

# HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

data | komentáře | analýzy | informace



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



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

leden 2023



## Objemy hypoték za prosinec 2022 (data: ČNB)

nové úvěry  
**6,11 mld.**

refinancování  
**0,78 mld.**

dohromady  
**6,89 mld.**

změna oproti minulému měsíci:

↗ růst o 9,9%

↗ růst o 16,2%

↗ růst o 10,6%

meziroční změna:

↘ pokles o 81,2%

↘ pokles o 87,7%

↘ pokles o 82,2%

změna oproti stejnému měsíci před dvěma lety:

↘ pokles o 73,6%

↘ pokles o 88,9%

↘ pokles o 77,1%

## Aktuální nabídkové úrokové sazby

LTV

80 %

1 rok

**7,65%**

3 roky

**6,71%**

5 let

**6,31%**

10 let

**6,32%**

LTV

90 %

1 rok

**8,07%**

3 roky

**7,06%**

5 let

**6,66%**

10 let

**6,67%**

# KOMENTÁŘ K UPLYNULÉMU MĚSÍCI

## Refinancování s účelně vynaloženými náklady a tzv. nenačerpání

Ministerstvo financí se podle posledních zpráv ještě vypořádává s námitkami dotčených institucí k návrhu novely zákona o spotřebitelském úvěru. Poté, co ČNB ocenila postup některých bank v rozporu s jejími doporučeními pokutami v řádu milionů Kč, považuji situaci pro daný okamžik za jasně čitelnou. Argumenty, že by se novela měla přijmout, aby byl výpočet nákladů pro klienta transparentní, jsou naprosto zcestné. Způsob výpočtu nemůže být jednodušší, zřetelnější a transparentnější, než nyní. Refinancování kdykoliv za 700 až 1.000 Kč plus mínus, to musí pochopit doslova každý.

Pointou je samozřejmě narovnání pokřiveného vztahu mezi bankou a klientem. A kdo se už někde setkal s mými vyjádřeními v této věci, možná zaregistroval, že jsem příznivcem toho, aby novela přijata byla. Důvody jdou nad rámec tohoto komentáře, ale detaily lze dohledat zde: <https://www.gpf.cz/ucelne-vynalozene-naklady>.

Poslední dobou však registruji něco, co existovalo v podstatě vždy, ale buď se to v takové míře v praxi nedělo, nebo se to nějakou shodou okolností ke mně nedostalo. Mluvím o situaci, kdy klient nenačerpá. V posledních týdnech jsem se tak či onak dostal k podrobnostem několika případů, kdy banky vyměřily za nenačerpání úvěru vysoké částky.

Pokud by se klient rozhodl nedostát smlouvě a nenačerpát z nějakého spekulativního důvodu, je v pořádku, že banka chce uhradit náklady. Existují však situace, kdy zasáhne svého druhu vyšší moc. Prodávající "cukne". Developer stavbu nedokončí. Obecně řečeno, objeví se nepřekonatelná překážka, která zabrání čerpání.

V takovém případě vidím ještě dvě další varianty. Nenačerpáním úvěru celá záležitost končí. Klient nemá jiné řešení. V takovém případě chápou, že celá práce na straně banky, celá administrativa, náklady na rezervaci zdrojů - to vše v tu chvíli přichází vniveč. Banka by nějakou náhradu měla dostat. Ale trvat v takové chvíli na 3 % či dokonce 5 % z objemu hypotéky jako pokutu za nenačerpání - když jsem byl kluk, říkali jsme tomu doma, že to chce "kačení žaludek". A taky jsme říkali "na posraného hajzl spadne". Prostě plánujete koupit vlastní nemovitosti, ono se to z důvodů, které nejste schopni ovlivnit celé podělá, a banka vám vyměří 250 tis. Kč za nenačerpání. Drsný.

A pak je varianta, kdy klient i v takové situaci umí nalézt jiné řešení. Najde si novou nemovitost. Potřebuje pouze trochu vstřícnosti. Přeschválit úvěr, změnit účel, změnit zajištění. Pokud si banka za to řekne 10 tis. Kč, neřeknu ani popel. Ale pokud řekne sorry, ale buď načerpej (a přitom moc dobře ví, že klient načerpat nemůže) nebo zaplať u průměrné hypo řekneme tak 90 - 150 tis. Kč a pak se stav, rádi ti sjednáme novou hypotéku, to přijmout nemohu. Banka peníze pro klienta má zajištěné za odpovídajících podmínek. Chce se od ní pouze slušnost a spolupráce. Vždy jsem banky v diskuzích bránil, protože i z vlastní zkušenosti jsem věděl, že se dovedou chovat i jako grandí. To se cení. Chovat se slušně, když se chovat slušně musím, to není umění. Chovat se slušně, když mám všechny trumfy já, to je důkaz velikosti.

Souvislost s účelně vynaloženými náklady při splacení hypotéky to celé posouvá ještě dále. Pokud by klient načerpal, hned druhý den může hypotéku splatit a banka mu nemůže naúčtovat více, než nějakých 1.000 Kč. Ale pokud nenačerpá, nastřelí mu třeba 5 %. Podle mě je to za hranou slušnosti.

A pokud se snažím šířit osvětu ve věci účelně vynaložených nákladů a vysvětluji, proč stávající systém je špatně a proč by bylo správné ho narovnat, tak ještě vehementněji bych podporoval, pokud by regulátor resp. zákonodárci vstoupili do oblasti úhrady nákladů za nenačerpání a do budoucna zabránili absolutně nepřiměřeným sankcím.

## Ukončení programu Vlastní bydlení Státního fondu podpory investic

Státní fond podpory investic (SFPI) v lednu oznámil, že program nebude v roce 2023 otevřen. Prakticky je však mimo provoz již od dubna minulého roku, kdy SFPI oznámil pozastavení příjmu žádostí u důvodu nedostatku zdrojů.

Stopa, kterou fond za sebou zanechal, je téměř nečitelná a záhy nebude vůbec poznat, kudy vedla. V době hypotečního boomu, kdy byly úrokové sazby nebývale nízké a hypotéky velmi dobře dostupné, se fond na trhu financování bytových nemovitostí podílel v řádu setin procenta. Jediným zajímavým parametrem byla jeho úroková sazba, která byla až na úrovni kolem 1 % p.a. To byly samozřejmě zajímavé podmínky, ale upřímně řečeno - v době, kdy sazby komerčních hypoték byly kolem 2 až 2,5 % p.a. už to nehrálo takovou roli.

Dnes jsou sazby hypoték kolem 6 % p.a. a spouště zájemců by nějaká lepší sazba přišla vhod. Ale díky konstrukci sazby programu jsou jeho sazby dnes přes 7 % p.a. a jsou tedy ještě dražší, než hypotéky. Z pohledu ceny tedy program smysl nedává a i v době, kdy smysl dával, se nemohl s hypotékami rovnat co do parametrů. Proto se domnívám, že program Vlastní bydlení na trhu nikomu chybět nebude.

# ÚROKOVÉ SAZBY

změny | srovnání | repo | IRS

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

Také v lednu 2023 panoval na hypotečním kolbišti příslovečný klid zbraní. Jedinými rytíři bez bázně a hany, kteří vyjeli do pole, byla Raiffeisenbank a UniCredit bank, jež přistoupily k výraznému snížení úrokových sazeb.

## IMPULS KE ZMĚNĚ ZATÍM CHYBÍ

Tento krok však zatím není potřeba nijak přeceňovat.

Raiffeisenbank měla poměrně vysoké sazby a většina výrazné slevy šla na oltář dorovnání konkurence.

UniCredit bank již tradičně drží své sazby spíše u dolního okraje rozpětí trhu a zjevně se této strategii přidrží i nadále.

Většina bank však zatím zůstává ve *stand by* módu a již mnoho týdnů klesající IRS jim není dostatečným impulzem ke snižování sazeb.

Praktický dopad měsíce ledna do vývoje úrokových sazeb je tedy naprosto zanedbatelný.

## BANKOVNÍ RADA ZASEDÁ 2. 2. 2023

Hned zkraje února, přesně 2. 2. 2023, zasedá bankovní rada České národní banky, ale obecně se nečeká žádné překvapení. Čtrnáctidenní repo sazba zřejmě zůstane na své aktuální výši 7 % a na trhu tedy zatím nebude impuls k vývoji hodnému nějakého zvýšeného zájmu.

# ZMĚNY VYHLAŠOVANÝCH SAZEB VE VYBRANÝCH BANKÁCH

---

**10. 1. 2023**

**UCB** ↑ zvýšení sazeb na 3Y fixaci o 20 bps

**16. 1. 2023**

**MMB** ↓ snížení sazeb až o 30 bps

**23. 1. 2023**

**RB** ↓ snížení sazeb o 40 až 110 bps

**30. 1. 2023**

**UCB** ↓ snížení sazeb o 20 až 50 bps

# ZMĚNY VYHLAŠOVANÝCH SAZEB VE VYBRANÝCH BANKÁCH

leden 2023

## Hypoteční banka / ČSOB

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

## Česká spořitelna

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

## Komerční banka

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

## Moneta Money Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0	0	0	0
3 roky	0	0	0	0
5 let	0	0	0	0
7 let	- 0,15	- 0,15	- 0,15	- 0,15
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	- 0,50	- 0,50	- 0,50	- 0,50
5 let	- 0,40	- 0,40	- 0,40	- 0,40
7 let	- 0,50	- 0,50	- 0,50	- 0,50
8 let	-	-	-	-
10 let	- 0,60	- 0,60	- 0,60	- 0,60
15 let	- 1,10	- 1,10	- 1,10	- 1,10

## UniCredit bank

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

leden 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	-	-	-	-
5 let	0	0	0	0
7 let	0	0	0	0
8 let	-	-	-	-
10 let	0	0	0	0
15 let	-	-	-	-

## Fio banka

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

## průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

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

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0	0	0	0
3 roky	- 0,08	- 0,08	- 0,08	- 0,08
5 let	- 0,12	- 0,12	- 0,12	- 0,12
7 let	- 0,23	- 0,23	- 0,23	- 0,23
8 let	0	0	0	0
10 let	- 0,23	- 0,23	- 0,23	- 0,23
15 let	- 0,37	- 0,37	- 0,37	- 0,37

### 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 1. 2. 2023

## Hypoteční banka / ČSOB

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

## Česká spořitelna

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

## Komerční banka

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

## Moneta Money Bank

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

## Raiffeisenbank

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

## UniCredit bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	6,19	6,19	6,19	6,19
5 let	5,69	5,69	5,69	5,69
7 let	6,19	6,19	6,19	6,19
8 let	-	-	-	-
10 let	6,19	6,19	6,19	6,19
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 1. 2. 2023

## Banka Creditas

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

## mBank

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

## Air Bank

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

## Fio banka

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

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 1. 2. 2023

## průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

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

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	7,62	7,62	7,65	8,07
3 roky	6,68	6,68	6,71	7,06
5 let	6,28	6,28	6,31	6,66
7 let	6,35	6,35	6,38	6,74
8 let	6,14	6,14	6,14	6,49
10 let	6,30	6,30	6,32	6,67
15 let	6,46	6,46	6,51	6,87

## dream bank (minima napříč bankami)

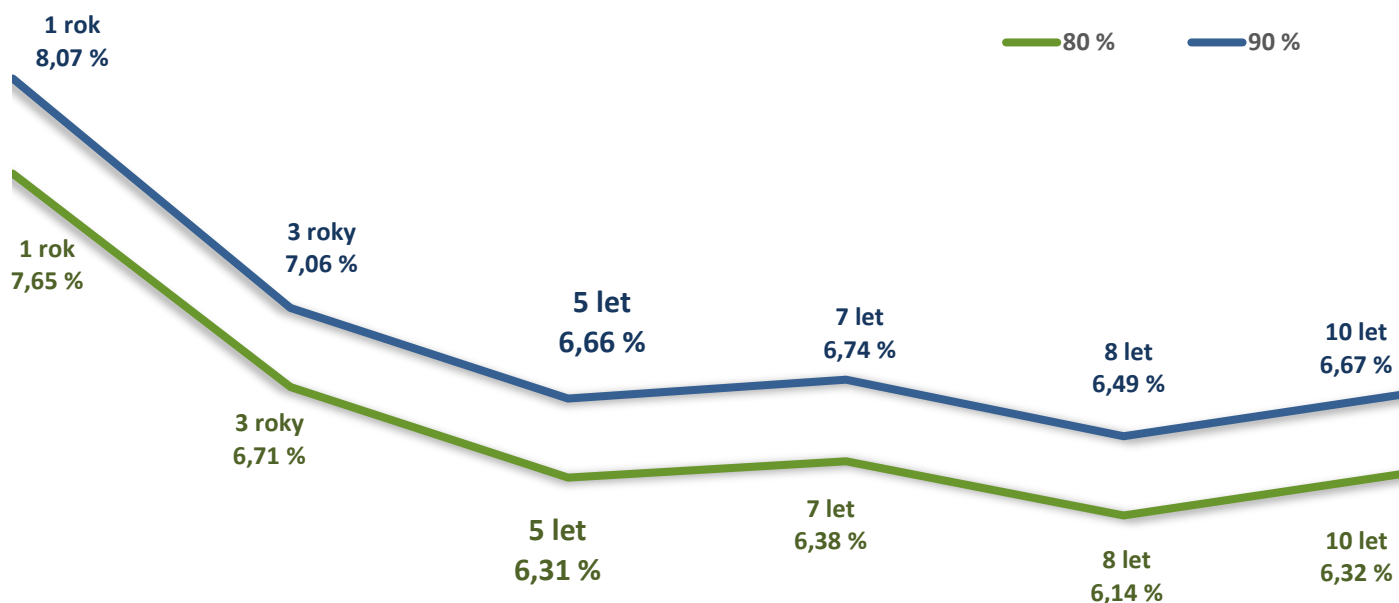
fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,88	6,88	6,88	7,44
3 roky	6,19	6,19	6,19	6,19
5 let	5,69	5,69	5,69	5,69
7 let	6,09	6,09	6,09	6,14
8 let	6,04	6,04	6,04	6,34
10 let	6,04	6,04	6,04	6,14
15 let	6,14	6,14	6,14	6,44

## hypoteční peklo (maxima napříč bankami)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	10,64	10,64	10,64	8,49
3 roky	8,64	8,64	8,64	7,69
5 let	7,64	7,64	7,64	7,29
7 let	7,54	7,54	7,54	7,19
8 let	6,24	6,24	6,24	6,64
10 let	6,54	6,54	6,69	7,09
15 let	6,84	6,84	6,99	7,29

## Aktuální nabídkové úrokové sazby

(průměr šesti největších bank, zohledněna sleva za domicilaci)

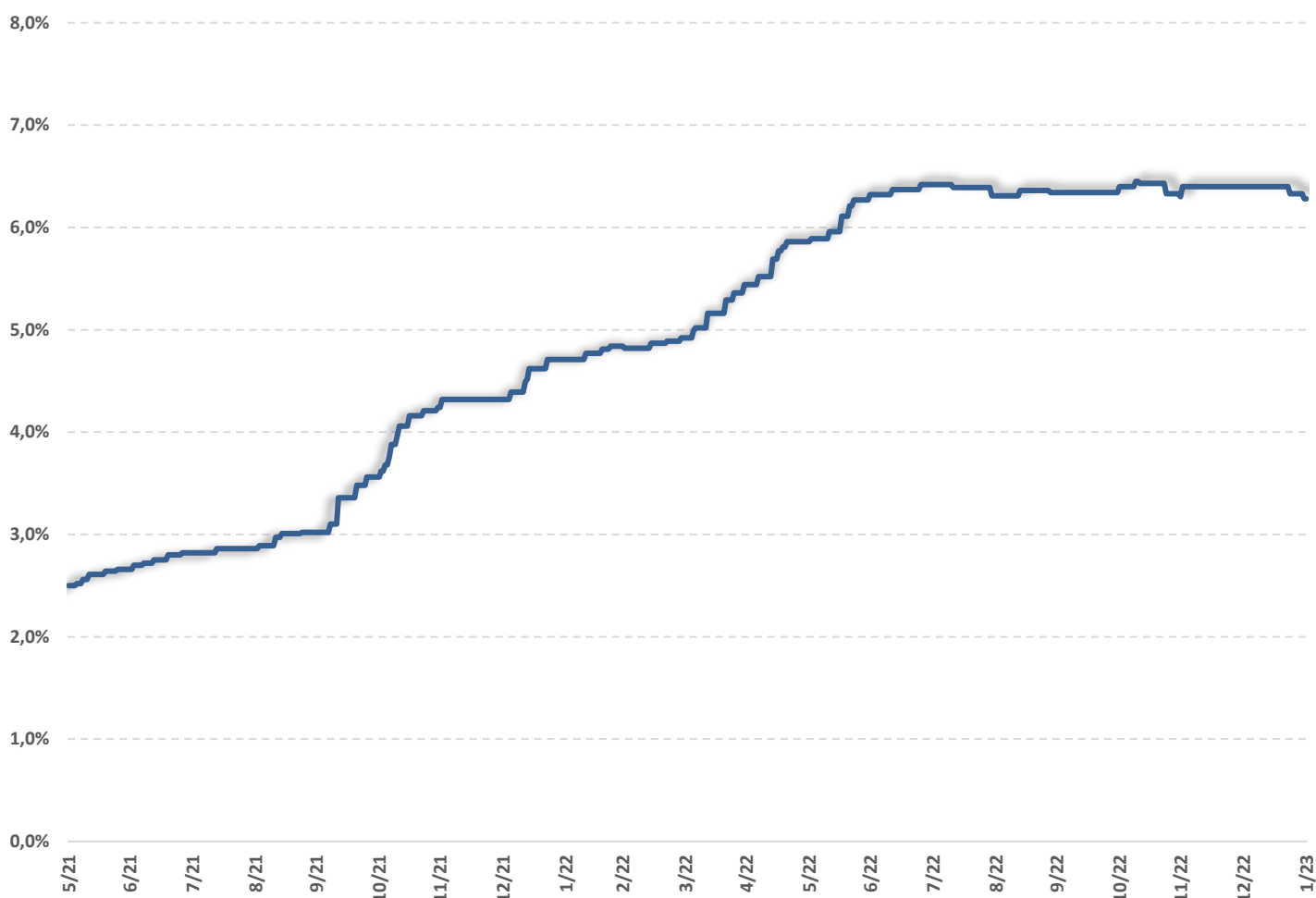


# VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

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.



