

HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

data | komentáře | analýzy | informace



www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

červenec 2023

Objemy hypoték za červen 2023 (data: ČNB)

nové úvěry
10,50 mld.

refinancování
1,56 mld.

dohromady
12,05 mld.

změna oproti minulému měsíci:

↗ růst o 13,1%

↗ růst o 7,0%

↗ růst o 12,3%

meziroční změna:

↘ pokles o 28,3%

↘ pokles o 38,6%

↘ pokles o 29,8%

změna oproti stejnému měsíci před dvěma lety:

↘ pokles o 73,4%

↘ pokles o 84,1%

↘ pokles o 75,5%

Aktuální nabídkové úrokové sazby

LTV

80 %

1 rok

7,61%

3 roky

6,45%

5 let

6,13%

10 let

6,42%

LTV

90 %

1 rok

7,95%

3 roky

6,73%

5 let

6,42%

10 let

6,70%

KOMENTÁŘ K AKTUÁLNÍMU DĚNÍ NA TRHU

Objemy hypotečních úvěrů

Červnová data České národní banky přinesla mírně pozitivní pohled na objemy poskytnutých hypotečních úvěrů. Červen byl se svými 12 mld. Kč nejlepší za posledních dvanáct měsíců. Červenec je zatím s otazníkem, protože doba dovolených se vždy do jisté míry projeví, ale o znatelném oživení trhu již myslím nelze pochybovat.

Úrokové sazby

Úrokové sazby hypoték zažily - na své aktuální poměry - poměrně bouřlivý měsíc. Zdůrazňuji ono "na své poměry". Skutečně zásadního se až tak nic moc nedělo, ale změny, ke kterým dochází jsou bezesporu zajímavé.

Jednak je to výrazné snížení sazeb Moneta Money Bank. Seřezání sazeb o 50 až 80 bps - to jsme tady dlouho neměli. Ovšem ono razantní snížení bylo z výše nastavené tak, aby klienty přešla chuť u MMB hypotéky dělat. Takže se vlastně jedná o návrat MMB do skupiny bank, kterémají reálný apetit hypotéky poskytovat.

Velice zajímavý byl vývoj u Hypoteční banky. Ta počátkem měsíce snížila tříleté sazby o 30 bps. To by nebylo nic zvláštního. Zvláštní je změna sazeb, kterou HB ohlásila poslední den července: snížení sazeb na jednoleté fixaci o plných 5 bazických bodů. To prostě nejde trumfnout.

Novela zákona o spotřebitelském úvěru

Novela zákona o spotřebitelském úvěru byla schválena vládou a směřuje k projednání v parlamentu. Bohužel z tématu se stalo politikum a je hojně glosováno jak politickými představiteli, tak některými ekonomy. Bohužel téma svádí k neuvěřitelně levným a libivým komentářům, které ovšem se skutečnou podstatou problému mají pramálo společného.

Navíc se zdá, že změna nemá podporu ani v rámci koalice. Pokud to není jen klasické politické boření sousedových báboviček, takz novely dost možná nic nebude.

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

Deaktivace DSTI

Od července 2023 byl deaktivován parametr DSTI. V praxi to znamená, že banky mají více volnosti v tom, jak budou k poměru mezi měsíčními splátkami úvěrů a měsíčnímu příjmu klienta přistupovat.

Moneta Money Bank informovala, že parametr DSTI nechává beze změn. Toto oznámení bylo však učiněno v době, kdy MMB ještě hypotéky poskytovat spíše nechtěla. Její sazby to alespoň zřetelně naznačovaly. Zdá se, že to se ale mění a proto je otázkou, zda MMB nepřejde i s nějakým rozvolněním v oblasti DSTI.

Česká spořitelna se zhlédla v rozlišování klientů dle jejich věku a byť vyhlásila nové podmínky, zachovala v nich dvě kategorie - klienty mladší 36ti let a klienty starší. Klienti do 36 let budou mít max. DSTI 60 %, klienti nad 36 let budou omezeni hodnotou 55 %. Hypoteční banka sjednotila maximální DSTI na 70 %. Ovšem pozor. To neznamená, že by nabízela "hypotéku do každé rodiny". Jsou i jiné parametry, která tak vysokou měsíční zátěž učiní pro většinu klientu nedostupnou. Komerční banka a Raiffeisenbank sjednotily DSTI na 50 %. A konečně UniCredit Bank komunikovala, že parametr DSTI nebude vůbec posuzovat.

Nemělo by ale dojít k mýlce. DSTI není jediným parametrem, který omezuje maximální výši hypotečního úvěru. Výsledek schvalovacího procesu reflektuje množství parametrů. Proto ani úplná eliminace parametru DSTI neznamená, že "všechno je možné". Udělat si pouze na základě změn DSTI v jednotlivých bankách obrázek o tom, jak reálné bude dosáhnout na odpovídající hypotéku, je naprosto nemožné.

Zasedání bankovní rady ČNB

Ve čtvrtek 3. 8. nás čeká další měnověpolitické zasedání bankovní rady České národní banky. Podle vyjádření členů bankovní rady není případné snížení úrokových sazeb zatím na pořadu dne. Guvernér ČNB pan Michl si v Parlamentu pochvaluje, jak "jsme zvolili strategii stability úrokových sazeb na 7 procentech". Pardon, nějak jsem zapomněl... a kolikrát že pan stávající guvernér hlasoval pro zvýšení sazeb, když seděl v bývalé bankovní radě? Z devíti případů ani jednou? Aha. Tak to nic...

ÚROKOVÉ SAZBY

úrokové sazby | repo sazba | IRS | inflace



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

meziroční inflace:

9,7 %

minulý měsíc:	11,1 %
před rokem:	17,2 %
před dvěma lety:	2,8 %

meziměsíční inflace:

0,3 %

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

2T repo sazba

7,0 %

minulý měsíc:	7,00 %
před rokem:	7,00 %
před dvěma lety:	0,75 %

CZK pětiletý úrokový swap

4,3 %

minulý měsíc:	4,48 %
před rokem:	5,02 %
před dvěma lety:	1,92 %

průměrná nabídková sazba

6,1 %

minulý měsíc:	6,28 %
před rokem:	6,44 %
před dvěma lety:	2,83 %

průměrná sazba (ČNB)

6,0 %

minulý měsíc:	5,98 %
před rokem:	5,04 %
před dvěma lety:	2,11 %



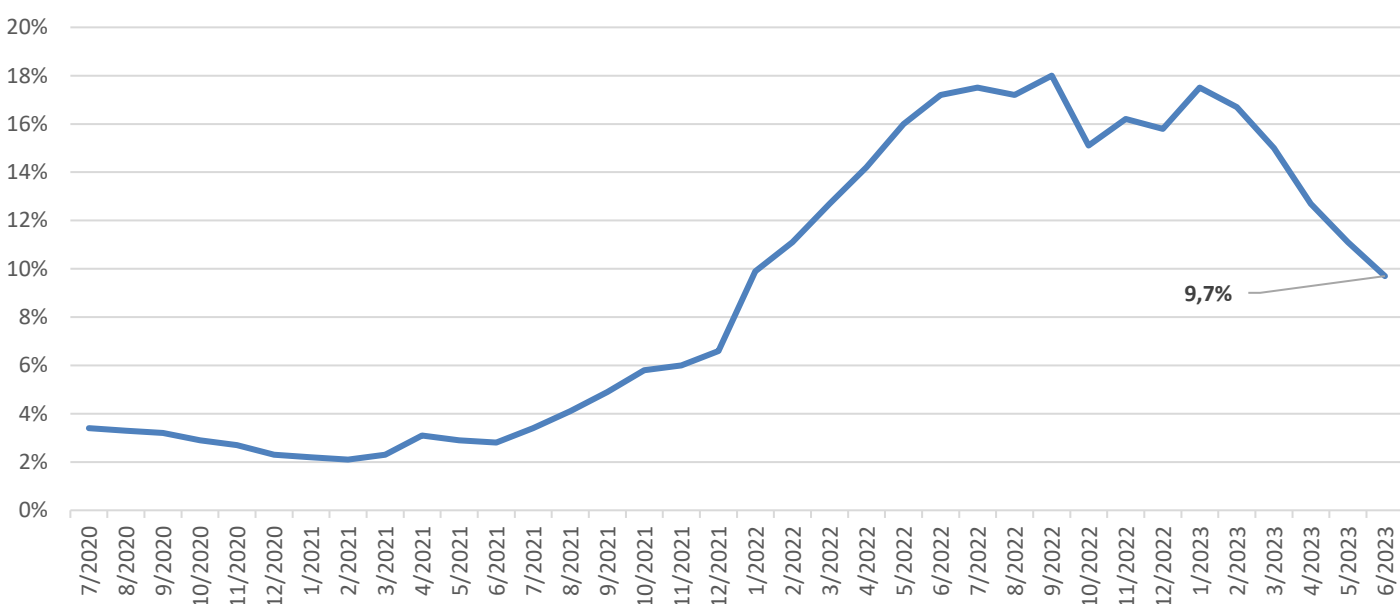
VÝVOJ INFLACE

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

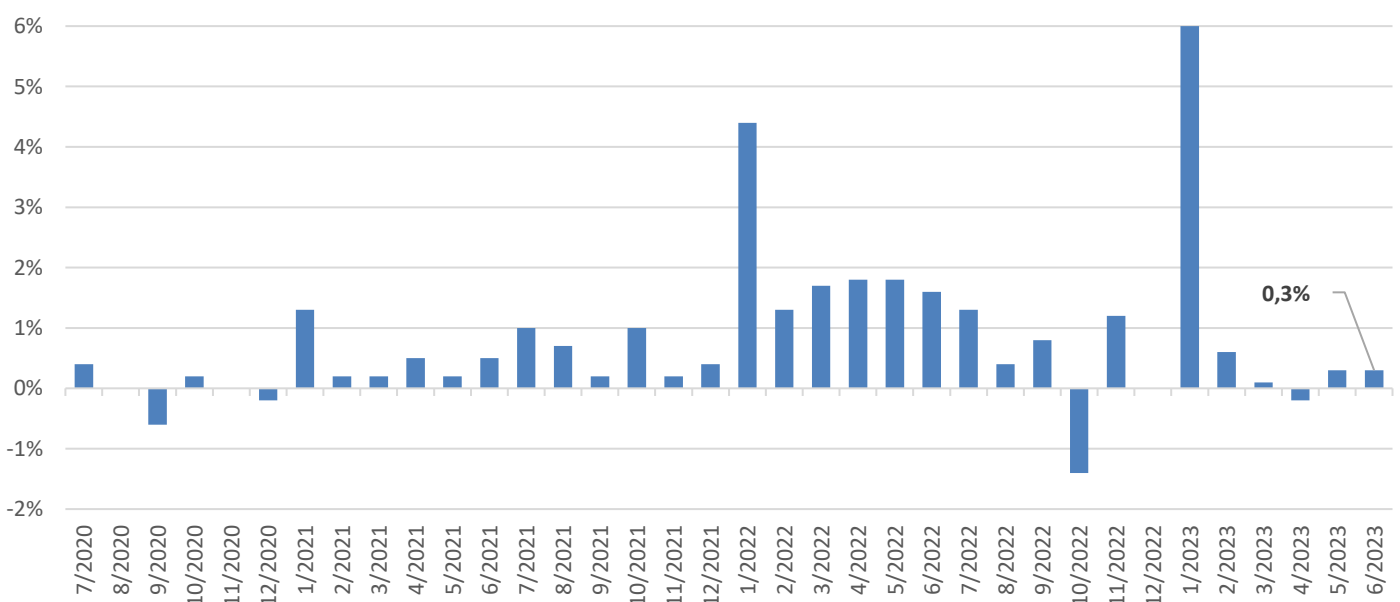
Tyto ceny se přepočítají na tzv. bazický index spotřebitelských cen. Za základní hodnotu 100 k níž se index poměruje, je považován průměr roku 2015. Pokud např. v březnu 2023 je index spotřebitelských cen 147 (zaokrouhleno), znamená to, že cenová hladina je o 47 % vyšší, než byl průměr roku 2015.

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

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



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



ZMĚNY VYHLAŠOVANÝCH SAZEB VE VYBRANÝCH BANKÁCH

červenec 2023

Hypoteční banka / ČSOB

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	- 0,05	- 0,05	- 0,05	- 0,05
3 roky	- 0,30	- 0,30	- 0,30	- 0,30
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	- 0,80	- 0,80	- 0,80	- 0,80
5 let	- 0,70	- 0,70	- 0,70	- 0,70
7 let	- 0,60	- 0,60	- 0,60	- 0,60
8 let	-	-	-	-
10 let	- 0,50	- 0,50	- 0,50	- 0,50
15 let	-	-	-	-

Raiffeisenbank

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

UniCredit bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	- 0,30	- 0,30	- 0,30	- 0,30
5 let	- 0,20	- 0,20	- 0,20	- 0,20
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

červenec 2023

Banka Creditas

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

mBank

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

Air Bank

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

Fio banka

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

průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	- 0,02	- 0,02	- 0,02	- 0,02
3 roky	- 0,10	- 0,10	- 0,10	- 0,10
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	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01
3 roky	- 0,23	- 0,23	- 0,23	- 0,23
5 let	- 0,15	- 0,15	- 0,15	- 0,15
7 let	- 0,12	- 0,12	- 0,12	- 0,12
8 let	0	0	0	0
10 let	- 0,08	- 0,08	- 0,08	- 0,08
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 2. 8. 2023

Hypoteční banka / ČSOB

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,19	7,19	7,34	7,64
3 roky	6,44	6,44	6,59	6,89
5 let	6,44	6,44	6,59	6,89
7 let	6,44	6,44	6,59	6,89
8 let	-	-	-	-
10 let	6,54	6,54	6,69	6,99
15 let	6,84	6,84	6,99	7,29

Česká spořitelna

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

Komerční banka

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

Moneta Money Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,99	7,99	7,99	8,59
3 roky	6,49	6,49	6,49	7,09
5 let	6,19	6,19	6,19	6,79
7 let	6,19	6,19	6,19	6,79
8 let	-	-	-	-
10 let	6,19	6,19	6,19	6,79
15 let	-	-	-	-

Raiffeisenbank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	8,09	8,09	8,09	8,59
3 roky	6,89	6,89	6,89	7,39
5 let	6,49	6,49	6,49	6,99
7 let	6,59	6,59	6,59	7,09
8 let	-	-	-	-
10 let	6,69	6,69	6,69	7,19
15 let	7,19	7,19	7,19	7,69

UniCredit bank

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

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

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

SAZBY VE VYBRANÝCH BANKÁCH K 2. 8. 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	6,19	6,19	6,19	6,19
5 let	5,79	5,79	5,79	5,79
7 let	5,79	5,79	5,79	5,79
8 let	-	-	-	-
10 let	5,79	5,79	5,79	5,79
15 let	-	-	-	-

Fio banka

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,78	6,78	6,78	-
3 roky	6,28	6,28	6,28	-
5 let	5,88	5,88	5,88	-
7 let	-	-	-	-
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
15 let	-	-	-	-

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

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

SAZBY VE VYBRANÝCH BANKÁCH K 2. 8. 2023

průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,27	7,27	7,32	7,52
3 roky	6,42	6,42	6,47	6,67
5 let	6,16	6,16	6,21	6,41
7 let	6,27	6,27	6,34	6,49
8 let	6,02	6,02	6,02	6,17
10 let	6,19	6,19	6,24	6,44
15 let	6,44	6,44	6,52	6,82

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,58	7,58	7,61	7,95
3 roky	6,42	6,42	6,45	6,73
5 let	6,11	6,11	6,13	6,42
7 let	6,44	6,44	6,47	6,75
8 let	6,02	6,02	6,02	6,17
10 let	6,39	6,39	6,42	6,70
15 let	6,69	6,69	6,74	7,11

dream bank (minima napříč bankami)

