

HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

data | komentáře | analýzy | informace



www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

prosinec 2022



Objemy hypoték za listopad 2022 (data: ČNB)

nové úvěry
5,56 mld.

refinancování
0,67 mld.

dohromady
6,23 mld.

změna oproti minulému měsíci:

↗ růst o 2,5%

↘ pokles o 4,1%

↗ růst o 1,8%

meziroční změna:

↘ pokles o 83,8%

↘ pokles o 89,0%

↘ pokles o 84,6%

změna oproti stejnému měsíci před dvěma lety:

↘ pokles o 74,9%

↘ pokles o 89,5%

↘ pokles o 78,1%

Aktuální nabídkové úrokové sazby

LTV

80 %

1 rok

7,65%

3 roky

6,79%

5 let

6,42%

10 let

6,56%

LTV

90 %

1 rok

8,07%

3 roky

7,14%

5 let

6,77%

10 let

6,91%

ÚROKOVÉ SAZBY

změny | srovnání | repo | IRS

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

V oblasti vývoje úrokových sazeb se v posledním měsíci roku 2022 nedělo naprosto nic.

Dalo se to čekat. Prosinec tradičně patří mezi měsíce, kdy se toho na trhu mnoho neděje. Vánočními svátky rok prakticky končí. Co se mělo stát, to se již stalo. A co se nestalo, to už se nedožene.

Úrokové sazby tedy zůstávají kolem 6 % p.a. a na lepší časy se zatím neblýská.

Do jisté míry jsme čekali na zasedání bankovní rady České národní banky, které se konalo těsně před Vánoci a osobně jsem nevylučoval, že bankovní rada sazby o něco zvýší. Ale nestalo se. **Česká národní banka ponechala vyšší úrokových sazeb beze změn** a není tedy žádný viditelný impuls k nějaké změně.

Vyjádření představitelů ČNB nejsou zcela jasná a říkají tak i tak. S trochou nadsázky bych vyjádření interpretoval tak, že ČNB říká, že pokud sazby nevyšší, tak zůstanou stejné.

Každopádně ale není zatím ve hře snižování sazeb. Aby k němu mohlo dojít, museli bychom nejprve vidět jasné známky stabilizace a poklesu inflace na jednociferné hodnoty.

Předpověď budoucího vývoje sazeb není na čem postavit. Snad jedině na přesvědčení, že tak nízké sazby, jaké jsme měli v posledních letech dlouhodobě nedávaly smysl a zároveň na domněnce, že stávající hladina úrokových sazeb je přece jen příliš vysoká a ČNB ji nebude držet déle, než bude nezbytně nutné.

Předpokládám tedy, že letos (*a tipnul bych si na druhý kvartál*) začne docházet k pozvolnému poklesu sazeb. Ale nemyslím, že bychom se letos dostali níže, než nějakých 4,5 %.

ZMĚNY VYHLAŠOVANÝCH SAZEB VE VYBRANÝCH BANKÁCH

prosinec 2022

1. 12. 2022

RB ↑ zvýšení sazeb na fixaci 5Y o 60 bps (ukončení dočasné akce)

ZMĚNY VYHLAŠOVANÝCH SAZEB VE VYBRANÝCH BANKÁCH

prosinec 2022

Hypoteční banka / ČSOB

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

Česká spořitelna

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

Komerční banka

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

Moneta Money Bank

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

Raiffeisenbank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0	0	0	0
3 roky	0	0	0	0
5 let	0,60	0,60	0,60	0,60
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	0	0	0
7 let	0	0	0	0
8 let	-	-	-	-
10 let	0	0	0	0
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

prosinec 2022

Banka Creditas

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

mBank

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

Air Bank

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

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0	0	0	0
3 roky	0	0	0	0
5 let	0,10	0,10	0,10	0,10
7 let	0	0	0	0
8 let	0	0	0	0
10 let	0	0	0	0
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. 1. 2023

Hypoteční banka / ČSOB

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

Česká spořitelna

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

Komerční banka

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

Moneta Money Bank

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

Raiffeisenbank

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

UniCredit bank

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

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

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

SAZBY VE VYBRANÝCH BANKÁCH K 3. 1. 2023

Banka Creditas

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

mBank

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

Air Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	-	-	-	-
5 let	6,14	6,14	6,14	6,14
7 let	6,14	6,14	6,14	6,14
8 let	-	-	-	-
10 let	6,14	6,14	6,14	6,14
15 let	-	-	-	-

Fio banka

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

Oberbank

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

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

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

SAZBY VE VYBRANÝCH BANKÁCH K 3. 1. 2023

průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

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

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

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

dream bank (minima napříč bankami)

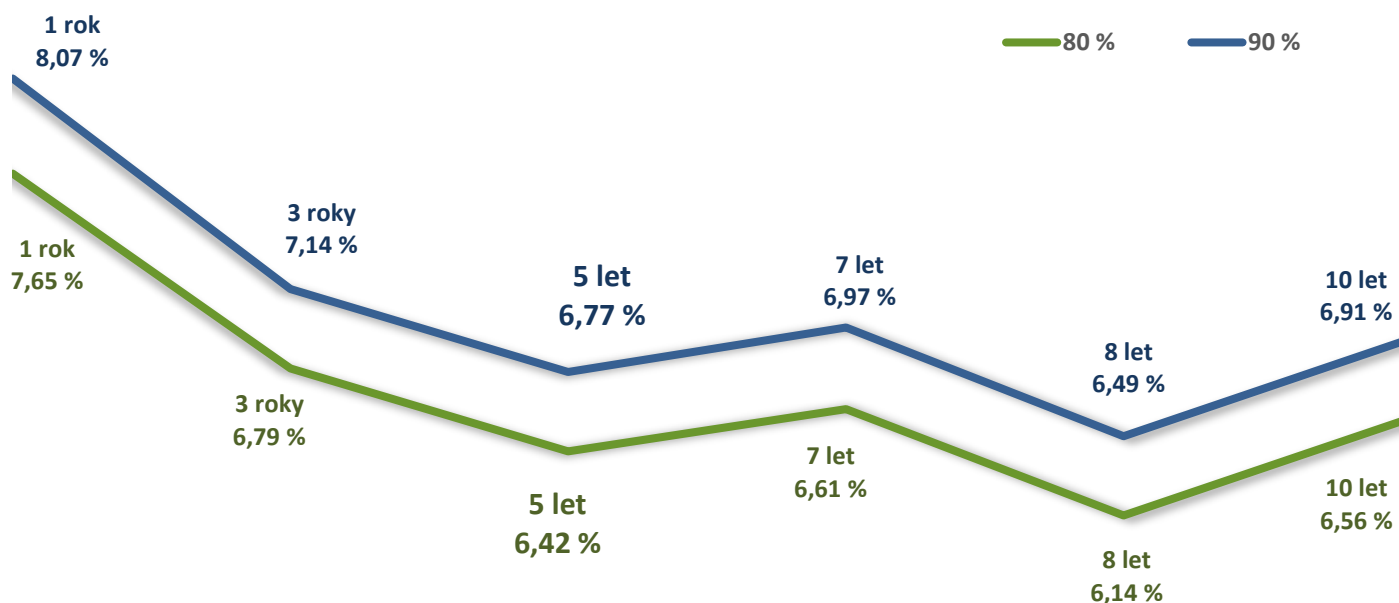
fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,88	6,88	6,88	7,44
3 roky	6,19	6,19	6,19	6,19
5 let	5,89	5,89	5,89	5,99
7 let	5,73	5,73	5,73	6,14
8 let	5,67	5,67	5,67	6,34
10 let	5,80	5,80	5,80	6,14
15 let	6,14	6,14	6,14	6,44

hypoteční peklo (maxima napříč bankami)

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

Aktuální nabídkové úrokové sazby

(průměr šesti největších bank, zohledněna sleva za domicilaci)

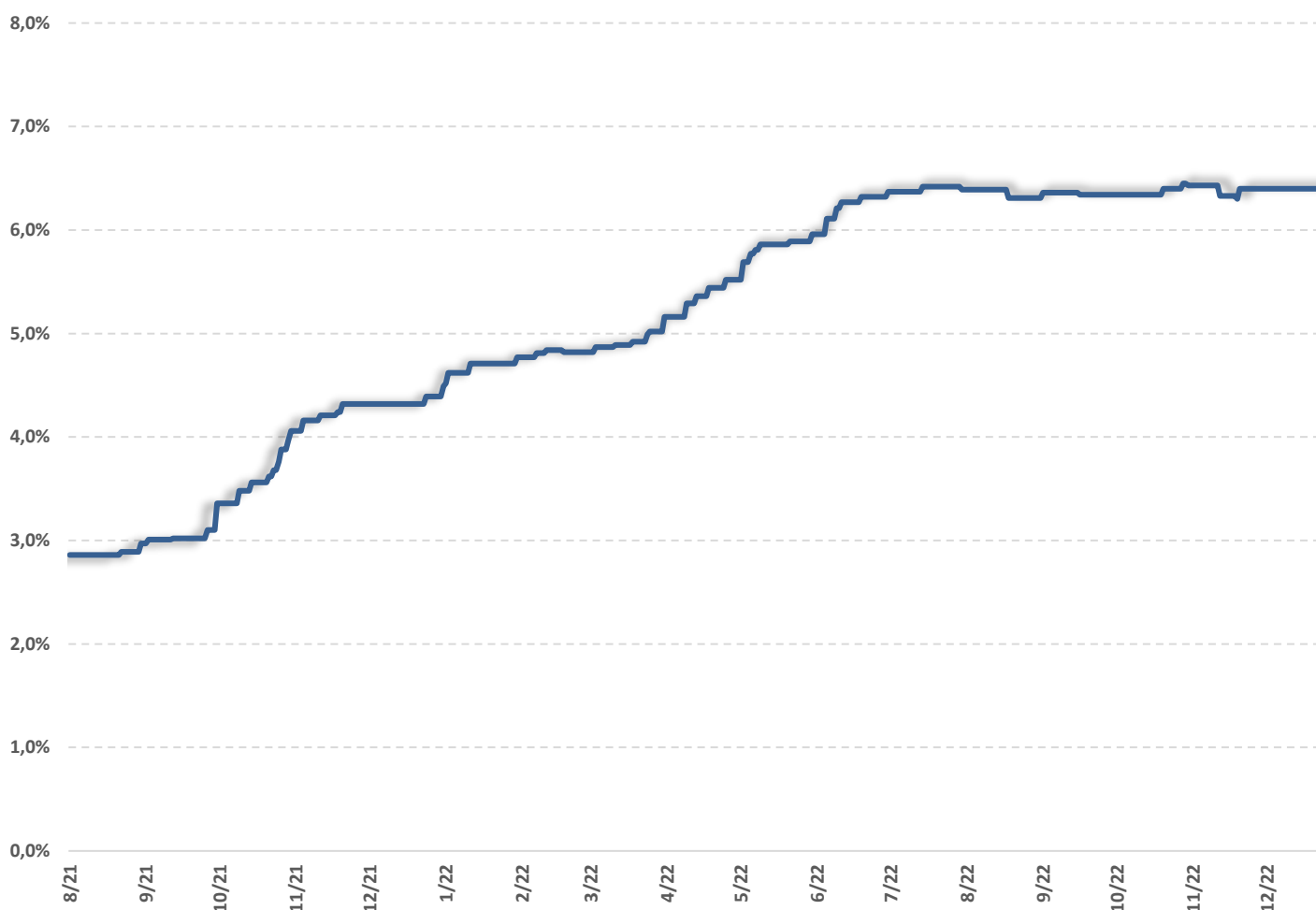


VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

Výše úrokových sazeb je do značné míry individuální záležitostí a závisí na mnoha parametrech. Individuální přístup a produktové slevy nelze spravedlivě ve statistických přehledech porovnávat. Pro orientaci však mohou posloužit sazby vyhlášené jednotlivými bankami.

Níže uvedený graf zobrazuje vývoj nabídkových úrokových sazeb vybraných bank (Hypoteční banka/ČSOB, Česká spořitelna, Komerční banka, UniCredit Bank, Raiffeisenbank a Moneta Money Bank). Výběr bank je omezen na banky s významnějším tržním podílem. Malé banky situaci na trhu díky svým omezeným zpracovatelským kapacitám nemohou znatelně ovlivnit. Zobrazeny jsou průměrné hodnoty (prostý aritmetický průměr).

