HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

data | komentáře | analýzy | informace

gepard
HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta

říjen 2023

Objemy hypoték za září 2023 (data: ČNB)

nové úvěry	refinancování	dohromady
10,11 mld.	1,73 mld.	11,84 mld.

změna oproti minulému měsíci:

↘ pokles o 2,2%	↘ pokles o 11,9%	↘ pokles o 3,8%

meziroční změna:

↗ růst o 90,4%	↗ růst o 107,7%	↗ růst o 92,7%

změna oproti stejnému měsíci před dvěma lety:

↘ pokles o 65,8%	↘ pokles o 69,1%	↘ pokles o 66,3%

Aktuální nabídkové úrokové sazby

LTV	1 rok	3 roky	5 let	10 let
80 %	7,55%	6,22%	6,10%	6,40%

LTV	1 rok	3 roky	5 let	10 let
90 %	7,89%	6,50%	6,38%	6,68%

KOMENTÁŘ K AKTUÁLNÍMU DĚNÍ NA TRHU

Objemy hypotečních úvěrů

Pokud září 2023 vůbec něčím překvapilo, pak snad jen tím, že nepřineslo nic překvapivého. Objem hypotečních úvěrů poskytnutých v září dosáhl 11,84 mld. Kč, což oproti srpnovým 12,3 mld. znamená meziměsíční vývoj, který nejlépe vystihneme odborným termínem "plus mínus autobus".

Objem nových úvěrů v září činil 10,1 mld. Kč a objem refinancování 1,73 mld. Kč.

Jak můžeme zjistit z grafu dále v tomto dokumentu, září bylo již sedmým měsícem v řadě, kdy se objem hypoték pohyboval "někde kolem" 10 - 12 mld. Kč. Po opravdu tvrdém půlroce na přelomu let 2022 - 2023 to není špatný výsledek, ale z pohledu zprostředkovatele hypotečních úvěrů bych to zatím vnímal spíše jen jako nadějný příslib do budoucna. Aktuální čísla zatím zatím dobrá prostě nejsou.

Úrokové sazby

Úrokové sazby také nezažívají žádný překotný vývoj. To je samozřejmě dobře. Myslím dobře, že vývoj není překotný. Ale on vlastně není prakticky vůbec žádný. Někde se sazby sníží, někde se zvýší, někde se houpou nahoru dolů, ale ve výsledku vlastně nic moc.

Není zatím divu. Impuls ke změně chybí. Tím by bylo pouze snížení sazeb stanovovaných ČNB. A ne... případné snížení sazeb o 25 bps ... to opravdu ještě nebude ono.

Jistou zajímavost představuje poměrně razantní zvýšení úrokových sazeb na dlouhých fixacích 7 a 10 let u UniCredit Bank. Svou domněnku nemám od nikoho z banky explicitně potvrzenou, ale selský rozum mi říká, že pokud banka dlouhé fixace tak moc zdraží, znamená to, že je aktuálně nechce dělat. A to mi koresponduje se situací ohledně účelně vynaložených nákladů. Myslím, že UCB se prostě do rizika, resp. praktické jistoty, že v budoucnu bude čelit vlně refinancování zdarma, nechce pouštět. Za daných okolností to podle mě dává smysl. Nemluvě o tom, že UCB si v této cause společně s KB a Modrou pyramidou již dávno předplatily VIP vstupenky do první řady.

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.

Podíl nevýkonných úvěrů na celém portfoliu hypotečních úvěrů sice pomalinku polehounku roste, ale hodnota 0,62 % bankéřům vrásky na čele (zatím) dělat nemusí. Vždy se ale snažím myslet na tuto kategorii jako na něco, za čím jsou skutečné lidské příběhy a potíže, kterým lidé čelí.

Jako ekonom a analytik vím, že meziměsíční nárůst objemu nevýkonných úvěrů o 130 mil. Kč není nic hrozného. Ale z druhého pohledu je to plus mínus dalších 50 rodin, které se pohybují někde blízko hrany srázu.

Na závěr bych také připomenul, že stokrát nic může osla nakonec umořit. Nevýkonné úvěry pomalu rostou. Opravdu pomalu. Ale rostou. Pokud se podíváme rok zpátky, uvidíme 9 mld. Dnes 10,1 mld. To je nárůst o 12 %. Ano, z malých čísel se v procentuálním vyjádření roste rychle. Ale situace aktuálně zlepšení nenahrává, takže trend má potenciál pokračovat.

Novela zákona o spotřebitelském úvěru

Záměr novelizovat zákon o spotřebitelském úvěru narazil na hradbu odporu ze strany opozičních i některých vládních politiků. Pozměňovací návrhy ho ořezaly do podoby kosti, ze která již není příliš co ohlodat. Téma samozřejmě dále sleduji, ale aktuálně ho pokládám za de facto mrtvé.
Kompletní informace k tomuto tématu jsou k dispozici zde: https://www.gpf.cz/ucelne-vynalozene-naklady

Zasedání bankovní rady ČNB

Ve čtvrtek 2. 11. 2023 proběhlo měnověpolitické zasedání bankovní rady ČNB. Repo sazba zůstává beze změny, tedy na úrovni 7 %. Pokud si bude bankovní rada do výroční zprávy za rok 2023 chtít udělat zářez ve smyslu snížení sazeb, poslední šanci bude mít 21. 12. 2023, kde se bude konat poslední letošní měnověpolitické zasedání.

ÚROKOVÉ SAZBY

úrokové sazby | repo sazba | IRS | inflace

gepard
HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

meziroční inflace:

6,9 %

minulý měsíc:	8,5 %
před rokem:	18,0 %
před dvěma lety:	4,9 %

meziměsíční inflace:

-0,7 %

minulý měsíc:	0,2 %
před rokem:	0,8 %
před dvěma lety:	0,2 %

2T repo sazba

7,0 %

minulý měsíc:	7,00 %
před rokem:	7,00 %
před dvěma lety:	2,75 %

CZK pětiletý úrokový swap

4,4 %

minulý měsíc:	4,69 %
před rokem:	5,86 %
před dvěma lety:	3,14 %

průměrná nabídková sazba

6,1 %

minulý měsíc:	6,03 %
před rokem:	6,42 %
před dvěma lety:	3,64 %

průměrná sazba (ČNB)

5,8 %

minulý měsíc:	5,87 %
před rokem:	5,90 %
před dvěma lety:	2,40 %

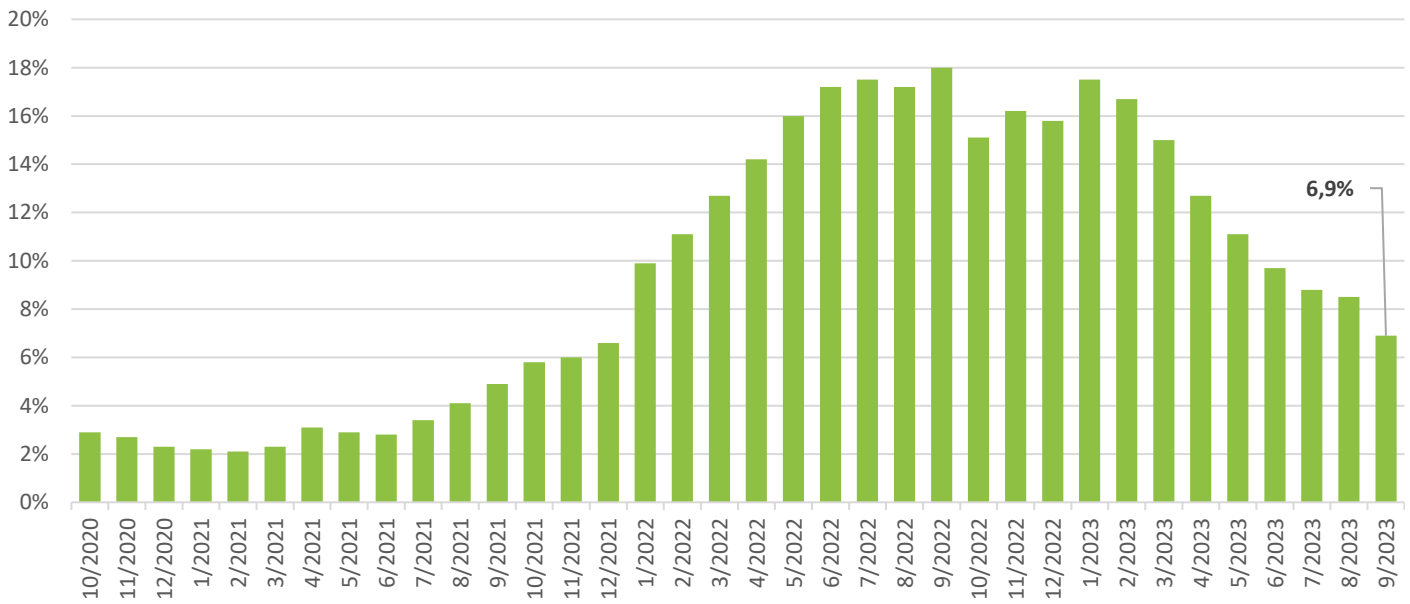
VÝVOJ INFLACE

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.

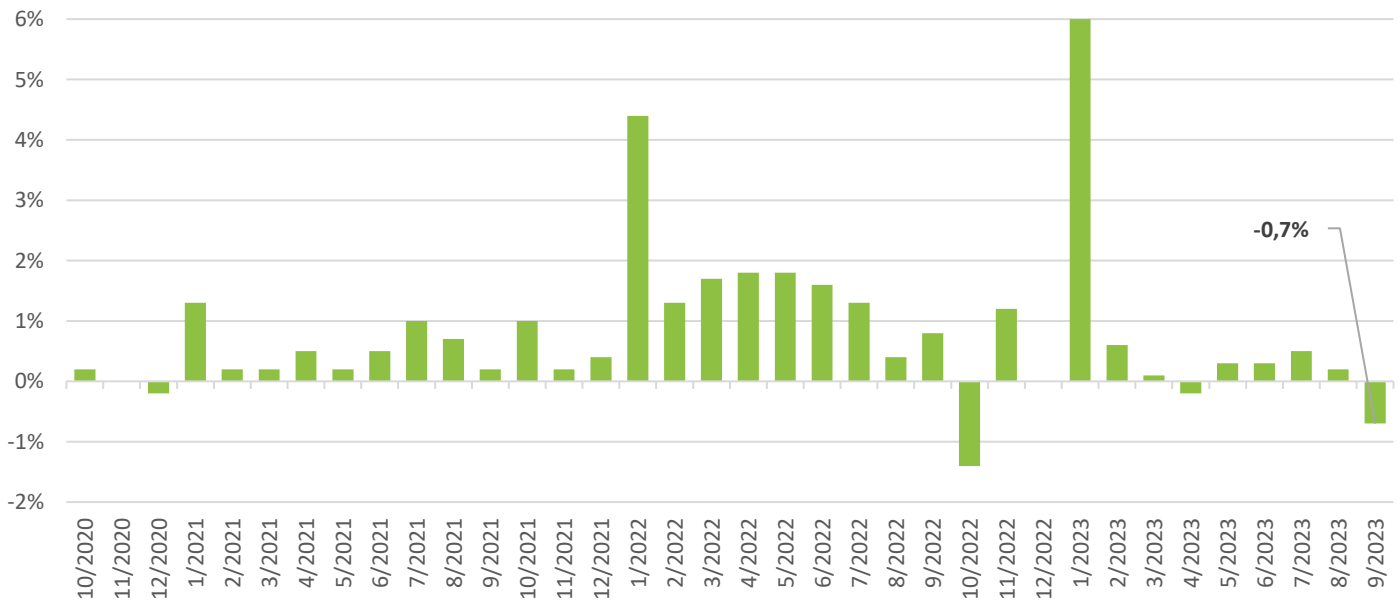
Tyto ceny se přepočítají na tzv. bazický index spotřebitelských cen. Za základní hodnotu 100 k níž se index poměřuje, je považován průměr roku 2015. Pokud např. v březnu 2023 je index spotřebitelských cen 147 (zaokrouhleno), znamená to, že cenová hladina je o 47 % vyšší, než byl průměr roku 2015.