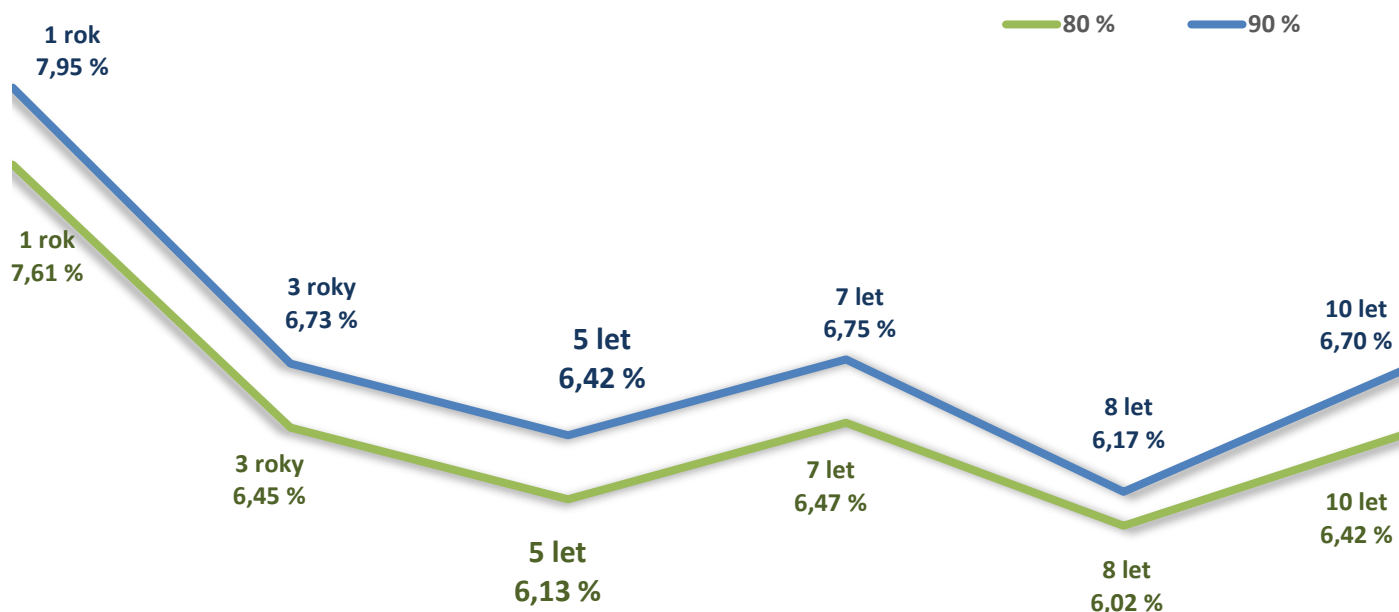
fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,74	6,74	6,74	7,04
3 roky	5,89	5,89	5,89	5,89
5 let	5,49	5,49	5,49	5,49
7 let	5,79	5,79	5,79	5,79
8 let	5,94	5,94	5,94	6,09
10 let	5,79	5,79	5,79	5,79
15 let	6,04	6,04	6,04	6,34

hypoteční peklo (maxima napříč bankami)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	10,64	10,64	10,64	8,59
3 roky	8,64	8,64	8,64	7,39
5 let	7,64	7,64	7,64	6,99
7 let	7,54	7,54	7,54	7,09
8 let	6,09	6,09	6,09	6,24
10 let	6,89	6,89	6,89	7,19
15 let	7,19	7,19	7,19	7,69

Aktuální nabídkové úrokové sazby

(průměr šesti největších bank, zohledněna sleva za domicilaci)

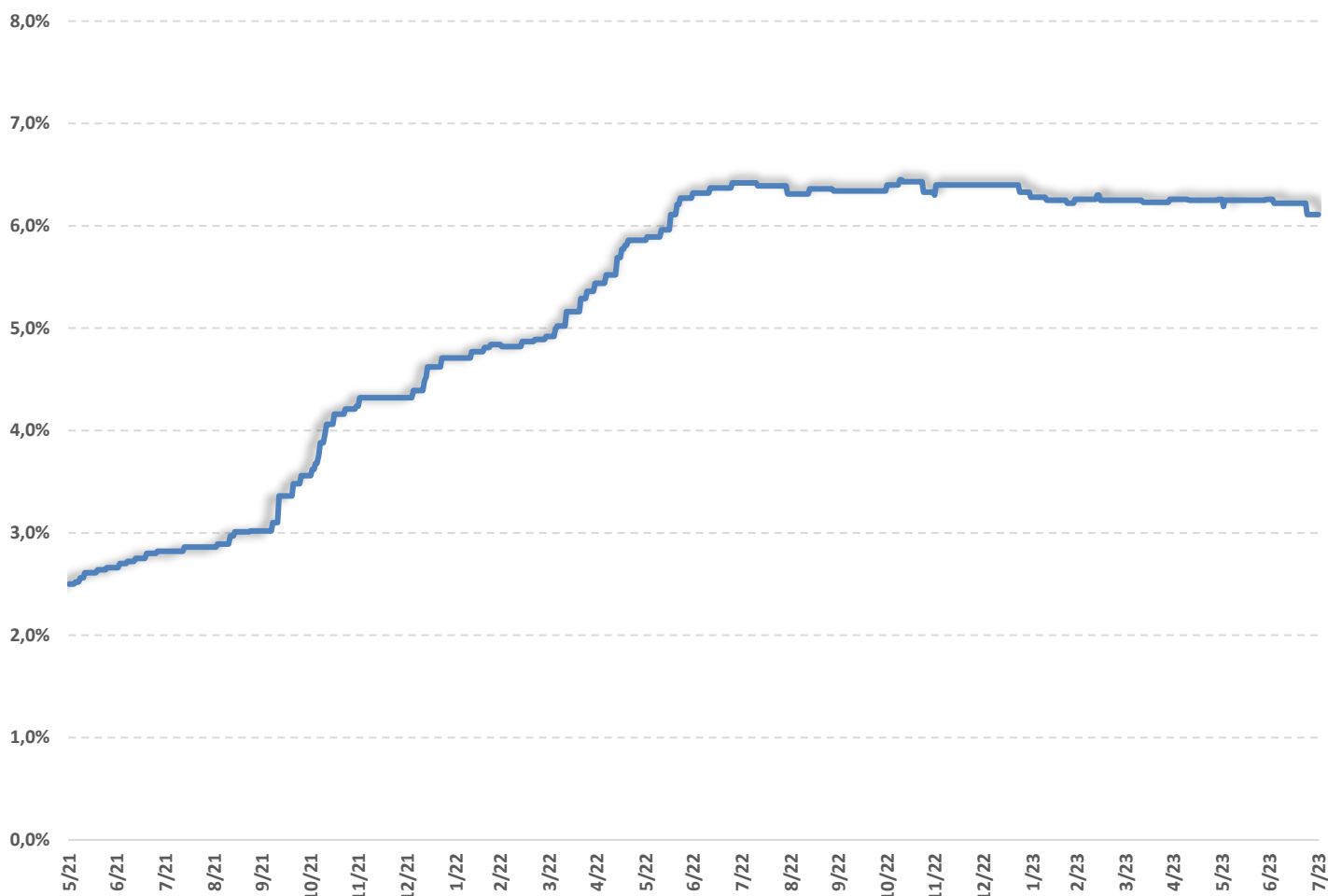


VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

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

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

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



Průměrné úrokové sazby v posledních 12 měsících

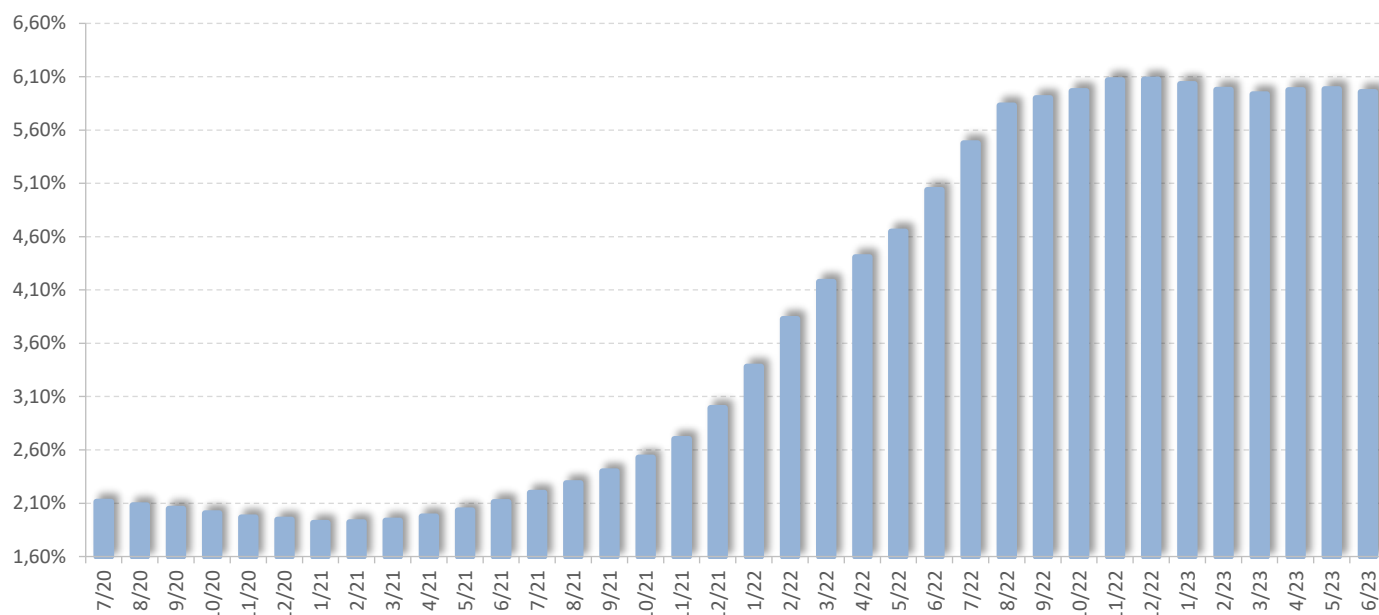
Období	Nové
7/2023	6,11% ↓
6/2023	6,26% →
5/2023	6,26% →
4/2023	6,26% ↑
3/2023	6,25% ↓
2/2023	6,26% ↓

Období	Nové
1/2023	6,28% ↓
12/2022	6,40% ↑
11/2022	6,30% ↓
10/2022	6,40% ↑
9/2022	6,34% ↑
8/2022	6,31% ↓

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

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

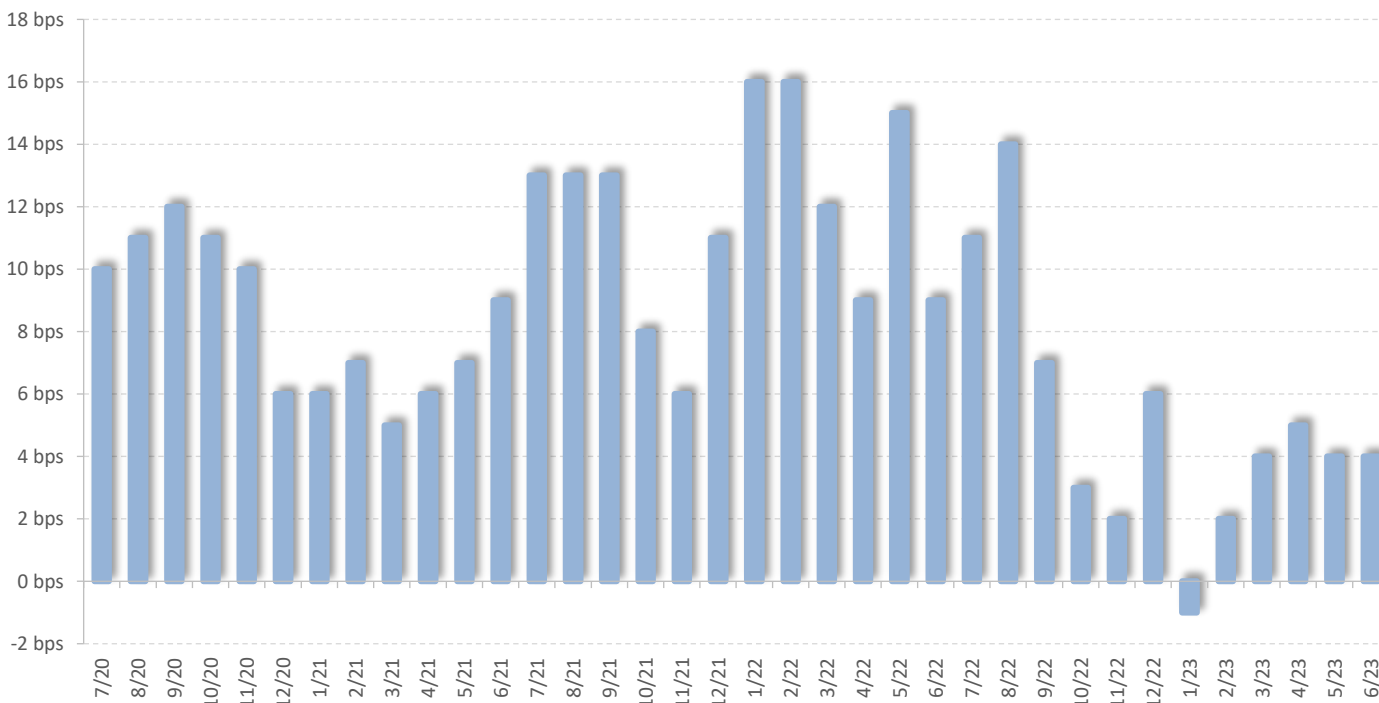


Výše uvedený graf je váženým průměrem úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů a refinancování. Ovšem sazby nových úvěrů a refinancování se přece jen do jisté míry liší. Průměrná sazba refinancování je typicky o něco nižší, než sazba nových úvěrů.