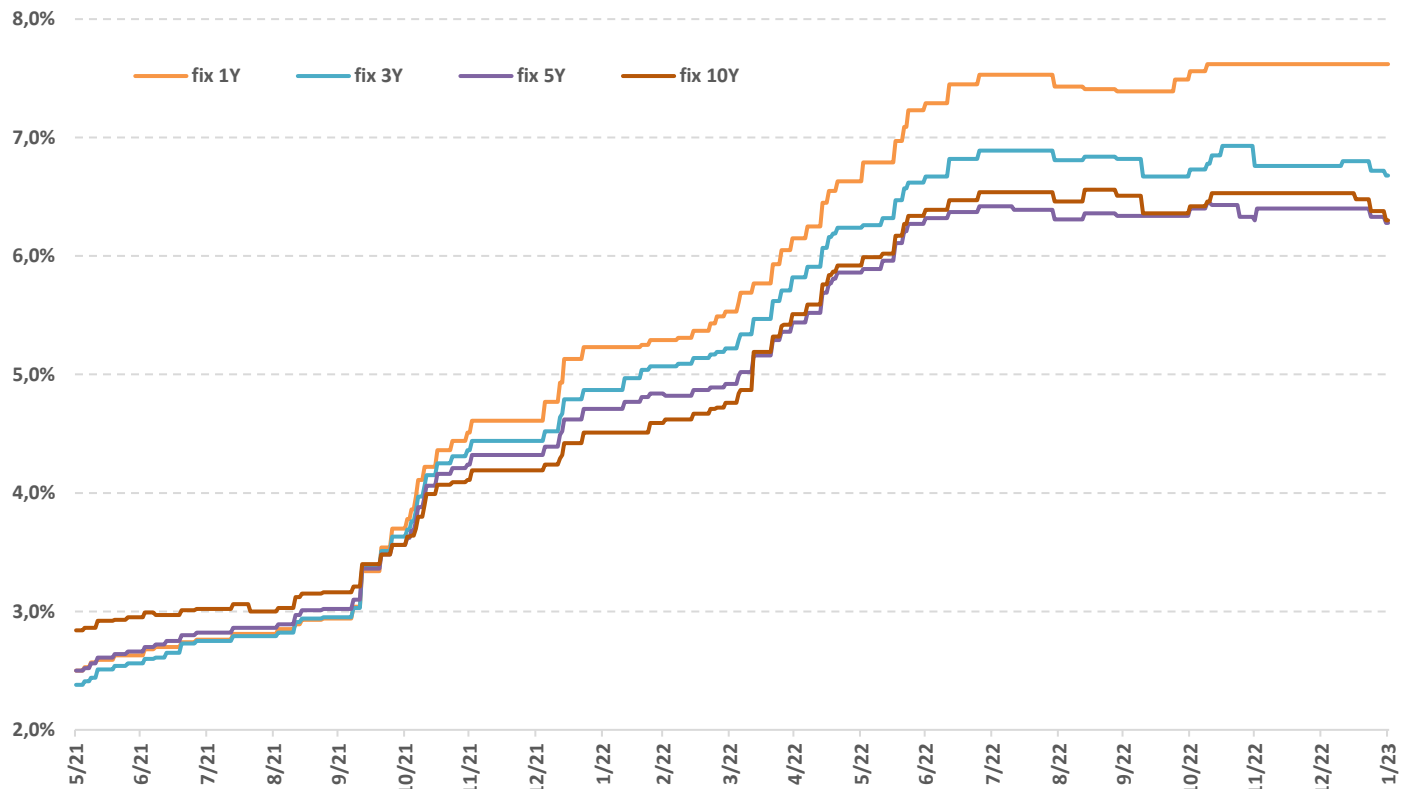
## Průměrné úrokové sazby v posledních 12 měsících

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

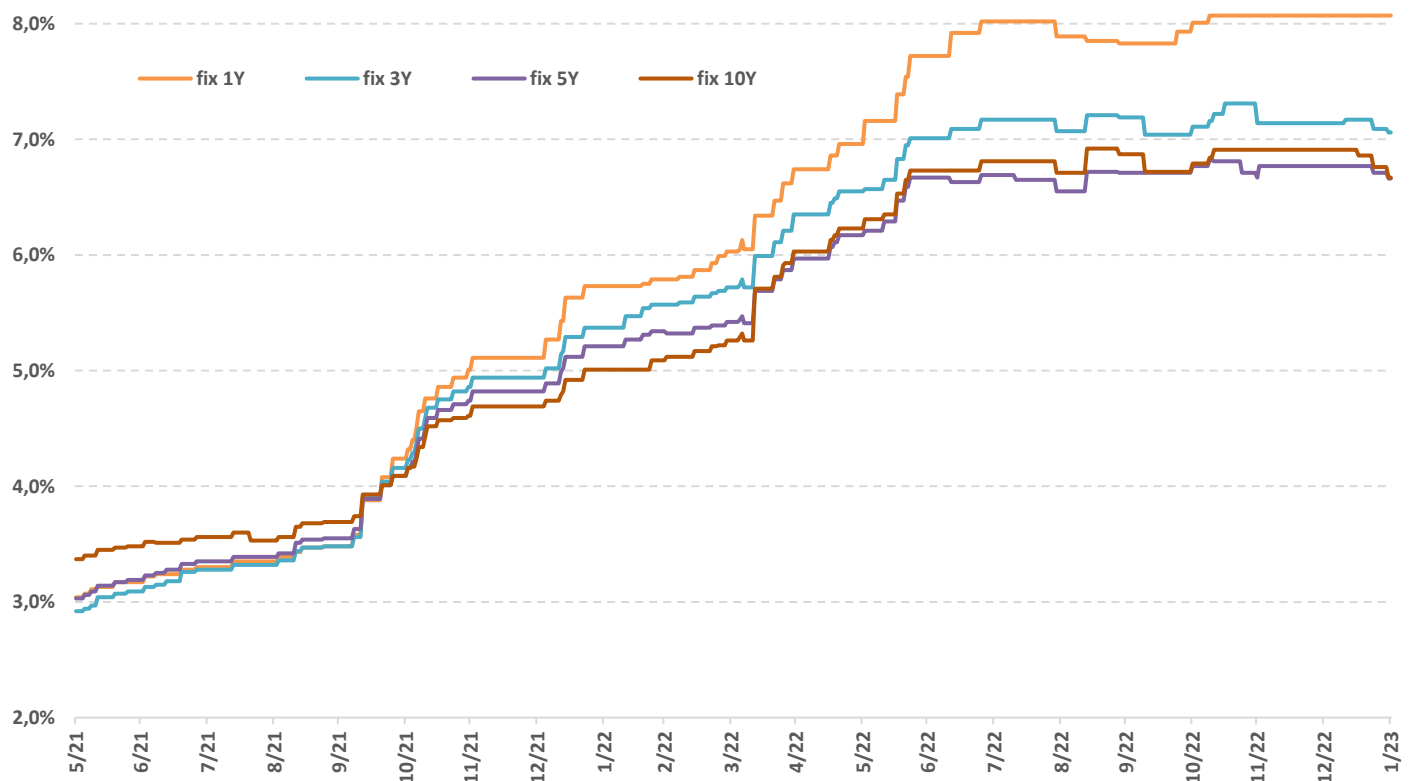
Období	Nové
7/2022	<b>6,42%</b> ↑
6/2022	6,32% ↑
5/2022	5,86% ↑
4/2022	5,44% ↑
3/2022	4,92% ↑
2/2022	4,84% ↑

# VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

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



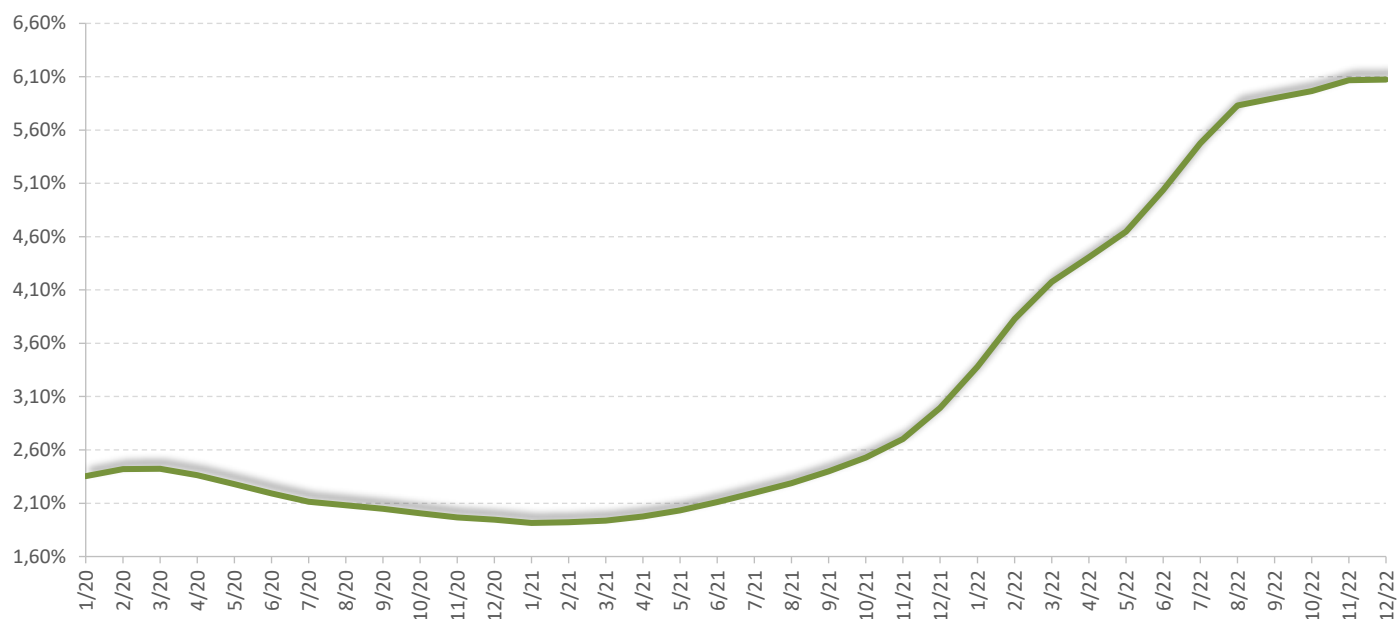
Následující graf zobrazuje výši průměrné vyhlášené úrokové sazby pro LTV 90 %



# ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

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

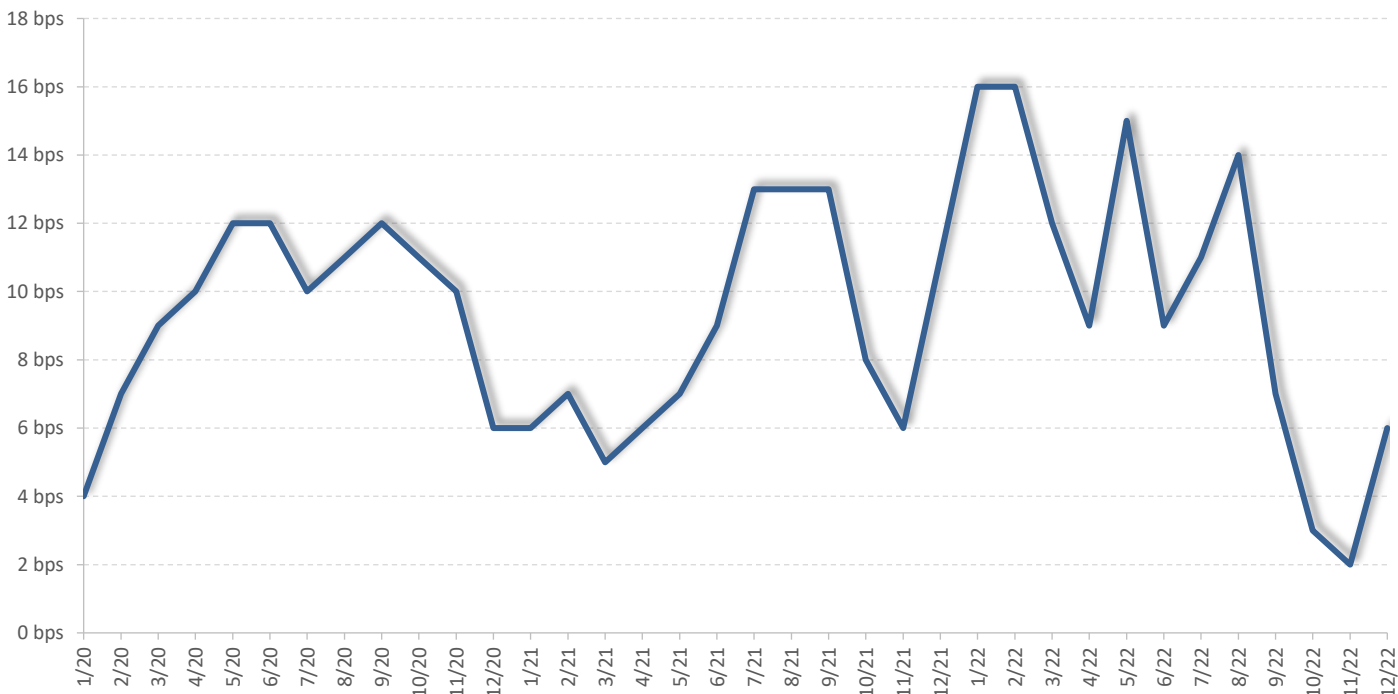


Výše uvedený graf je váženým průměrem úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů a refinancování. Ovšem sazby nových úvěrů a refinů se přece jen do jisté míry liší. Průměrná sazba refinancování je typicky o něco nižší, než sazba nových úvěrů.

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

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

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



# ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK V POSLEDNÍCH TŘECH LETECH

Zdroj dat: ČNB

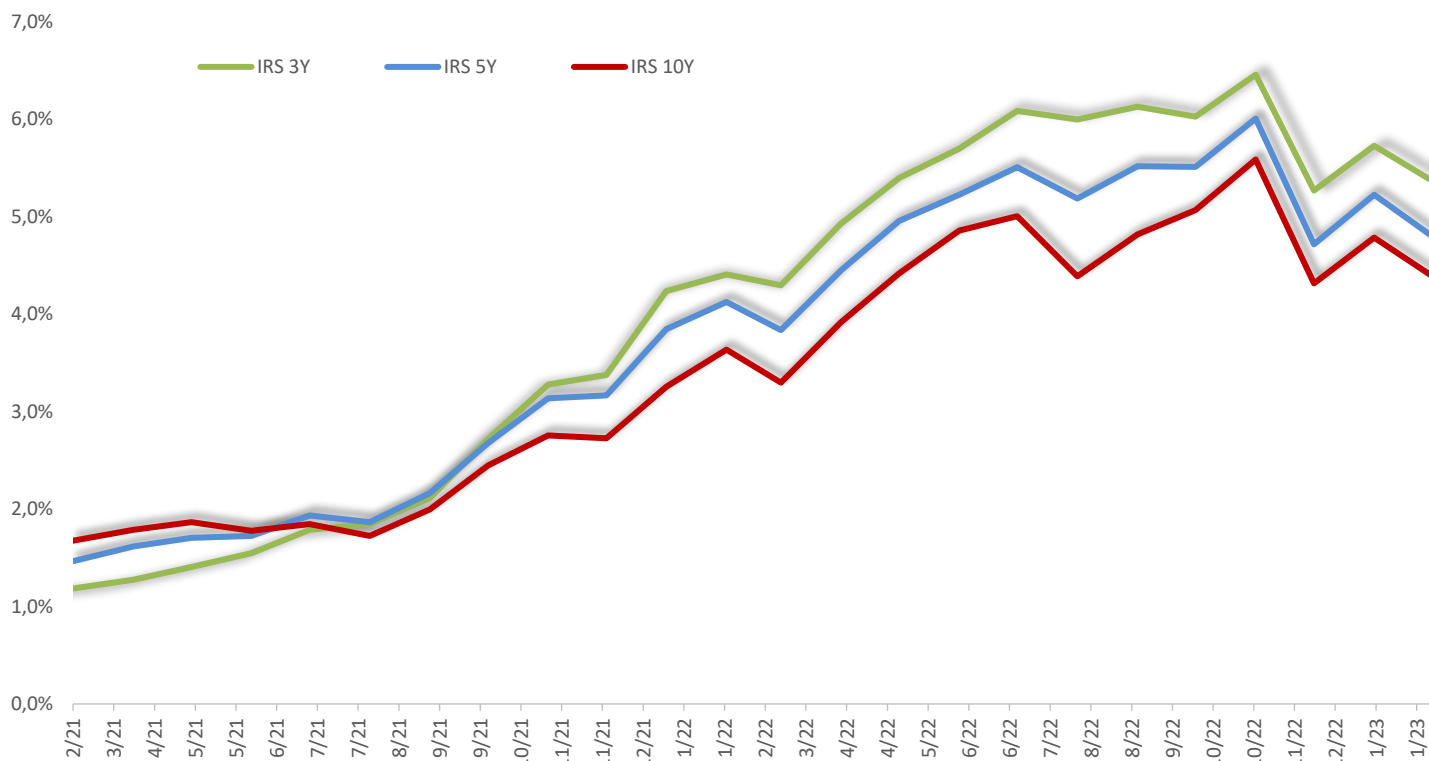
Období	Nové úvěry	Refiny	Prům. nové a ref
<b>12/2022</b>	<b>6,08 %</b> ↑	<b>6,02 %</b> ↓	<b>6,07 %</b> ↑
11/2022	6,07 % ↑	6,05 % ↑	6,07 % ↑
10/2022	5,97 % ↑	5,94 % ↑	5,97 % ↑
9/2022	5,91 % ↑	5,84 % ↑	5,90 % ↑
8/2022	5,85 % ↑	5,71 % ↑	5,83 % ↑
7/2022	5,49 % ↑	5,38 % ↑	5,47 % ↑
6/2022	5,05 % ↑	4,96 % ↑	5,04 % ↑
5/2022	4,67 % ↑	4,52 % ↑	4,65 % ↑
4/2022	4,42 % ↑	4,33 % ↑	4,41 % ↑
3/2022	4,19 % ↑	4,07 % ↑	4,18 % ↑
2/2022	3,85 % ↑	3,69 % ↑	3,83 % ↑
1/2022	3,40 % ↑	3,24 % ↑	3,38 % ↑
12/2021	3,01 % ↑	2,90 % ↑	2,99 % ↑
11/2021	2,71 % ↑	2,65 % ↑	2,70 % ↑
10/2021	2,54 % ↑	2,46 % ↑	2,53 % ↑
9/2021	2,42 % ↑	2,29 % ↑	2,40 % ↑
8/2021	2,31 % ↑	2,18 % ↑	2,29 % ↑
7/2021	2,22 % ↑	2,09 % ↑	2,20 % ↑
6/2021	2,13 % ↑	2,04 % ↑	2,11 % ↑
5/2021	2,05 % ↑	1,98 % ↑	2,03 % ↑
4/2021	1,99 % ↑	1,93 % ↑	1,98 % ↑
3/2021	1,95 % ↑	1,90 % ↑	1,94 % ↑
2/2021	1,94 % ↑	1,87 % →	1,92 % ↑
1/2021	1,93 % ↓	1,87 % ↓	1,91 % ↓
12/2020	1,96 % ↓	1,90 % ↑	1,95 % ↓
11/2020	1,99 % ↓	1,89 % ↓	1,97 % ↓
10/2020	2,03 % ↓	1,92 % ↓	2,01 % ↓
9/2020	2,07 % ↓	1,95 % ↓	2,05 % ↓
8/2020	2,10 % ↓	1,99 % ↓	2,08 % ↓
7/2020	2,13 % ↓	2,03 % ↓	2,11 % ↓
6/2020	2,21 % ↓	2,09 % ↓	2,19 % ↓
5/2020	2,30 % ↓	2,18 % ↓	2,28 % ↓
4/2020	2,38 % ↓	2,28 % ↓	2,36 % ↓
3/2020	2,44 % ↑	2,35 % ↓	2,42 % ↑
2/2020	2,43 % ↑	2,36 % ↑	2,42 % ↑
1/2020	2,36 % ↑	2,32 % ↑	2,35 % ↑

