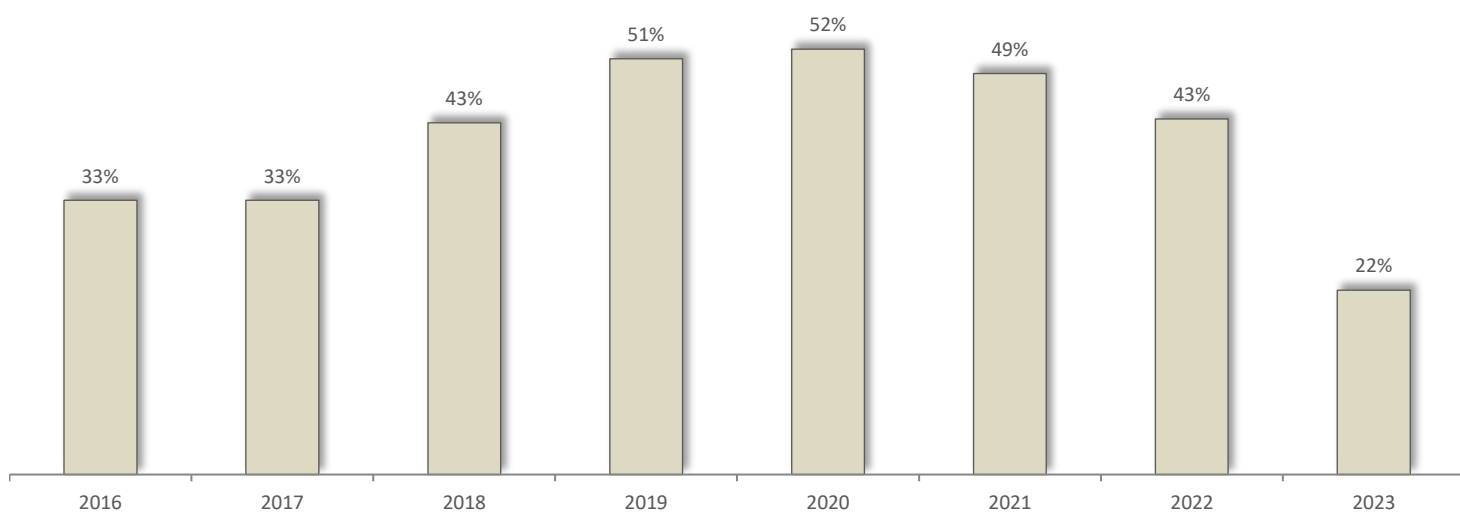
Podíl fixací do tří let včetně



Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně



Podíl fixací delších, než pět let



NEVÝKONNÉ ÚVĚRY

význam | vývoj | srovnání

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

Nevýkonné úvěry (NPL) jsou 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 blízko **historicky nejlepších úrovních.**

V této sekci naleznete informace týkající se stavu nevýkonných hypotečních úvěrů:

- historie od roku 2014 (také ve srovnání s úvěry ze stavebního spoření)
- detail historie vývoje podílu NPL v posledním roce



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.

