

HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

data | komentáře | analýzy | informace



www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

únor 2024

Objemy hypoték za leden 2024 (data: ČNB)

nové úvěry
9,28 mld.

refinancování
1,67 mld.

dohromady
10,96 mld.

změna oproti minulému měsíci:

↘ pokles o 15,9%

↗ růst o 3,2%

↘ pokles o 13,4%

meziroční změna:

↗ růst o 91,1%

↗ růst o 122,1%

↗ růst o 95,2%

změna oproti stejnému měsíci před dvěma lety:

↘ pokles o 60,9%

↘ pokles o 52,6%

↘ pokles o 59,9%

Aktuální nabídkové úrokové sazby

LTV

80 %

1 rok

6,35%

3 roky

5,72%

5 let

5,81%

10 let

6,03%

LTV

90 %

1 rok

6,63%

3 roky

5,96%

5 let

6,04%

10 let

6,38%

KOMENTÁŘ K AKTUÁLNÍMU DĚNÍ NA TRHU

Objemy hypotečních úvěrů

Na přelomu let 2022 a 2023 prošel trh s hypotečními úvěry nevídaným propadem. V březnu 2023 se objemy posknutých hypoték po třičtvrtě roku hypotečního pústu přehouply přes objem 10 mld. Kč. a ... a od té doby vlastně nic. Každý měsíc netrpělivě vyhlížíme výsledky trhu a každý měsíc zjišťujeme, že se pohybujeme někde kolem cca 10 - 13 mld. Kč a známky dalšího oživení trhu se stále ne a ne dostavit. Je pravda, že aktuální snižování (především krátkodobých) úrokových sazeb se asi do jisté míry projeví, ale lednová data tento vliv ještě nezahrnují.

A tak si stále říkáme, že trh se postupně oživuje. A říkáme si to už téměř rok a za ten rok jsme se víceméně nikam nepohnuli. Objemy hypotečních úvěrů tak v lednu zůstaly těsně pod úrovní 11 mld. Kč a my stále čekáme, zda a hlavně kdy se trh opět vrátí k plnému výkonu.

Úrokové sazby

Banky postupně zlevňují. Největší skoková zlevnění vidíme u krátkých fixací - především u jednoleté fixace banky snížily až o jeden celý procentní bod a v případě Komerční banky dokonce o 1,4 procentního bodu. Ovšem pozor - speciálně tyto krátké fixace byly hodně drahé. Ani tato skoková snížení z nich zatím nedělají jasnou volbu, přestože data z trhu jasně ukazují, že klienti se poslední dobou ke krátkým fixacím přiklání.

Podíl krátkých fixací na jeden až tři roky se přehoupl přes 55 % což je skutečně velice výrazný růst klientských preferencí. Děje se tak logicky především na úkor tradičně oblíbených pětiletých fixací.

Banky jsou sevřeny v kleštích protichůdných zájmů. Na jednu stranu na trhu přese všechno stále existuje jakás takás konkurence a banky jsou tak do jisté míry nuceny do sazeb zasahovat. Ale na druhou stranu je zde riziko (resp. jistota), že v okamžiku, kdy pokles sazeb dosáhne na nějakou kritickou úroveň, začne se zvyšovat tlak nerefincování resp. tlak na banky, aby stávající úrokové sazby snížily a to i navzdory běžící fixaci. Je to důsledek zmateného znění zákona o spotřebitelském úvěru a já jsem přesvědčen, že tato podoba zákona již začíná sklízet trpké plody v podobě zbytečně vysokých úrokových sazeb a malé ochoty bank sazeb snižovat především na delších fixacích.

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.

Objem nevýkonných úvěrů vzrostl meziměsíčně o cca 80 mil. Kč, což orientačně obnáší nějaké menší desítky hypotečních úvěrů. Statistika neumí postihnout lidské osudy, které se za těmito čísly skrývají, ale zůstaneme-li pouze u suchých statistických dat, tak nelze, než konstatovat, že takový vývoj není důvodem k nějaké zvýšené pozornosti. Je víceméně na úrovni statistické chyby a nevýkonné hypoteční úvěry stále zůstávají na úrovních blízko historických minim.

Pokud se na nevýkonné úvěry podíváme optikou jejich podílu na celkovém portfoliu hypotečních úvěrů získáme obdobný obrázek. Podíl nevýkonných úvěrů činí aktuálně 0,61 %, což je velice solidní výsledek.

Zasedání bankovní rady ČNB

Počátkem února proběhlo další měnověpolitické zasedání bankovní rady České národní banky na kterém centrální bankéři dle očekávání hlasovali pro další snížení klíčových úrokových sazeb. Čtrnáctidenní repo sazba tak poklesla o 0,5 procentního bodu na úroveň 6,25 %.

Členové bankovní rady hlasovali téměř svorně s výjimkou pana Jana Frajta, který hlasoval pro snížení o plných 75 bazických bodů.

Další měnověpolitické zasedání bankovní rady ČNB je plánováno na 20. března 2024 a dá se na něm očekávat další snížení úrokových sazeb.

ÚROKOVÉ SAZBY

úrokové sazby | repo sazba | IRS | inflace



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

meziroční inflace:

2,3 %

minulý měsíc:	6,9 %
před rokem:	17,5 %
před dvěma lety:	9,9 %

meziměsíční inflace:

1,5 %

minulý měsíc:	-0,4 %
před rokem:	6,0 %
před dvěma lety:	4,4 %

2T repo sazba

6,3 %

minulý měsíc:	6,25 %
před rokem:	7,00 %
před dvěma lety:	4,50 %

CZK pětiletý úrokový swap

3,4 %

minulý měsíc:	3,52 %
před rokem:	5,40 %
před dvěma lety:	3,98 %

průměrná nabídková sazba

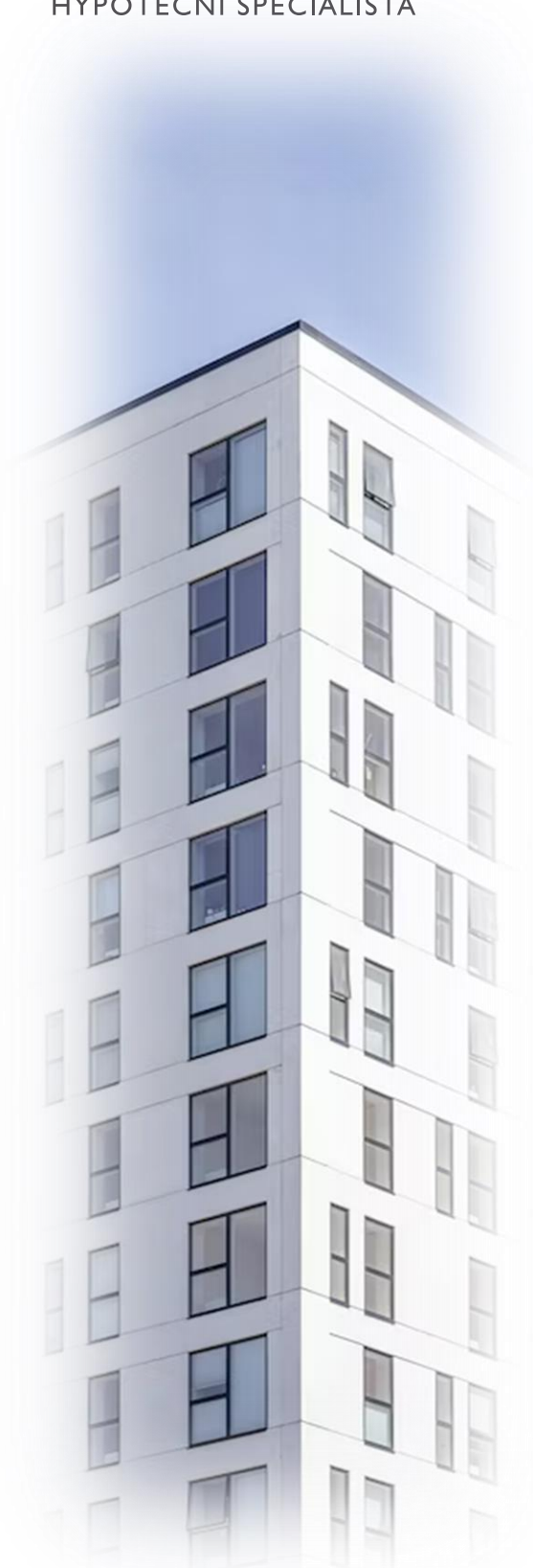
5,8 %

minulý měsíc:	5,87 %
před rokem:	6,29 %
před dvěma lety:	4,84 %

průměrná sazba (ČNB)

5,6 %

minulý měsíc:	5,72 %
před rokem:	6,03 %
před dvěma lety:	3,38 %



INFLACE

zdroj dat: Český statistický úřad

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

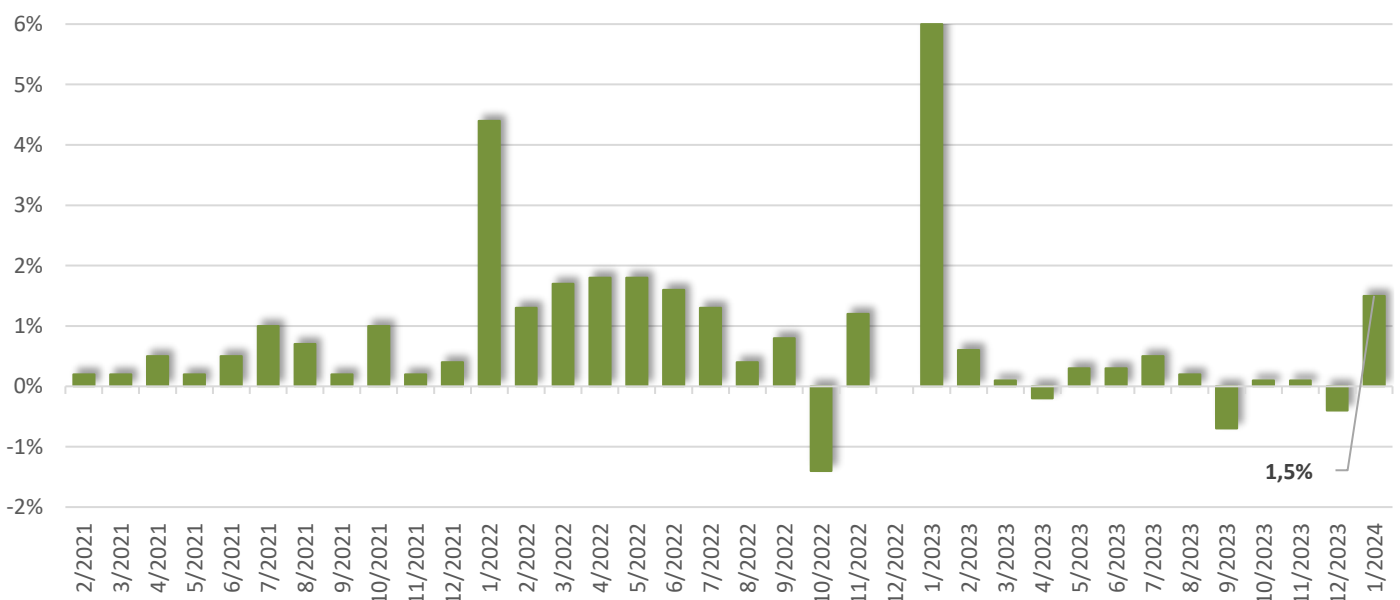
Tyto ceny se přepočítají na tzv. bazický index spotřebitelských cen. Za základní hodnotu 100 k níž se index poměruje, je považován průměr roku 2015. Pokud např. v březnu 2023 je index spotřebitelských cen 147 (zaokrouhleno), znamená to, že cenová hladina je o 47 % vyšší, než byl průměr roku 2015.

