HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

data | komentáře | analýzy | informace

www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta

gepard
HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

říjen 2022

Objemy hypoték za září 2022 (data: ČNB)

nové úvěry	refinancování	dohromady
5,31 mld.	0,83 mld.	6,14 mld.

změna oproti minulému měsíci:

↘ pokles o 28,3%	↘ pokles o 31,4%	↘ pokles o 28,8%

meziroční změna:

↘ pokles o 82,0%	↘ pokles o 85,1%	↘ pokles o 82,5%

změna oproti stejnému měsíci před dvěma lety:

↘ pokles o 71,7%	↘ pokles o 80,9%	↘ pokles o 73,4%

Aktuální nabídkové úrokové sazby

LTV	1 rok	3 roky	5 let	10 let
80 %	7,59%	6,76%	6,42%	6,44%

LTV	1 rok	3 roky	5 let	10 let
90 %	8,01%	7,11%	6,77%	6,79%

ÚROKOVÉ SAZBY

změny | srovnání | repo | IRS

www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta

gepard
HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

Úrokové sazby během října 2022 u většiny bank stagnovaly. Nápadnou výjimkou byla UniCredit bank, která úrokové sazby výrazně snížila a to o plných 90 bazických bodů. Nutno však dodat, že výchozí sazby byly oproti konkurenci vyšší a tímto výrazným snížením UCB víceméně dorovnala konkurenci.

Jedinou další událostí, která vůbec stojí za zmínku je zvýšení úrokových sazeb ze strany ČSOB resp. Hypoteční banky.

ÚROKOVÉ SAZBY STAGNUJÍ

Trh s hypotečními úvěry, aktuálně ve stadiu klinické smrti, není prostředím, kde by zuřil konkurenční boj. Není příliš o co bojovat. Rok 2022 je tak jako tak ztracen.

Česká národní banka v novém obsazení nechává repo sazbu na úrovni 7 % a na svém nadcházejícím měnověpolitickém zasedání 3. listopadu nechá zřejmě repo sazbu bez zásahu.

Heslem dne tedy zůstává čekání na změnu.

ZMĚNY VYHLAŠOVANÝCH SAZEB VE VYBRANÝCH BANKÁCH

říjen 2022

10. 10. 2022

UCB ↑ sížení sazeb až o 90 bps

24. 10. 2022

MMB ↑ zvýšení sazeb pro jednoletou fixaci o 50 bps

31. 10. 2022

ČSOB ↑ zvýšení sazeb pro o 35 až 40 bps

ZMĚNY VYHLAŠOVANÝCH SAZEB VE VYBRANÝCH BANKÁCH

říjen 2022

Hypoteční banka / ČSOB

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,35	0,35	0,40	0,40
3 roky	0,35	0,35	0,40	0,40
5 let	0,35	0,35	0,40	0,40
7 let	0,35	0,35	0,40	0,40
8 let	-	-	-	-
10 let	0,35	0,35	0,40	0,40
15 let	0,35	0,35	0,40	0,40

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	0,50	0,50	0,50	0,50
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	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	- 0,90	- 0,90	- 0,90	- 0,90
5 let	0	0	0	0
7 let	- 0,90	- 0,90	- 0,90	- 0,90
8 let	-	-	-	-
10 let	- 0,90	- 0,90	- 0,90	- 0,90
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 2022

Banka Creditas

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

mBank

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

Air Bank

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

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 2022

průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,12	0,12	0,13	0,13
3 roky	0,12	0,12	0,13	0,13
5 let	0,12	0,12	0,13	0,13
7 let	0,18	0,18	0,20	0,20
8 let	0	0	0	0
10 let	0,12	0,12	0,13	0,13
15 let	0,18	0,18	0,20	0,20

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,17	0,17	0,18	0,18
3 roky	- 0,09	- 0,09	- 0,08	- 0,08
5 let	0,06	0,06	0,07	0,07
7 let	- 0,11	- 0,11	- 0,10	- 0,10
8 let	0	0	0	0
10 let	- 0,09	- 0,09	- 0,08	- 0,08
15 let	0,12	0,12	0,13	0,13

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. 2022

Hypoteční banka / ČSOB

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

Česká spořitelna

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

Komerční banka

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	8,04	8,04	8,04	8,44
3 roky	6,84	6,84	6,84	7,24
5 let	6,24	6,24	6,24	6,64
7 let	6,24	6,24	6,24	6,64
8 let	6,24	6,24	6,24	6,64
10 let	6,24	6,24	6,24	6,64
15 let	-	-	-	-

Moneta Money Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,69	7,69	7,69	8,29
3 roky	7,09	7,09	7,09	7,69
5 let	6,69	6,69	6,69	7,29
7 let	6,74	6,74	6,74	7,34
8 let	-	-	-	-
10 let	6,79	6,79	6,79	7,39
15 let	-	-	-	-

Raiffeisenbank

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

UniCredit bank

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

Jedná se o základní výchozí sazbu.Tato sazba je snížena o případnou slevu za objem (předpokládám výši úvěru 2 mil. Kč) a je snížena o případnou slevu za domicilaci.

Nastavení barevného gradientu je klasická funkce Excel. Barevnost však není nastavena s ohledem na všechna čísla v tabulkách, ale pro každou pozici zvlášť. Barva hodnoty nějaké banky pro fixaci 5 let a LTV 70 % je založena na porovnání sazeb na 5 let pro 70% fixaci všech bank.

SAZBY VE VYBRANÝCH BANKÁCH K 2. 11. 2022

Banka Creditas

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

mBank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	10,64	10,64	10,64	-
3 roky	8,64	8,64	8,64	-
5 let	7,64	7,64	7,64	-
7 let	7,54	7,54	7,54	-
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
15 let	-	-	-	-

Air Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	-	-	-	-
5 let	5,94	5,94	5,94	5,94
7 let	5,94	5,94	5,94	5,94
8 let	-	-	-	-
10 let	5,94	5,94	5,94	5,94
15 let	-	-	-	-

Fio banka

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,88	6,88	6,88	-
3 roky	6,58	6,58	6,58	-
5 let	6,28	6,28	6,28	-
7 let	-	-	-	-
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
15 let	-	-	-	-

Oberbank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	8,70	8,70	8,70	-
3 roky	7,40	7,40	7,40	-
5 let	7,00	7,00	7,00	-
7 let	6,83	6,83	6,83	-
8 let	6,77	6,77	6,77	-
10 let	6,90	6,90	6,90	-
15 let	-	-	-	-

Jedná se o základní výchozí sazbu.Tato sazba je snížena o případnou slevu za objem (předpokládám výši úvěru 2 mil. Kč) a je snížena o případnou slevu za domicilaci.

Nastavení barevného gradientu je klasická funkce Excel. Barevnost však není nastavena s ohledem na všechna čísla v tabulkách, ale pro každou pozici zvlášť. Barva hodnoty nějaké banky pro fixaci 5 let a LTV 70 % je založena na porovnání sazeb na 5 let pro 70% fixaci všech bank.

SAZBY VE VYBRANÝCH BANKÁCH K 2. 11. 2022

průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

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

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,56	7,56	7,59	8,01
3 roky	6,73	6,73	6,76	7,11
5 let	6,40	6,40	6,42	6,77
7 let	6,44	6,44	6,47	6,83
8 let	6,14	6,14	6,14	6,49
10 let	6,42	6,42	6,44	6,79
15 let	6,72	6,72	6,77	7,14

banka snů - minima ze všech bank

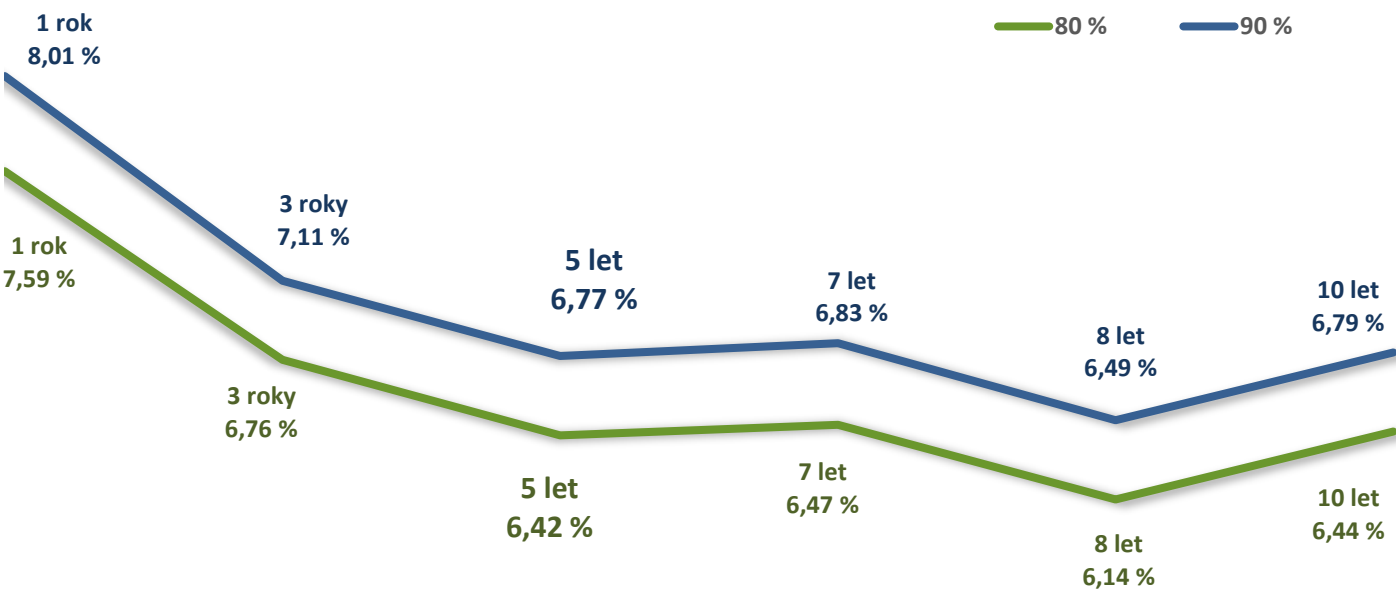
fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,88	6,88	6,88	7,44
3 roky	6,29	6,29	6,29	6,29
5 let	5,89	5,89	5,89	5,94
7 let	5,94	5,94	5,94	5,94
8 let	6,04	6,04	6,04	6,34
10 let	5,94	5,94	5,94	5,94
15 let	6,14	6,14	6,14	6,44

hypoteční peklo - maxima ze všech bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	10,64	10,64	10,64	8,44
3 roky	8,64	8,64	8,64	7,69
5 let	7,64	7,64	7,64	7,29
7 let	7,54	7,54	7,54	7,34
8 let	6,77	6,77	6,77	6,64
10 let	6,90	6,90	6,90	7,39
15 let	7,19	7,19	7,19	7,69

Aktuální nabídkové úrokové sazby

(průměr šesti největších bank, zohledněna sleva za domicilaci)

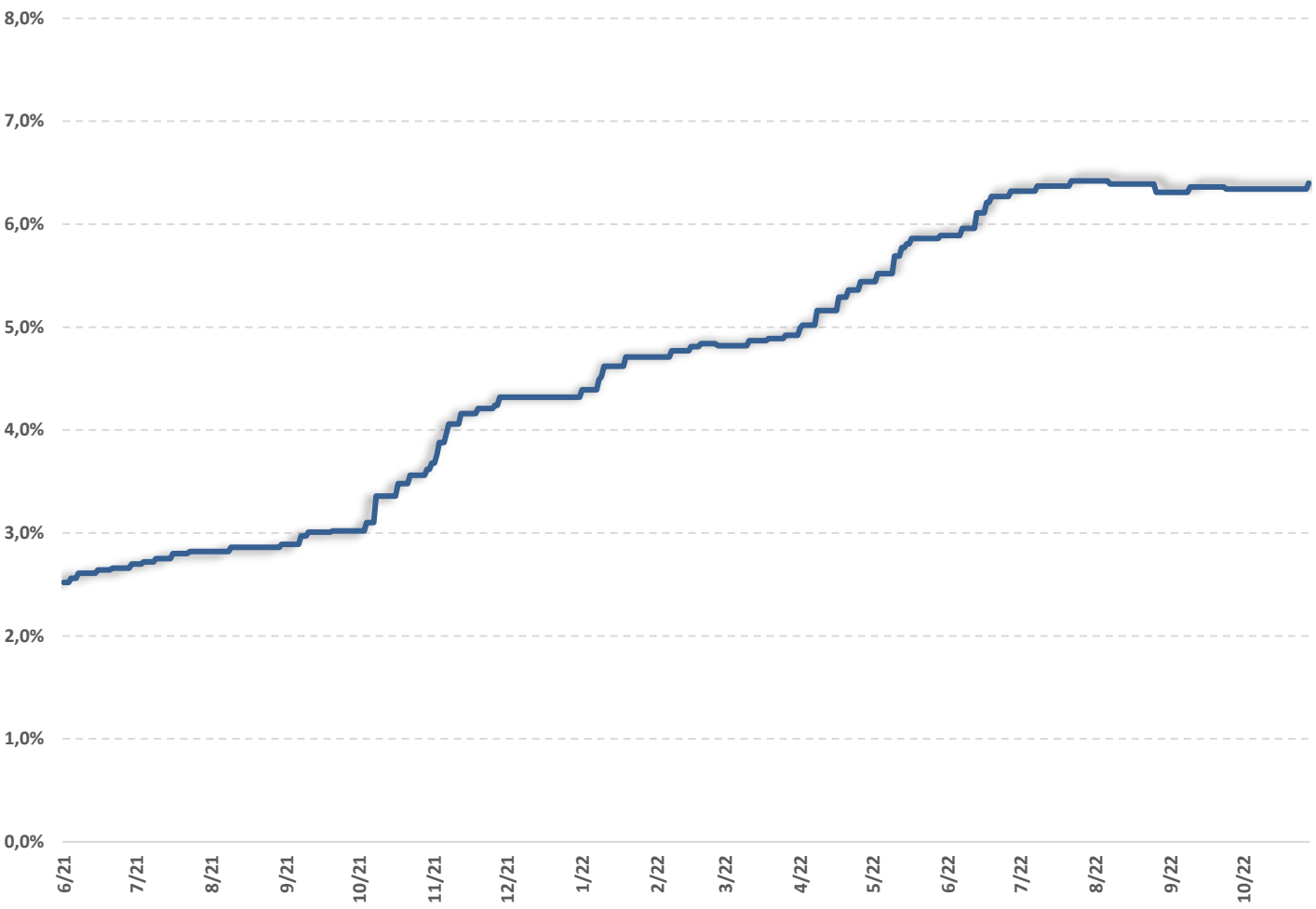


VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

Výše úrokových sazeb je do značné míry individuální záležitostí a závisí na mnoha parametrech. Individuální přístup a produktové slevy nezle spravedlivě ve statistických přehledech porovnávat. Pro orientaci však mohou posloužit sazby 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 %, fixace let, se slevou za tzv. domicilaci. Případná sleva na úrokové sazbě za uzavření rizikového pojištění není zohledněna.



