

# HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

data | komentáře | analýzy | informace



[www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta](http://www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta)



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

listopad 2023

## Objemy hypoték za říjen 2023 (data: ČNB)

nové úvěry  
**11,58 mld.**

refinancování  
**2,12 mld.**

dohromady  
**13,71 mld.**

změna oproti minulému měsíci:

↗ růst o 14,6%

↗ růst o 22,7%

↗ růst o 15,8%

meziroční změna:

↗ růst o 113,7%

↗ růst o 204,6%

↗ růst o 124,0%

změna oproti stejnému měsíci před dvěma lety:

↘ pokles o 61,8%

↘ pokles o 58,6%

↘ pokles o 61,3%

## Aktuální nabídkové úrokové sazby

LTV

80 %

1 rok

**7,41%**

3 roky

**6,13%**

5 let

**6,07%**

10 let

**6,48%**

LTV

90 %

1 rok

**7,75%**

3 roky

**6,42%**

5 let

**6,35%**

10 let

**6,77%**

# KOMENTÁŘ K AKTUÁLNÍMU DĚNÍ NA TRHU

## Objemy hypotečních úvěrů

Říjen 2023 přinesl podle dat České národní banky poměrně znatelný měsíční růst objemu poskytnutých úvěrů. Objem 13,7 mld. Kč je nejvyšší hodnotou za posledních 16 měsíců, tedy od června 2022. Celkový objem hypoték roku 2023 se tak v říjnu dostal přes 100 mld. Kč a směřuje někam ke 125 až 130 mld. Kč. Není to zvláště dobrý výsledek. Ale když si vzpomenu na začátek roku, kdy jsme uvažovali, zda vůbec tento rok dosáhne na 100 mld., tak se zdá, že výsledek přece jen není tak zlý. Konec konců, všechno je relativní. A v horších dobách se prostě musíme spokojit s menší nadílkou.

## Úrokové sazby

Úrokové sazby stále pomaloučku polehounku klesají. Ale změny jsou tak mírné, že nestojí za řeč. Lze-li vůbec hovořit o trendu, pak je to spíše trend růstu úrokových sazeb u dlouhých fixací. Nedávno poměrně razantně zvýšila sazvy UniCredit Bank a aktuálně se přidala i Komerční banka. Domnívám se, že na tomto trendu se nejvíce podepsal vývoj ve věci tzv. účelně vynaložených nákladů - tedy podmínek, za kterých lze a v budoucnu bude možno hypotéku předčasně splatit během trvání fixace úrokové sazby.

Zajímavý postřeh se skrývá ve statistice využití fixací úrokových sazeb. Krátké fixace do tří let tvořily v říjnu prakticky polovinu všech obchodů (přesně 49 %). Co mě osobně v této souvislosti překvapuje je fakt, že růst podílu krátkých fixací se děje na úkor pětiletych fixací. Ty v říjnu tvořily jen asi třetinu obchodů. Delší fixace, což znamená především 7, 8 a 10 let se pohybují kolem 18 % a na plus mínus těchto hodnotách se drží již několik měsíců. Před několika měsíci existoval pro dlouhé fixace argument jejich mírné cenové výhodnosti. Ale tento argument již je passé. Dlouhé fixace jsou dražší, než kratší a vlastně mě dnes nenapadá žádný důvod, proč si je zvolit.

## Nevýkonné úvěry

Pojem "*nevýkonné úvěry*" označuje laicky řečeno úvěry, u kterých dochází k potížím při splácení. Pokud zjednodušíme tak, že se jedná o úvěry, které jsou v prodlení více, než 90 dnů, bude to pro náš účel dostatečně přesné.

Podíl nevýkonných úvěrů na celém portfoliu hypotečních úvěrů v posledních měsících pomalu rostl. Sice stále zůstával na velice dobrých hodnotách, ale rostl. Říjnová data zase po delší době přinesla meziměsíční pokles a to jak ve smyslu podílu tak v absolutních hodnotách.

Takové narušení je více než vítáno a doufejme, že signalizuje směr vývoje i pro následující měsíce.

## Novela zákona o spotřebitelském úvěru

V oblasti novely zákona o spotřebitelském úvěru došlo k významnému vývoji a to ke schválení novely zákona dolní komorou Parlamentu.

Výsledné znění novely je výsledkem velkého kompromisu. Podmínky pro předčasné splacení hypotéky během doby trvání fixace úrokové sazby se sice zpřísní, ale i v budoucnu bude velice, velice mírné. Maximální výše úhrady účelně vynaložených nákladů bude 0,25 % za každý započatý rok do konce fixace, celkem však maximálně 1 % z objemu předčasné splátky.

Novela přinese také možnost zcela bezplatného splacení hypotéky v případě rozvodu a při prodeji financované resp, zastavené nemovitosti.

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

## Zasedání bankovní rady ČNB

Nejbližší měnověpolitické zasedání bankovní rady nás čeká těsně před vánočními svátky - přesněji 21. prosince 2023. Jestli nám centrální bankéři nadělí dáreček v podobě snížení úrokových sazeb je ve hvězdách. Domnívám se ale, že bankovní rada se pouze na nás přísně podívá a řekne "Kdepak, děti, zlobily jste, žádné dárečky nebudou."

# ÚROKOVÉ SAZBY

úrokové sazby | repo sazba | IRS | inflace



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

## meziroční inflace:

**8,5 %**

minulý měsíc:	6,9 %
před rokem:	15,1 %
před dvěma lety:	5,8 %

## meziměsíční inflace:

**0,1 %**

minulý měsíc:	-0,7 %
před rokem:	-1,4 %
před dvěma lety:	1,0 %

## 2T repo sazba

**7,0 %**

minulý měsíc:	7,00 %
před rokem:	7,00 %
před dvěma lety:	3,75 %

## CZK pětiletý úrokový swap

**4,1 %**

minulý měsíc:	4,38 %
před rokem:	4,54 %
před dvěma lety:	3,23 %

## průměrná nabídková sazba

**6,1 %**

minulý měsíc:	6,10 %
před rokem:	6,42 %
před dvěma lety:	4,34 %

## průměrná sazba (ČNB)

**5,8 %**

minulý měsíc:	5,83 %
před rokem:	5,97 %
před dvěma lety:	2,53 %



# INFLACE

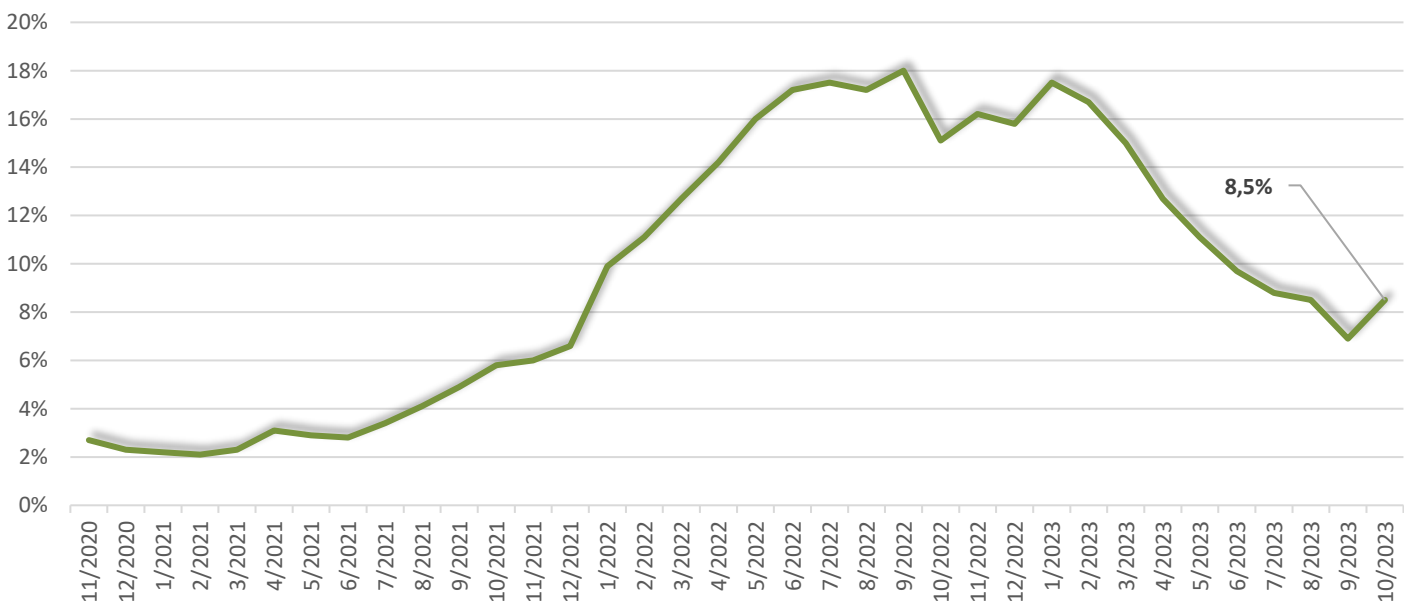
zdroj dat: Český statistický úřad

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.

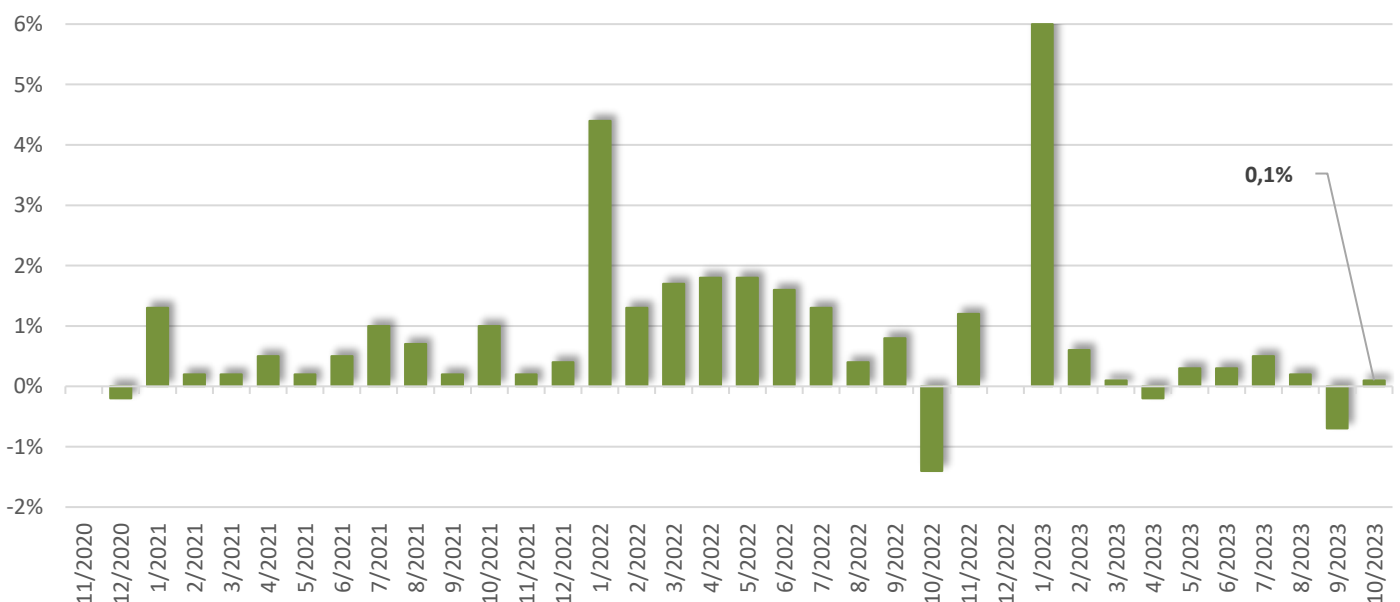
Tyto ceny se přepočítají na tzv. bazický index spotřebitelských cen. Za základní hodnotu 100 k níž se index poměruje, je považován průměr roku 2015. Pokud např. v březnu 2023 je index spotřebitelských cen 147 (zaokrouhleno), znamená to, že cenová hladina je o 47 % vyšší, než byl průměr roku 2015.