# CENA ÚROKOVÝCH SWAPŮ

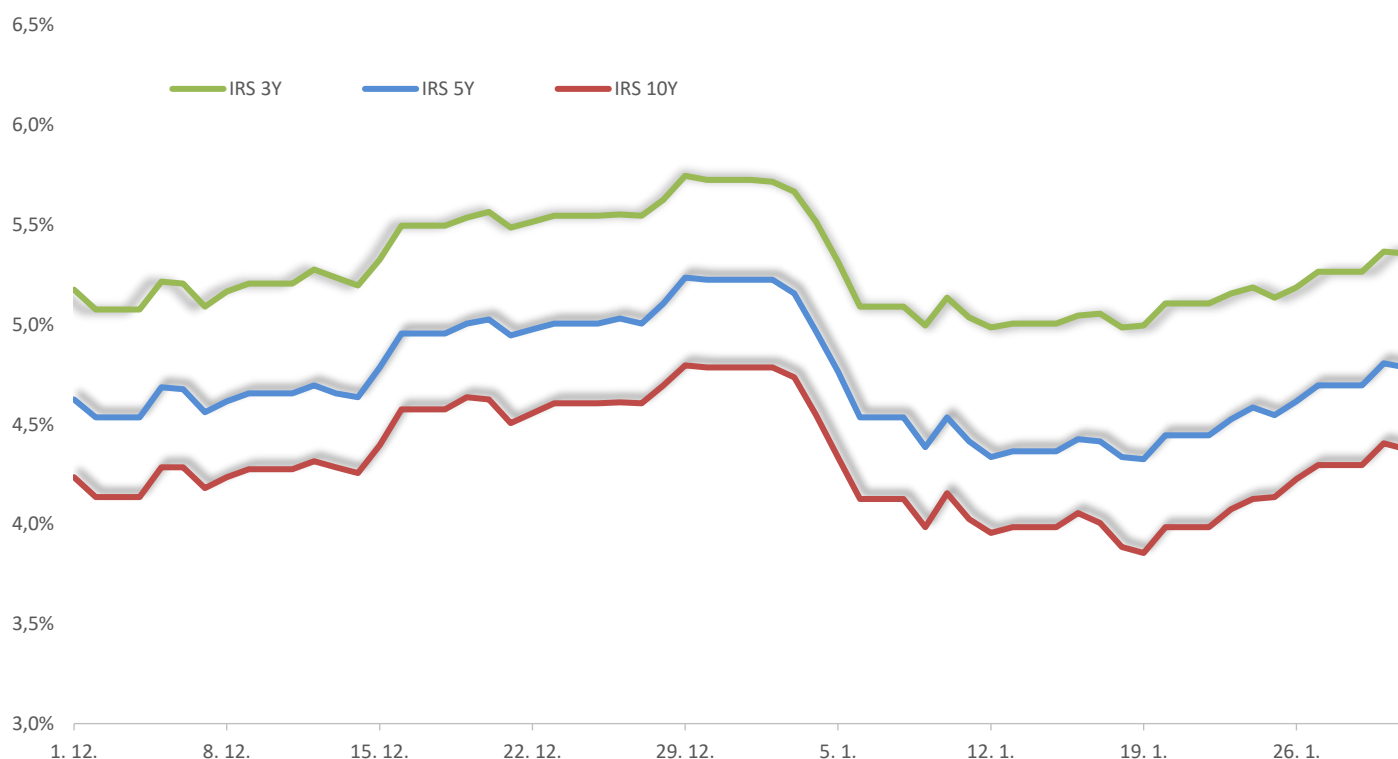
Cenu zdrojů lze do jisté míry odvozovat od ceny tzv. úrokových swapů (IRS, interest rate swap).

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:



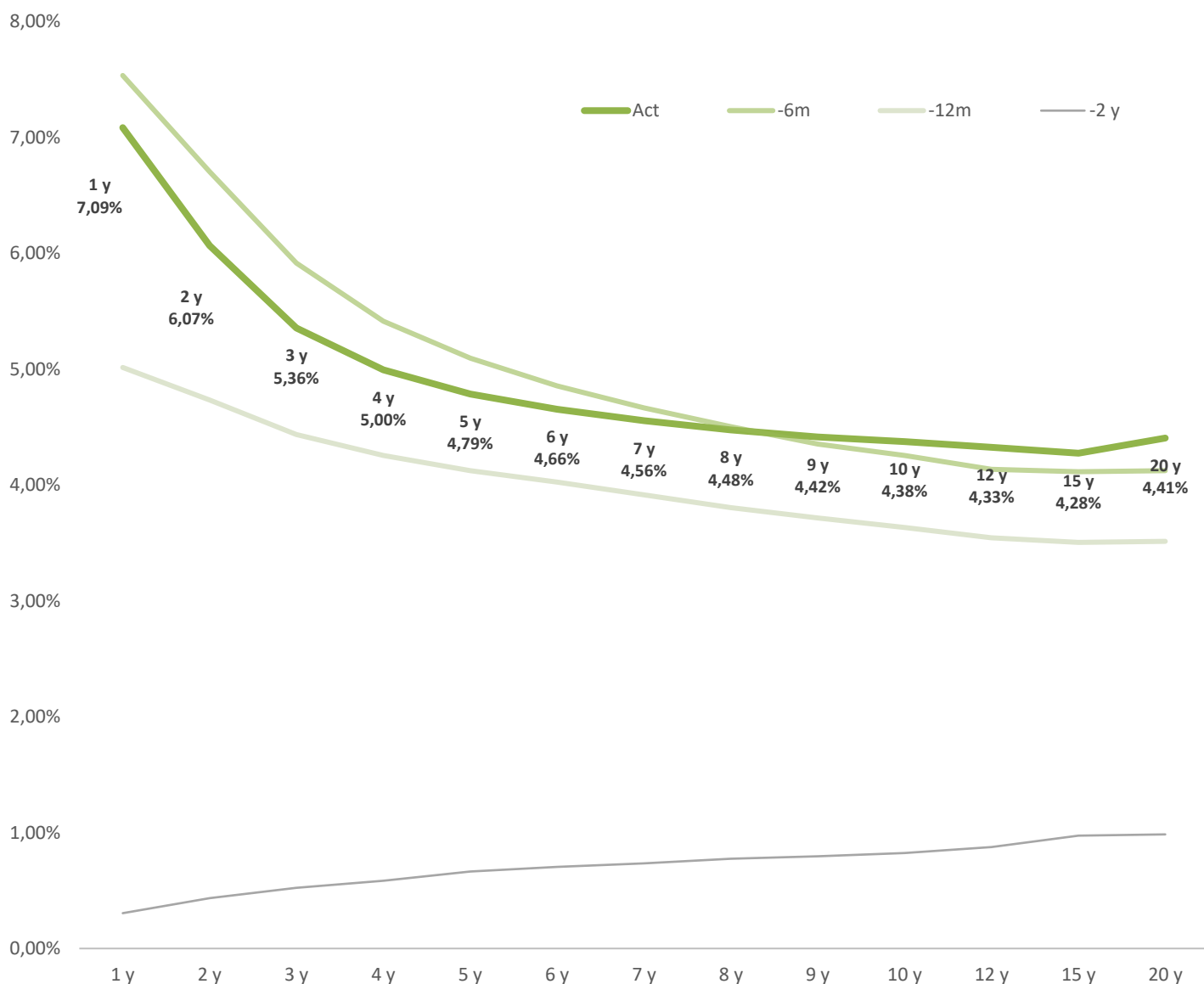
Následující graf zobrazuje vývoj IRS od počátku minulého měsíce:



# 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.

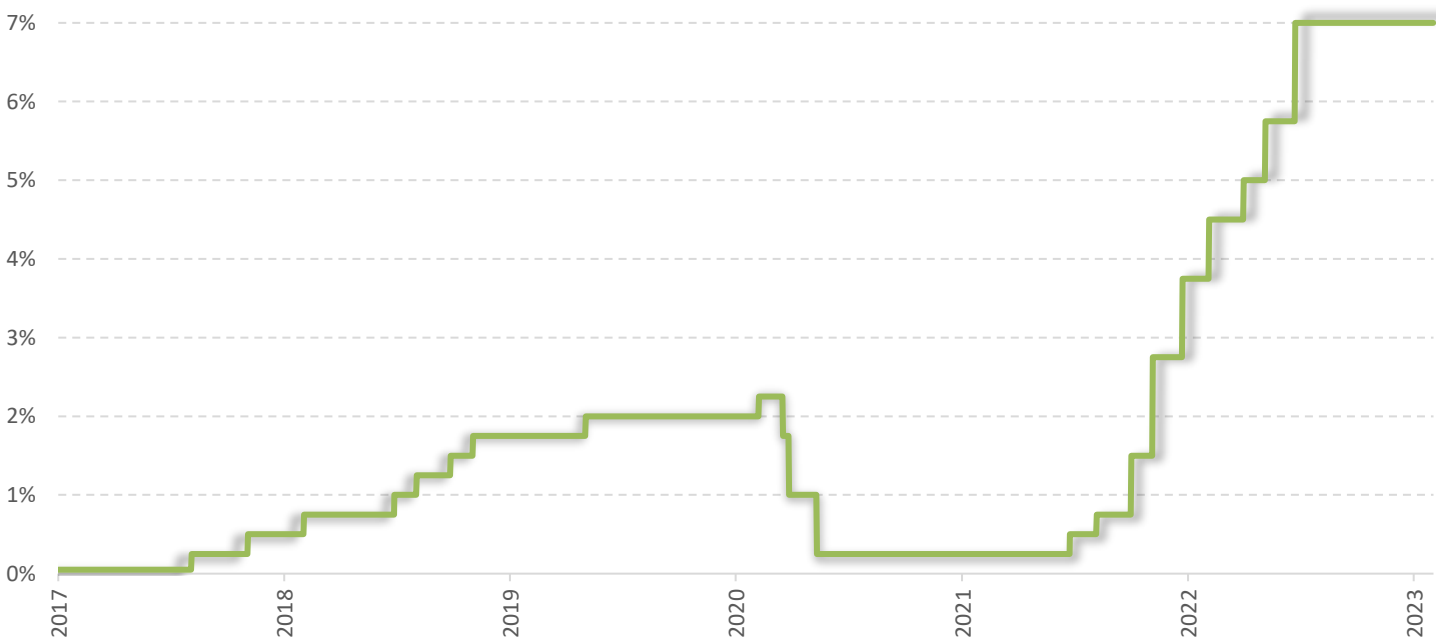
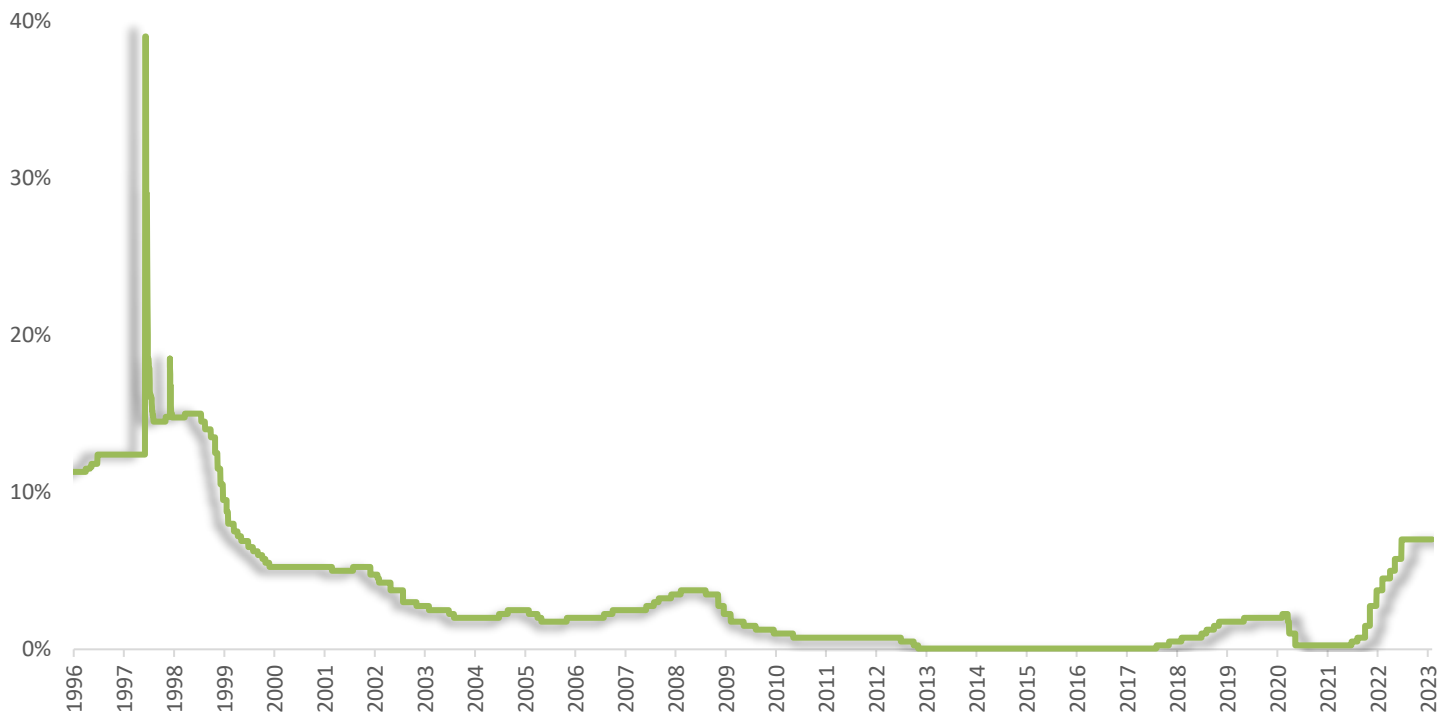


Následující tabulka zobrazuje hodnoty IRS pro vybraná období 1, 3, 5 a 10 let. Tabulka zobrazuje aktuální hodnoty a hodnoty před 6, 12 resp. 24 měsíci.

IRS CZK	1 y	3 y	5 y	10 y
Act	7,09%	5,36%	4,79%	4,38%
- 6 m	7,54%	5,92%	5,10%	4,26%
-12 m	5,02%	4,44%	4,13%	3,64%
- 2 y	0,31%	0,53%	0,67%	0,83%

# DVOUTÝDENNÍ REPO SAZBA

Zdroj dat: ČNB



Období	Repo
<b>2 / 2023</b>	<b>7,00%</b> →
1 / 2023	7,00% →
12 / 2022	7,00% →
11 / 2022	7,00% →
10 / 2022	7,00% →
9 / 2022	7,00% →
8 / 2022	7,00% →

Období	Repo
7 / 2022	<b>7,00%</b> →
6 / 2022	7,00% ↑
5 / 2022	5,75% ↑
4 / 2022	5,00% ↑
3 / 2022	4,50% →
2 / 2022	4,50% ↑
1 / 2022	3,75% →

Období	Repo
12 / 2021	<b>3,75%</b> ↑
11 / 2021	2,75% ↑
10 / 2021	1,50% ↑
9 / 2021	0,75% →
8 / 2021	0,75% ↑
7 / 2021	0,50% →
6 / 2021	0,50% ↑

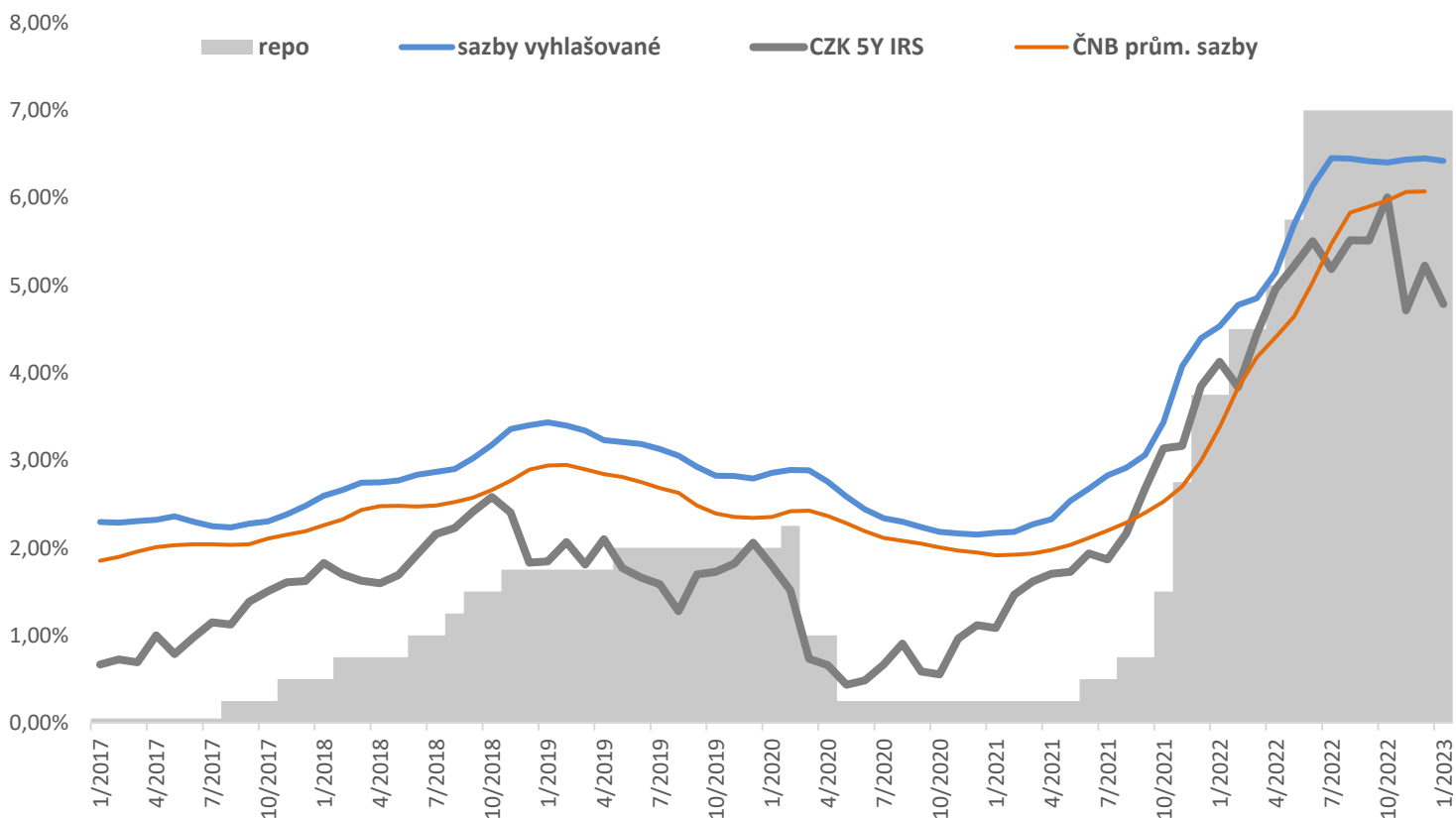


# REPO, IRS, VYHLAŠOVANÉ A REÁLNÉ SAZBY

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 hlavního 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	?	?	?	?	?	?	?	?
Mora	?	?	?	?	?	?	?	?
Zamrazilová	?	?	?	?	?	?	?	?
Dědek	?	?	?	?	?	?	?	?
Frajt	?	?	?	?	?	?	?	?
Holub	?	?	?	?	?	?	?	?
Kubelková	?	?	?	?	?	?	?	?
repo sazba	?	?	?	?	?	?	?	?

