

HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

data | komentáře | analýzy | informace



www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

květen 2023



Objemy hypoték za duben 2023 (data: ČNB)

nové úvěry
8,20 mld.

refinancování
1,23 mld.

dohromady
9,43 mld.

změna oproti minulému měsíci:

↘ pokles o 11,2%

↘ pokles o 22,6%

↘ pokles o 12,8%

meziroční změna:

↘ pokles o 40,1%

↘ pokles o 48,1%

↘ pokles o 41,3%

změna oproti stejnému měsíci před dvěma lety:

↘ pokles o 72,9%

↘ pokles o 87,1%

↘ pokles o 76,3%

Aktuální nabídkové úrokové sazby

LTV

80 %

1 rok

7,63%

3 roky

6,69%

5 let

6,22%

10 let

6,43%

LTV

90 %

1 rok

7,97%

3 roky

6,97%

5 let

6,50%

10 let

6,72%

KOMENTÁŘ K UPLYNULÉMU MĚSÍCI

Objemy hypotečních úvěrů

Po březnovém částečném vzduchutí objemu poskytnutých hypotečních úvěrů došlo v dubnu opět k částečnému propadu. To jsme věděli už v polovině měsíce z dat Hypomonitoru a oficiální data České národní banky to jen potvrdila.

Na základě interních dat GEPARD FINANCE se domnívám, že výsledky celého trhu za měsíc květen budou opět přece jen o něco zajímavější. Dovolil bych si predikovat až někam k 12 mld. Kč. Je to samozřejmě jen kvalifikovaný odhad, ale subjektivně se zdá, že přece jen ty úplně nejhorší měsíce jsou za námi. Že nyní "klepu na dřevo", to se rozumí samo sebou.

Úrokové sazby

Úrokové sazby pokračují ve stagnaci. Naprostá většina bank nechala sazby v minulém měsíci beze změn. Pouze Raiffeisenbank přistoupila k mírnému zvýšení úrokových sazeb, ale jak vždy v tomto kontextu zdůrazňuji, není dostačující říci, že nějaká banka zlevňuje či zdražuje, ale musíme se také ptát z jaké úrovně k takové změně dochází. Zdražení jedné banky na trh jako celek nemá žádný dopad.

Hned první den v červnu spustila dočasnou akci Komerční banka, když vyhlásila pětileté a delší fixace se sazbou "již od" 5,49 % p. a. Podmínkou je kromě standardní domicilace také rizikové pojištění a správnější tedy je spíše mluvit o sazbě 5,59 % p. a. s možností dodatečné slevy za "cross sell".

Úrokové sazby vs. inflace

Naše ekonomika se aktuálně potýká s poměrně vysokou inflací. Jedním z prostředků, kterými ČNB proti vysoké inflaci bojuje je zdražování peněz na trhu. To se děje prostřednictvím tzv. čtrnáctidenní repo sazby a návazně také dochází k zvýšení úrokových sazeb poskytovaných úvěrů.

Dokud ČNB nenabude jistoty, že hrozba inflace je zažehnána, nebude mít vůli úrokové sazby začít snižovat. Z toho důvodu je sledování výboje inflace i pro náš obor poměrně zásadní pro predikci budoucího vývoje.

Z toho důvodu jsem informace o aktuálním vývoji inflace zahrnul i do tohoto dokumentu.

Meziroční inflace je stále dvouciferná, ale význam má bezesporu i sledování meziměsíční inflace. Z pouhých dvou měsíců zatím těžko hodnotit, ale každopádně mohou skýtat naději, že stabilizace cenové hladiny je na dohled. Z tohoto předokladu zjevně vychází i ti členové bankovní rady, kteří se vyjadřují, že během prázdnin se meziroční inflace dostane pod 10 %. Než by ale pokles inflace bylo možno považovat za impuls ke snižování sazeb, musel by se trend potvrdit mnohem jednoznačněji. To v tomto roce dost možná ani nenastane.

Novela zákona o spotřebitelském úvěru

Problematika mimořádných splátek a účelně vynaložených nákladů patří k evergreenům této publikace. Aktuálně je návrh novely v parlamentu a čeká na projednání. O případných novinkách budu informovat.