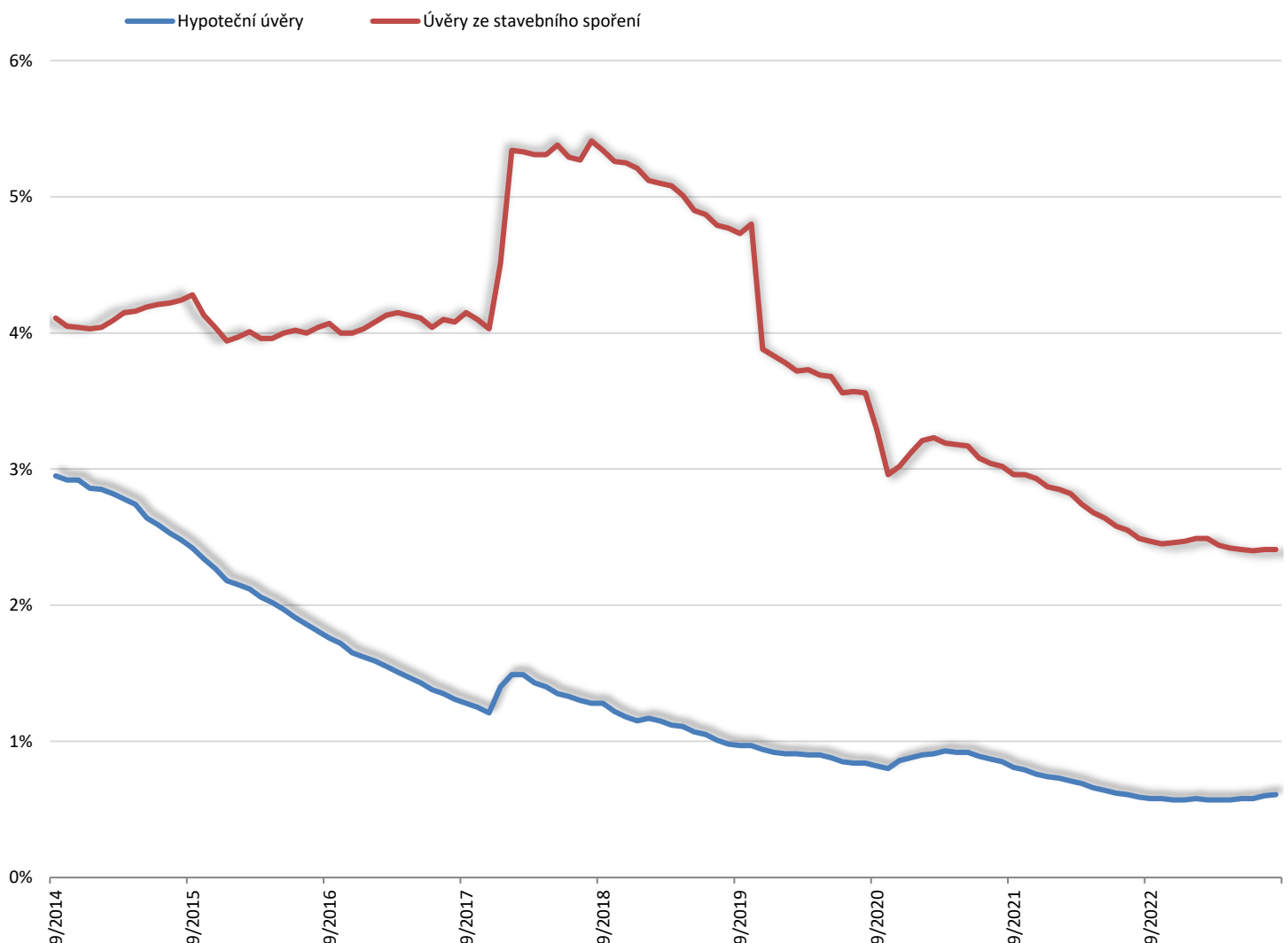
Následující graf zobrazuje vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření od roku 2010. Zdrojem dat je Česká národní banka. Jako hypoteční úvěry se vykazují úvěry zajištěné zástavním právem k nemovité věci a to jak od bank, tak od stavebních spořitelen.

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.