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

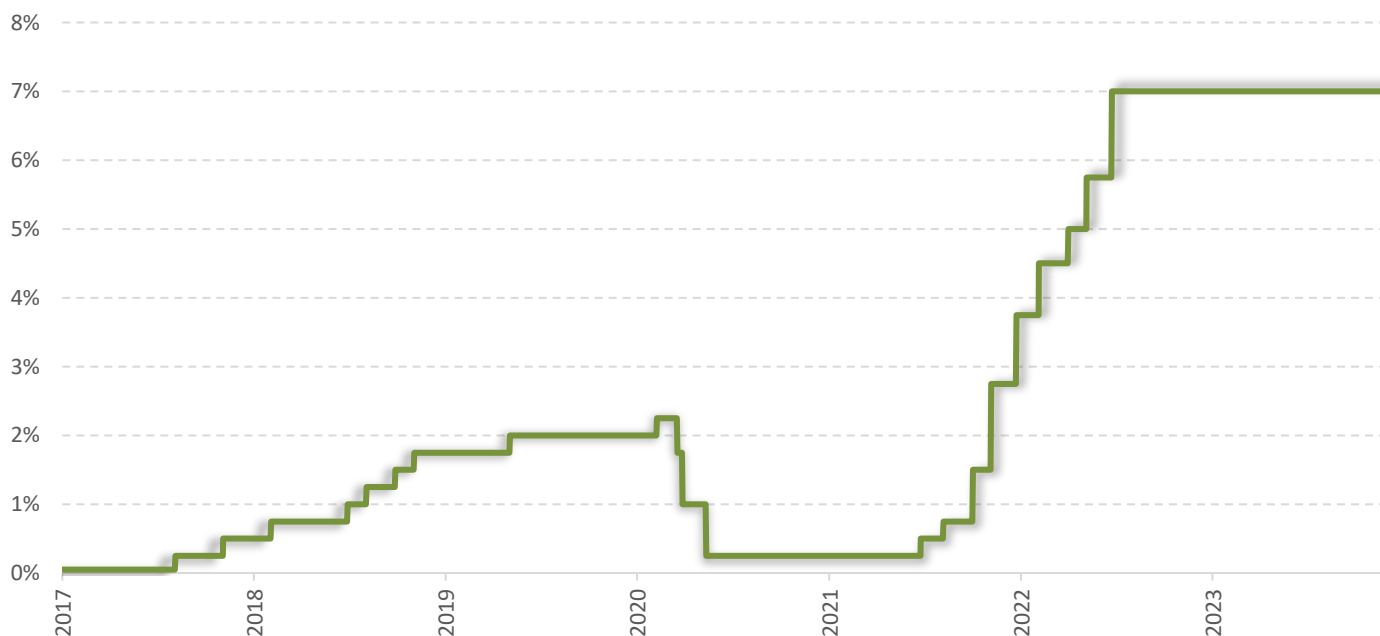
Čtrnáctidenní repo sazba je **klíčovou úrokovou sazbou**, kterou Česká národní banka ovlivňuje množství likvidity v ekonomice. Při tzv. *stahovacích repo operacích* centrální banka stahuje z trhu (od bank) přebytečnou likviditu a jako zajištění (*kolaterál*) bankám poskytuje cenné papíry. Po uplynutí 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

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

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

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

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

# ÚROKOVÉ SWAPY

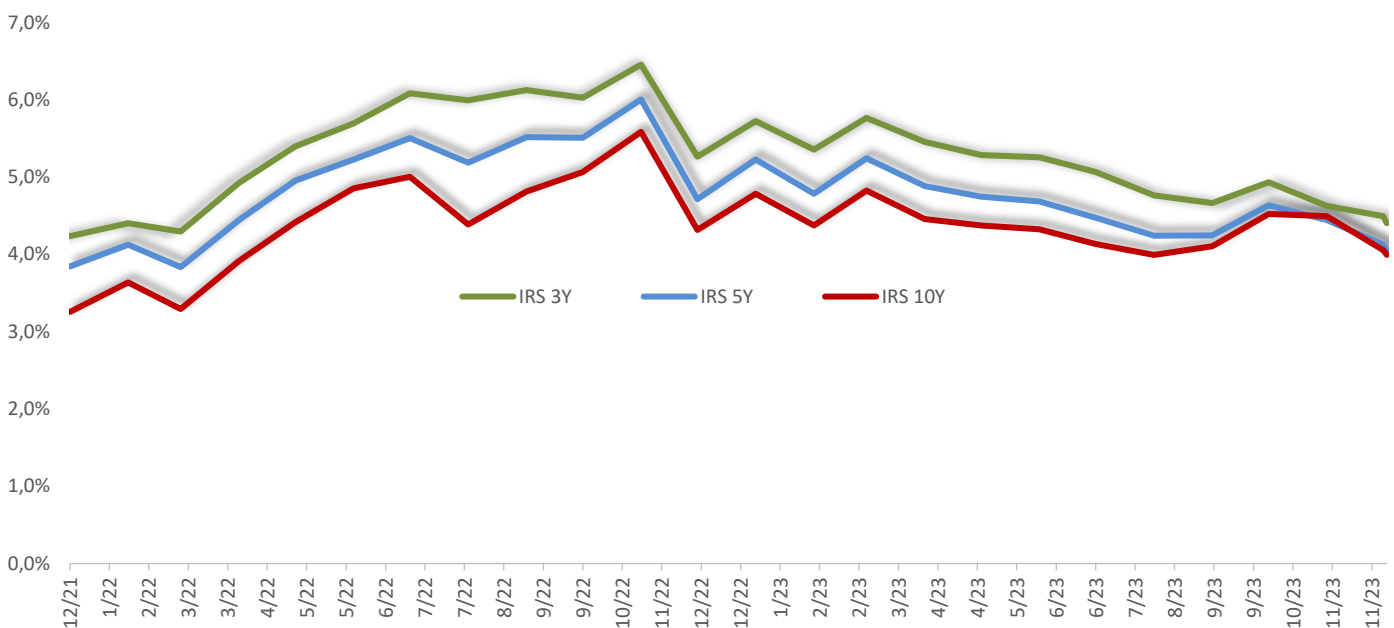
Zdroj dat: Patria Finance

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

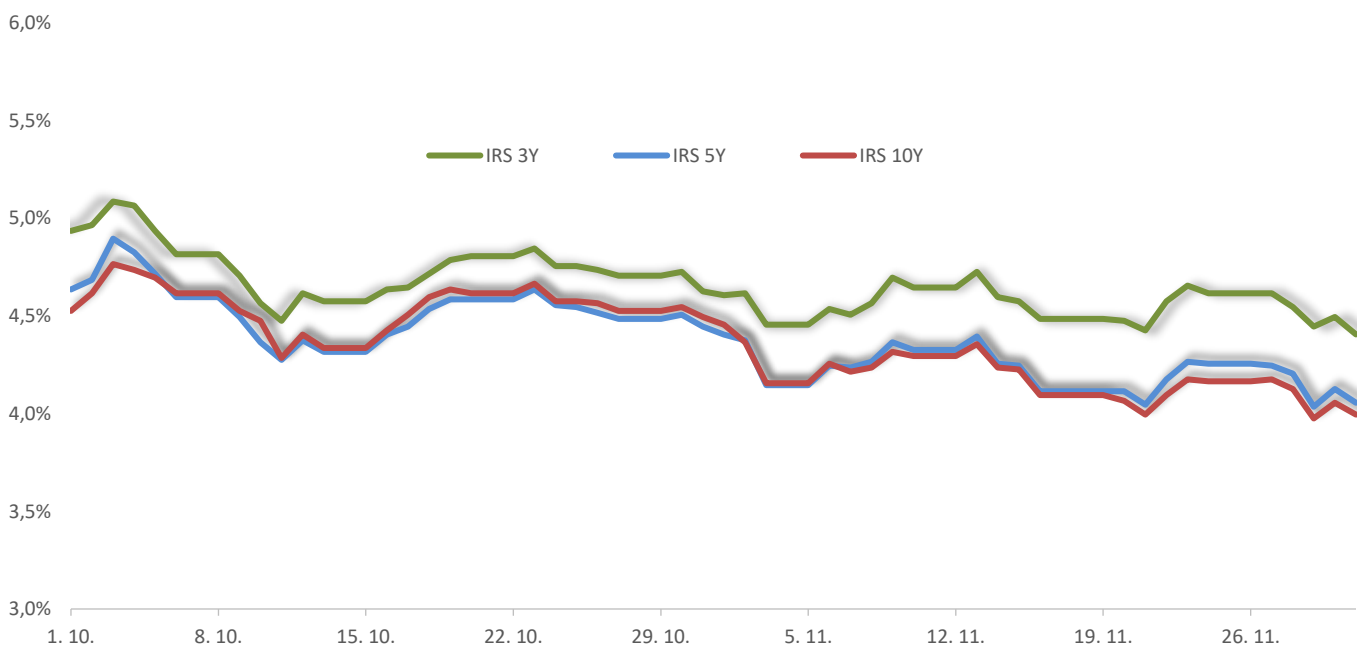
Úrokový swap neboli IRS (z angl. Interest Rate Swap) je finanční nástroj, který především firmám umožňuje snížit riziko nenadálého pohybu úrokové sazby. Jedná se o dohodu mezi dvěma ekonomickými subjekty (obvykle firmou a bankou), při které si vzájemně vyměňují úrokové platby vypočítávané z různých sazeb, 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