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

Zmírnění poměrových ukazatelů (především DSTI)

Celý trh netrpělivě očekával zasedání bankovní rady České národní banky na kterém se podle dostupných informací mělo jednat i o případné možnosti nějakého zmírnění poměrových ukazatelů. V centru pozornosti je především poměr mezi výší úvěrových splátek a měsíčním příjmem klienta, tzv. DSTI, které aktuálně tvoří největší bariéru v dosažení odpovídající výše hypotečního úvěru.

ČNB poměrně dost překvapila, protože výsledkem zasedání je deaktivace parametru DSTI od 1. července 2023. Z pohledu trhu to je samozřejmě vítáno. Ale faktem je, že praktický dopad je dost omezený. DSTI ve výši 50 % bylo v podstatě nastaveno dosti štedře a i když parametr bude zcela deaktivován, banky podíl úvěrových splátek na příjmu klienta o moc výše stejně nepustí.

Řekněme, že se jedná o jeden kámen do mozaiky, která až bude dokončena, snad vytvoří obraz oživeného trhu s hypotečními úvěry.

ÚROKOVÉ SAZBY

úrokové sazby | repo sazba | IRS | inflace



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

meziroční inflace:

12,7 %

| | |
|------------------|--------|
| minulý měsíc: | 15,0 % |
| před rokem: | 14,2 % |
| před dvěma lety: | 3,1 % |

meziměsíční inflace:

-0,2 %

| | |
|------------------|-------|
| minulý měsíc: | 0,1 % |
| před rokem: | 1,8 % |
| před dvěma lety: | 0,5 % |

2T repo sazba

7,0 %

| | |
|------------------|--------|
| minulý měsíc: | 7,00 % |
| před rokem: | 7,00 % |
| před dvěma lety: | 0,50 % |

CZK pětiletý úrokový swap

4,6 %

| | |
|------------------|--------|
| minulý měsíc: | 4,67 % |
| před rokem: | 5,23 % |
| před dvěma lety: | 1,77 % |

průměrná nabídková sazba

6,2 %

| | |
|------------------|--------|
| minulý měsíc: | 6,29 % |
| před rokem: | 5,91 % |
| před dvěma lety: | 2,52 % |

průměrná sazba (ČNB)

6,0 %

| | |
|------------------|--------|
| minulý měsíc: | 5,93 % |
| před rokem: | 4,41 % |
| před dvěma lety: | 1,98 % |