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

# OBJEMY HYPOTÉK

vývoj | nové úvěry | refinancování

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

Data České národní banky za rok 2022 jsou nyní konečně kompletní. Celý leden jsme si ještě museli počkat na statistiku posledního měsíce roku, byť vlastně nemohla přinést nic, co bychom již nevěděli.

Rok 2022 skončil na celkovém objemu asi 172 mld. Kč (149 mil. Kč nových úvěrů a 23 mil. Kč refinů). To se na tu hrůzu nezdá nakonec tak strašné číslo, ale zasloužilo se o něj především první pololetí a speciálně první kvartál. A kdeže loňské sněhy jsou?

Objemy poskytnutých hypotečních úvěrů se v prosinci nepřestávaly potácet na okraji tenké hranice, za níž již začíná oblast nicoty a zapomnění.

Ale hlavu vzhůru! Do nicoty a zapomnění se trh určitě propadnout nechystá. Zotavení se dostaví a každým dalším měsícem jsme mu blíže a blíže.

## OBJEM HYPOTÉK V PROSINCI 6,89 MLD.

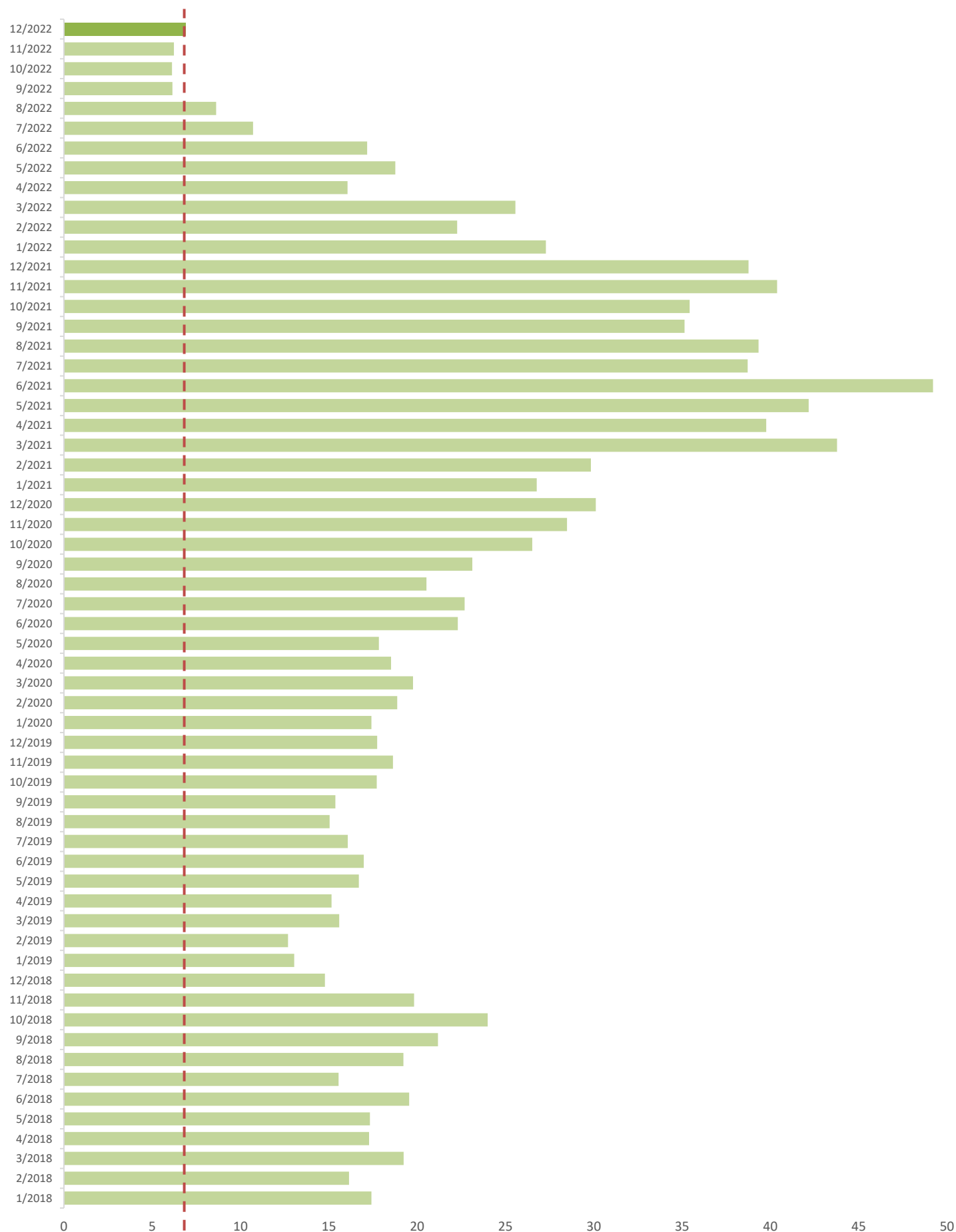
Prosinec byl přece jen o malý kousek lepší, než předchozí tři měsíce. Leckdo by mohl mírně zneužít výhodu procentuálního srovnání s předchozím měsícem a akcentovat fakt, že meziměsíčně objem poskytnutých hypoték "vystřelil" o 10 %. Ale takové hodnocení je hodně unfair. Závěr roku byl tak špatný a hodnoty tak nízké, že růst 10 % z de facto ničeho nemůže být důvodem k oslavě.

Podle mého názoru se ještě o první vlaštovku nejedná. Nějakou dobud ještě bude trh pokračovat v tomto gardu.

# OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

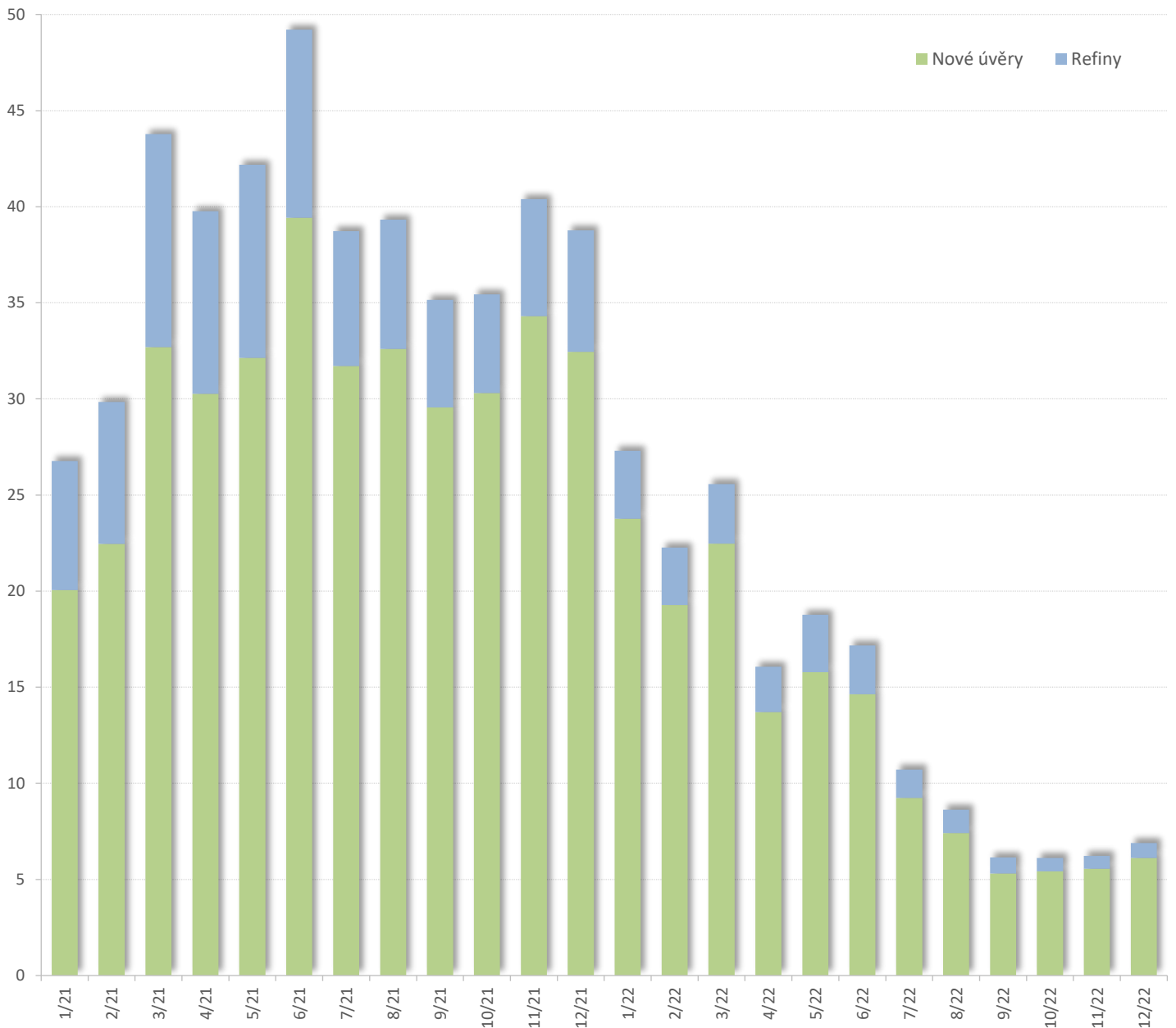
Graf ukazuje objem uzavřených hypotečních úvěrů v mld. Kč (nové úvěry + refinancování) za posledních pět let.



# OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

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



## Objemy v posledních 12 měsících

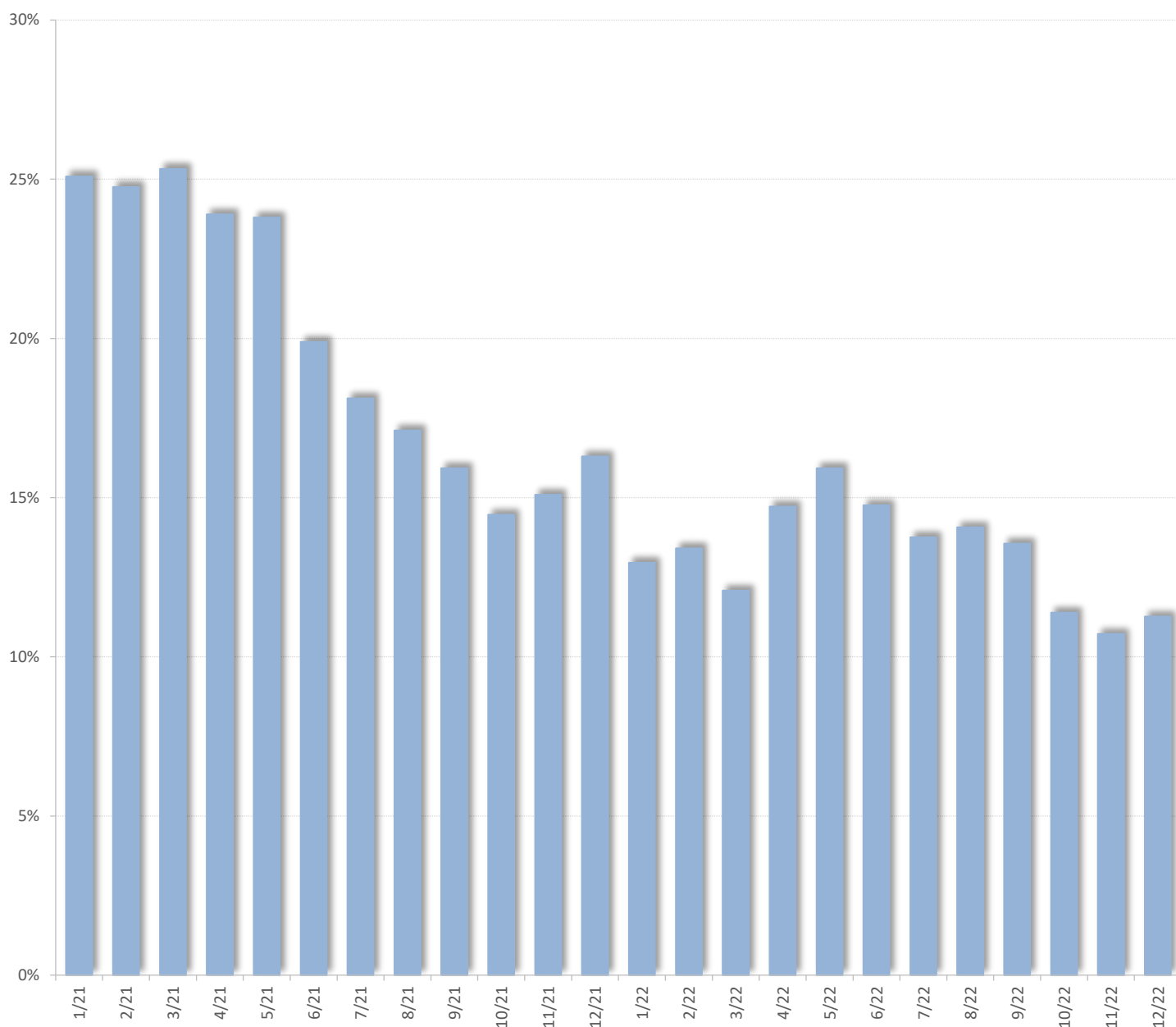
Období	Nové	Refiny
<b>12/2022</b>	<b>6,11</b> ↑	<b>0,78</b> ↑
11/2022	5,56 ↑	0,67 ↓
10/2022	5,42 ↑	0,70 ↓
9/2022	5,31 ↓	0,83 ↓
8/2022	7,41 ↓	1,21 ↓
7/2022	9,24 ↓	1,47 ↓

Období	Nové	Refiny
6/2022	14,63 ↓	2,53 ↓
5/2022	15,78 ↑	2,99 ↑
4/2022	13,70 ↓	2,36 ↓
3/2022	22,48 ↑	3,09 ↑
2/2022	19,28 ↓	2,98 ↓
1/2022	23,76 ↓	3,54 ↓

# PODÍL REFINANCOVANÝCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

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



## Podíly refinancování v posledních 12 měsících

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

Období	Nové
6/2022	<b>14,76%</b> ↓
5/2022	15,93% ↑
4/2022	14,72% ↑
3/2022	12,08% ↓
2/2022	13,41% ↑
1/2022	12,96% ↓

# OBJEMY HYPOTÉK V POSLEDNÍCH TŘECH LETECH

Zdroj dat: ČNB

Období	Nové úvěry	Refiny	Σ nové + ref	12M součet	Refiny, podíl
<b>12/2022</b>	<b>6,11</b> ↑	<b>0,78</b> ↑	<b>6,89</b> ↑	<b>171,83</b> ↓	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 % ↓
6/2020	18,76 ↑	3,54 ↑	22,30 ↑	215,29 ↑	15,9 % ↓
5/2020	14,80 ↓	3,03 ↑	17,84 ↓	209,97 ↑	17,0 % ↑
4/2020	15,59 ↓	2,93 ↓	18,52 ↓	208,84 ↑	15,8 % ↓
3/2020	16,32 ↑	3,45 ↑	19,76 ↑	205,47 ↑	17,4 % ↑
2/2020	15,89 ↑	2,99 ↑	18,88 ↑	201,30 ↑	15,8 % ↓
1/2020	14,62 ↓	2,79 ↑	17,42 ↓	195,11 ↑	16,0 % ↑

# FIXACE SAZEB

vývoj | podíly | srovnání

gепарd

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

Aktuální omezený zájem o delší fixace i nadále přetrvává. Tam, kde před rokem tvořily fixace nad 5 let více, než polovinu sjednaných hypoték, tam dnes tento podíl tvoří asi třetinu.

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

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

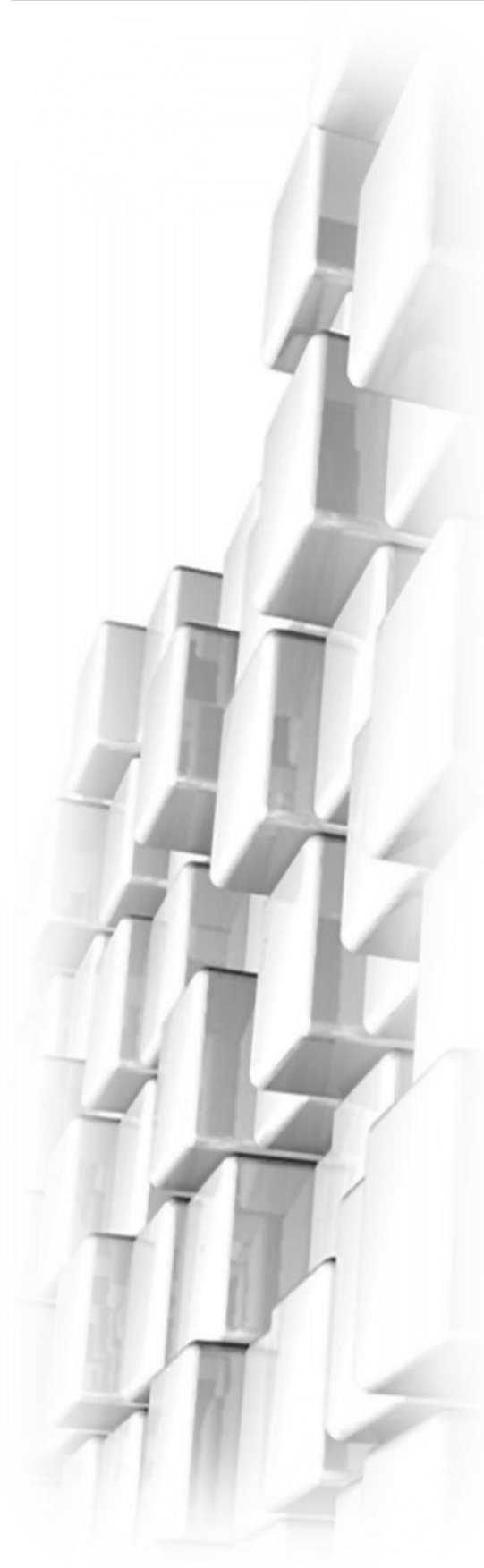
Pokud takový záměr vyjde, bude to pro tyto klienty jednoznačně znamenat benefit a potvrdí to správnost jejich volby.