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

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



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



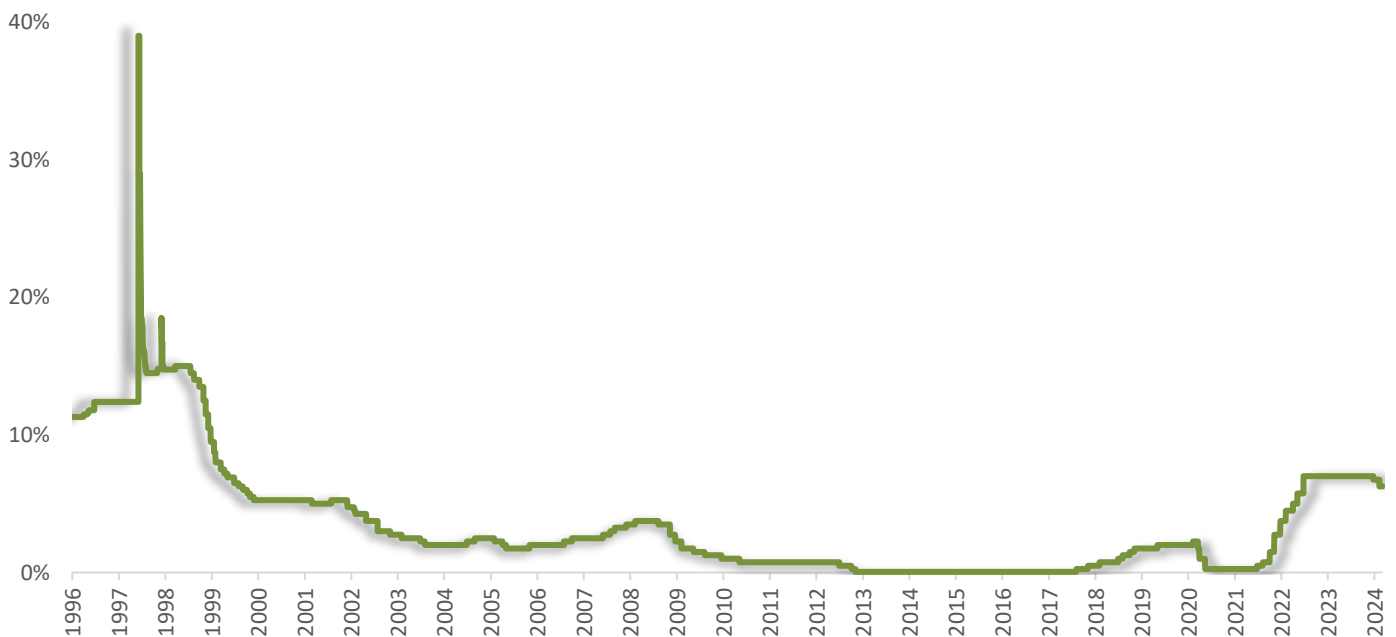
DVOUTÝDENNÍ REPO SAZBA

Zdroj dat: Česká národní banka

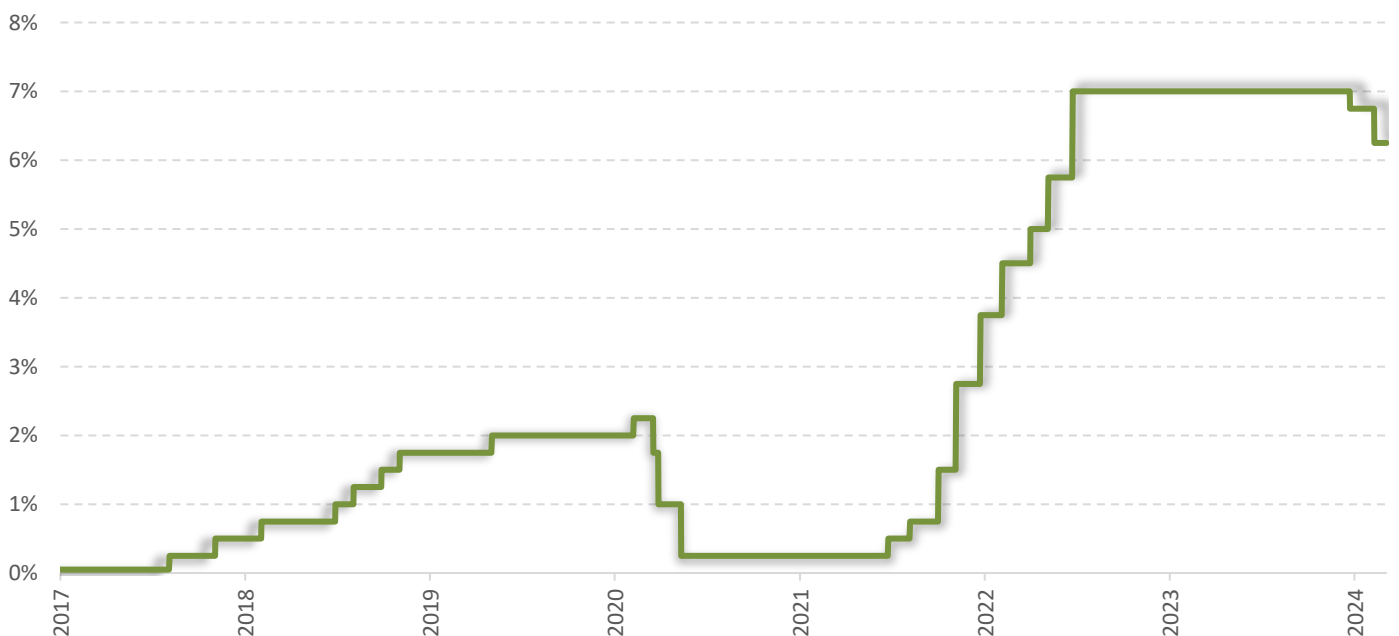
Čtrnáctidenní repo sazba je **klíčovou úrokovou sazbou**, kterou Česká národní banka ovlivňuje množství likvidity v ekonomice. Při tzv. *stahovacích repo operacích* centrální banka stahuje z trhu (od bank) přebytečnou likviditu a jako zajištění (*kolaterál*) bankám poskytuje cenné papíry. Po uplynutí doby splatnosti (dva týdny) ČNB vrátí věřitelské bance zapůjčenou jistinu zvýšenou o dohodnutý úrok a věřitelská banka vrátí zpět poskytnutý kolaterál.

Laicky řečeno, banky si mohou u ČNB za repo sazbu "uložit" finanční prostředky. To výrazně ovlivňuje nastavení úrokových sazeb v ekonomice. Takových "vkladů" však ČNB nepřijme libovolné množství - stanovuje objem prostředků, které je připravena přijmout. Repo operace se provádí prostřednictvím tendrů, kde banky "nabízí" za kolik by si u ČNB zdroje "uložily", resp. za kolik by byly ochotny si zdroje uložit. Limitní sazba je rovna vyhlášené repo sazbě, ale banky mohou nabídnout, že si uloží prostředky u ČNB za méně. Tím zvyšují pravděpodobnost, že jejich nabídka bude v rámci tendru uspokojena. Viz např. <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/mp-nastroje/>

Dvoutýdenní repo sazba - vývoj od roku 1996



Dvoutýdenní repo sazba - vývoj od roku 2017



HLASOVÁNÍ BANKOVNÍ RADY

o nastavení dvoutýdenní repo sazby

	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	0 bps	0 bps	-25 bps
Dědek	0 bps	-	-	-	-	-	-	-
Frajt	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	-25 bps	-25 bps
Zamrazilová	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	-25 bps
Kubelková	0 bps	0 bps	25 bps	25 bps	0 bps	0 bps	0 bps	-25 bps
Mora	50 bps	-	-	-	-	-	-	-
Holub	50 bps	25 bps	25 bps	25 bps	0 bps	0 bps	-25 bps	-25 bps
Kubíček	-	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	-25 bps
Procházka	-	0 bps	25 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	-25 bps
repo sazba	→ 7,00%	→ 7,00%	→ 7,00%	→ 7,00%	→ 7,00%	→ 7,00%	→ 7,00%	↘ 6,75%

	2024							
	8. 2.	20. 3.	2. 5.	27. 6.	1. 8.	25. 9.	7. 11.	19. 12.
Michl	-50 bps							
Frajt	-75 bps							
Zamrazilová	-50 bps							
Kubelková	-50 bps							
Holub	-50 bps							
Kubíček	-50 bps							
Procházka	-50 bps							
repo sazba	↘ 6,25%							

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

ÚROKOVÉ SWAPY

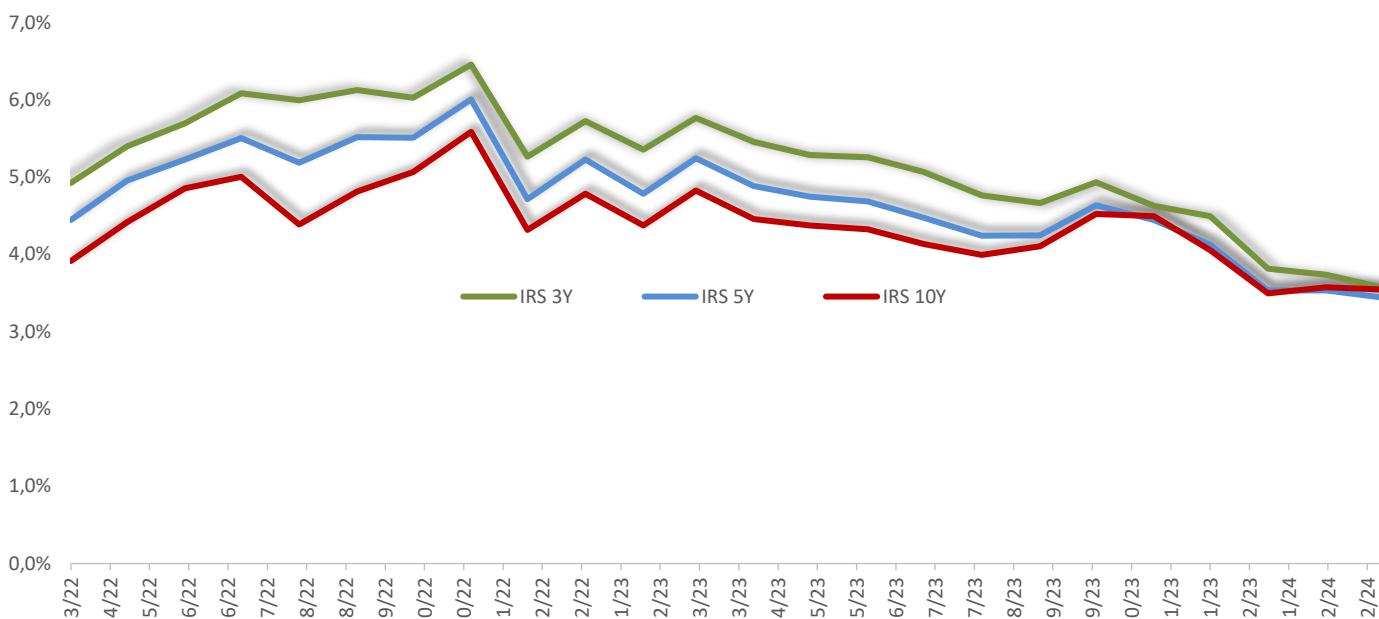
Zdroj dat: Patria Finance

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

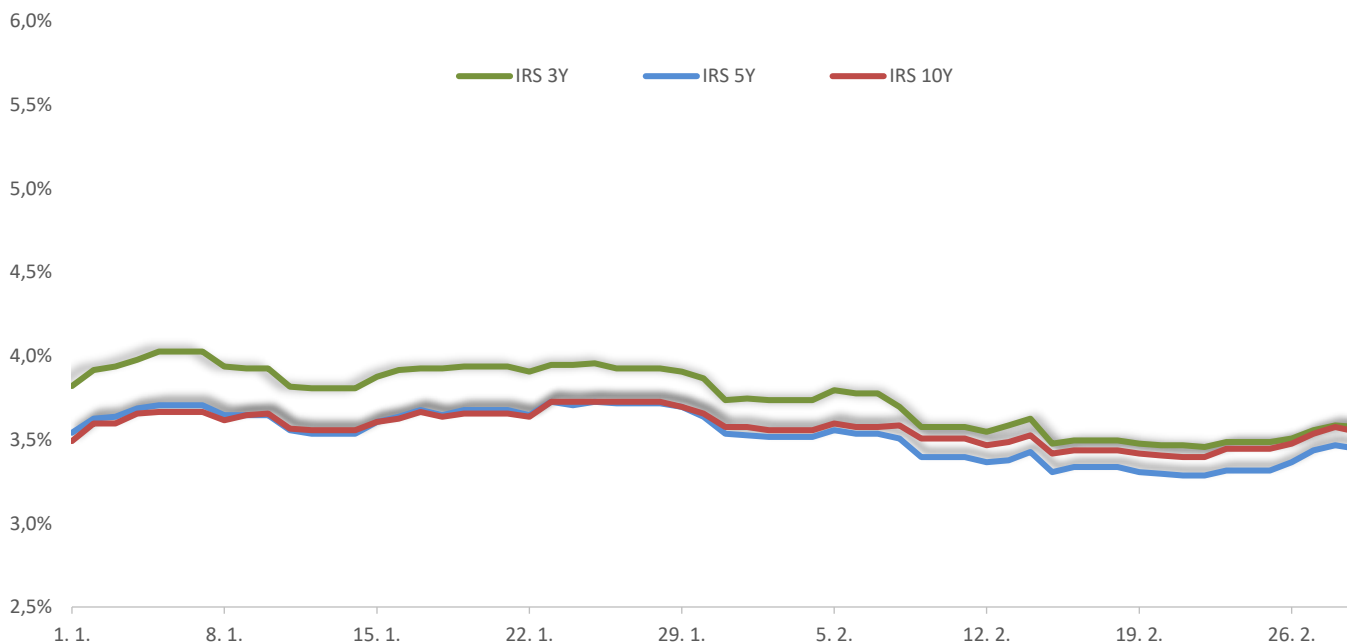
Úrokový swap neboli IRS (z angl. Interest Rate Swap) je finanční nástroj, který především firmám umožňuje snížit riziko nenadálého pohybu úrokové sazby. Jedná se o dohodu mezi dvěma ekonomickými subjekty (obvykle firmou a bankou), při které si vzájemně vyměňují úrokové platby vypočítávané z různých sazeb, ale ve stejné měně. Výpočet plateb probíhá na základě pomyslné částky, k fyzickému toku kapitálu mezi partnery nedochází.

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.

IRS CZK - vývoj v posledních dvou letech



IRS CZK - vývoj od počátku minulého měsíce

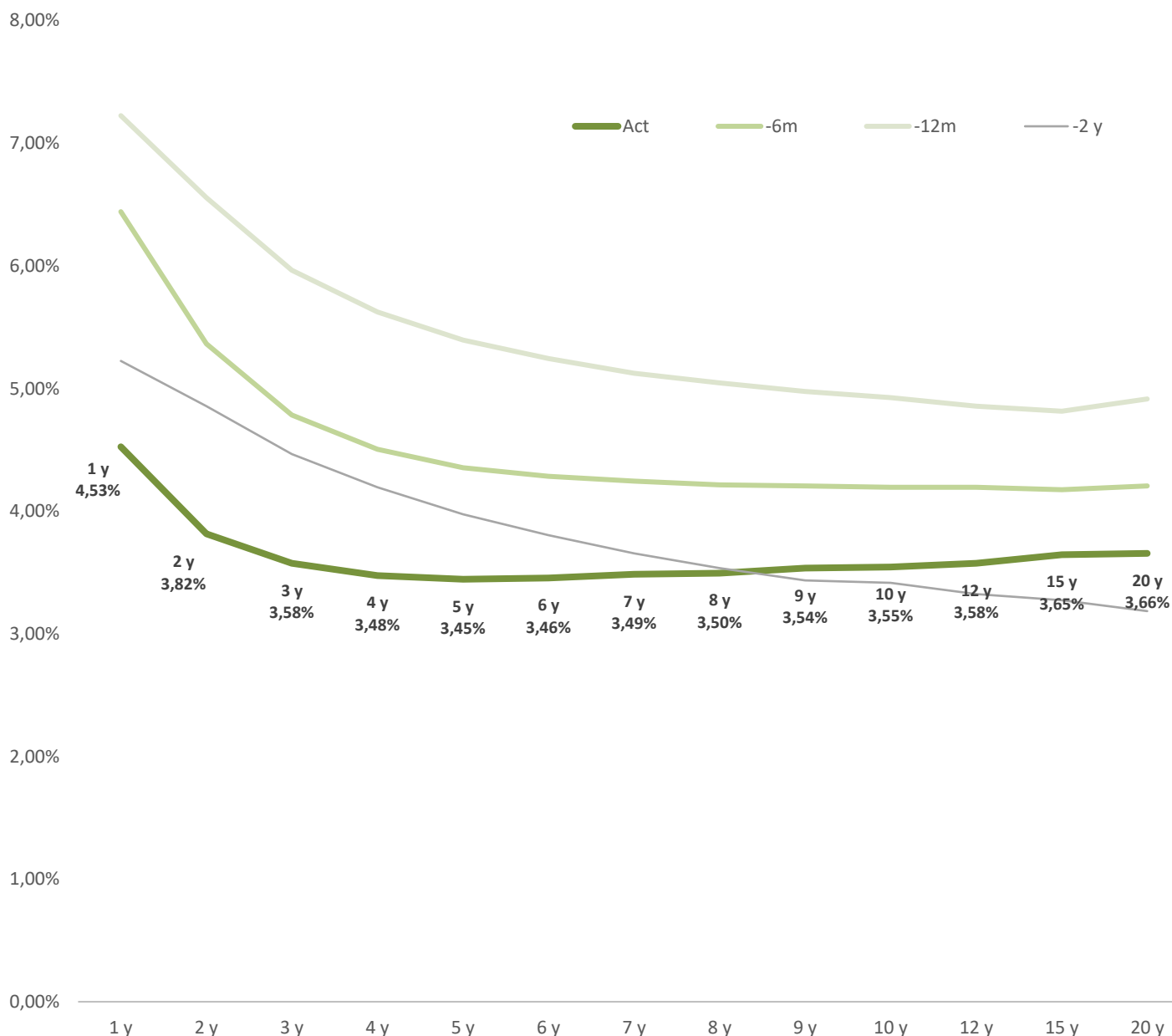


VÝNOSOVÁ KŘIVKA ÚROKOVÝCH SWAPŮ (IRS CZK)

Zdroj dat: Patria Finance

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.