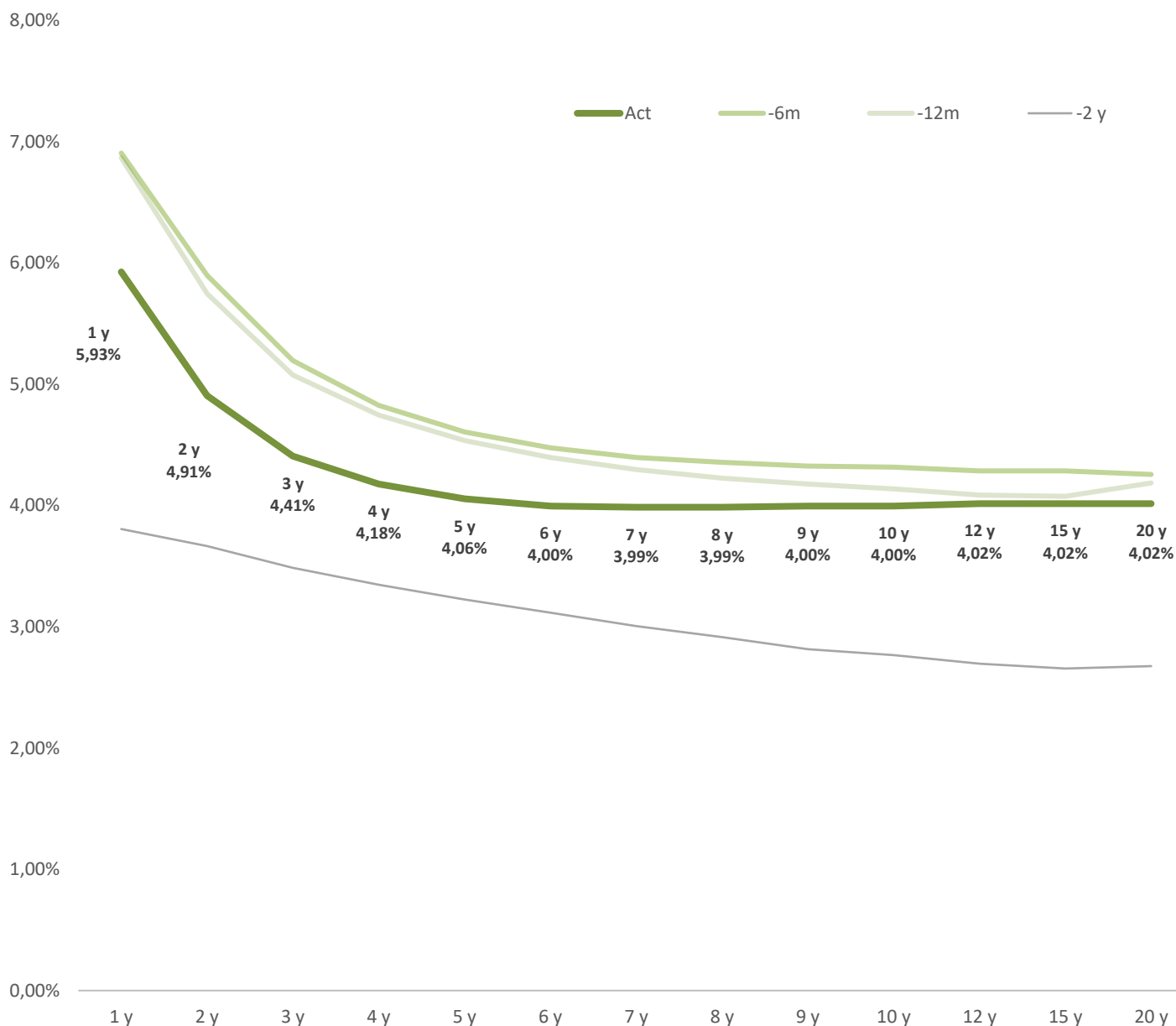


# VÝNOSOVÁ KŘIVKA ÚROKOVÝCH SWAPŮ (IRS CZK)

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	5,93%	4,41%	4,06%	4,00%
- 6 m	6,91%	5,20%	4,61%	4,32%
-12 m	6,87%	5,08%	4,54%	4,14%
- 2 y	3,81%	3,49%	3,23%	2,77%



# VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

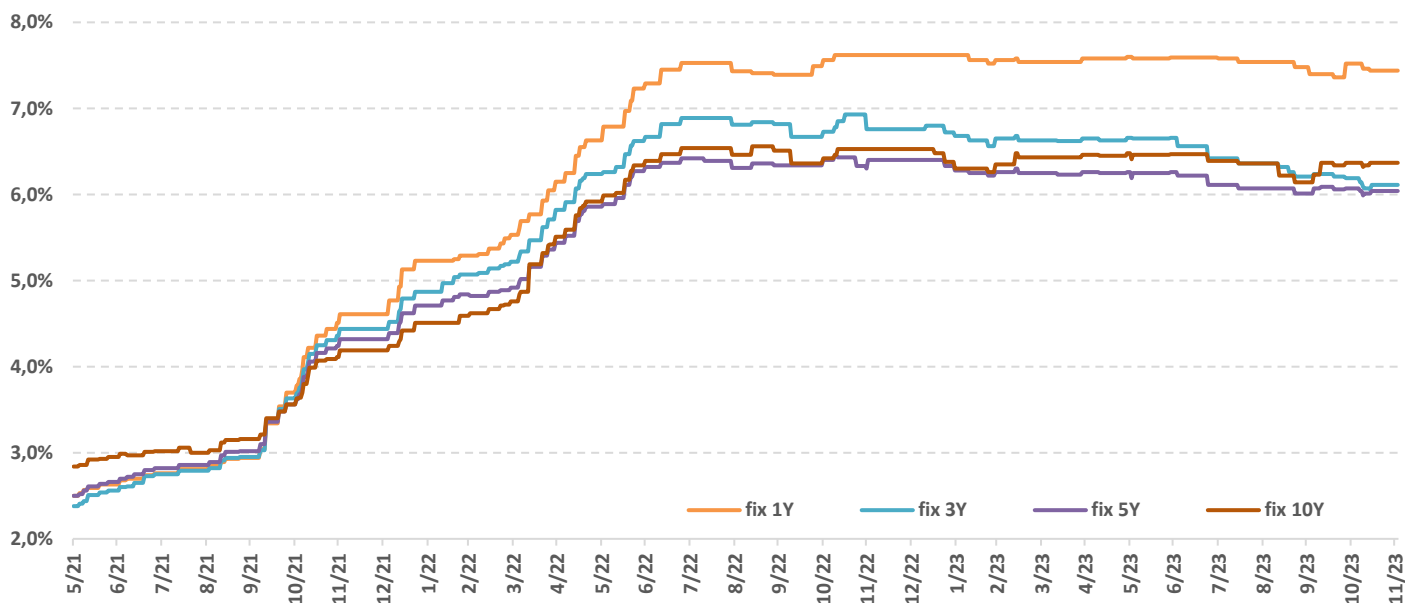
Zdroj dat: banky

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.

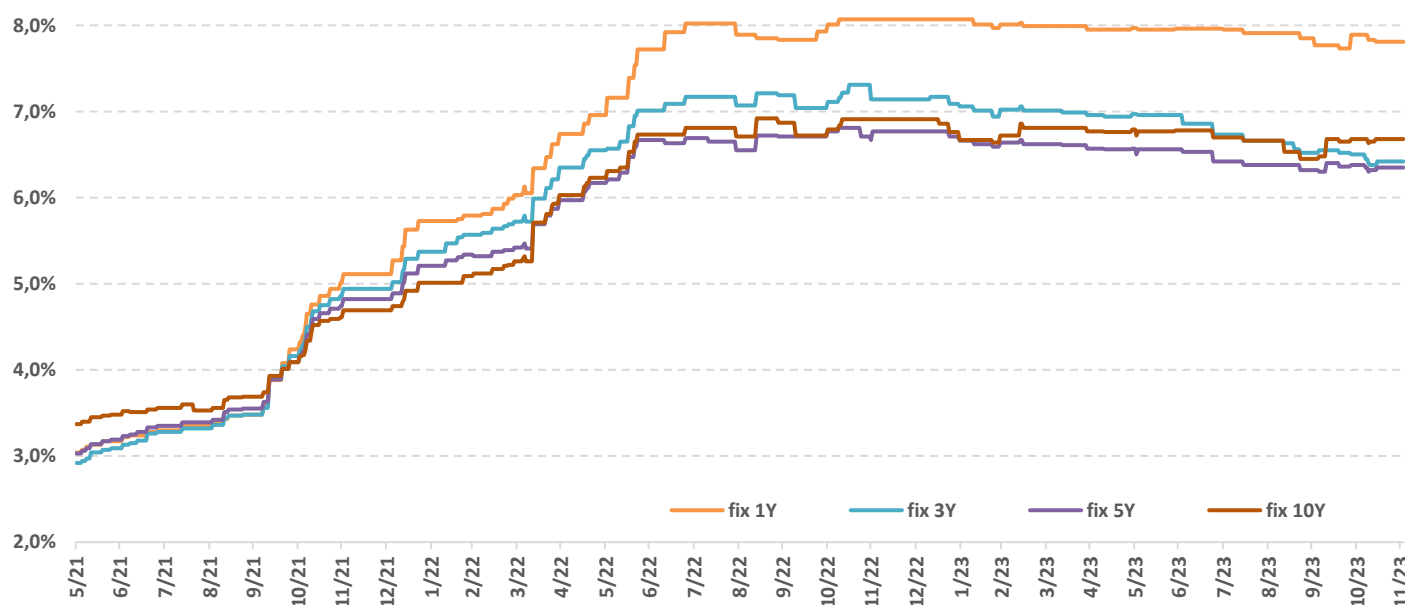
Níže uvedený graf zobrazuje vývoj nabídkových úrokových sazeb vybraných bank (Hypoteční banka/ČSOB, Česká spořitelna, Komerční banka, UniCredit Bank, Raiffeisenbank a Moneta Money Bank). Výběr bank je omezen na banky s významnějším tržním podílem. Malé banky situaci na trhu díky svým omezeným zpracovatelským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

Sazby jsou stanoveny pro hypotéku ve výši 2 mil. Kč se slevou za tzv. domicilaci. Případná sleva na úrokové sazbě za uzavření rizikového pojištění není zohledněna.

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



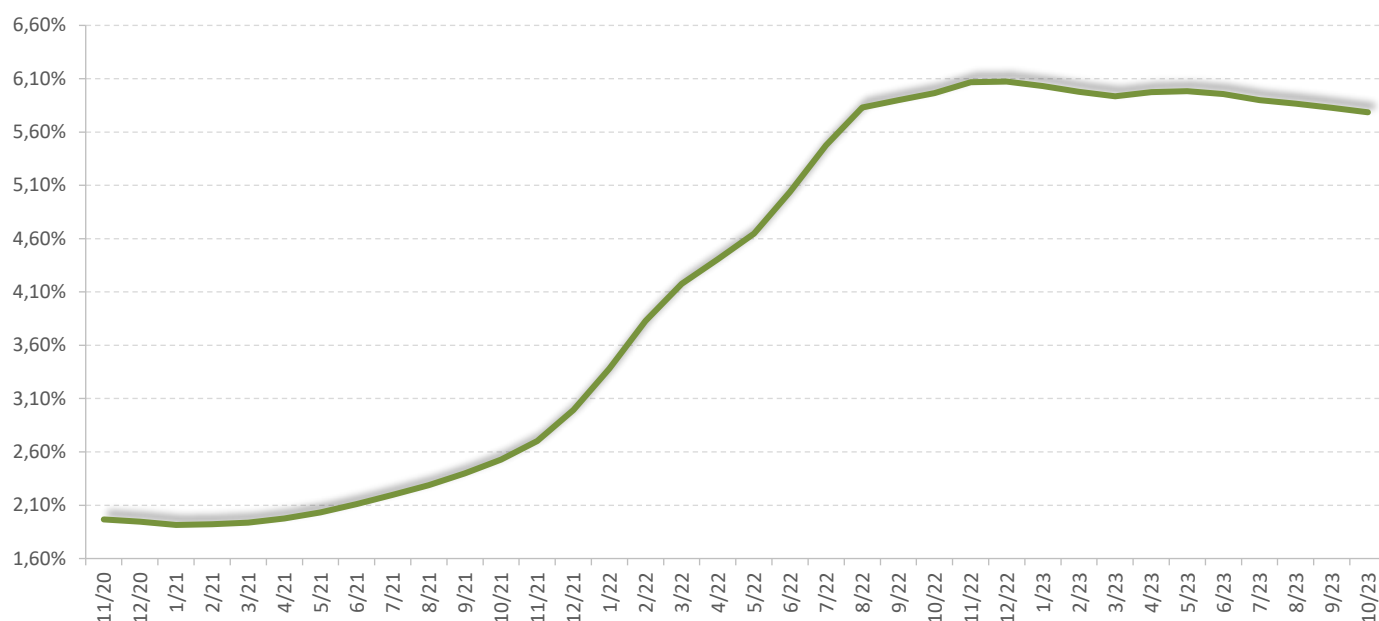
Následující graf zobrazuje výši průměrné vyhlášené úrokové sazby pro LTV 90 %



# ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

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

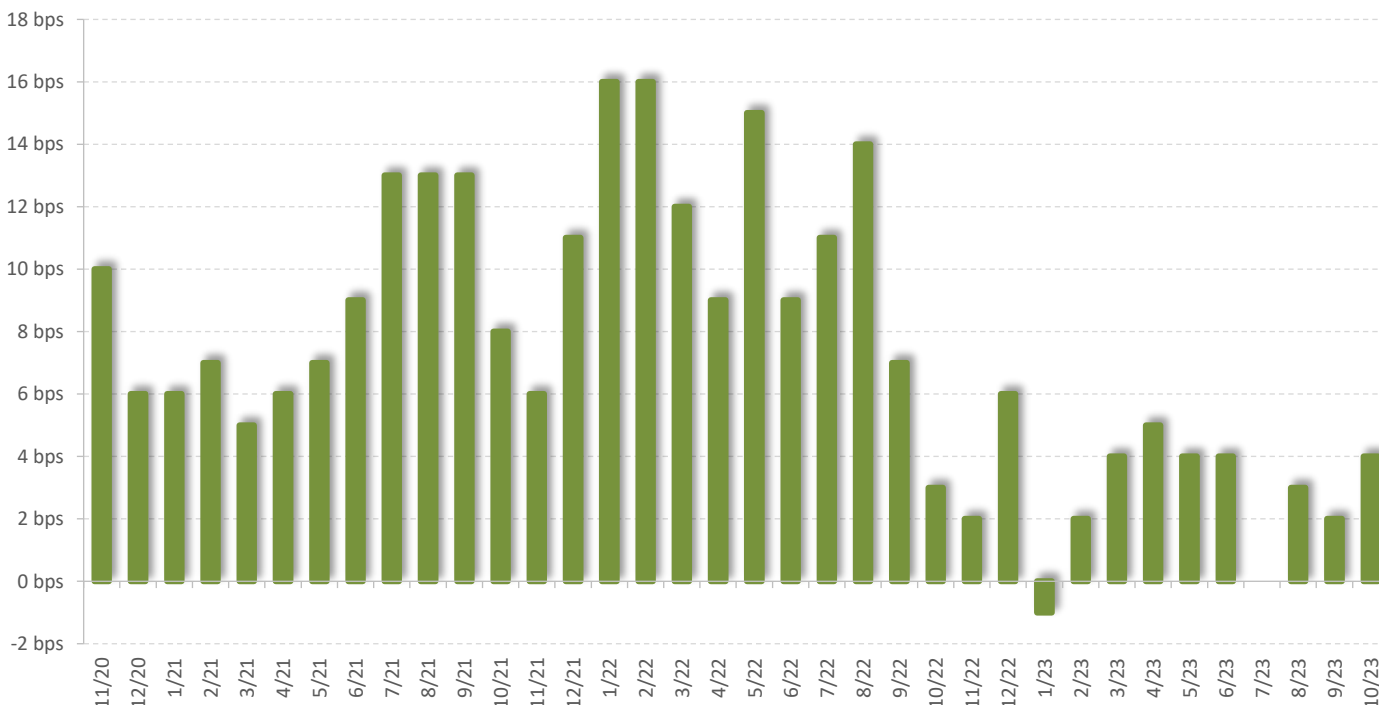


Výše uvedený graf je váženým průměrem úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů a refinancování. Ovšem sazby nových úvěrů a refinancování se přece jen do jisté míry liší. Průměrná sazba refinancování je typicky o něco nižší, než sazba nových úvěrů.

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.

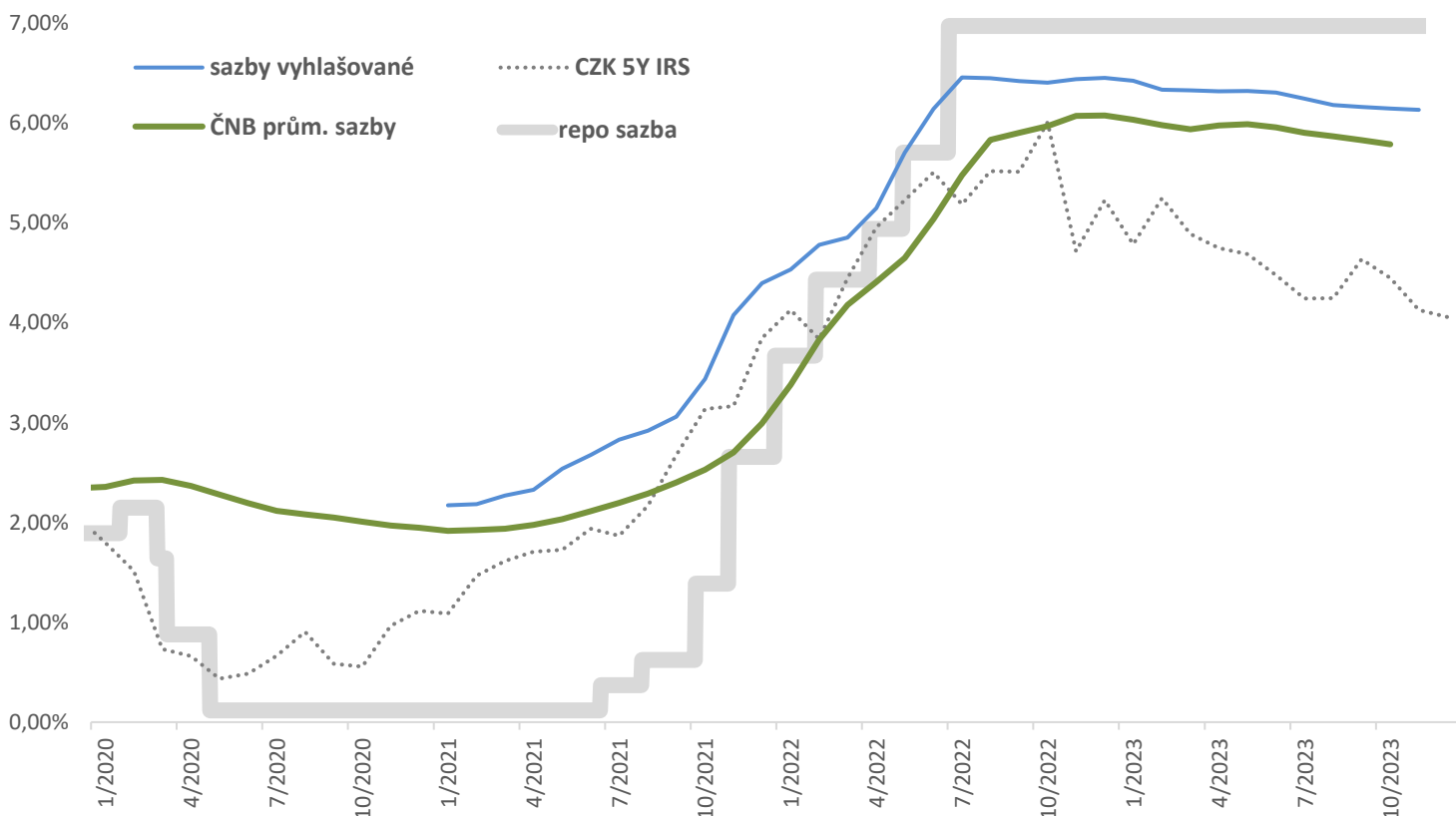


# REPO, IRS, VYHLAŠOVANÉ A REÁLNÉ SAZBY

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

listopad 2023

## Hypoteční banka / ČSOB

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

## Moneta Money Bank

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

listopad 2023

## 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	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	- 0,13	- 0,13	- 0,13	- 0,13
3 roky	- 0,03	- 0,03	- 0,03	- 0,03
5 let	0	0	0	0
7 let	0,35	0,35	0,35	0,35
8 let	0,25	0,25	0,25	0,25
10 let	0,23	0,23	0,23	0,23
15 let	0	0	0	0

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	- 0,14	- 0,14	- 0,14	- 0,14
3 roky	- 0,08	- 0,08	- 0,08	- 0,08
5 let	- 0,03	- 0,03	- 0,03	- 0,03
7 let	0,10	0,10	0,10	0,10
8 let	0,25	0,25	0,25	0,25
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. 12. 2023

## Hypoteční banka / ČSOB

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,69	6,69	6,84	7,14
3 roky	6,34	6,34	6,49	6,79
5 let	6,44	6,44	6,59	6,89
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	6,74	6,74	6,74	7,04
3 roky	6,04	6,04	6,04	6,34
5 let	5,84	5,84	5,84	6,14
7 let	-	-	-	-
8 let	5,84	5,84	5,84	6,14
10 let	5,84	5,84	5,84	6,14
15 let	5,94	5,94	5,94	6,24

## Komerční banka

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

## Moneta Money Bank

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

## Raiffeisenbank

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

## UniCredit bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	5,59	5,59	5,59	5,59
5 let	5,69	5,69	5,69	5,69
7 let	7,19	7,19	7,19	7,19
8 let	-	-	-	-
10 let	7,19	7,19	7,19	7,19
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. 12. 2023

## Air Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	5,79	5,79	5,79	5,79
5 let	5,59	5,59	5,59	5,59
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	5,98	5,98	5,98	-
5 let	5,68	5,68	5,68	-
7 let	-	-	-	-
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
15 let	-	-	-	-

## průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,01	7,01	7,06	7,26
3 roky	6,16	6,16	6,21	6,41
5 let	6,12	6,12	6,17	6,37
7 let	6,62	6,62	6,69	6,84
8 let	6,22	6,22	6,22	6,37
10 let	6,39	6,39	6,44	6,64
15 let	6,39	6,39	6,47	6,77

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,38	7,38	7,41	7,75
3 roky	6,11	6,11	6,13	6,42
5 let	6,04	6,04	6,07	6,35
7 let	6,54	6,54	6,57	6,85
8 let	6,22	6,22	6,22	6,37
10 let	6,46	6,46	6,48	6,77
15 let	6,59	6,59	6,64	7,01

## dream bank (minima napříč bankami)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,69	6,69	6,74	7,04
3 roky	5,59	5,59	5,59	5,59
5 let	5,59	5,59	5,59	5,59
7 let	5,59	5,59	5,59	5,59
8 let	5,84	5,84	5,84	6,14
10 let	5,59	5,59	5,59	5,59
15 let	5,94	5,94	5,94	6,24

## hypoteční peklo (maxima napříč bankami)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,99	7,99	7,99	8,59
3 roky	6,49	6,49	6,49	6,99
5 let	6,44	6,44	6,59	6,89
7 let	7,19	7,19	7,19	7,19
8 let	6,59	6,59	6,59	6,59
10 let	7,19	7,19	7,19	7,19
15 let	6,99	6,99	6,99	7,49

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.