VÝVOJ INFLACE

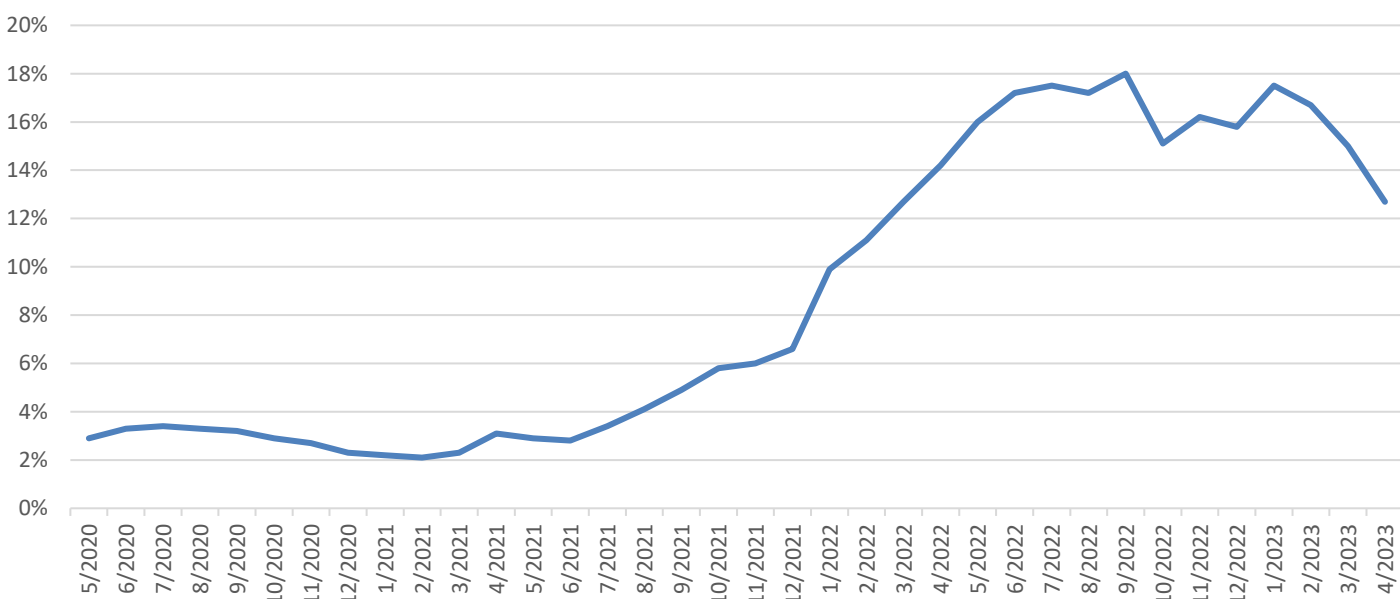
nové

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.

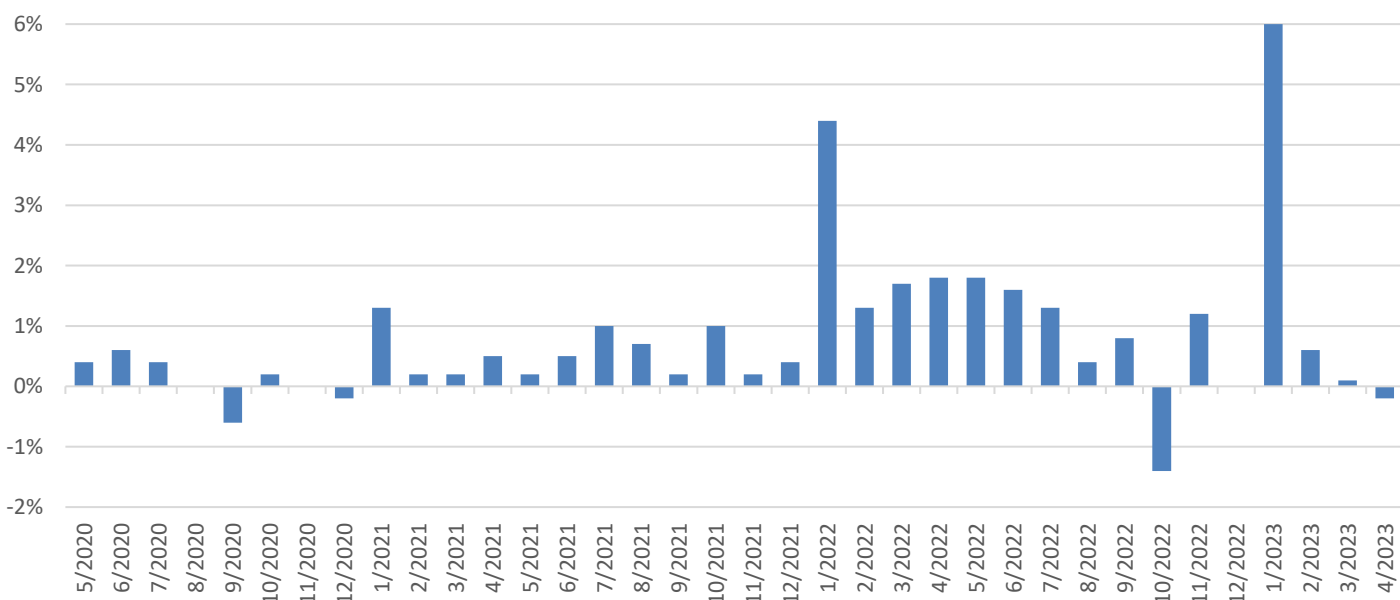
Tyto ceny se přepočítají na tzv. bazický index spotřebitelských cen. Za základní hodnotu 100 k níž se index poměruje, je považován průměr roku 2015. Pokud např. v březnu 2023 je index spotřebitelských cen 147 (zaokrouhleno), znamená to, že cenová hladina je o 47 % vyšší, než byl průměr roku 2015.