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



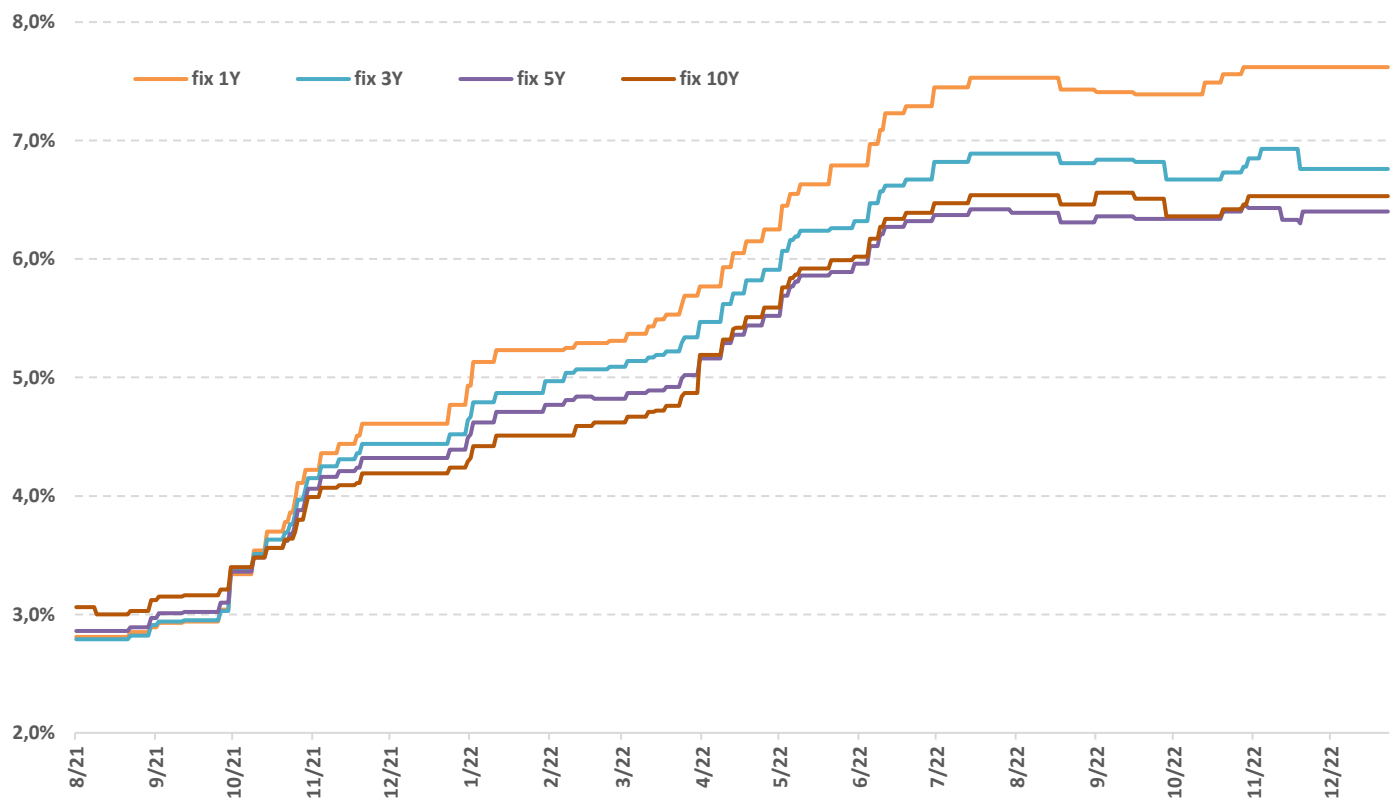
Průměrné úrokové sazby v posledních 12 měsících

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

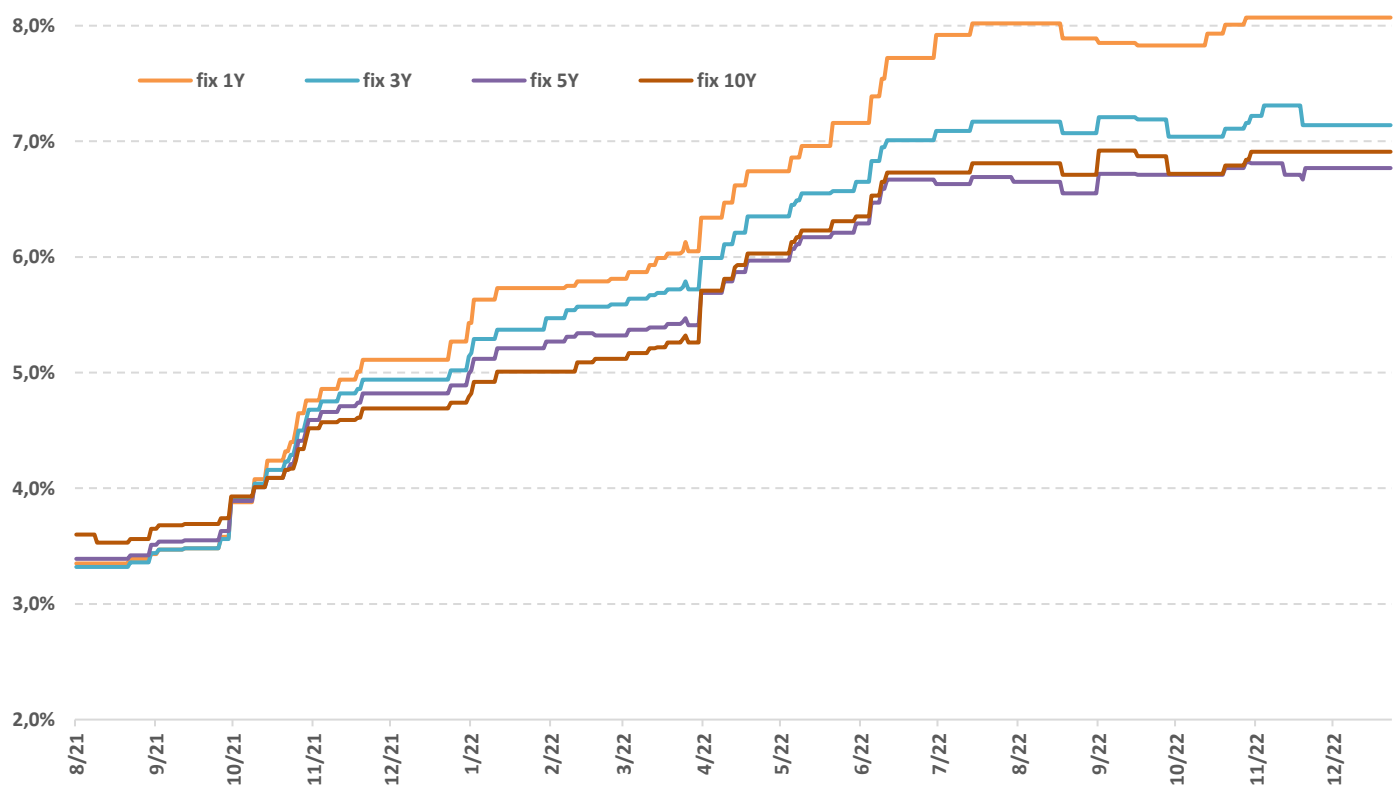
Období	Nové
5/2022	5,86% ↑
4/2022	5,44% ↑
3/2022	4,92% ↑
2/2022	4,84% ↑
1/2022	4,71% ↑
12/2021	4,32% ↑

VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

Následující graf zobrazuje výši průměrné vyhlášené úrokové sazby pro LTV 70

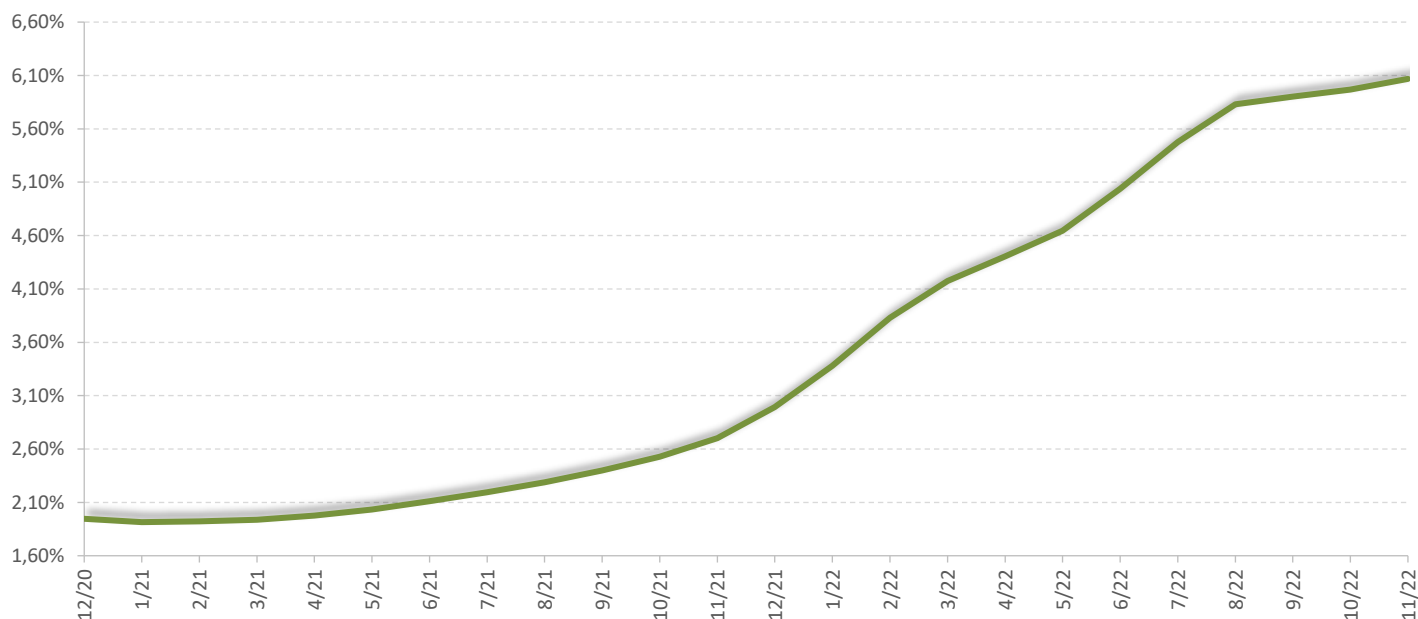


Následující graf zobrazuje výši průměrné vyhlášené úrokové sazby pro LTV 90 %



ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

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

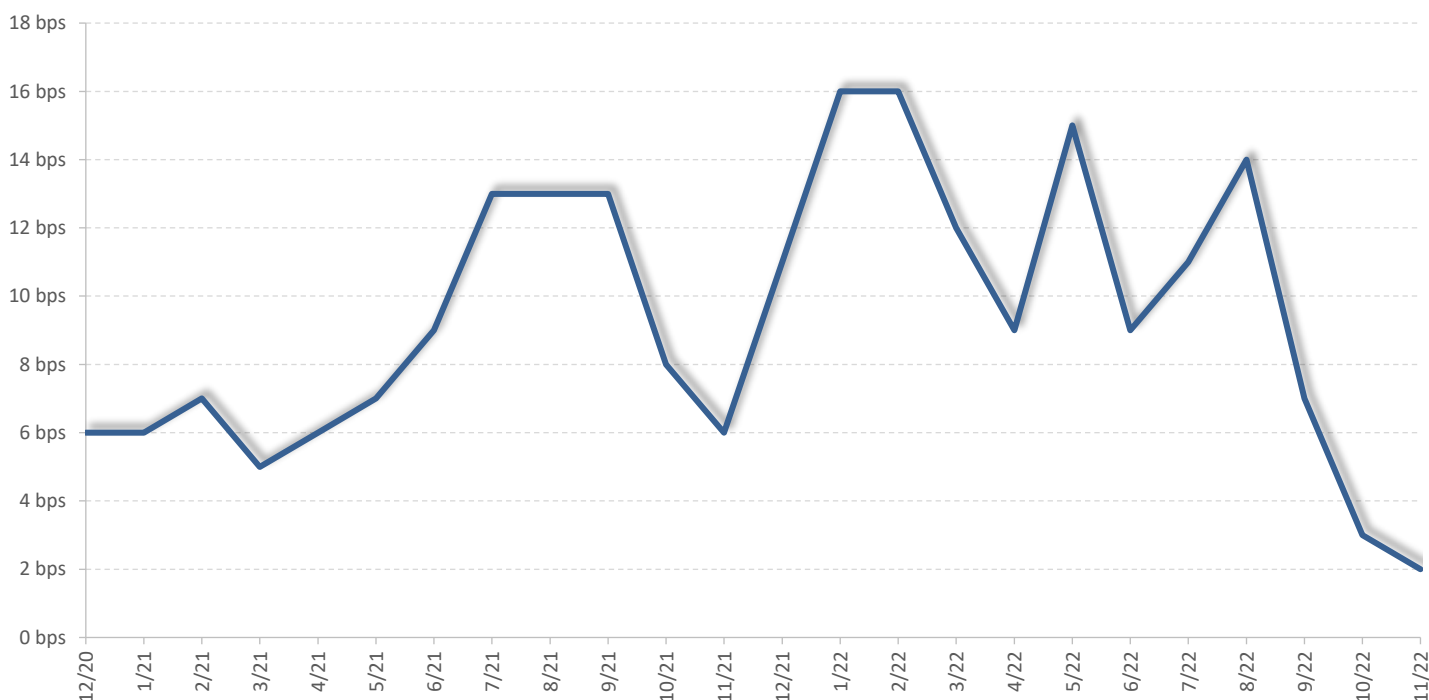


Výše uvedený graf je váženým průměrem úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů a refinancování. Ovšem sazby nových úvěrů a refinů se přece jen do jisté míry liší. Průměrná sazba refinancování je typicky o něco nižší, než sazba nových úvěrů.