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

říjen 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	- 0,30	- 0,30	- 0,30	- 0,30
5 let	- 0,10	- 0,10	- 0,10	- 0,10
7 let	-	-	-	-
8 let	- 0,10	- 0,10	- 0,10	- 0,10
10 let	- 0,10	- 0,10	- 0,10	- 0,10
15 let	- 0,10	- 0,10	- 0,10	- 0,10

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	0,60	0,60	0,60	0,60
3 roky	0,20	0,20	0,20	0,20
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	0	0	0
5 let	0,10	0,10	0,10	0,10
7 let	1,00	1,00	1,00	1,00
8 let	-	-	-	-
10 let	1,00	1,00	1,00	1,00
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

říjen 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	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	- 0,30	- 0,30	- 0,30	-
5 let	- 0,20	- 0,20	- 0,20	-
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	- 0,10	- 0,10	- 0,10	- 0,10
5 let	- 0,03	- 0,03	- 0,03	- 0,03
7 let	0	0	0	0
8 let	- 0,05	- 0,05	- 0,05	- 0,05
10 let	- 0,03	- 0,03	- 0,03	- 0,03
15 let	- 0,05	- 0,05	- 0,05	- 0,05

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,04	0,04	0,04	0,04
3 roky	- 0,02	- 0,02	- 0,02	- 0,02
5 let	0,07	0,07	0,07	0,07
7 let	0,30	0,30	0,30	0,30
8 let	- 0,05	- 0,05	- 0,05	- 0,05
10 let	0,23	0,23	0,23	0,23
15 let	- 0,03	- 0,03	- 0,03	- 0,03

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 2. 11. 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	6,04	6,04	6,04	6,34
5 let	5,84	5,84	5,84	6,14
7 let	-	-	-	-
8 let	5,84	5,84	5,84	6,14
10 let	5,84	5,84	5,84	6,14
15 let	5,94	5,94	5,94	6,24

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	8,29	8,29	8,29	8,89
3 roky	6,39	6,39	6,39	6,99
5 let	6,19	6,19	6,19	6,79
7 let	6,19	6,19	6,19	6,79
8 let	-	-	-	-
10 let	6,19	6,19	6,19	6,79
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	5,59	5,59	5,59	5,59
7 let	7,09	7,09	7,09	7,09
8 let	-	-	-	-
10 let	7,09	7,09	7,09	7,09
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 2. 11. 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	5,98	5,98	5,98	-
5 let	5,68	5,68	5,68	-
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 2. 11. 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	6,19	6,19	6,24	6,44
5 let	6,12	6,12	6,17	6,37
7 let	6,27	6,27	6,34	6,49
8 let	5,97	5,97	5,97	6,12
10 let	6,16	6,16	6,21	6,41
15 let	6,39	6,39	6,47	6,77

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,52	7,52	7,55	7,89
3 roky	6,19	6,19	6,22	6,50
5 let	6,07	6,07	6,10	6,38
7 let	6,44	6,44	6,47	6,75
8 let	5,97	5,97	5,97	6,12
10 let	6,37	6,37	6,40	6,68
15 let	6,59	6,59	6,64	7,01

dream bank (minima napříč bankami)

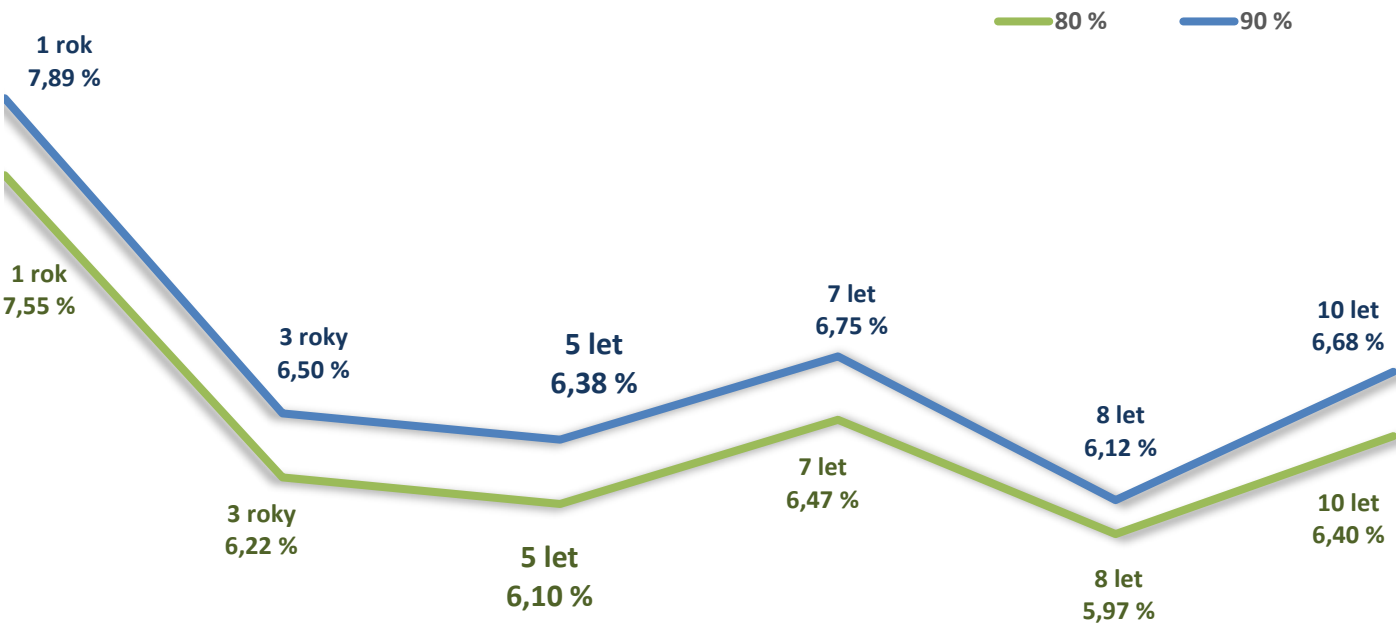
fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,74	6,74	6,74	7,04
3 roky	5,69	5,69	5,69	5,69
5 let	5,59	5,59	5,59	5,59
7 let	5,79	5,79	5,79	5,79
8 let	5,84	5,84	5,84	6,09
10 let	5,79	5,79	5,79	5,79
15 let	5,94	5,94	5,94	6,24

hypoteční peklo (maxima napříč bankami)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	10,64	10,64	10,64	8,89
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	7,09
8 let	6,09	6,09	6,09	6,14
10 let	7,09	7,09	7,09	7,09
15 let	6,99	6,99	6,99	7,49

Aktuální nabídkové úrokové sazby

(průměr šesti největších bank, zohledněna sleva za domicilaci)

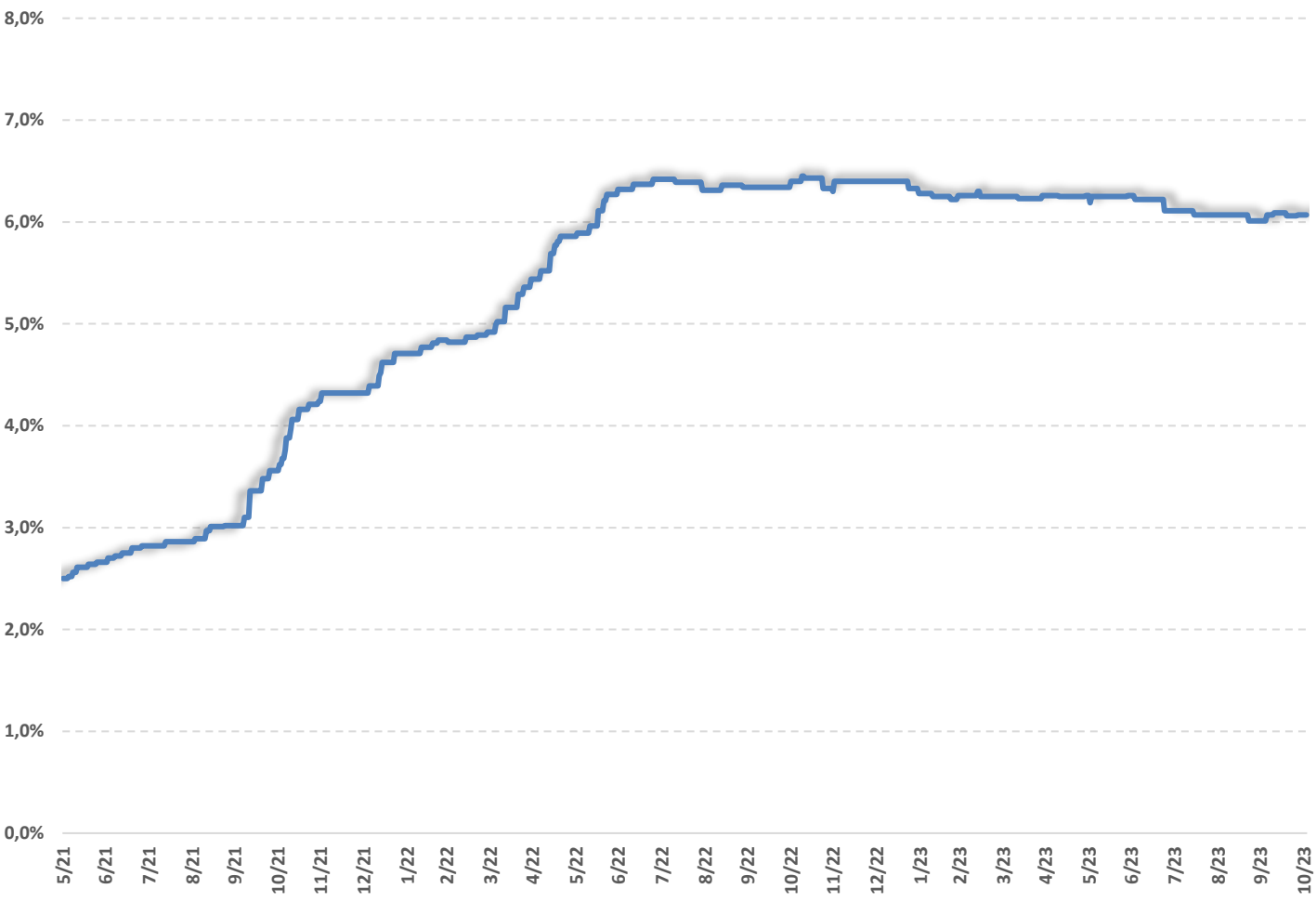


VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

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 vyhlašované 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.



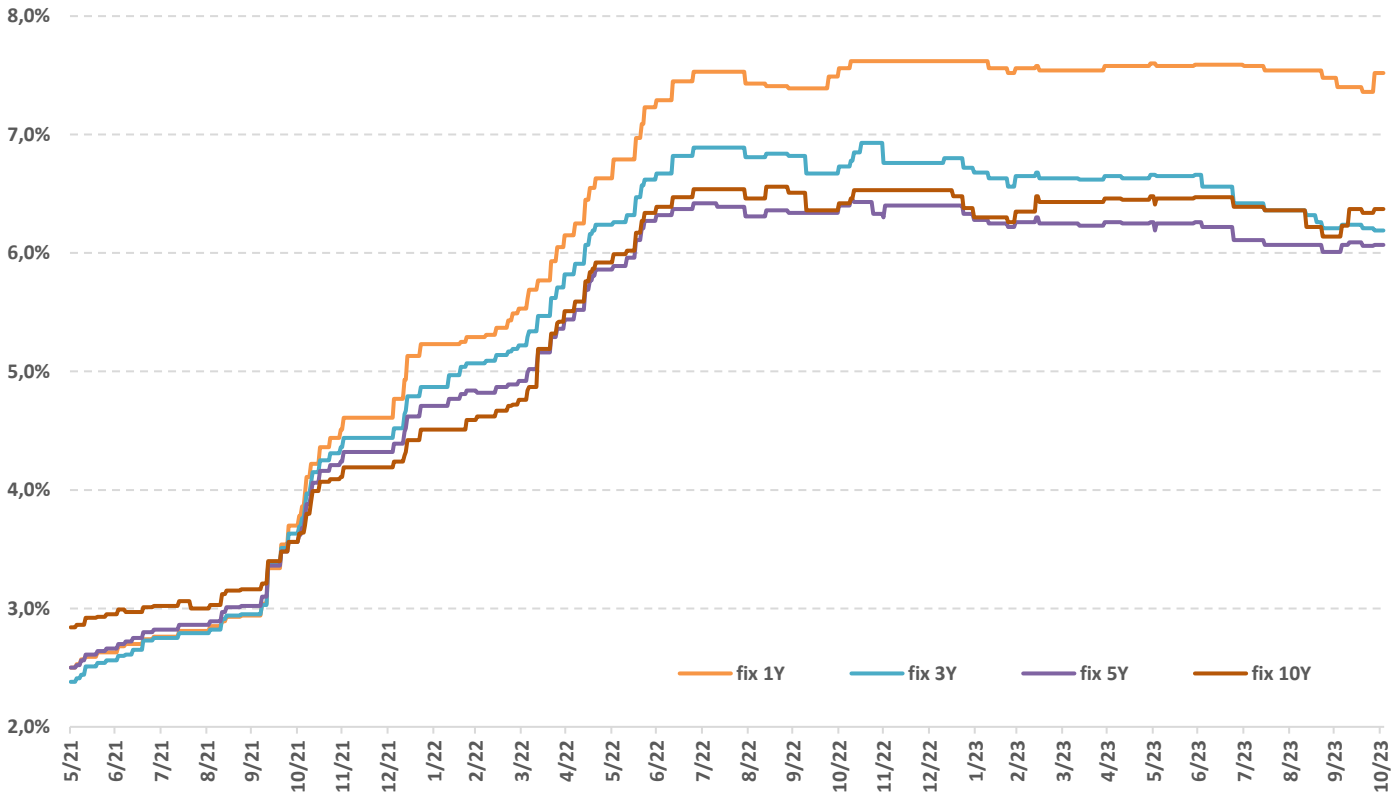
Průměrné úrokové sazby v posledních 12 měsících

Období	Nové	
11/2023	**6,07%**	→
10/2023	6,07%	↑
9/2023	6,01%	↓
8/2023	6,07%	↓
7/2023	6,11%	↓
6/2023	6,26%	→