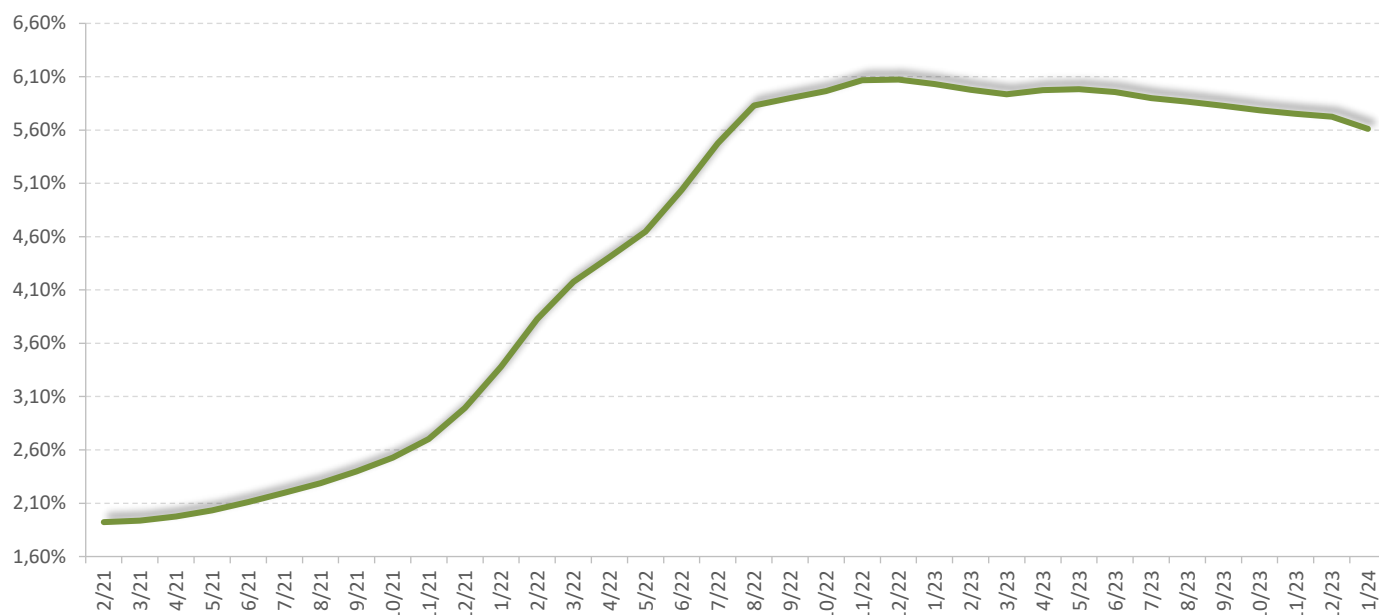
Následující tabulka zobrazuje hodnoty IRS pro vybraná období 1, 3, 5 a 10 let. Tabulka zobrazuje aktuální hodnoty a hodnoty před 6, 12 resp. 24 měsíci.

IRS CZK	1 y	3 y	5 y	10 y
Act	4,53%	3,58%	3,45%	3,55%
- 6 m	6,44%	4,79%	4,36%	4,20%
-12 m	7,23%	5,97%	5,40%	4,93%
- 2 y	5,23%	4,47%	3,98%	3,42%

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

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

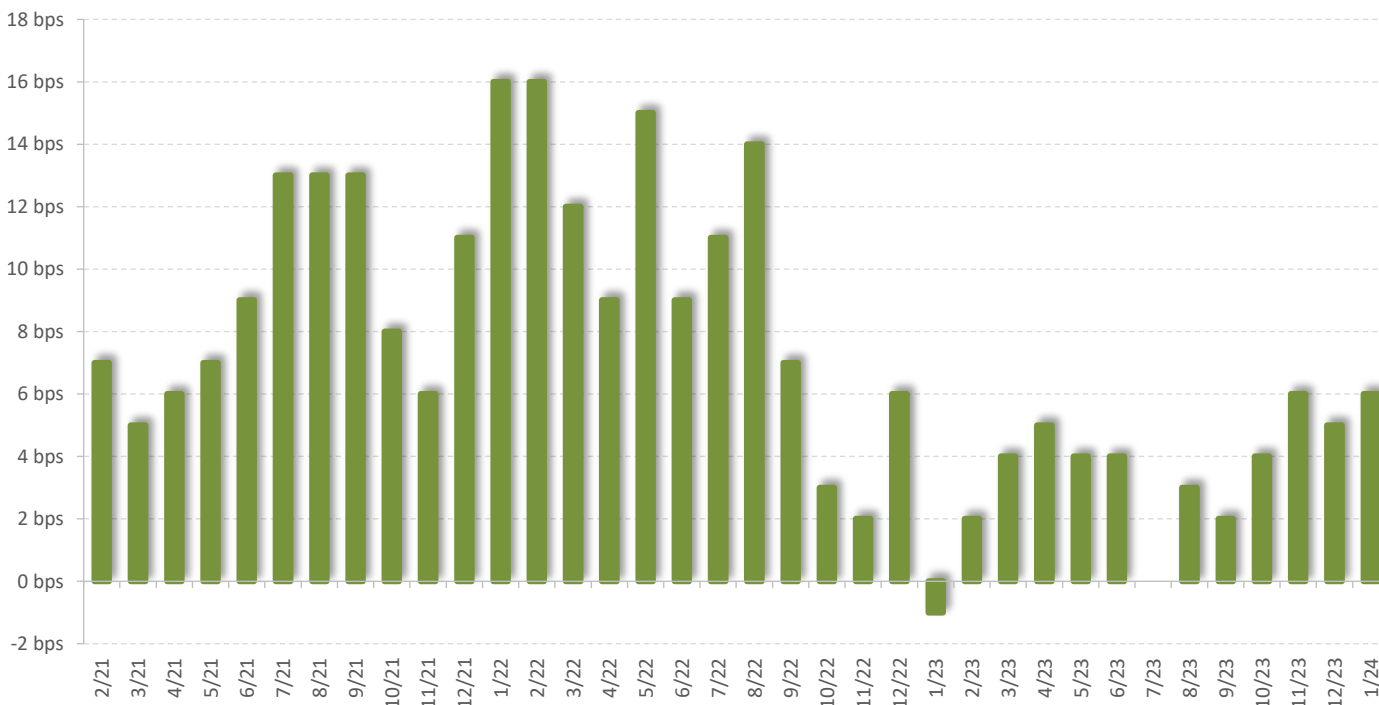


Výše uvedený graf je váženým průměrem úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů a refinancování. Ovšem sazby nových úvěrů a refinancování se přece jen do jisté míry liší. Průměrná sazba refinancování je typicky o něco nižší, než sazba nových úvěrů.

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

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

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

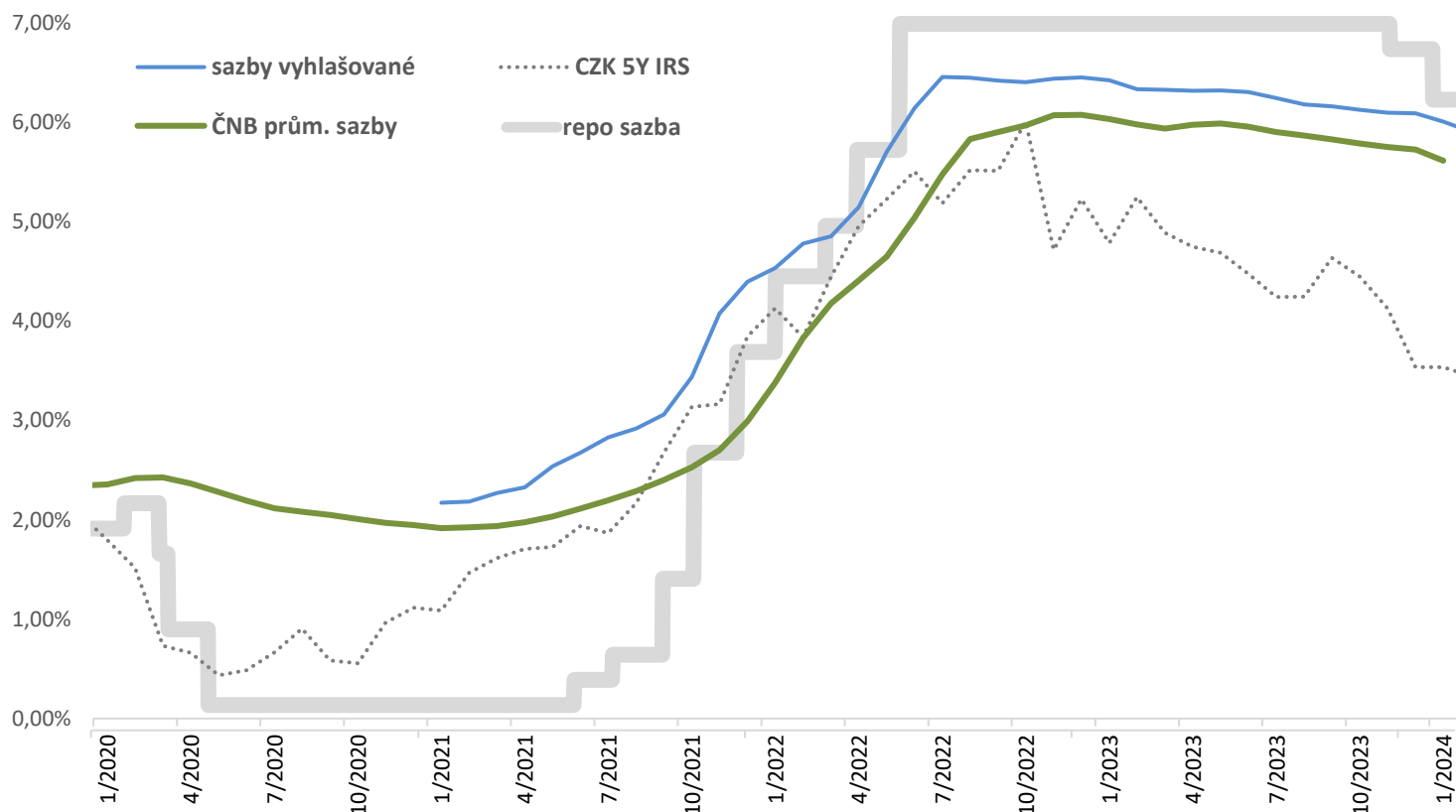


REPO, IRS, VYHLAŠOVANÉ A REÁLNÉ SAZBY

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



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



ZMĚNY VYHLAŠOVANÝCH SAZEB VE VYBRANÝCH BANKÁCH

únor 2024

Hypoteční banka / ČSOB

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

Komerční banka

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

Moneta Money Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	- 1,00	- 1,00	- 1,00	- 1,00
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	- 0,70	- 0,70	- 0,70	- 1,00
3 roky	- 0,10	- 0,10	- 0,10	- 0,40
5 let	0	0	0	- 0,30
7 let	0	0	0	- 0,30
8 let	-	-	-	-
10 let	0	0	0	- 0,30
15 let	- 0,20	- 0,20	- 0,20	- 0,50

UniCredit bank

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

únor 2024

Air Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	- 0,50	- 0,50	- 0,50	- 0,50
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	- 0,70	- 0,70	- 0,70	- 0,70
3 roky	- 0,30	- 0,30	- 0,30	- 0,30
5 let	- 0,13	- 0,13	- 0,13	- 0,13
7 let	0	0	0	0
8 let	- 0,20	- 0,20	- 0,20	- 0,20
10 let	- 0,10	- 0,10	- 0,10	- 0,10
15 let	- 0,10	- 0,10	- 0,10	- 0,10

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	- 0,76	- 0,76	- 0,76	- 0,82
3 roky	- 0,18	- 0,18	- 0,18	- 0,23
5 let	- 0,07	- 0,07	- 0,07	- 0,12
7 let	0	0	0	- 0,10
8 let	- 0,20	- 0,20	- 0,20	- 0,20
10 let	- 0,05	- 0,05	- 0,05	- 0,13
15 let	- 0,13	- 0,13	- 0,13	- 0,23

Legenda:

0,10	zvýšení sazeb o 0,1 procentního bodu
- 0,10	snížení sazeb o 0,1 procentního bodu

0	sazba beze změn
-	banka tuto kombinaci fixace a LTV nenabízí

SAZBY VE VYBRANÝCH BANKÁCH K 4. 3. 2024

Hypoteční banka / ČSOB

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	5,69	5,69	5,84	6,14
3 roky	5,89	5,89	6,04	6,34
5 let	6,19	6,19	6,34	6,64
7 let	6,64	6,64	6,79	7,09
8 let	-	-	-	-
10 let	6,74	6,74	6,89	7,19
15 let	6,84	6,84	6,99	7,29

Česká spořitelna

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,29	6,29	6,29	6,59
3 roky	5,59	5,59	5,59	5,89
5 let	5,49	5,49	5,49	5,79
7 let	-	-	-	-
8 let	5,59	5,59	5,59	5,89
10 let	5,59	5,59	5,59	5,89
15 let	5,69	5,69	5,69	5,99

Komerční banka

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,19	6,19	6,19	6,19
3 roky	5,79	5,79	5,79	5,79
5 let	5,99	5,99	5,99	5,99
7 let	-	-	-	-
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
15 let	-	-	-	-

Moneta Money Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,74	6,74	6,74	7,34
3 roky	5,54	5,54	5,54	6,14
5 let	5,24	5,24	5,24	5,84
7 let	5,24	5,24	5,24	5,84
8 let	-	-	-	-
10 let	5,24	5,24	5,24	5,84
15 let	-	-	-	-

Raiffeisenbank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,69	6,69	6,69	6,89
3 roky	6,09	6,09	6,09	6,29
5 let	6,09	6,09	6,09	6,29
7 let	6,19	6,19	6,19	6,39
8 let	-	-	-	-
10 let	6,39	6,39	6,39	6,59
15 let	6,49	6,49	6,49	6,69

UniCredit bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	5,29	5,29	5,29	5,29
5 let	5,69	5,69	5,69	5,69
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. Sazby Moneta Money Bank nereflakují podmínky online hypotéky.