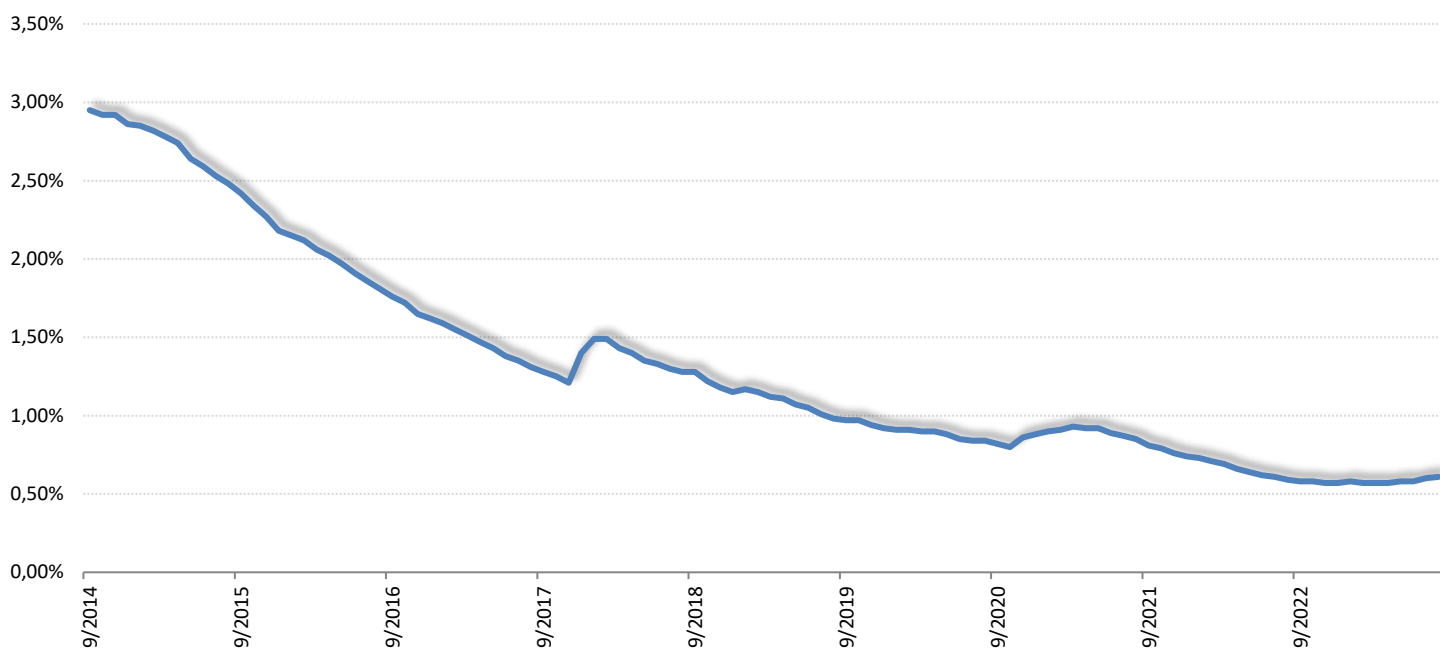
Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření