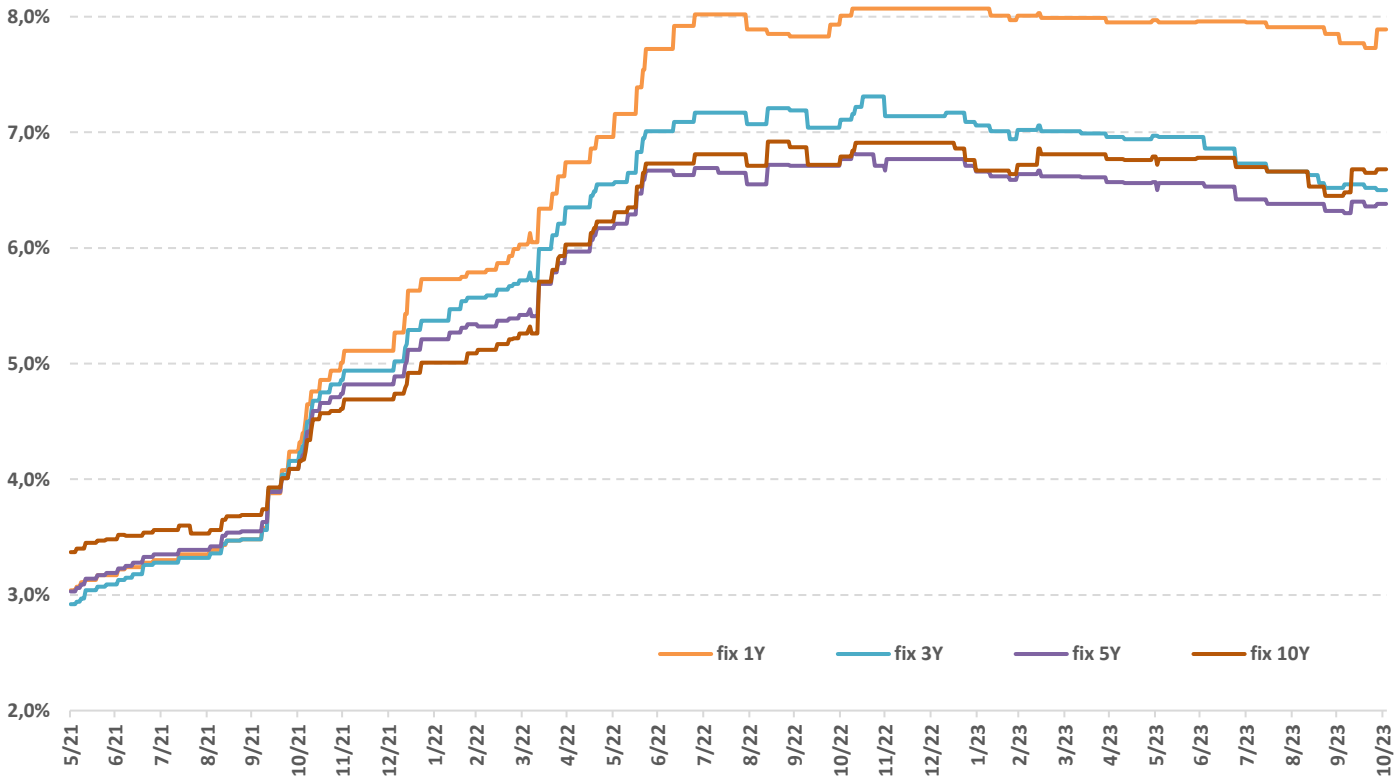
Období	Nové	
5/2023	**6,26%**	→
4/2023	6,26%	↑
3/2023	6,25%	↓
2/2023	6,26%	↓
1/2023	6,28%	↓
12/2022	6,40%	↑

VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

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



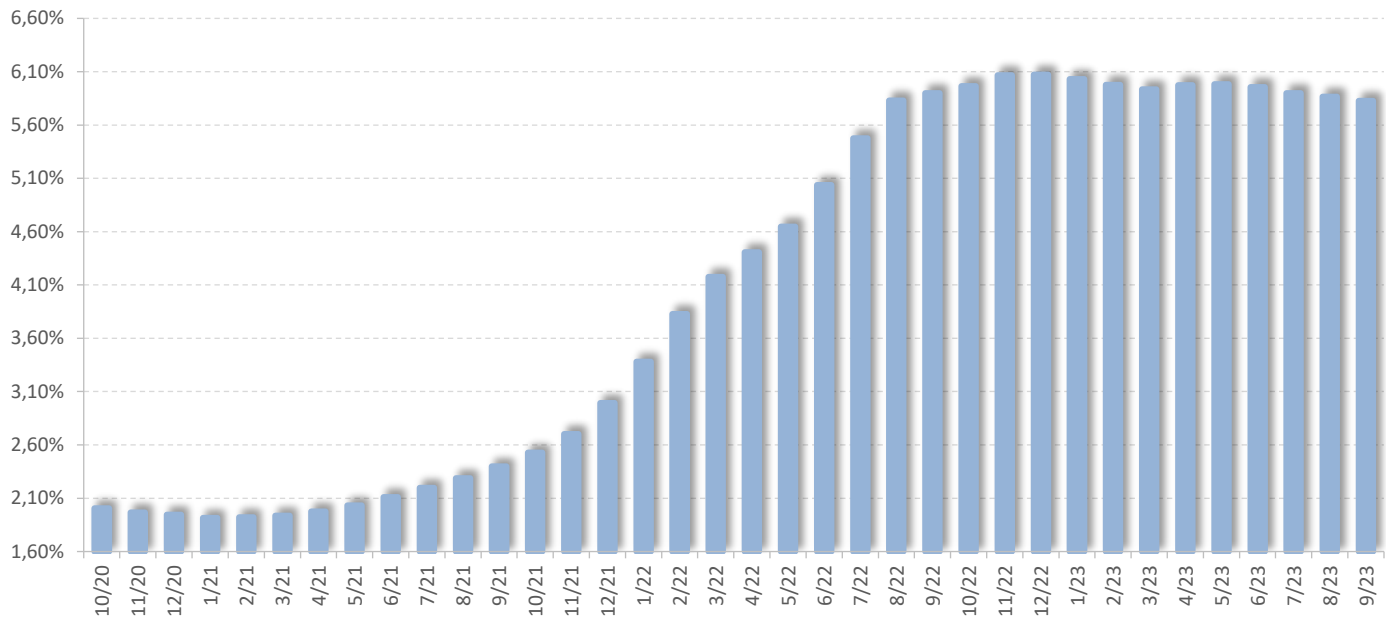
Následující graf zobrazuje výši průměrné vyhlašované úrokové sazby pro LTV 90 %



ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

Zdroj dat: ČNB

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

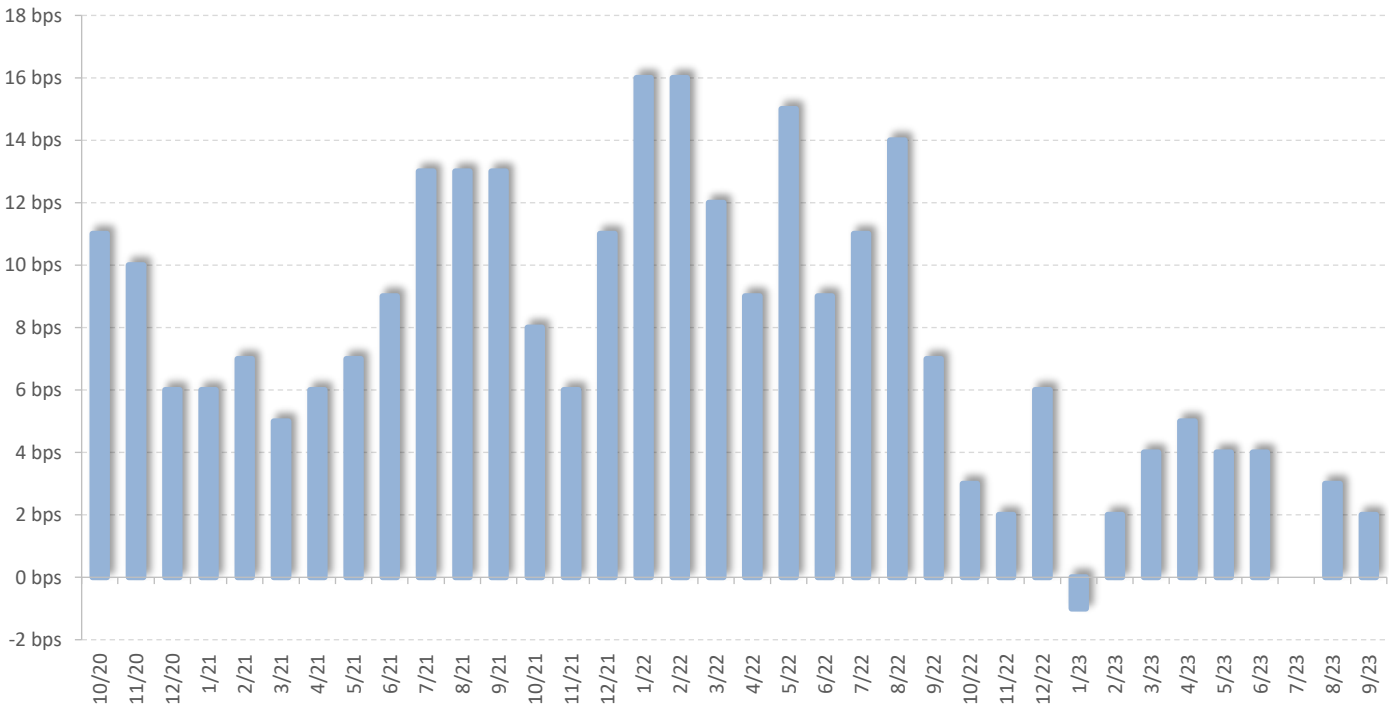


Výše uvedený graf je váženým průměrem úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů a refinancování. Ovšem sazby nových úvěrů a refinancování se přece jen do jisté míry liší. Průměrná sazba refinancování je typicky o něco nižší, než sazba nových úvěrů.

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.