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

Více informací k problematice účelně vynaložených nákladů naleznete zde: <https://www.gpf.cz/ucelne-vynalozene-naklady>

Pokud novela zákona projde, potom by dlouhodobé fixace mohly klientům způsobit jisté komplikace. Ale díky 2% "stopu", který novela ve svém návrhu obsahuje si dovolím tvrdit, že se nemůže a nebude jednat o významný problém.

Více k problematice dopadu případné novely zákona na klienty s dlouhou fixací zde: <https://www.gpf.cz/jakou-zvolit-fixaci>



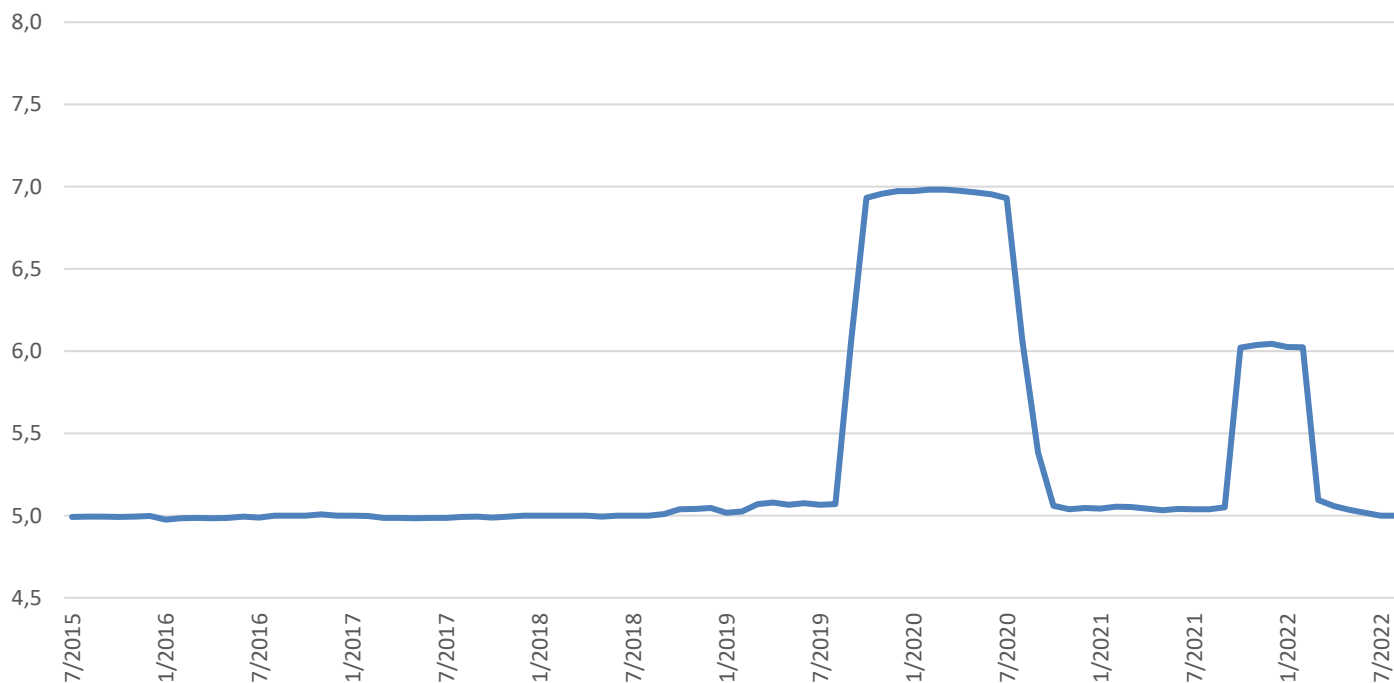


# DÉLKA FIXACE ÚROKOVÉ SAZBY

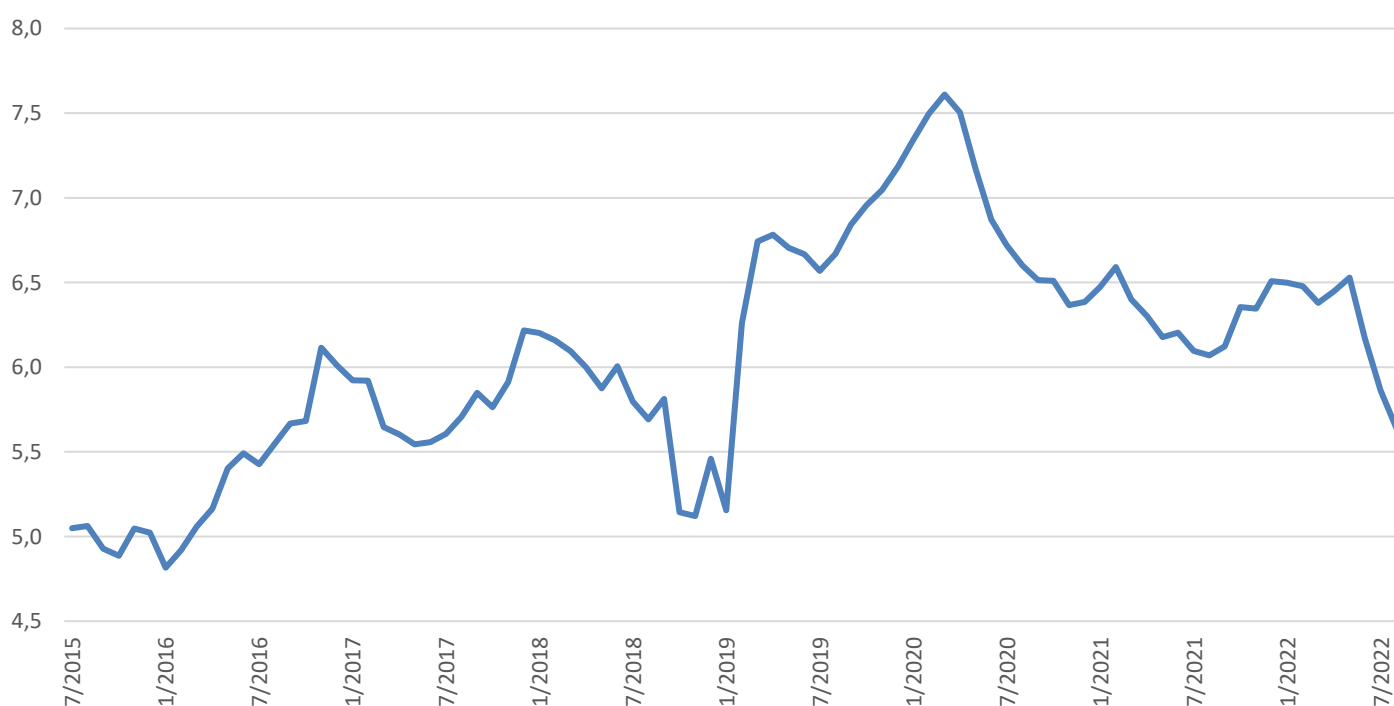
Zdroj: ČNB - Zpráva o finanční stabilitě, podzim 2022

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



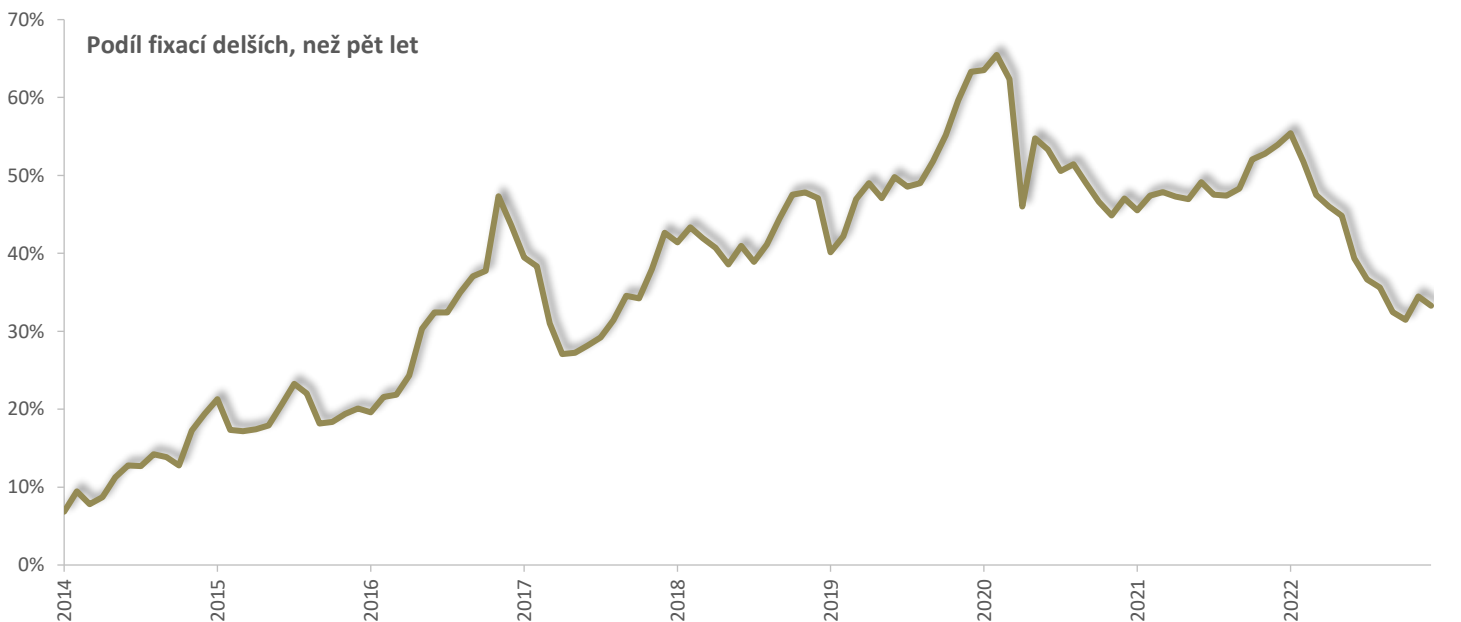
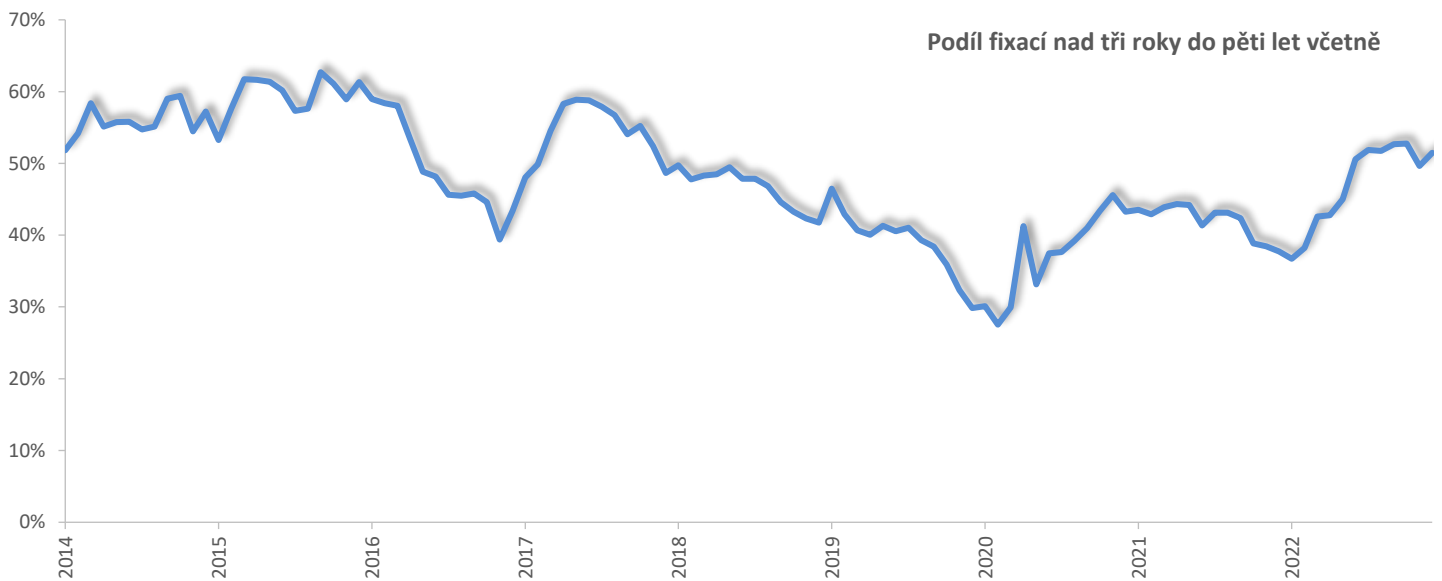
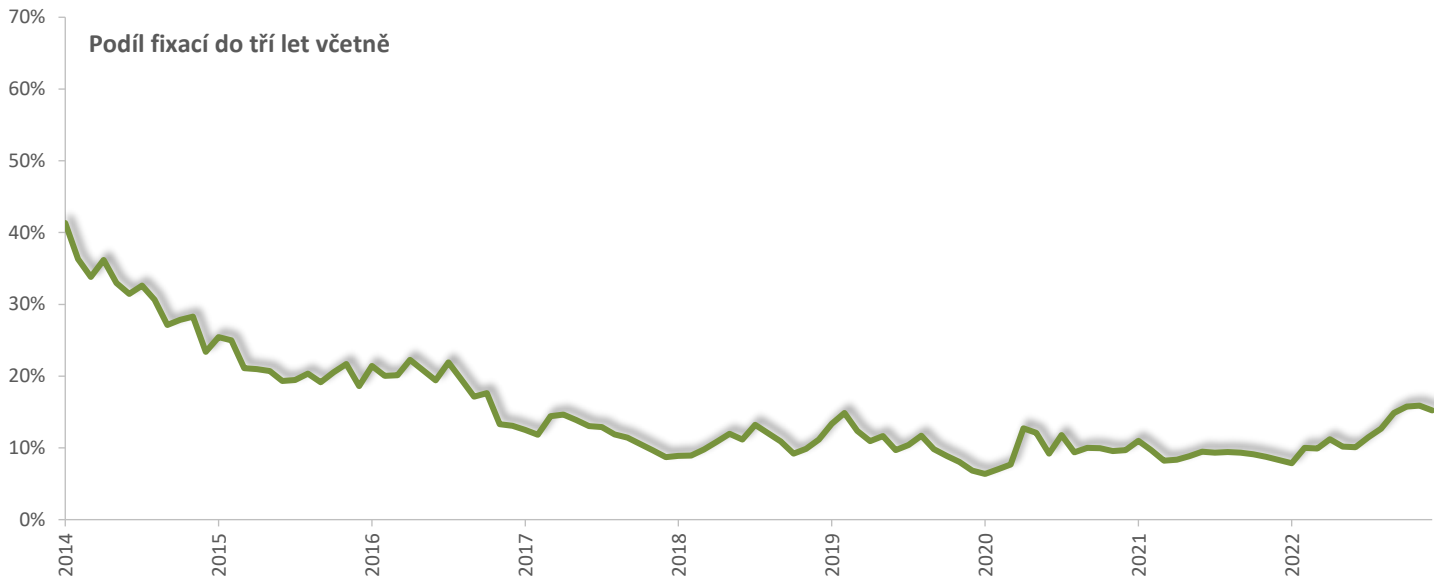
Následující graf ukazuje vážený průměr délky fixace nových spotřebitelských úvěrů zajištěných nemovitostí



Pozn.: 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

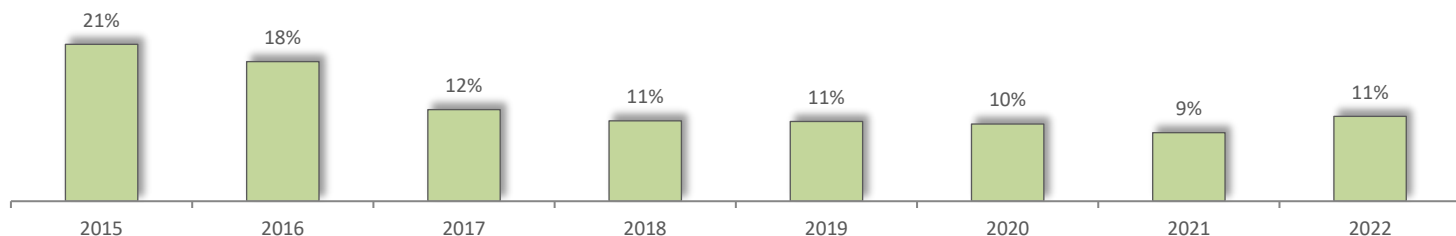
Zdroj dat: ČNB



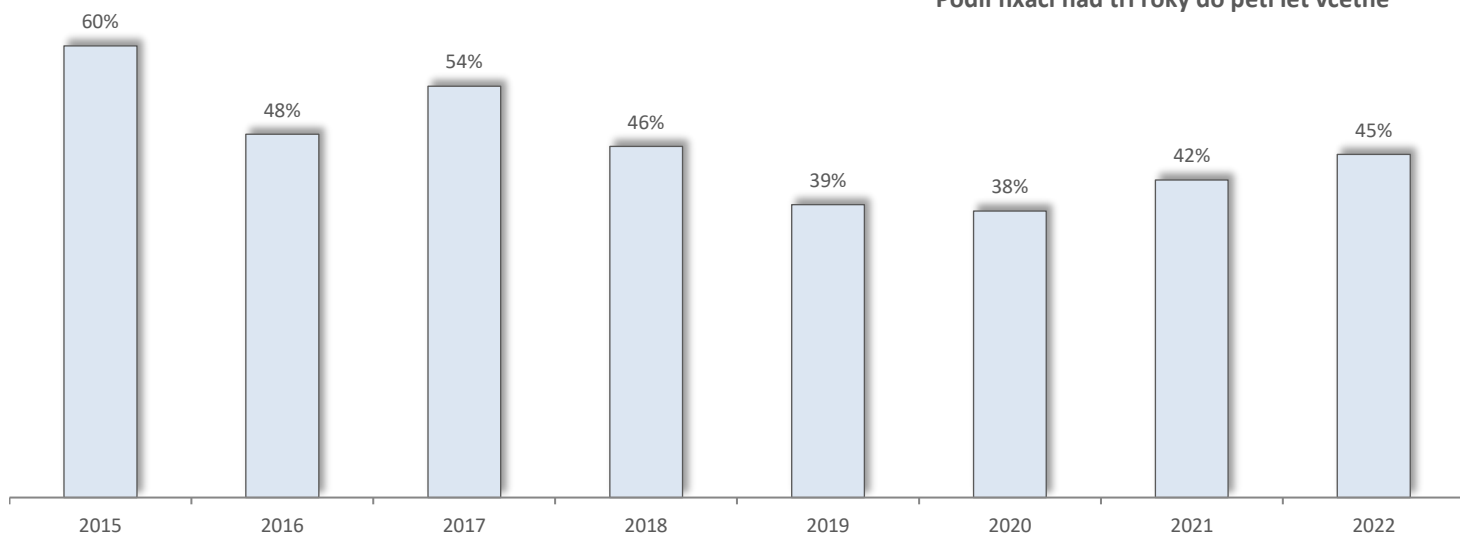
# VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (roky)