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

SAZBY VE VYBRANÝCH BANKÁCH K 4. 3. 2024

Air Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	4,99	4,99	4,99	4,99
5 let	5,29	5,29	5,29	5,29
7 let	5,59	5,59	5,59	5,59
8 let	-	-	-	-
10 let	5,59	5,59	5,59	5,59
15 let	-	-	-	-

Fio banka

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,78	6,78	6,78	-
3 roky	5,38	5,38	5,38	-
5 let	5,28	5,28	5,28	-
7 let	-	-	-	-
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
15 let	-	-	-	-

průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,06	6,06	6,11	6,31
3 roky	5,76	5,76	5,81	6,01
5 let	5,89	5,89	5,94	6,14
7 let	6,64	6,64	6,79	7,09
8 let	5,59	5,59	5,59	5,89
10 let	6,17	6,17	6,24	6,54
15 let	6,27	6,27	6,34	6,64

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,32	6,32	6,35	6,63
3 roky	5,70	5,70	5,72	5,96
5 let	5,78	5,78	5,81	6,04
7 let	6,02	6,02	6,07	6,44
8 let	5,59	5,59	5,59	5,89
10 let	5,99	5,99	6,03	6,38
15 let	6,34	6,34	6,39	6,66

dream bank (minima napříč bankami)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	5,69	5,69	5,84	6,14
3 roky	4,99	4,99	4,99	4,99
5 let	5,24	5,24	5,24	5,29
7 let	5,24	5,24	5,24	5,59
8 let	5,59	5,59	5,59	5,89
10 let	5,24	5,24	5,24	5,59
15 let	5,69	5,69	5,69	5,99

hypoteční peklo (maxima napříč bankami)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,78	6,78	6,78	7,34
3 roky	6,09	6,09	6,09	6,34
5 let	6,19	6,19	6,34	6,64
7 let	6,64	6,64	6,79	7,09
8 let	5,59	5,59	5,59	5,89
10 let	6,74	6,74	6,89	7,19
15 let	6,84	6,84	6,99	7,29

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. Sazby Moneta Money Bank nereflakují podmínky online hypotéky.

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.

OBJEMY HYPOTÉK

objemy | nové úvěry | refinancování

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

nové hypoteční úvěry (mld. Kč):

9,3

minulý měsíc:	11,0
před rokem:	4,9
před dvěma lety:	23,8

refinancování (mld. Kč):

1,7

minulý měsíc:	1,6
před rokem:	0,8
před dvěma lety:	3,5

podíl refinancování:

15,3 %

minulý měsíc:	12,8 %
před rokem:	13,4 %
před dvěma lety:	13,0 %

průměrná výše nové hypotéky (mil. Kč):

3,39

minulý měsíc:	3,37
před rokem:	2,87
před dvěma lety:	3,39

nevýkonné úvěry (mld. Kč):

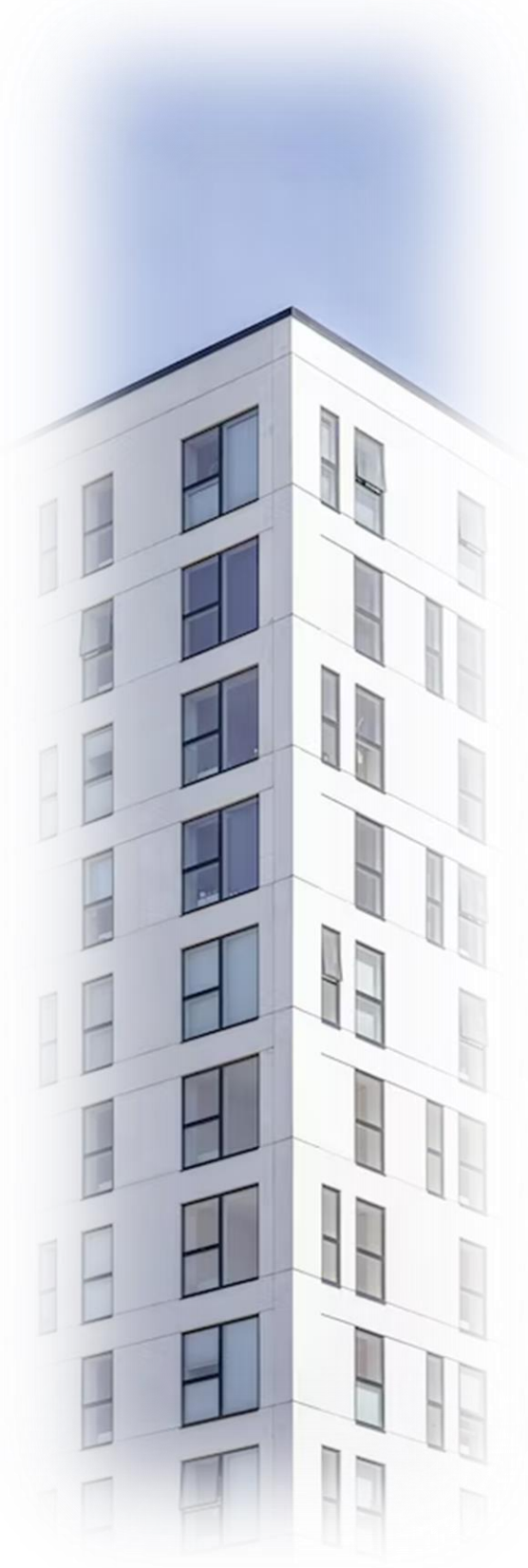
10,12

minulý měsíc:	10,04
před rokem:	9,11
před dvěma lety:	11,11

podíl nevýkonných úvěrů:

0,61 %

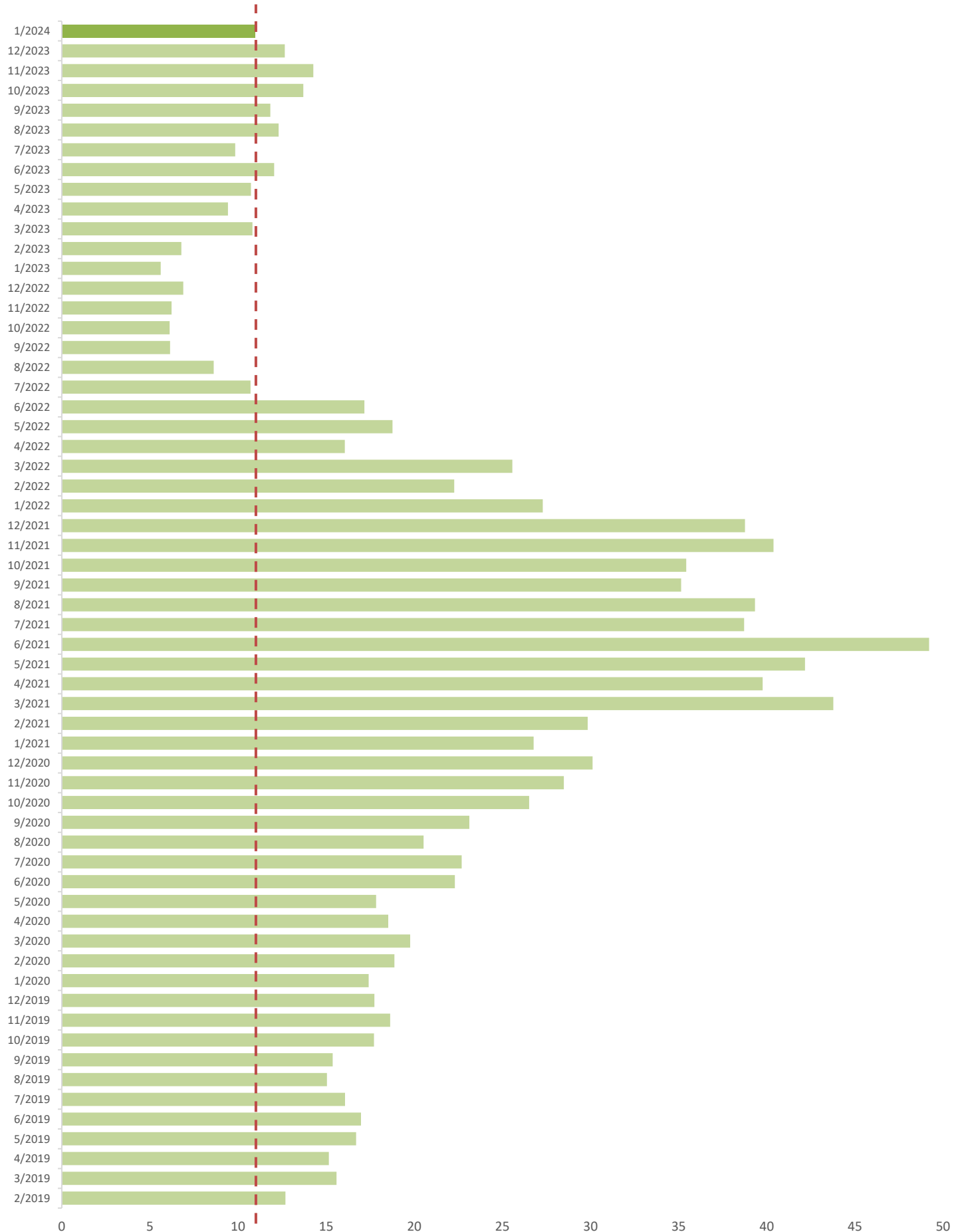
minulý měsíc:	0,61 %
před rokem:	0,58 %
před dvěma lety:	0,73 %



OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

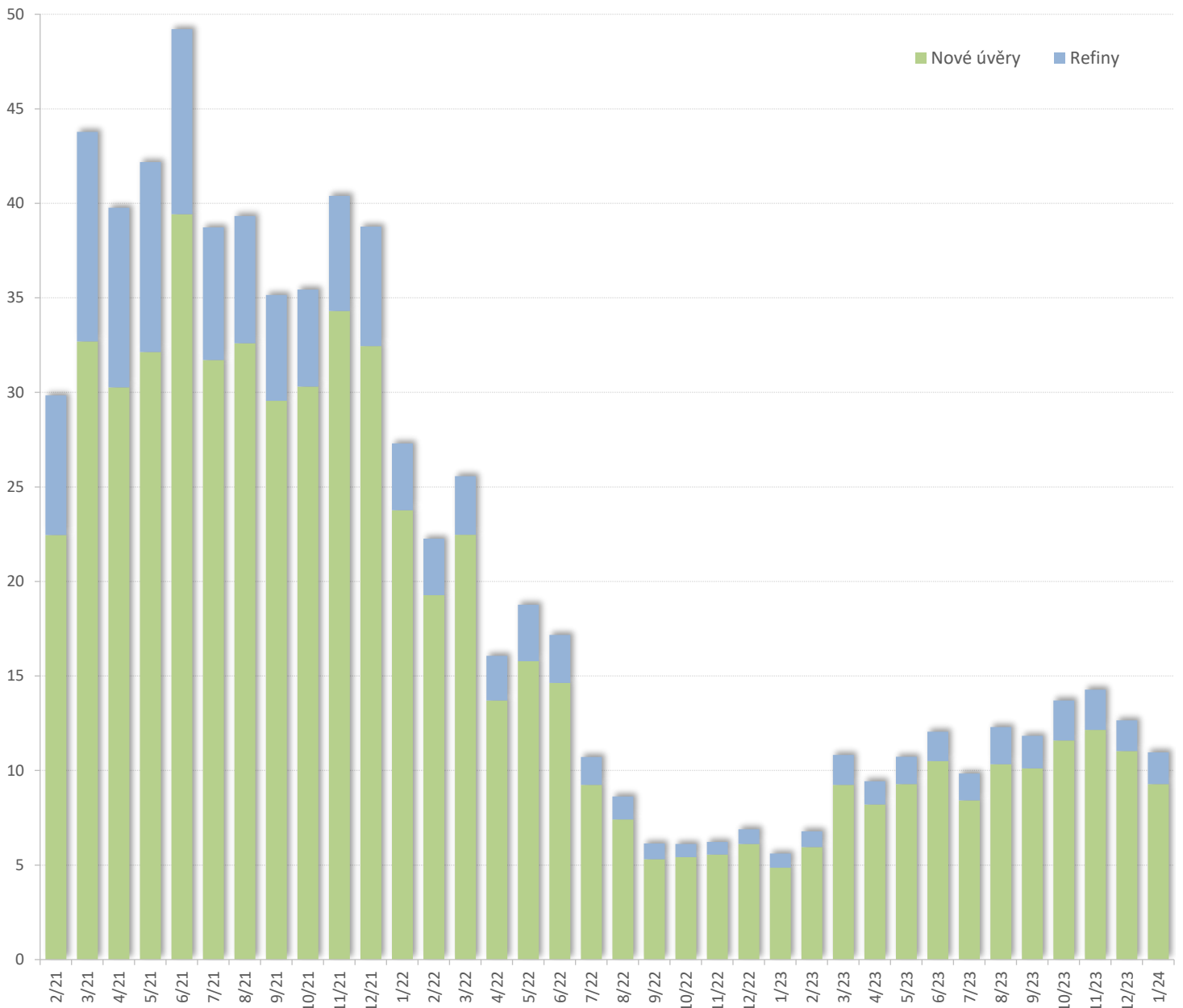
Graf ukazuje objem uzavřených hypotečních úvěrů v mld. Kč (nové úvěry + refinancování) za posledních pět let.



OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

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



Objemy v posledních 12 měsících

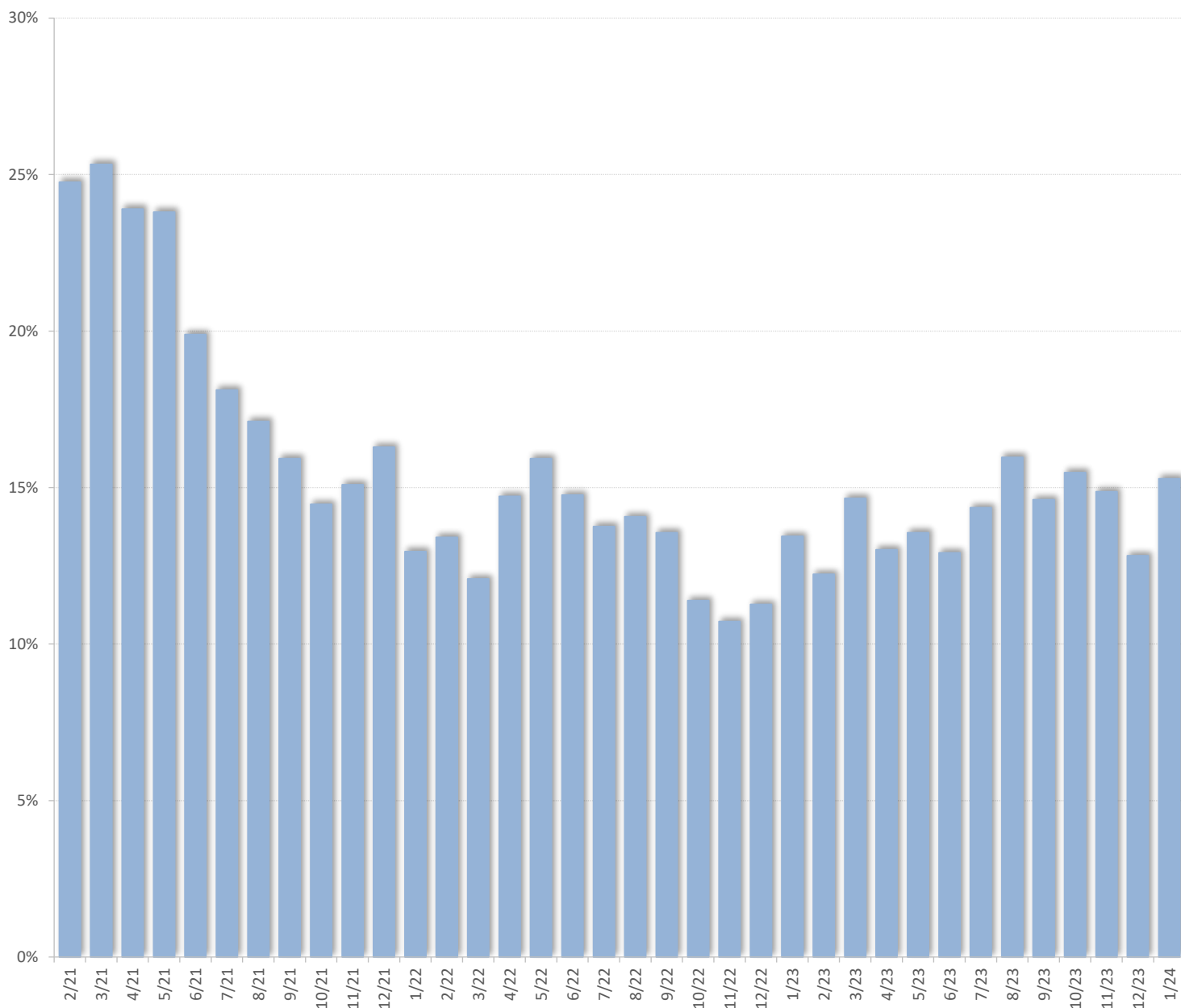
Období	Nové	Refiny
1/2024	9,28 ↓	1,67 ↑
12/2023	11,03 ↓	1,62 ↓
11/2023	12,15 ↑	2,12 ↑
10/2023	11,58 ↑	2,12 ↑
9/2023	10,11 ↓	1,73 ↓
8/2023	10,34 ↑	1,96 ↑

Období	Nové	Refiny
7/2023	8,43 ↓	1,41 ↓
6/2023	10,50 ↑	1,56 ↑
5/2023	9,28 ↑	1,45 ↑
4/2023	8,20 ↓	1,23 ↓
3/2023	9,24 ↑	1,59 ↑
2/2023	5,95 ↑	0,83 ↑

PODÍL REFINANCOVANÝCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

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



Podíly refinancování v posledních 12 měsících

Období	Nové
1/2024	15,28% ↑
12/2023	12,82% ↓
11/2023	14,87% ↓
10/2023	15,48% ↑
9/2023	14,61% ↓
8/2023	15,96% ↑

Období	Nové
7/2023	14,35% ↑
6/2023	12,91% ↓
5/2023	13,55% ↑
4/2023	13,01% ↓
3/2023	14,65% ↑
2/2023	12,23% ↓

FIXACE SAZEB

vývoj | podíly | srovnání

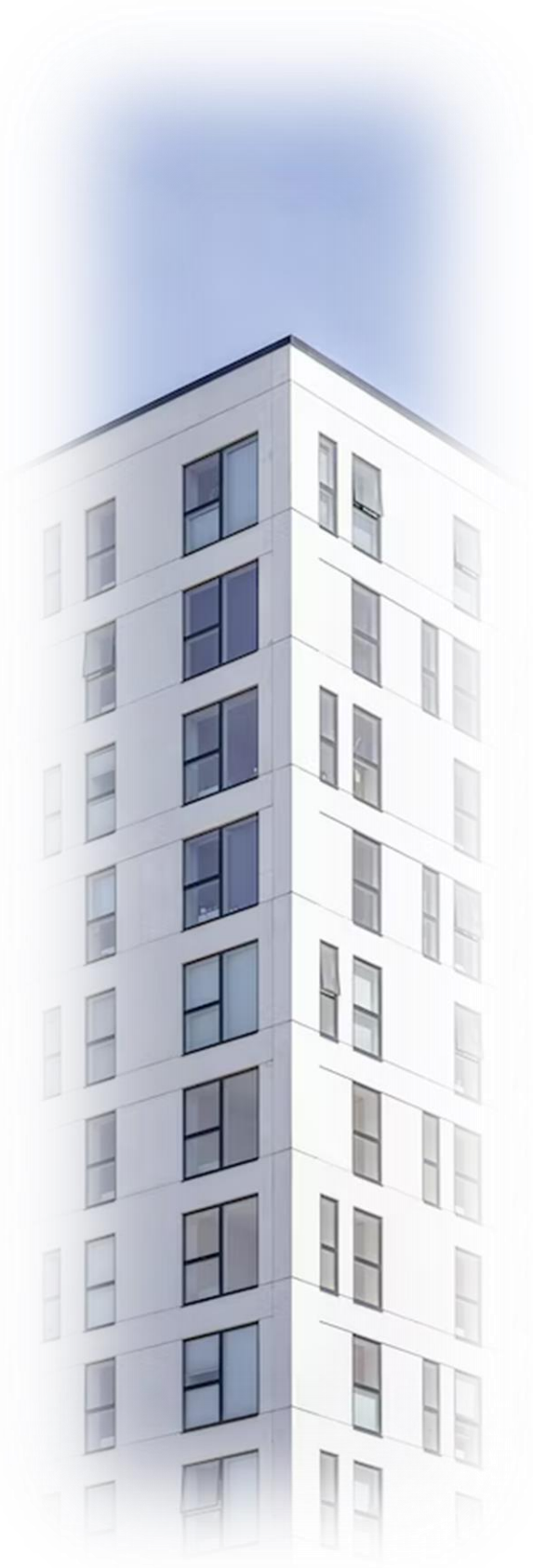


HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

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

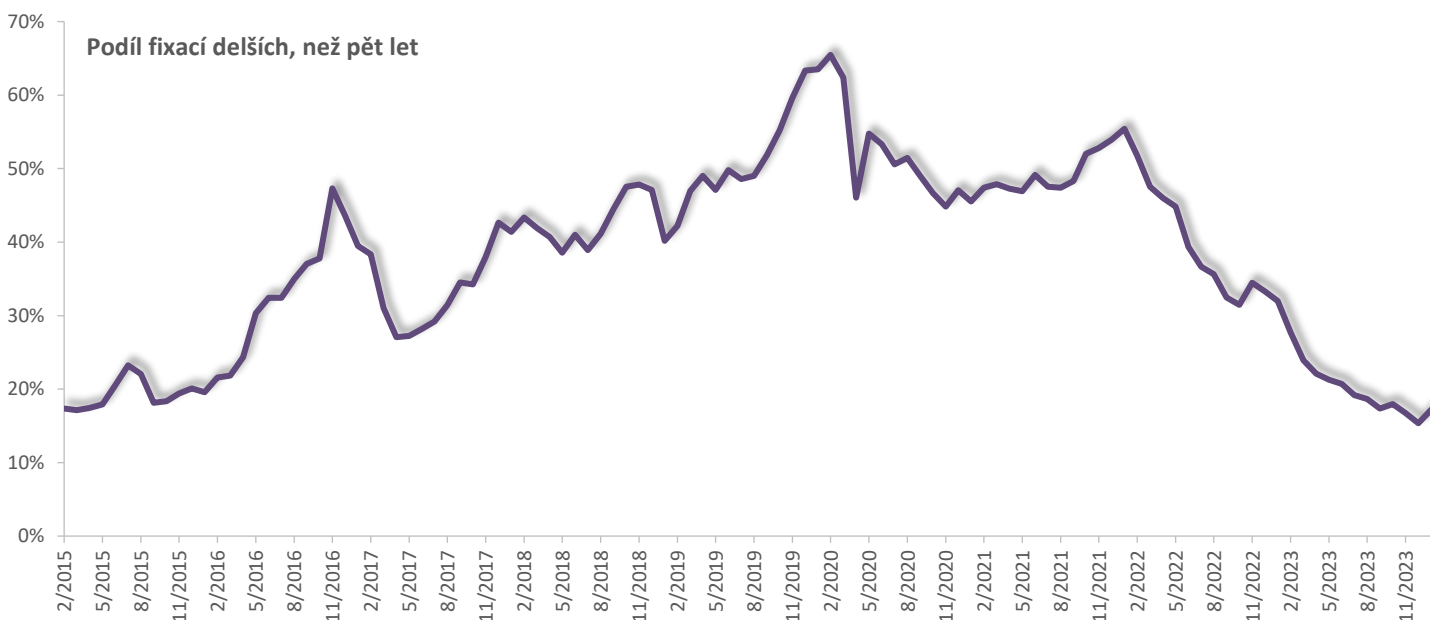
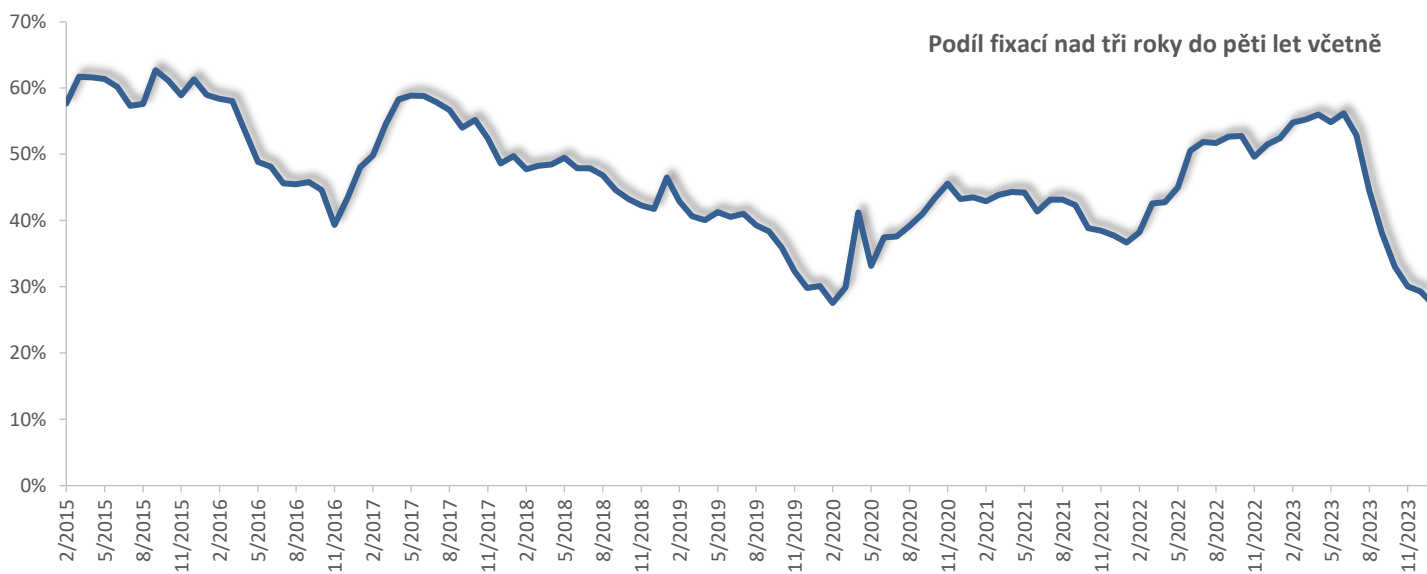
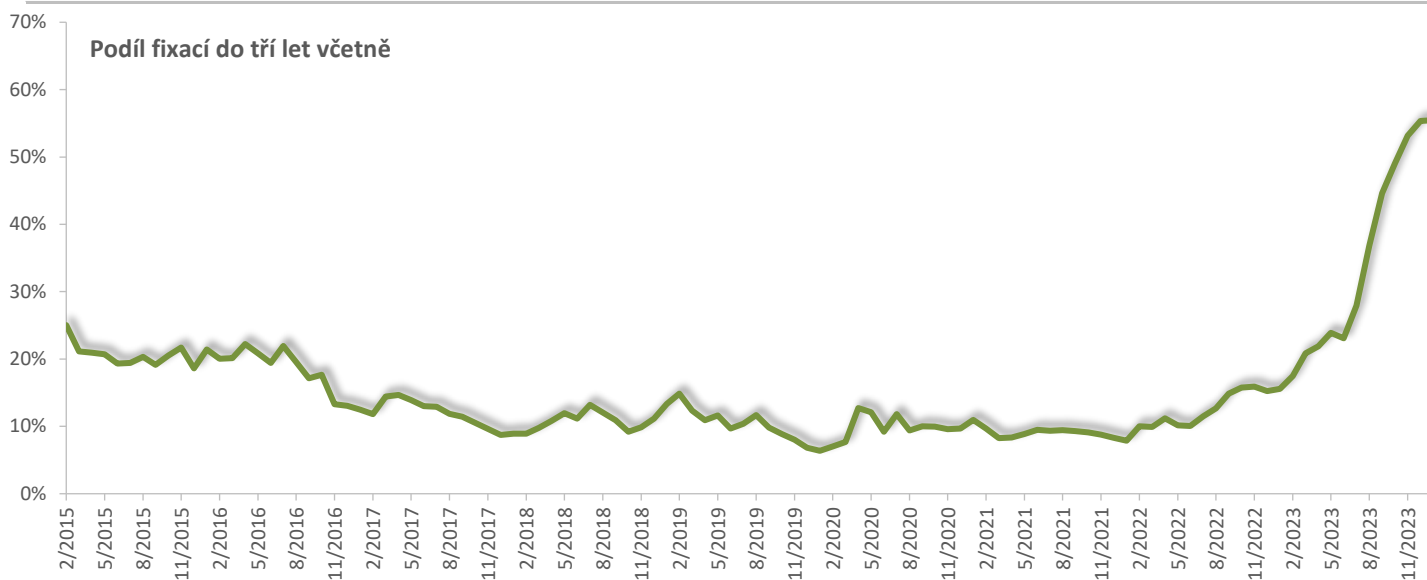
S dobou fixace a její vazbou na možnost předčasného splacení hypotečního úvěru úzce souvisí problematika tzv. účelně vynaložených nákladů.