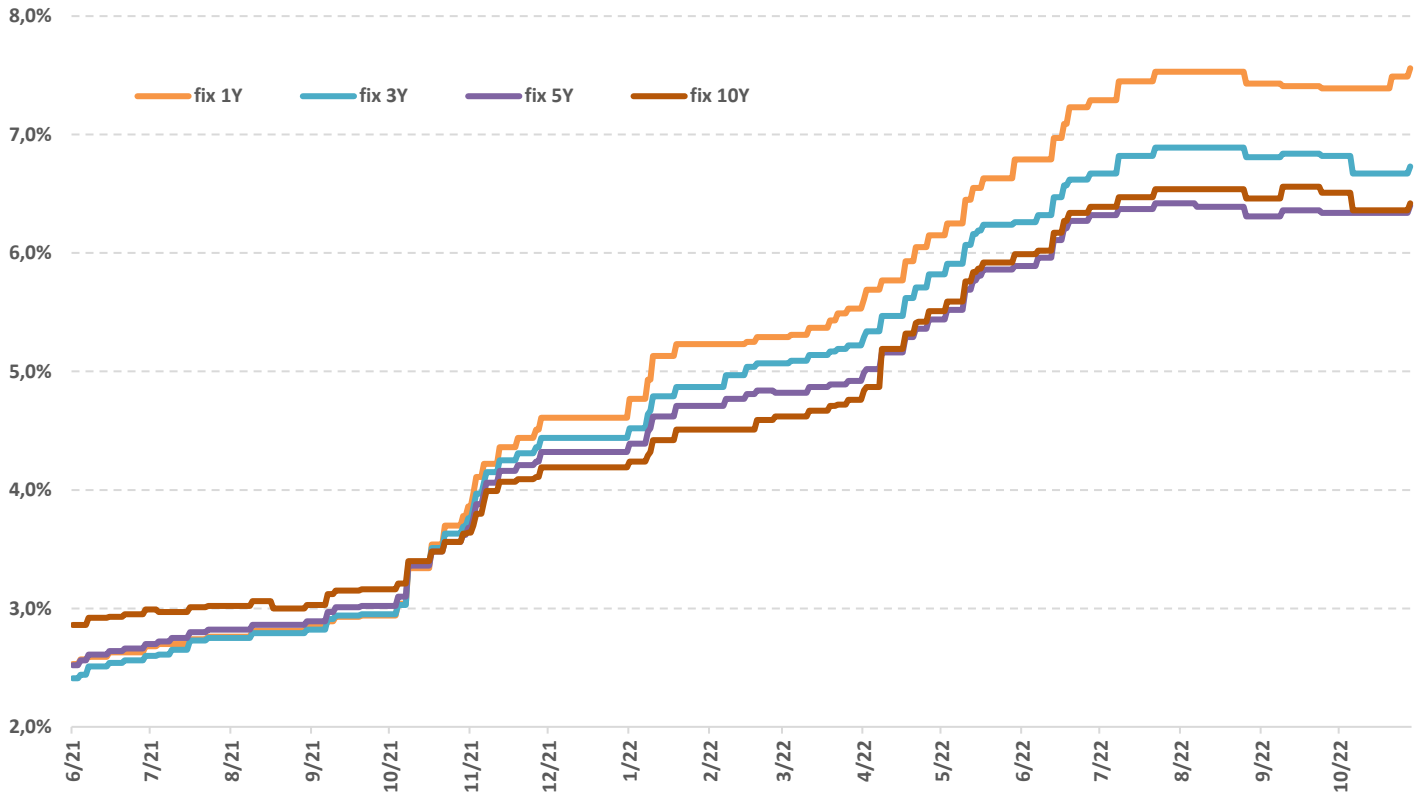
Průměrné úrokové sazby v posledních 12 měsících

Období	Nové	
6/2022	**6,32%**	↑
5/2022	5,86%	↑
4/2022	5,44%	↑
3/2022	4,92%	↑
2/2022	4,84%	↑
1/2022	4,71%	↑

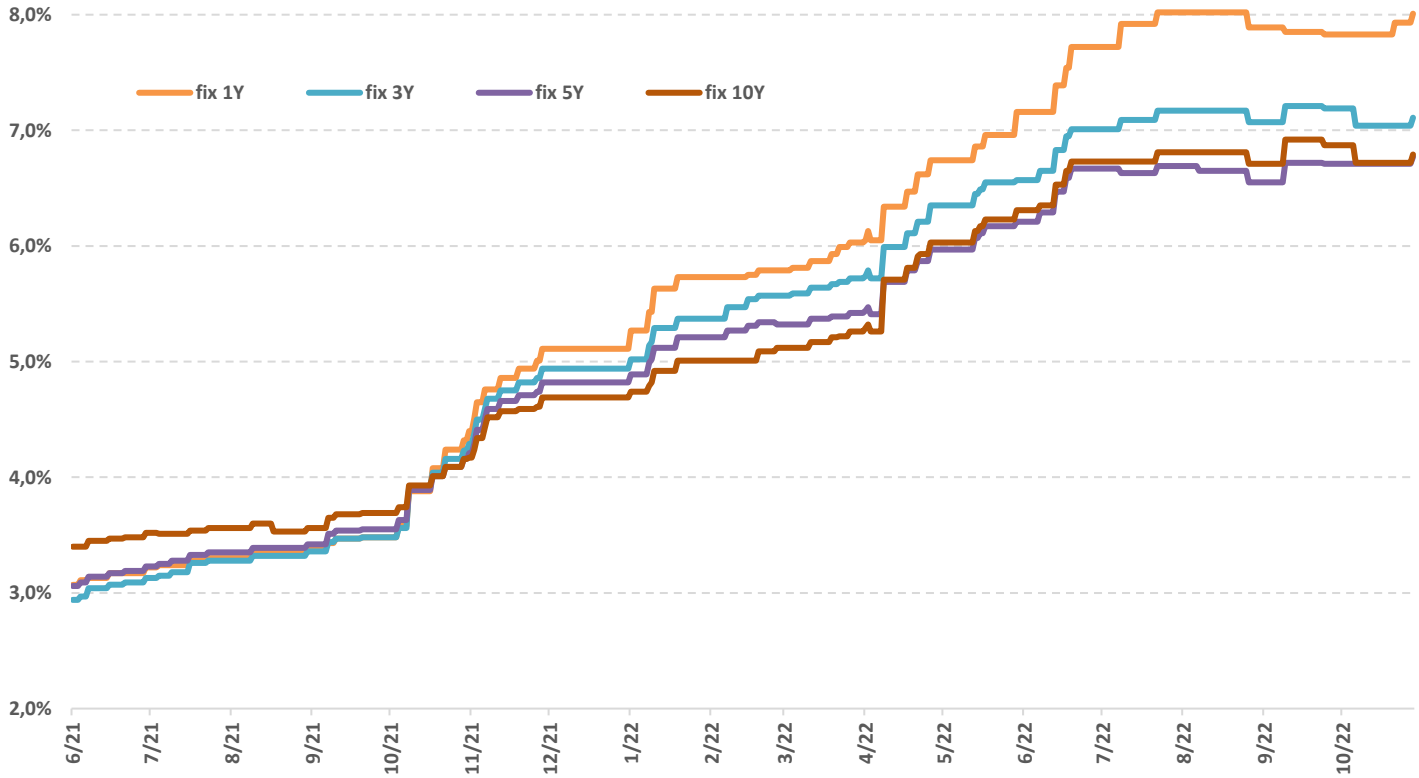
Období	Nové	
12/2021	**4,32%**	↑
11/2021	4,24%	↑
10/2021	3,56%	↑
9/2021	3,02%	↑
8/2021	2,86%	↑
7/2021	2,82%	↑

VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

Následující graf zobrazuje výši průměrné vyhlašované úrokové sazby pro LTV 70

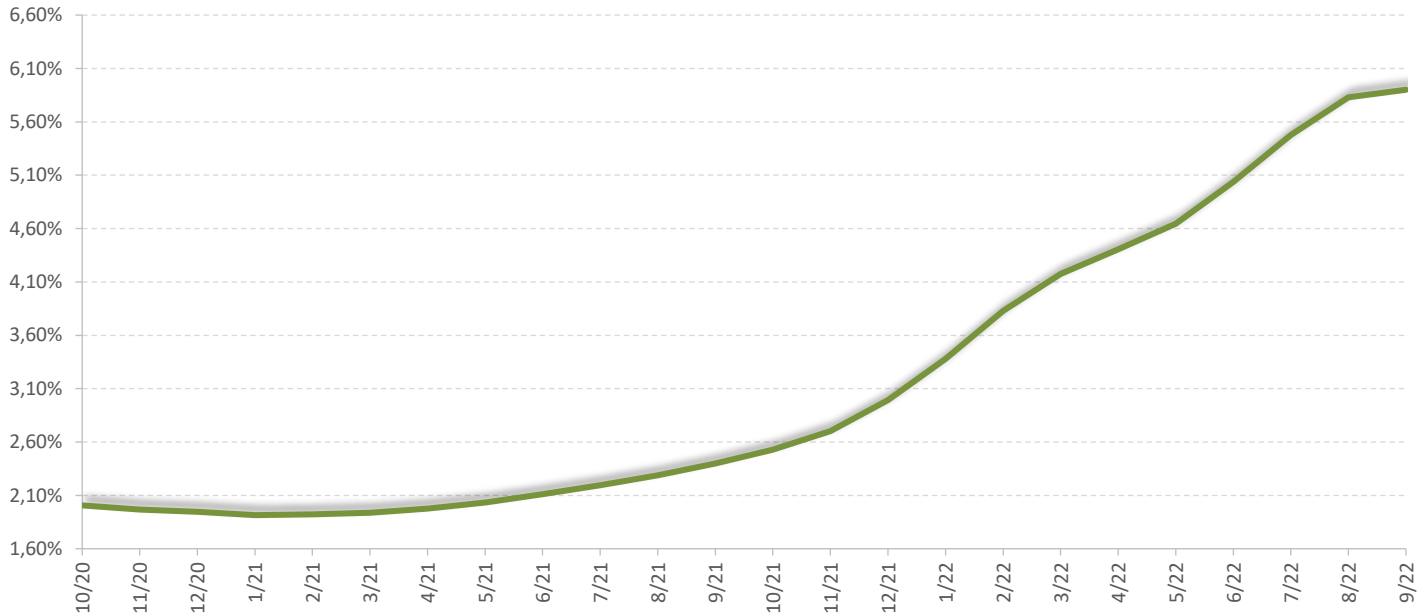


Následující graf zobrazuje výši průměrné vyhlašované úrokové sazby pro LTV 90 %



ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

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

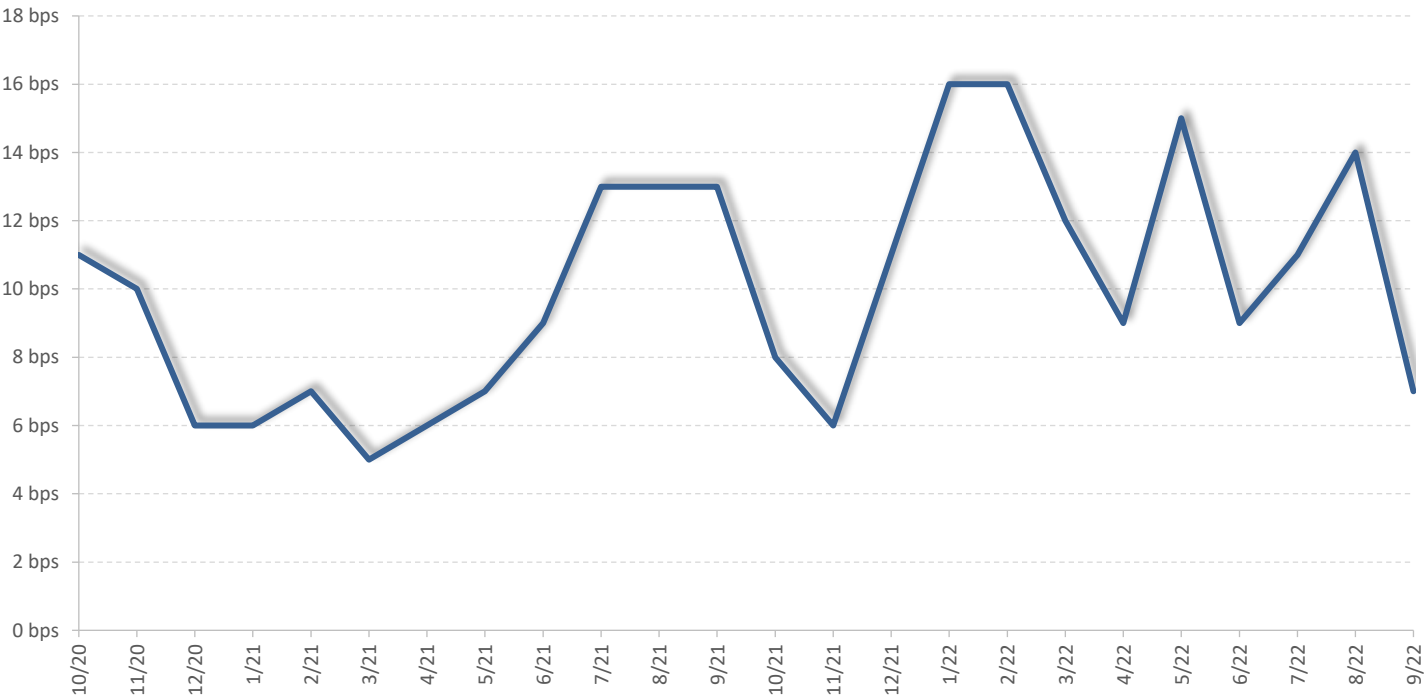


Výše uvedený graf je váženým průměrem úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů a refinancování. Ovšem sazby nových úvěrů a refinů se přece jen do jisté míry liší. Průměrná sazba refinancování je typicky o něco nižší, než sazba nových úvěrů.

První důvod je nasnadě: refinancování je pro banky zajímavé, protože se jedná o prověřené klienty s dobrou platební morálkou. U takového klienta je jasná motivace snažit se o jeho získání pomocí cenové politiky.

Druhý důvod, který pro nedostatek dat nelze kvantifikovat, se skrývá v LTV. Přestože nejsou k dispozici statistiky o distribuci LTV u nových a refinancovaných úvěrů, z logiky věci vyplývá, že u refinancování bude průměr LTV nižší. Vliv mají rostoucí ceny nemovitostí a také fakt, že refinancované úvěry jsou částečně umořeny.

Graf níže ilustruje, o kolik je refinancování v průměru levnější (má nižší úrokovou sazbu) než nový úvěr.



ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK V POSLEDNÍCH TŘECH LETECH

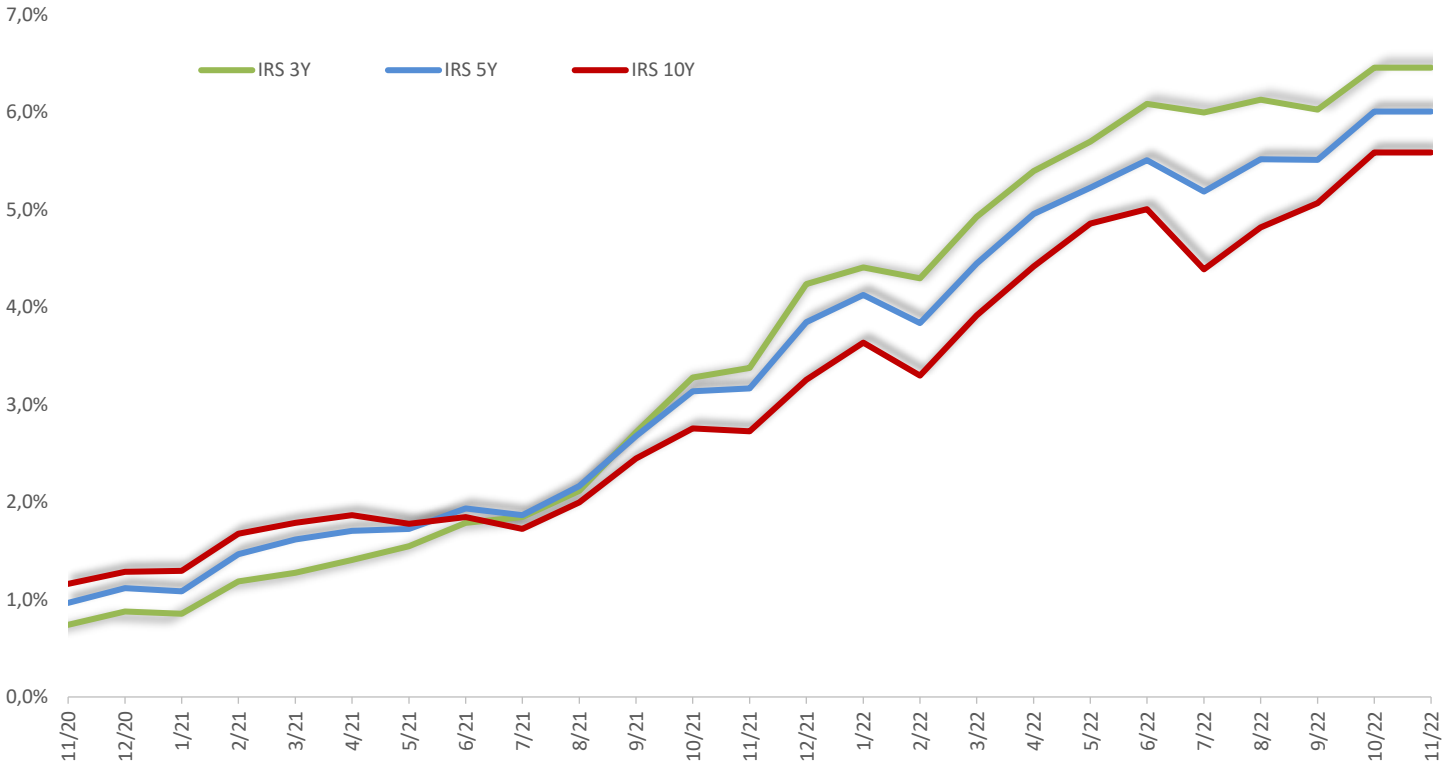
Období	Nové úvěry	Refiny	Prům. nové a ref
9/2022	**5,91 %** ↑	**5,84 %** ↑	**5,90 %** ↑
8/2022	5,85 % ↑	5,71 % ↑	5,83 % ↑
7/2022	5,49 % ↑	5,38 % ↑	5,47 % ↑
6/2022	5,05 % ↑	4,96 % ↑	5,04 % ↑
5/2022	4,67 % ↑	4,52 % ↑	4,65 % ↑
4/2022	4,42 % ↑	4,33 % ↑	4,41 % ↑
3/2022	4,19 % ↑	4,07 % ↑	4,18 % ↑
2/2022	3,85 % ↑	3,69 % ↑	3,83 % ↑
1/2022	3,40 % ↑	3,24 % ↑	3,38 % ↑
12/2021	3,01 % ↑	2,90 % ↑	2,99 % ↑
11/2021	2,71 % ↑	2,65 % ↑	2,70 % ↑
10/2021	2,54 % ↑	2,46 % ↑	2,53 % ↑
9/2021	2,42 % ↑	2,29 % ↑	2,40 % ↑
8/2021	2,31 % ↑	2,18 % ↑	2,29 % ↑
7/2021	2,22 % ↑	2,09 % ↑	2,20 % ↑
6/2021	2,13 % ↑	2,04 % ↑	2,11 % ↑
5/2021	2,05 % ↑	1,98 % ↑	2,03 % ↑
4/2021	1,99 % ↑	1,93 % ↑	1,98 % ↑
3/2021	1,95 % ↑	1,90 % ↑	1,94 % ↑
2/2021	1,94 % ↑	1,87 % →	1,92 % ↑
1/2021	1,93 % ↓	1,87 % ↓	1,91 % ↓
12/2020	1,96 % ↓	1,90 % ↑	1,95 % ↓
11/2020	1,99 % ↓	1,89 % ↓	1,97 % ↓
10/2020	2,03 % ↓	1,92 % ↓	2,01 % ↓
9/2020	2,07 % ↓	1,95 % ↓	2,05 % ↓
8/2020	2,10 % ↓	1,99 % ↓	2,08 % ↓
7/2020	2,13 % ↓	2,03 % ↓	2,11 % ↓
6/2020	2,21 % ↓	2,09 % ↓	2,19 % ↓
5/2020	2,30 % ↓	2,18 % ↓	2,28 % ↓
4/2020	2,38 % ↓	2,28 % ↓	2,36 % ↓
3/2020	2,44 % ↑	2,35 % ↓	2,42 % ↑
2/2020	2,43 % ↑	2,36 % ↑	2,42 % ↑
1/2020	2,36 % ↑	2,32 % ↑	2,35 % ↑
12/2019	2,35 % ↓	2,30 % →	2,34 % ↓
11/2019	2,36 % ↓	2,30 % ↓	2,35 % ↓
10/2019	2,40 % ↓	2,33 % ↓	2,39 % ↓