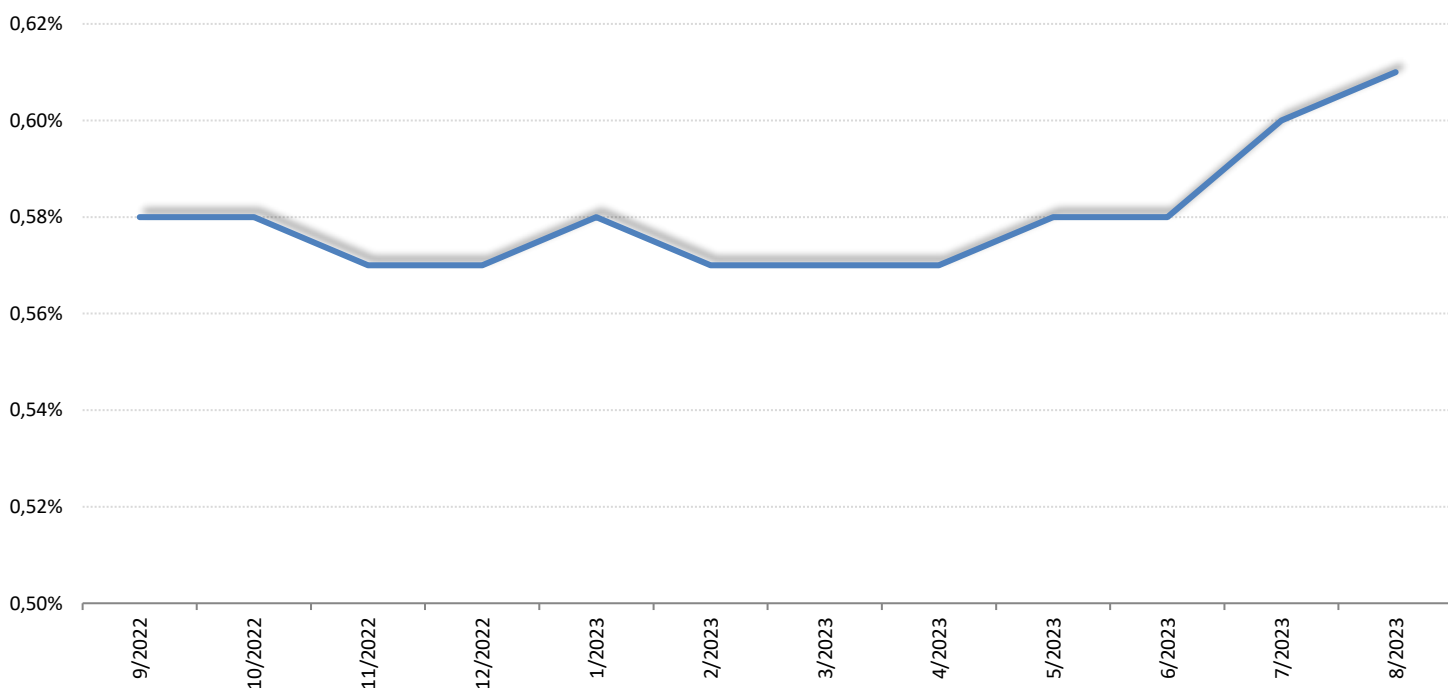
NEVÝKONNÉ HYPOTEČNÍ ÚVĚŘY

Zdroj dat: ČNB

Vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů od roku 2014:



Vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů v posledním roce:



| Období | Objem (mld.) | Podíl |
|---------------|---------------|----------------|
| 8/2023 | 9,98 ↑ | 0,61% ↑ |
| 7/2023 | 9,70 ↑ | 0,60% ↑ |
| 6/2023 | 9,48 ↑ | 0,58% → |
| 5/2023 | 9,41 ↑ | 0,58% ↑ |