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

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

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



ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK V POSLEDNÍCH TŘECH LETECH

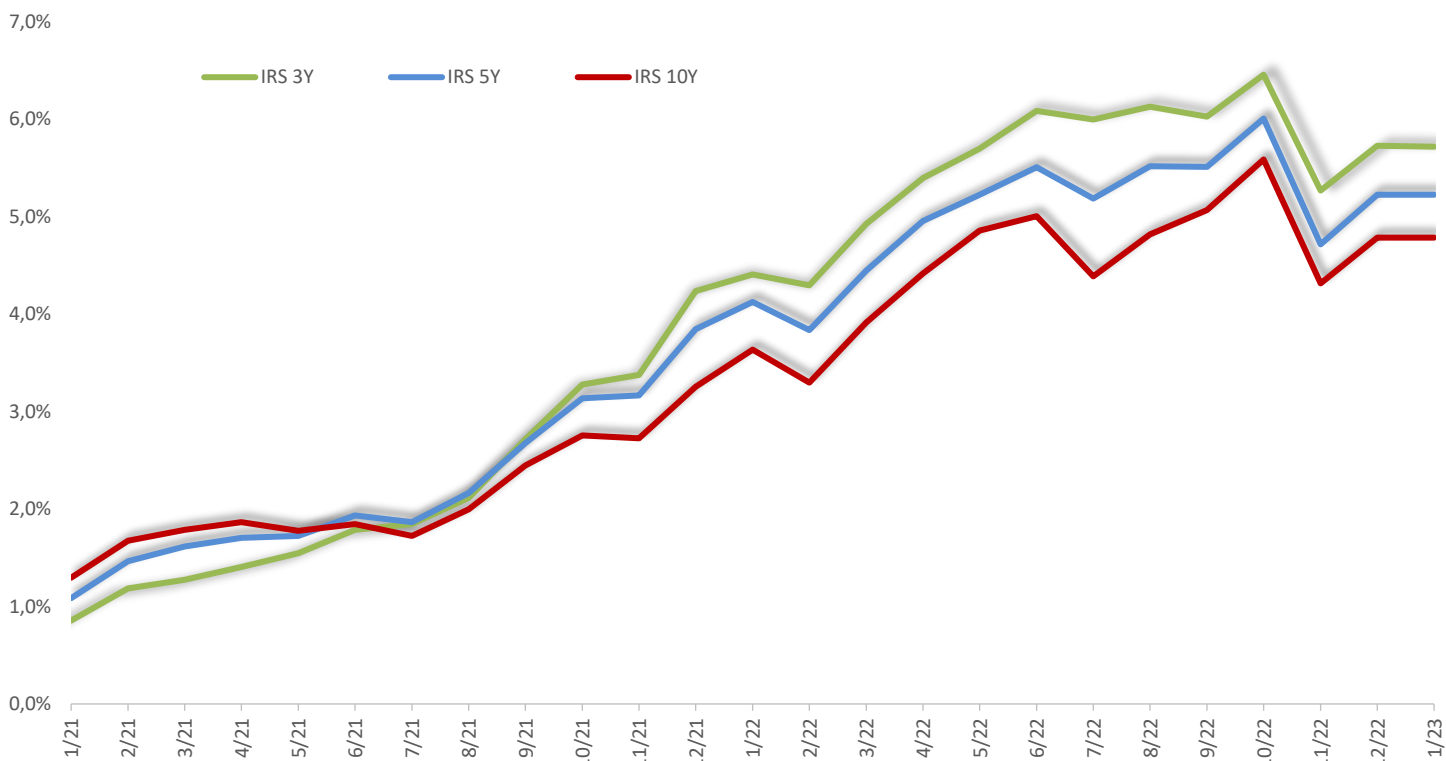
Období	Nové úvěry	Refiny	Prům. nové a ref
11/2022	6,07 % ↑	6,05 % ↑	6,07 % ↑
10/2022	5,97 % ↑	5,94 % ↑	5,97 % ↑
9/2022	5,91 % ↑	5,84 % ↑	5,90 % ↑
8/2022	5,85 % ↑	5,71 % ↑	5,83 % ↑
7/2022	5,49 % ↑	5,38 % ↑	5,47 % ↑
6/2022	5,05 % ↑	4,96 % ↑	5,04 % ↑
5/2022	4,67 % ↑	4,52 % ↑	4,65 % ↑
4/2022	4,42 % ↑	4,33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

CENA ÚROKOVÝCH SWAPŮ

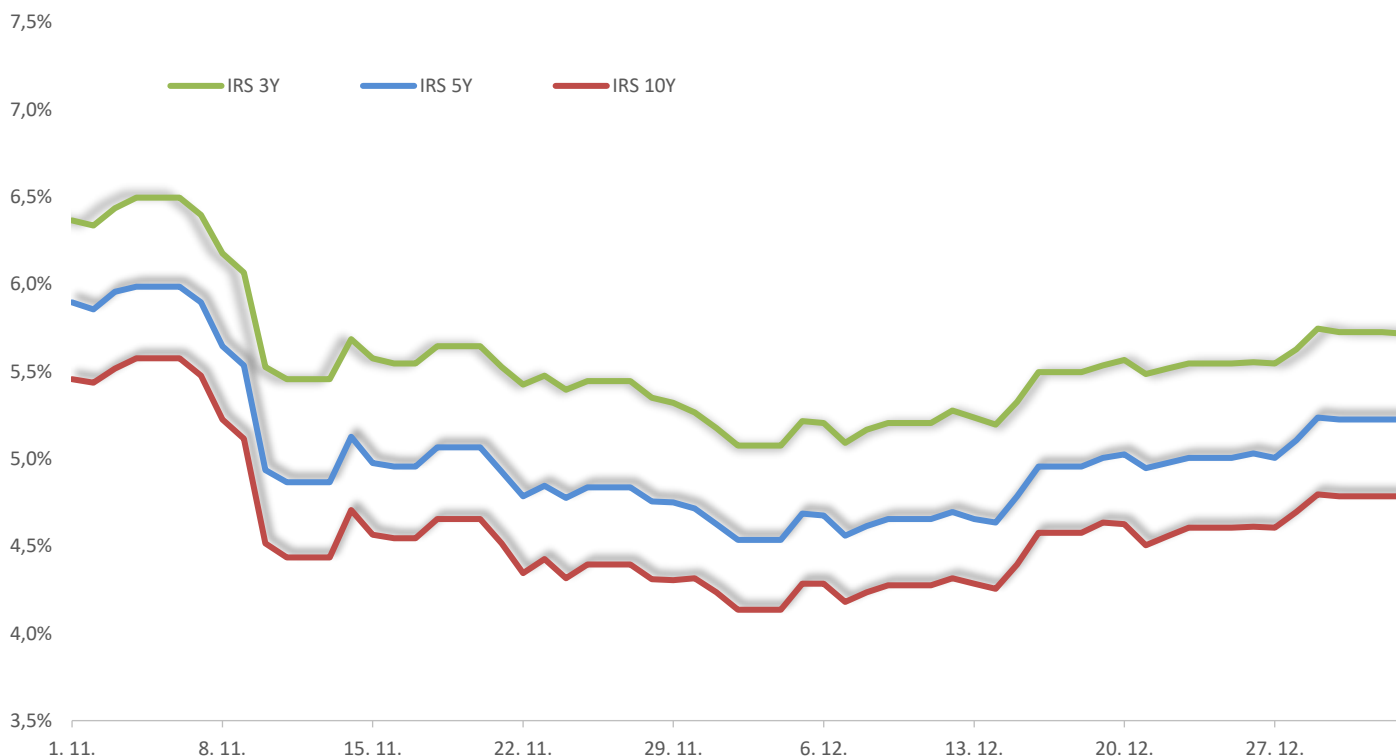
Cenu zdrojů lze do jisté míry odvozovat od ceny tzv. úrokových swapů (IRS, interest rate swap).

V níže uvedeném grafu je pěkně vidět, jak si krátkodobější tříletý swap a dlouhodobější desetiletý "prohodily" v posledních měsících místa a úrokové sazby na delší fixace jsou tak výhodnější, než na kratší dobu. Tato situace je odrazem důvěry trhu v to, že aktuální relativně vysoké sazby budou v delších obdobích spíše klesat.

Následující graf zobrazuje vývoj tříletých, pětiletých a desetiletých úrokových swapů v posledních dvou letech:



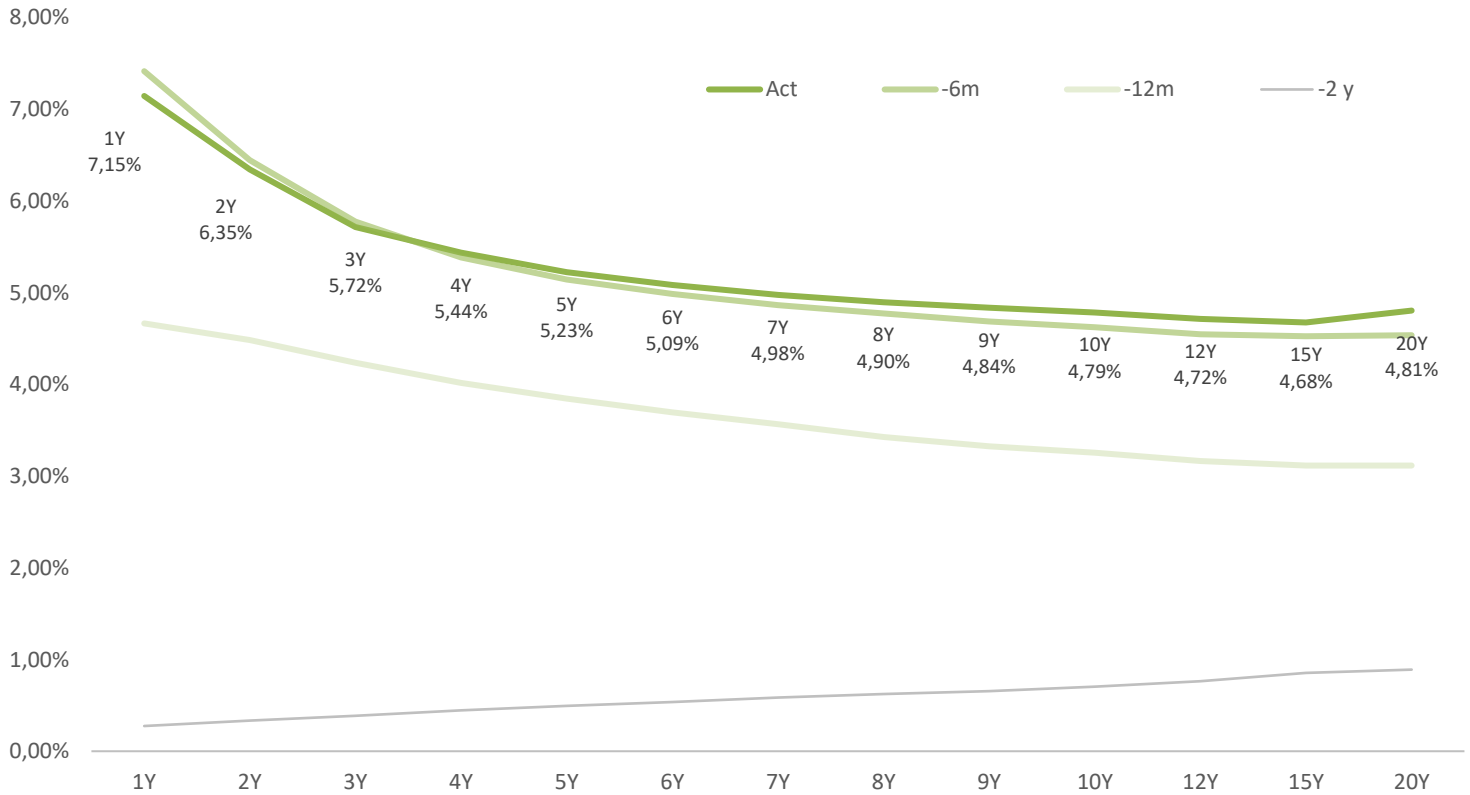
Následující graf zobrazuje vývoj IRS od počátku minulého měsíce:



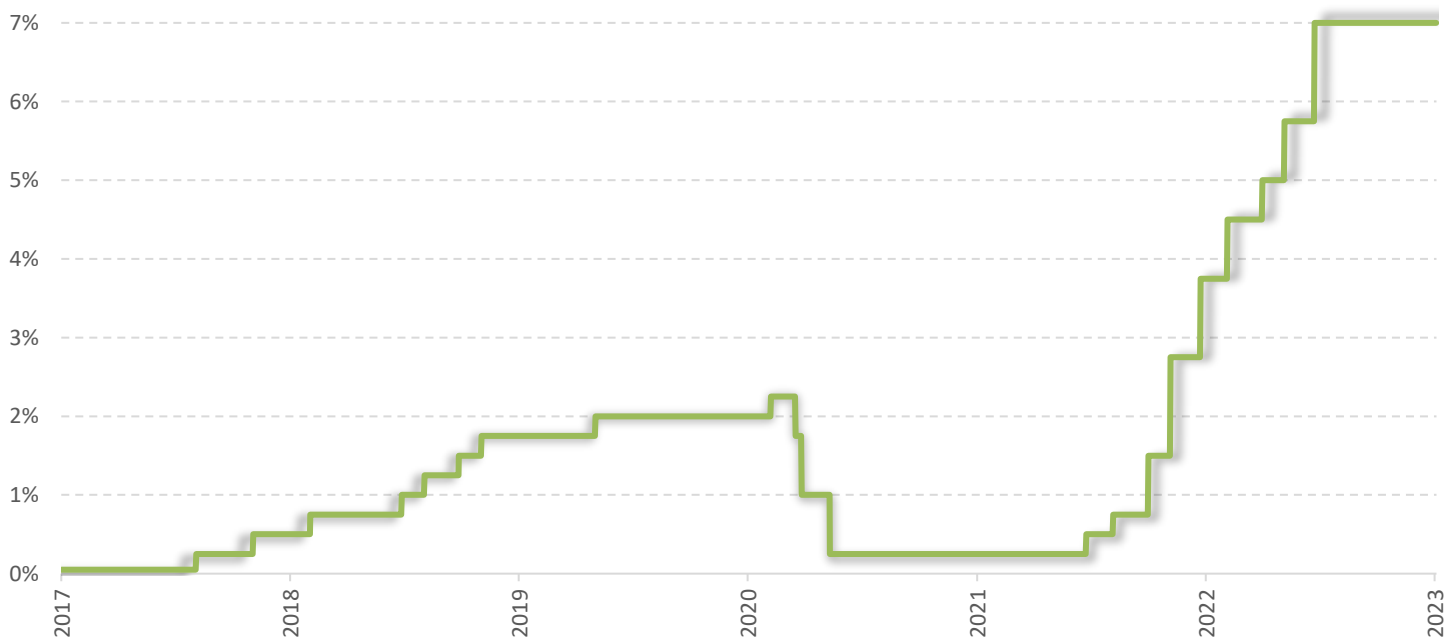
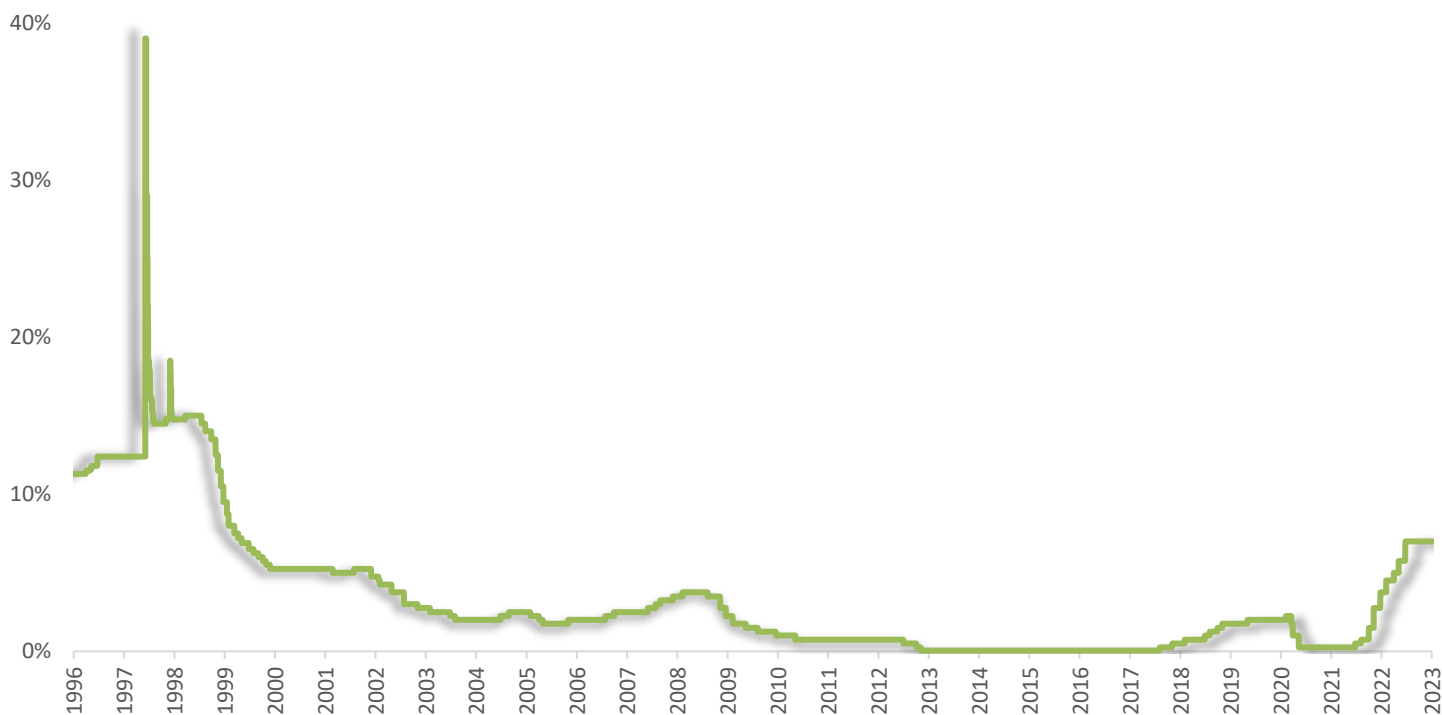
VÝNOSOVÁ KŘIVKA ÚROKOVÝCH SWAPŮ (IRS CZK)

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

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



DVOUTÝDENNÍ REPO SAZBA



Období	Repo
1 / 2023	7,00% →
12 / 2022	7,00% →
11 / 2022	7,00% →
10 / 2022	7,00% →
9 / 2022	7,00% →
8 / 2022	7,00% →
7 / 2022	7,00% →

Období	Repo
6 / 2022	7,00% ↑
5 / 2022	5,75% ↑
4 / 2022	5,00% ↑
3 / 2022	4,50% →
2 / 2022	4,50% ↑
1 / 2022	3,75% →
12 / 2021	3,75% ↑

Období	Repo
11 / 2021	2,75% ↑
10 / 2021	1,50% ↑
9 / 2021	0,75% →
8 / 2021	0,75% ↑
7 / 2021	0,50% →
6 / 2021	0,50% ↑
5 / 2021	0,25% →

OBJEMY HYPOTÉK

vývoj | nové úvěry | refinancování

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

V mnoha oborech je leden měsícem, kdy se hodnotí uplynulý rok. Hypotéky však mezi takové obory nepatří. Statistická data mají zpoždění a v tuto chvíli ještě výsledek celého roku neznáme.

Ale nemusíme být kouzelníci, abychom dovedli výsledek uplynulého roku velmi přesně odhadnout. Aktuální objem roku 2022 (tedy 11 měsíců) činí asi 165 mld. Kč. Poslední měsíc bude spíš horší, než lepší a lze tedy počítat ještě tak s pěti či šesti miliardami.

Rok 2022 tedy uzavřel na zhruba 170 mld. Kč, byť tuto hodnotu ještě oficiálně nemáme potvrzenou.

Takový výsledek je z pohledu dostupnosti bydlení velice špatnou zprávou. Hypotéky jsou drahé, špatně dostupné a není tedy o ně příliš zájem.

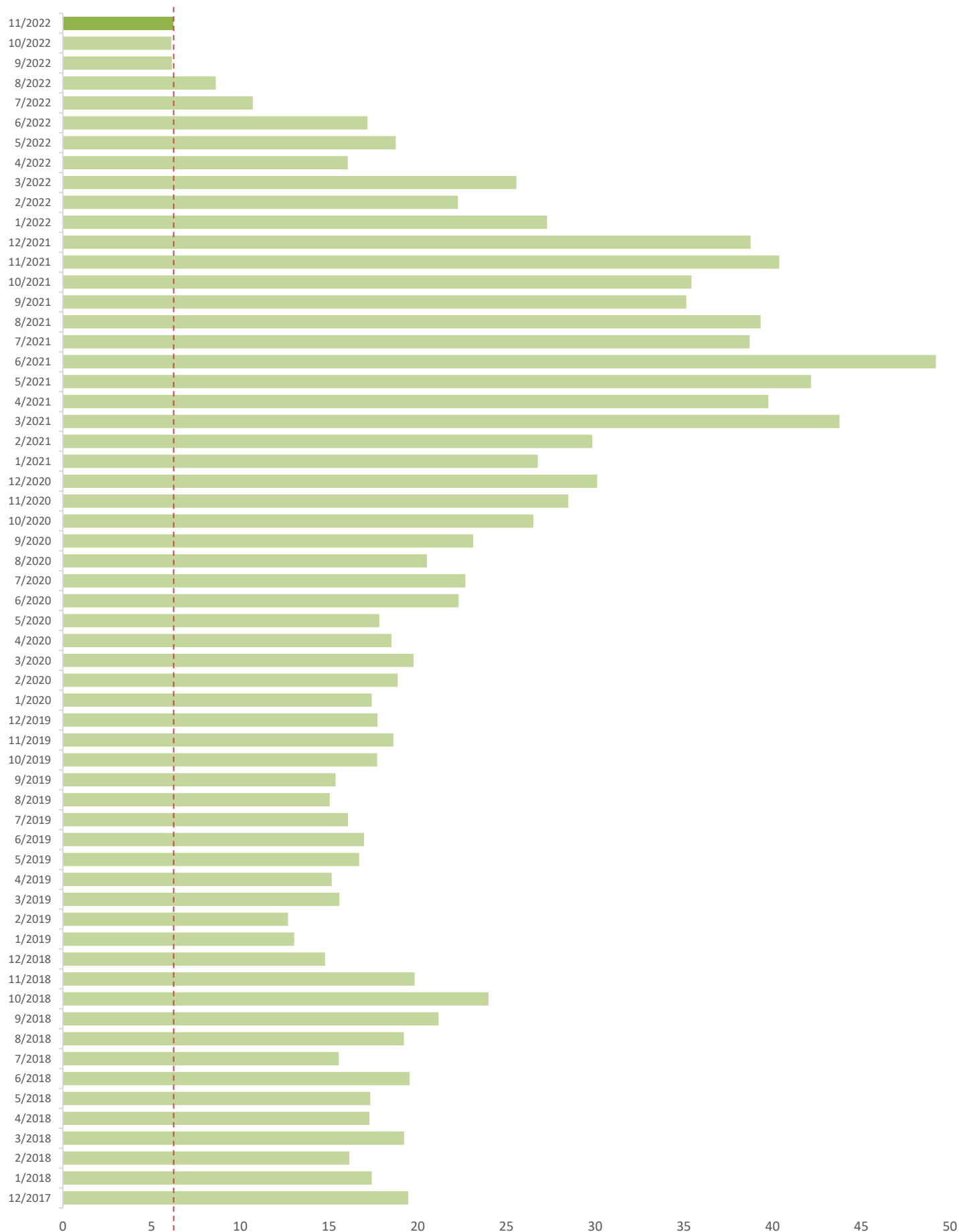
V roce 2023 lze očekávat postupné zlepšování, ale již dnes si dovolím odhadovat, že jako celek skončí rok 2023 ještě hůře, než oněch 170 mld. roku 2022.

Celkový výsledek roku 2022 byl totiž silně podpořen prvním kvartálem, kdy dosahoval trh vysoce nadprůměrných objemů. Začátek roku 2023 však bude začínat na měsíčních objemech kolem 5 - 7 mld. Kč (*což by za rok znamenalo asi 60 - 80 mld. Kč*). Tak zle snad nebude. Data se doufám začnou zlepšovat. Ale propad začátku roku budou těžko dohánět. Nemyslím, že by se trh v roce 2023 dostal přes nějakých 140 mld. Kč.

A pokud mě nakonec výsledek roku 2023 usvědčí ze zbytečného pesimismu, bude to skvělá zpráva a já to velice rád přijmu. Jen se obávám, abych v příštím lednu nebyl spíše usvědčen ze zbytečného optimismu...

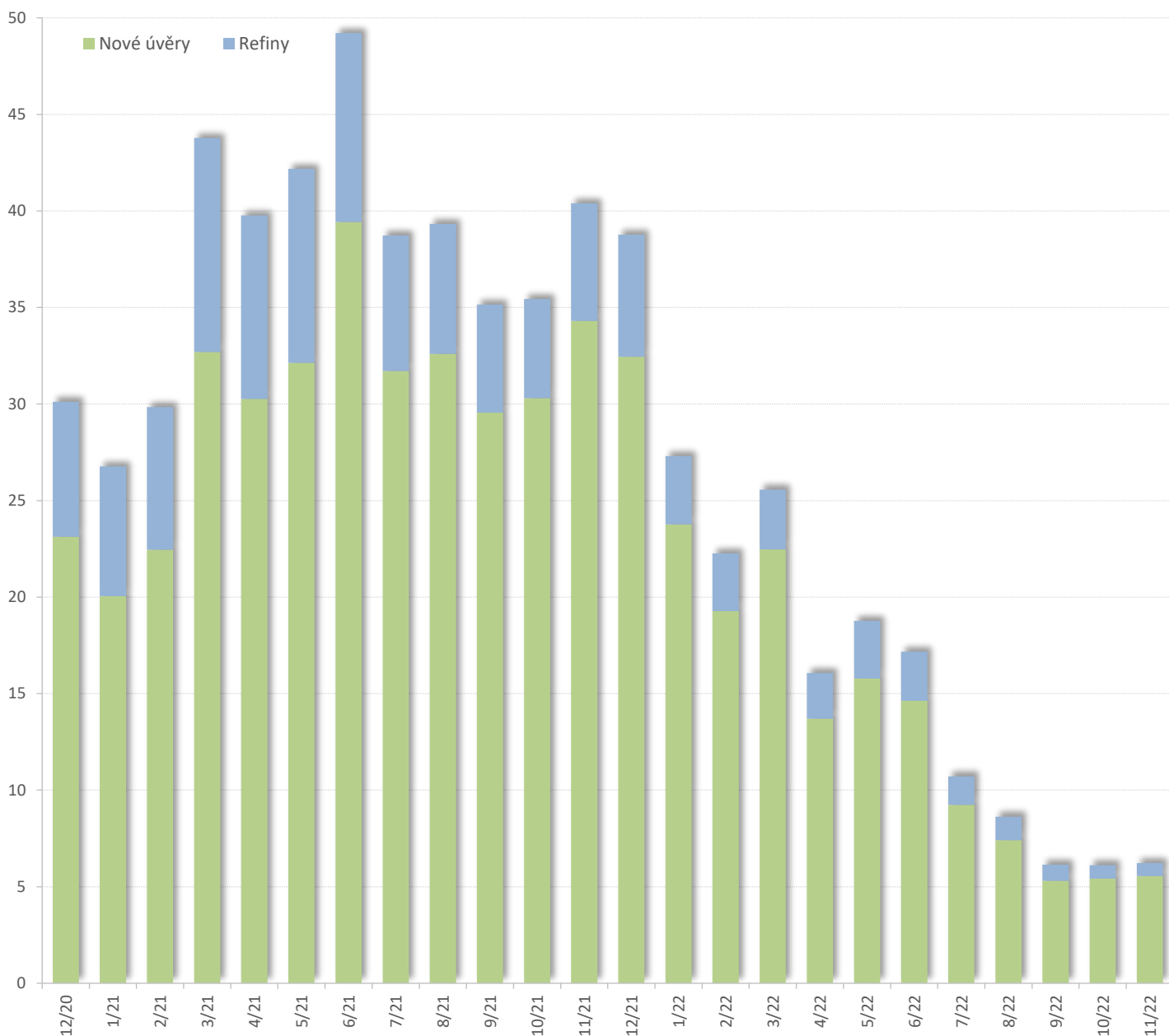
OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