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

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

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



ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK V POSLEDNÍCH TŘECH LETECH

Zdroj dat: ČNB

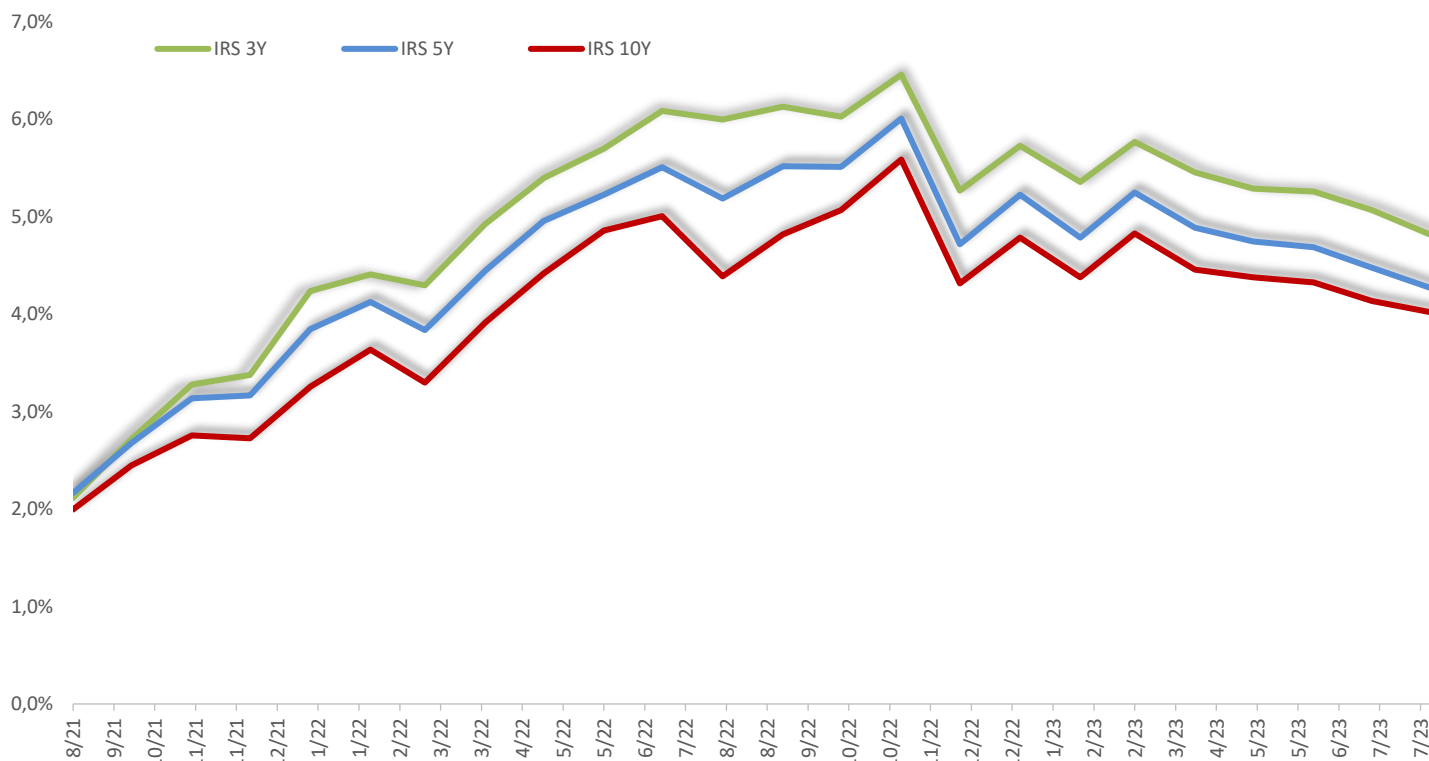
Období	Nové úvěry	Refiny	Prům. nové a ref
6/2023	5,96 % ↓	5,92 % ↓	5,95 % ↓
5/2023	5,99 % ↑	5,95 % ↑	5,98 % ↑
4/2023	5,98 % ↑	5,93 % ↑	5,97 % ↑
3/2023	5,94 % ↓	5,90 % ↓	5,93 % ↓
2/2023	5,98 % ↓	5,96 % ↓	5,98 % ↓
1/2023	6,03 % ↓	6,04 % ↑	6,03 % ↓
12/2022	6,08 % ↑	6,02 % ↓	6,07 % ↑
11/2022	6,07 % ↑	6,05 % ↑	6,07 % ↑
10/2022	5,97 % ↑	5,94 % ↑	5,97 % ↑
9/2022	5,91 % ↑	5,84 % ↑	5,90 % ↑
8/2022	5,85 % ↑	5,71 % ↑	5,83 % ↑
7/2022	5,49 % ↑	5,38 % ↑	5,47 % ↑
6/2022	5,05 % ↑	4,96 % ↑	5,04 % ↑
5/2022	4,67 % ↑	4,52 % ↑	4,65 % ↑
4/2022	4,42 % ↑	4,33 % ↑	4,41 % ↑
3/2022	4,19 % ↑	4,07 % ↑	4,18 % ↑
2/2022	3,85 % ↑	3,69 % ↑	3,83 % ↑
1/2022	3,40 % ↑	3,24 % ↑	3,38 % ↑
12/2021	3,01 % ↑	2,90 % ↑	2,99 % ↑
11/2021	2,71 % ↑	2,65 % ↑	2,70 % ↑
10/2021	2,54 % ↑	2,46 % ↑	2,53 % ↑
9/2021	2,42 % ↑	2,29 % ↑	2,40 % ↑
8/2021	2,31 % ↑	2,18 % ↑	2,29 % ↑
7/2021	2,22 % ↑	2,09 % ↑	2,20 % ↑
6/2021	2,13 % ↑	2,04 % ↑	2,11 % ↑
5/2021	2,05 % ↑	1,98 % ↑	2,03 % ↑
4/2021	1,99 % ↑	1,93 % ↑	1,98 % ↑
3/2021	1,95 % ↑	1,90 % ↑	1,94 % ↑
2/2021	1,94 % ↑	1,87 % →	1,92 % ↑
1/2021	1,93 % ↓	1,87 % ↓	1,91 % ↓
12/2020	1,96 % ↓	1,90 % ↑	1,95 % ↓
11/2020	1,99 % ↓	1,89 % ↓	1,97 % ↓
10/2020	2,03 % ↓	1,92 % ↓	2,01 % ↓
9/2020	2,07 % ↓	1,95 % ↓	2,05 % ↓
8/2020	2,10 % ↓	1,99 % ↓	2,08 % ↓
7/2020	2,13 % ↓	2,03 % ↓	2,11 % ↓

CENA ÚROKOVÝCH SWAPŮ

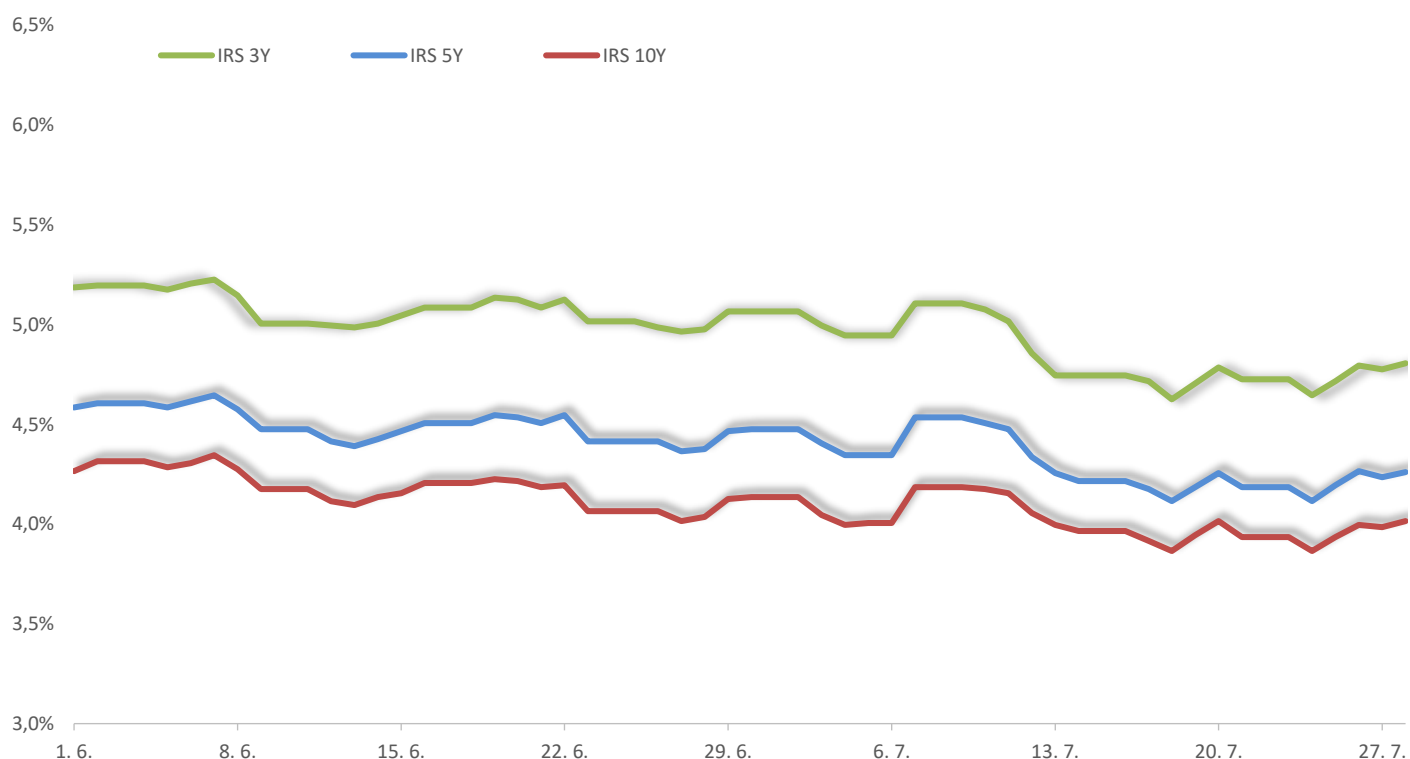
Cenu zdrojů lze do jisté míry odvozovat od ceny tzv. úrokových swapů (IRS, interest rate swap).

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

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



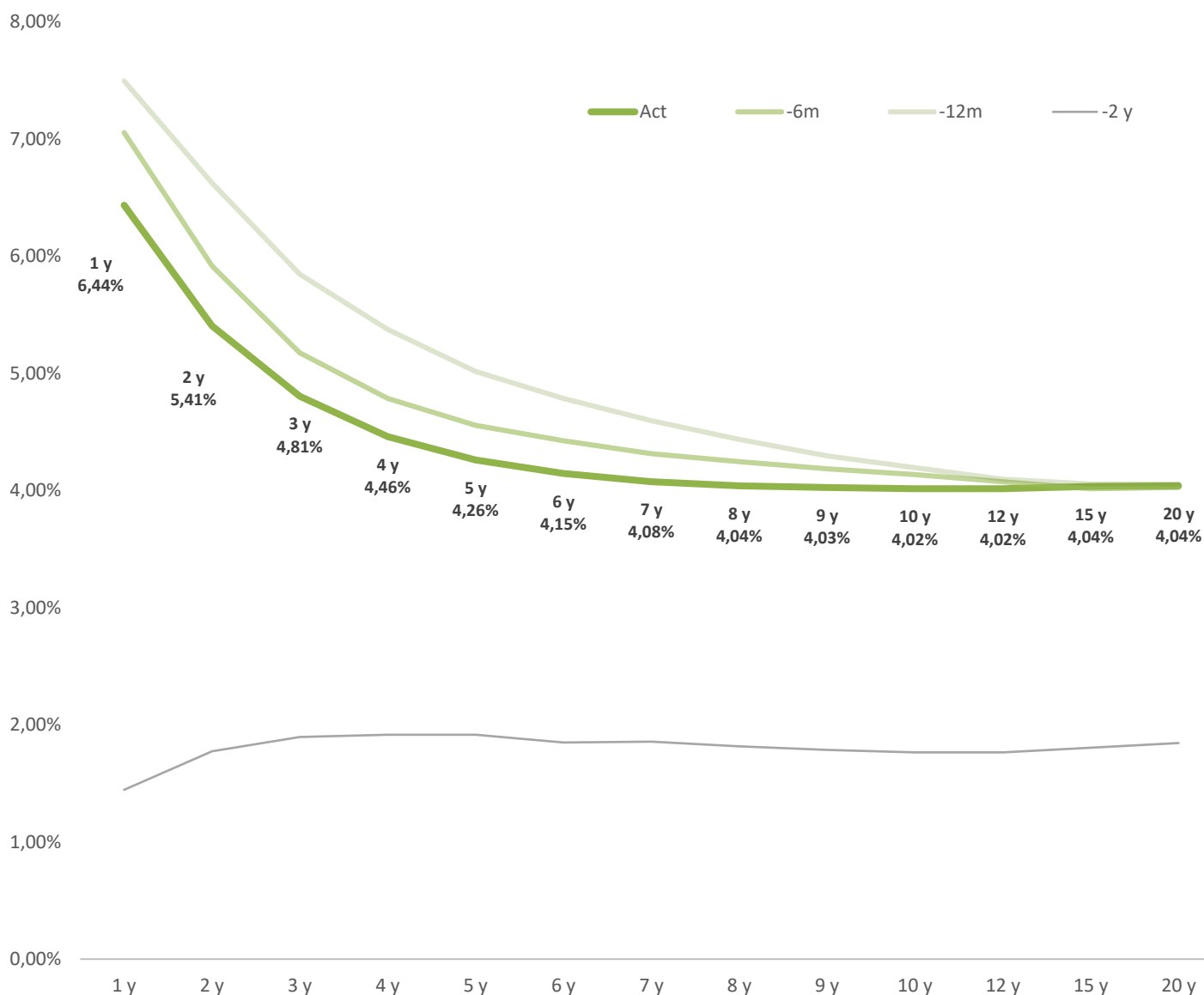
Následující graf zobrazuje vývoj IRS od počátku minulého měsíce:



VÝNOSOVÁ KŘIVKA ÚROKOVÝCH SWAPŮ (IRS CZK)

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

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

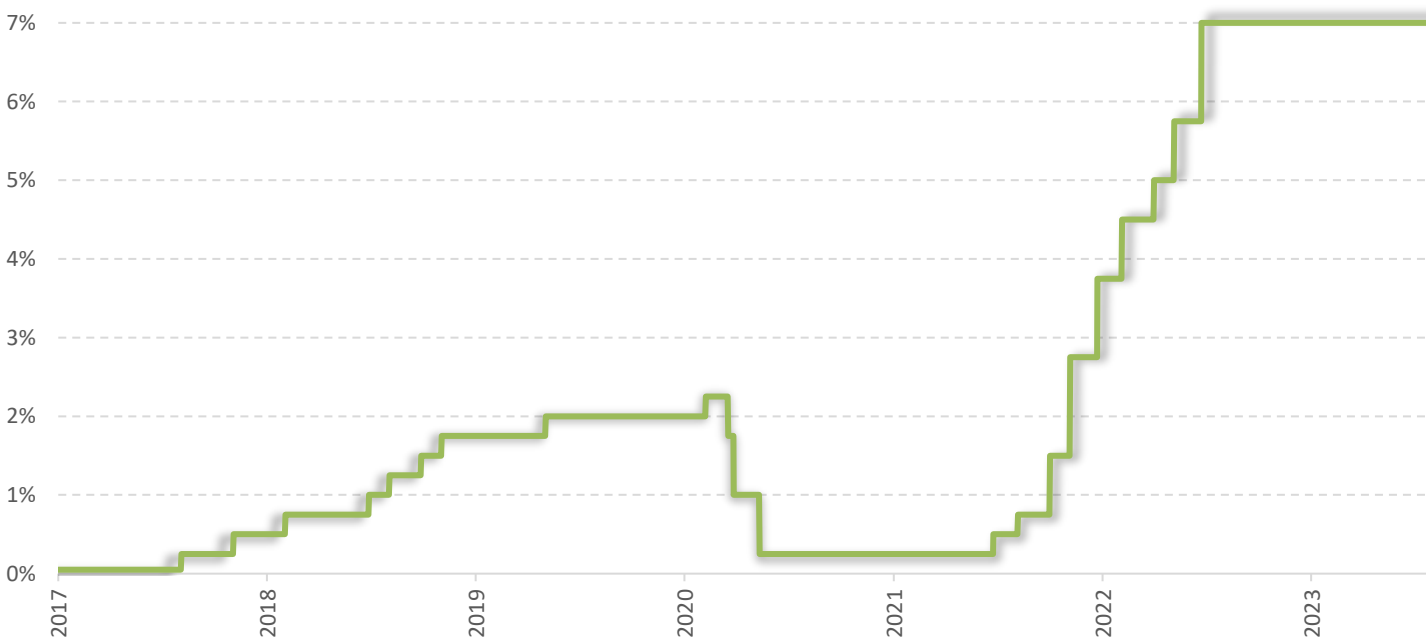
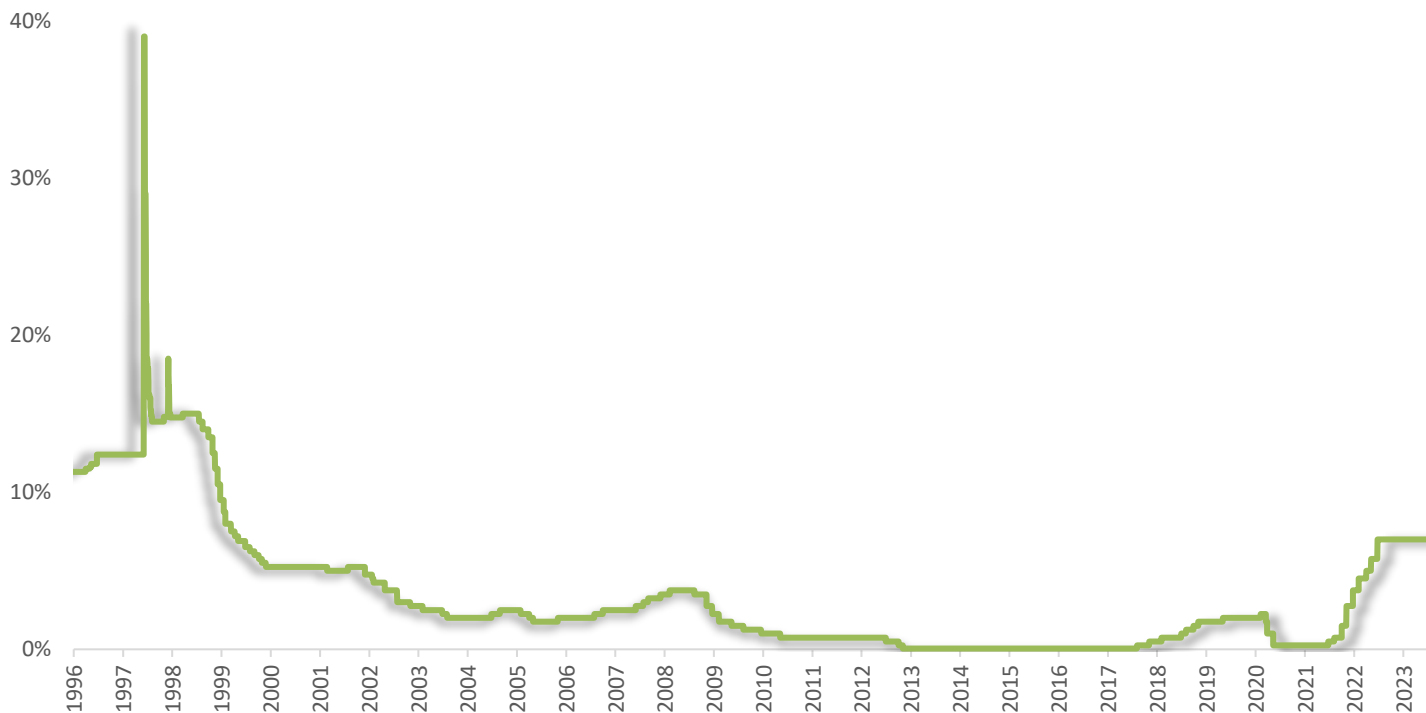


Následující tabulka zobrazuje hodnoty IRS pro vybraná období 1, 3, 5 a 10 let. Tabulka zobrazuje aktuální hodnoty a hodnoty před 6, 12 resp. 24 měsíci.