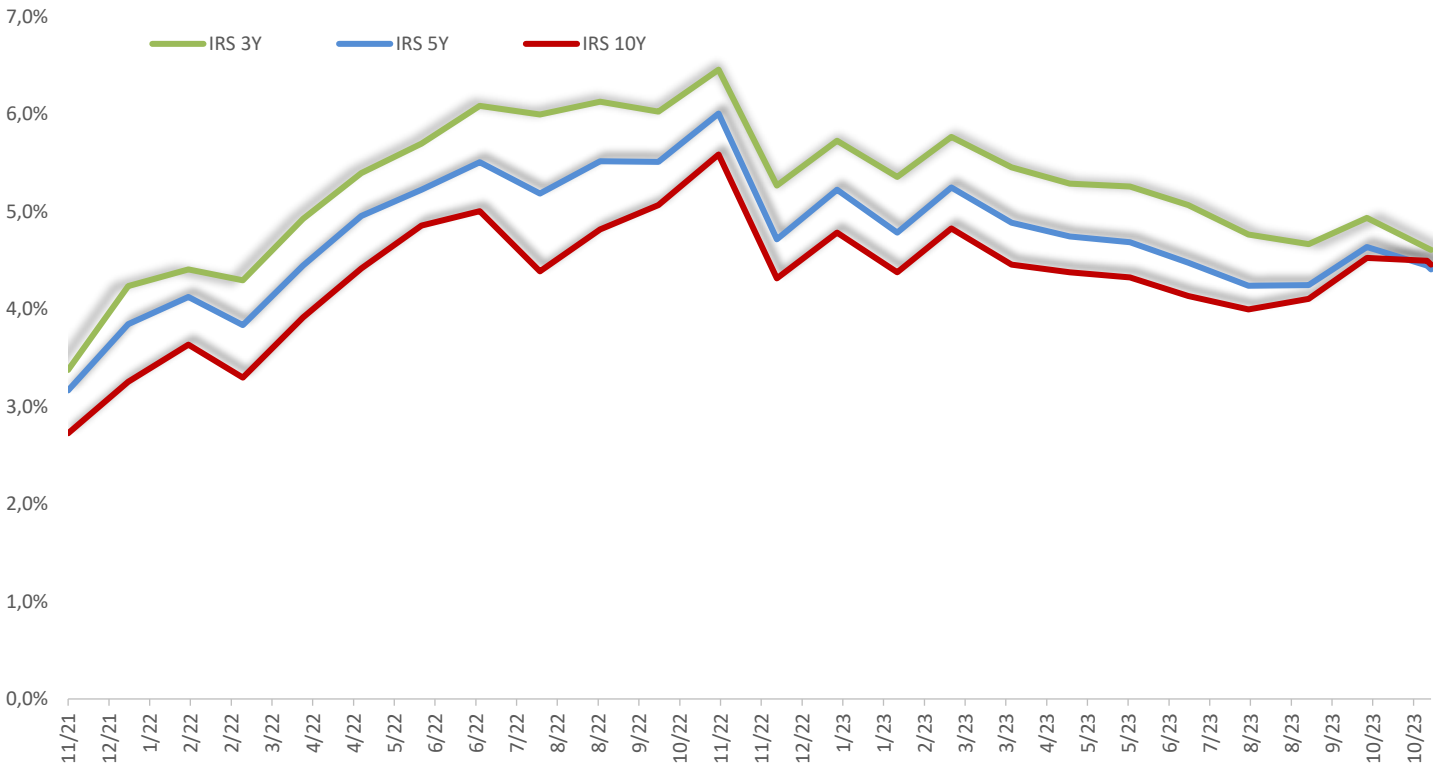


CENA ÚROKOVÝCH SWAPŮ

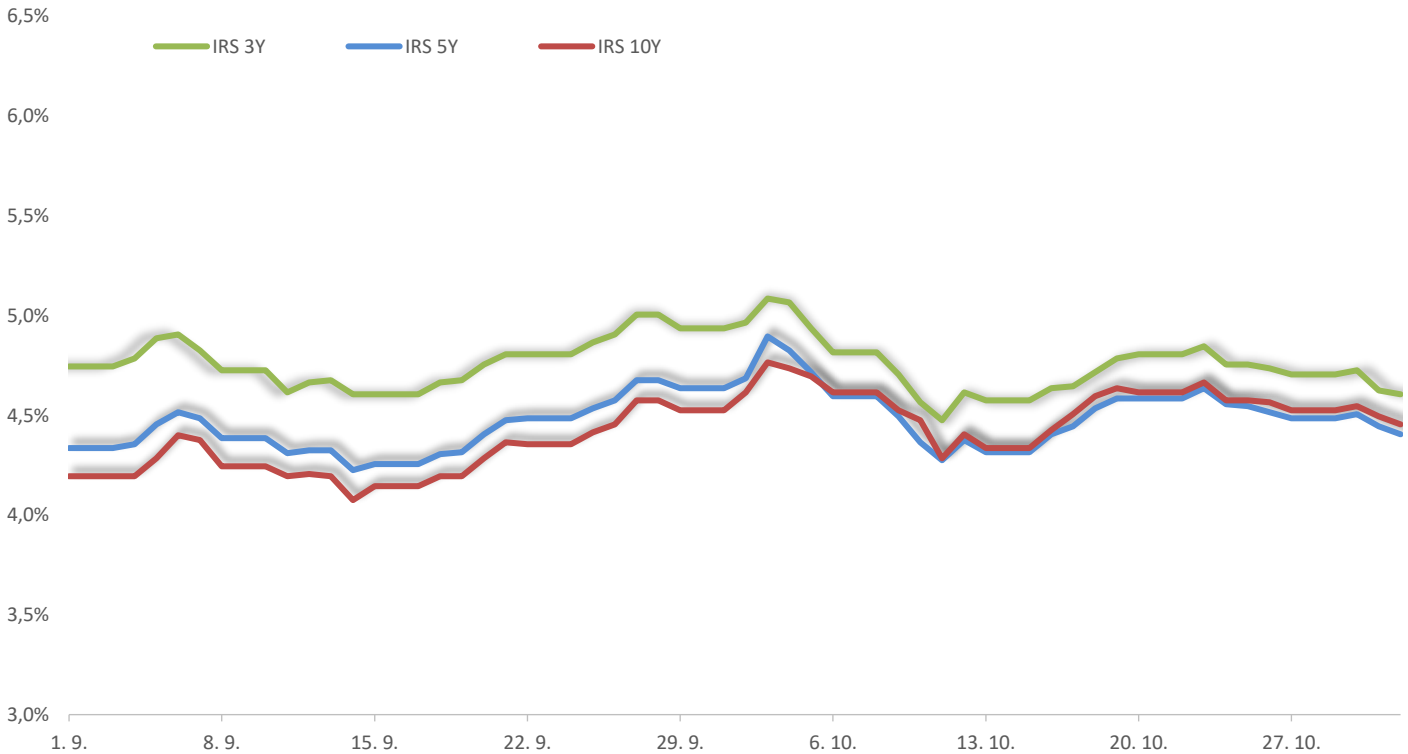
Cenu zdrojů lze do jisté míry odvozovat od ceny tzv. úrokových swapů (IRS, interest rate swap).

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:



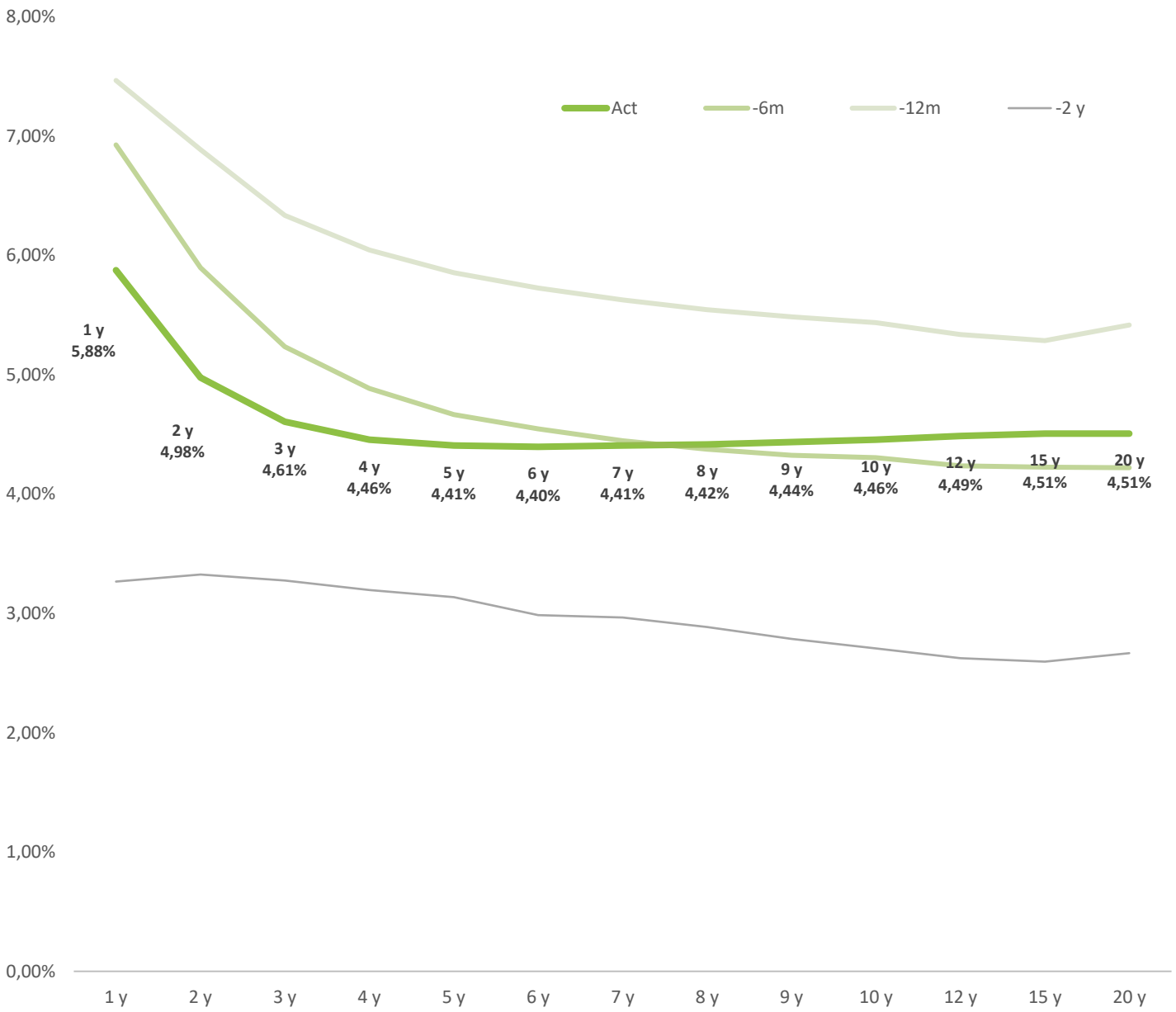
Následující graf zobrazuje vývoj IRS od počátku minulého měsíce:



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.

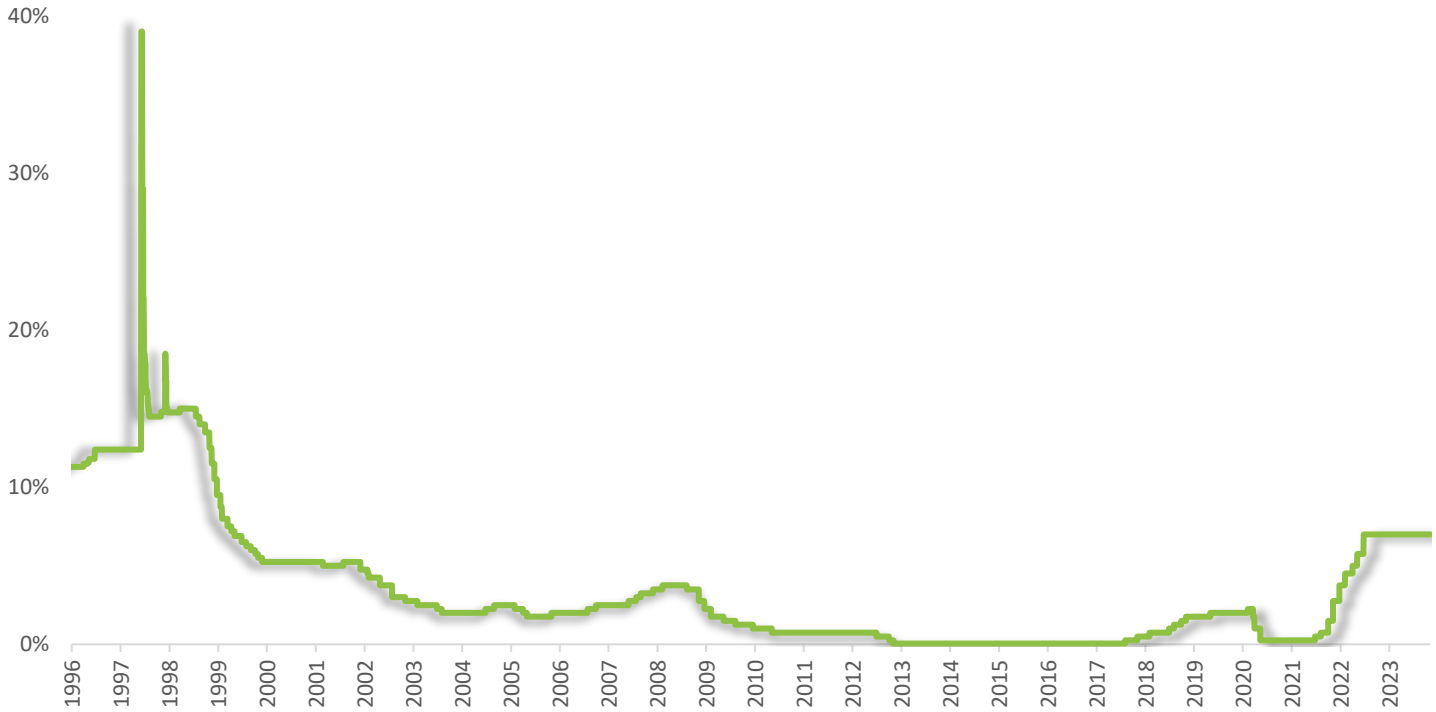


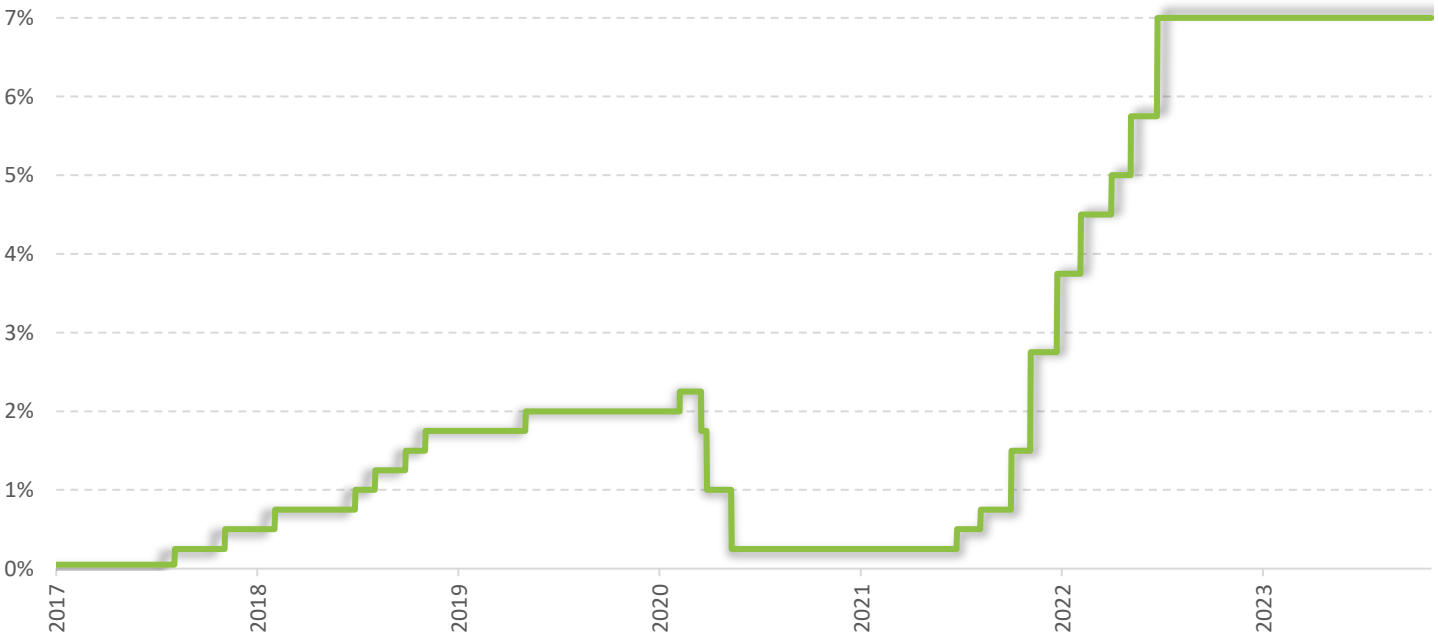
Následující tabulka zobrazuje hodnoty IRS pro vybraná období 1, 3, 5 a 10 let. Tabulka zobrazuje aktuální hodnoty a hodnoty před 6, 12 resp. 24 měsíci.