Zdrojem informací je Česká národní banka.



VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB

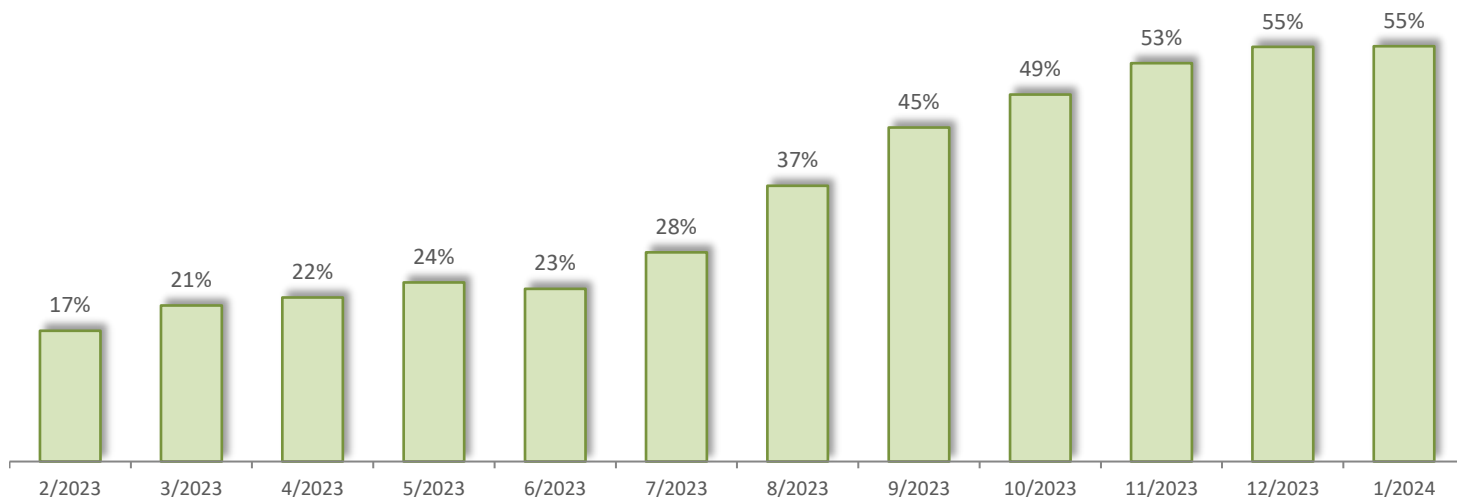
Zdroj dat: ČNB



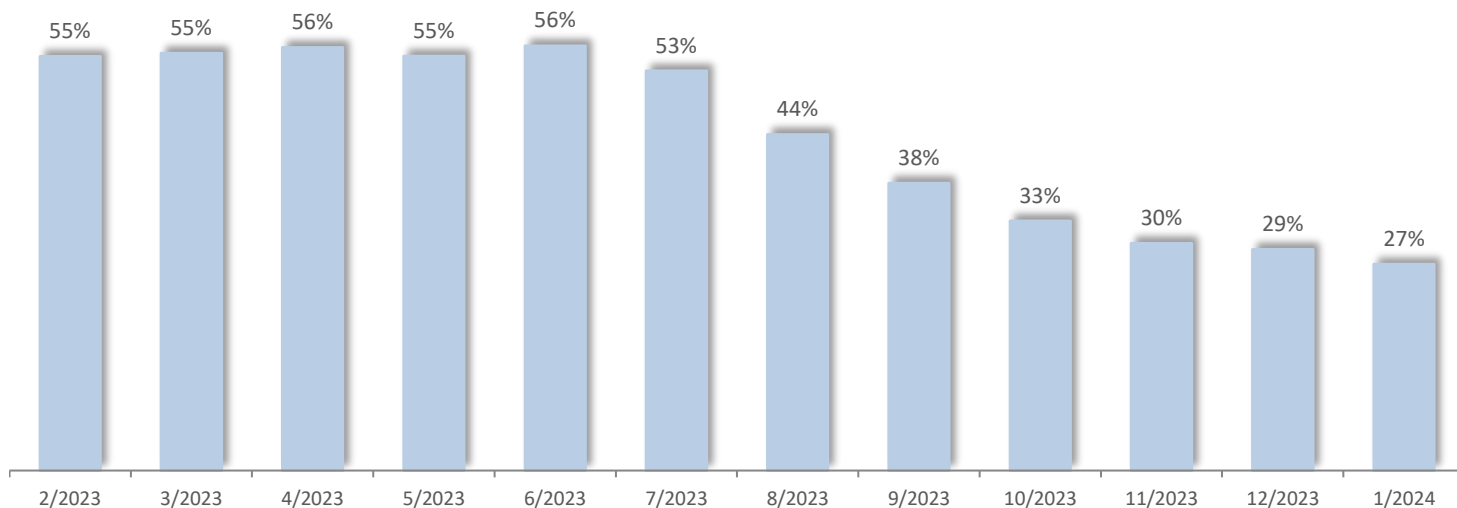
VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (měsíce)

Zdroj dat: ČNB

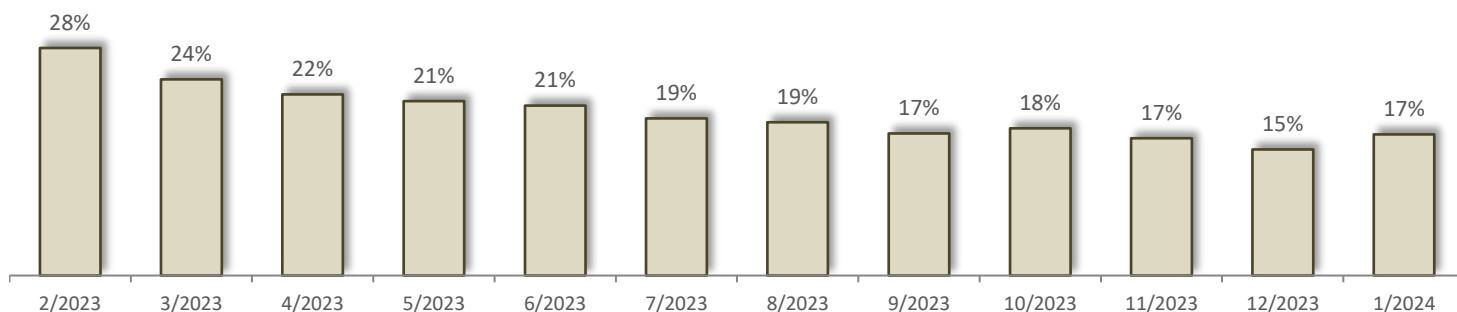
Podíl fixací do tří let včetně



Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně



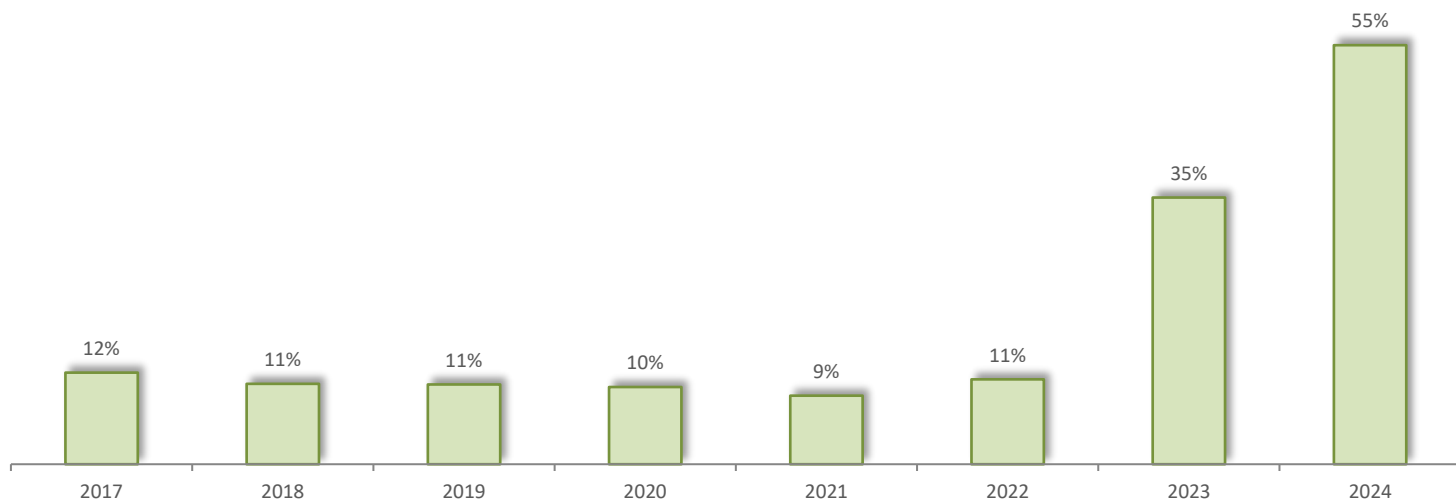
Podíl fixací delších, než pět let



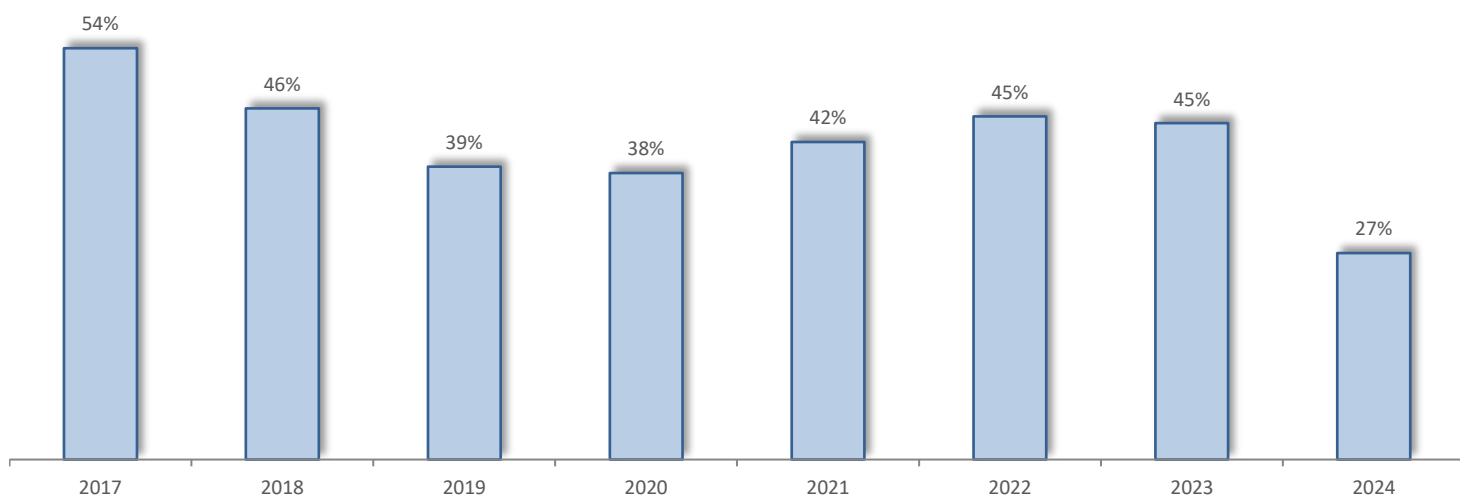
VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (roky)