CENA ÚROKOVÝCH SWAPŮ

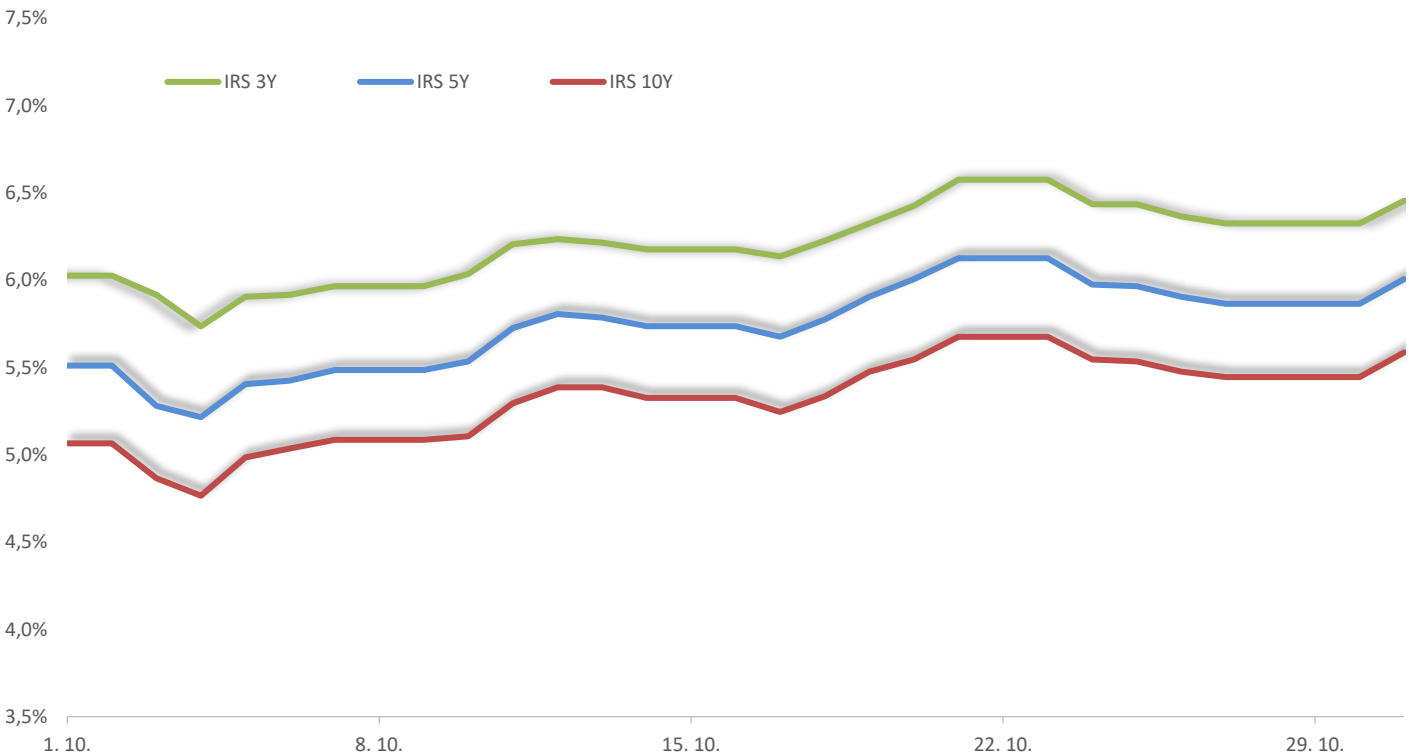
Cenu zdrojů lze do jisté míry odvozovat od ceny tzv. úrokových swapů (IRS, interest rate swap).

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:



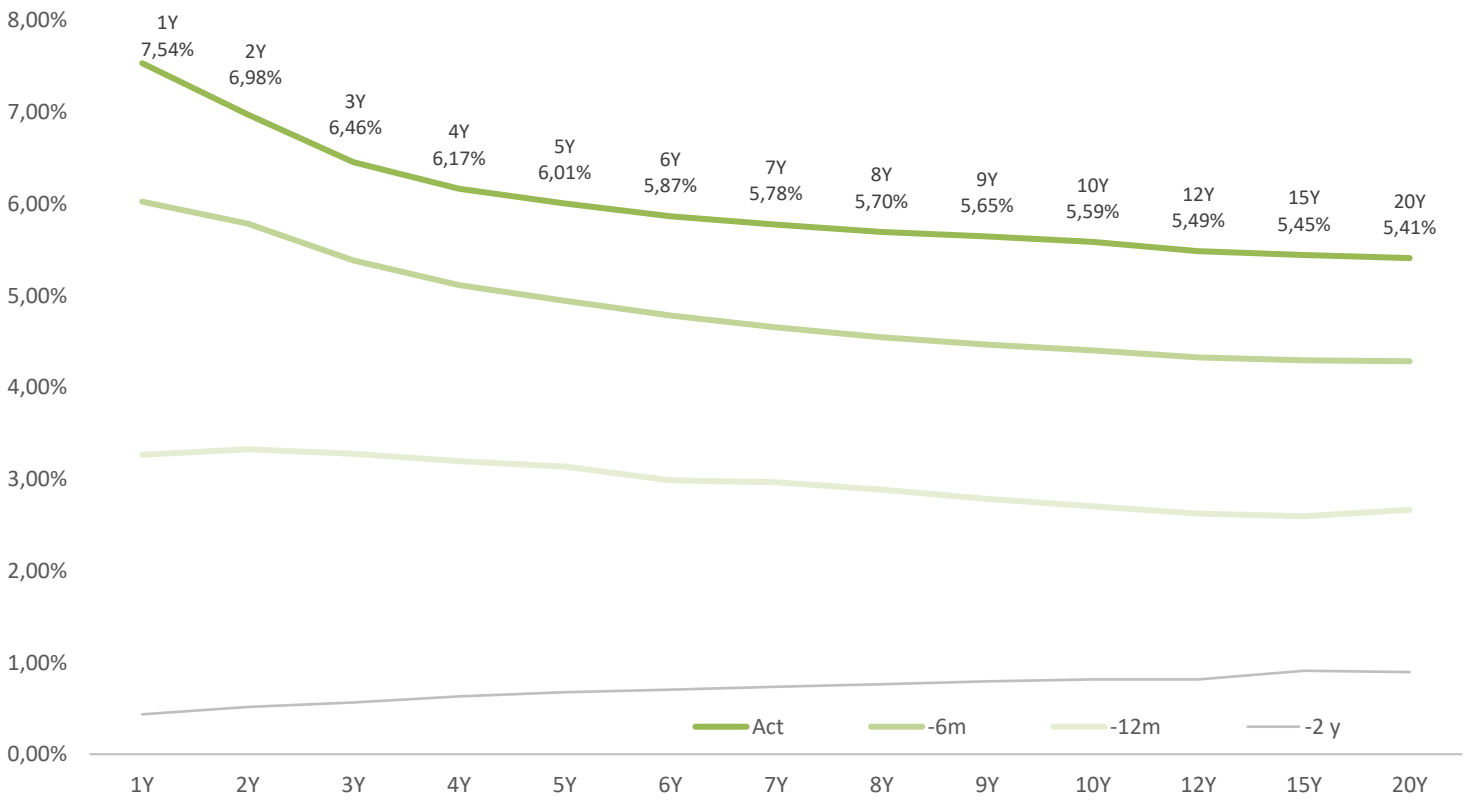
Následující graf zobrazuje vývoj IRS od počátku minulého měsíce:



VÝNOSOVÁ KŘIVKA ÚROKOVÝCH SWAPŮ (IRS CZK)

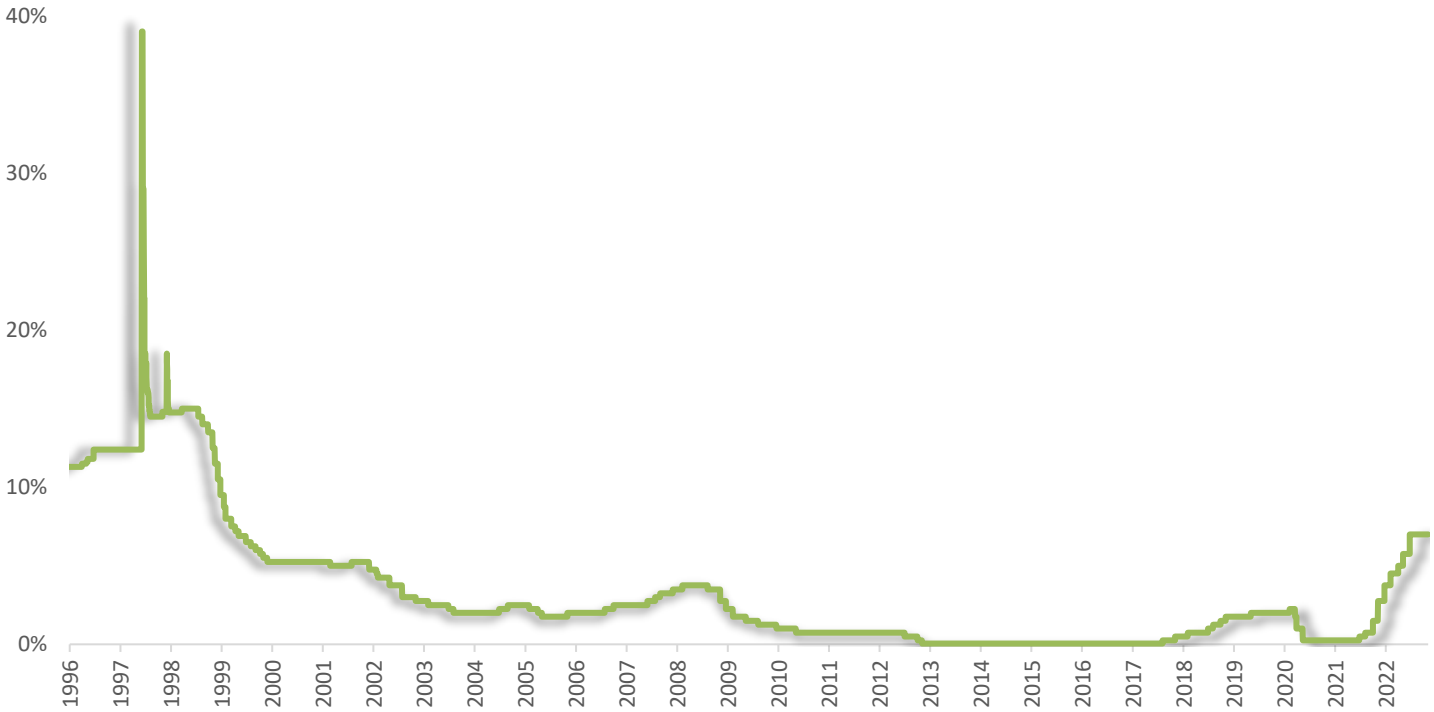
Výnosová křivka ukazuje, jak se mění úrokový výnos s měnící se dobou splatnosti.

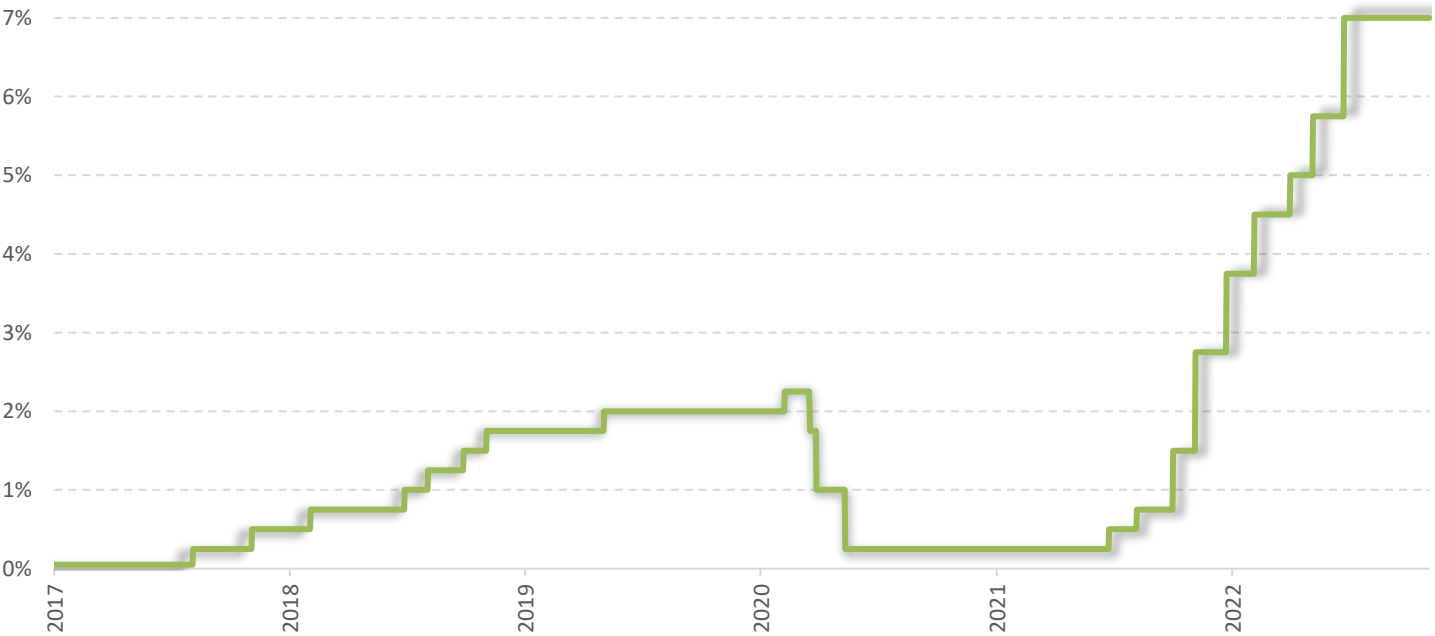
Graf níže ukazuje aktuální výnosovou křivku a výnosovou křivku před 6 měsíci, 12 měsíci a před dvěma lety.