# OBJEMY HYPOTÉK

objemy | nové úvěry | refinancování

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

## nové hypoteční úvěry (mld. Kč):

11,6

minulý měsíc: 10,1  
před rokem: 5,4  
před dvěma lety: 30,3

## refinancování (mld. Kč):

2,1

minulý měsíc: 1,7  
před rokem: 0,7  
před dvěma lety: 5,1

## podíl refinancování:

15,5 %

minulý měsíc: 14,6 %  
před rokem: 11,4 %  
před dvěma lety: 14,5 %

## průměrná výše nové hypotéky (mil. Kč):

3,23

minulý měsíc: 3,22  
před rokem: 2,89  
před dvěma lety: 3,33

## nevýkonné úvěry (mld. Kč):

10,00

minulý měsíc: 10,11  
před rokem: 9,03  
před dvěma lety: 11,63

## podíl nevýkonných úvěrů:

0,61 %

minulý měsíc: 0,62 %  
před rokem: 0,58 %  
před dvěma lety: 0,79 %

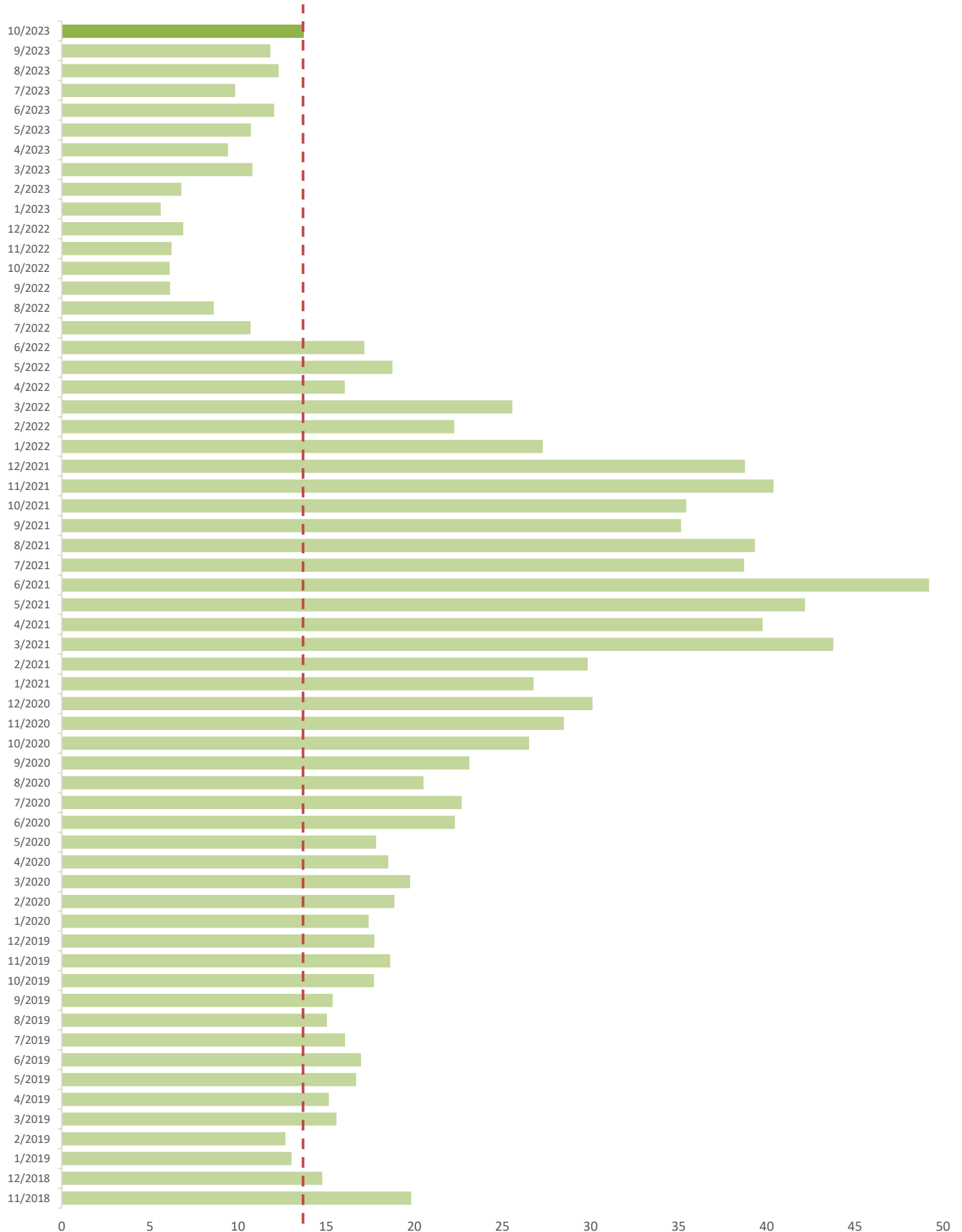




# OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

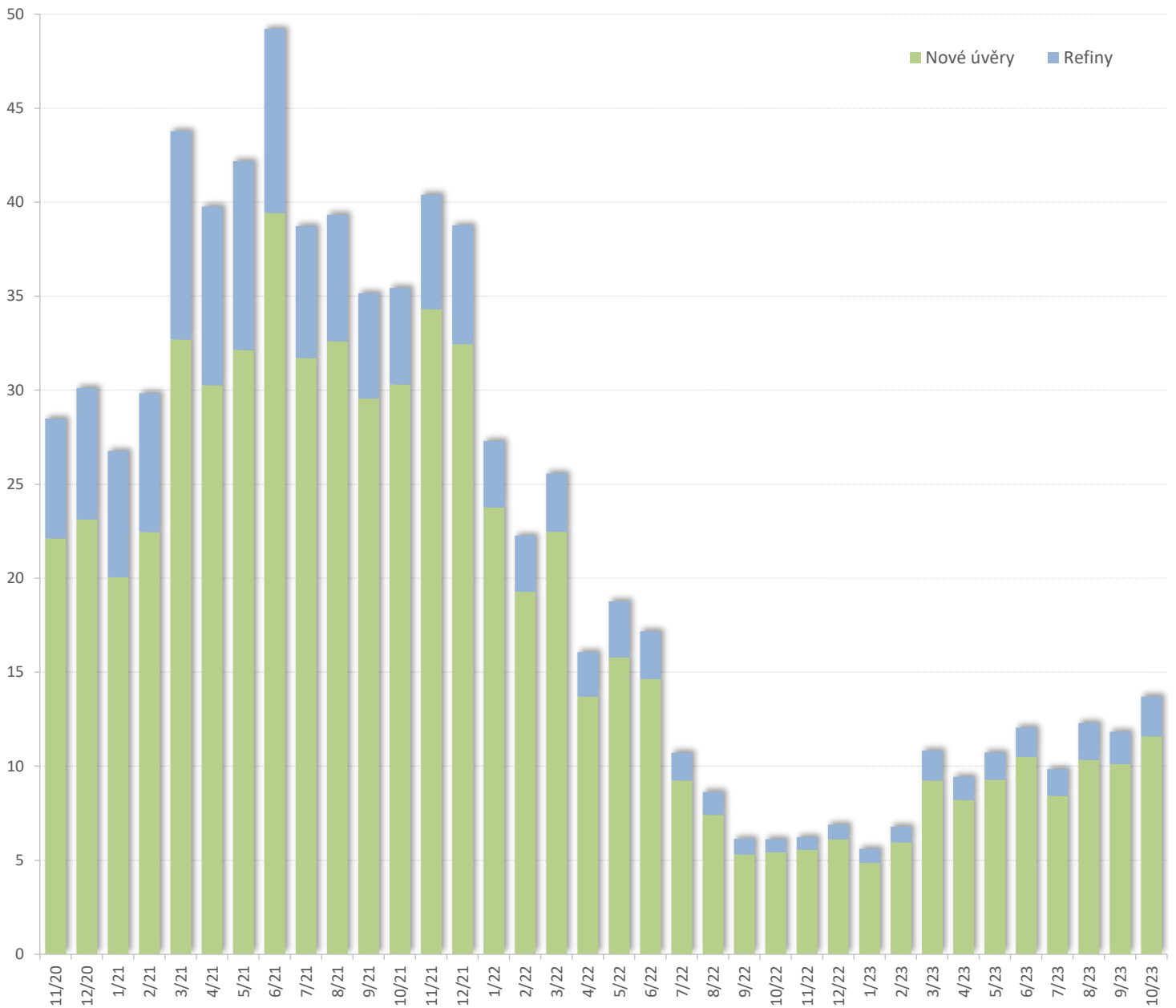
Graf ukazuje objem uzavřených hypotečních úvěrů v mld. Kč (nové úvěry + refinancování) za posledních pět let.



# 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

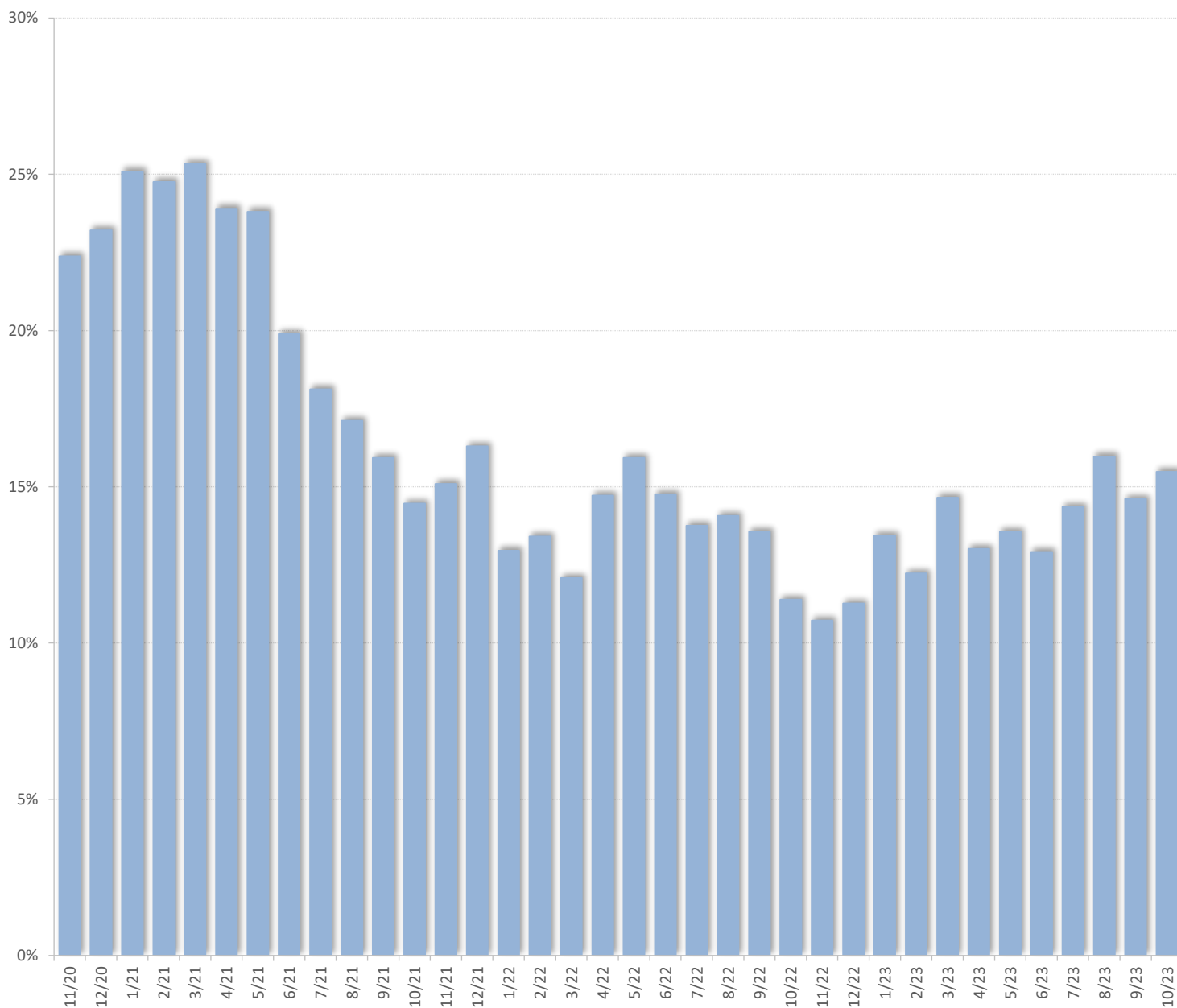
Období	Nové	Refiny
<b>10/2023</b>	<b>11,58</b> ↑	<b>2,12</b> ↑
9/2023	10,11 ↓	1,73 ↓
8/2023	10,34 ↑	1,96 ↑
7/2023	8,43 ↓	1,41 ↓
6/2023	10,50 ↑	1,56 ↑
5/2023	9,28 ↑	1,45 ↑