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



OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

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



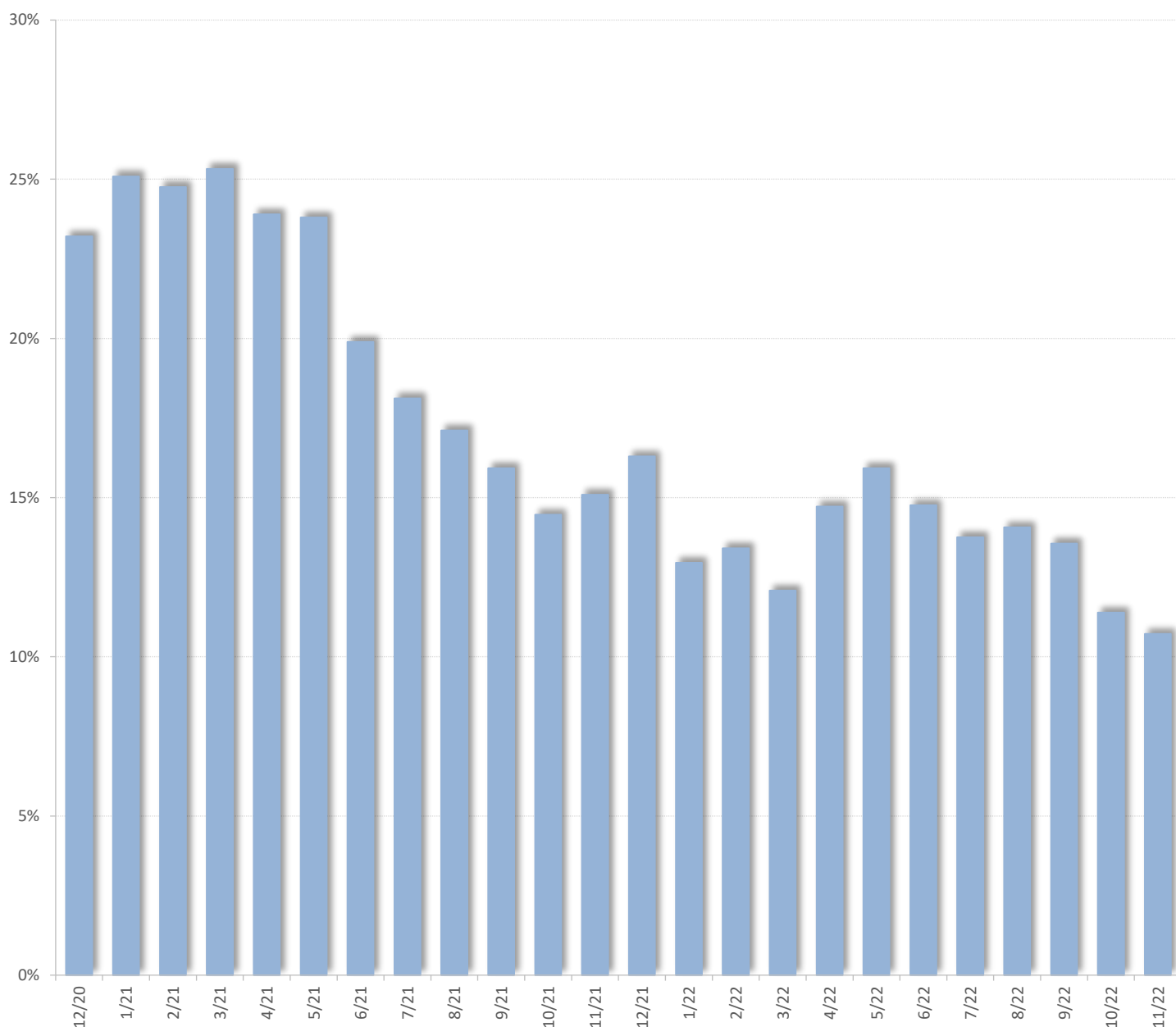
Objemy v posledních 12 měsících

Období	Nové	Refiny
11/2022	5,56 ↑	0,67 ↓
10/2022	5,42 ↑	0,70 ↓
9/2022	5,31 ↓	0,83 ↓
8/2022	7,41 ↓	1,21 ↓
7/2022	9,24 ↓	1,47 ↓
6/2022	14,63 ↓	2,53 ↓

Období	Nové	Refiny
5/2022	15,78 ↑	2,99 ↑
4/2022	13,70 ↓	2,36 ↓
3/2022	22,48 ↑	3,09 ↑
2/2022	19,28 ↓	2,98 ↓
1/2022	23,76 ↓	3,54 ↓
12/2021	32,45 ↓	6,32 ↑

PODÍL REFINANCOVANÝCH ÚVĚŘŮ

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



Podíly refinancování v posledních 12 měsících

Období	Nové
11/2022	10,72% ↓
10/2022	11,39% ↓
9/2022	13,55% ↓
8/2022	14,06% ↑
7/2022	13,75% ↓
6/2022	14,76% ↓

Období	Nové
5/2022	15,93% ↑
4/2022	14,72% ↑
3/2022	12,08% ↓
2/2022	13,41% ↑
1/2022	12,96% ↓
12/2021	16,29% ↑

OBJEMY HYPOTÉK V POSLEDNÍCH TŘECH LETECH

Období	Nové úvěry	Refiny	Σ nové + ref	12M součet	Refiny, podíl
11/2022	5,56 ↑	0,67 ↓	6,23 ↑	203,71 ↓	10,7 % ↓
10/2022	5,42 ↑	0,70 ↓	6,12 ↓	237,88 ↓	11,4 % ↓
9/2022	5,31 ↓	0,83 ↓	6,14 ↓	267,19 ↓	13,6 % ↓
8/2022	7,41 ↓	1,21 ↓	8,62 ↓	296,19 ↓	14,1 % ↑
7/2022	9,24 ↓	1,47 ↓	10,71 ↓	326,90 ↓	13,8 % ↓
6/2022	14,63 ↓	2,53 ↓	17,17 ↓	354,91 ↓	14,8 % ↓
5/2022	15,78 ↑	2,99 ↑	18,77 ↑	386,96 ↓	15,9 % ↑
4/2022	13,70 ↓	2,36 ↓	16,06 ↓	410,37 ↓	14,7 % ↑
3/2022	22,48 ↑	3,09 ↑	25,56 ↑	434,08 ↓	12,1 % ↓
2/2022	19,28 ↓	2,98 ↓	22,26 ↓	452,29 ↓	13,4 % ↑
1/2022	23,76 ↓	3,54 ↓	27,30 ↓	459,87 ↑	13,0 % ↓
12/2021	32,45 ↓	6,32 ↑	38,77 ↓	459,34 ↑	16,3 % ↑
11/2021	34,30 ↑	6,09 ↑	40,39 ↑	450,69 ↑	15,1 % ↑
10/2021	30,31 ↑	5,12 ↓	35,43 ↑	438,78 ↑	14,5 % ↓
9/2021	29,55 ↓	5,60 ↓	35,15 ↓	429,87 ↑	15,9 % ↓
8/2021	32,60 ↑	6,73 ↓	39,33 ↑	417,85 ↑	17,1 % ↓
7/2021	31,71 ↓	7,01 ↓	38,72 ↓	399,05 ↑	18,1 % ↓
6/2021	39,43 ↑	9,79 ↓	49,22 ↑	383,01 ↑	19,9 % ↓
5/2021	32,14 ↑	10,04 ↑	42,18 ↑	356,10 ↑	23,8 % ↓
4/2021	30,27 ↓	9,50 ↓	39,77 ↓	331,76 ↑	23,9 % ↓
3/2021	32,69 ↑	11,09 ↑	43,78 ↑	310,51 ↑	25,3 % ↑
2/2021	22,45 ↑	7,39 ↑	29,84 ↑	286,50 ↑	24,8 % ↓
1/2021	20,05 ↓	6,72 ↓	26,77 ↓	275,53 ↑	25,1 % ↑
12/2020	23,13 ↑	6,99 ↑	30,12 ↑	266,18 ↑	23,2 % ↑
11/2020	22,11 ↑	6,37 ↑	28,48 ↑	253,79 ↑	22,4 % ↑
10/2020	20,70 ↑	5,82 ↑	26,51 ↑	243,94 ↑	21,9 % ↑
9/2020	18,76 ↑	4,36 ↑	23,13 ↑	235,14 ↑	18,9 % ↑
8/2020	17,01 ↓	3,52 ↓	20,53 ↓	227,38 ↑	17,2 % ↑
7/2020	19,16 ↑	3,53 ↓	22,69 ↑	221,90 ↑	15,5 % ↓
6/2020	18,76 ↑	3,54 ↑	22,30 ↑	215,29 ↑	15,9 % ↓
5/2020	14,80 ↓	3,03 ↑	17,84 ↓	209,97 ↑	17,0 % ↑
4/2020	15,59 ↓	2,93 ↓	18,52 ↓	208,84 ↑	15,8 % ↓
3/2020	16,32 ↑	3,45 ↑	19,76 ↑	205,47 ↑	17,4 % ↑
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 % ↑