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

DVOUTÝDENNÍ REPO SAZBA





Období	Repo		Období	Repo		Období	Repo	
6 / 2022	**7,00%**	↑	8 / 2021	0,75%	↑	11 / 2018	1,75%	↑
5 / 2022	5,75%	↑	6 / 2021	0,50%	↑	9 / 2018	1,50%	↑
4 / 2022	5,00%	↑	5 / 2020	0,25%	↓	8 / 2018	1,25%	↑
2 / 2022	4,50%	↑	3 / 2020	1,00%	↓	6 / 2018	1,00%	↑
12 / 2021	3,75%	↑	3 / 2020	1,75%	↓	2 / 2018	0,75%	↑
11 / 2021	2,75%	↑	2 / 2020	2,25%	↑	11 / 2017	0,50%	↑
10 / 2021	1,50%	↑	5 / 2019	2,00%	↑	8 / 2017	0,25%	↑

OBJEMY HYPOTÉK

vývoj | srovnání | refinancování

www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta

gepard
HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

Statistika České národní banky za měsíc září byly opět o něco horší, než předchozí měsíc.

Podle údajů ČNB banky v září poskytnuly něco málo přes 6 mld. Kč.

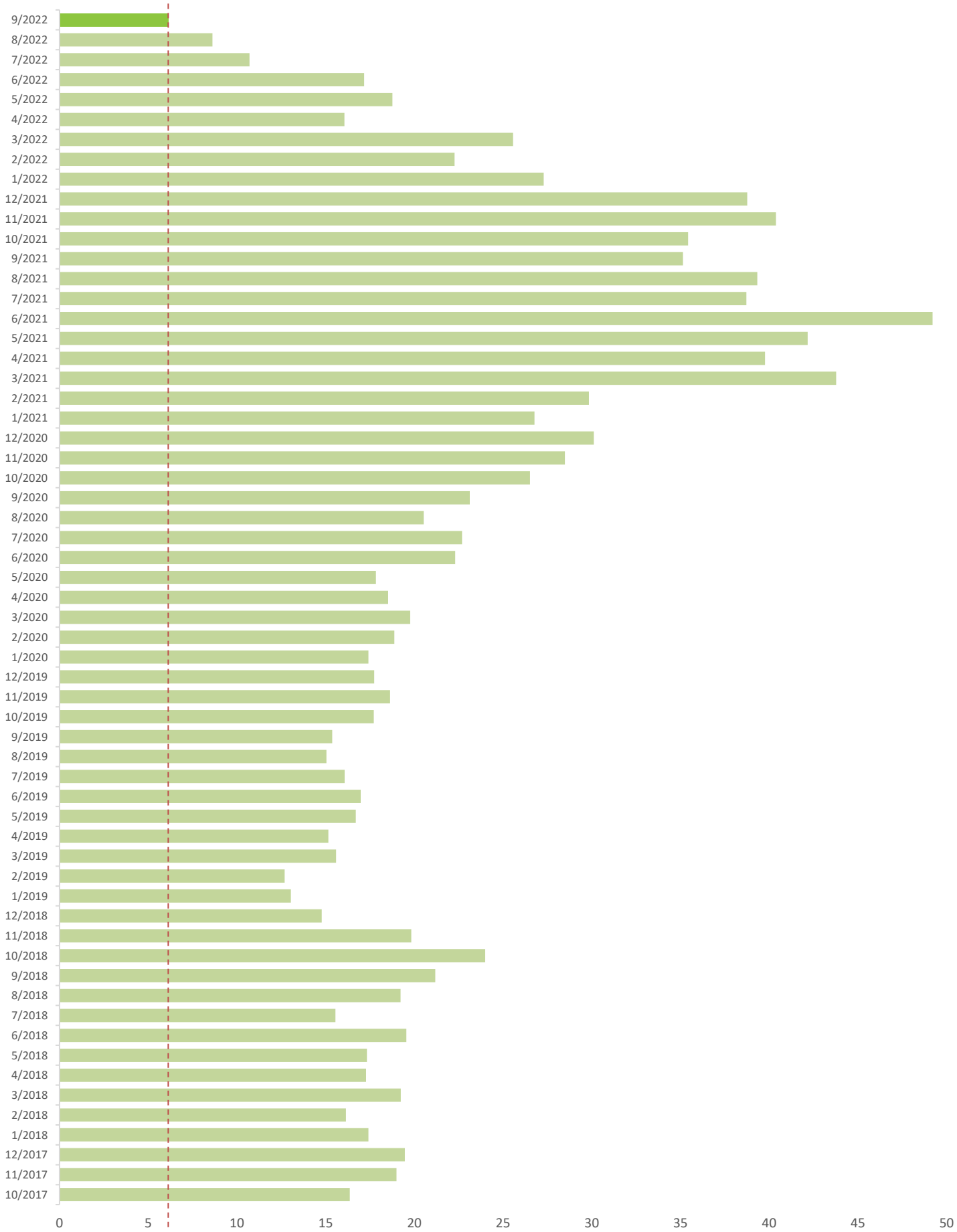
Statistika ČNB v potřebném formátu pokrývá období od ledna 2014. A za tuto dobu se jedná o druhý nejhorší výsledek.

Bezmála úplně zamrzlo refinancování. Během září dosáhlo "pouhých" 830 mil. Kč. Oproti tomu poměrně výrazně roste objem resp. podíl tzv. ostatních nových ujednání, což lze interpretovat jako interní refixace.

Troufnu si z toho odvodit domněnku, že banky se hodně zaměřily na udržení stávajících klientů. A také se domnívám, že při stávajících sazbách dochází u klientů ke snížení citlivosti na konkurenční nabídky. Tam, kde se před dvěma, třemi lety bojovalo o dvě desetiny procentního bodu, tam dnes, v kontextu vysokých sazeb, takový rozdíl není pro klienta tak výrazný.

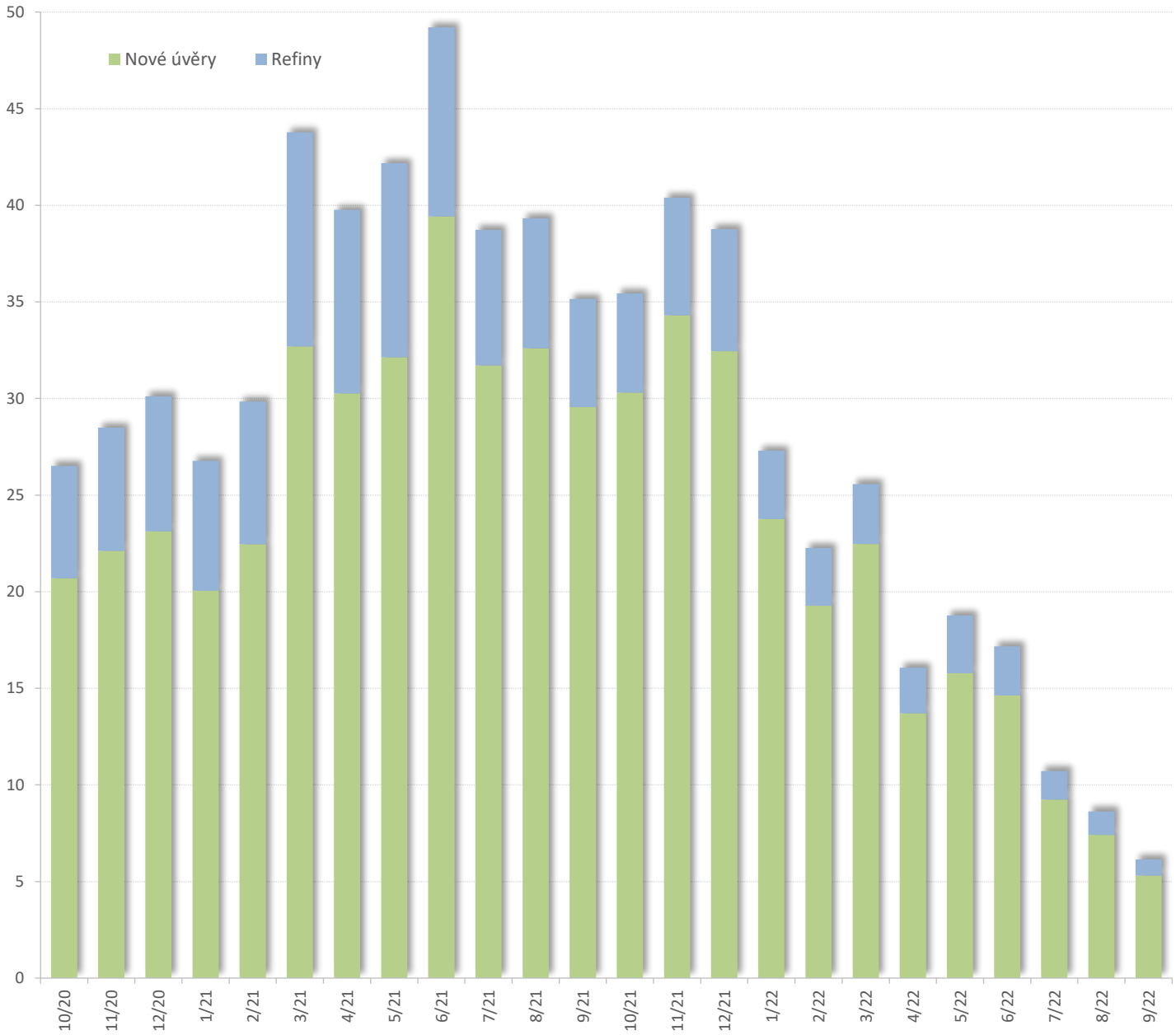
OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

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



OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

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



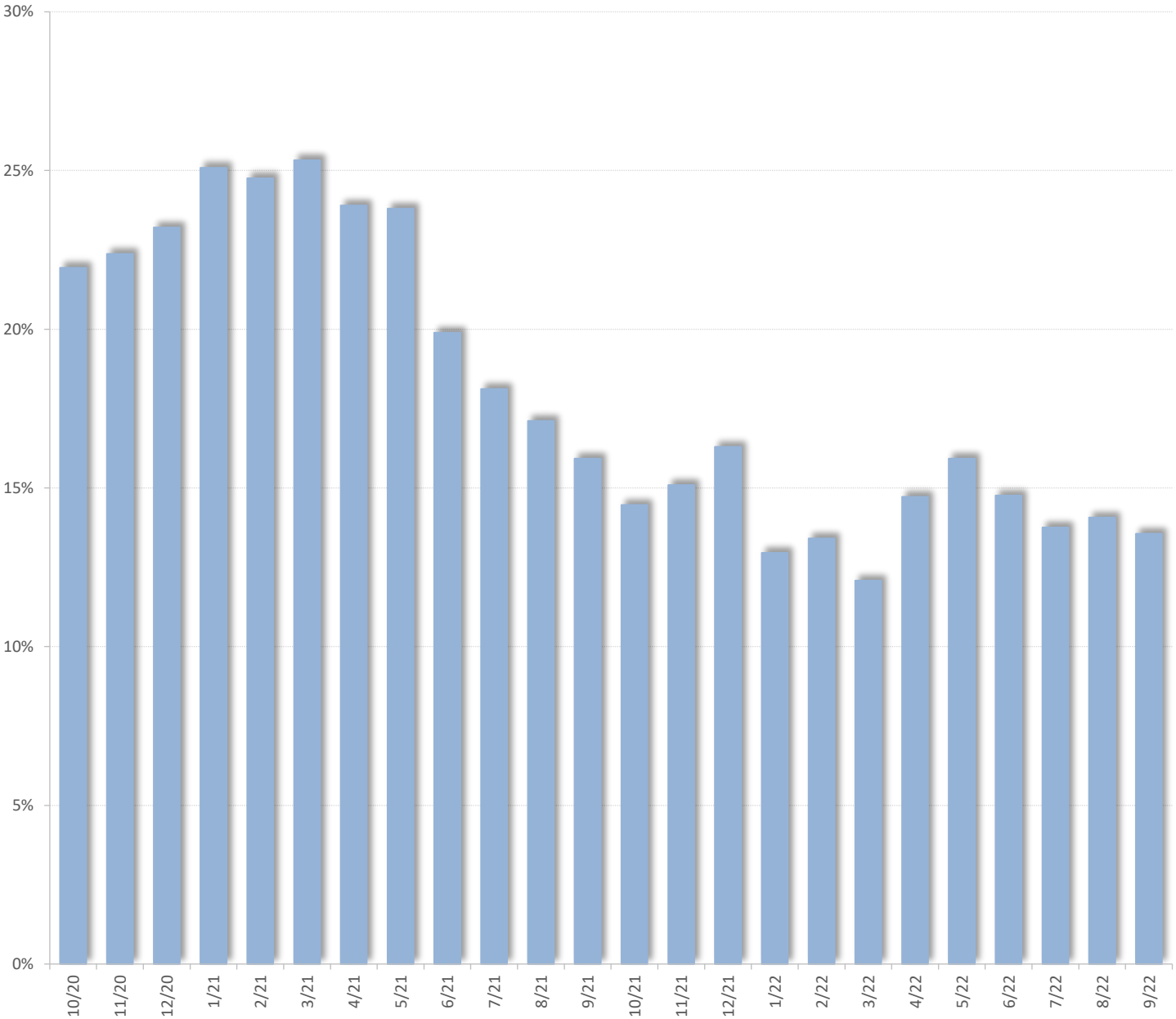
Objemy v posledních 12 měsících

Období	Nové	Refiny
9/2022	**5,31** ↓	**0,83** ↓
8/2022	7,41 ↓	1,21 ↓
7/2022	9,24 ↓	1,47 ↓
6/2022	14,63 ↓	2,53 ↓
5/2022	15,78 ↑	2,99 ↑
4/2022	13,70 ↓	2,36 ↓

Období	Nové	Refiny
3/2022	22,48 ↑	3,09 ↑
2/2022	19,28 ↓	2,98 ↓
1/2022	23,76 ↓	3,54 ↓
12/2021	32,45 ↓	6,32 ↑
11/2021	34,30 ↑	6,09 ↑
10/2021	30,31 ↑	5,12 ↓

PODÍL REFINANCOVANÝCH ÚVĚRŮ

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



Podíly refinancování v posledních 12 měsících

Období	Nové	
9/2022	**13,55%**	↓
8/2022	14,06%	↑
7/2022	13,75%	↓
6/2022	14,76%	↓
5/2022	15,93%	↑
4/2022	14,72%	↑

Období	Nové	
3/2022	**12,08%**	↓
2/2022	13,41%	↑
1/2022	12,96%	↓
12/2021	16,29%	↑
11/2021	15,09%	↑
10/2021	14,46%	↓

OBJEMY HYPOTÉK V POSLEDNÍCH TŘECH LETECH

Období	Nové úvěry	Refiny	Σ nové + ref	12M součet	*Refiny, podíl*
9/2022	**5,31** ↓	**0,83** ↓	**6,14** ↓	**267,19** ↓	*13,6 %* ↓
8/2022	7,41 ↓	1,21 ↓	8,62 ↓	296,19 ↓	*14,1 %* ↑
7/2022	9,24 ↓	1,47 ↓	10,71 ↓	326,90 ↓	*13,8 %* ↓
6/2022	14,63 ↓	2,53 ↓	17,17 ↓	354,91 ↓	*14,8 %* ↓
5/2022	15,78 ↑	2,99 ↑	18,77 ↑	386,96 ↓	*15,9 %* ↑
4/2022	13,70 ↓	2,36 ↓	16,06 ↓	410,37 ↓	*14,7 %* ↑
3/2022	22,48 ↑	3,09 ↑	25,56 ↑	434,08 ↓	*12,1 %* ↓
2/2022	19,28 ↓	2,98 ↓	22,26 ↓	452,29 ↓	*13,4 %* ↑
1/2022	23,76 ↓	3,54 ↓	27,30 ↓	459,87 ↑	*13,0 %* ↓
12/2021	32,45 ↓	6,32 ↑	38,77 ↓	459,34 ↑	*16,3 %* ↑
11/2021	34,30 ↑	6,09 ↑	40,39 ↑	450,69 ↑	*15,1 %* ↑
10/2021	30,31 ↑	5,12 ↓	35,43 ↑	438,78 ↑	*14,5 %* ↓
9/2021	29,55 ↓	5,60 ↓	35,15 ↓	429,87 ↑	*15,9 %* ↓
8/2021	32,60 ↑	6,73 ↓	39,33 ↑	417,85 ↑	*17,1 %* ↓
7/2021	31,71 ↓	7,01 ↓	38,72 ↓	399,05 ↑	*18,1 %* ↓
6/2021	39,43 ↑	9,79 ↓	49,22 ↑	383,01 ↑	*19,9 %* ↓
5/2021	32,14 ↑	10,04 ↑	42,18 ↑	356,10 ↑	*23,8 %* ↓
4/2021	30,27 ↓	9,50 ↓	39,77 ↓	331,76 ↑	*23,9 %* ↓
3/2021	32,69 ↑	11,09 ↑	43,78 ↑	310,51 ↑	*25,3 %* ↑
2/2021	22,45 ↑	7,39 ↑	29,84 ↑	286,50 ↑	*24,8 %* ↓
1/2021	20,05 ↓	6,72 ↓	26,77 ↓	275,53 ↑	*25,1 %* ↑
12/2020	23,13 ↑	6,99 ↑	30,12 ↑	266,18 ↑	*23,2 %* ↑
11/2020	22,11 ↑	6,37 ↑	28,48 ↑	253,79 ↑	*22,4 %* ↑
10/2020	20,70 ↑	5,82 ↑	26,51 ↑	243,94 ↑	*21,9 %* ↑
9/2020	18,76 ↑	4,36 ↑	23,13 ↑	235,14 ↑	*18,9 %* ↑
8/2020	17,01 ↓	3,52 ↓	20,53 ↓	227,38 ↑	*17,2 %* ↑
7/2020	19,16 ↑	3,53 ↓	22,69 ↑	221,90 ↑	*15,5 %* ↓
6/2020	18,76 ↑	3,54 ↑	22,30 ↑	215,29 ↑	*15,9 %* ↓
5/2020	14,80 ↓	3,03 ↑	17,84 ↓	209,97 ↑	*17,0 %* ↑
4/2020	15,59 ↓	2,93 ↓	18,52 ↓	208,84 ↑	*15,8 %* ↓
3/2020	16,32 ↑	3,45 ↑	19,76 ↑	205,47 ↑	*17,4 %* ↑
2/2020	15,89 ↑	2,99 ↑	18,88 ↑	201,30 ↑	*15,8 %* ↓
1/2020	14,62 ↓	2,79 ↑	17,42 ↓	195,11 ↑	*16,0 %* ↑
12/2019	14,95 ↓	2,79 ↑	17,74 ↓	190,73 ↑	*15,7 %* ↑
11/2019	15,94 ↑	2,70 ↑	18,63 ↑	187,77 ↓	*14,5 %* ↑
10/2019	15,53 ↑	2,18 ↑	17,71 ↑	188,97 ↓	*12,3 %* ↓