Období	Nové	Refiny
4/2023	8,20 ↓	1,23 ↓
3/2023	9,24 ↑	1,59 ↑
2/2023	5,95 ↑	0,83 ↑
1/2023	4,86 ↓	0,75 ↓
12/2022	6,11 ↑	0,78 ↑
11/2022	5,56 ↑	0,67 ↓

# 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
<b>10/2023</b>	<b>15,48%</b> ↑
9/2023	14,61% ↓
8/2023	15,96% ↑
7/2023	14,35% ↑
6/2023	12,91% ↓
5/2023	13,55% ↑

Období	Nové
4/2023	<b>13,01%</b> ↓
3/2023	14,65% ↑
2/2023	12,23% ↓
1/2023	13,44% ↑
12/2022	11,27% ↑
11/2022	10,72% ↓

# 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.*

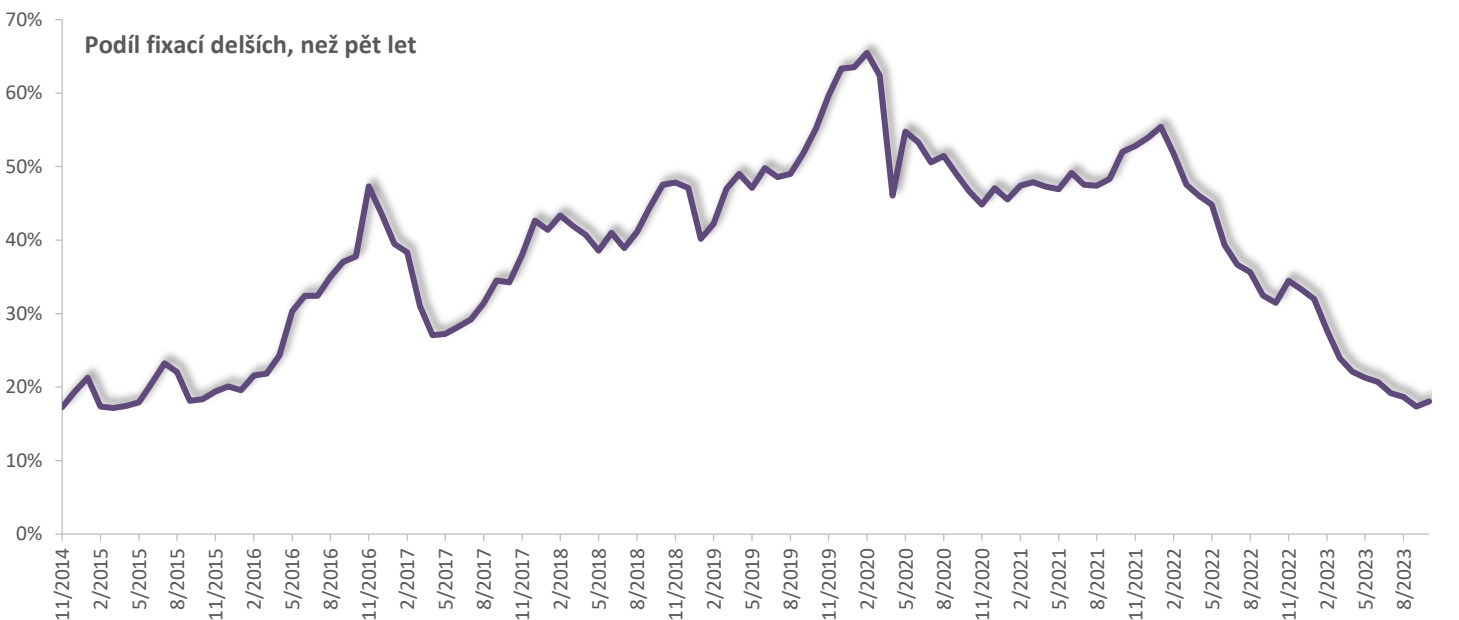
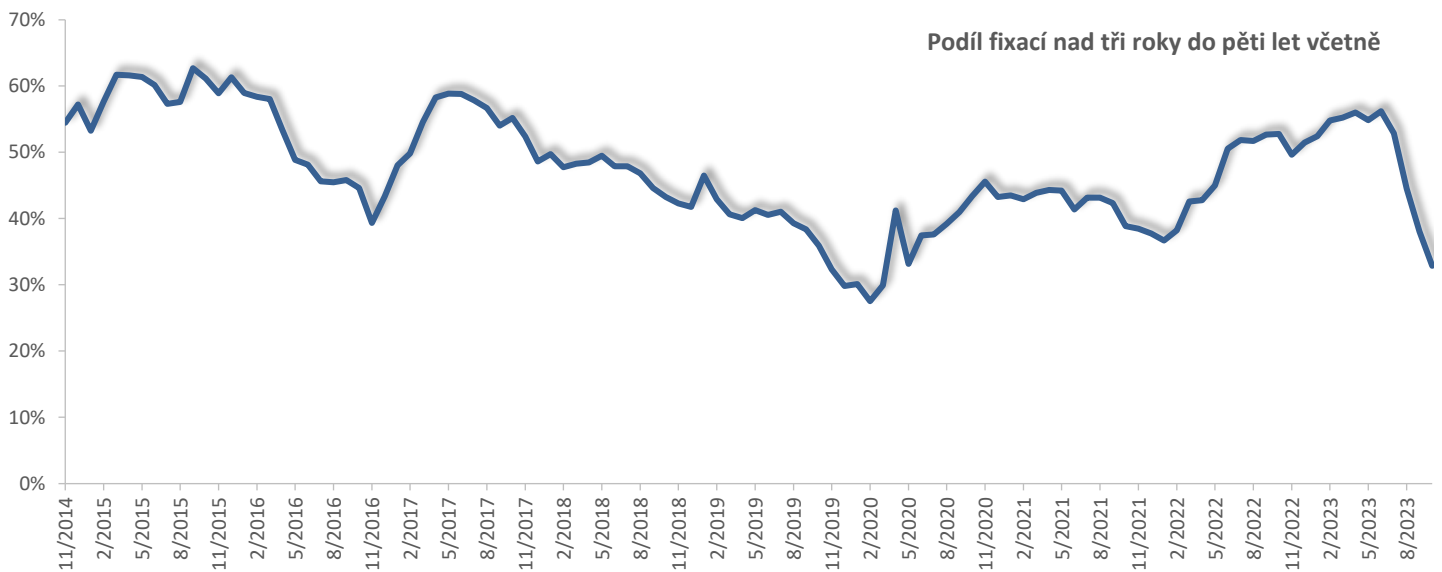
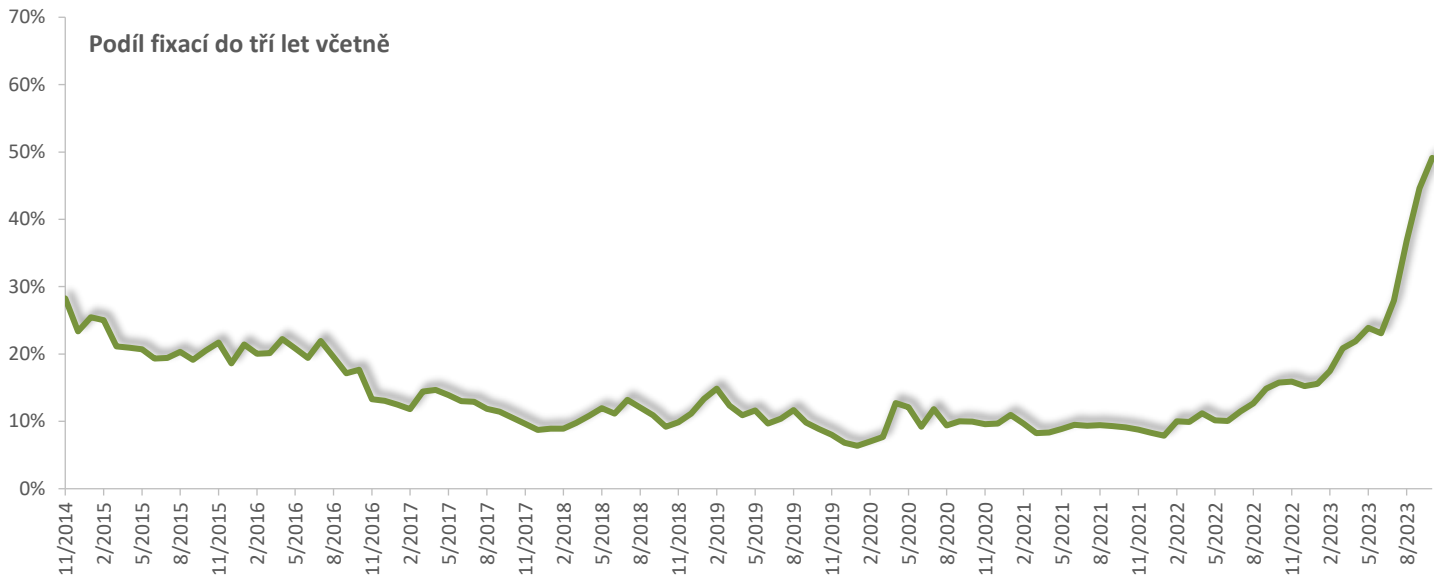
K problematice účelně vynaložených nákladů naleznete více informací zde:

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



# VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB

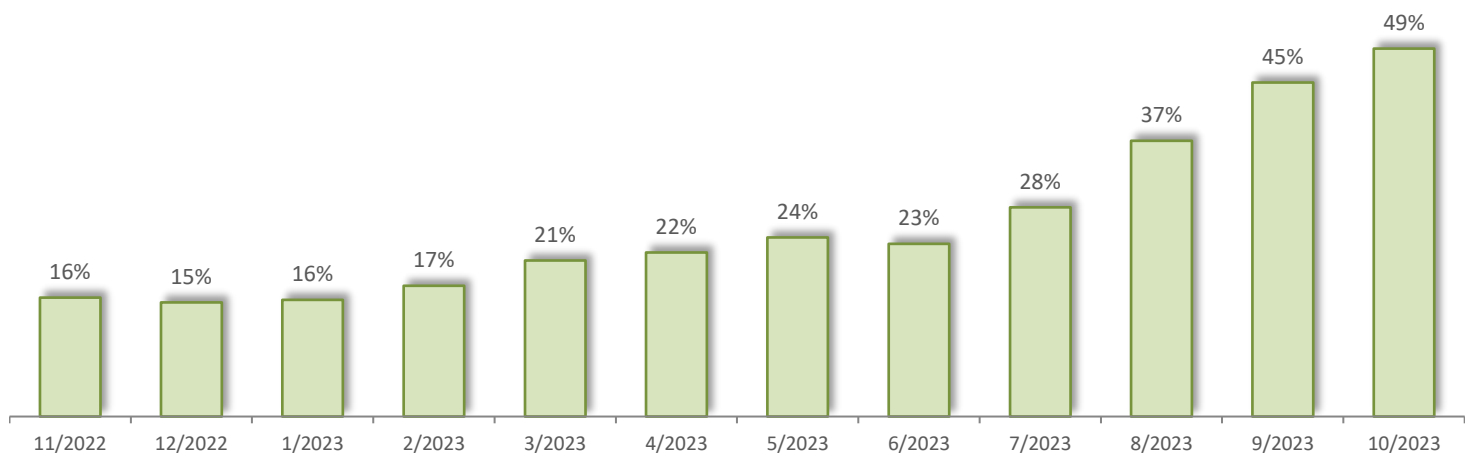
Zdroj dat: ČNB



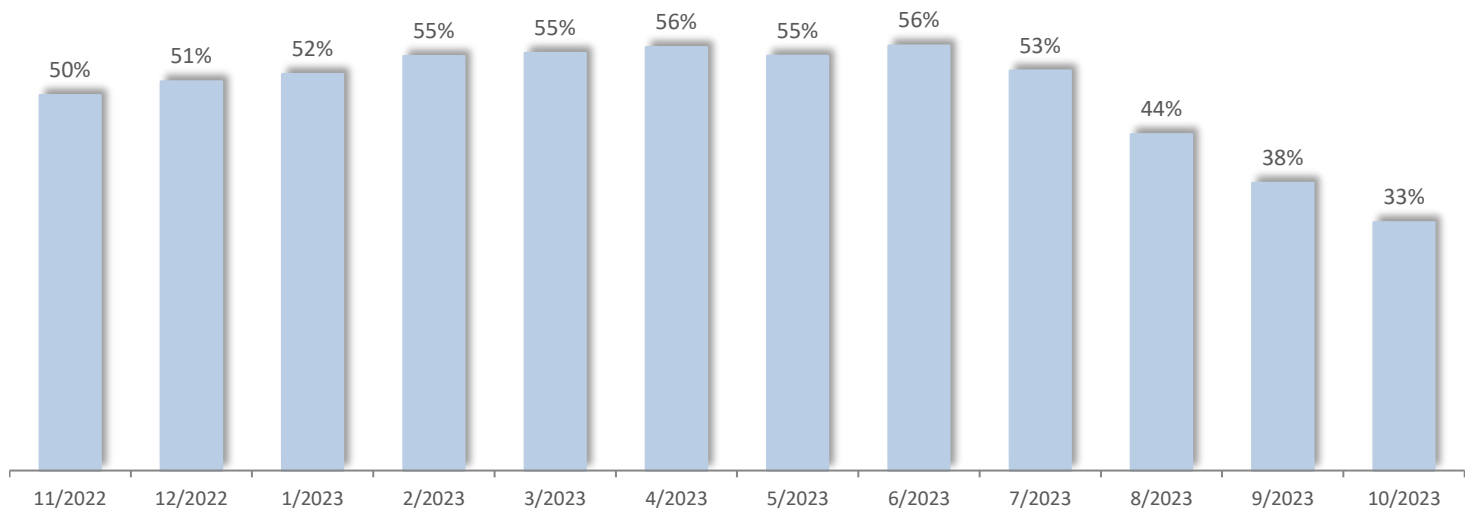
# VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (měsíce)

Zdroj dat: ČNB

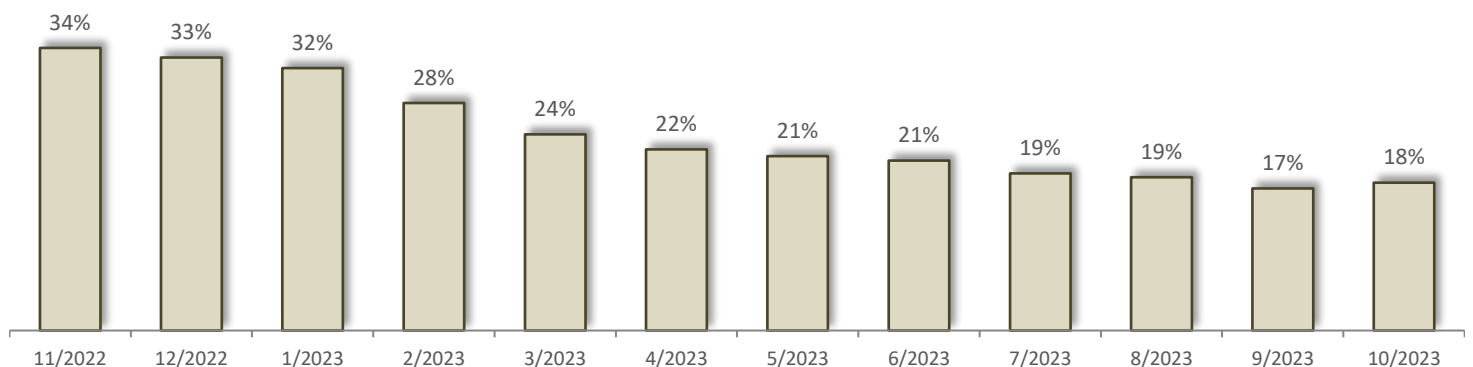
## Podíl fixací do tří let včetně



## Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně



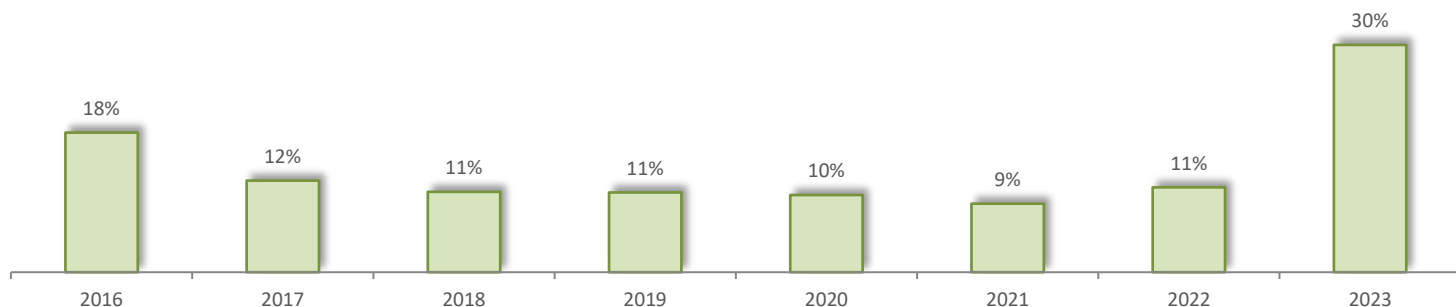
## Podíl fixací delších, než pět let



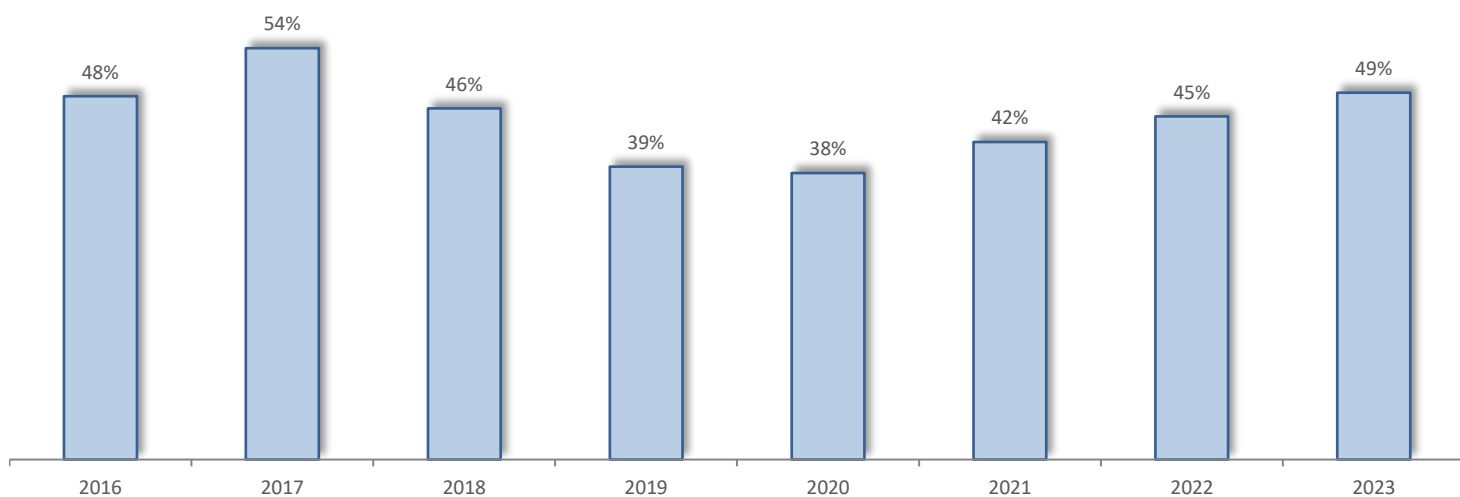
# VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (roky)

Zdroj dat: ČNB

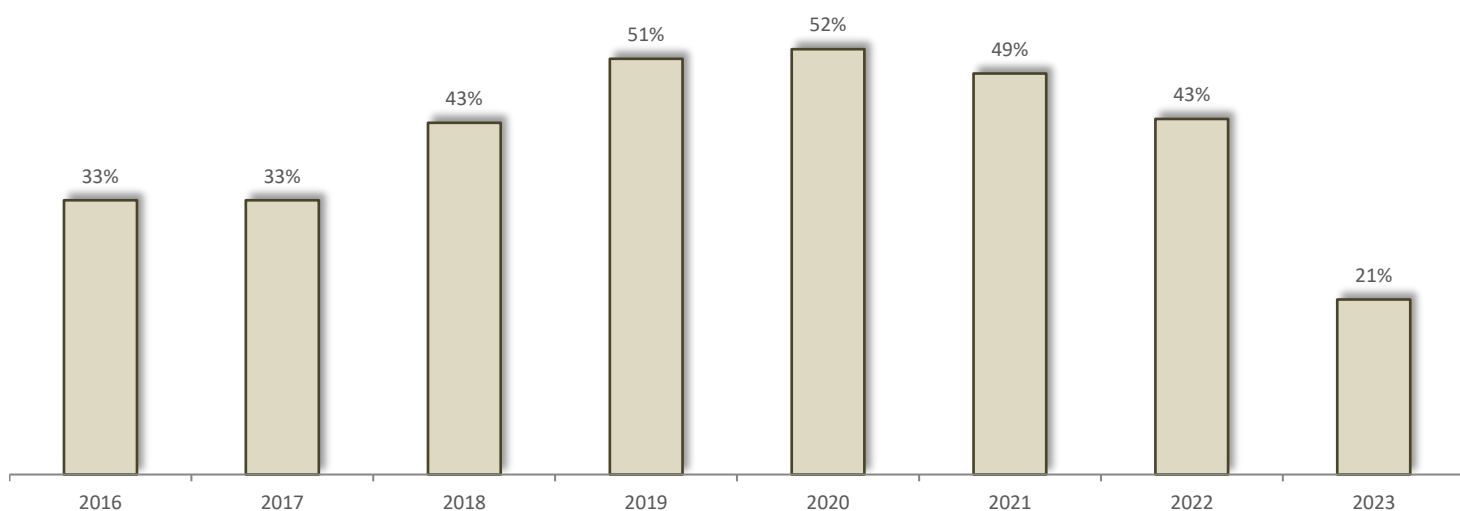
## Podíl fixací do tří let včetně



## Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně



## Podíl fixací delších, než pět let



# NEVÝKONNÉ ÚVĚRY

význam | vývoj | srovnání

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

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

Po dlouhé roky se portfolio hypotečních úvěrů prakticky nepřetržitě zlepšovalo. Jinými slovy, podíl nevýkonných úvěrů klesal a dnes se nachází blízko **historicky nejlepších úrovních**.