IRS CZK	1 y	3 y	5 y	10 y
Act	6,44%	4,81%	4,26%	4,02%
- 6 m	7,06%	5,18%	4,56%	4,14%
-12 m	7,50%	5,85%	5,02%	4,20%
- 2 y	1,45%	1,90%	1,92%	1,77%

DVOUTÝDENNÍ REPO SAZBA

Zdroj dat: ČNB



Období	Repo
8 / 2023	7,00% →
7 / 2023	7,00% →
6 / 2023	7,00% →
5 / 2023	7,00% →
4 / 2023	7,00% →
3 / 2023	7,00% →
2 / 2023	7,00% →

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% →

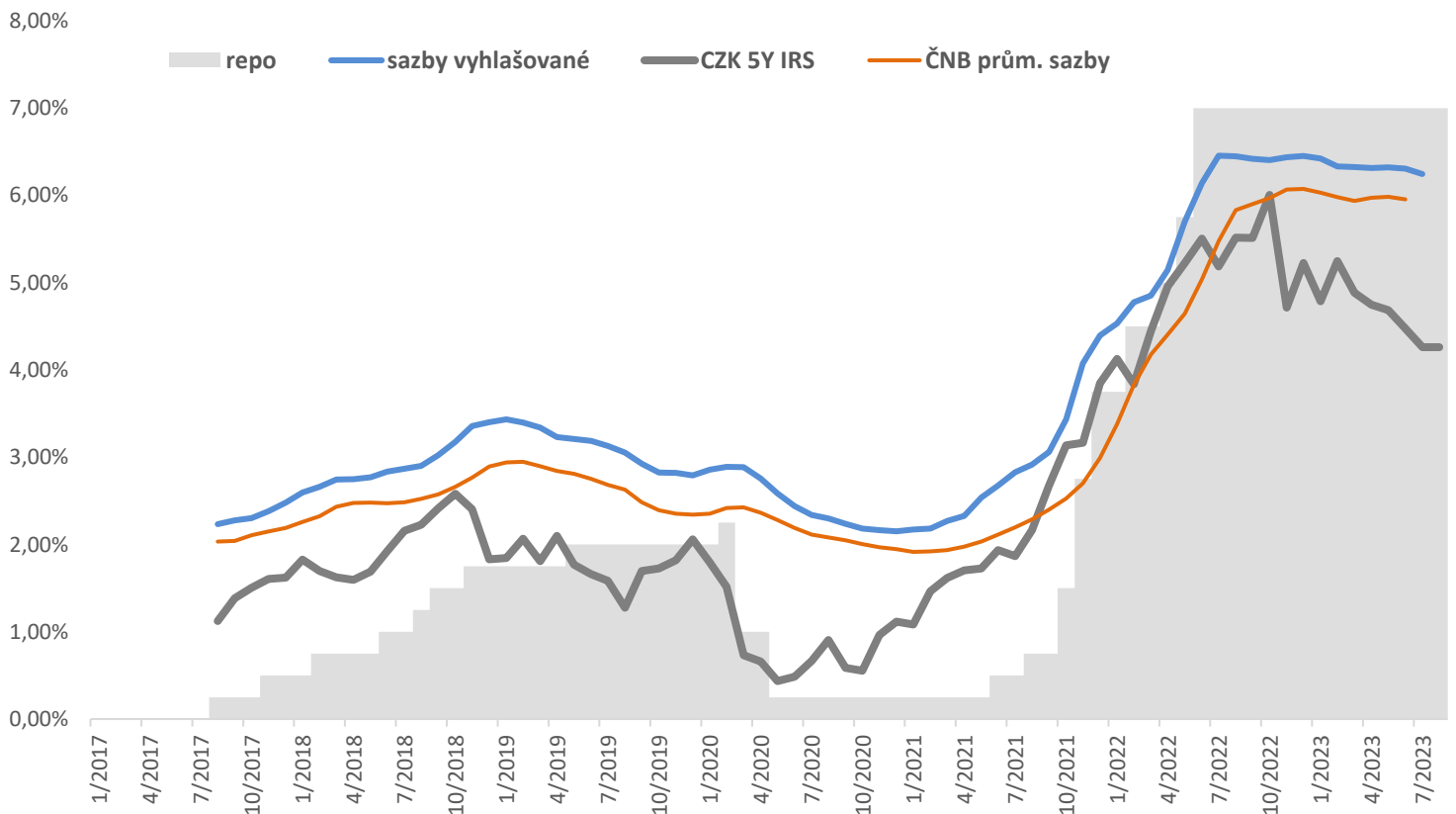
Období	Repo
6 / 2022	7,00% ↑
5 / 2022	5,75% ↑
4 / 2022	5,00% ↑
3 / 2022	4,50% →
2 / 2022	4,50% ↑
1 / 2022	3,75% →
12 / 2021	3,75% ↑

REPO, IRS, VYHLAŠOVANÉ A REÁLNÉ SAZBY

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



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



HLASOVÁNÍ BANKOVNÍ RADY

o nastavení dvoutýdenní repo sazby

	2021							
	4. 2.	24. 3.	6. 5.	23. 6.	5. 8.	30. 9.	4. 11.	22. 12.
Michl	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps
Dědek	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps
Mora	0 bps	0 bps	0 bps	25 bps	25 bps	75 bps	125 bps	100 bps
Holub	0 bps	0 bps	0 bps	25 bps	25 bps	75 bps	125 bps	100 bps
Rusnok	0 bps	0 bps	0 bps	25 bps	25 bps	75 bps	125 bps	100 bps
Nidetzký	0 bps	0 bps	0 bps	25 bps	25 bps	75 bps	125 bps	100 bps
Benda	0 bps	0 bps	0 bps	50 bps	50 bps	75 bps	125 bps	100 bps
repo sazba	→ 0,25%	→ 0,25%	→ 0,25%	↗ 0,50%	↗ 0,75%	↗ 1,50%	↗ 2,75%	↗ 3,75%

	2022							
	3. 2.	31. 3.	5. 5.	22. 6.	4. 8.	29. 9.	3. 11.	21. 12.
Michl	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps
Dědek	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps
Frajt	-	-	-	-	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps
Zamrazilová	-	-	-	-	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps
Kubelková	-	-	-	-	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps
Mora	75 bps	50 bps	75 bps	125 bps	100 bps	75 bps	75 bps	50 bps
Holub	75 bps	50 bps	75 bps	125 bps	100 bps	75 bps	75 bps	50 bps
Rusnok	75 bps	50 bps	75 bps	125 bps	-	-	-	-
Nidetzký	75 bps	50 bps	75 bps	125 bps	-	-	-	-
Benda	75 bps	50 bps	75 bps	125 bps	-	-	-	-
repo sazba	↗ 4,50%	↗ 5,00%	↗ 5,75%	↗ 7,00%	→ 7,00%	→ 7,00%	→ 7,00%	→ 7,00%

	2023							
	2. 2.	29. 3.	3. 5.	21. 6.	3. 8.	27. 9.	2. 11.	21. 12.
Michl	0 bps	0 bps	?	0 bps	?	?	?	?
Dědek	0 bps	-	-	-	-	-	-	-
Frajt	0 bps	0 bps	?	0 bps	?	?	?	?
Zamrazilová	0 bps	0 bps	?	0 bps	?	?	?	?
Kubelková	0 bps	0 bps	25 bps	25 bps	?	?	?	?
Mora	50 bps	-	-	-	-	-	-	-
Holub	50 bps	25 bps	25 bps	25 bps	?	?	?	?
Kubíček	-	0 bps	?	0 bps	?	?	?	?
Procházka	-	0 bps	25 bps	0 bps	?	?	?	?
repo sazba	→ 7,00%	→ 7,00%	→ 7,00%	→ 7,00%				

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

OBJEMY HYPOTÉK

objemy | nové úvěry | refinancování

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

nové hypoteční úvěry (mld. Kč):

10,5

minulý měsíc: 9,3
před rokem: 14,6
před dvěma lety: 39,4

refinancování (mld. Kč):

1,6

minulý měsíc: 1,5
před rokem: 2,5
před dvěma lety: 9,8

podíl refinancování:

12,9 %

minulý měsíc: 13,6 %
před rokem: 14,8 %
před dvěma lety: 19,9 %

průměrná výše nové hypotéky (mil. Kč):

3,08

minulý měsíc: 2,99
před rokem: 3,10
před dvěma lety: 3,33

nevýkonné úvěry (mld. Kč):

9,48

minulý měsíc: 9,41
před rokem: 9,60
před dvěma lety: 12,65

podíl nevýkonných úvěrů:

0,58 %

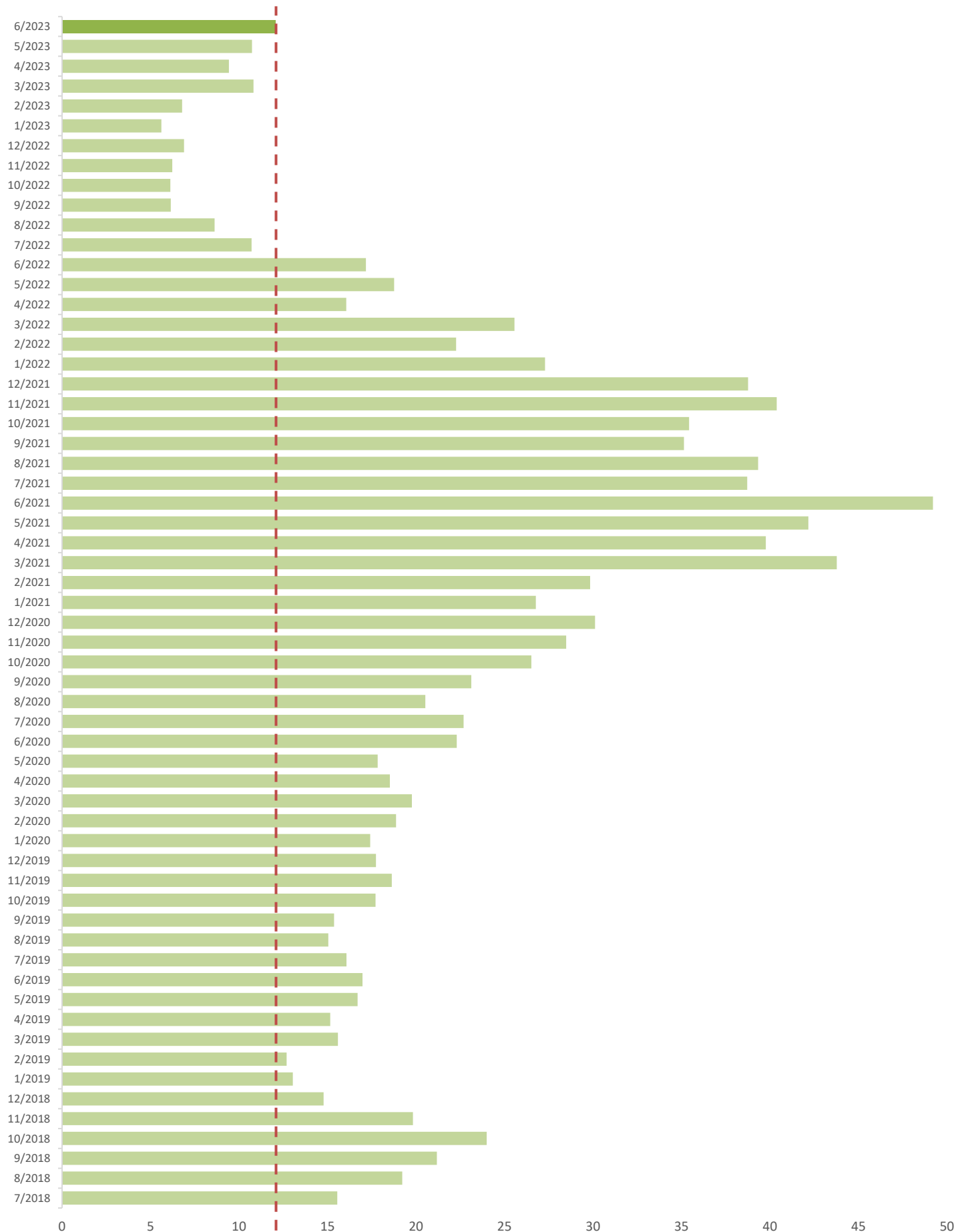
minulý měsíc: 0,58 %
před rokem: 0,62 %
před dvěma lety: 0,89 %



OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

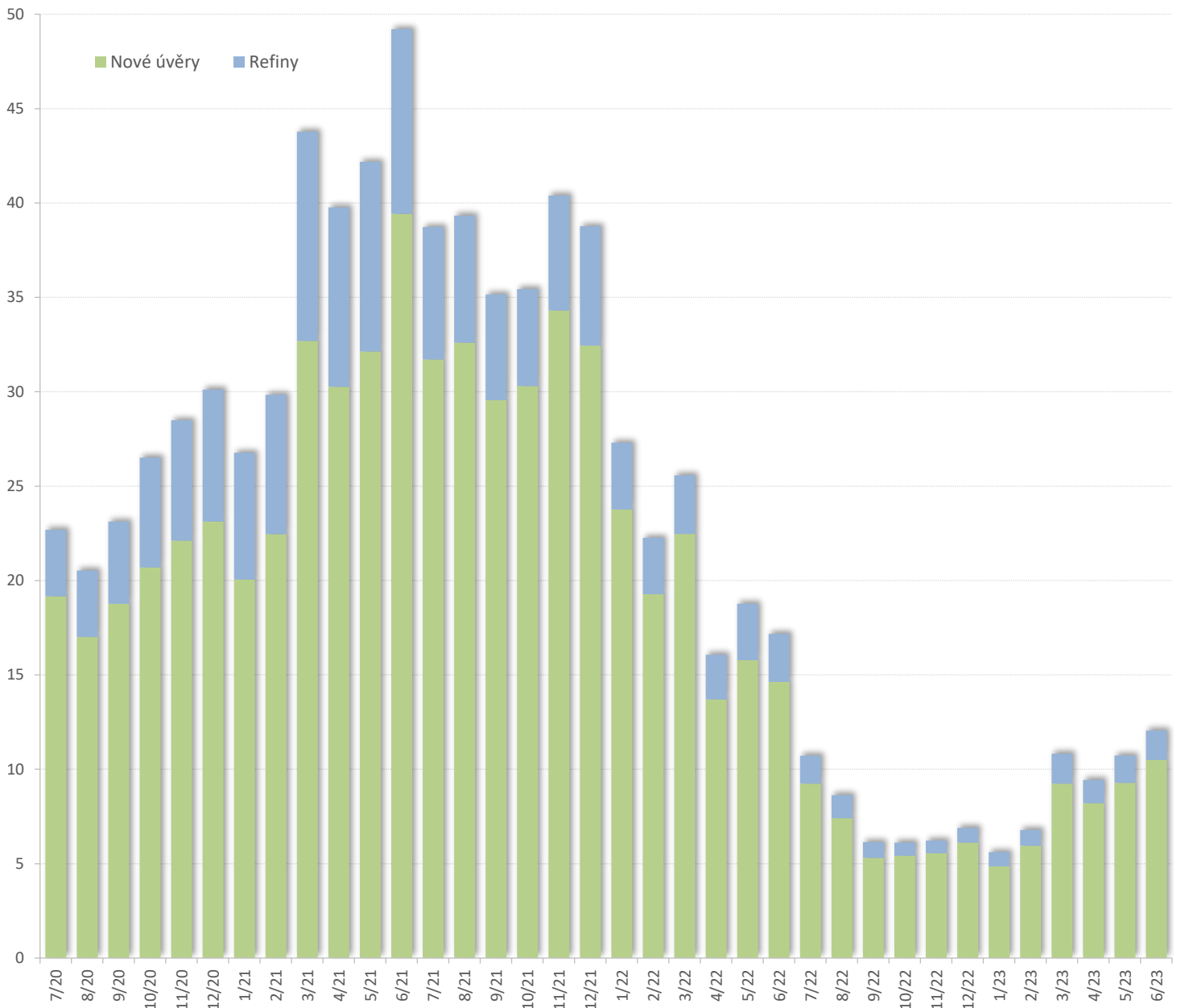
Graf ukazuje objem uzavřených hypotečních úvěrů v mld. Kč (nové úvěry + refinancování) za posledních pět let.



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

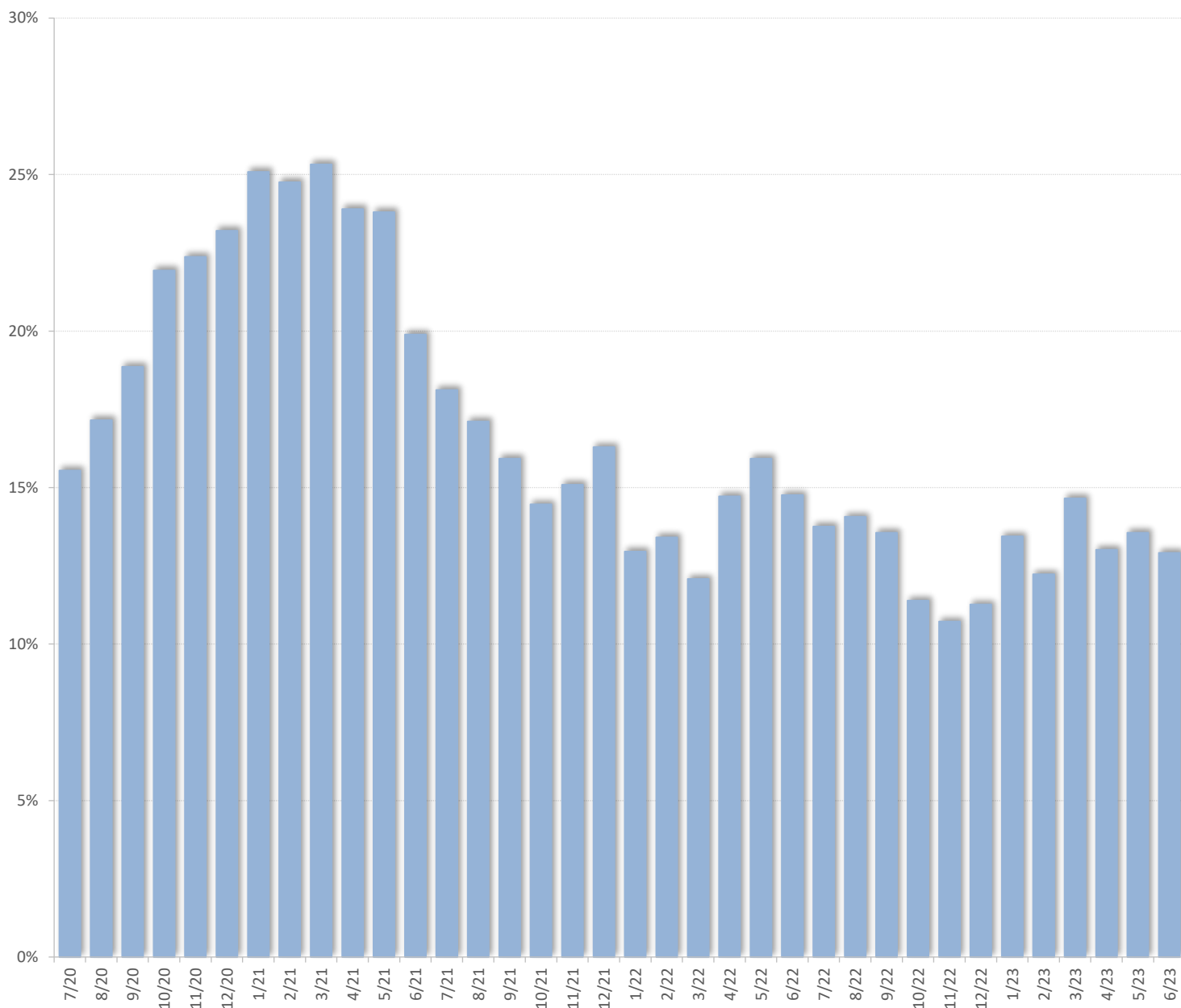
Období	Nové	Refiny
6/2023	10,50 ↑	1,56 ↑
5/2023	9,28 ↑	1,45 ↑
4/2023	8,20 ↓	1,23 ↓
3/2023	9,24 ↑	1,59 ↑
2/2023	5,95 ↑	0,83 ↑
1/2023	4,86 ↓	0,75 ↓

Období	Nové	Refiny
12/2022	6,11 ↑	0,78 ↑
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 ↓

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
6/2023	12,91% ↓
5/2023	13,55% ↑
4/2023	13,01% ↓
3/2023	14,65% ↑
2/2023	12,23% ↓
1/2023	13,44% ↑

Období	Nové
12/2022	11,27% ↑
11/2022	10,72% ↓
10/2022	11,39% ↓
9/2022	13,55% ↓
8/2022	14,06% ↑
7/2022	13,75% ↓

OBJEMY HYPOTÉK V POSLEDNÍCH TŘECH LETECH

Zdroj dat: ČNB

Období	Nové úvěry	Refiny	Σ nové + ref	12M součet	Refiny, podíl
6/2023	10,50 ↑	1,56 ↑	12,05 ↑	100,14 ↓	12,9 % ↓
5/2023	9,28 ↑	1,45 ↑	10,73 ↑	105,25 ↓	13,6 % ↑
4/2023	8,20 ↓	1,23 ↓	9,43 ↓	113,29 ↓	13,0 % ↓
3/2023	9,24 ↑	1,59 ↑	10,82 ↑	119,92 ↓	14,7 % ↑
2/2023	5,95 ↑	0,83 ↑	6,78 ↑	134,66 ↓	12,2 % ↓
1/2023	4,86 ↓	0,75 ↓	5,61 ↓	150,15 ↓	13,4 % ↑
12/2022	6,11 ↑	0,78 ↑	6,89 ↑	171,83 ↓	11,3 % ↑
11/2022	5,56 ↑	0,67 ↓	6,23 ↑	203,71 ↓	10,7 % ↓
10/2022	5,42 ↑	0,70 ↓	6,12 ↓	237,88 ↓	11,4 % ↓
9/2022	5,31 ↓	0,83 ↓	6,14 ↓	267,19 ↓	13,6 % ↓
8/2022	7,41 ↓	1,21 ↓	8,62 ↓	296,19 ↓	14,1 % ↑
7/2022	9,24 ↓	1,47 ↓	10,71 ↓	326,90 ↓	13,8 % ↓
6/2022	14,63 ↓	2,53 ↓	17,17 ↓	354,91 ↓	14,8 % ↓
5/2022	15,78 ↑	2,99 ↑	18,77 ↑	386,96 ↓	15,9 % ↑
4/2022	13,70 ↓	2,36 ↓	16,06 ↓	410,37 ↓	14,7 % ↑
3/2022	22,48 ↑	3,09 ↑	25,56 ↑	434,08 ↓	12,1 % ↓
2/2022	19,28 ↓	2,98 ↓	22,26 ↓	452,29 ↓	13,4 % ↑
1/2022	23,76 ↓	3,54 ↓	27,30 ↓	459,87 ↑	13,0 % ↓
12/2021	32,45 ↓	6,32 ↑	38,77 ↓	459,34 ↑	16,3 % ↑
11/2021	34,30 ↑	6,09 ↑	40,39 ↑	450,69 ↑	15,1 % ↑
10/2021	30,31 ↑	5,12 ↓	35,43 ↑	438,78 ↑	14,5 % ↓
9/2021	29,55 ↓	5,60 ↓	35,15 ↓	429,87 ↑	15,9 % ↓
8/2021	32,60 ↑	6,73 ↓	39,33 ↑	417,85 ↑	17,1 % ↓
7/2021	31,71 ↓	7,01 ↓	38,72 ↓	399,05 ↑	18,1 % ↓
6/2021	39,43 ↑	9,79 ↓	49,22 ↑	383,01 ↑	19,9 % ↓
5/2021	32,14 ↑	10,04 ↑	42,18 ↑	356,10 ↑	23,8 % ↓
4/2021	30,27 ↓	9,50 ↓	39,77 ↓	331,76 ↑	23,9 % ↓
3/2021	32,69 ↑	11,09 ↑	43,78 ↑	310,51 ↑	25,3 % ↑
2/2021	22,45 ↑	7,39 ↑	29,84 ↑	286,50 ↑	24,8 % ↓
1/2021	20,05 ↓	6,72 ↓	26,77 ↓	275,53 ↑	25,1 % ↑
12/2020	23,13 ↑	6,99 ↑	30,12 ↑	266,18 ↑	23,2 % ↑
11/2020	22,11 ↑	6,37 ↑	28,48 ↑	253,79 ↑	22,4 % ↑
10/2020	20,70 ↑	5,82 ↑	26,51 ↑	243,94 ↑	21,9 % ↑
9/2020	18,76 ↑	4,36 ↑	23,13 ↑	235,14 ↑	18,9 % ↑
8/2020	17,01 ↓	3,52 ↓	20,53 ↓	227,38 ↑	17,2 % ↑
7/2020	19,16 ↑	3,53 ↓	22,69 ↑	221,90 ↑	15,5 % ↓

FIXACE SAZEB

vývoj | podíly | srovnání



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

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

medián délky fixace

průměrná (vážený průměr) délka fixace

historický vývoj využívání foby fixace úrokových sazeb

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

Zdrojem informací je Česká národní banka.

K problematice účelně vynaložených nákladů naleznete více informací zde:

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

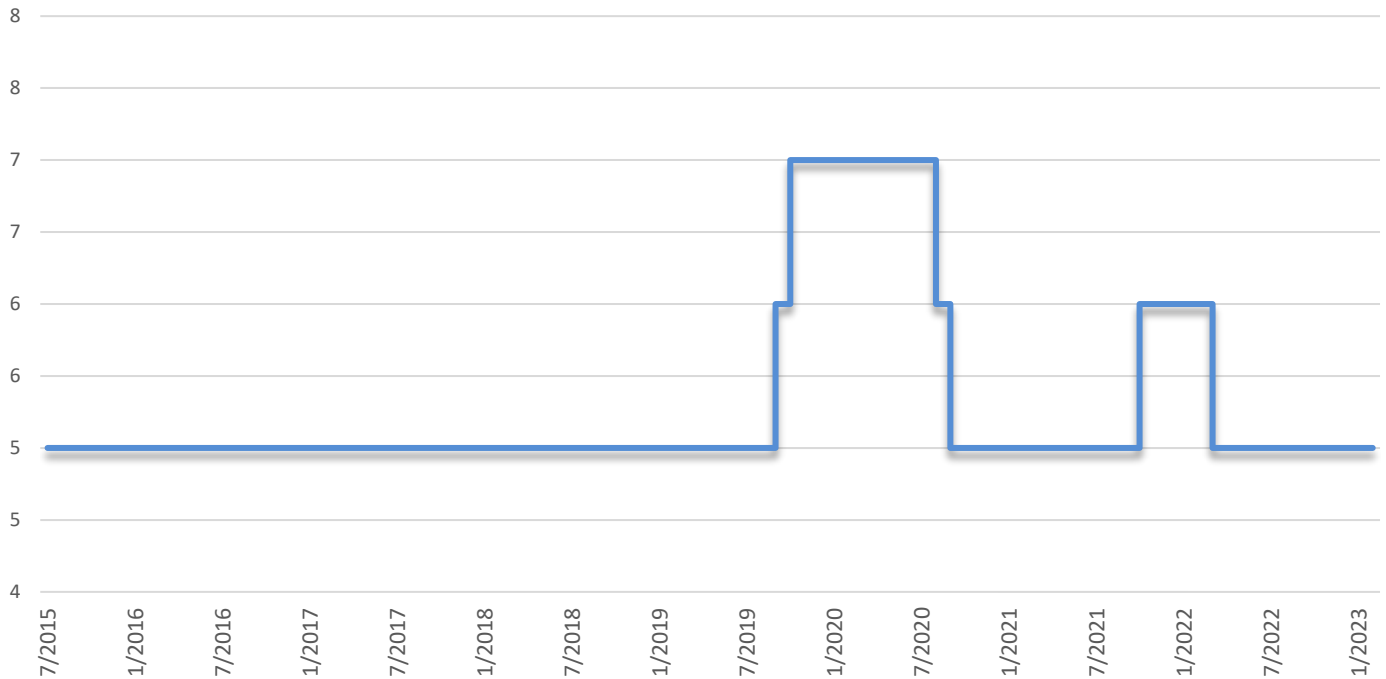


DÉLKA FIXACE ÚROKOVÉ SAZBY

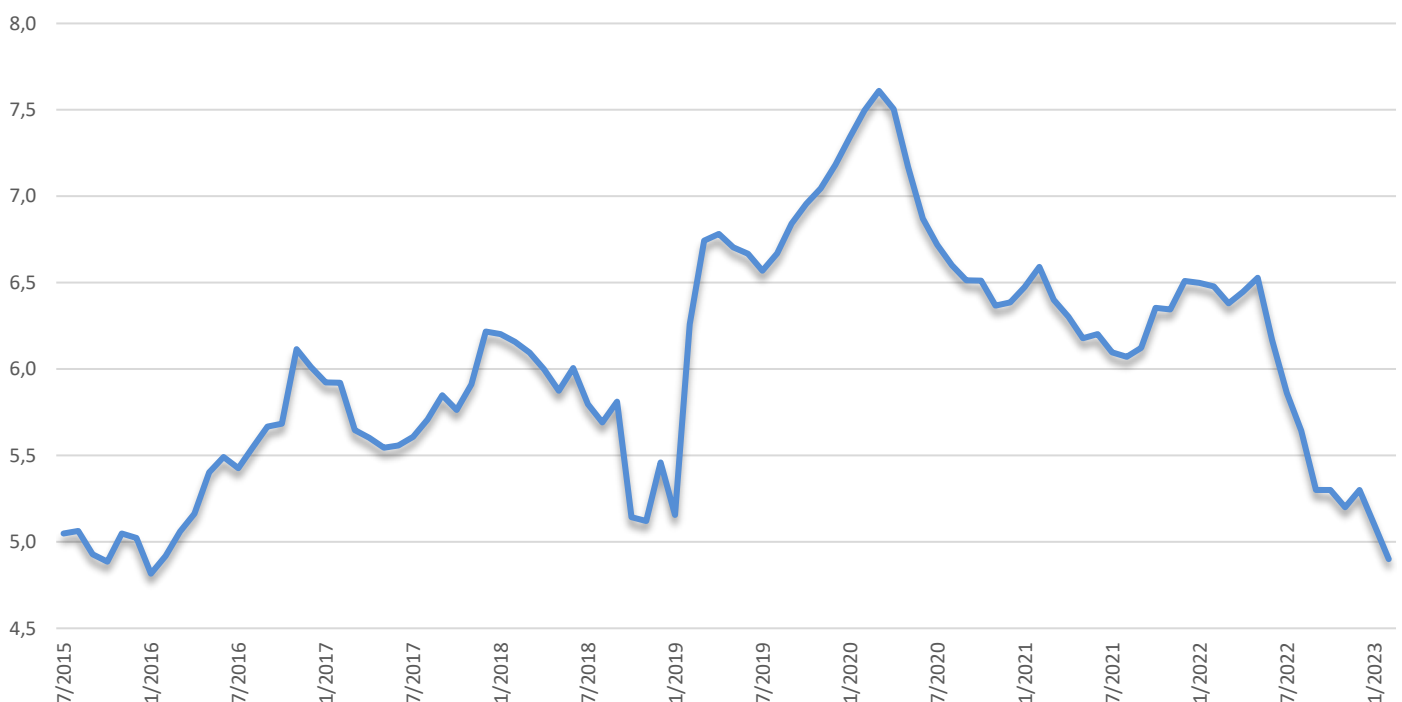
Zdroj: ČNB - Zpráva o finanční stabilitě, jaro 2023