IRS CZK	1 y	3 y	5 y	10 y
Act	5,88%	4,61%	4,41%	4,46%
- 6 m	6,93%	5,24%	4,67%	4,31%
-12 m	7,47%	6,34%	5,86%	5,44%
- 2 y	3,27%	3,28%	3,14%	2,71%

DVOUTÝDENNÍ REPO SAZBA

Zdroj dat: ČNB





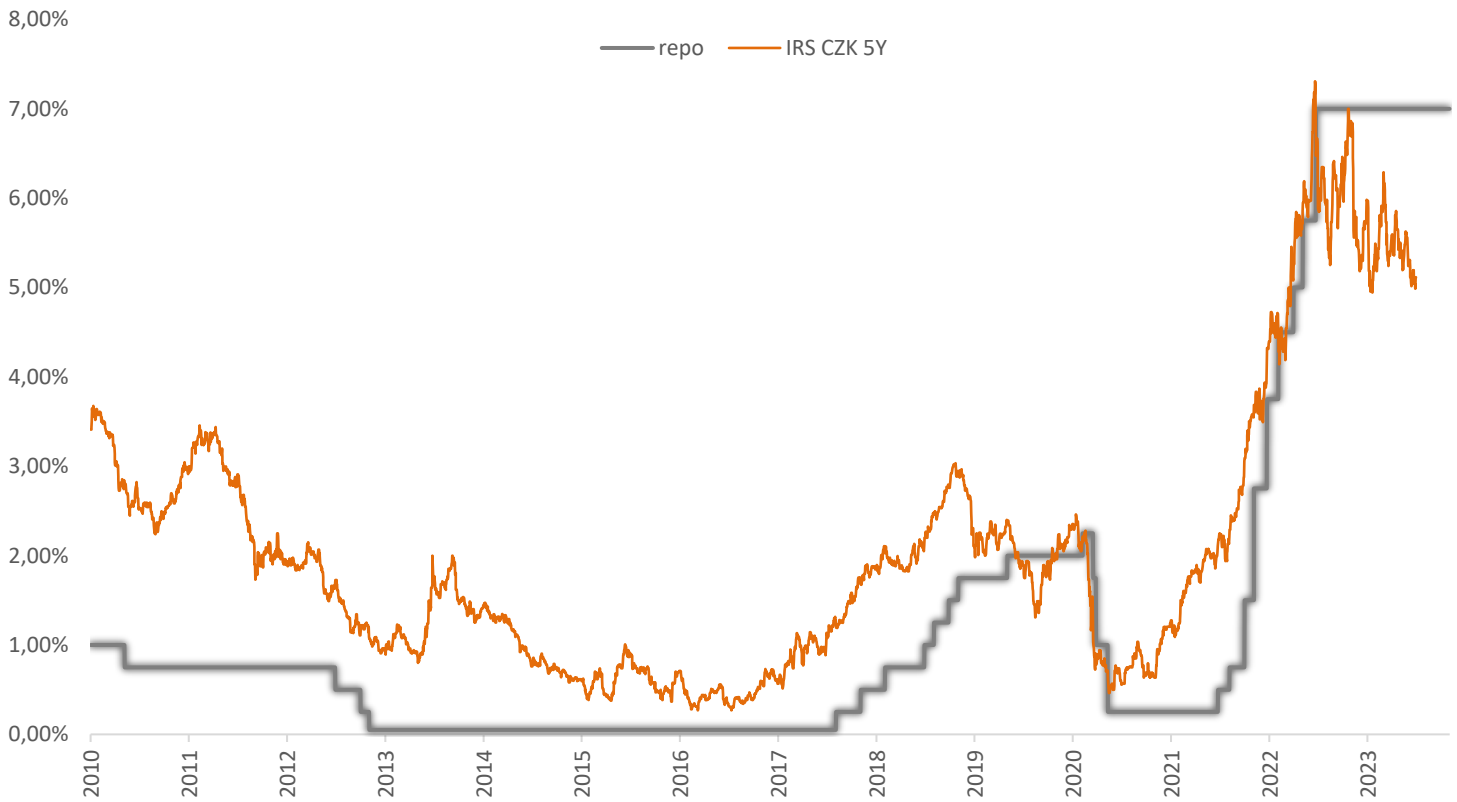
Období	Repo	
11 / 2023	**7,00%**	→
10 / 2023	7,00%	→
9 / 2023	7,00%	→
8 / 2023	7,00%	→
7 / 2023	7,00%	→
6 / 2023	7,00%	→
5 / 2023	7,00%	→

Období	Repo	
4 / 2023	**7,00%**	→
3 / 2023	7,00%	→
2 / 2023	7,00%	→
1 / 2023	7,00%	→
12 / 2022	7,00%	→
11 / 2022	7,00%	→
10 / 2022	7,00%	→

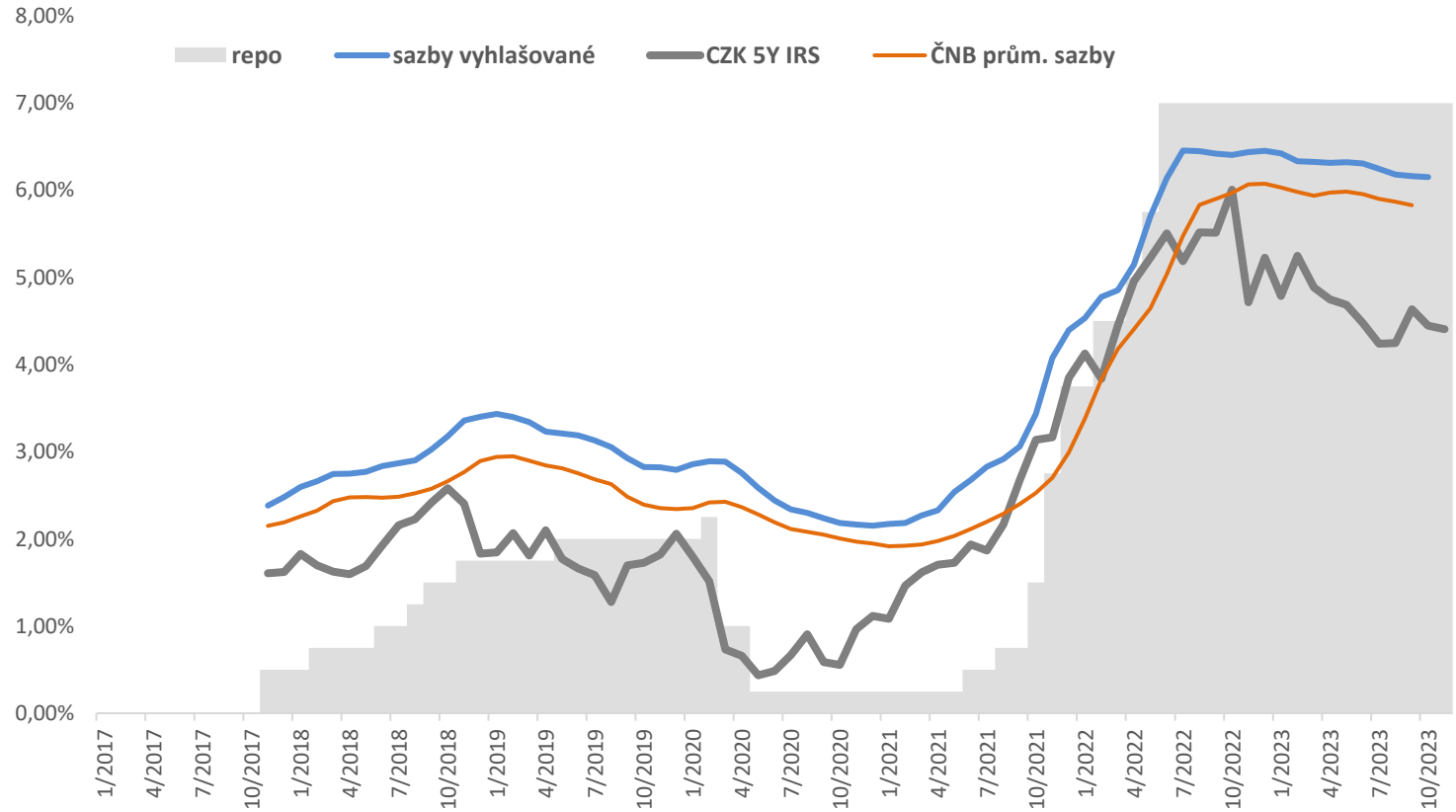
Období	Repo	
9 / 2022	**7,00%**	→
8 / 2022	7,00%	→
7 / 2022	7,00%	→
6 / 2022	7,00%	↑
5 / 2022	5,75%	↑
4 / 2022	5,00%	↑
3 / 2022	4,50%	→

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)*, vyhlašovanými 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%	→ 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):

10,1

minulý měsíc:	10,3
před rokem:	5,3
před dvěma lety:	29,5

refinancování (mld. Kč):

1,7

minulý měsíc:	2,0
před rokem:	0,8
před dvěma lety:	5,6

podíl refinancování:

14,6 %

minulý měsíc:	16,0 %
před rokem:	13,6 %
před dvěma lety:	15,9 %

průměrná výše nové hypotéky (mil. Kč):

3,22

minulý měsíc:	3,12
před rokem:	2,91
před dvěma lety:	3,33

nevýkonné úvěry (mld. Kč):

10,11

minulý měsíc:	9,98
před rokem:	9,06
před dvěma lety:	11,87

podíl nevýkonných úvěrů:

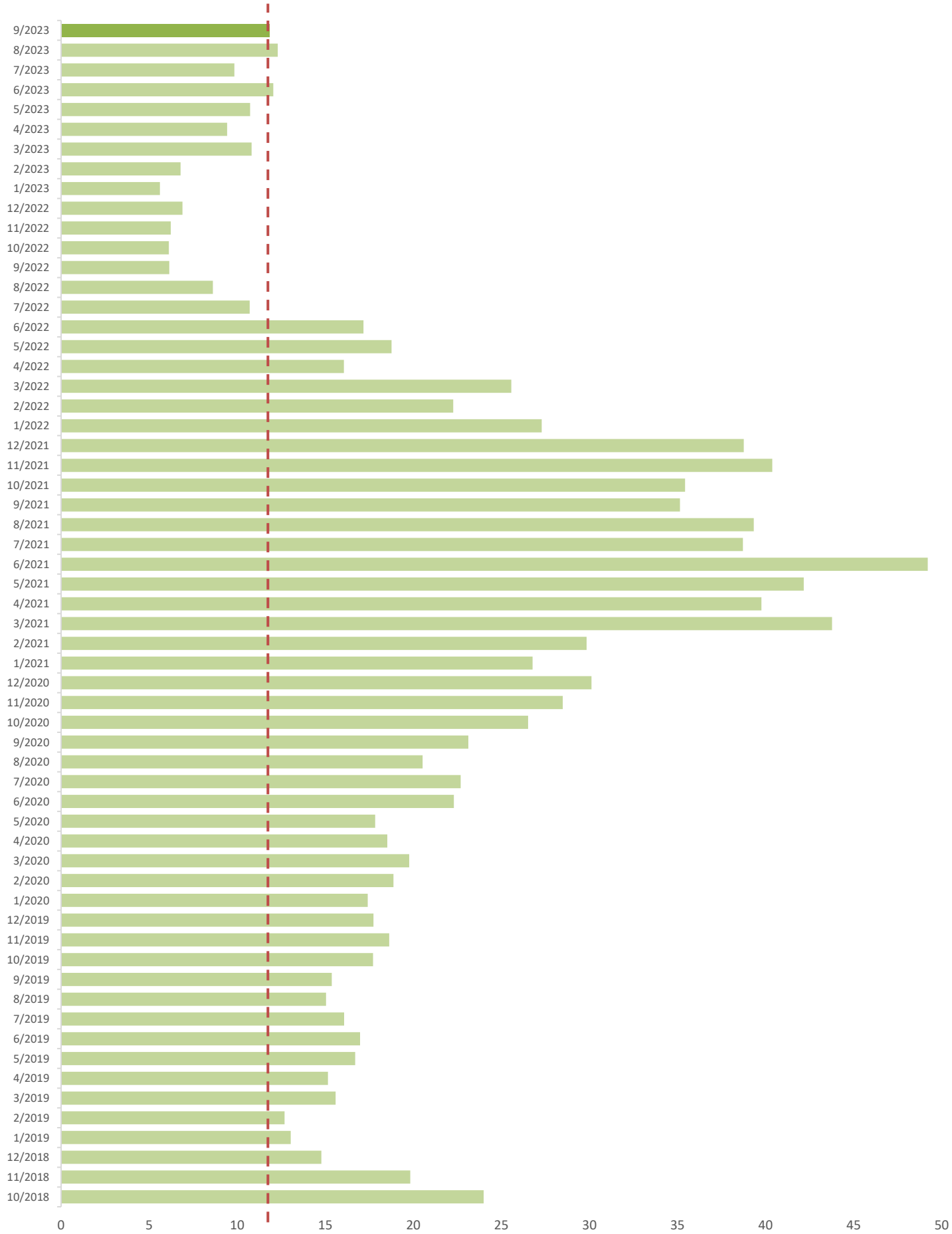
0,62 %

minulý měsíc:	0,61 %
před rokem:	0,58 %
před dvěma lety:	0,81 %

OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

Zdroj dat: ČNB

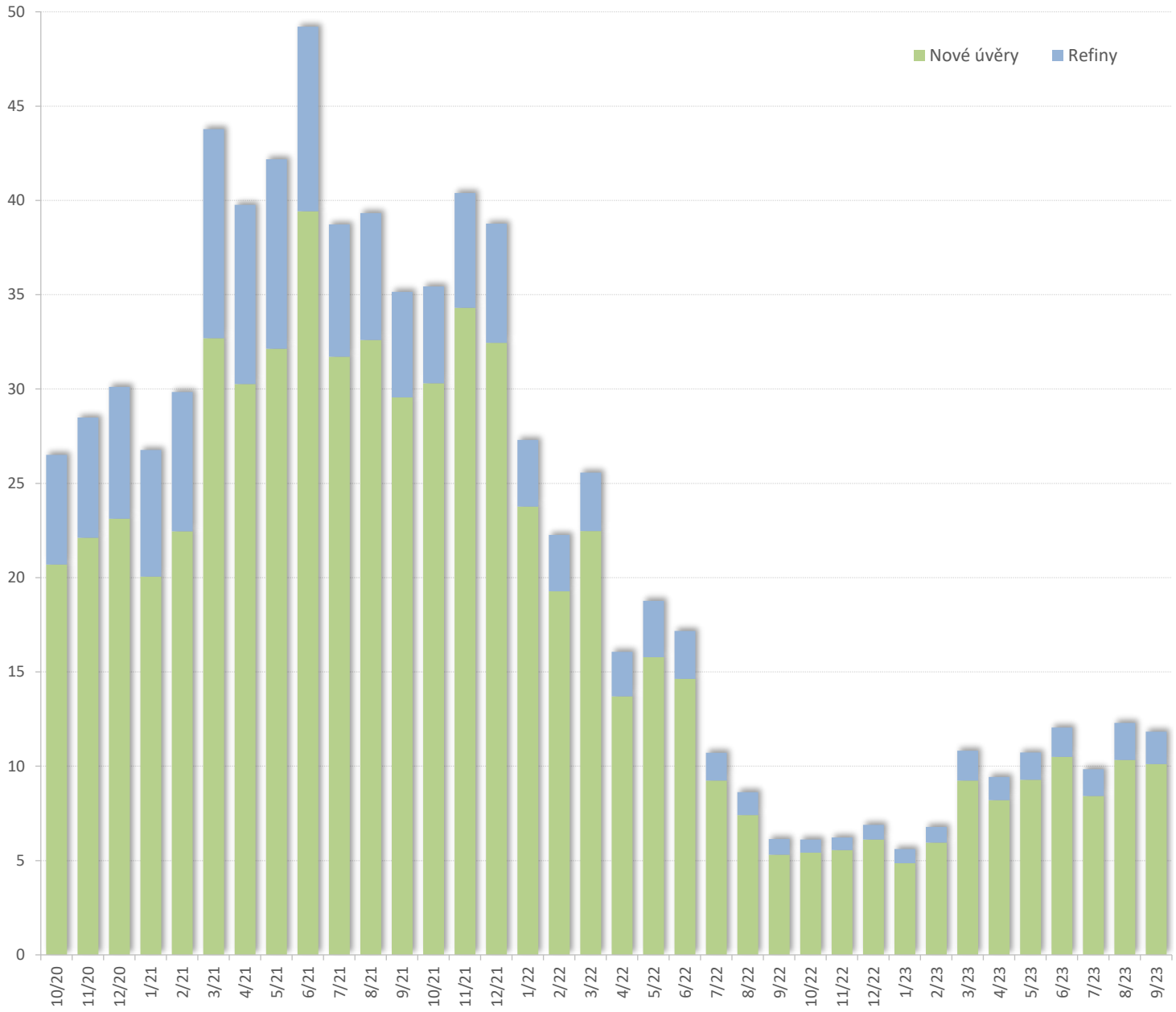
Graf ukazuje objem uzavřených hypotečních úvěrů v mld. Kč (nové úvěry + refinancování) za posledních pět let.



OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

Zdroj dat: ČNB

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



Objemy v posledních 12 měsících

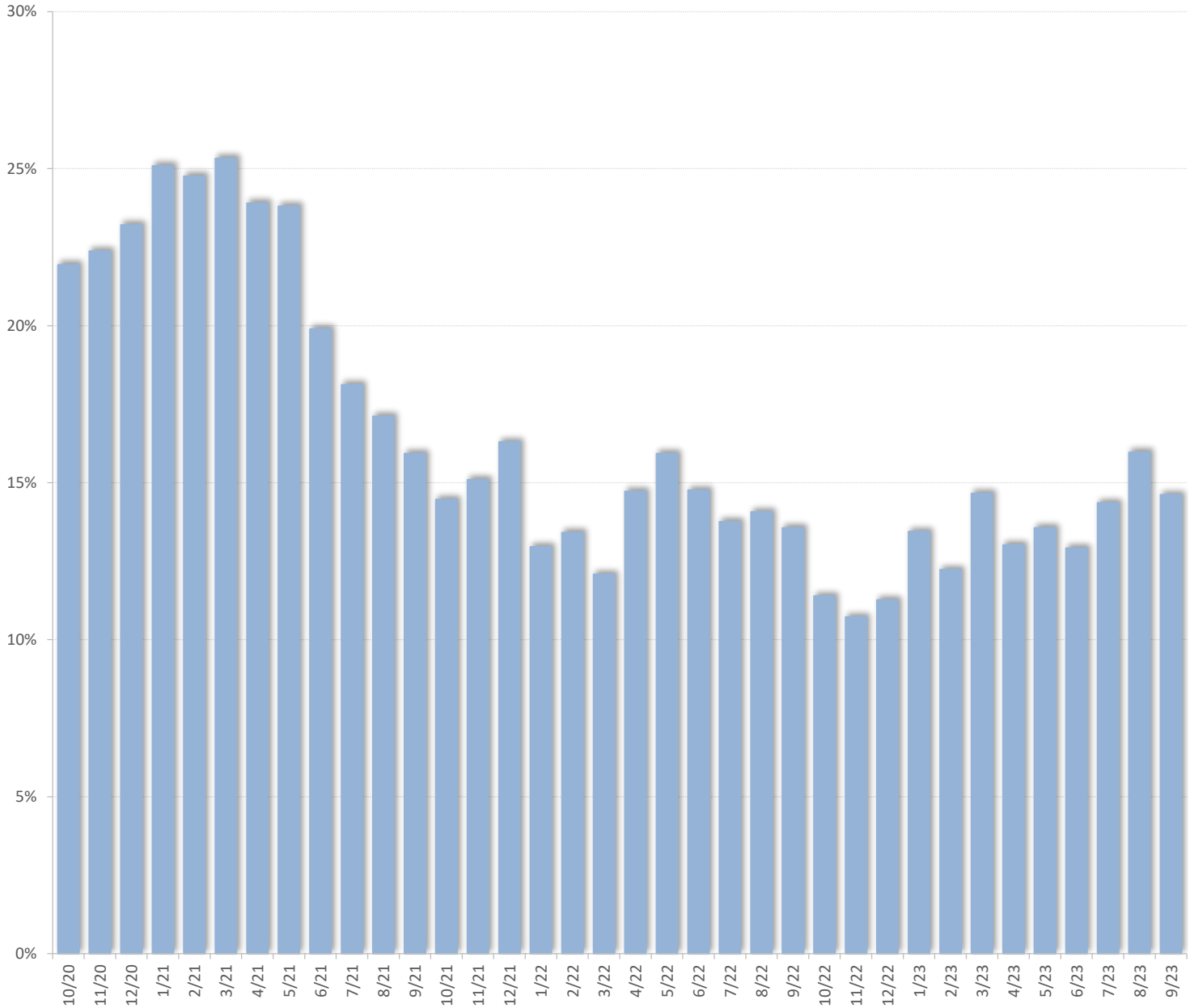
Období	Nové	Refiny
9/2023	**10,11** ↓	**1,73** ↓
8/2023	10,34 ↑	1,96 ↑
7/2023	8,43 ↓	1,41 ↓
6/2023	10,50 ↑	1,56 ↑
5/2023	9,28 ↑	1,45 ↑
4/2023	8,20 ↓	1,23 ↓

Období	Nové	Refiny
3/2023	9,24 ↑	1,59 ↑
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 ↓

PODÍL REFINANCOVANÝCH ÚVĚRŮ

Zdroj dat: ČNB

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



Podíly refinancování v posledních 12 měsících

Období	Nové	
9/2023	**14,61%**	↓
8/2023	15,96%	↑
7/2023	14,35%	↑
6/2023	12,91%	↓
5/2023	13,55%	↑
4/2023	13,01%	↓

Období	Nové	
3/2023	**14,65%**	↑
2/2023	12,23%	↓
1/2023	13,44%	↑
12/2022	11,27%	↑
11/2022	10,72%	↓
10/2022	11,39%	↓

FIXACE SAZEB

vývoj | podíly | srovnání

gepard
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.

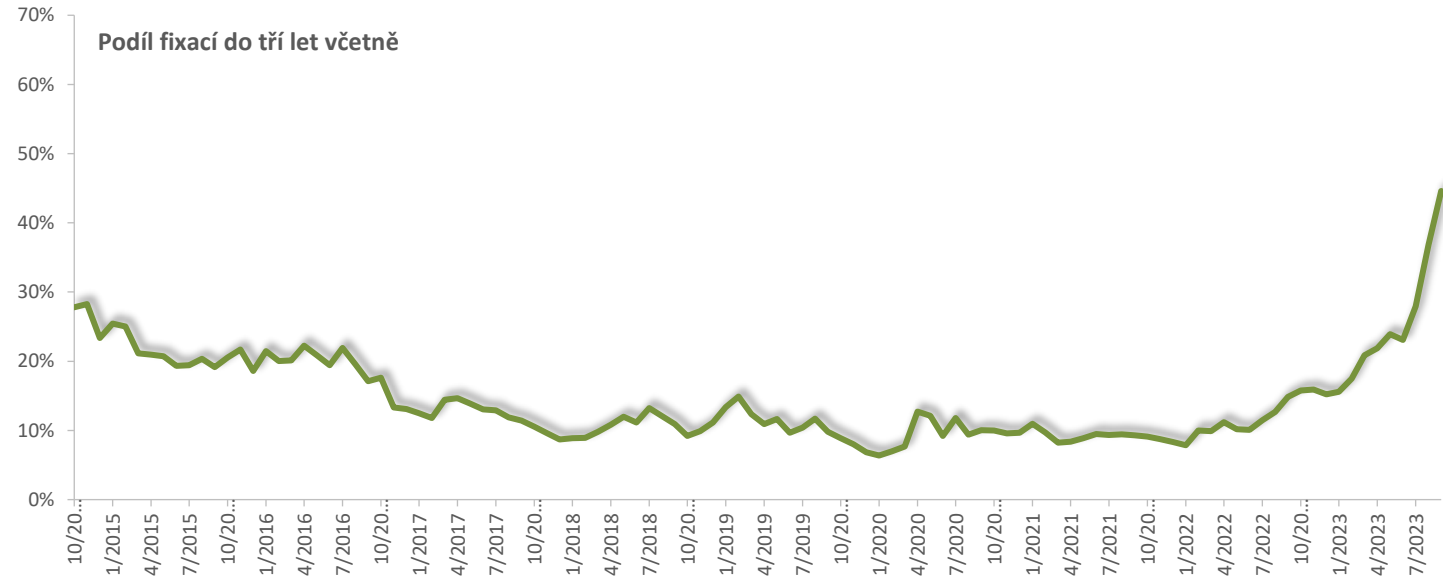
Zdrojem informací je Česká národní banka.

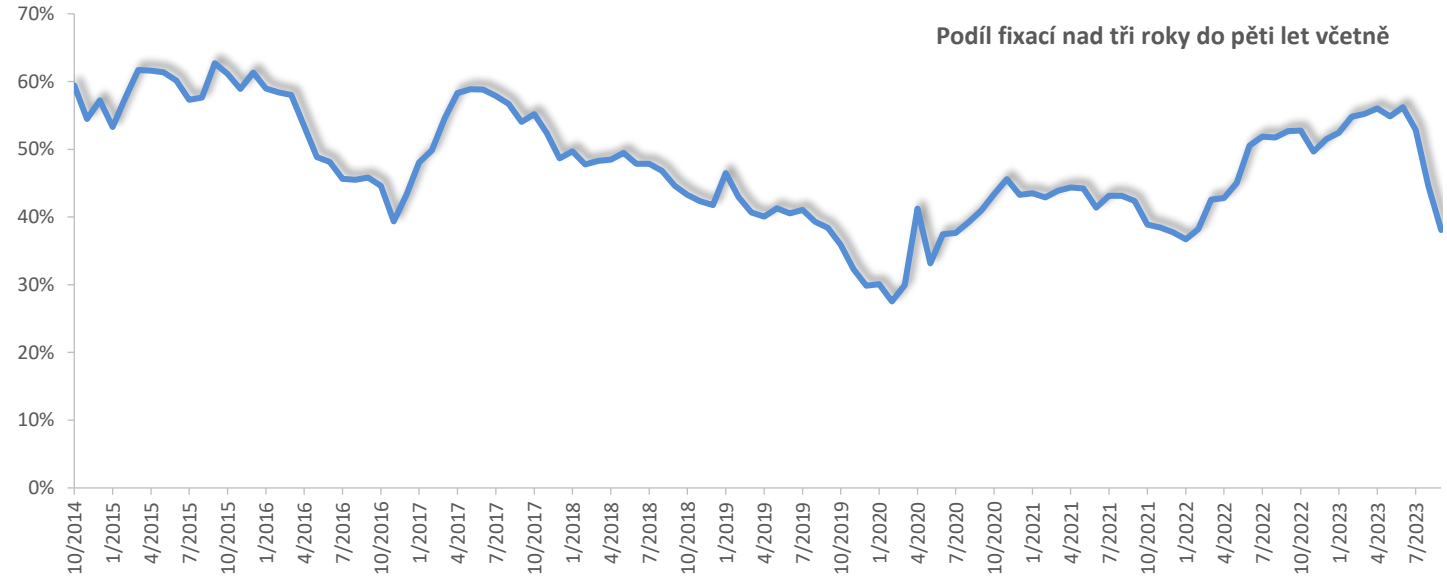
K problematice účelně vynaložených nákladů naleznete více informací zde:

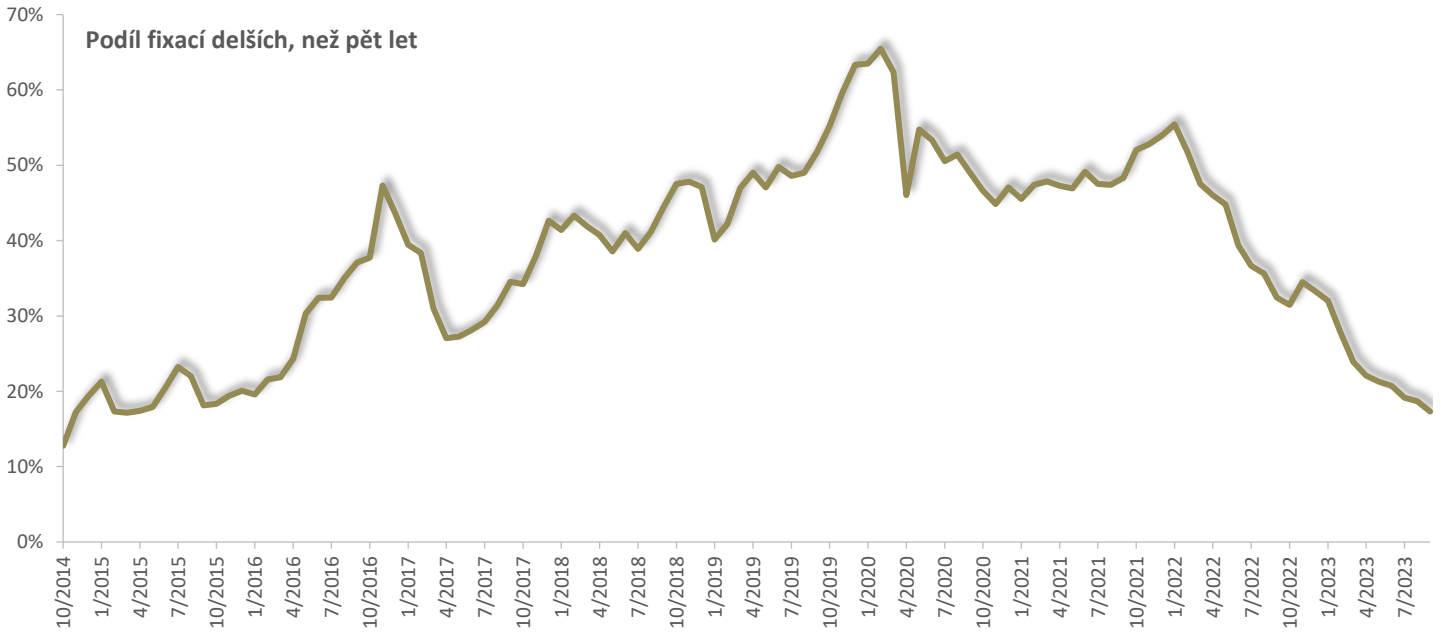
https://www.gpf.cz/ucelne-vynalozene-naklady

VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB

Zdroj dat: ČNB



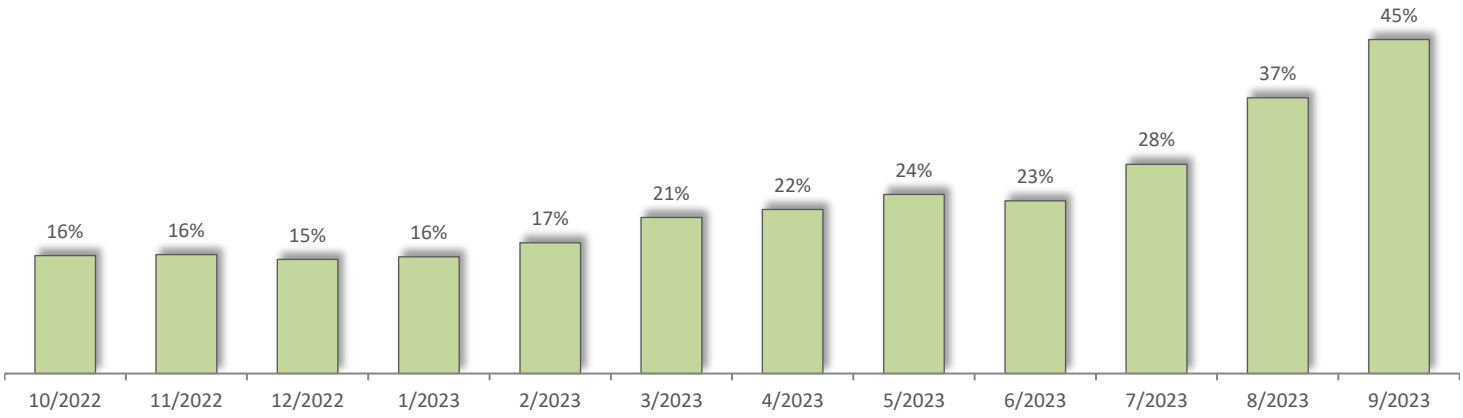




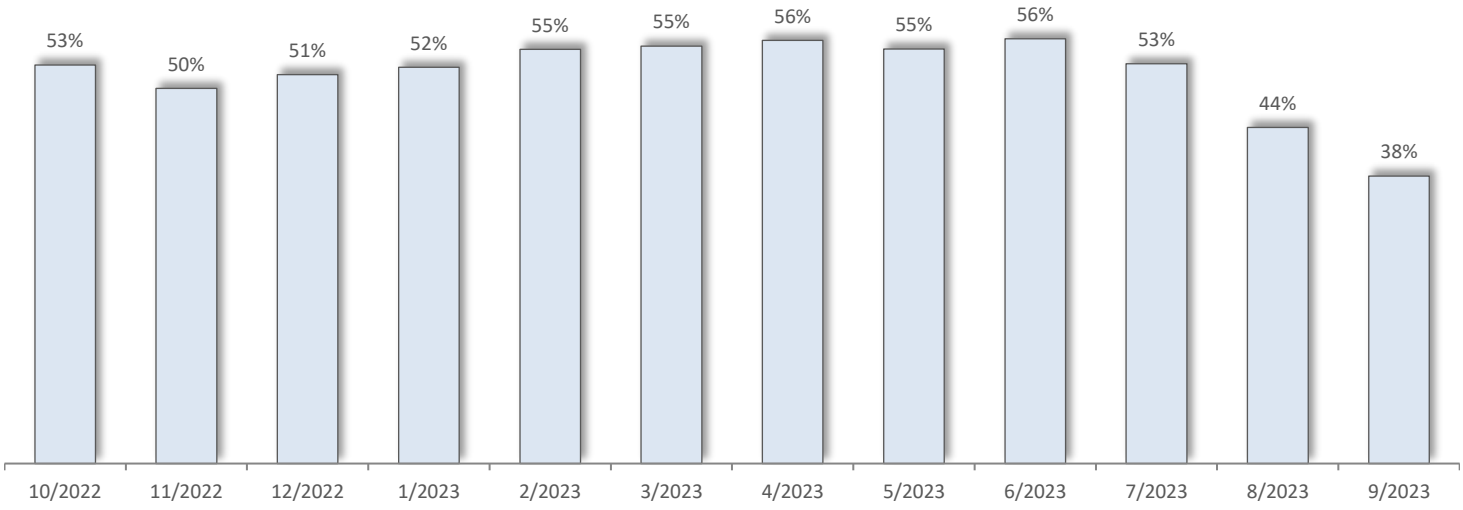
VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (měsíce)

Zdroj dat: ČNB

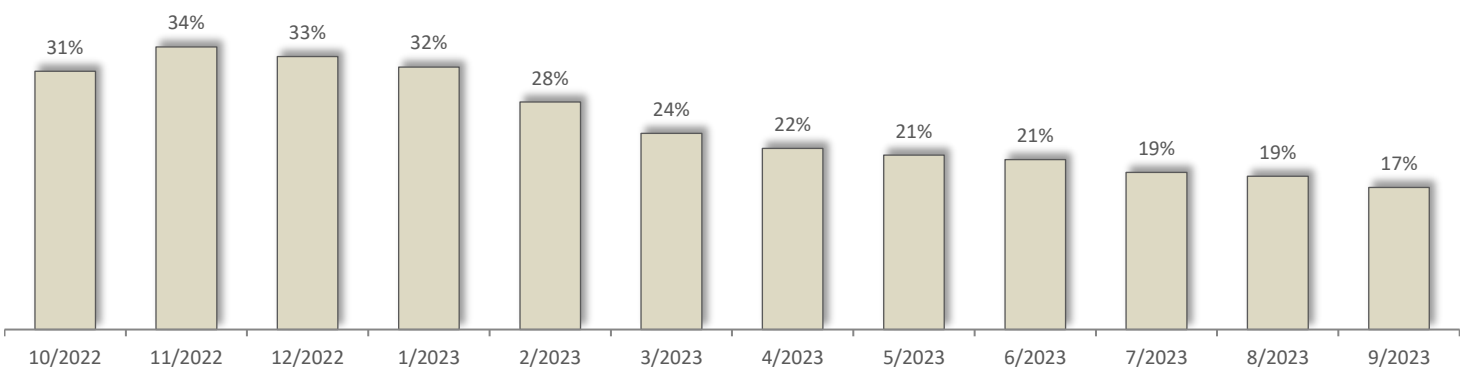
Podíl fixací do tří let včetně



Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně



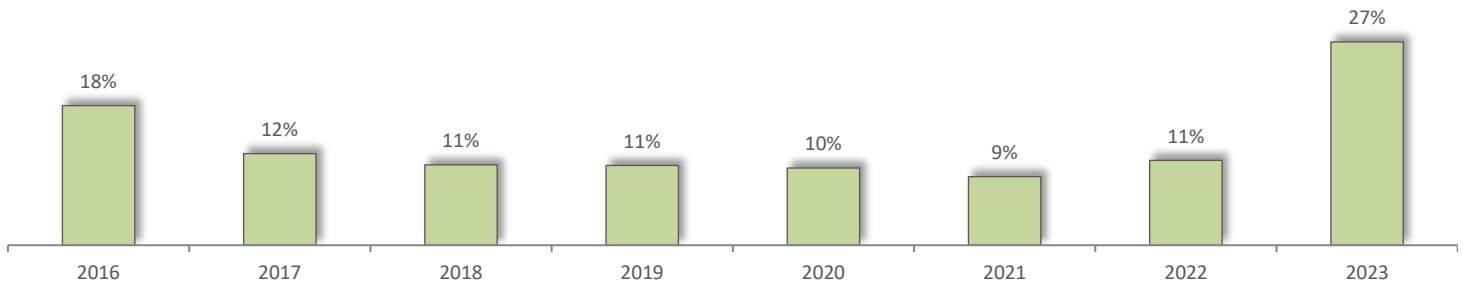
Podíl fixací delších, než pět let



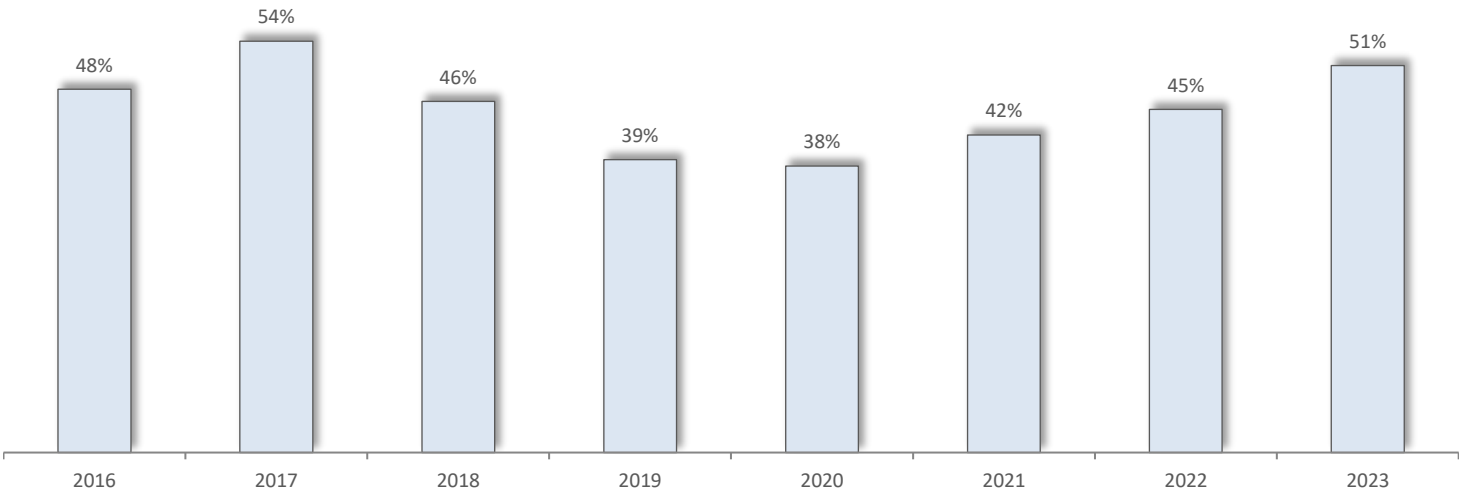
VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (roky)