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

10. 5. 2023

UCB ↓ snížení sazeb o 10 bps

29. 5. 2023

RB ↑ zvýšení sazeb o 10 až 20 bps (fixace 15Y o 60 bps)

1. 6. 2023

KB ↓ akce na úrokové sazby s fixací 5Y a více

ZMĚNY VYHLAŠOVANÝCH SAZEB VE VYBRANÝCH BANKÁCH

květen 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 | 0 | 0 | 0 |
| 8 let | - | - | - | - |
| 10 let | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 15 let | - | - | - | - |

Raiffeisenbank

| fix / LTV | 50 % | 70 % | 80 % | 90 % |
|-----------|------|------|------|------|
| 1 rok | 0,10 | 0,10 | 0,10 | 0,10 |
| 3 roky | 0,20 | 0,20 | 0,20 | 0,20 |
| 5 let | 0,10 | 0,10 | 0,10 | 0,10 |
| 7 let | 0,20 | 0,20 | 0,20 | 0,20 |
| 8 let | - | - | - | - |
| 10 let | 0,20 | 0,20 | 0,20 | 0,20 |
| 15 let | 0,60 | 0,60 | 0,60 | 0,60 |

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

květen 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 | 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 | 0,02 | 0,02 | 0,02 | 0,02 |
| 3 roky | 0,02 | 0,02 | 0,02 | 0,02 |
| 5 let | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7 let | 0,02 | 0,02 | 0,02 | 0,02 |
| 8 let | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 10 let | 0,02 | 0,02 | 0,02 | 0,02 |
| 15 let | 0,20 | 0,20 | 0,20 | 0,20 |

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. 6. 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 | 6,84 | 6,84 | 6,84 | 7,14 |
| 3 roky | 6,44 | 6,44 | 6,44 | 6,74 |
| 5 let | 6,04 | 6,04 | 6,04 | 6,34 |
| 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 | 7,84 | 7,84 | 7,84 | 7,84 |
| 3 roky | 6,44 | 6,44 | 6,44 | 6,44 |
| 5 let | 5,59 | 5,59 | 5,59 | 5,59 |
| 7 let | 5,59 | 5,59 | 5,59 | 5,59 |
| 8 let | 5,59 | 5,59 | 5,59 | 5,59 |
| 10 let | 5,59 | 5,59 | 5,59 | 5,59 |
| 15 let | - | - | - | - |

Moneta Money Bank

| fix / LTV | 50 % | 70 % | 80 % | 90 % |
|-----------|------|------|------|------|
| 1 rok | 7,99 | 7,99 | 7,99 | 8,59 |
| 3 roky | 7,29 | 7,29 | 7,29 | 7,89 |
| 5 let | 6,89 | 6,89 | 6,89 | 7,49 |
| 7 let | 6,79 | 6,79 | 6,79 | 7,39 |
| 8 let | - | - | - | - |
| 10 let | 6,69 | 6,69 | 6,69 | 7,29 |
| 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 | 6,19 | 6,19 | 6,19 | 6,19 |
| 5 let | 5,69 | 5,69 | 5,69 | 5,69 |
| 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. 6. 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 | 6,48 | 6,48 | 6,48 | - |
| 5 let | 6,18 | 6,18 | 6,18 | - |
| 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. 6. 2023

průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

| fix / LTV | 50 % | 70 % | 80 % | 90 % |
|-----------|------|------|------|------|
| 1 rok | 7,31 | 7,31 | 7,36 | 7,56 |
| 3 roky | 6,54 | 6,54 | 6,59 | 6,79 |
| 5 let | 6,02 | 6,02 | 6,07 | 6,27 |
| 7 let | 6,02 | 6,02 | 6,09 | 6,24 |
| 8 let | 5,82 | 5,82 | 5,82 | 5,97 |
| 10 let | 6,06 | 6,06 | 6,11 | 6,31 |
| 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 | 7,60 | 7,60 | 7,63 | 7,97 |
| 3 roky | 6,67 | 6,67 | 6,69 | 6,97 |
| 5 let | 6,19 | 6,19 | 6,22 | 6,50 |
| 7 let | 6,46 | 6,46 | 6,49 | 6,77 |
| 8 let | 5,82 | 5,82 | 5,82 | 5,97 |
| 10 let | 6,41 | 6,41 | 6,43 | 6,72 |
| 15 let | 6,72 | 6,72 | 6,77 | 7,14 |

dream bank (minima napříč bankami)