Ve své poslední zprávě o finanční stabilitě zveřejnila Česká národní banka nová data k využívání fixace úrokové sazby, která jsem zatím neznal a rozhodně jsou zajímavá. K dispozici je časová řada zobrazující hodnotu mediánu délky fixace úrokové sazby spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnými nemovitostmi. Stejně hodnoty jsou k dispozici také jako vážený průměr, kde váhou je velikost úvěru.

Následující graf ukazuje medián* délky fixace nových spotřebitelských úvěrů zajištěných nemovitostí:



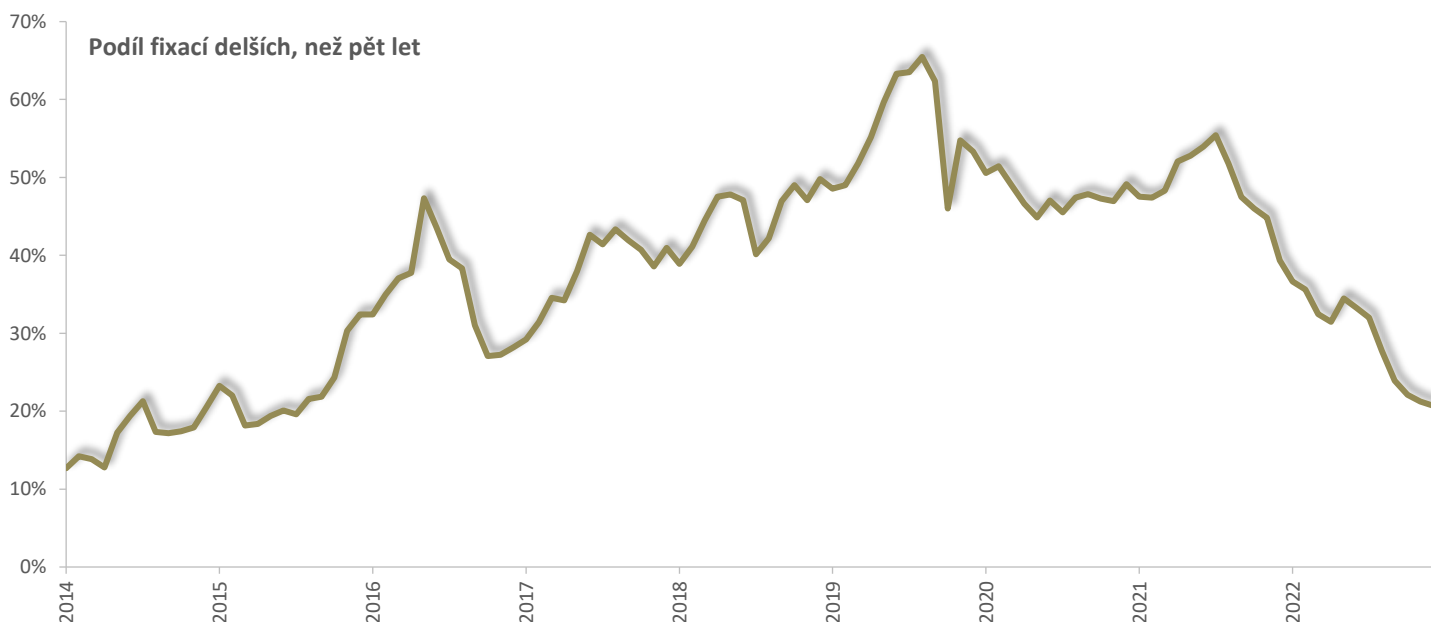
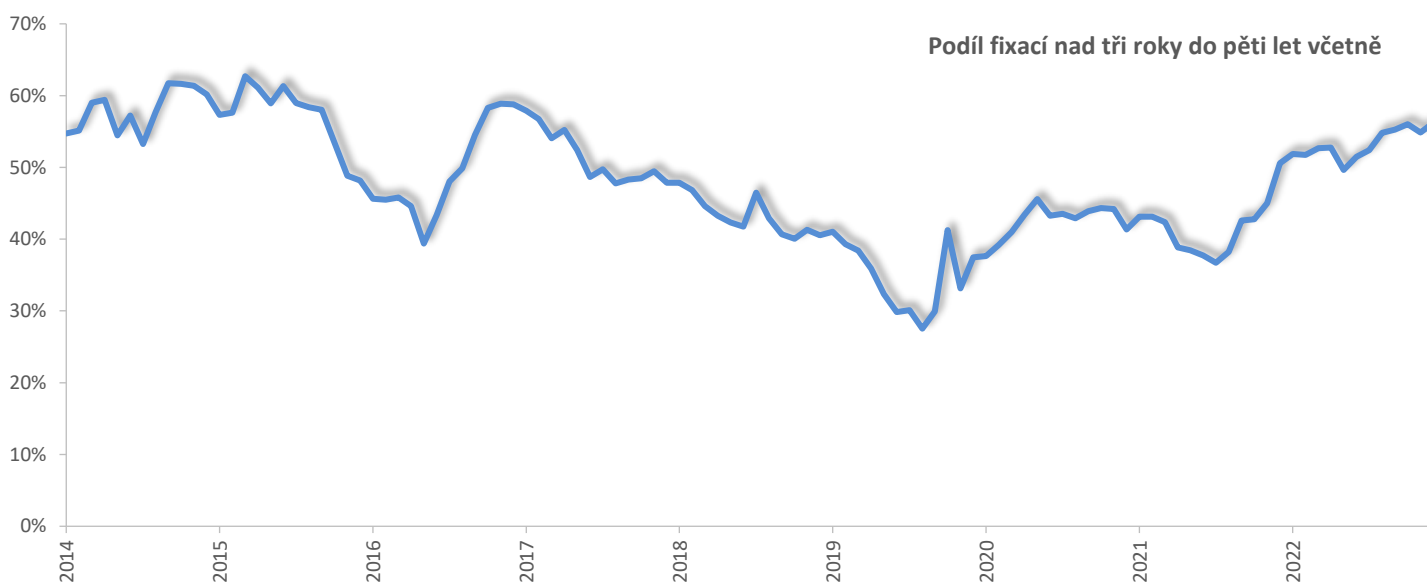
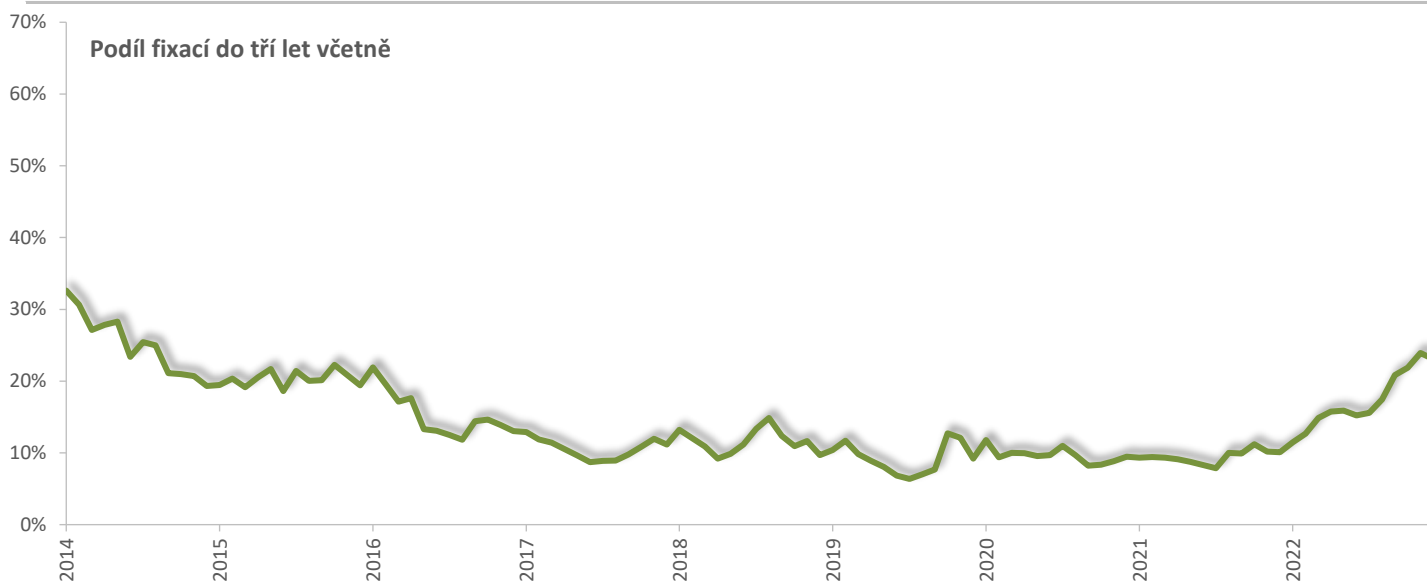
Následující graf ukazuje vážený průměr délky fixace nových spotřebitelských úvěrů zajištěných nemovitostí:



* Medián je hodnota, která dělí řadu vzestupně seřazených výsledků na dvě stejně početné poloviny. Lze interpretovat tak, že nejméně 50 % hodnot je menších nebo rovno mediánu a 50 % hodnot je větších nebo rovno mediánu. Jinými slovy, doby všech fixací seřadíme podle velikost a medián je ta hodnota, která je uprostřed souboru.

VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB

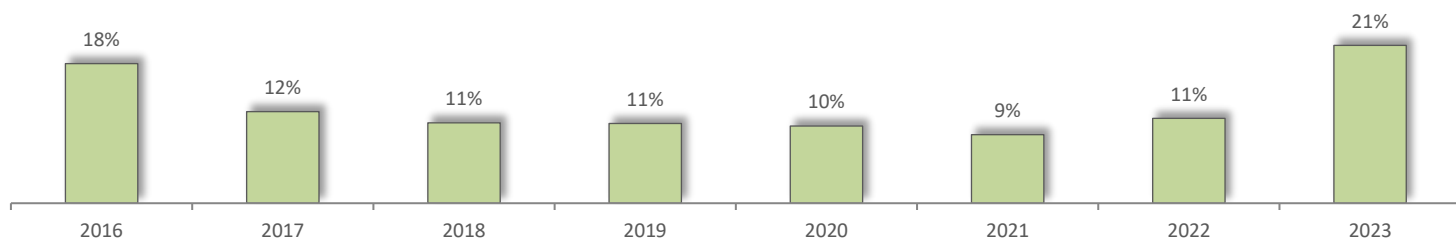
Zdroj dat: ČNB



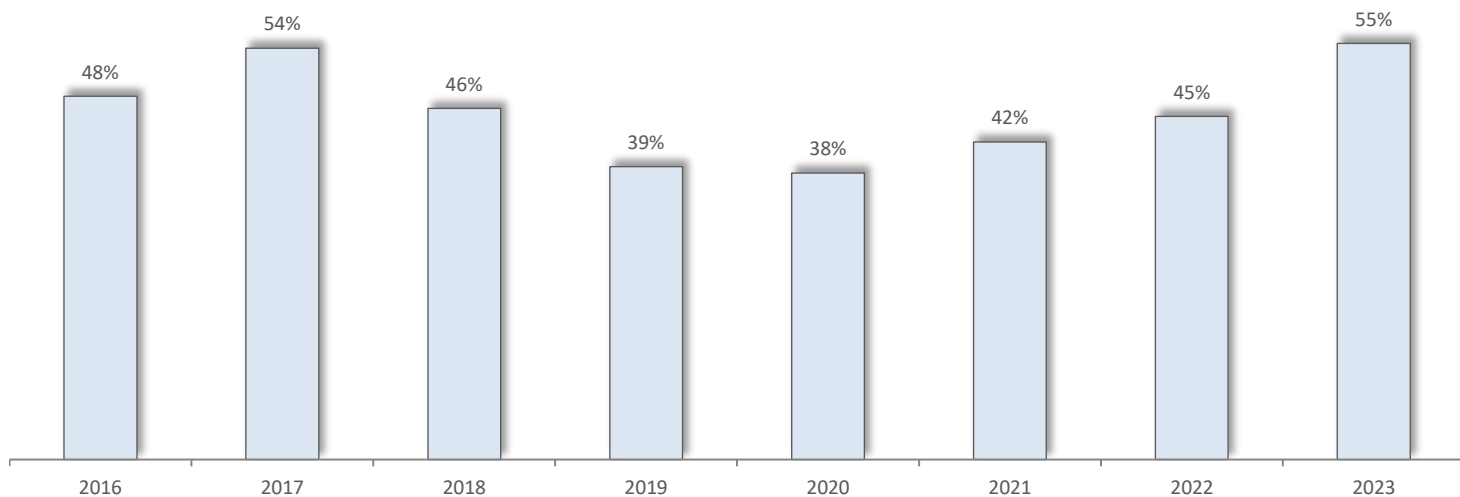
VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (roky)