FIXACE SAZEB

vývoj | podíly | srovnání

www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta

gepard
HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

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

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

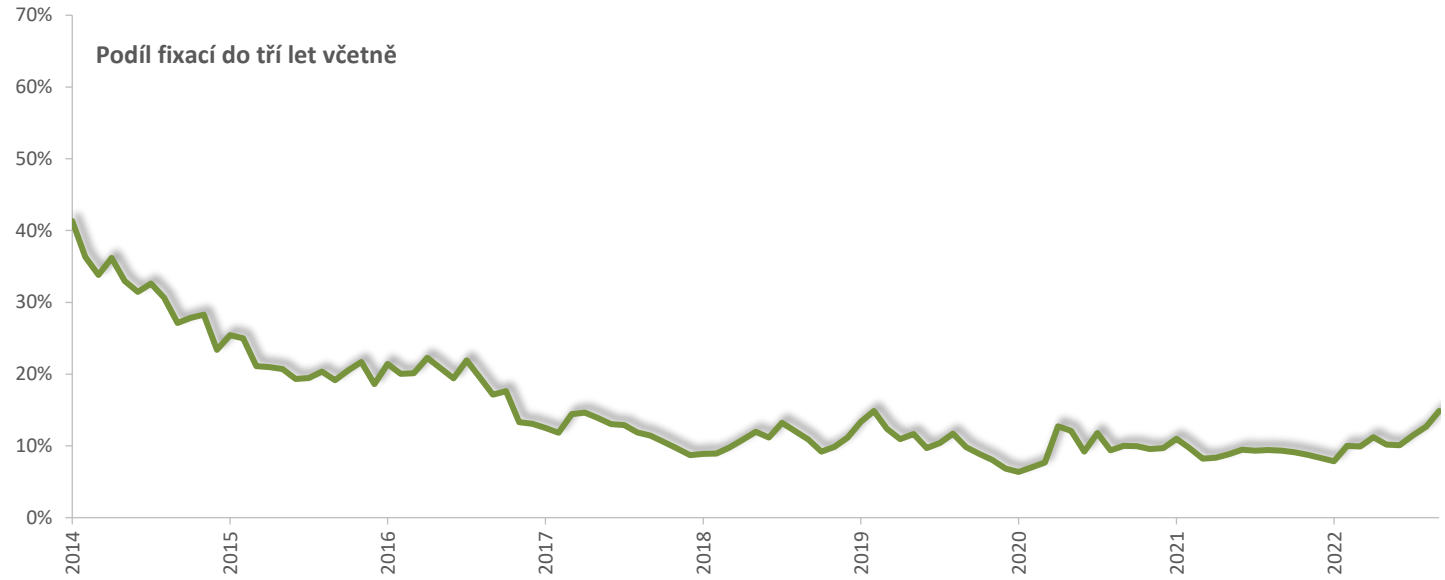
Je dost možné, že klienti, kteří volí delší fixace vychází z předpokladu, že po nějaké době budou moci využít aktuálního výkladu pojmu *účelně vynaložené náklady* a refinancovat během trvající fixace.

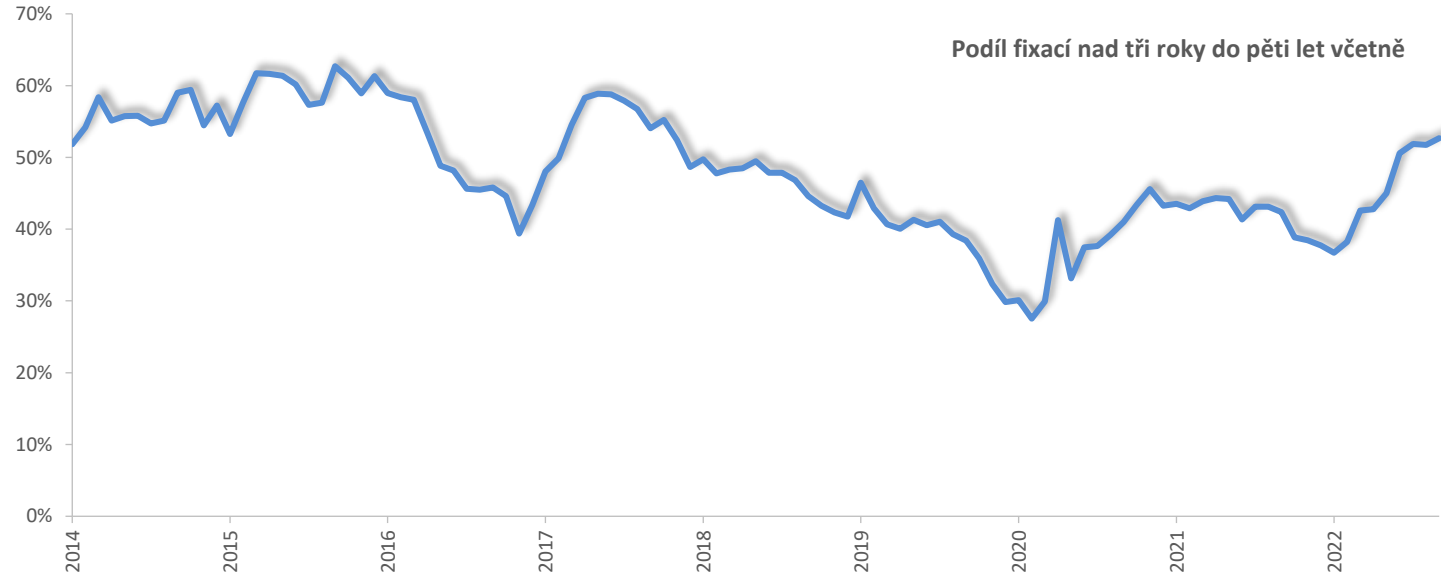
Pokud takový záměr vyjde, bude to pro tyto klienty jednoznačně znamenat benefit a potvrdí to správnost jejich volby.

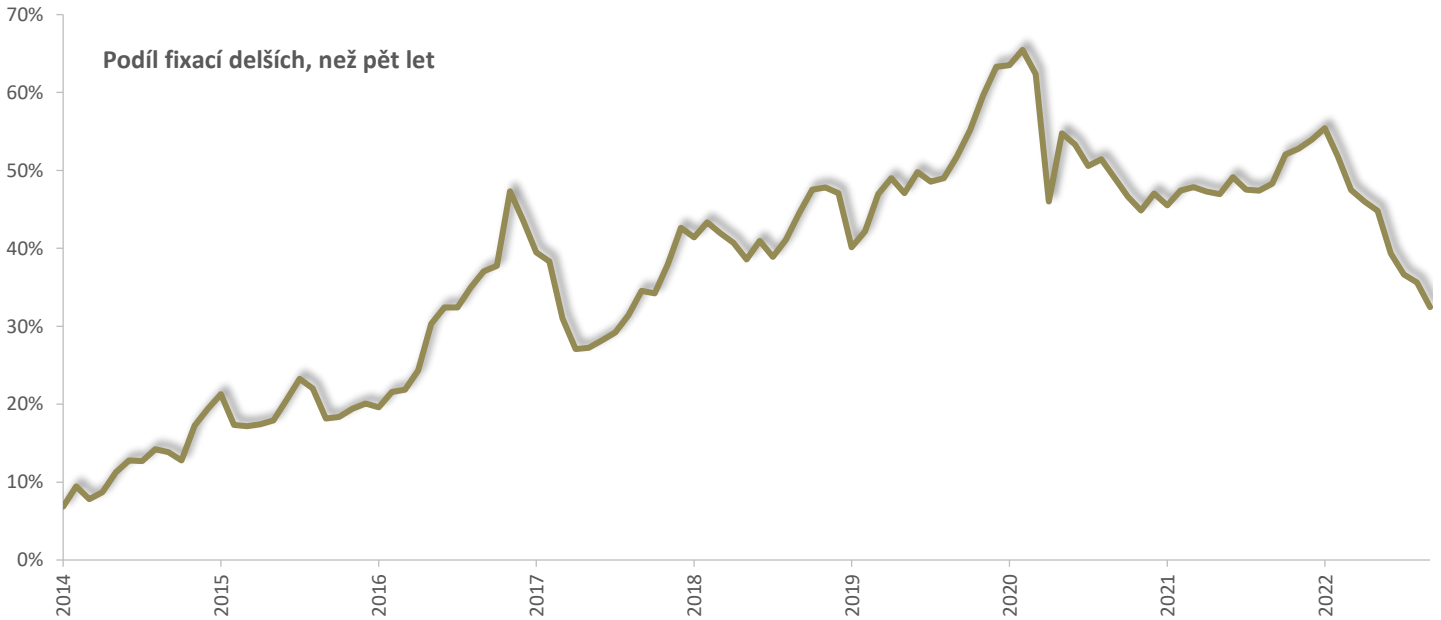
Ale je nutno zmínit, že v poslenecké sněmovně "leží" návrh novely zákona a nelze vyloučit, že v budoucnu již aktuálního výkladu účelně vynaložených nákladů nebude možno využít.

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

VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB

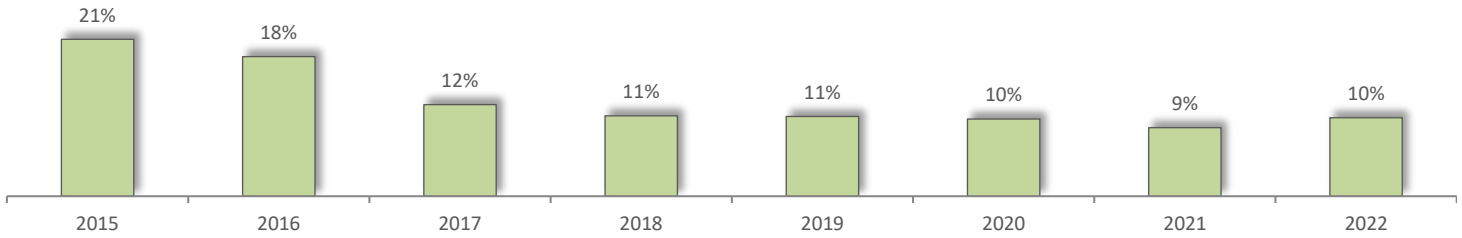




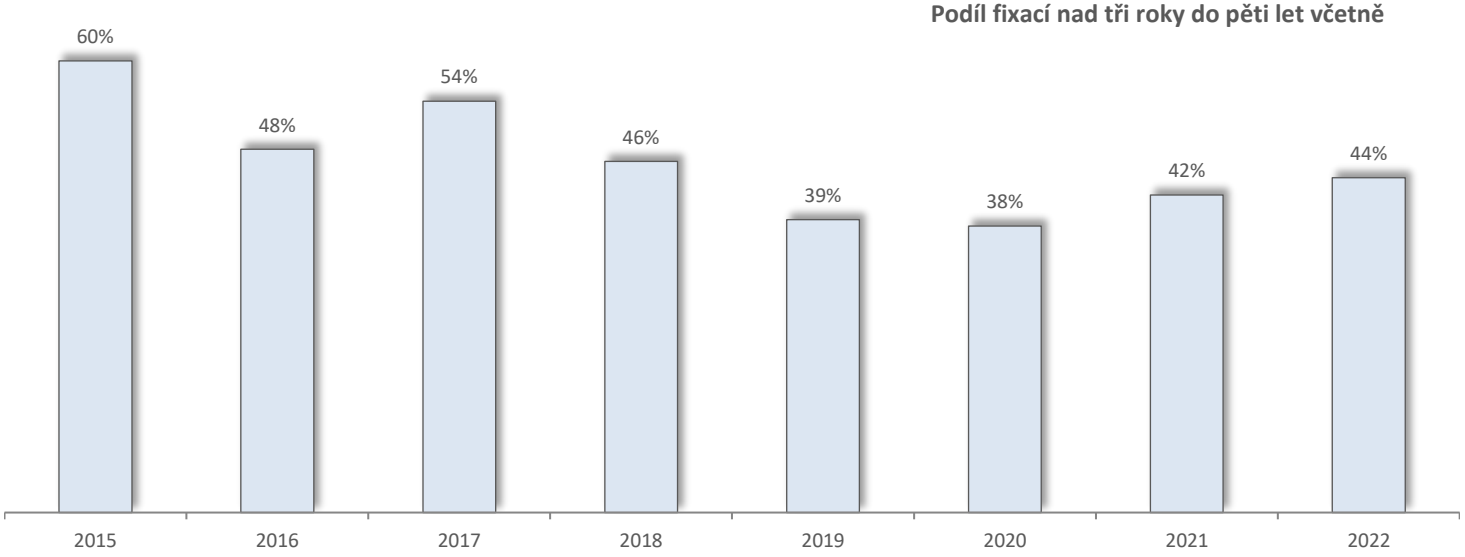


VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (roky)