| 4/2023 | 9,22 ↑ | 0,57% → |
| 3/2023 | 9,04 ↓ | 0,57% → |

| 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% ↓ |

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.

V této sekci naleznete informace týkající se vývoje cen bytových nemovitostí:

HB index Hypoteční banky; indexované ceny bytů, rodinných domů a pozemků s historií od roku 2010

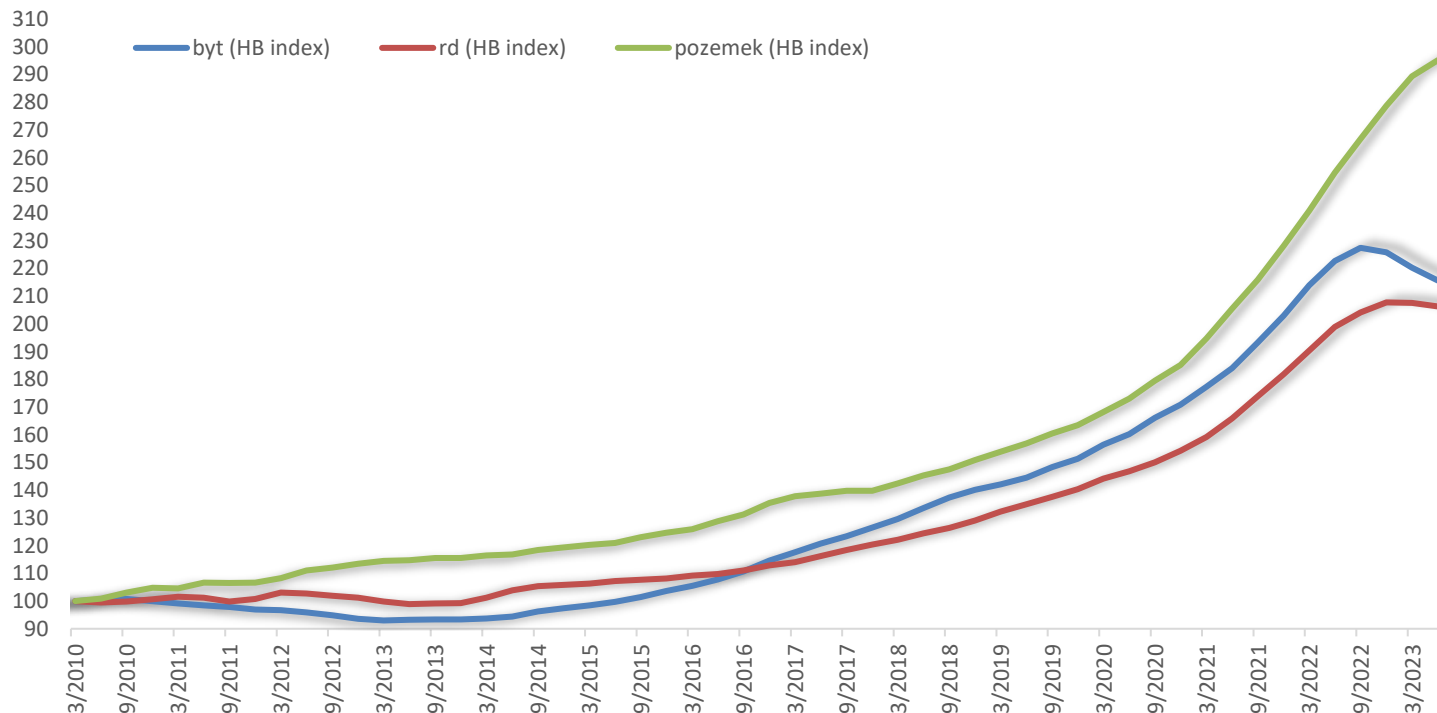
Deloitte real index - průměrné ceny bytů