Zdroj dat: ČNB

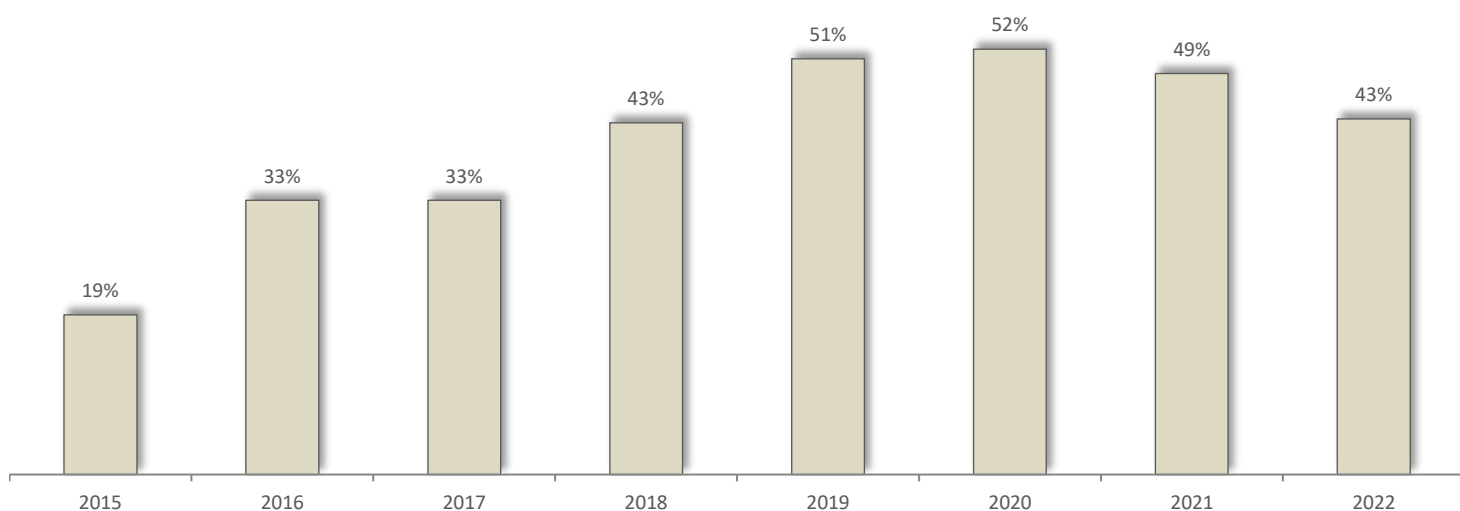
## Podíl fixací do tří let včetně



## Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně



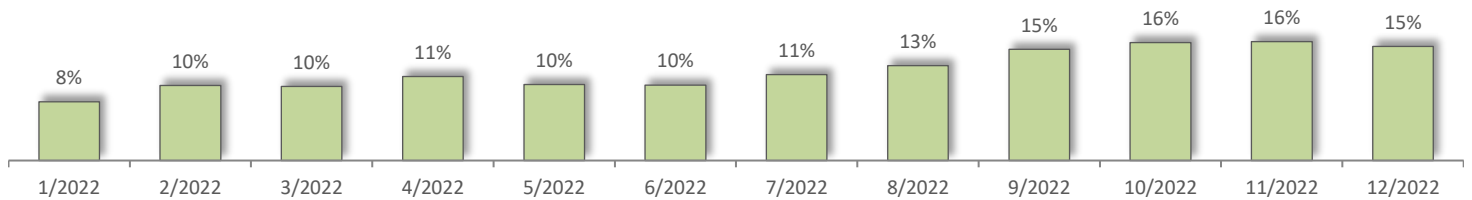
## Podíl fixací delších, než pět let



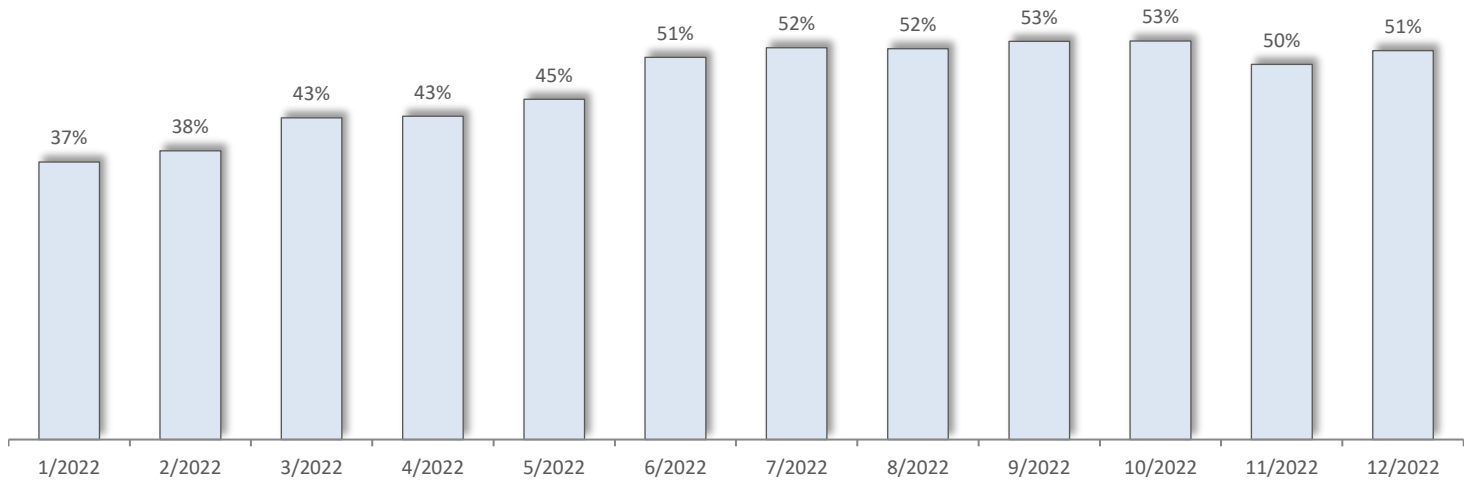
# VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (měsíce)

Zdroj dat: ČNB

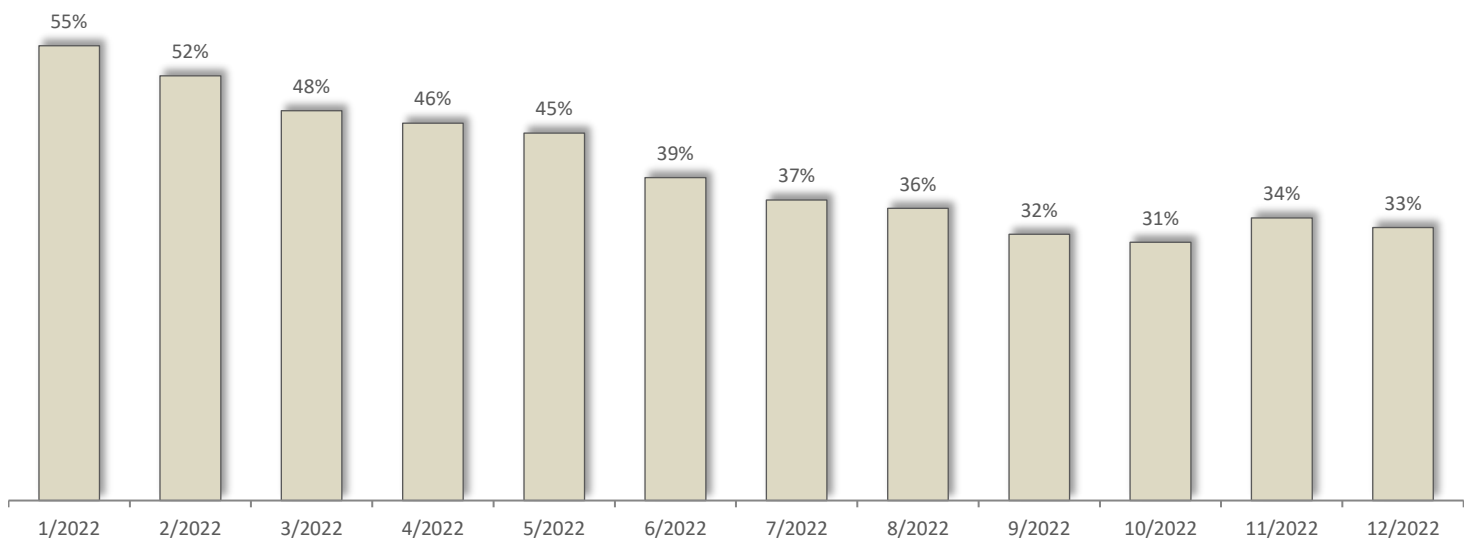
## Podíl fixací do tří let včetně



## 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, zjednodušeně řečeno, úvěry u kterých dochází k potížím při splácení.

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

Aktuálně dostupné výsledky za měsíc prosinec poklesly těsně pod **9 mld. Kč** nevýkonných úvěrů, což představuje "pouhých" **0,57 %** celého portfolia hypotečních úvěrů.

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

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

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

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



# NEVÝKONNÉ HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

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.

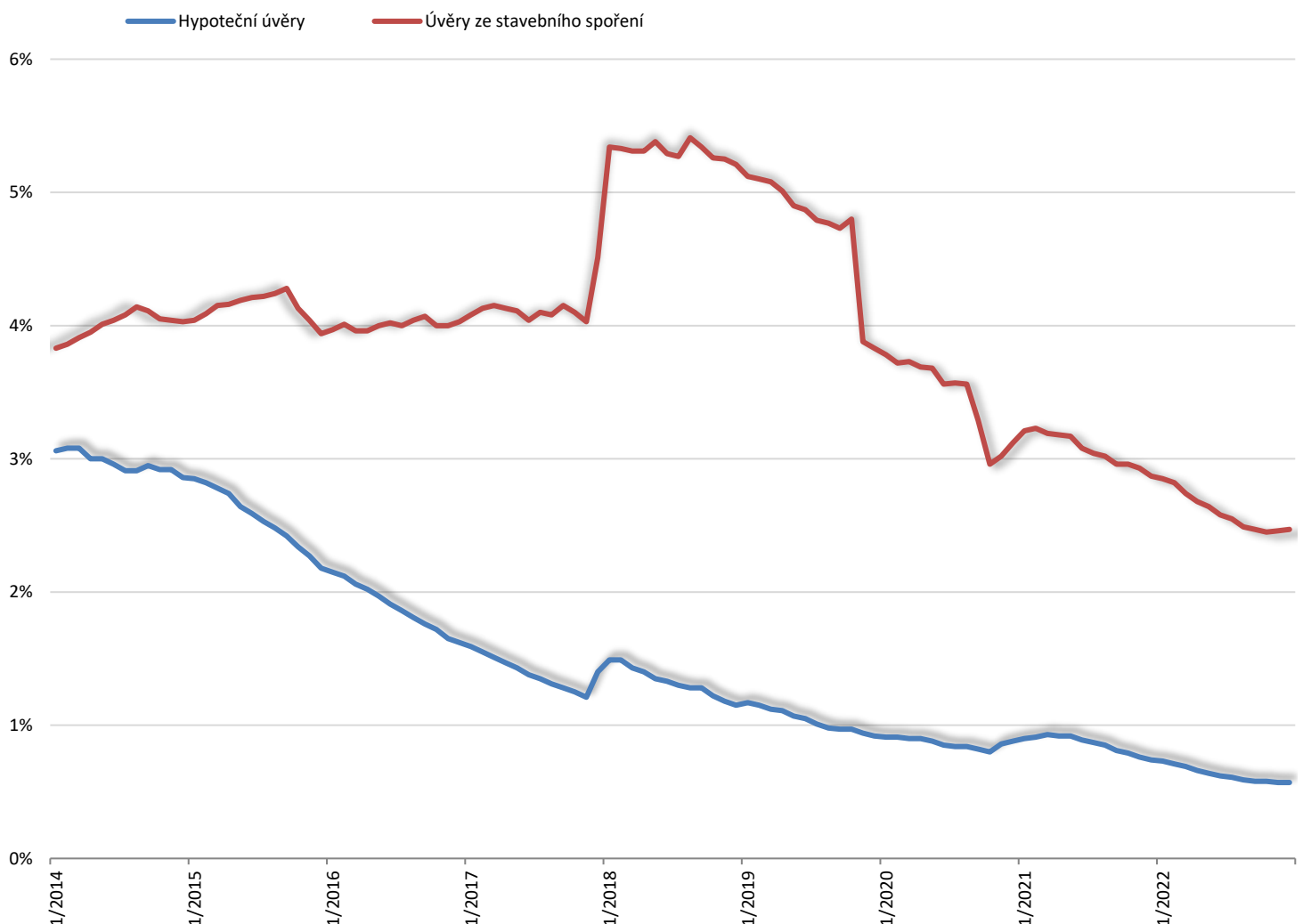
Následující graf zobrazuje vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření od roku 2010. Zdrojem dat je Česká národní banka. Jako hypoteční úvěry se vykazují úvěry zajištěné zástavním právem k nemovité věci a to jak od bank, tak od stavebních spořitelen.

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.

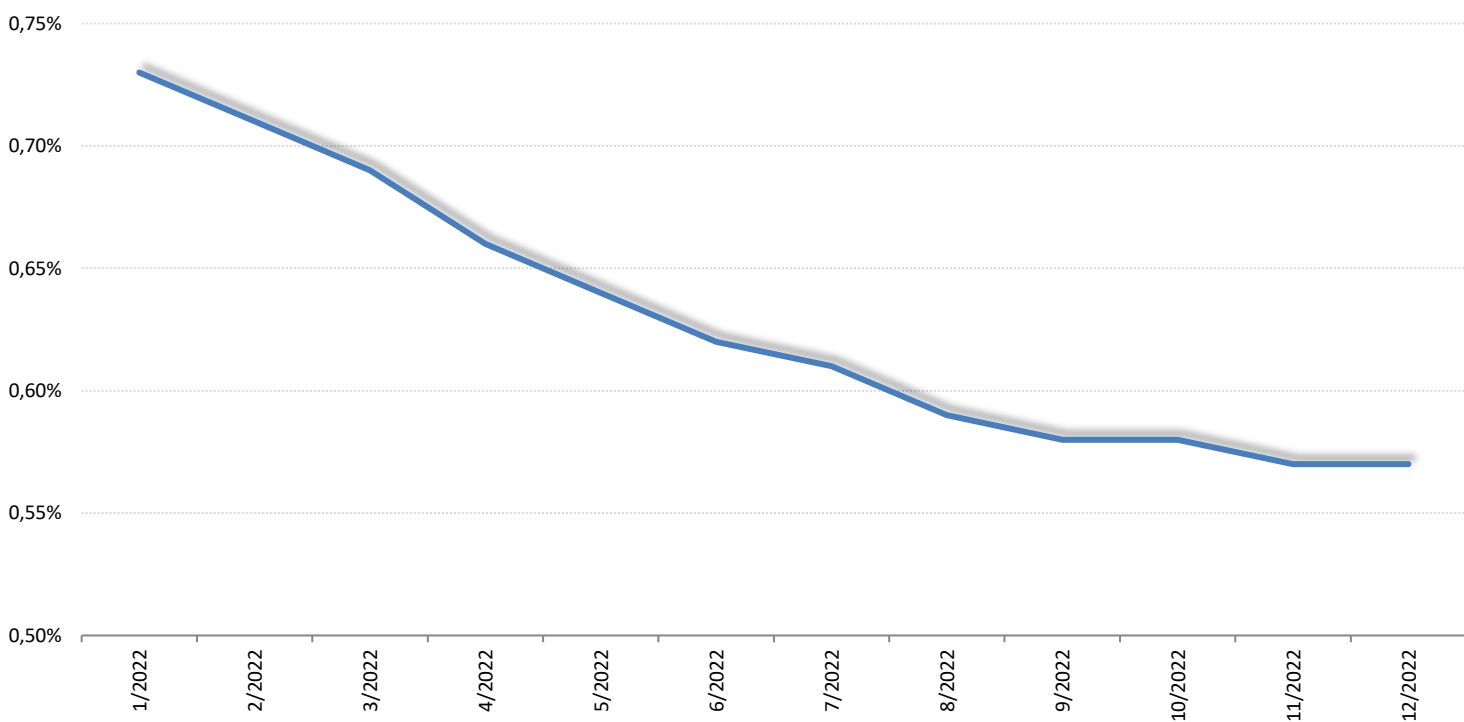
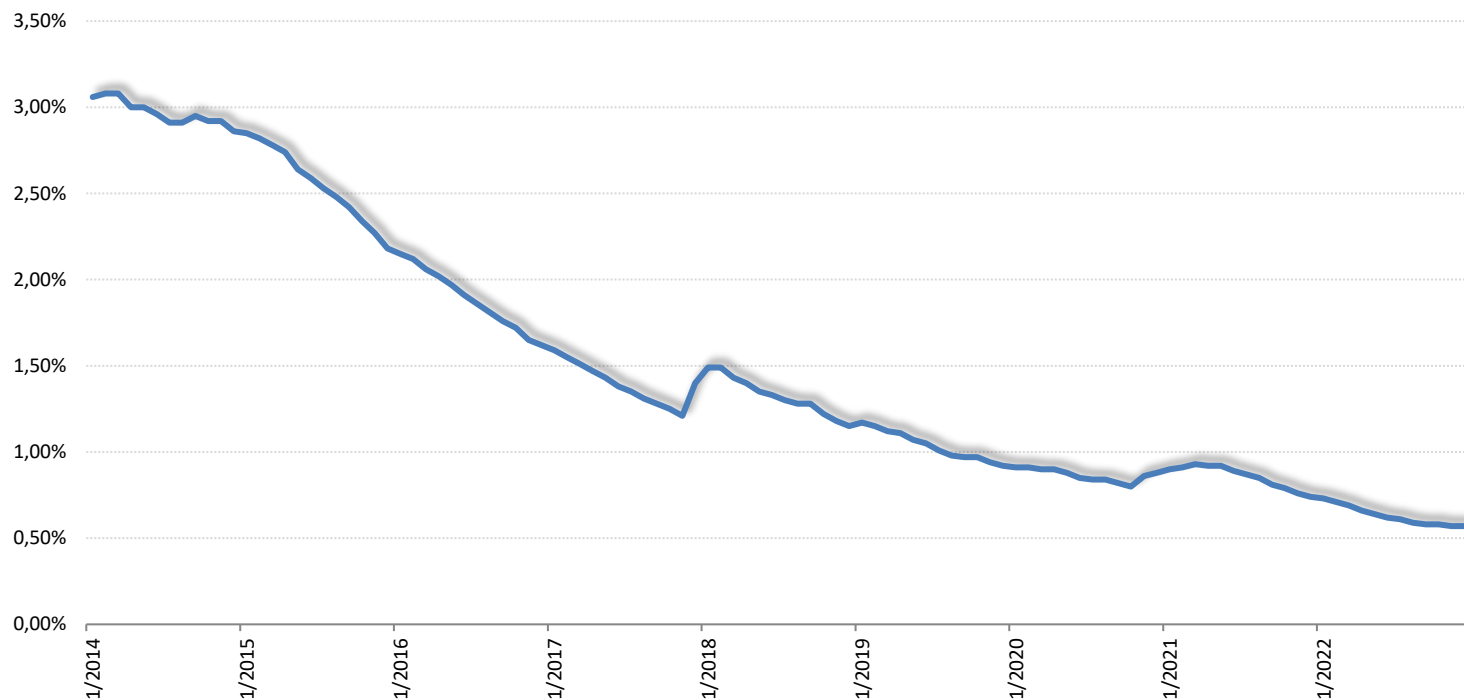
Detailnější pohled na segment hypotečních úvěrů je k dispozici na následující straně.

## Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření



# NEVÝKONNÉ HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Zdroj dat: ČNB



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

Období	Objem (mld.)	Podíl
6/2022	9,60 ↓	0,62% ↓
5/2022	9,86 ↓	0,64% ↓
4/2022	10,11 ↓	0,66% ↓
3/2022	10,55 ↓	0,69% ↓
2/2022	10,81 ↓	0,71% ↓
1/2022	11,11 ↓	0,73% ↓

# CENY NEMOVITOSTÍ

vývoj | indexy | srovnání | ČR | kraje

gopard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

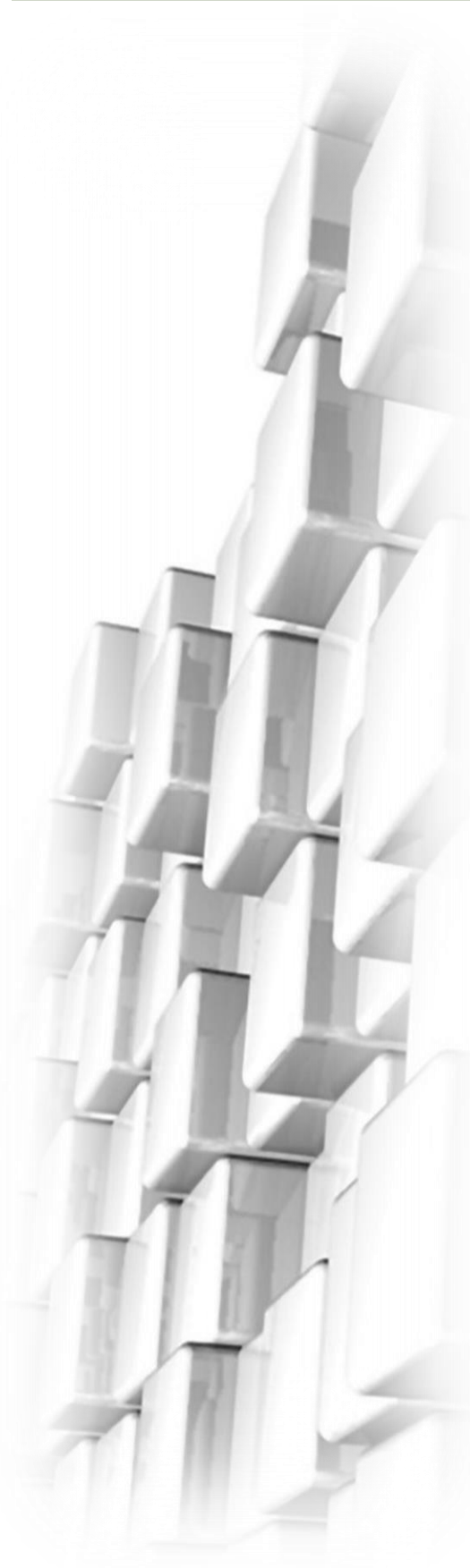
Ceny nemovitostí nejsou v centru oblasti zájmu GEPARD FINACE, ale jejich výrazný růst má tak významný dopad do oblasti hypotečních úvěrů, že zaslouží alespoň základní monitoring.

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

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

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

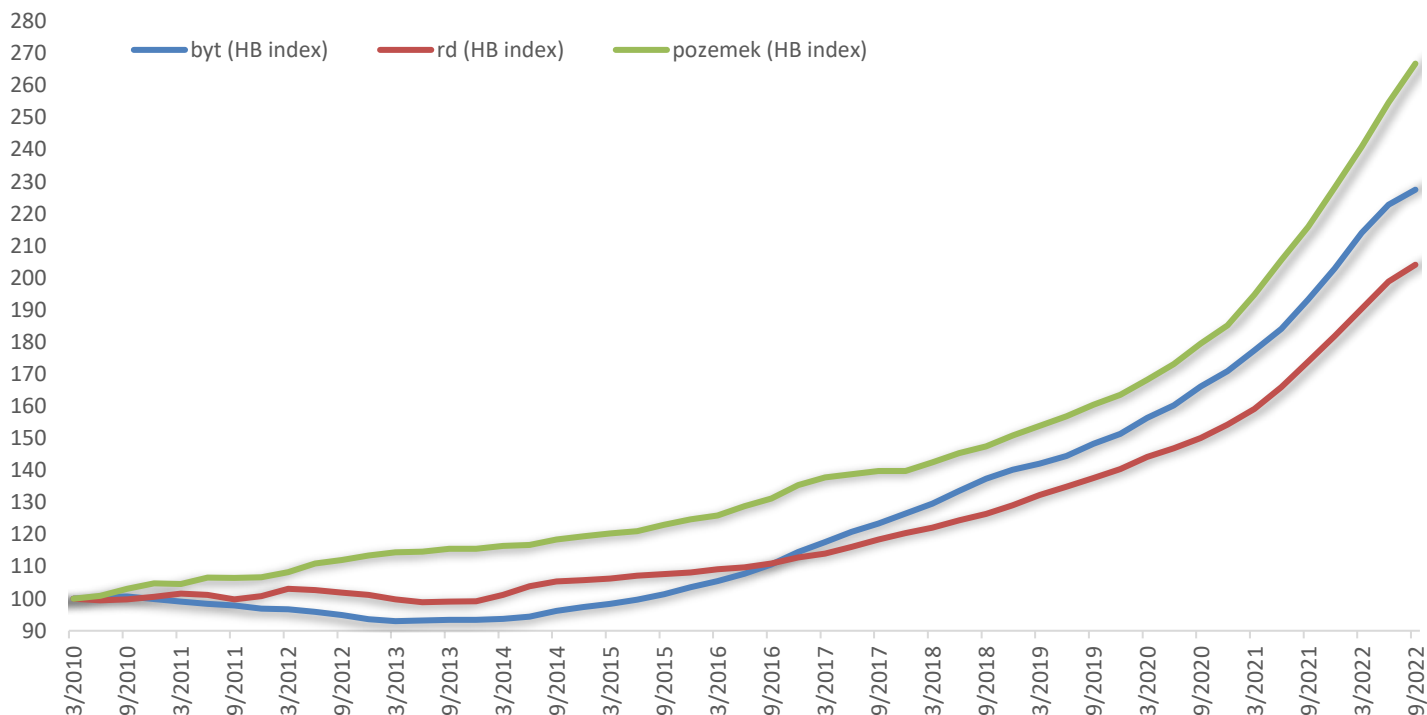
Aktuálně již pozorujeme např. různé finanční pobídkové akce developerů, čemuž jsme během posledních let odvykli. Zajímavým benefitem, který někteří developeři nabízejí, je jakási "dotace" na úroky z hypotéky, která by měla po dobu dvou, tří let kompenzovat vysokou úrokovou sazbu a redukovat úrokové náklady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



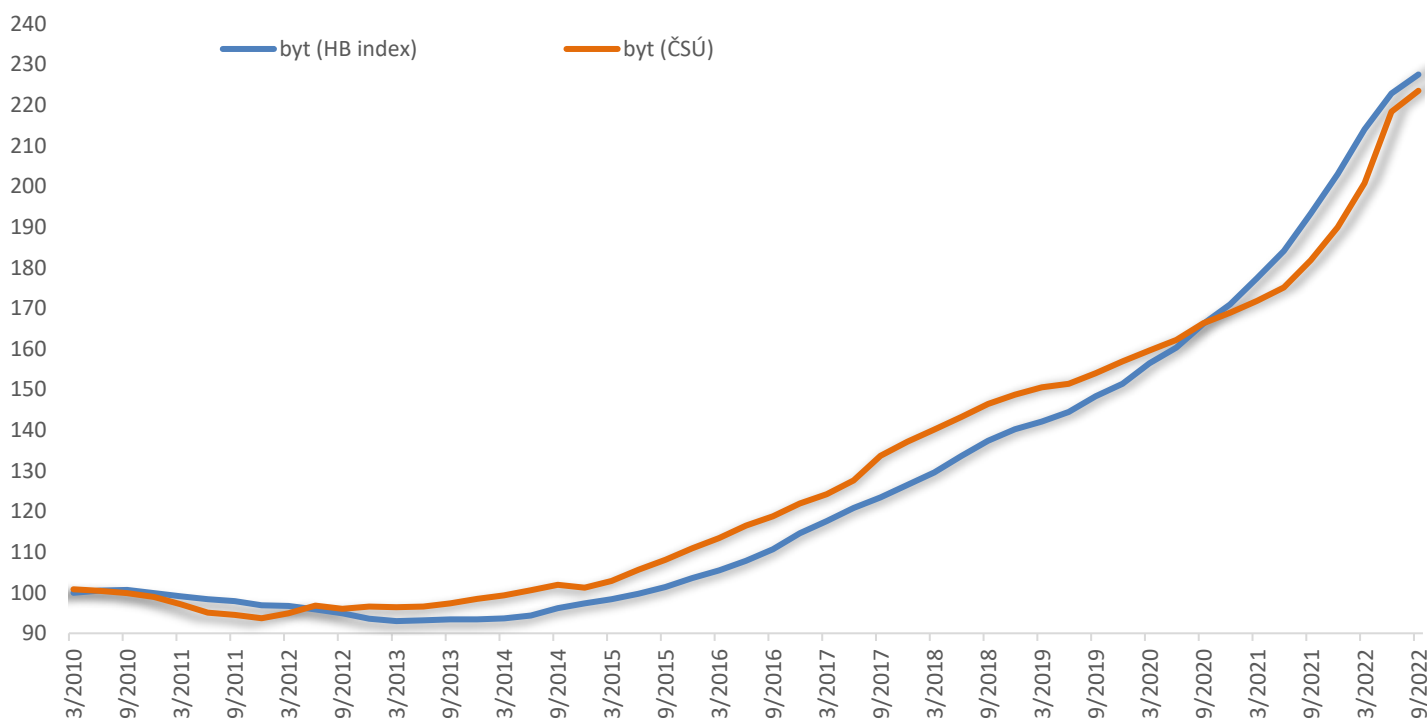


# INDEX CEN NEMOVITOSTÍ HYPOTEČNÍ BANKY

Zdroj dat: Hypoteční banka



## SROVNÁNÍ HB INDEXU S DATY ČESKÉHO STATISTICKÉHO ÚŘADU



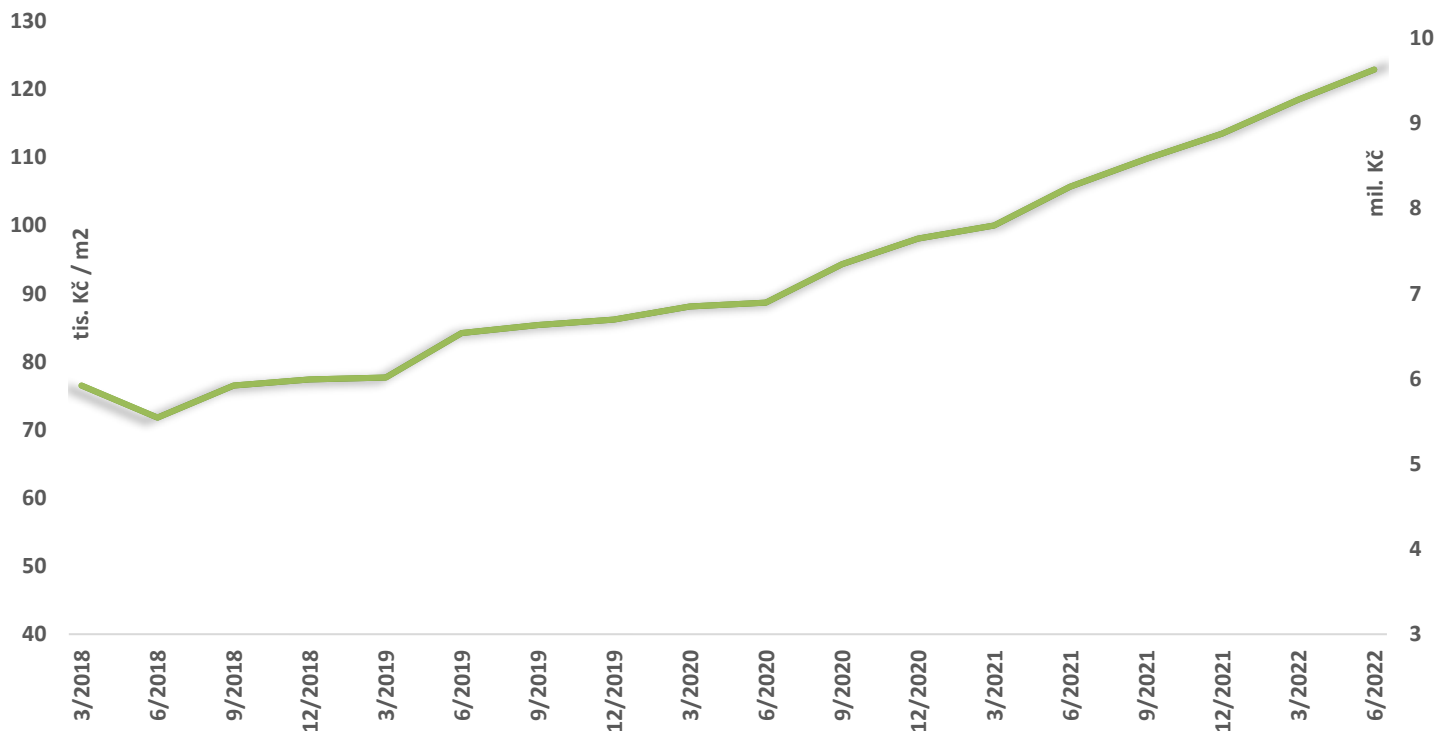
HB index: Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. Za bazickou hodnotu 100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

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

# DELOITTE REAL INDEX, CENA BYTŮ, PRAHA

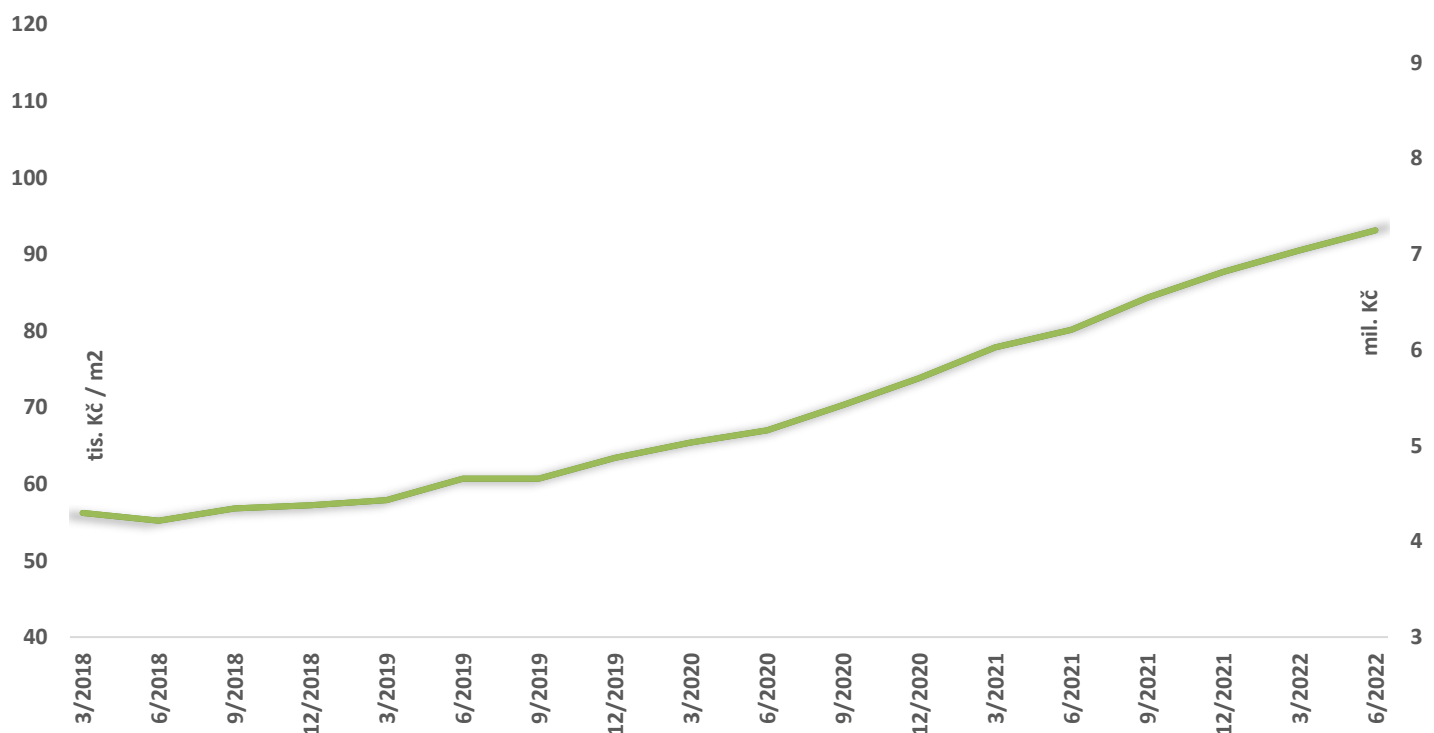
Zdroj dat: Deloitte

Graf ukazuje vývoj ceny za m<sup>2</sup> ve sledovaném čtvrtletí (realizované prodeje v Praze).  
Druhá osa zobrazuje průměrnou cenu bytu o velikosti 80 m<sup>2</sup>.