Zdroj dat: ČNB

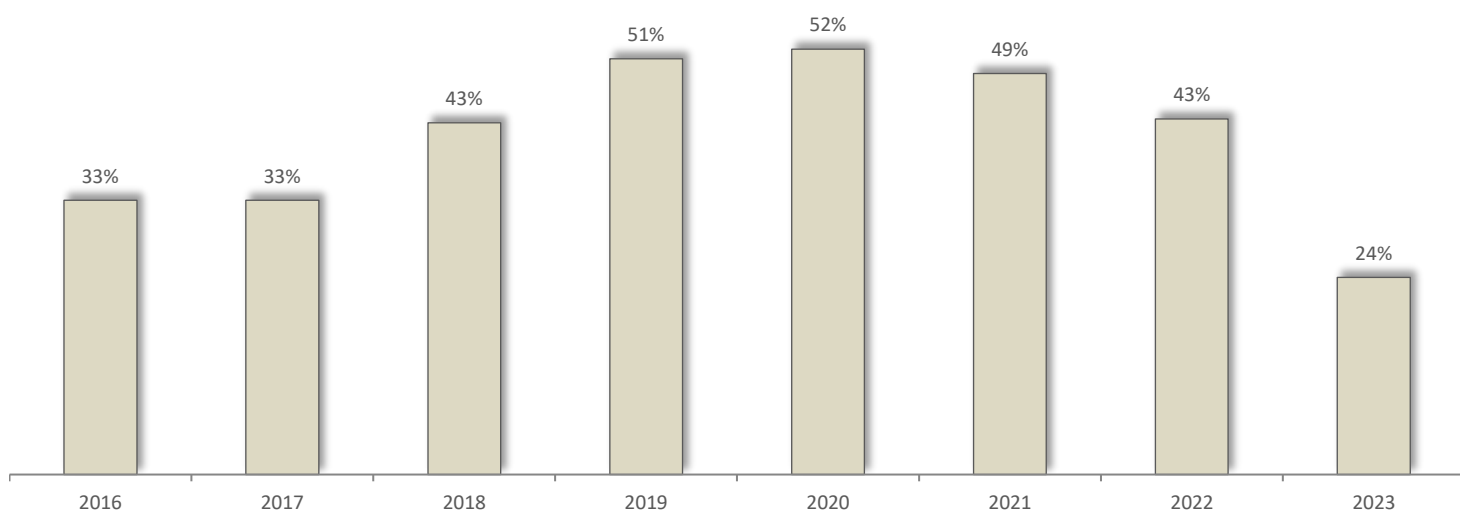
Podíl fixací do tří let včetně



Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně



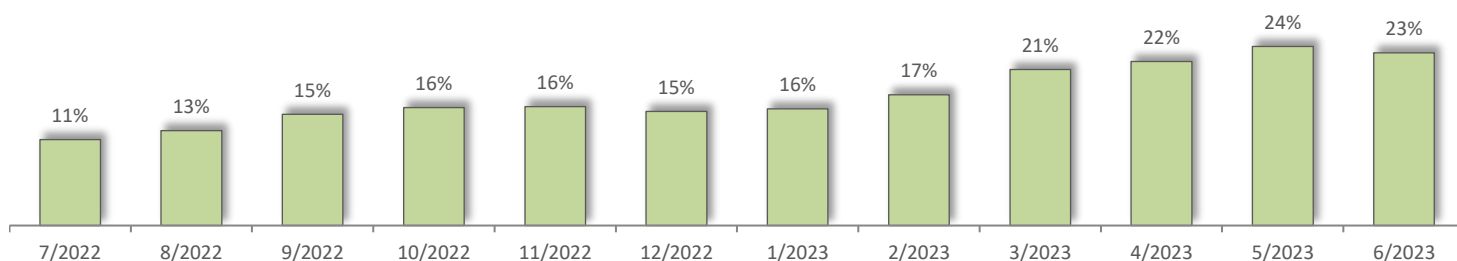
Podíl fixací delších, než pět let



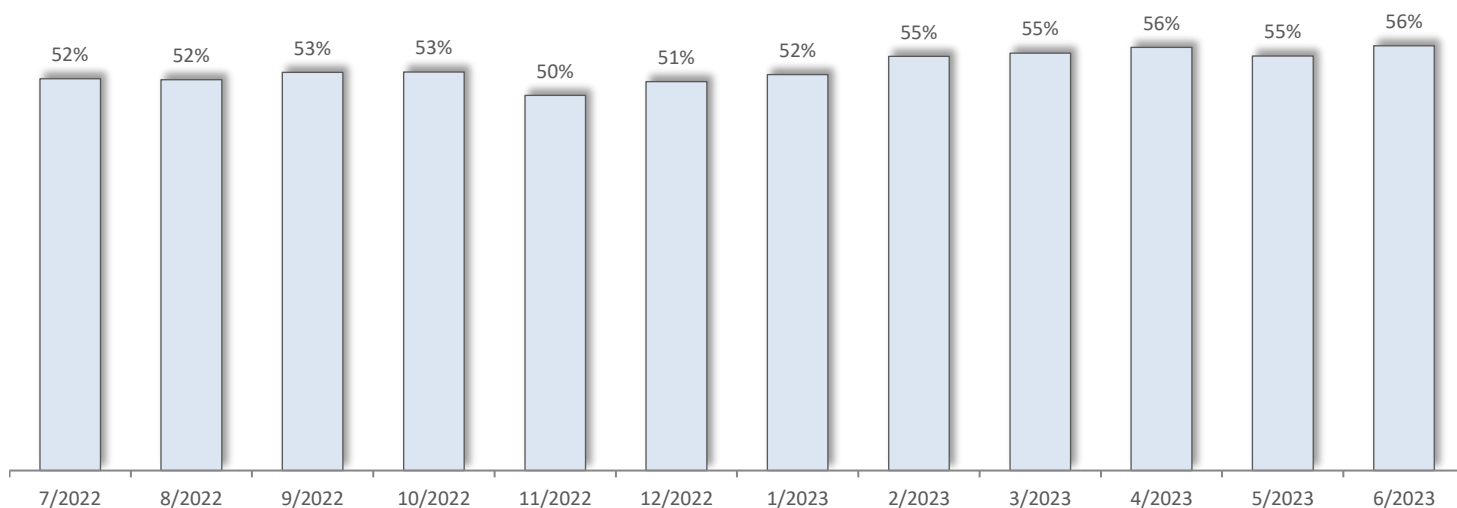
VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (měsíce)

Zdroj dat: ČNB

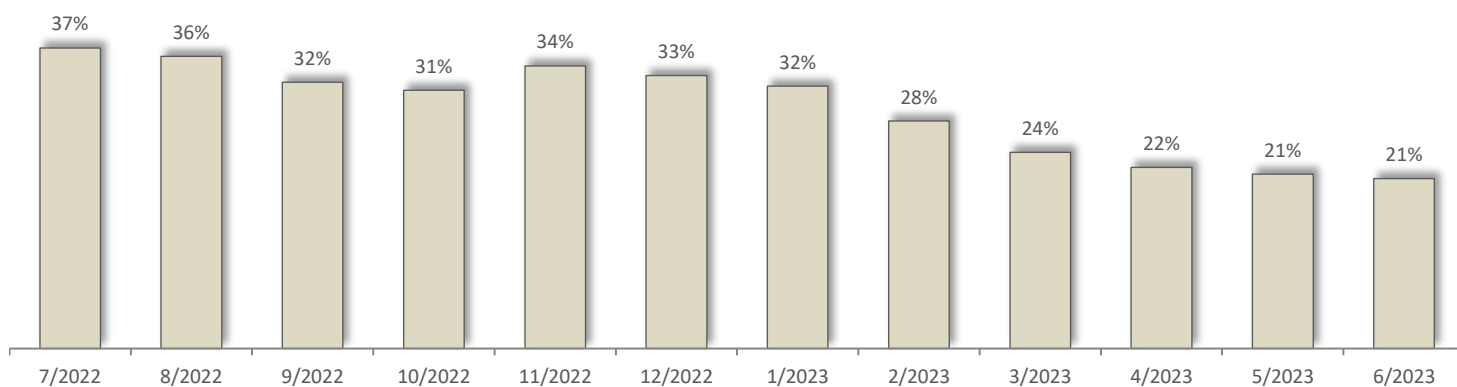
Podíl fixací do tří let včetně



Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně



Podíl fixací delších, než pět let



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.

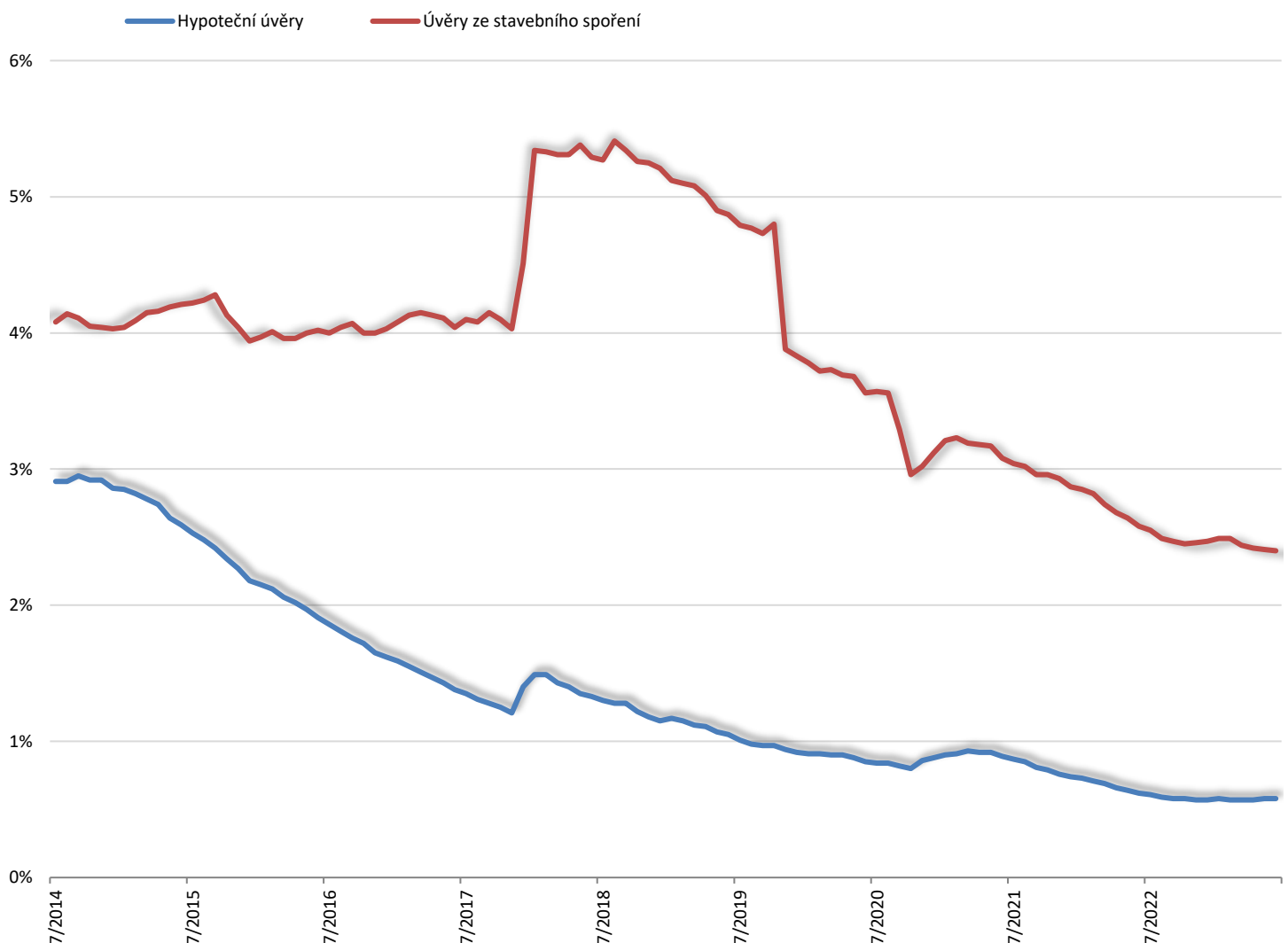
Následující graf zobrazuje vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření od roku 2010. Zdrojem dat je Česká národní banka. Jako hypoteční úvěry se vykazují úvěry zajištěné zástavním právem k nemovité věci a to jak od bank, tak od stavebních spořitelen.

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.

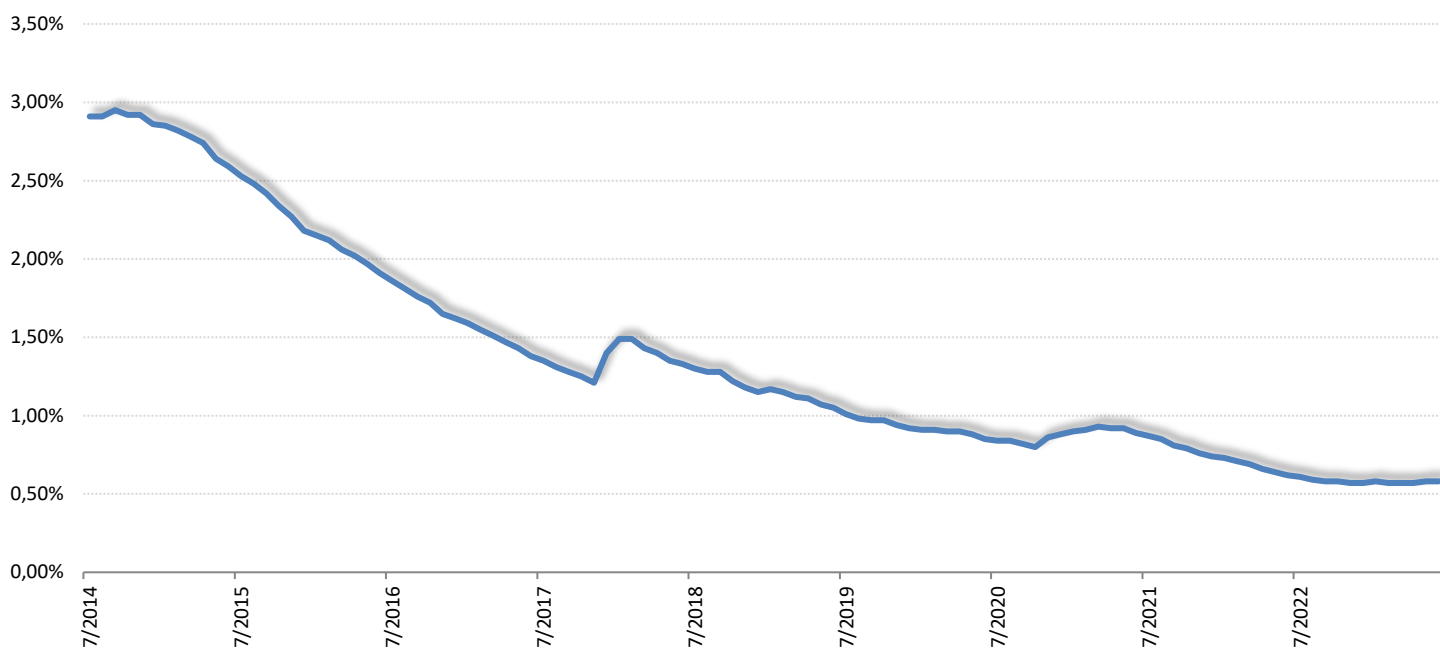
Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření



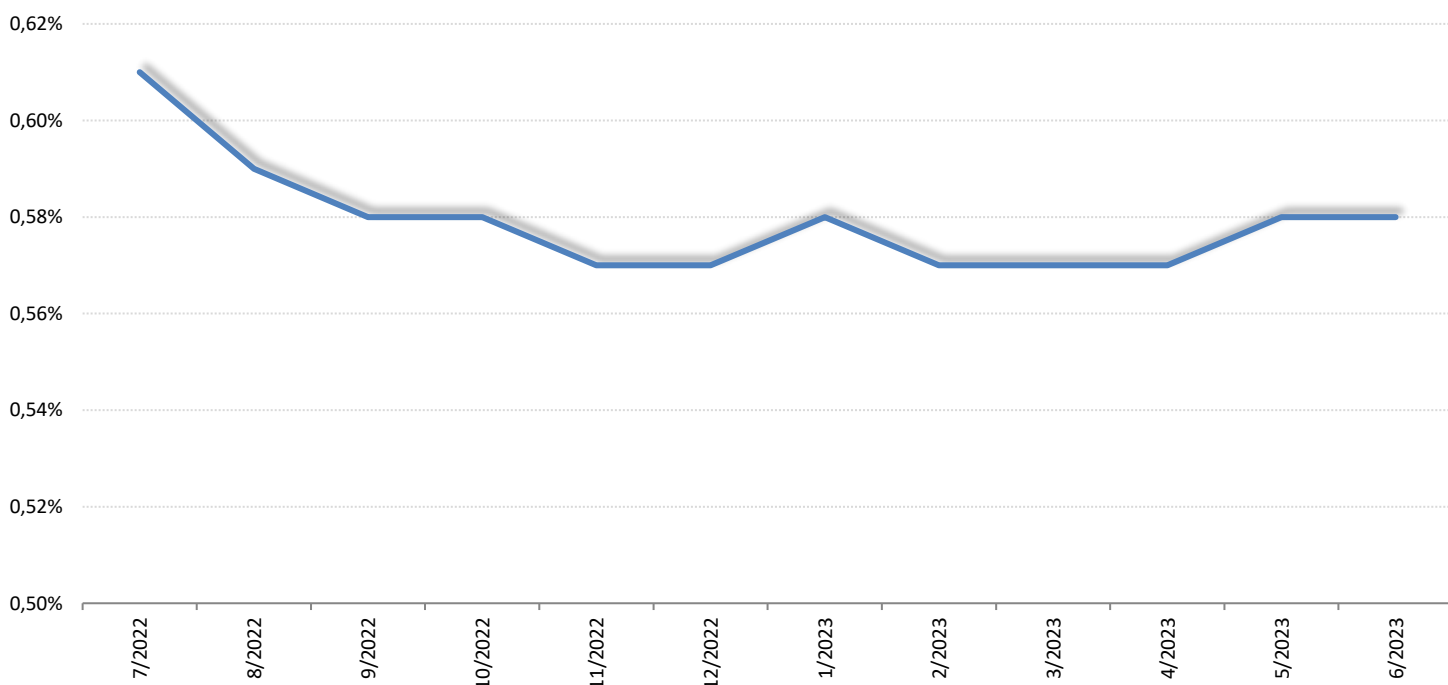
NEVÝKONNÉ HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Zdroj dat: ČNB

Vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů od roku 2014:



Vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů v posledním roce:



Období	Objem (mld.)	Podíl
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% ↓
1/2023	9,11 ↑	0,58% ↑

Období	Objem (mld.)	Podíl
12/2022	8,98 ↓	0,57% →
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% ↓

CENY NEMOVITOSTÍ

vývoj | indexy | srovnání | ČR | kraje

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

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

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

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

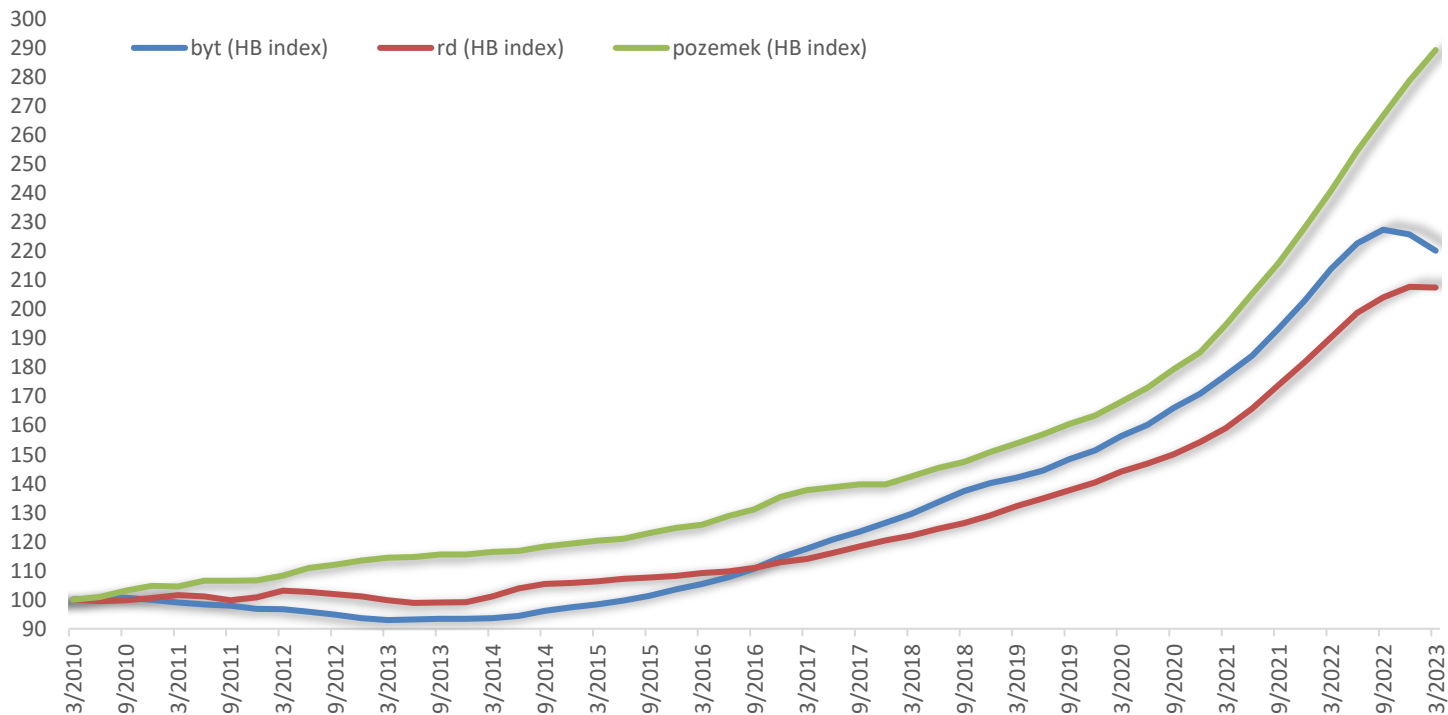
Deloitte real index - průměrné ceny bytů

Deloitte rent index - průměrná výše nájemného

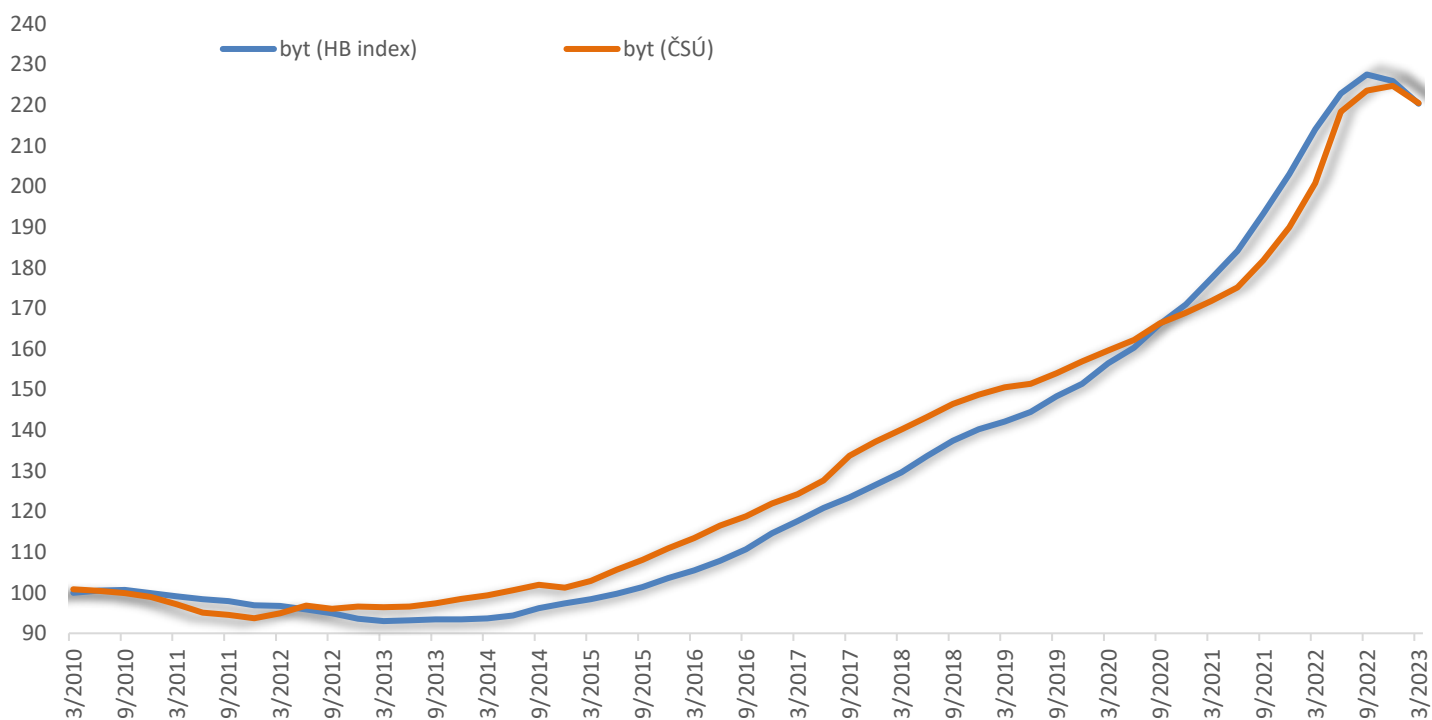


INDEX CEN NEMOVITOSTÍ HYPOTEČNÍ BANKY

Zdroj dat: Hypoteční banka



SROVNÁNÍ HB INDEXU S DATY ČESKÉHO STATISTICKÉHO ÚŘADU



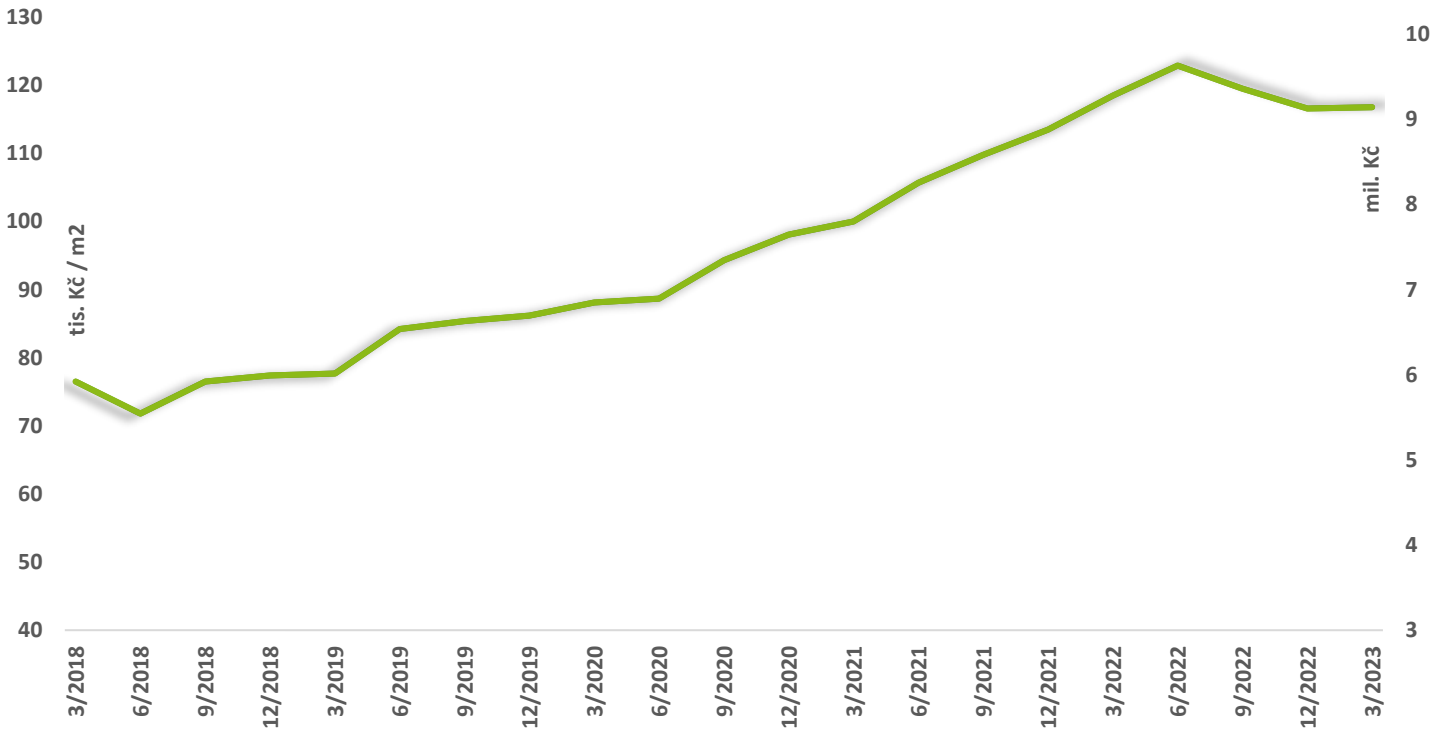
HB index: Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. Za bazickou hodnotu 100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

Zdroj dat: Hypoteční banka | Český statistický úřad

DELOITTE REAL INDEX, CENA BYTŮ, PRAHA

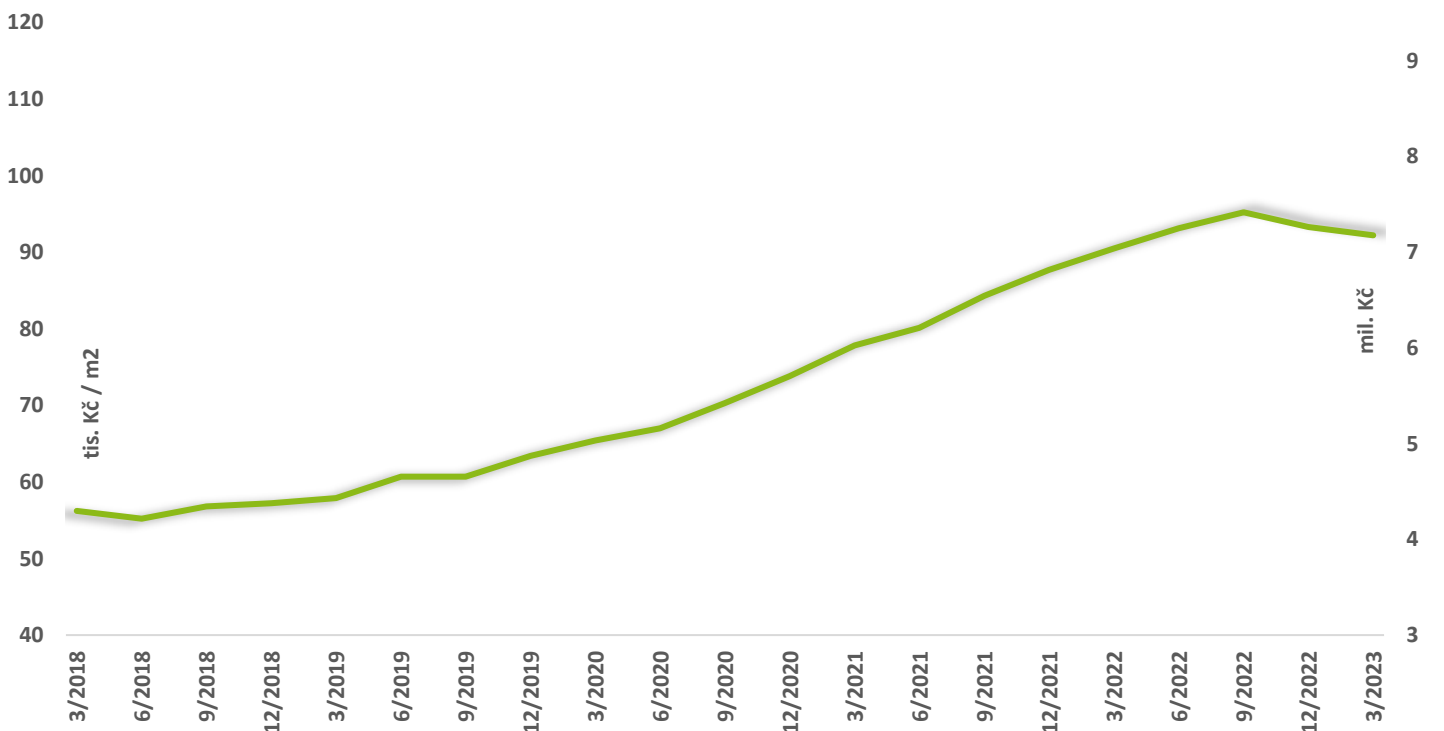
Zdroj dat: Deloitte

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



DELOITTE REAL INDEX, CENA BYTŮ, KRAJSKÁ MĚSTA ČR

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



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