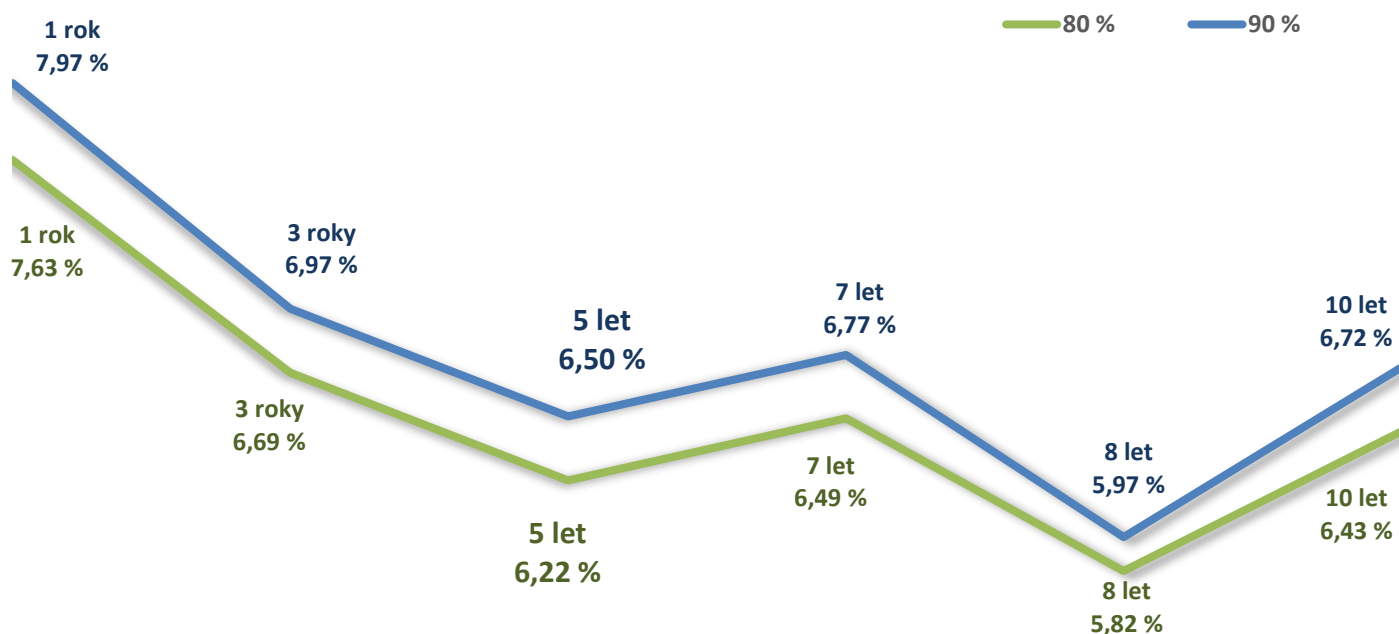
| fix / LTV | 50 % | 70 % | 80 % | 90 % |
|-----------|------|------|------|------|
| 1 rok | 6,78 | 6,78 | 6,78 | 7,14 |
| 3 roky | 6,19 | 6,19 | 6,19 | 6,19 |
| 5 let | 5,59 | 5,59 | 5,59 | 5,59 |
| 7 let | 5,59 | 5,59 | 5,59 | 5,59 |
| 8 let | 5,59 | 5,59 | 5,59 | 5,59 |
| 10 let | 5,59 | 5,59 | 5,59 | 5,59 |
| 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 | 8,59 |
| 3 roky | 8,64 | 8,64 | 8,64 | 7,89 |
| 5 let | 7,64 | 7,64 | 7,64 | 7,49 |
| 7 let | 7,54 | 7,54 | 7,54 | 7,39 |
| 8 let | 6,04 | 6,04 | 6,04 | 6,34 |
| 10 let | 6,89 | 6,89 | 6,89 | 7,29 |
| 15 let | 7,19 | 7,19 | 7,19 | 7,69 |