V této sekci naleznete informace týkající se stavu nevýkonných hypotečních úvěrů:

- historie od roku 2014 (také ve srovnání s úvěry ze stavebního spoření)
- detail historie vývoje podílu NPL v posledním roce





# NEVÝKONNÉ HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Zdroj dat: ČNB

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

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

- dlužník pravděpodobně v plném rozsahu nesplatí své úvěrové závazky, aniž by bylo nutné přistoupit ke krokům, jako je realizace zajištění
- úvěrový závazek dlužníka je více než 90 dní po splatnosti.

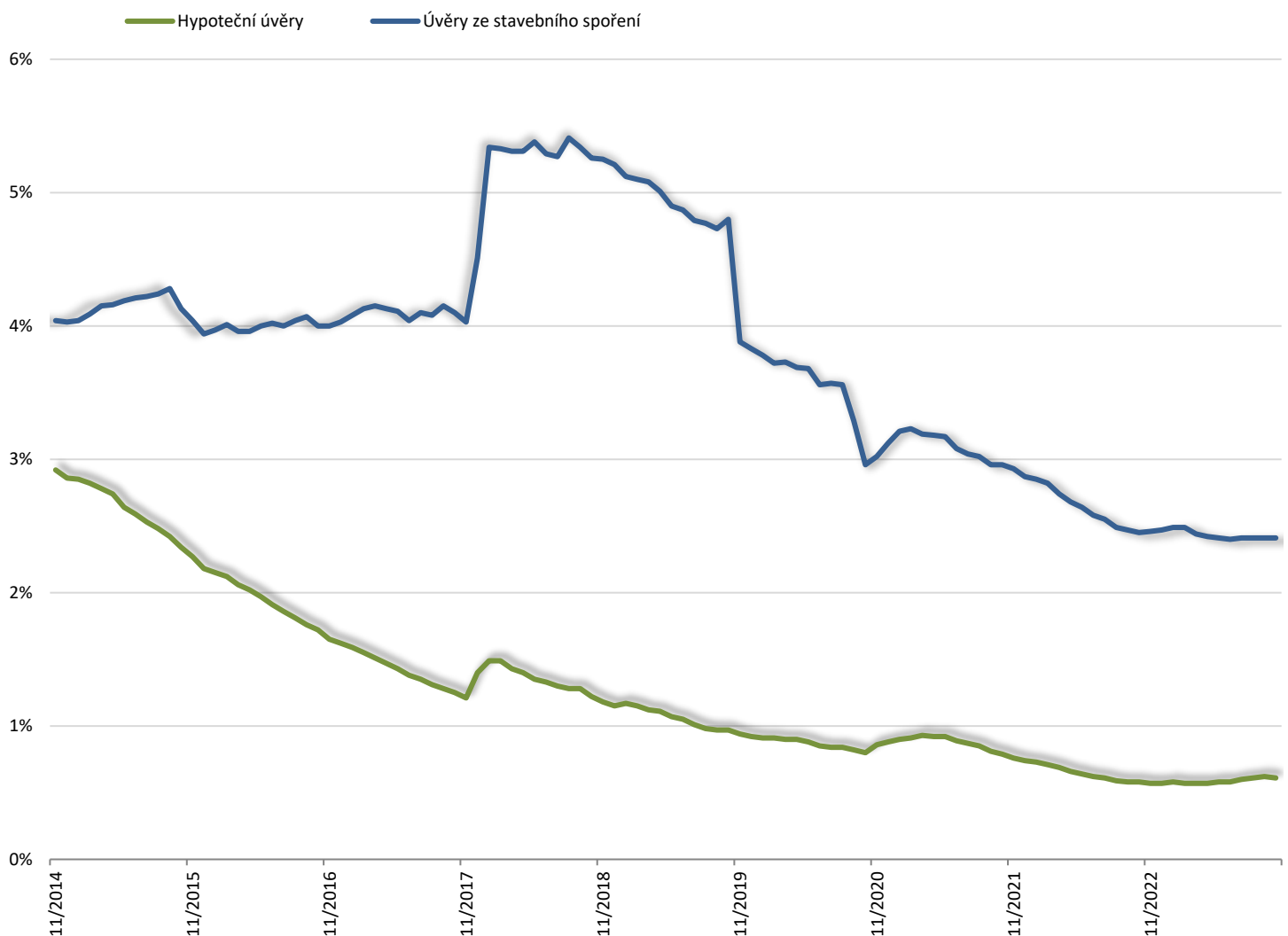
Následující graf zobrazuje vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření od roku 2010. Zdrojem dat je Česká národní banka. Jako hypoteční úvěry se vykazují úvěry zajištěné zástavním právem k nemovité věci a to jak od bank, tak od stavebních spořitelen.

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

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

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

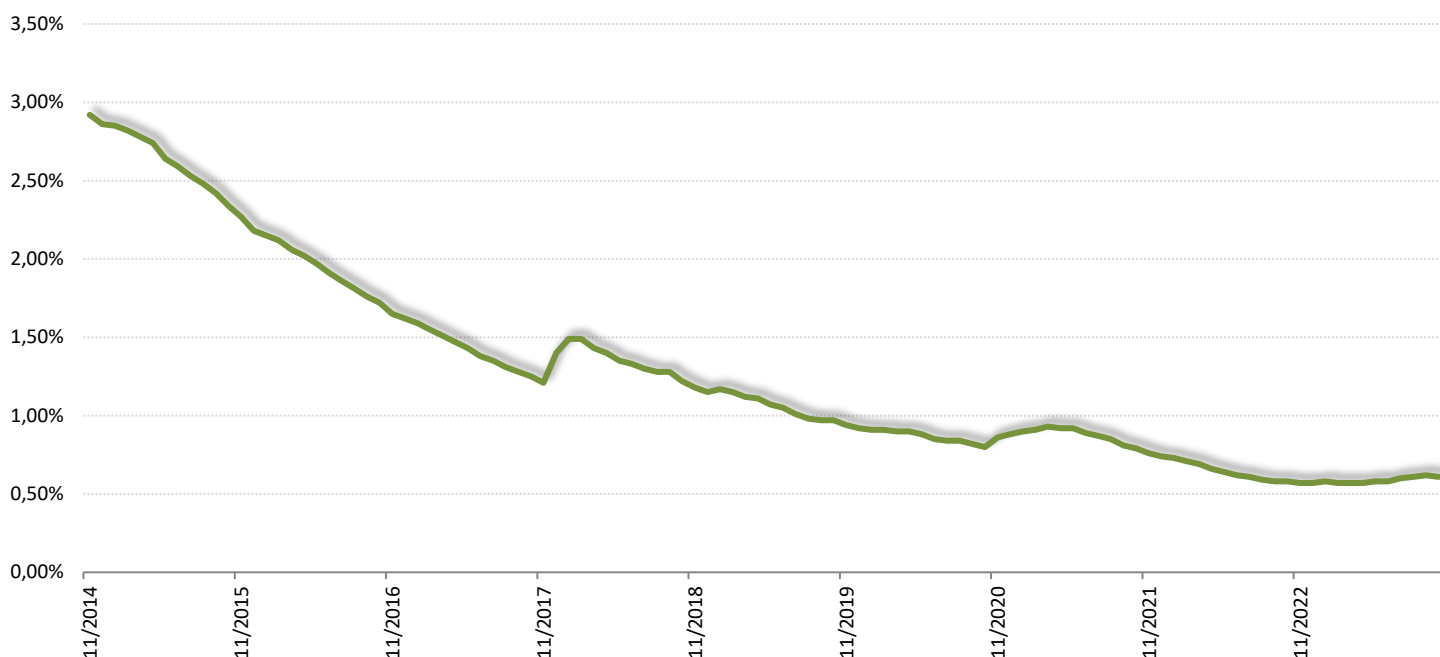
## Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření



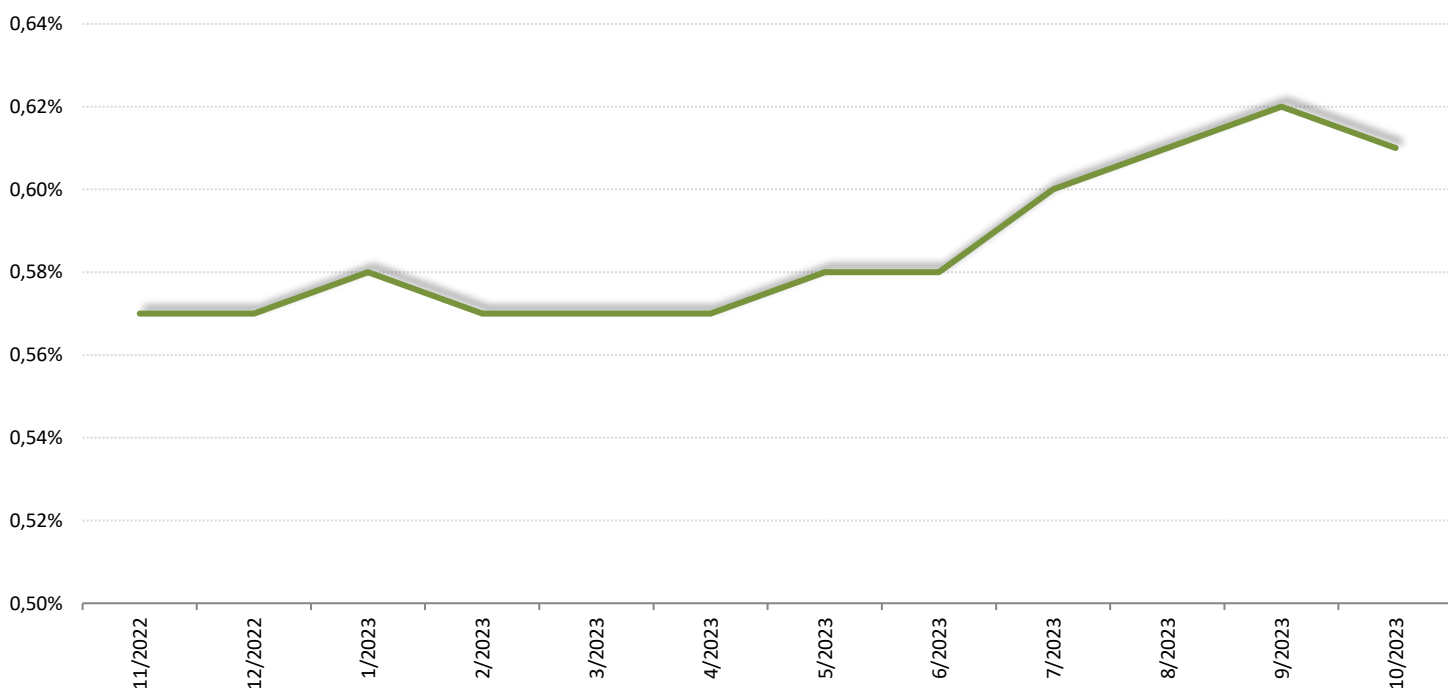
# NEVÝKONNÉ HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Zdroj dat: ČNB

Vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů od roku 2014:



Vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů v posledním roce:



Období	Objem (mld.)	Podíl
<b>10/2023</b>	<b>10,00</b> ↓	<b>0,61%</b> ↓
9/2023	10,11 ↑	0,62% ↑
8/2023	9,98 ↑	0,61% ↑
7/2023	9,70 ↑	0,60% ↑
6/2023	9,48 ↑	0,58% →
5/2023	9,41 ↑	0,58% ↑

Období	Objem (mld.)	Podíl
4/2023	9,22 ↑	0,57% →
3/2023	9,04 ↓	0,57% →
2/2023	9,07 ↓	0,57% ↓
1/2023	9,11 ↑	0,58% ↑
12/2022	8,98 ↓	0,57% →
11/2022	9,00 ↓	0,57% ↓