Zdroj dat: ČNB

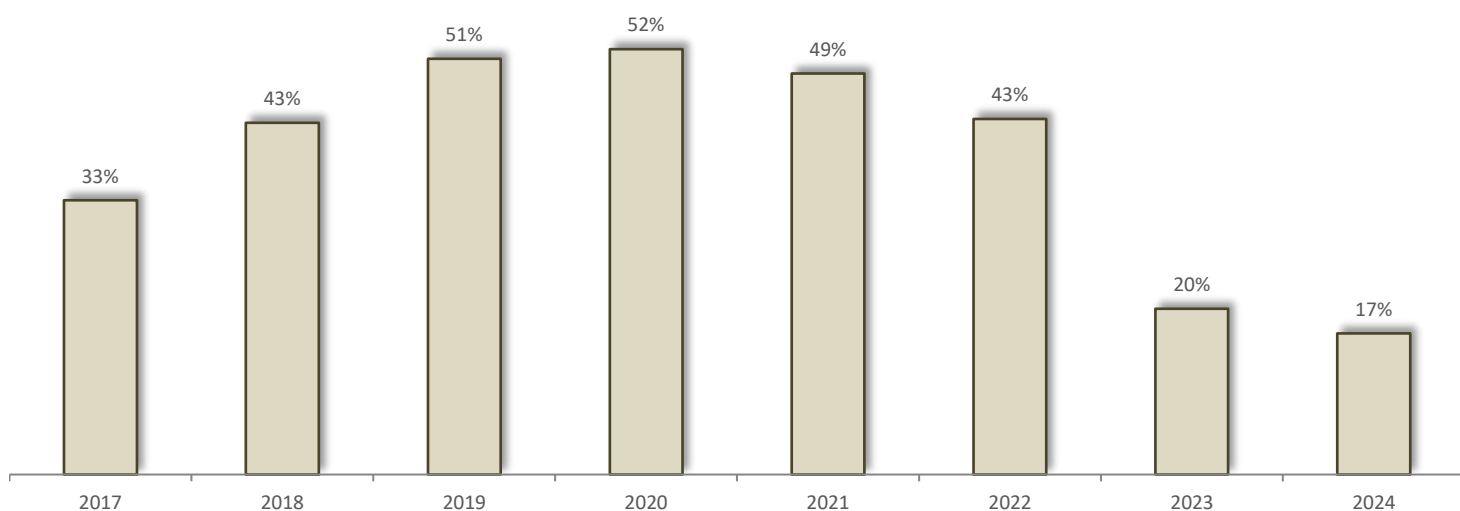
Podíl fixací do tří let včetně



Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně



Podíl fixací delších, než pět let



NEVÝKONNÉ ÚVĚRY

význam | vývoj | srovnání

gepard

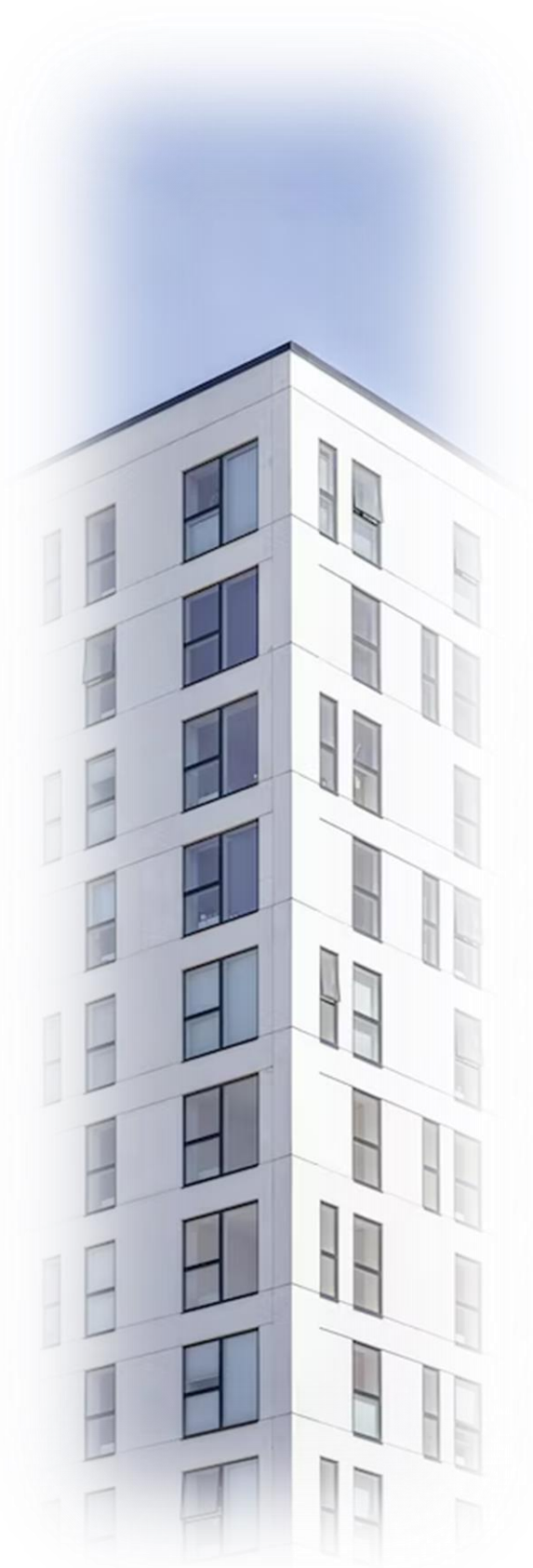
HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

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.

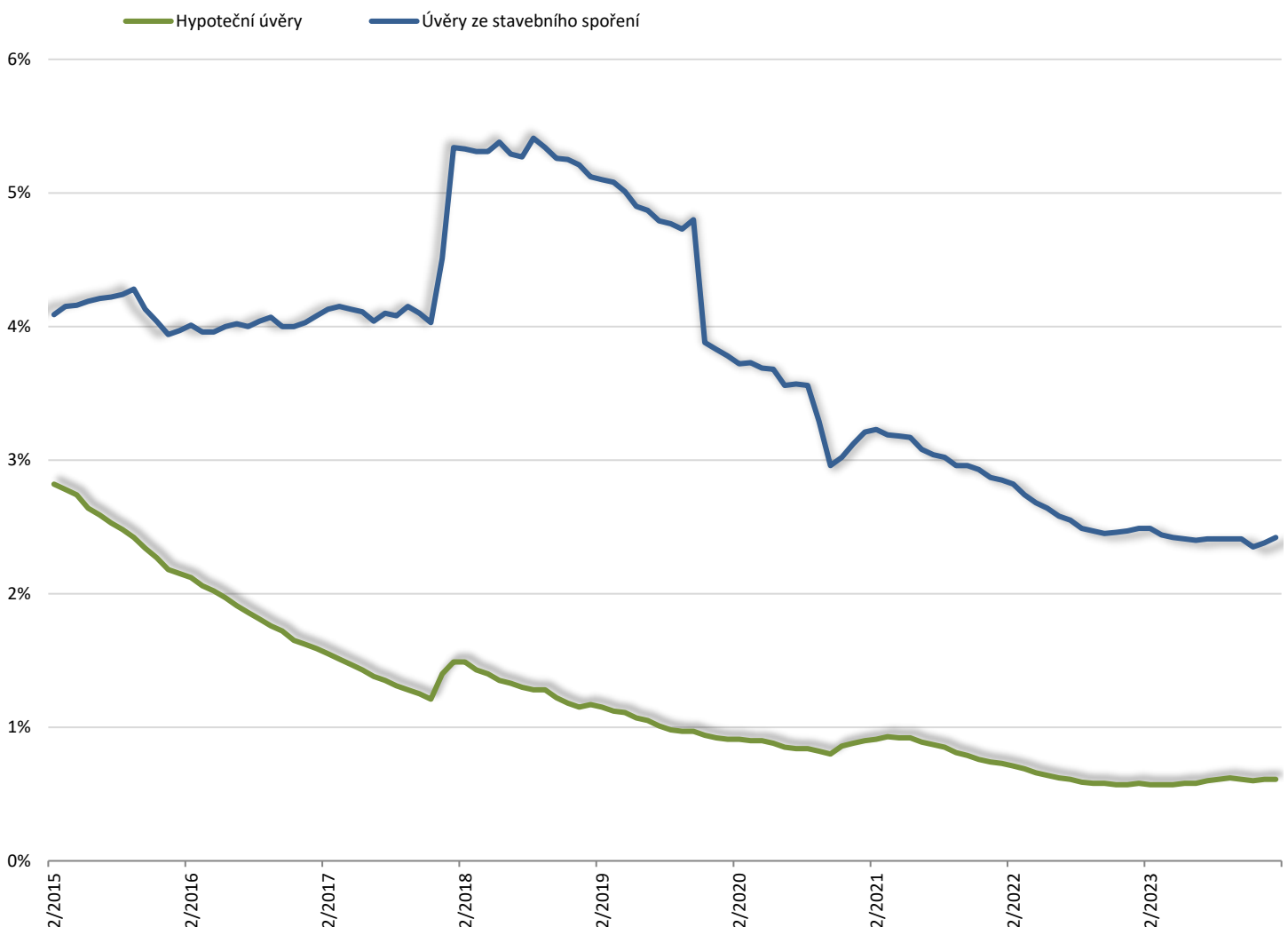
Následující graf zobrazuje vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření od roku 2010. Zdrojem dat je Česká národní banka. Jako hypoteční úvěry se vykazují úvěry zajištěné zástavním právem k nemovité věci a to jak od bank, tak od stavebních spořitelen.

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.

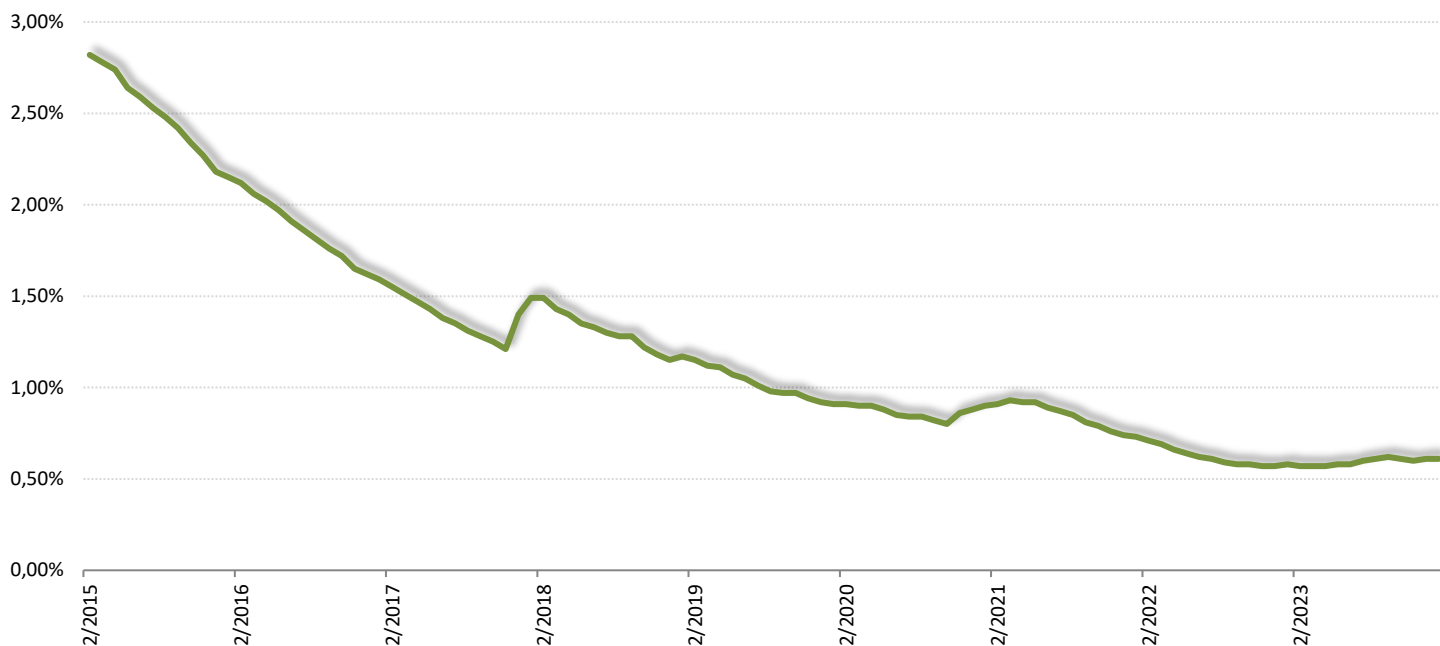
Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření



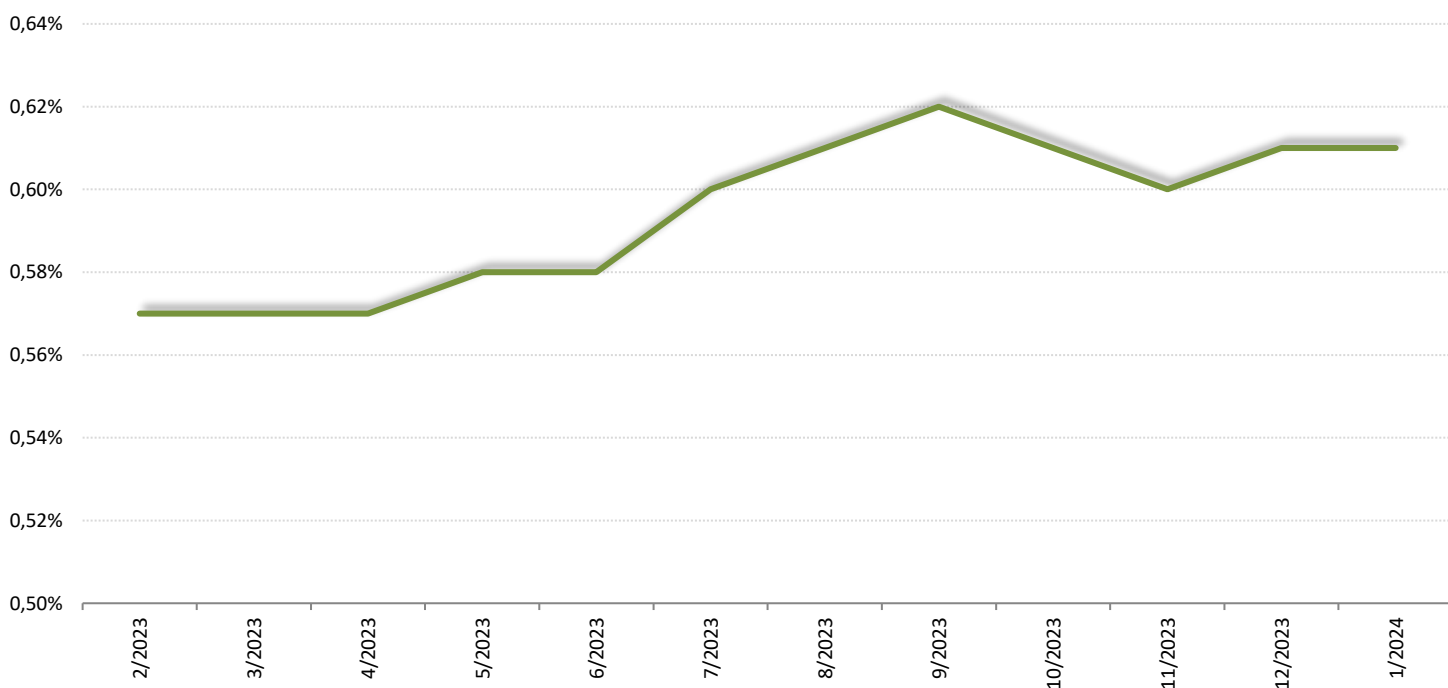
NEVÝKONNÉ HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Zdroj dat: ČNB

Vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů od roku 2014:



Vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů v posledním roce:



Období	Objem (mld.)	Podíl
1/2024	10,12 ↑	0,61% →
12/2023	10,04 ↑	0,61% ↑
11/2023	9,88 ↓	0,60% ↓
10/2023	10,00 ↓	0,61% ↓
9/2023	10,11 ↑	0,62% ↑
8/2023	9,98 ↑	0,61% ↑