FIXACE SAZEB

vývoj | podíly | srovnání

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

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

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

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

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

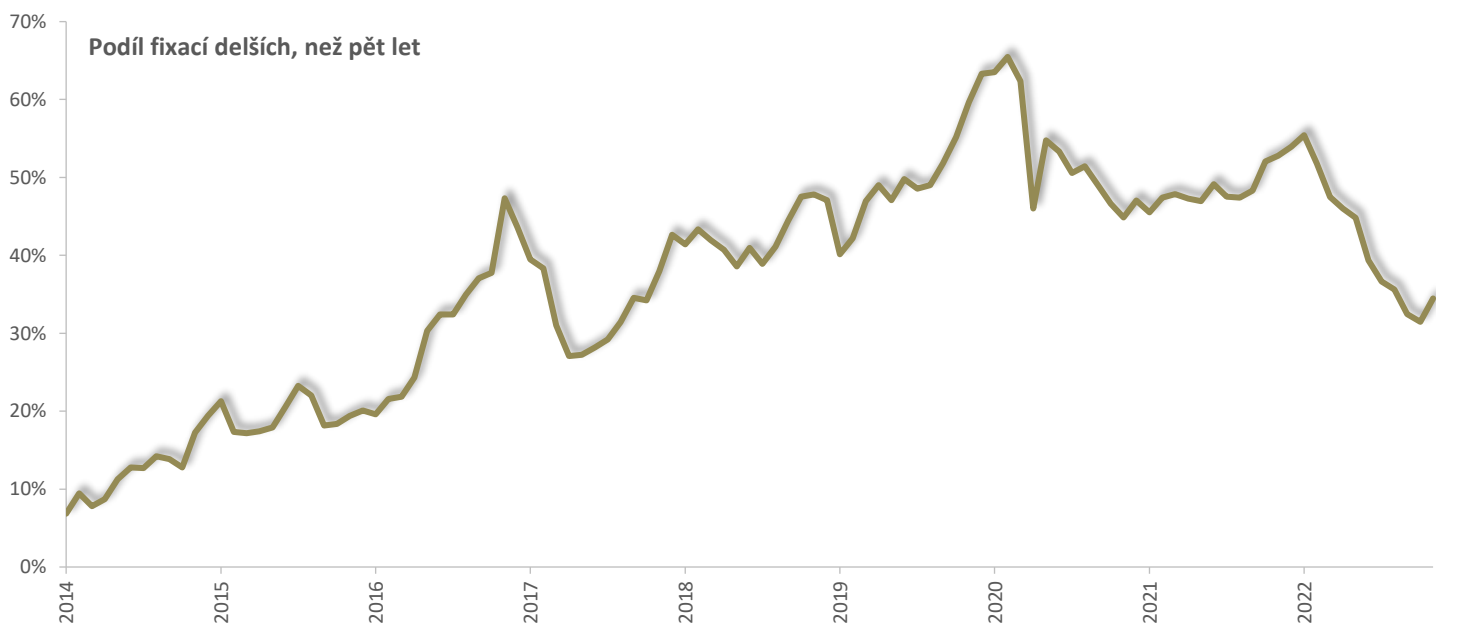
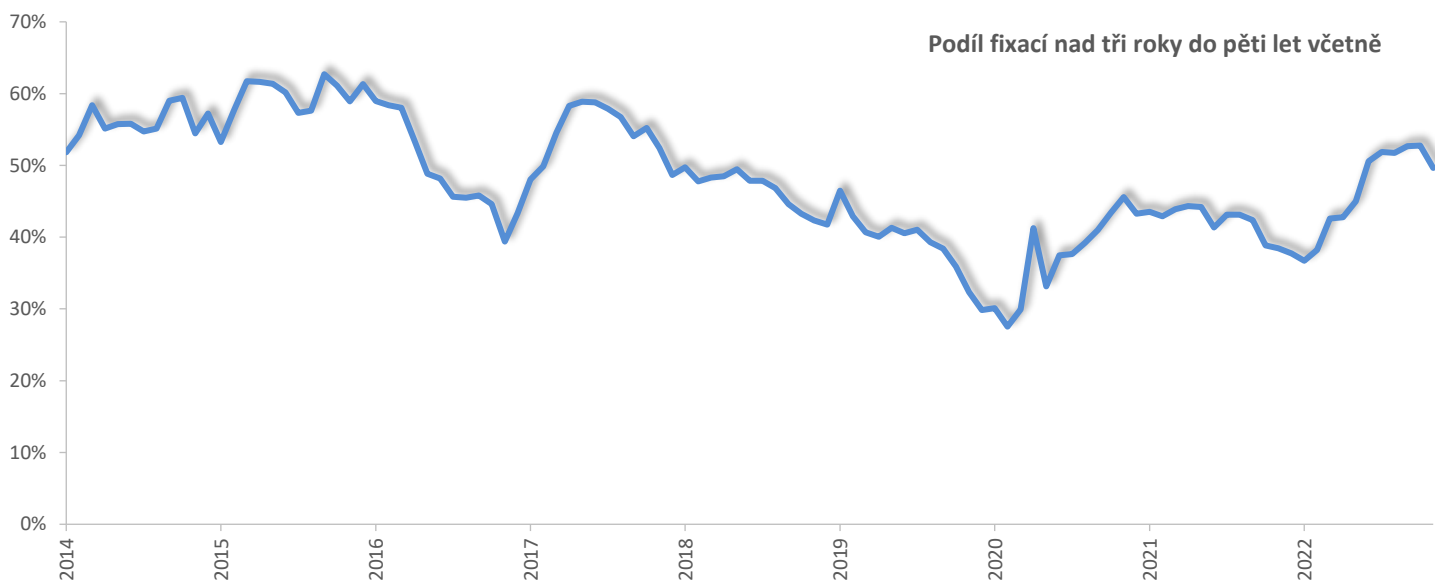
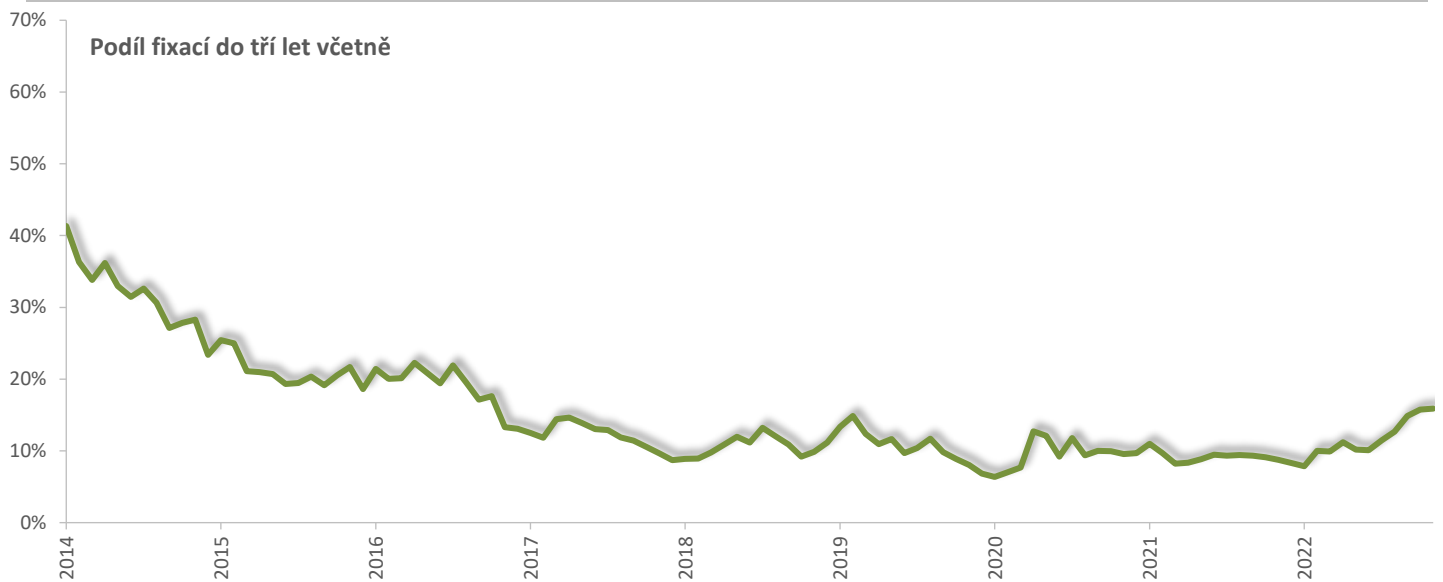
Ale je nutno zmínit, že v poslanecké sněmovně "leží" návrh novely zákona a nelze vyloučit, že v budoucnu již aktuálního výkladu účelně vynaložených nákladů nebude možno využít.

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

Více informací k problematice účelně vynaložených nákladů naleznete [zde](#):

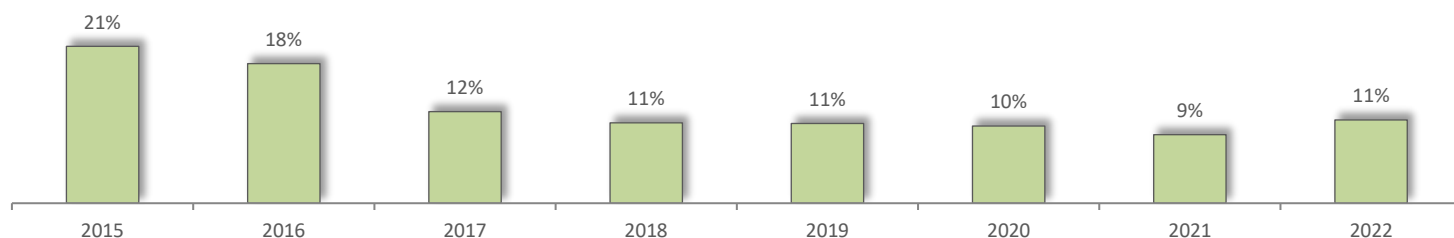


VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB

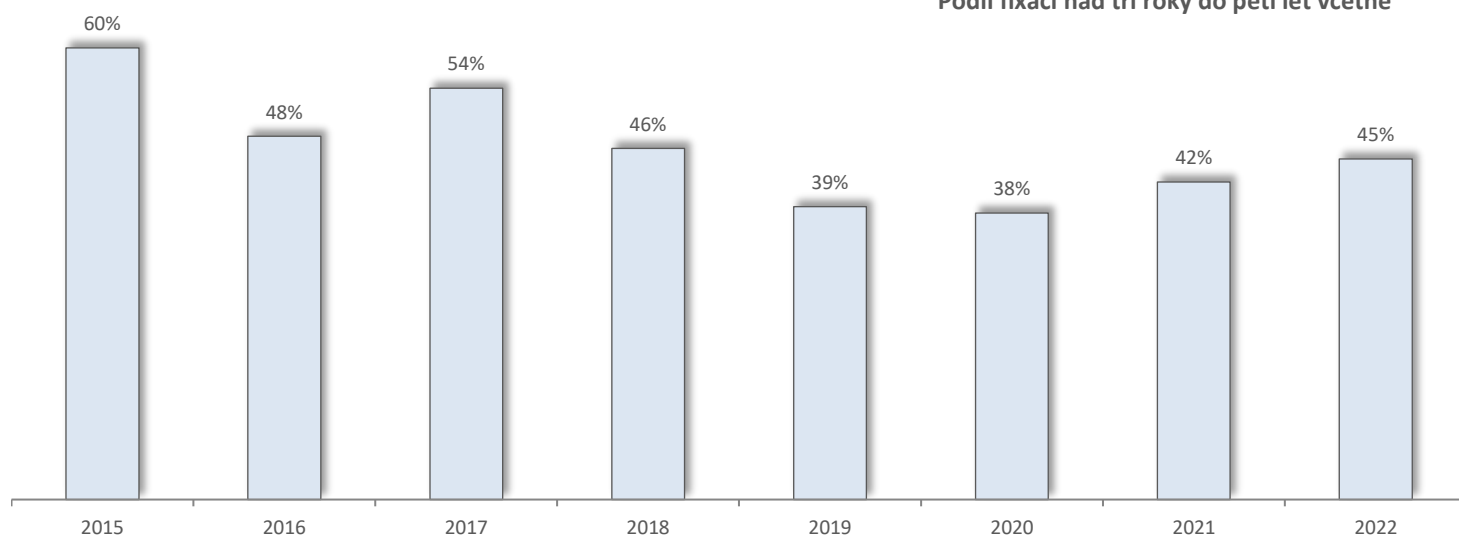


VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (roky)

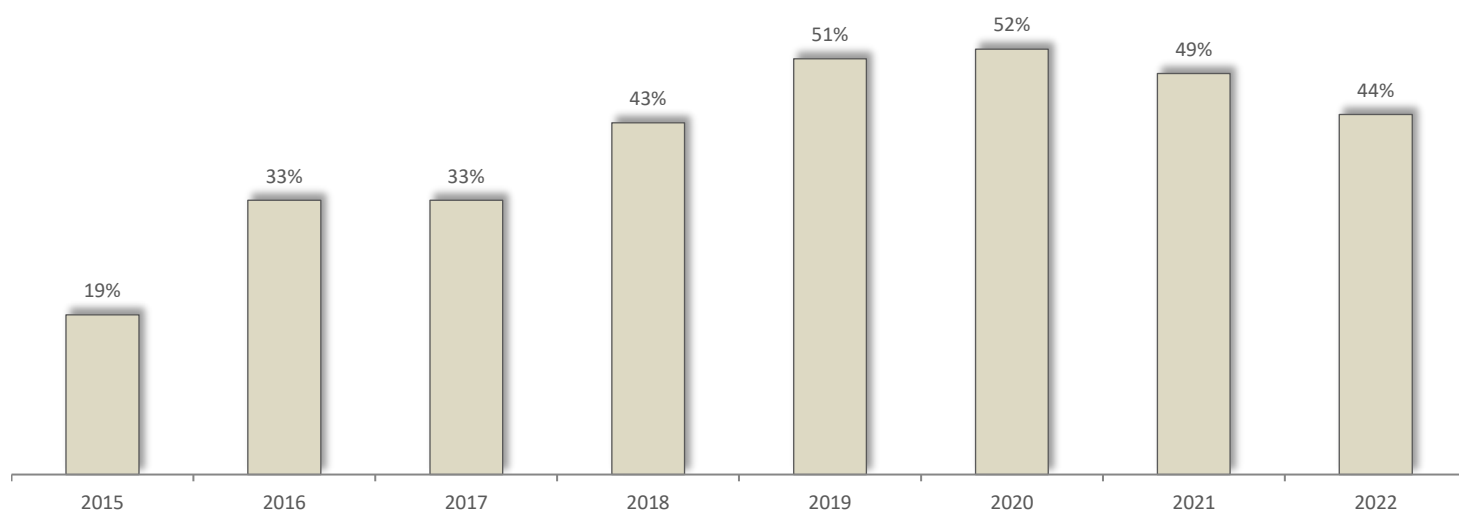
Podíl fixací do tří let včetně



Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně

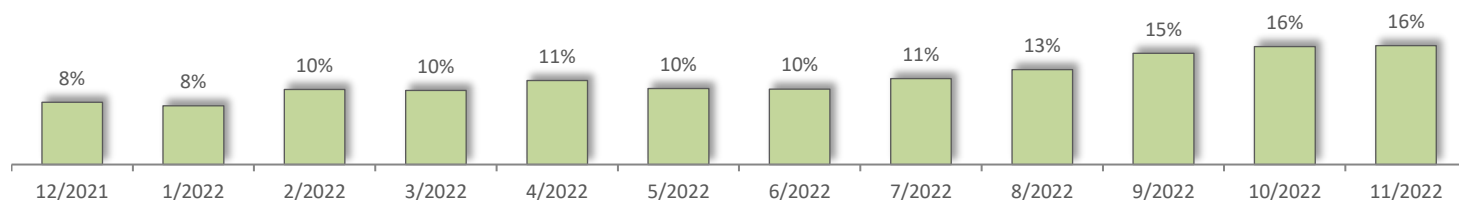


Podíl fixací delších, než pět let

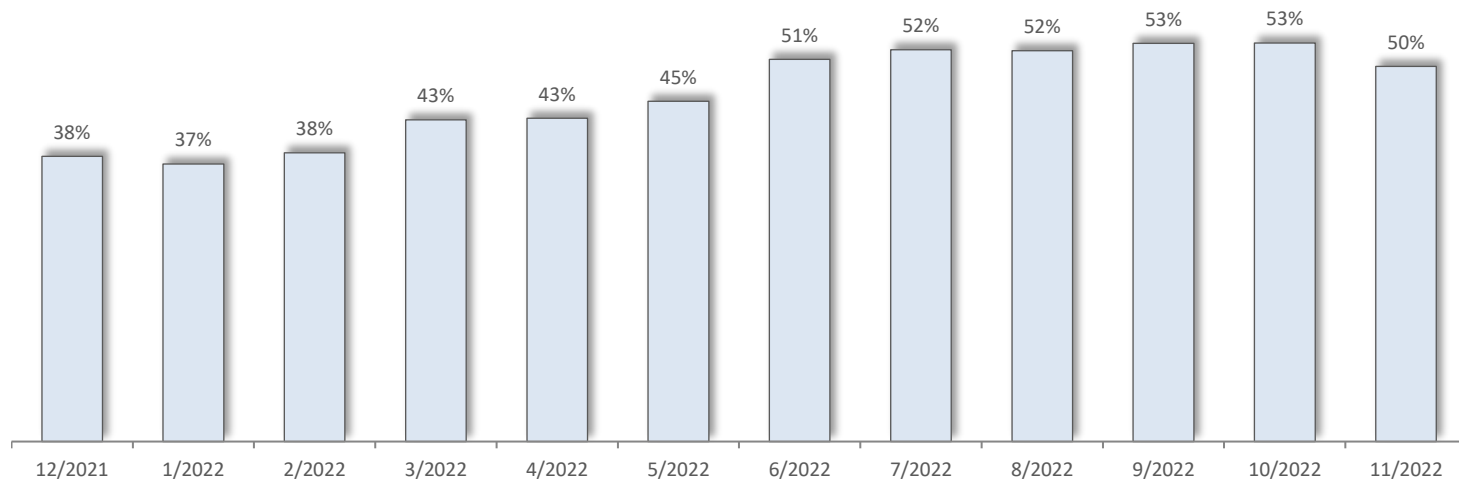


VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (měsíce)