Deloitte rent index - průměrná výše nájemného

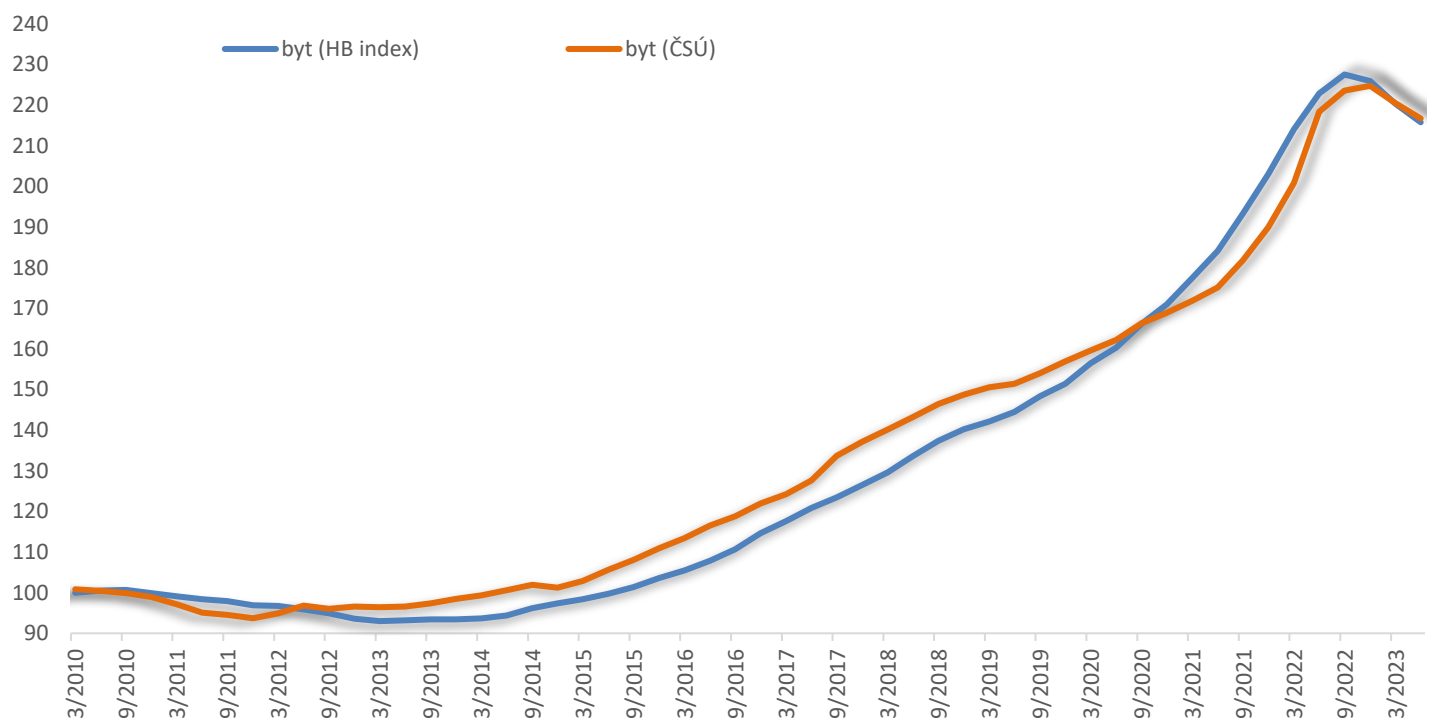


INDEX CEN NEMOVITOSTÍ HYPOTEČNÍ BANKY

Zdroj dat: Hypoteční banka



SROVNÁNÍ HB INDEXU S DATY ČESKÉHO STATISTICKÉHO ÚŘADU



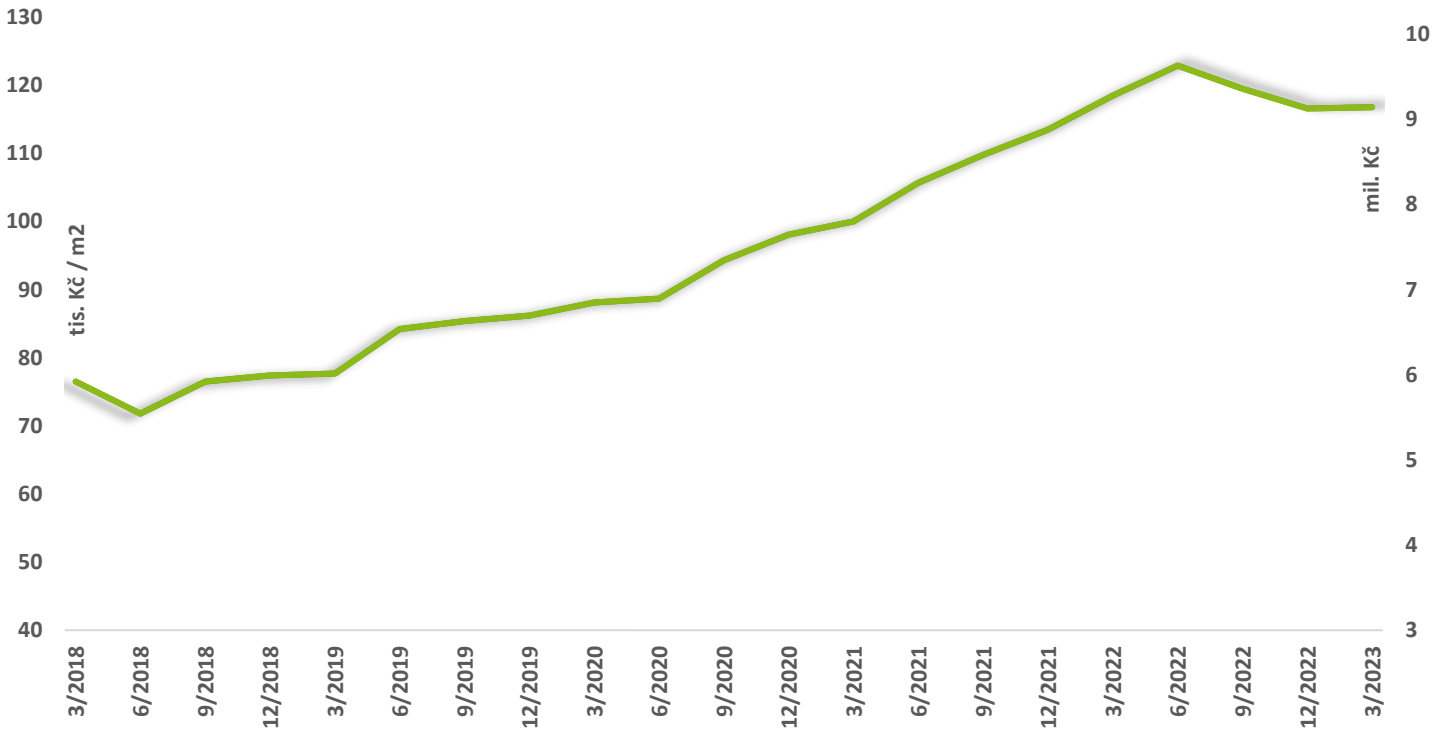
HB index: Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010.