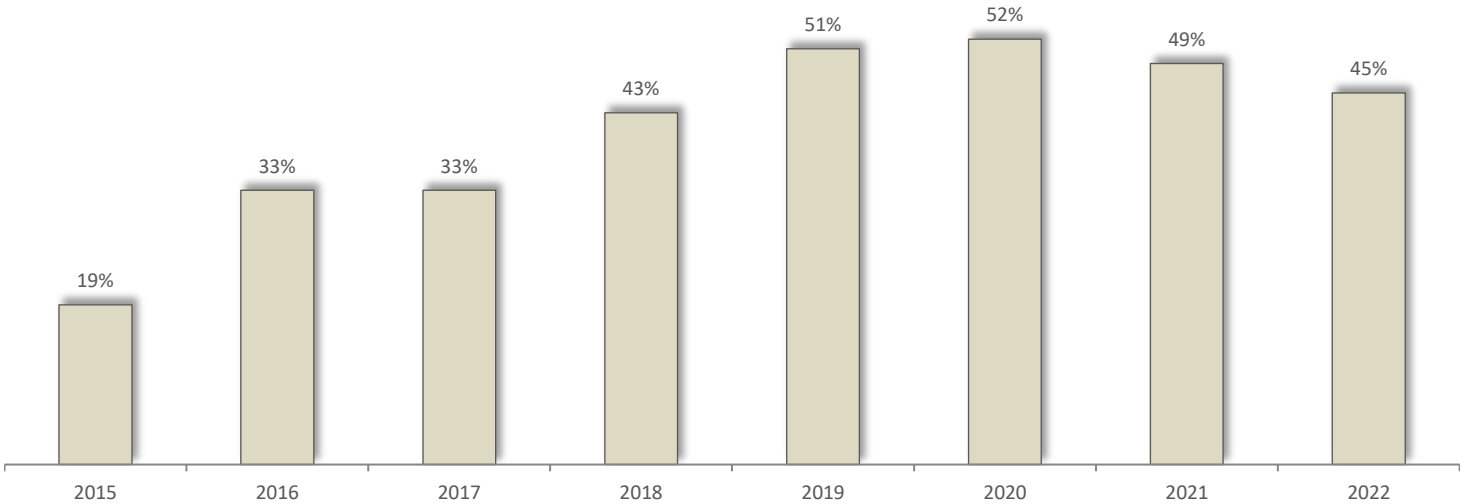
Podíl fixací do tří let včetně



Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně

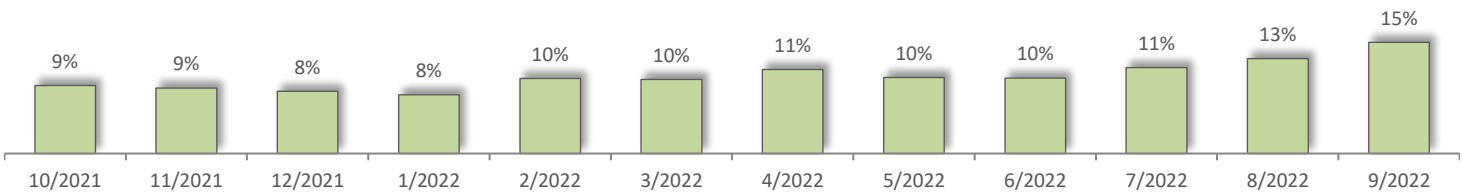


Podíl fixací delších, než pět let

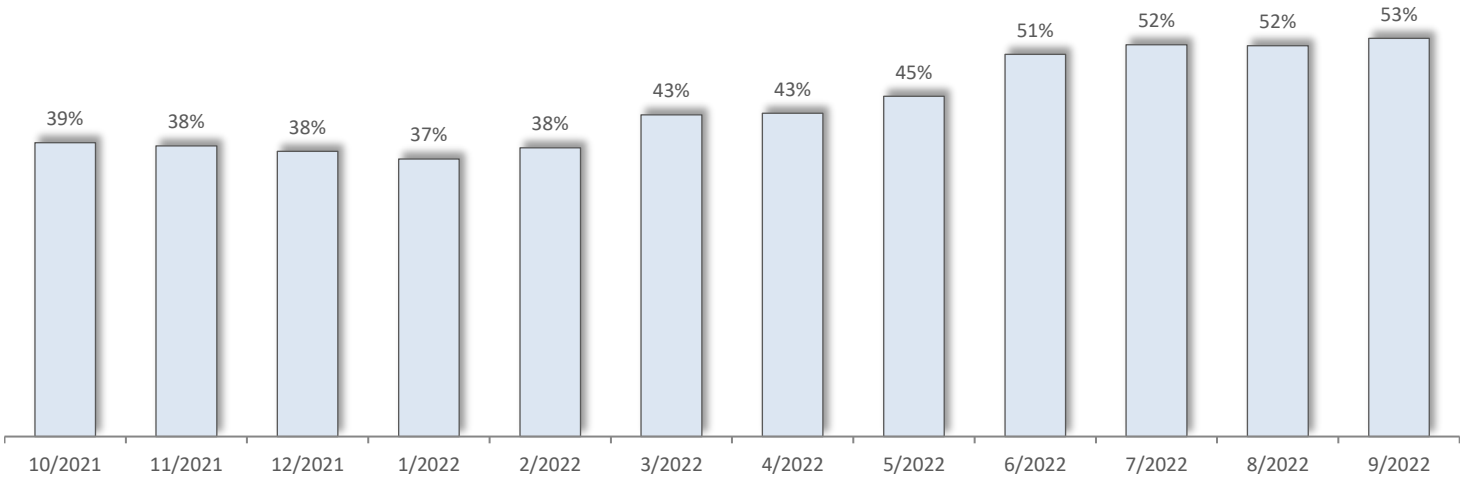


VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (měsíce)

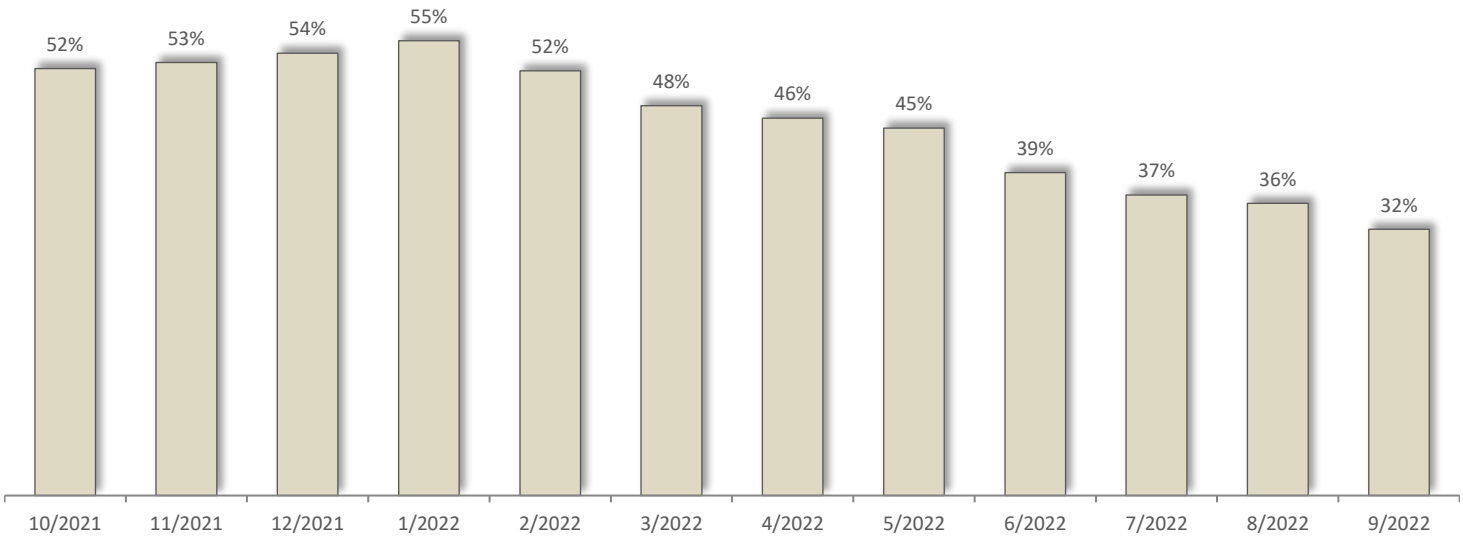
Podíl fixací do tří let včetně



Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně



Podíl fixací delších, než pět let



NEVÝKONNÉ ÚVĚRY

význam | vývoj | srovnání

www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta

gepard
HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

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

Již dlouho, určitě více než rok, se vyjadřuji ve smyslu, že tak dobrá čísla nemohou vydržet a téměř "nekonečný" trend stálého zlepšování portfolia hypoték se "zlomí".

Tím jsem sám sebe pasoval do role sýčka. Ale je nevyhnutelné, že časem tu pravdu mít (bohužel) konečně budu a proto setrvám v přesvědčení, že kvalita hypotečního portfolia je aktuálně nad očekávání dobrá. Což ovšem neznamená, že taková zůstane navždy. Je jasné, že nezůstane, ale doufejme, že zhoršení schopnosti splácet závazky zůstane v akceptovatelné výši.

Aktuální výše nevýkonných hypotečních úvěrů je lehce nad 9 mld. Kč, což je 0,58 % celého hypotečního portfolia.

Podotýkám, že to automaticky neznamená, že by tyto úvěry neměly být splaceny a lze je považovat za "ztracené".

NEVÝKONNÉ HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Nevýkonné úvěry se označují zkratkou "NPL" - *non performing loans* .

Úvěr lze označit jako nevýkonný, pokud nastane alespoň jedna z následujících situací:

- dlužník pravděpodobně v plném rozsahu nesplatí své úvěrové závazky, aniž by bylo nutné přistoupit ke krokům, jako je realizace zajištění

- úvěrový závazek dlužníka je více než 90 dní po splatnosti.

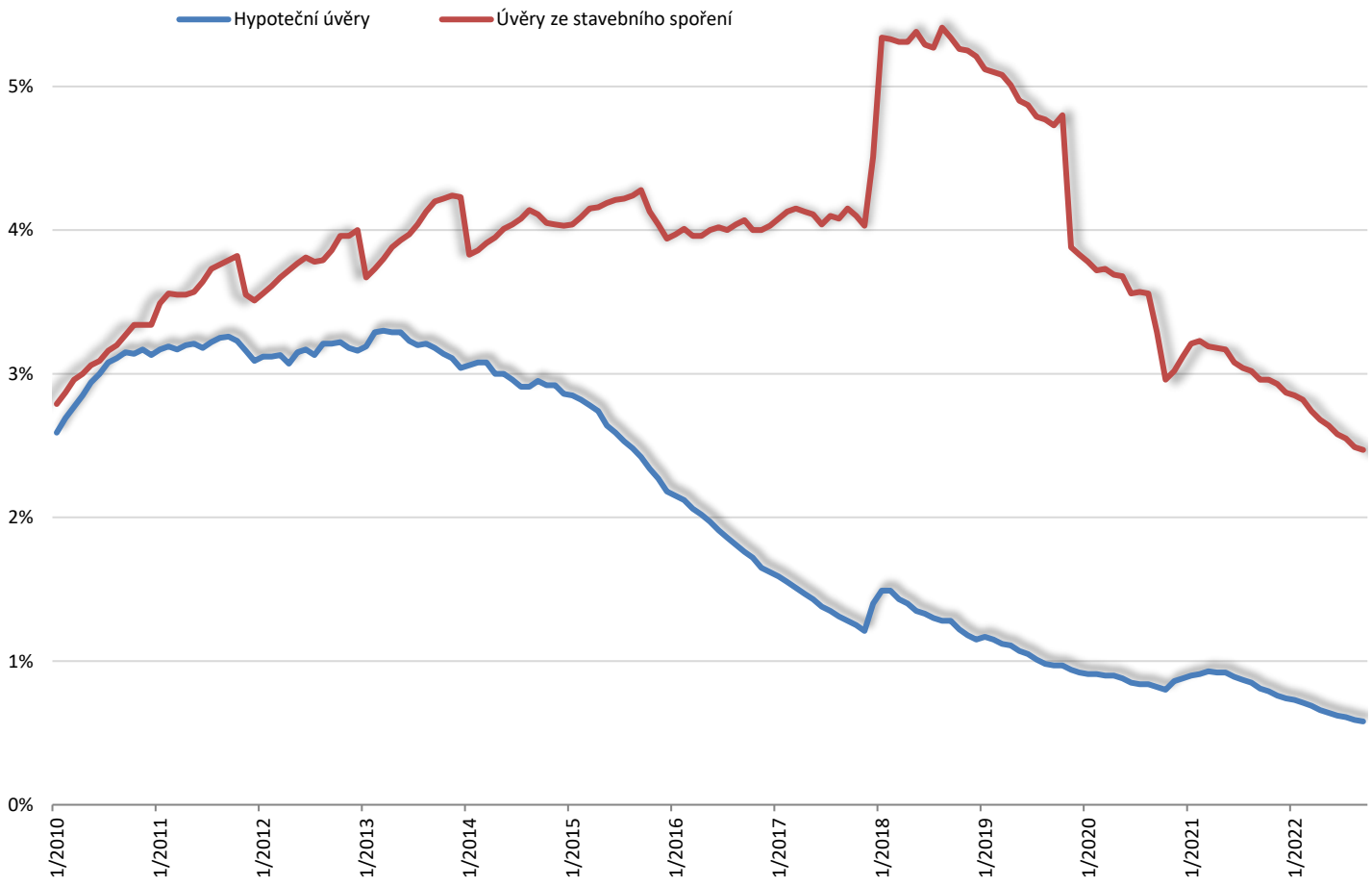
Následující graf zobrazuje vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření od roku 2010. Zdrojem dat je Česká národní banka. Jako hypoteční úvěry se vykazují úvěry zajištěné zástavním právem k nemovité věci a to jak od bank, tak od stavebních spořitelen.

Kategorie úvěrů ze stavebního spoření tedy obnáší úvěry ze stavebního spoření, ale nikoliv hypoteční (t.j. zajištěné) úvěry ze stavebního spoření. Objemově se jedná o zlomek velikosti trhu hypotečními úvěry.

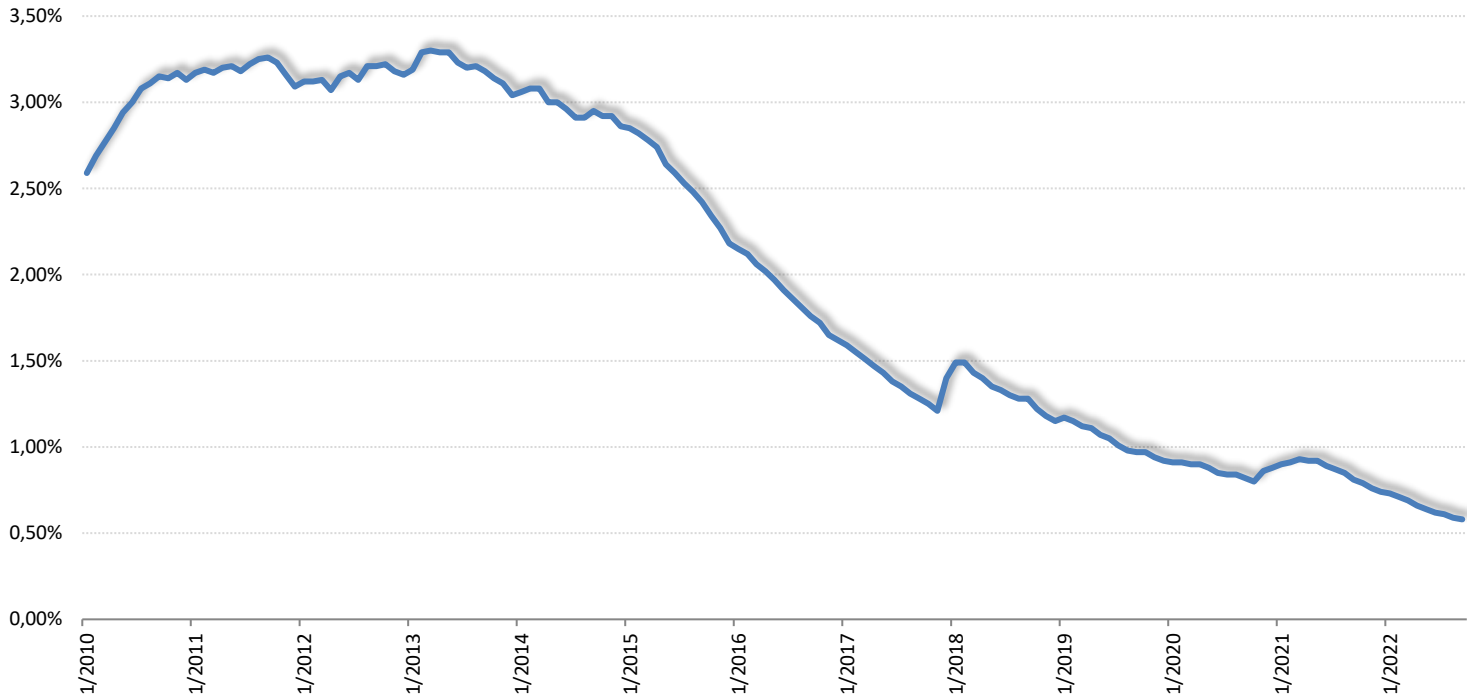
Vyšší podíl NPL je důsledkem toho, že úvěry nejsou zajištěny.