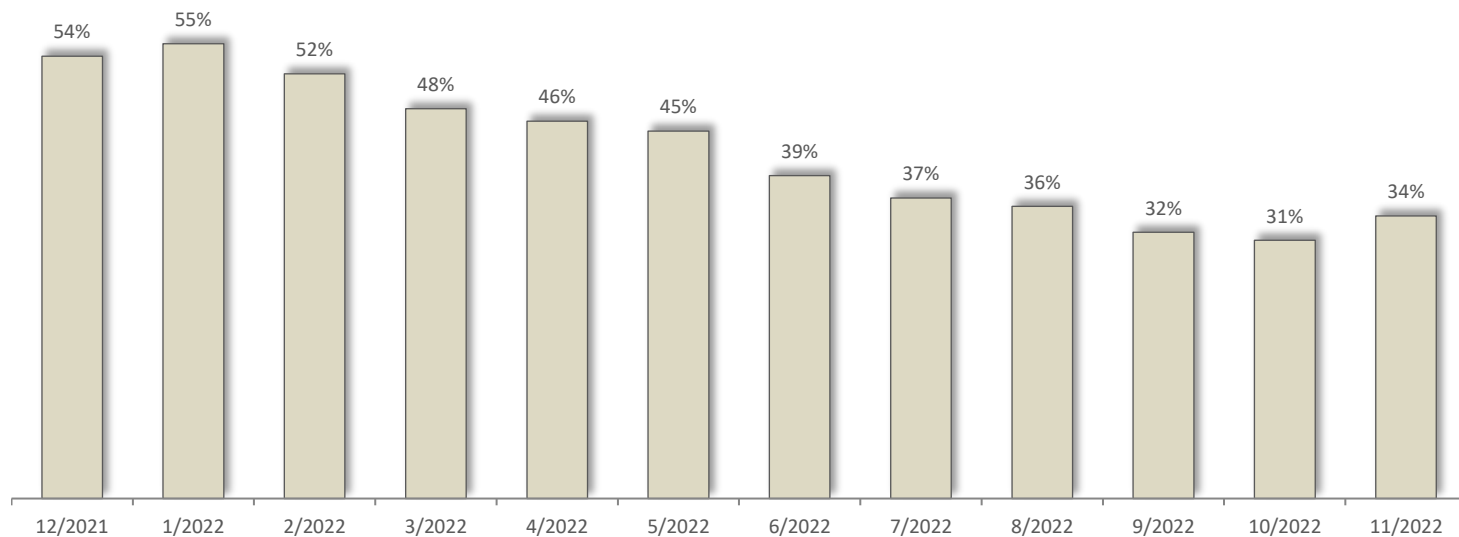
Podíl fixací do tří let včetně



Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně



Podíl fixací delších, než pět let



NEVÝKONNÉ ÚVĚRY

význam | vývoj | srovnání

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

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

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

Aktuálně dostupná data za měsíc listopad poklesly až na **9 mld. Kč** nevýkonných úvěrů, což představuje "pouhých" **0,57 %** celého portfolia hypotečních úvěrů.

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

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

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

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



NEVÝKONNÉ HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

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

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

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

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

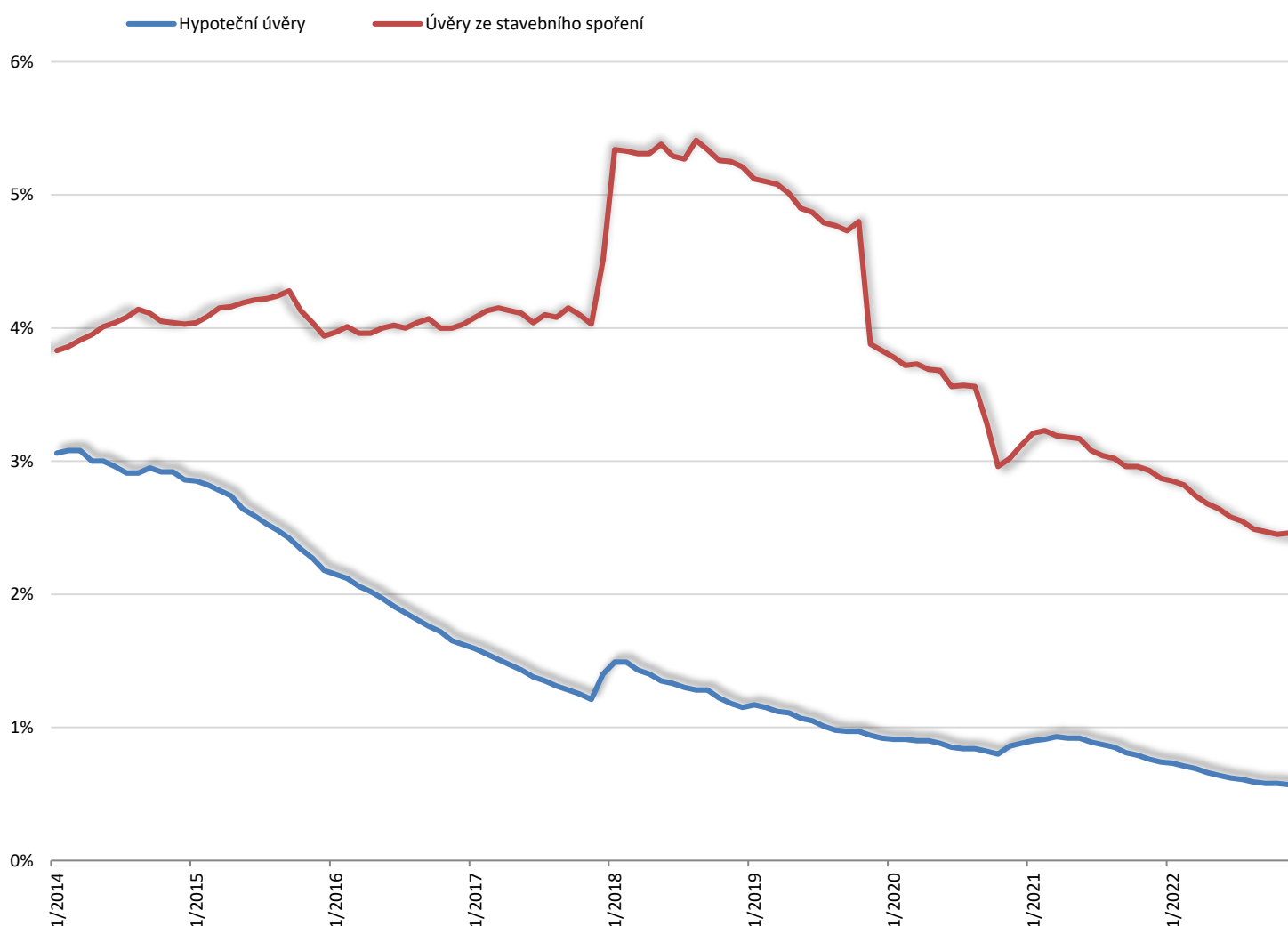
Následující graf zobrazuje vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření od roku 2010. Zdrojem dat je Česká národní banka. Jako hypoteční úvěry se vykazují úvěry zajištěné zástavním právem k nemovité věci a to jak od bank, tak od stavebních spořitelen.

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

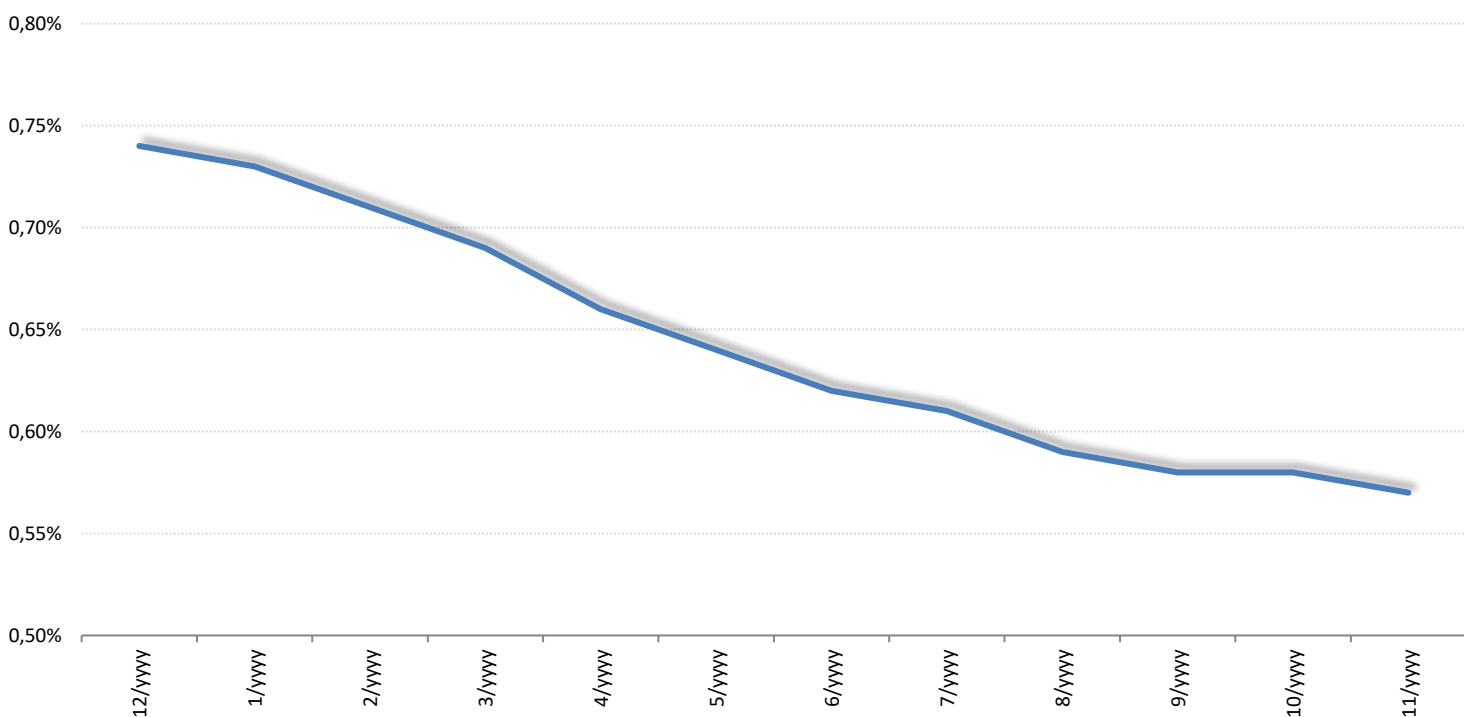
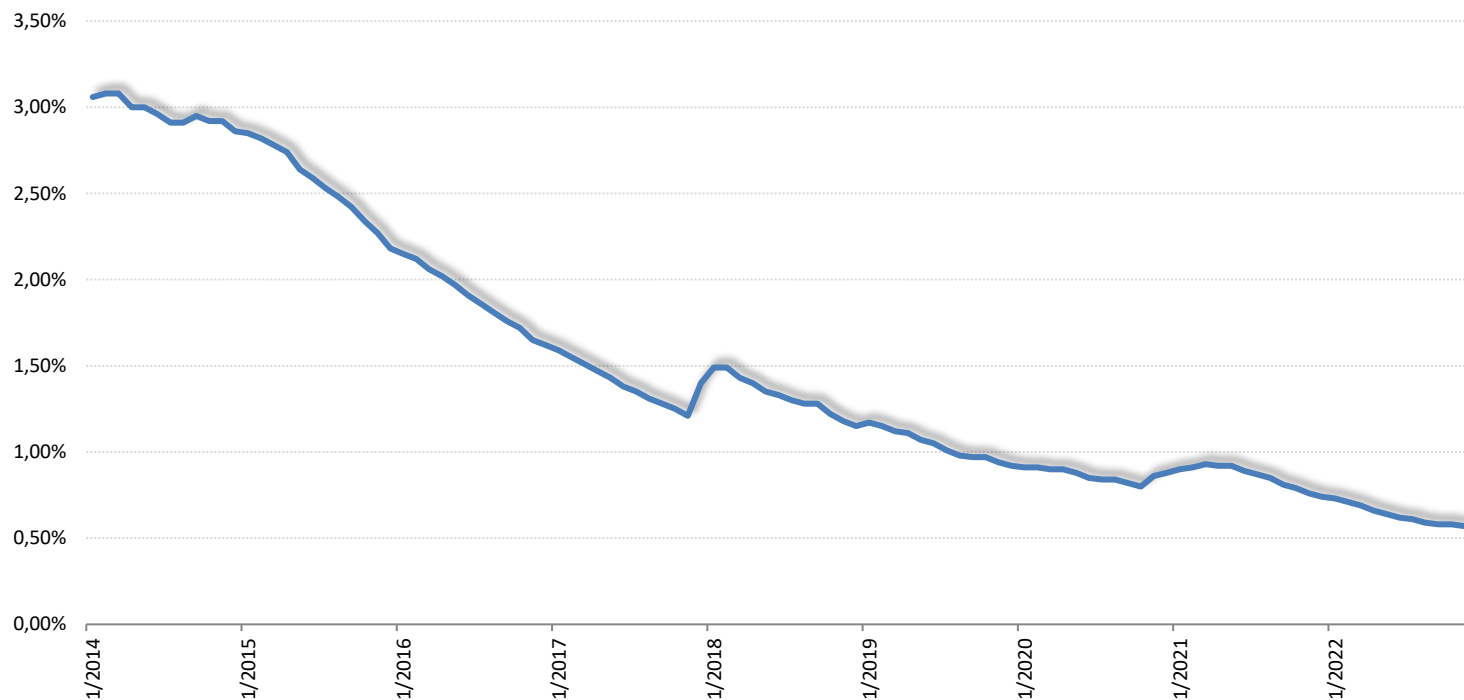
Vyšší podíl NPL je důsledkem toho, že úvěry nejsou zajištěny.