Zdroj dat: ČNB

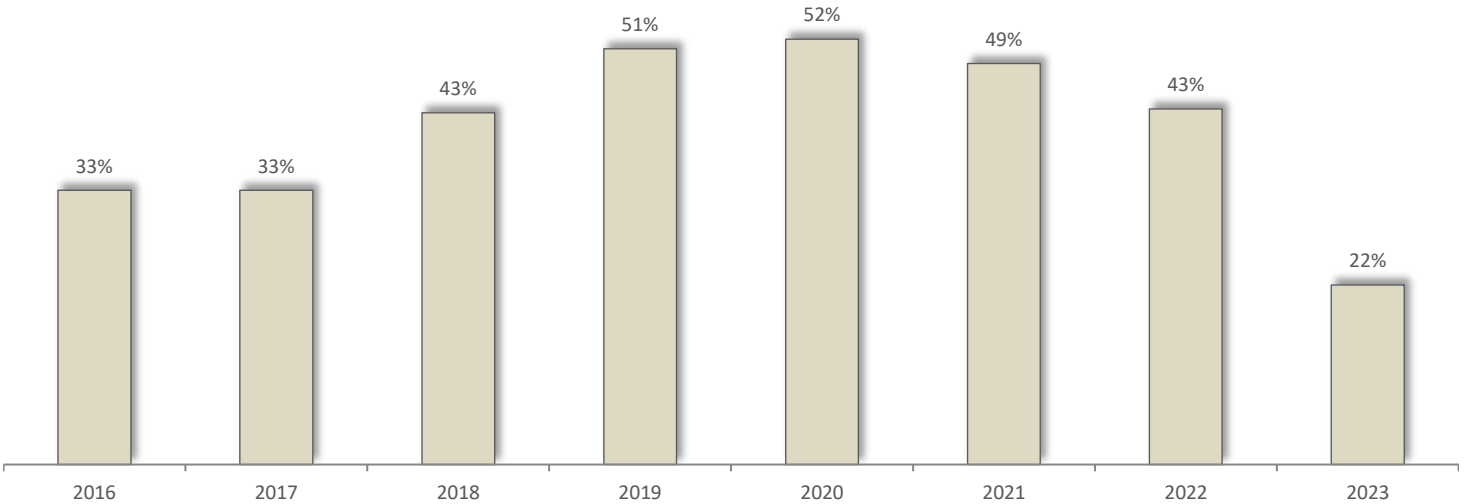
Podíl fixací do tří let včetně



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.

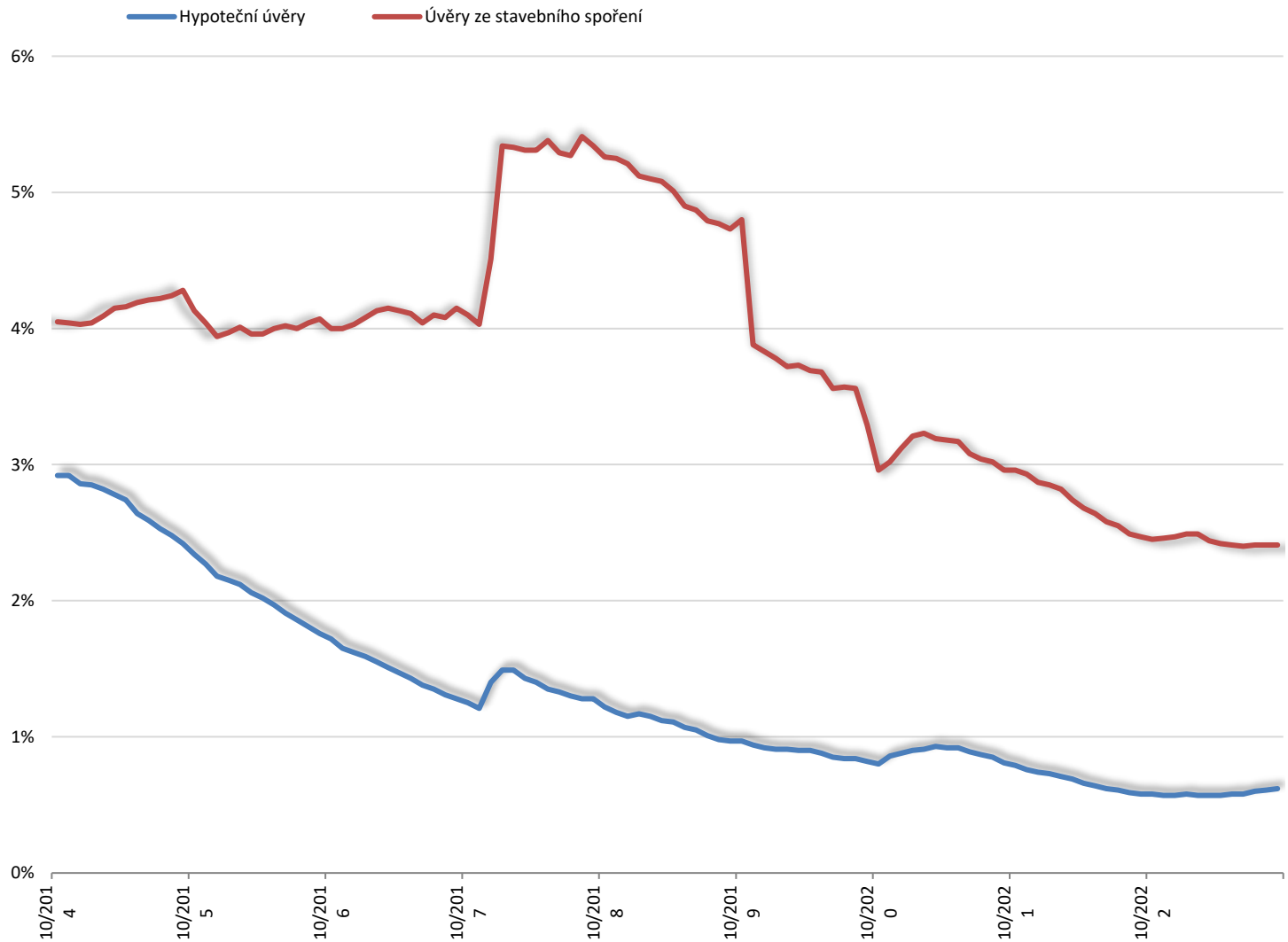
Následující graf zobrazuje vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření od roku 2010. Zdrojem dat je Česká národní banka. Jako hypoteční úvěry se vykazují úvěry zajištěné zástavním právem k nemovité věci a to jak od bank, tak od stavebních spořitelen.

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.

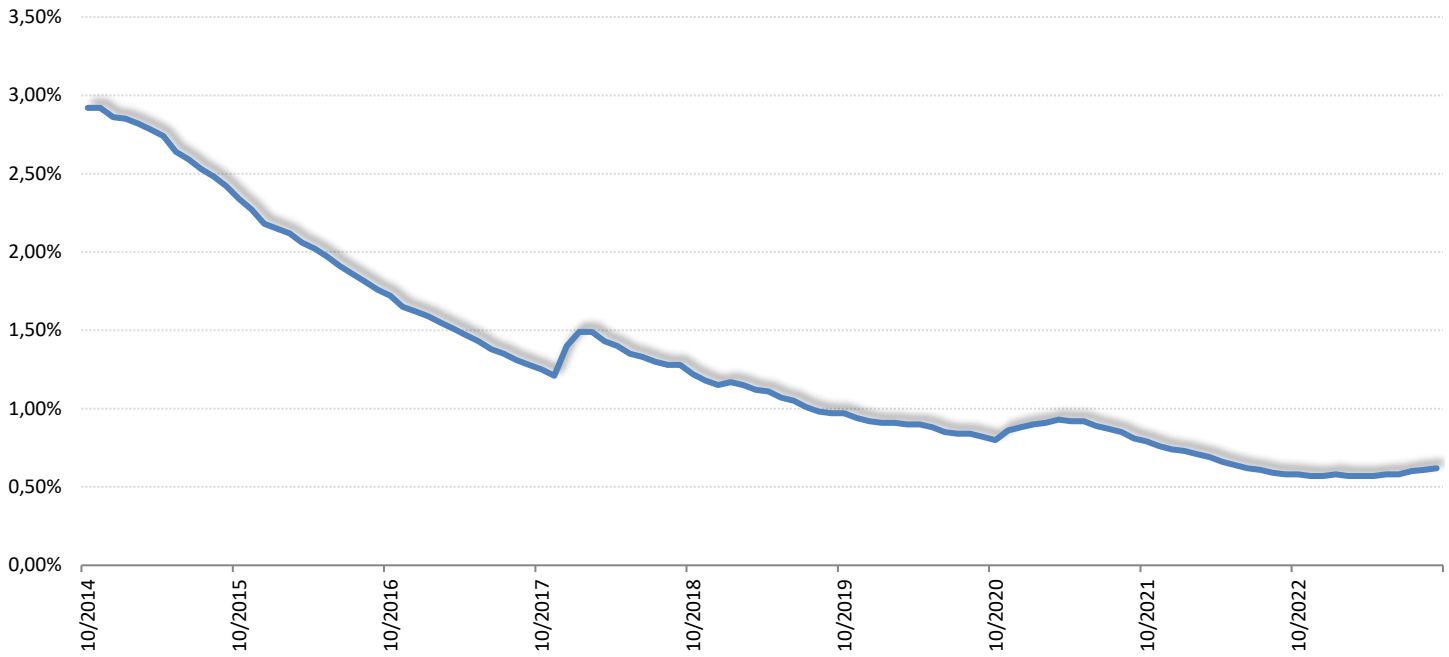
Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření



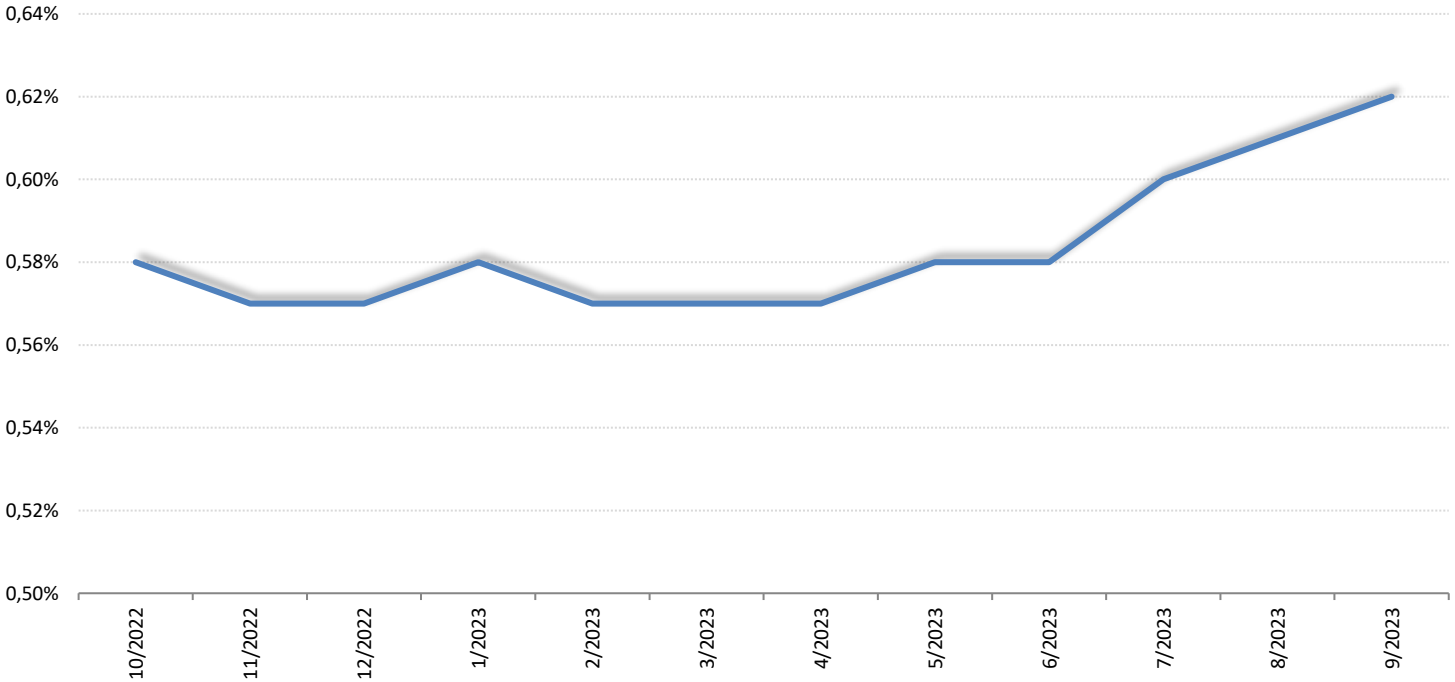
NEVÝKONNÉ HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Zdroj dat: ČNB

Vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů od roku 2014:



Vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů v posledním roce:



Období	Objem (mld.)	Podíl
9/2023	**10,11** ↑	**0,62%** ↑
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% →

Období	Objem (mld.)	Podíl
3/2023	9,04 ↓	0,57% →
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% →