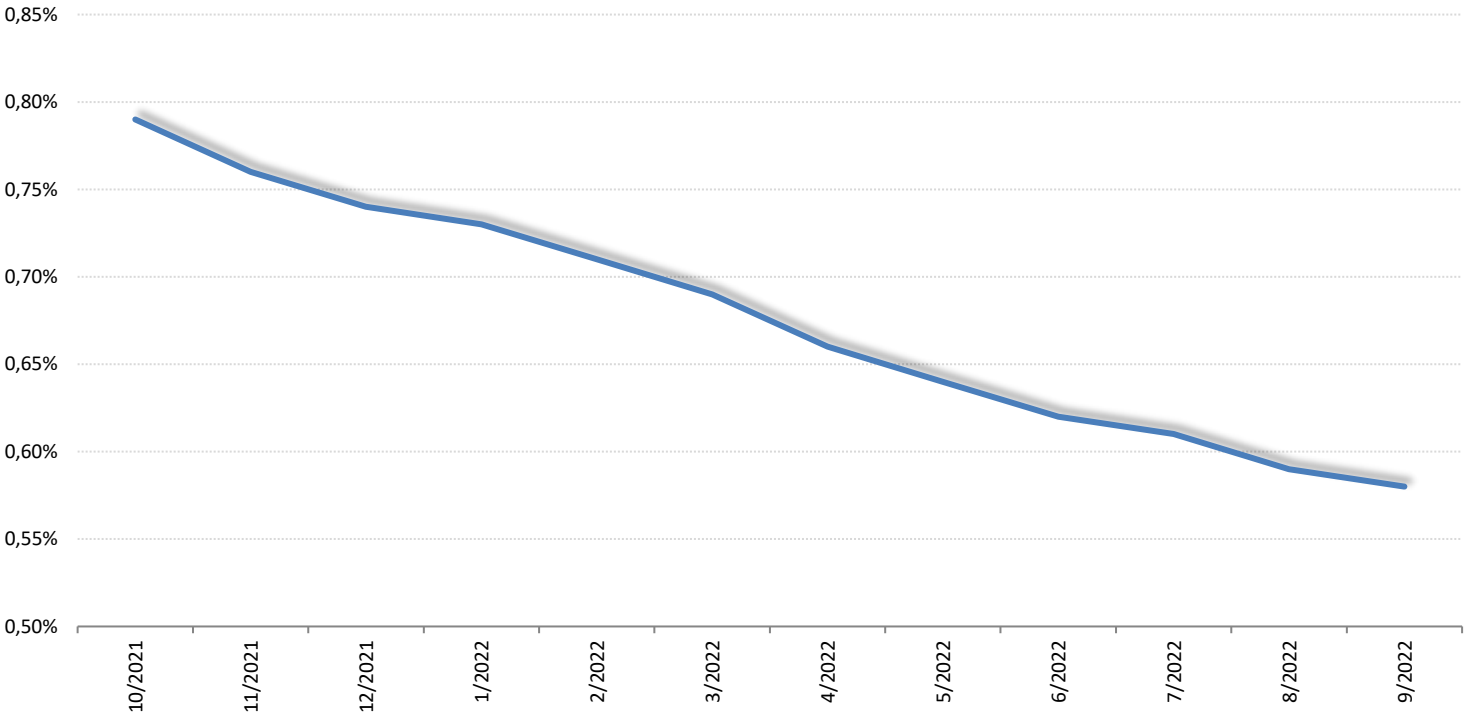
Detailnější pohled na segment hypotečních úvěrů je k dispozici na následující straně.

Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření



NEVÝKONNÉ HYPOTEČNÍ ÚVĚRY





Období	Objem (mld.)	Podíl
9/2022	**9,06** ↓	**0,58%** ↓
8/2022	9,15 ↓	0,59% ↓
7/2022	9,44 ↓	0,61% ↓
6/2022	9,60 ↓	0,62% ↓
5/2022	9,86 ↓	0,64% ↓
4/2022	10,11 ↓	0,66% ↓

Období	Objem (mld.)	Podíl
3/2022	10,55 ↓	0,69% ↓
2/2022	10,81 ↓	0,71% ↓
1/2022	11,11 ↓	0,73% ↓
12/2021	11,15 ↓	0,74% ↓
11/2021	11,37 ↓	0,76% ↓
10/2021	11,63 ↓	0,79% ↓

CENY NEMOVITOSTÍ

vývoj | indexy | srovnání | ČR | kraje

www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta

gepard
HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

Ceny nemovitostí nejsou v centru oblasti zájmu GEPARD FINACE, ale jejich výrazný růst má tak významný dopad do oblasti hypotečních úvěrů, že zaslouží alespoň základní monitoring.

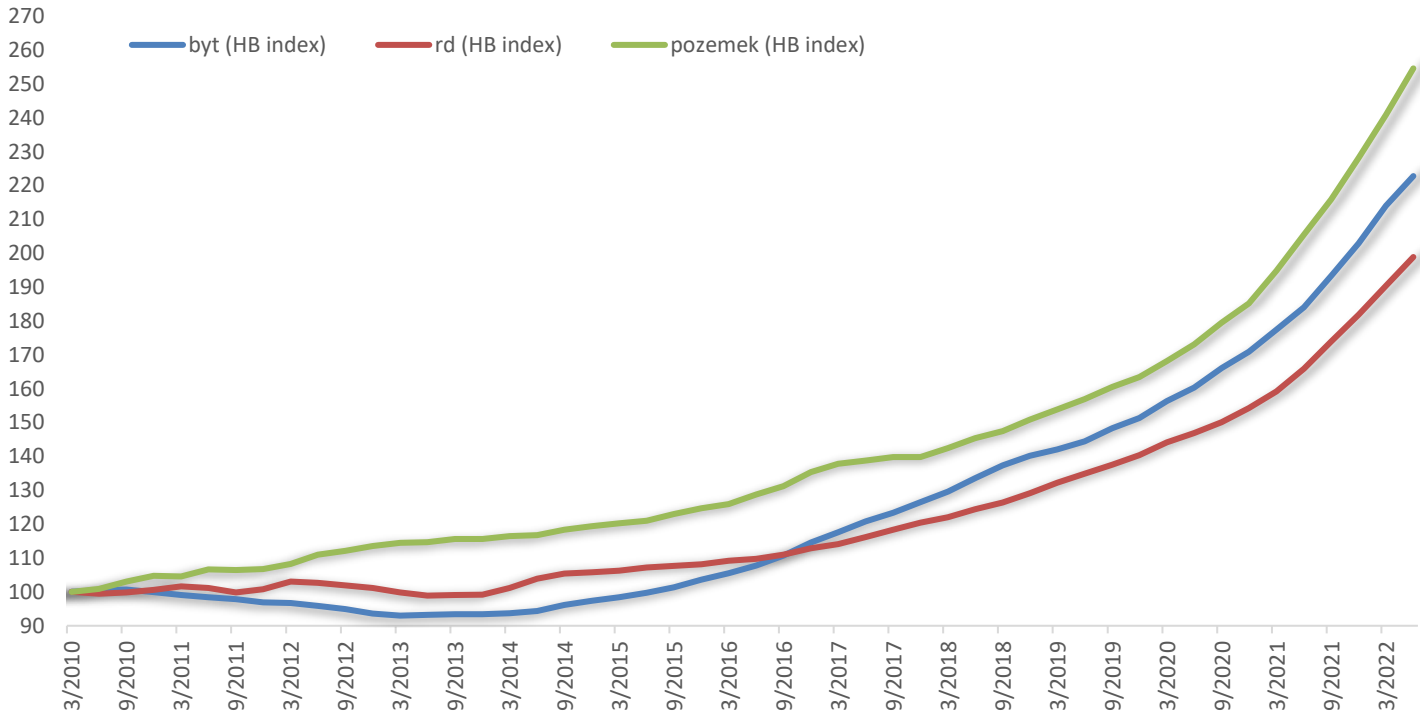
Růst cen nemovitostí znamená potřebu vyšších a vyšších úvěrů. To se v posledních letech odrazilo v rychle rostoucí výši průměrné hypotéky.

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

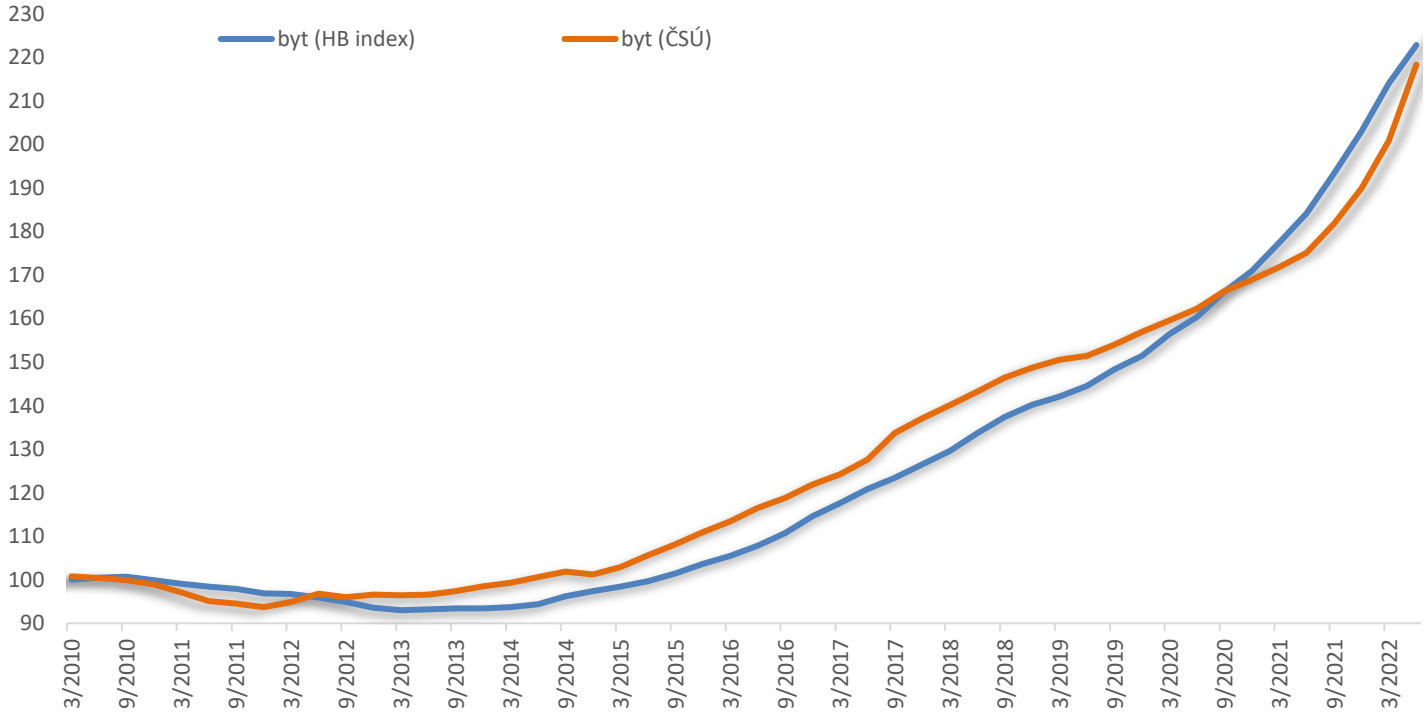
Snížená dostupnost financování a vysoká cena nemovitostí jsou také důvodem aktuálního snížení poptávky po nemovitostech. Trh se přesouvá ze stavu vysokého převisu poptávky do stavu, kdy trh "patří" kupujícím.

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

INDEX CEN NEMOVITOSTÍ HYPOTEČNÍ BANKY



SROVNÁNÍ HB INDEXU S DATY ČESKÉHO STATISTICKÉHO ÚŘADU



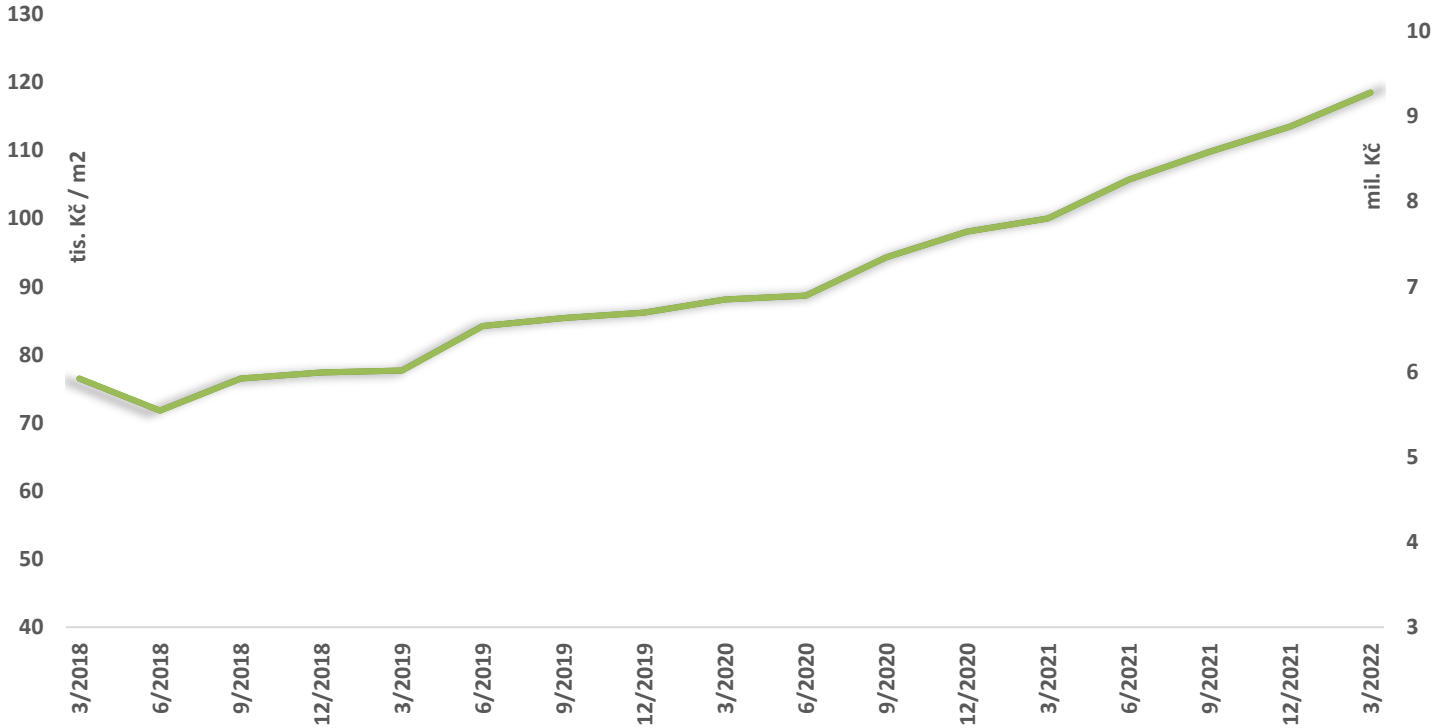
HB index: Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalozích realitních kanceláří. Za bazickou hodnotu 100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

Zdroj dat: Hypoteční banka | Český statistický úřad

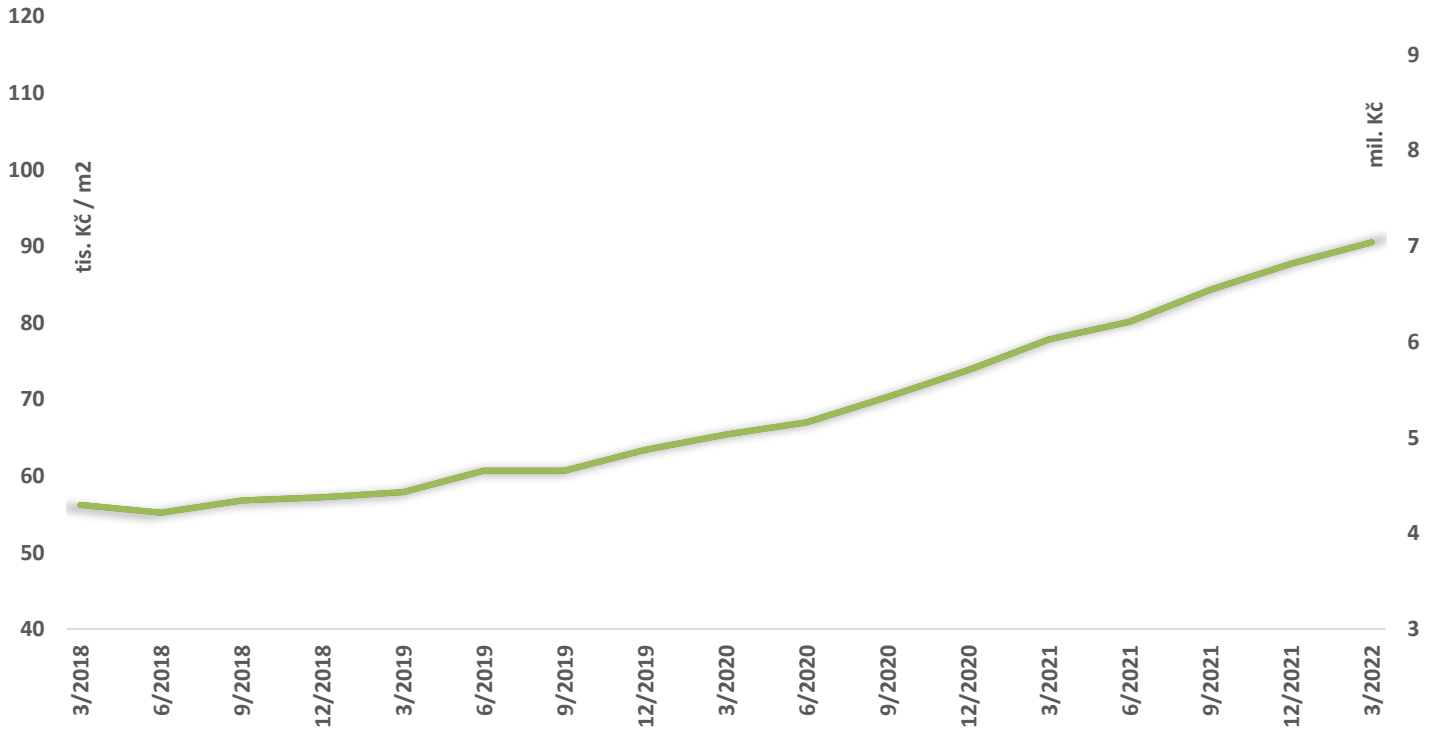
DELOITTE REAL INDEX, CENA BYTŮ, PRAHA

Graf ukazuje vývoj ceny za m2 ve sledovaném čtvrtletí (realizované prodeje v Praze). Druhá osa zobrazuje průměrnou cenu bytu o velikosti 80 m2.