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

Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření



NEVÝKONNÉ HYPOTEČNÍ ÚVĚRY



Období	Objem (mld.)	Podíl
11/2022	9,00 ↓	0,57% ↓
10/2022	9,03 ↓	0,58% →
9/2022	9,06 ↓	0,58% ↓
8/2022	9,15 ↓	0,59% ↓
7/2022	9,44 ↓	0,61% ↓
6/2022	9,60 ↓	0,62% ↓

Období	Objem (mld.)	Podíl
5/2022	9,86 ↓	0,64% ↓
4/2022	10,11 ↓	0,66% ↓
3/2022	10,55 ↓	0,69% ↓
2/2022	10,81 ↓	0,71% ↓
1/2022	11,11 ↓	0,73% ↓
12/2021	11,15 ↓	0,74% ↓

CENY NEMOVITOSTÍ

vývoj | indexy | srovnání | ČR | kraje

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

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

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

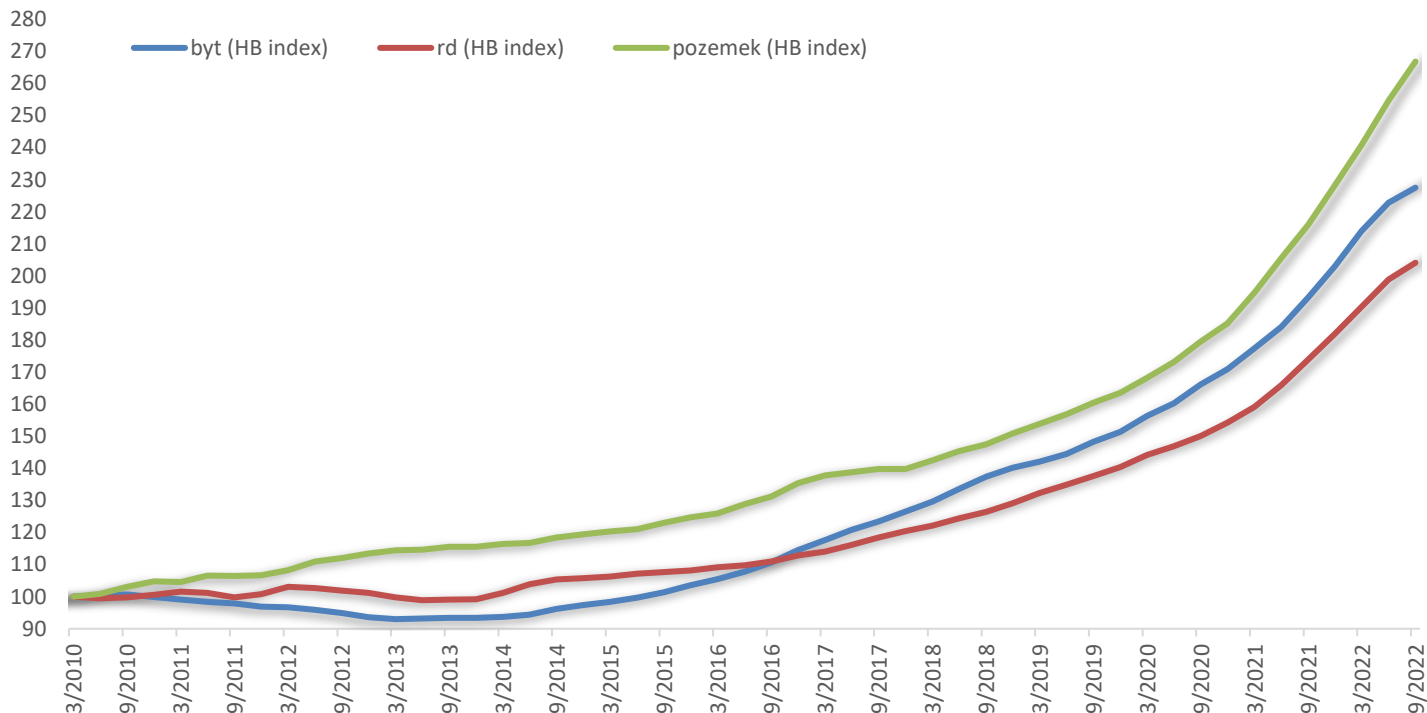
Aktuální vysoká cena nemovitostí v souběhu s vysokými sazbami a regulací ČNB jsou důvody snížení objemů poskytovaných hypoték.

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

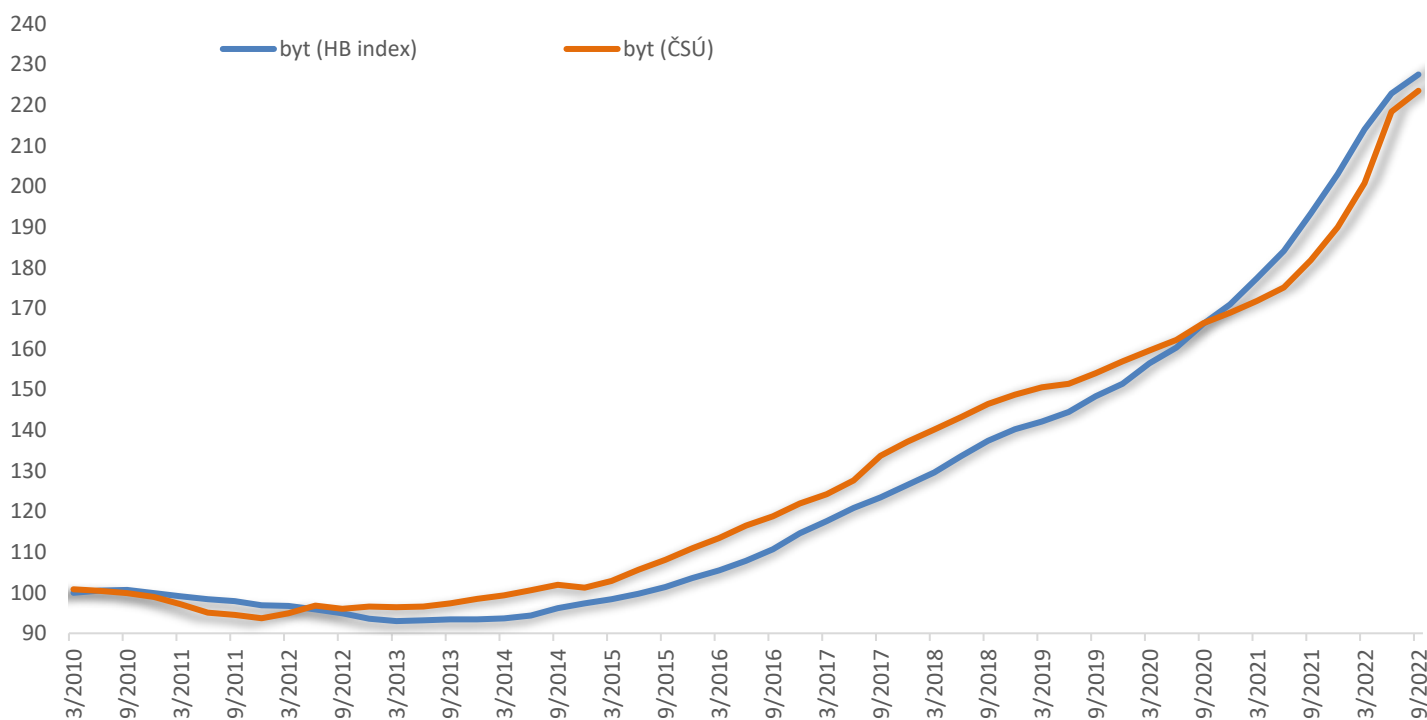
Aktuálně již pozorujeme např. různé finanční pobídkové akce developerů, čemuž jsme během posledních let odvykli. Zajímavým benefitem, který někteří developeři nabízejí, je jakási "dotace" na úroky z hypotéky, která by měla po dobu dvou, tří let kompenzovat vysokou úrokovou sazbu a redukovat úrokové náklady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



INDEX CEN NEMOVITOSTÍ HYPOTEČNÍ BANKY



SROVNÁNÍ HB INDEXU S DATY ČESKÉHO STATISTICKÉHO ÚŘADU

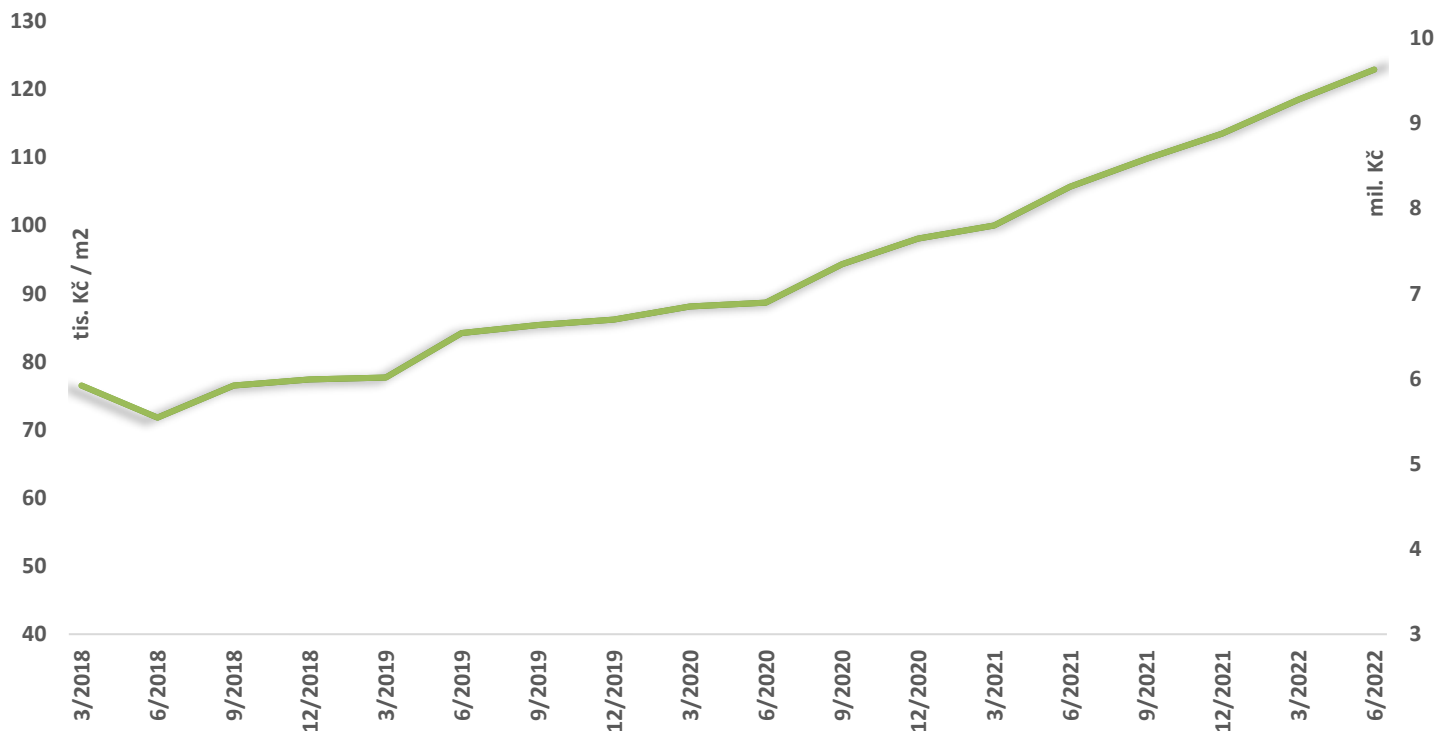


HB index: Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. Za bazickou hodnotu 100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

ČSÚ: Vstupní údaje pochází z databáze Ministerstva financí ČR, kterou vytváří finanční úřady na základě daňových přiznání k dani z nabytí nemovitosti. Jedná se tedy o reálné, skutečně placené (přiznané) ceny. Za cenový základ byl vybrán rok 2010 (průměr roku 2010=100).

DELOITTE REAL INDEX, CENA BYTŮ, PRAHA

Graf ukazuje vývoj ceny za 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.