# DELOITTE REAL INDEX, CENA BYTŮ, KRAJSKÁ MĚSTA ČR

Graf ukazuje vývoj ceny za m<sup>2</sup> ve sledovaném čtvrtletí (realizované prodeje v krajských městech v ČR).  
Druhá osa zobrazuje průměrnou cenu bytu o velikosti 80 m<sup>2</sup>.



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

# HYPOTÉKY V KRAJÍCH

změny | vývoj | srovnání | ČR | kraje

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

Máme k dispozici aktualizovanou statistiku Ministerstva pro místní rozvoj za poslední kvartál roku 2022.

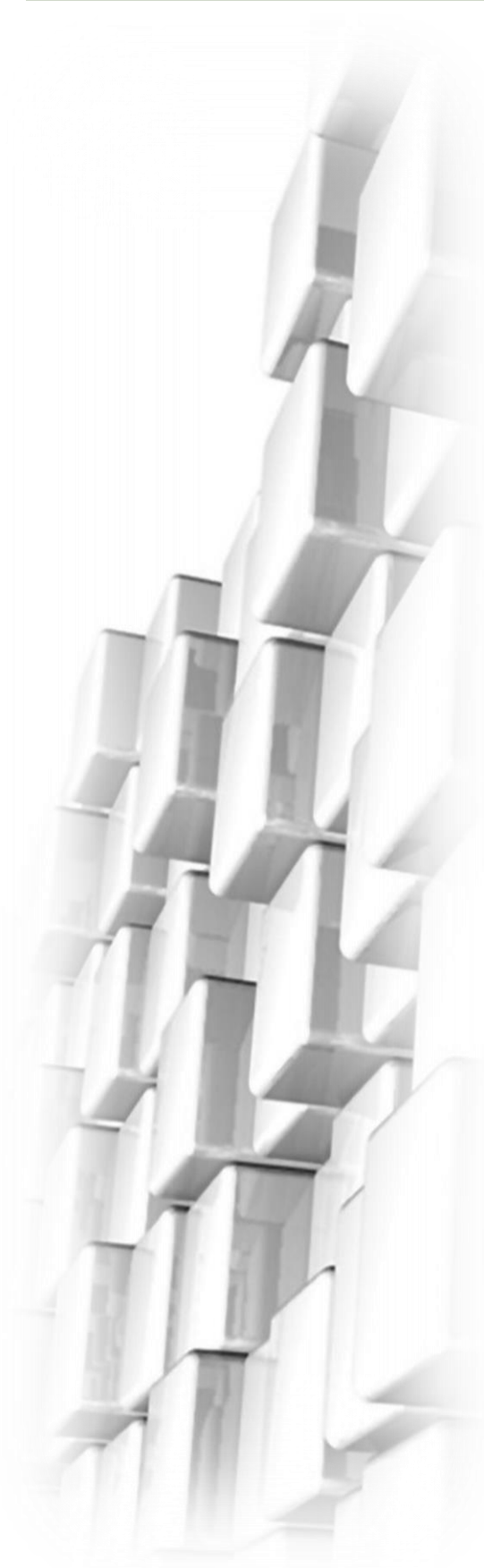
Na následujících dvou stranách přinášíme data MMR vizualizovaná na mapě ČR.

První mapa zobrazuje podíl jednotlivých krajů na celkové produkci ČR. Tradičně data potvrzují fakt, že to nejpodstatnější se z pohledu hypotečního trhu odehrává v Praze. Byť díky metodice zpracování na MMR se část produkce Středočeského kraje projeví ve výsledcích Prahy.

Druhá mapa ukazuje, jak se mezikvartálně změnil objem poskytnutých hypoték. Pokles napříč všemi kraji nepřekvapí nikoho.

Třetí mapa ukazuje průměrnou výši hypotéky sjednané v jednotlivých krajích.

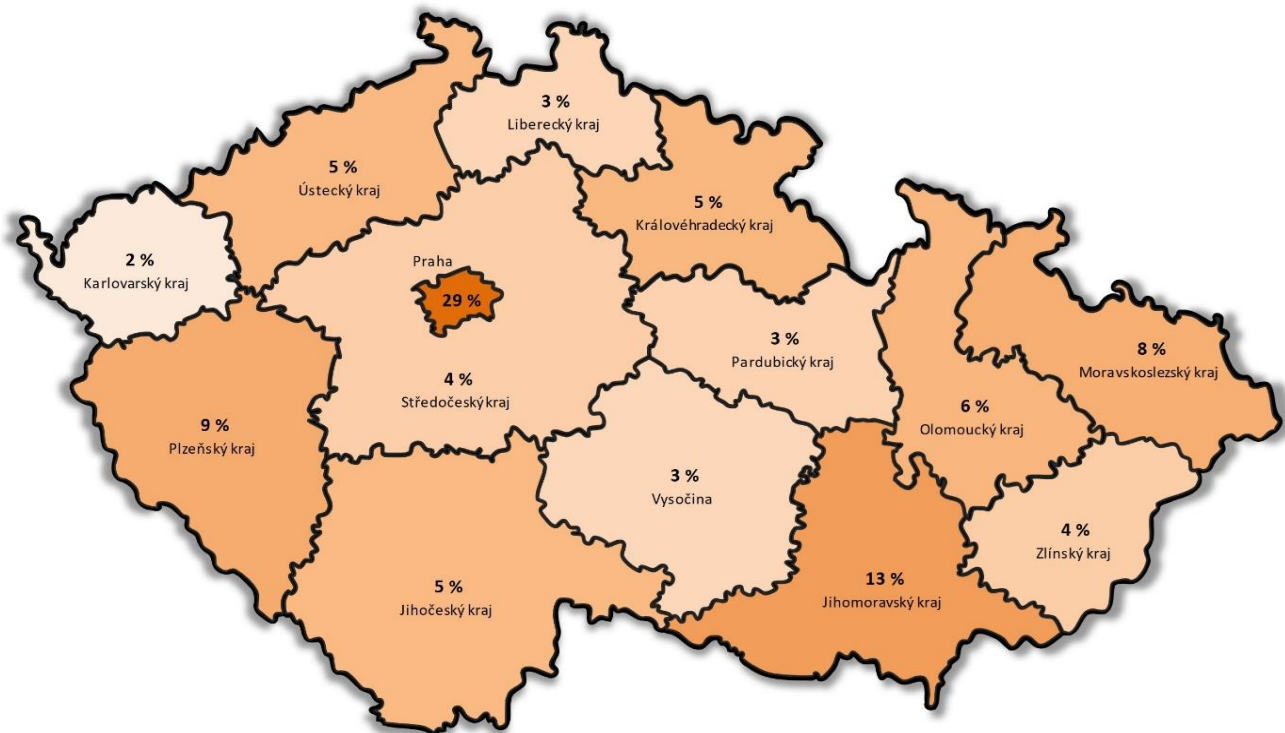
A konečně čtvrtá mapa ukazuje mezikvartální změnu průměrné výše hypotéky mezi v jednotlivých krajích.



# HYPOTÉKY V KRAJÍCH ČR | čtvrtý kvartál 2022

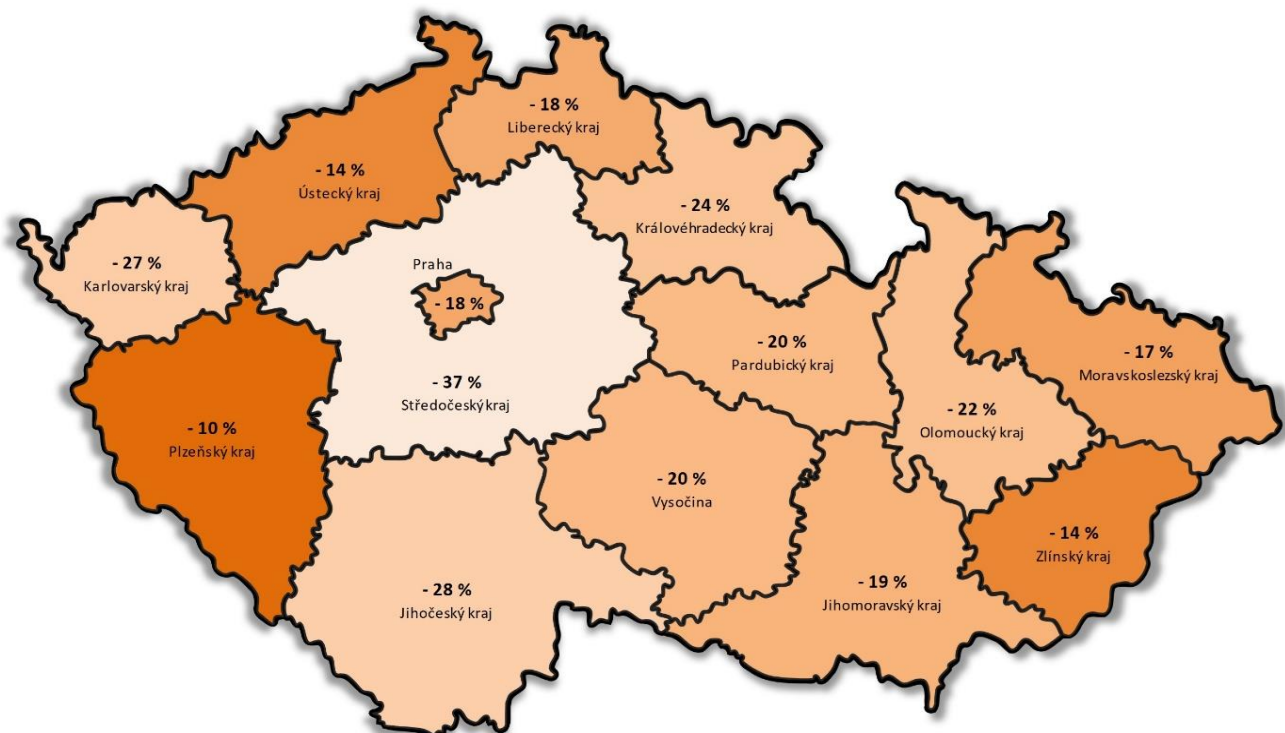
## objem nově sjednaných hypotečních úvěrů (mld. Kč)

podíl v jednotlivých krajích (IV. kvartál 2022)



## objem nově sjednaných hypotečních úvěrů

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

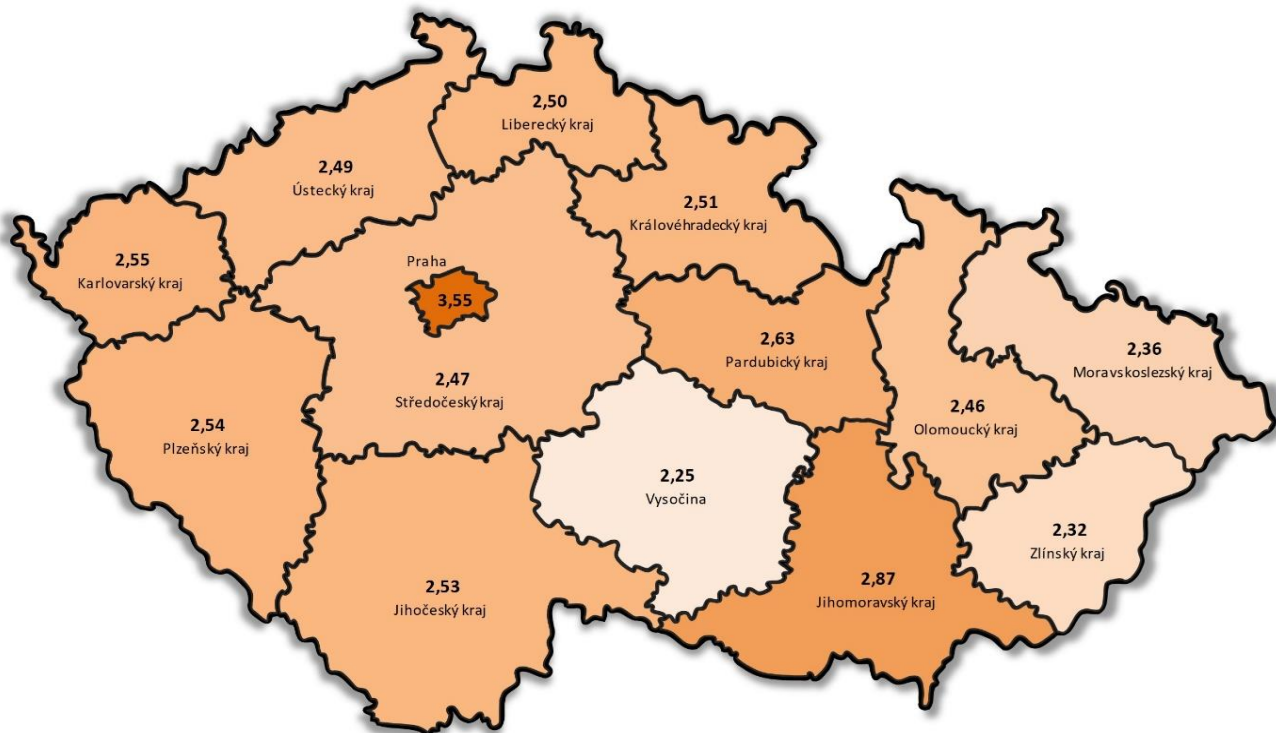


Zdrojem dat jsou statistiky Ministerstva pro místní rozvoj. Do těchto statistik nereportují všechny banky. Přesto se ale jedná o vysoce reprezentativní údaje, protože postihují asi 90 % trhu a vliv bank, které do MMR nereportují, je zanedbatelný. Krajská příslušnost je stanovena podle pobočky banky, která úvěr uzavřela. Zdá se, že především Středočeský kraj je tím značně ovlivněn ve prospěch Prahy.

# HYPOTÉKY V KRAJÍCH ČR | čtvrtý kvartál 2022

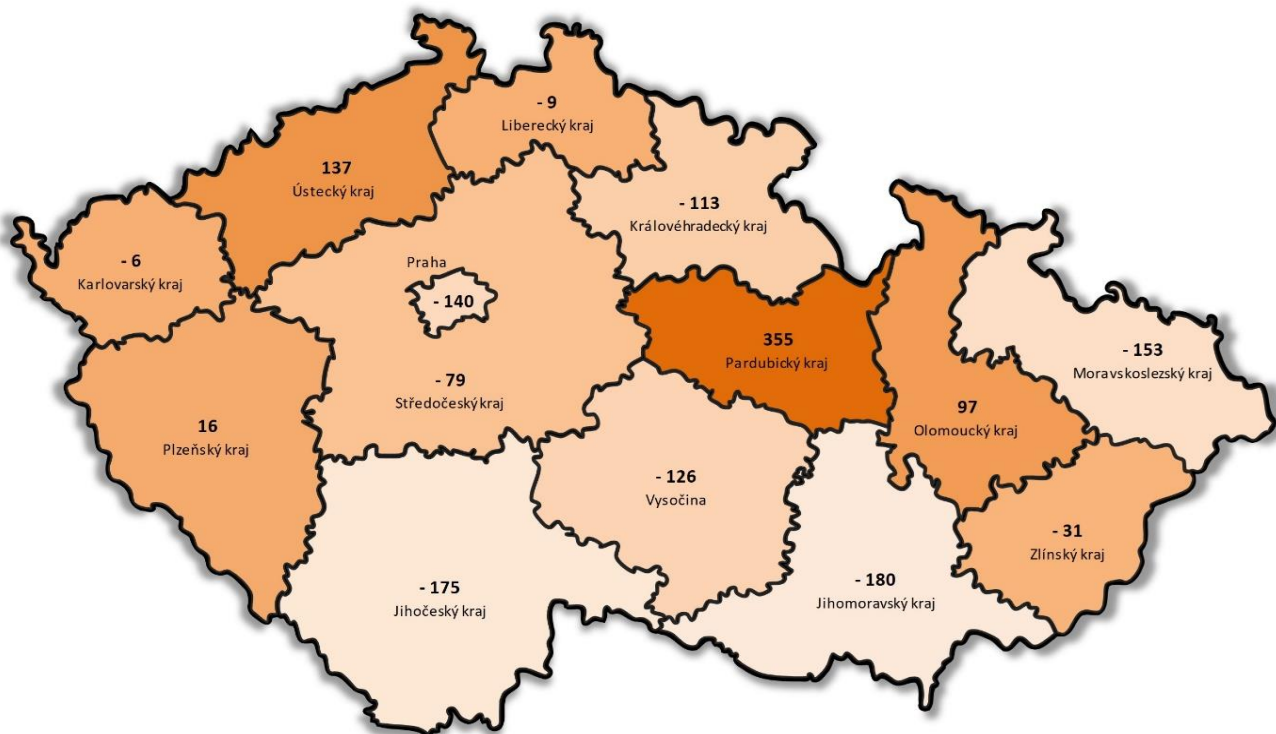
## průměrná výše nově sjednaného hypotečního úvěru (mil. Kč)

(IV. kvartál 2022)



## průměrná výše nově sjednaného hypotečního úvěru (mil. Kč)

rozdíl mezi IV. kvartálem 2022 a III. kvartálem 2022



Zdrojem dat jsou statistiky Ministerstva pro místní rozvoj. Do těchto statistik nereportují všechny banky. Přesto se ale jedná o vysoce reprezentativní údaje, protože postihují asi 90 % trhu a vliv bank, které do MMR nereportují, je zanedbatelný. Krajská příslušnost je stanovena podle pobočky banky, která úvěr uzavřela. Zdá se, že především Středočeský kraj je tím značně ovlivněn ve prospěch Prahy.