Období	Objem (mld.)	Podíl
7/2023	9,70 ↑	0,60% ↑
6/2023	9,48 ↑	0,58% →
5/2023	9,41 ↑	0,58% ↑
4/2023	9,22 ↑	0,57% →
3/2023	9,04 ↓	0,57% →
2/2023	9,07 ↓	0,57% ↓

CENY NEMOVITOSTÍ

vývoj | indexy | srovnání | ČR | kraje



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

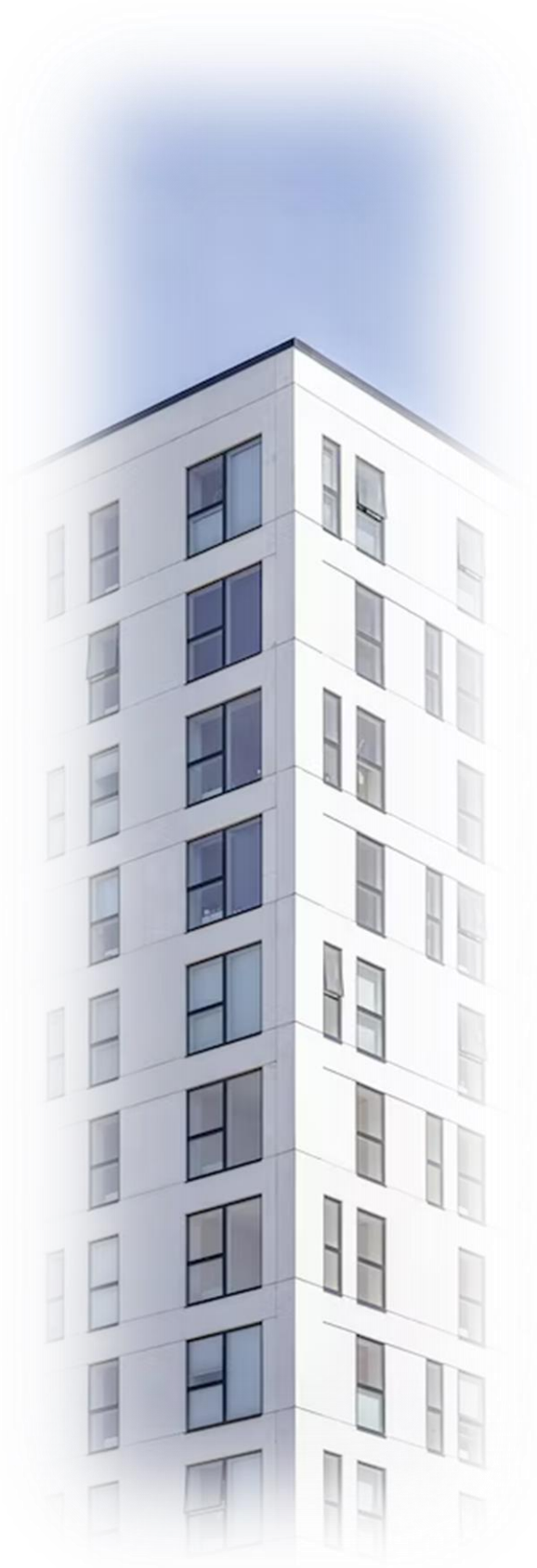
Ceny nemovitostí nejsou v centru oblasti zájmu GEPARD FINACE, ale jejich výrazný růst má tak významný dopad do oblasti hypotečních úvěrů, že zaslouží alespoň základní monitoring.

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

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

Deloitte real index - průměrné ceny bytů

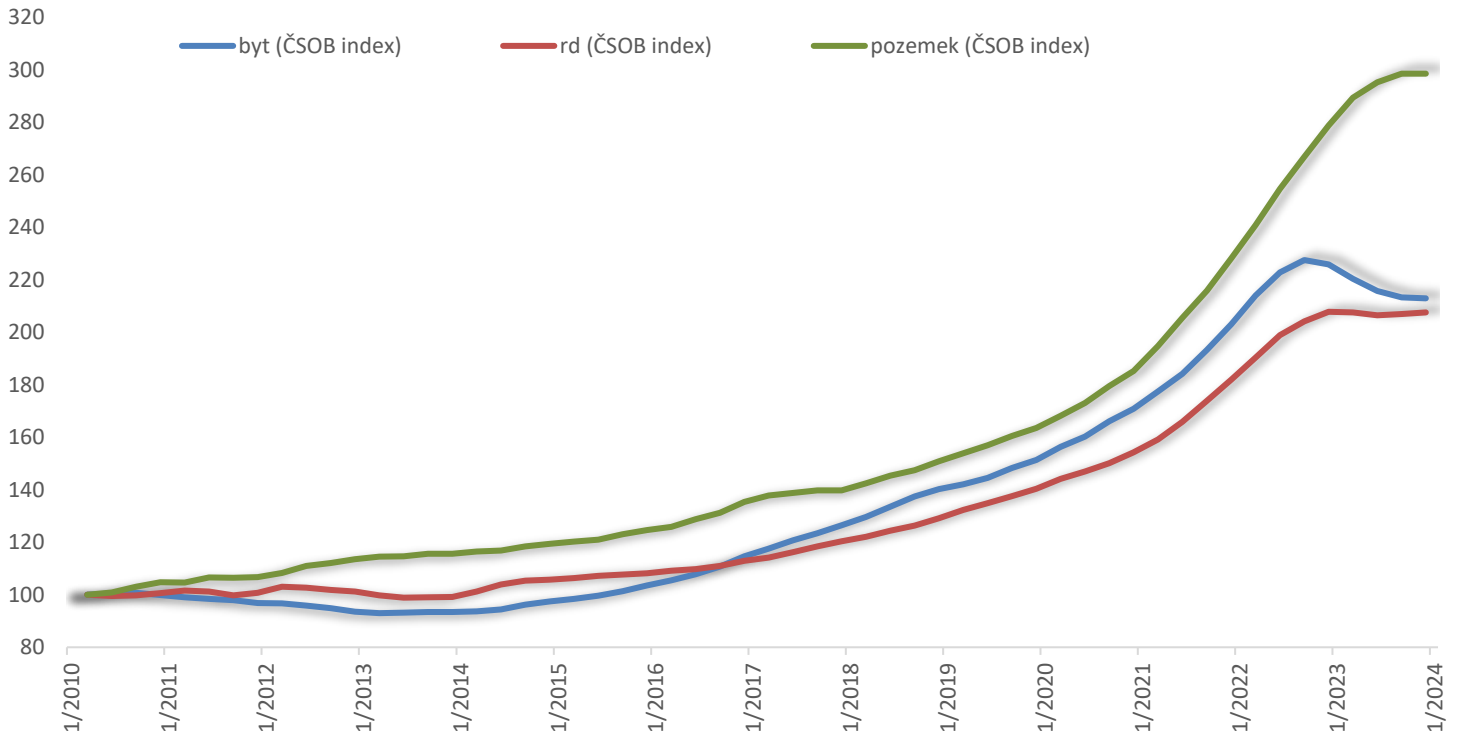
Deloitte rent index - průměrná výše nájemného



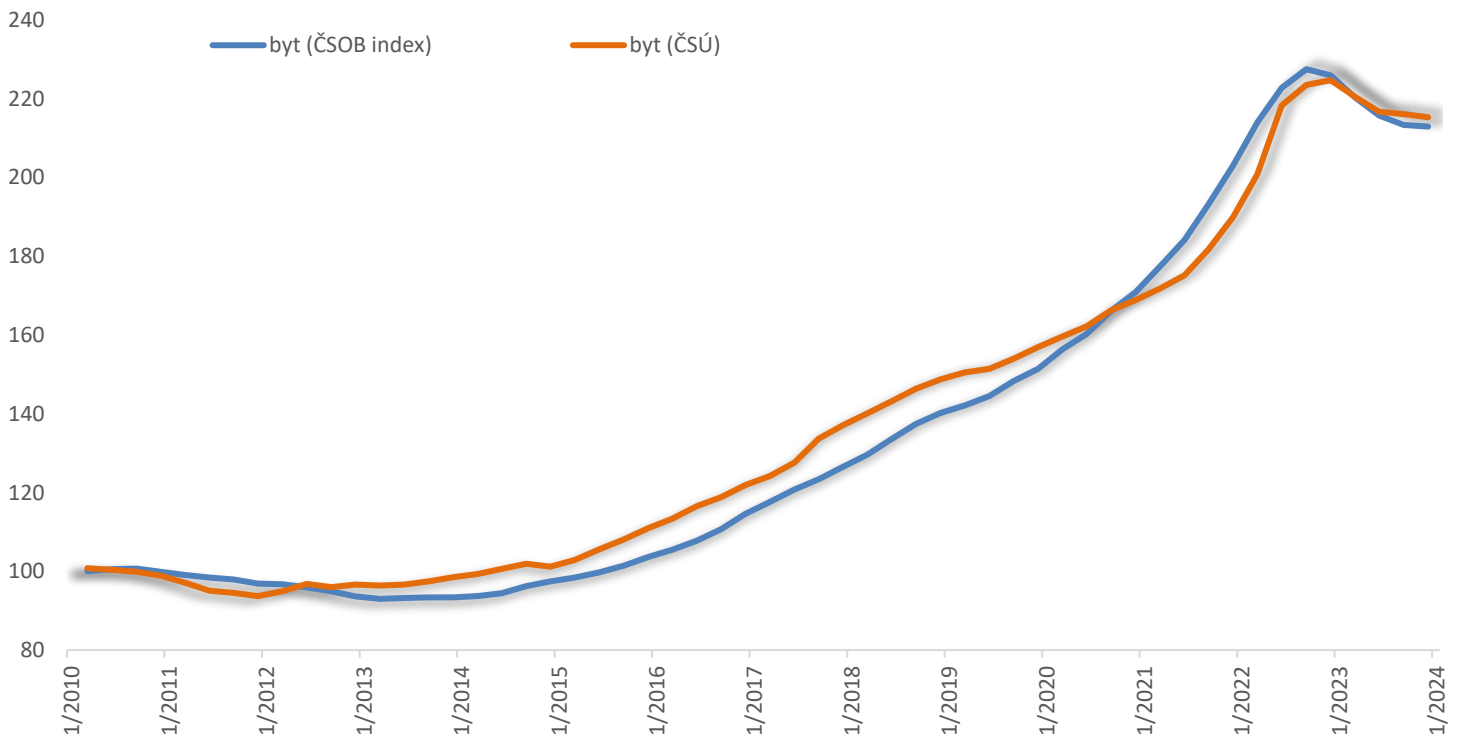
ČSOB Index bydlení

aktualizováno

Zdroj dat: ČSOB Hypoteční banka



SROVNÁNÍ ČSOB INDEXU S DATY ČESKÉHO STATISTICKÉHO ÚŘADU



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

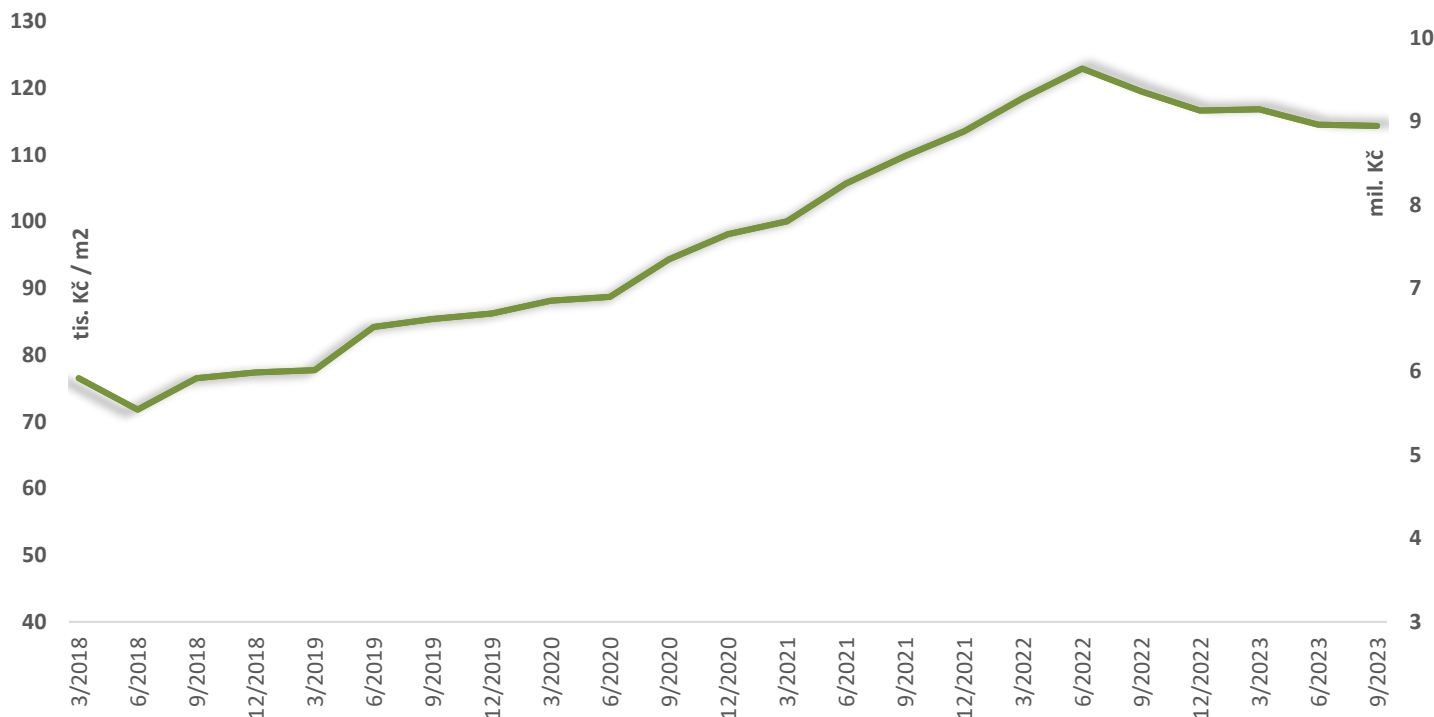
Zdroj dat: Hypoteční banka | Český statistický úřad

DELOITTE REAL INDEX, CENA BYTŮ, PRAHA

aktualizováno

Zdroj dat: Deloitte

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



DELOITTE REAL INDEX, CENA BYTŮ, KRAJSKÁ MĚSTA ČR

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