Zdroj dat: Hypoteční banka | Český statistický úřad

DELOITTE REAL INDEX, CENA BYTŮ, PRAHA

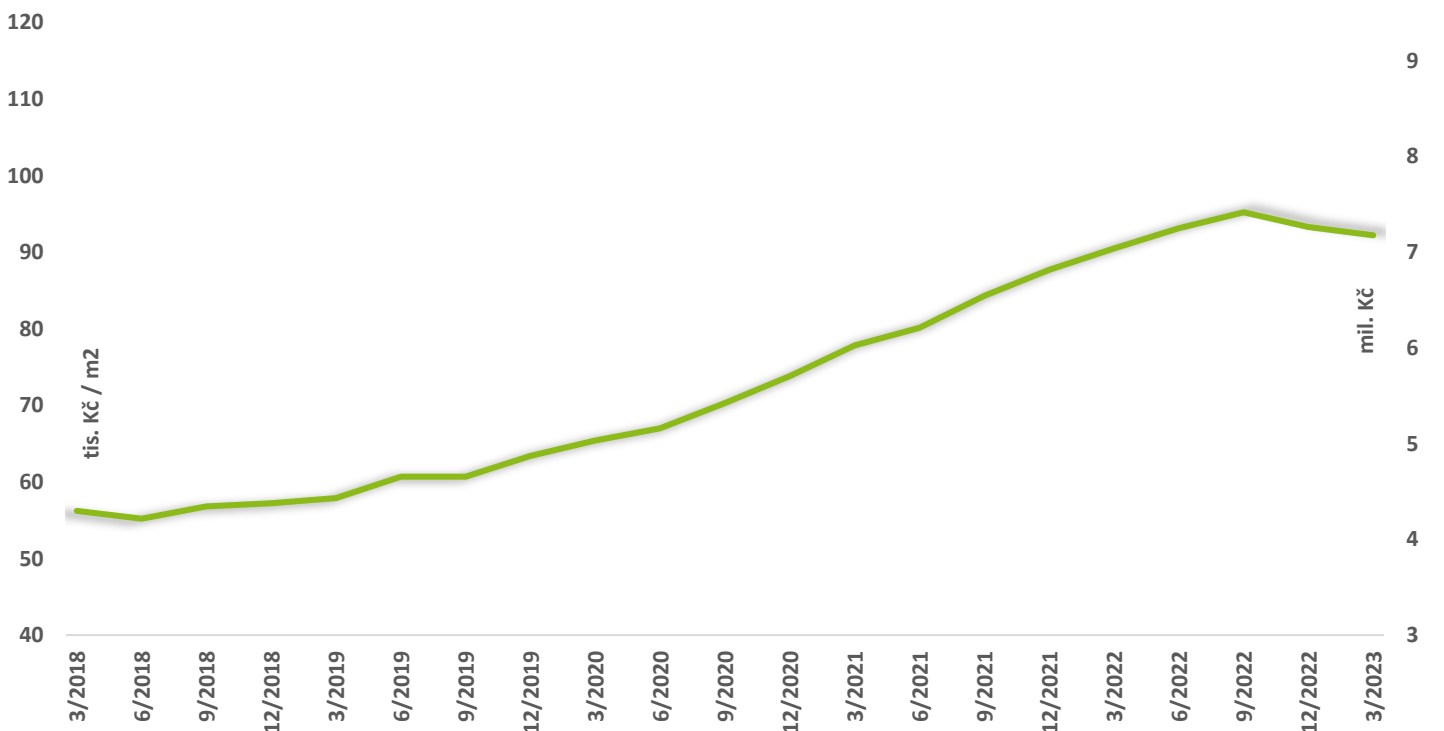
Zdroj dat: Deloitte

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 skutečně provedených prodejků bytů, které byly zapsány v katastru nemovitostí v podobě kupních smluv.