DELOITTE REAL INDEX, CENA BYTŮ, KRAJSKÁ MĚSTA ČR

Graf ukazuje vývoj ceny za m2 ve sledovaném čtvrtletí (realizované prodeje v krajských městech v ČR). Druhá osa zobrazuje průměrnou cenu bytu o velikosti 80 m2.



Deloitte Real Index: Deloitte Real Index vychází z dat o skutečných cenách bytů v Praze a krajských městech. Data sbírá pouze z uskutečněných prodejů bytů, které byly zapsány v katastru nemovitostí v podobě kupních smluv.

https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-real-index.html

HYPOTÉKY V KRAJÍCH

změny | vývoj | srovnání | ČR | kraje

www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta

gepard
HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

V říjnu byla zveřejněna data Ministerstva pro místní rozvoj, která obsahují regionálně rozdělené informace z oblasti hypotečních úvěrů.

Na následující straně je graf ilustrující podíl jednotlivých krajů na celkovém objemu. Data jsou mírně posunuta na úkor SČ kraje a ve prospěch Prahy, ale přesto ukazují, že stěžejní část trhu se odehrává v Praze a Jihomoravském kraji, což prakticky znamená Brno.

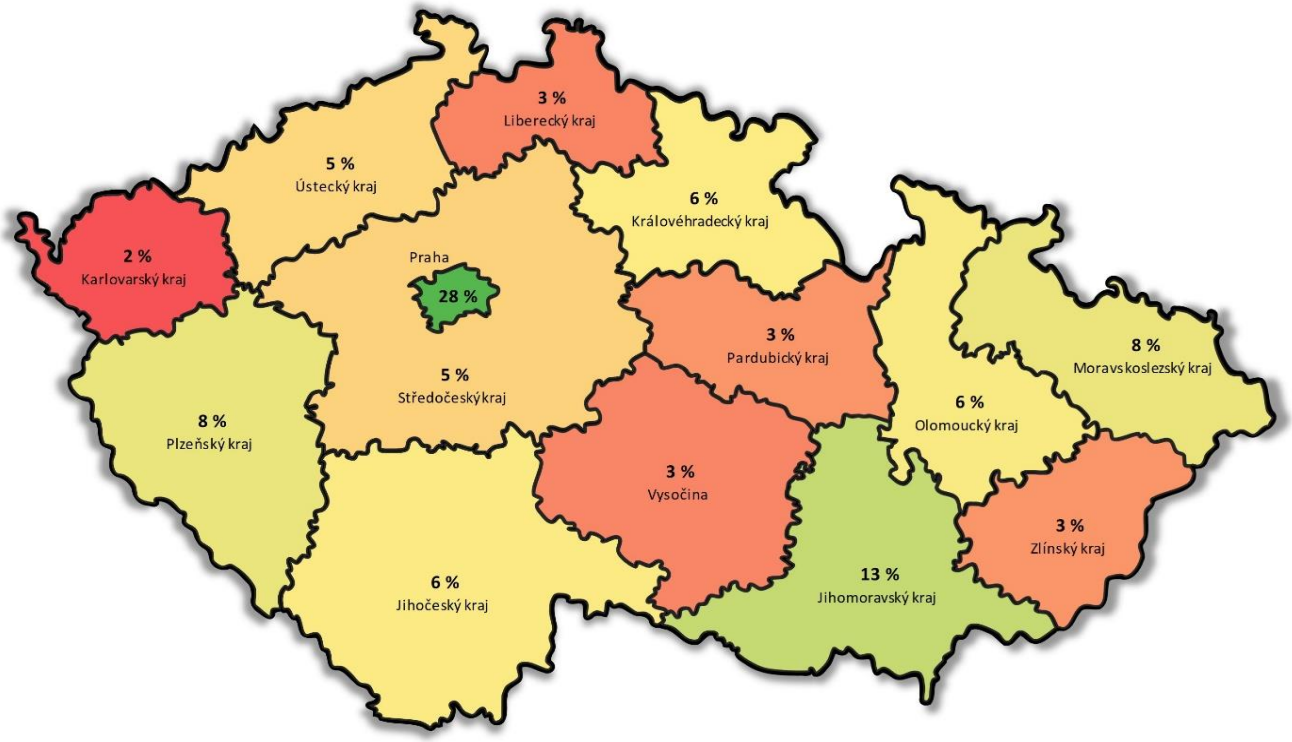
Druhý graf ukazuje mezikvartální změnu objemu hypoték v jednotlivých krajích.

Průměrná výše hypotečních úvěrů je tradičně nejvyšší v Praze a Brně. Nicméně průměrná výše úvěru se mezikvartálně snížila. Jedinou výjimkou je Karlovarský kraj, kde průměrná výše hypotéky mírně vzrostla. Ale Karlovarský kraj, který má nejmenší podíl sjednaných hypoték je díky malému podílu až příliš ovlivněn statistickou chybou. Proto bych se nesnažil hledat pro tuto situaci nějaká zvláštní vysvětlení.

HYPOTÉKY V KRAJÍCH ČR | třetí kvartál 2022

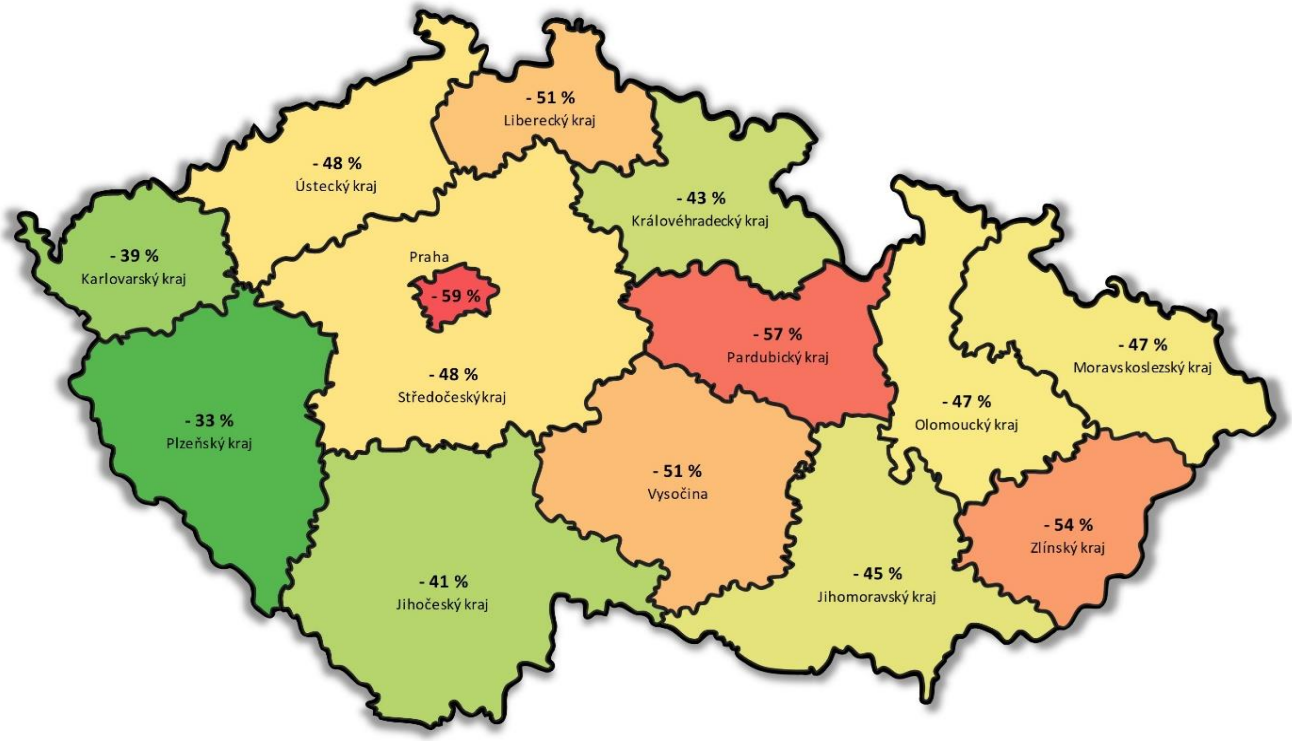
objem nově sjednaných hypotečních úvěrů (mld. Kč)

podíl v jednotlivých krajích (III. kvartál 2022)



objem nově sjednaných hypotečních úvěrů

procentuální změna mezi III. kvartálem 2022 a II. kvartálem 2022

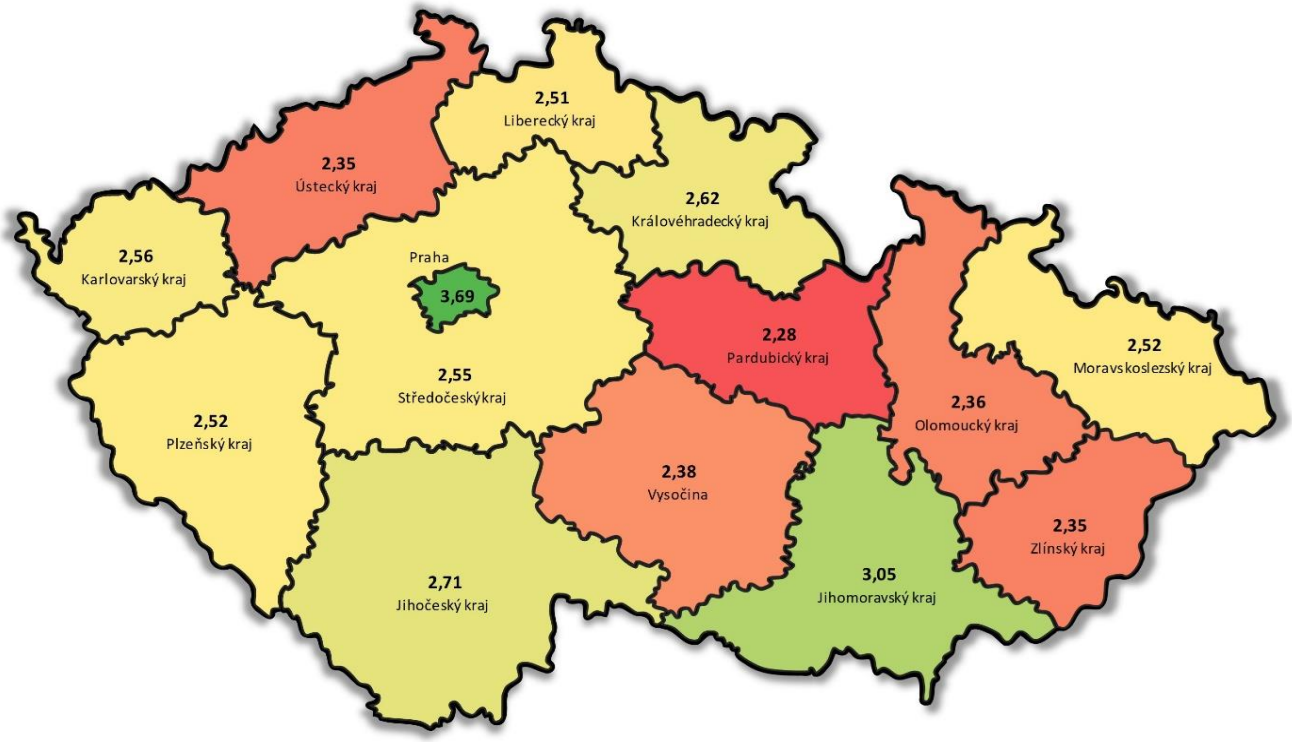


Zdrojem dat jsou statistiky Ministerstva pro místní rozvoj. Do těchto statistik nereportují všechny banky. Přesto se ale jedná o vysoce reprezentativní údaje, protože postihují asi 95 % trhu a vliv bank, které do MMR nereportují, je zanedbatelný. Krajská příslušnost je stanovena podle pobočky banky, která úvěr uzavřela. Zdá se, že především Středočeský kraj je tím značně ovlivněn ve prospěch Prahy.

HYPOTÉKY V KRAJÍCH ČR | třetí kvartál 2022

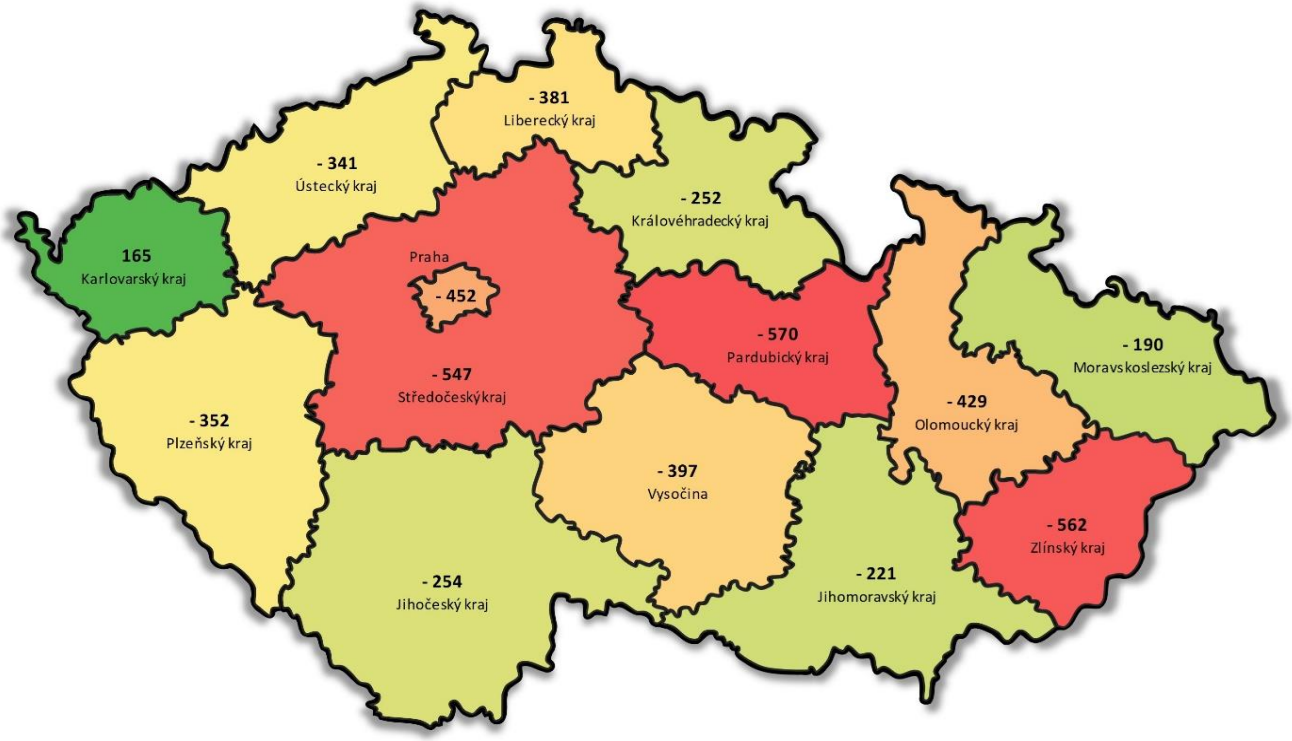
průměrná výše nově sjednaného hypotečního úvěru (mil. Kč)

(III. kvartál 2022)



průměrná výše nově sjednaného hypotečního úvěru (mil. Kč)

rozdíl mezi III. kvartálem 2022 a III. kvartálem 2021



Zdrojem dat jsou statistiky Ministerstva pro místní rozvoj. Do těchto statistik nereportují všechny banky. Přesto se ale jedná o vysoce reprezentativní údaje, protože postihují asi 95 % trhu a vliv bank, které do MMR nereportují, je zanedbatelný. Krajská příslušnost je stanovena podle pobočky banky, která úvěr uzavřela. Zdá se, že především Středočeský kraj je tím značně ovlivněn ve prospěch Prahy.