Aktuální nabídkové úrokové sazby

(průměr šesti největších bank, zohledněna sleva za domicilaci)

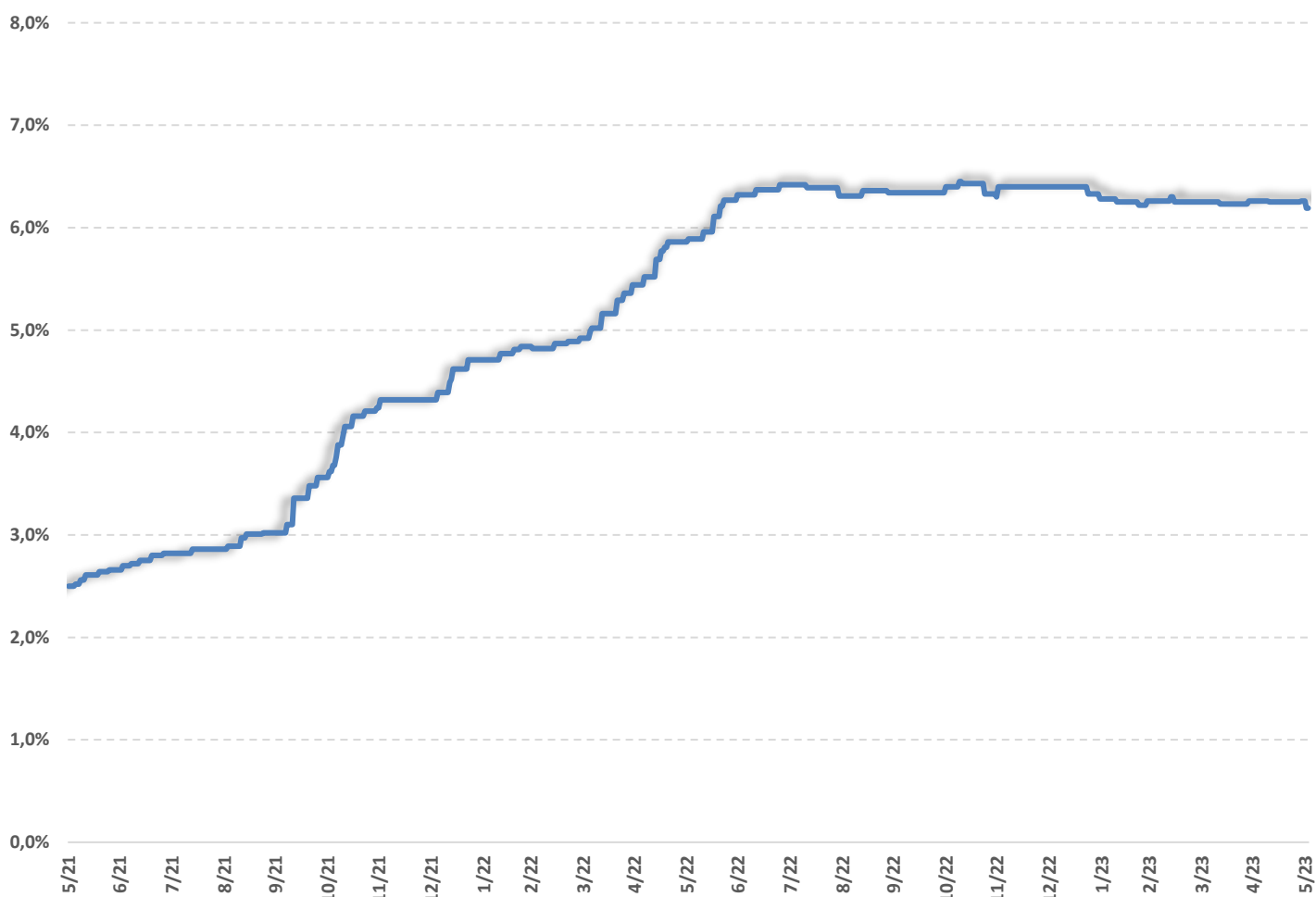


VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

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 znatelně ovlivnit. Zobrazeny jsou průměrné hodnoty (prostý aritmetický průměr).

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



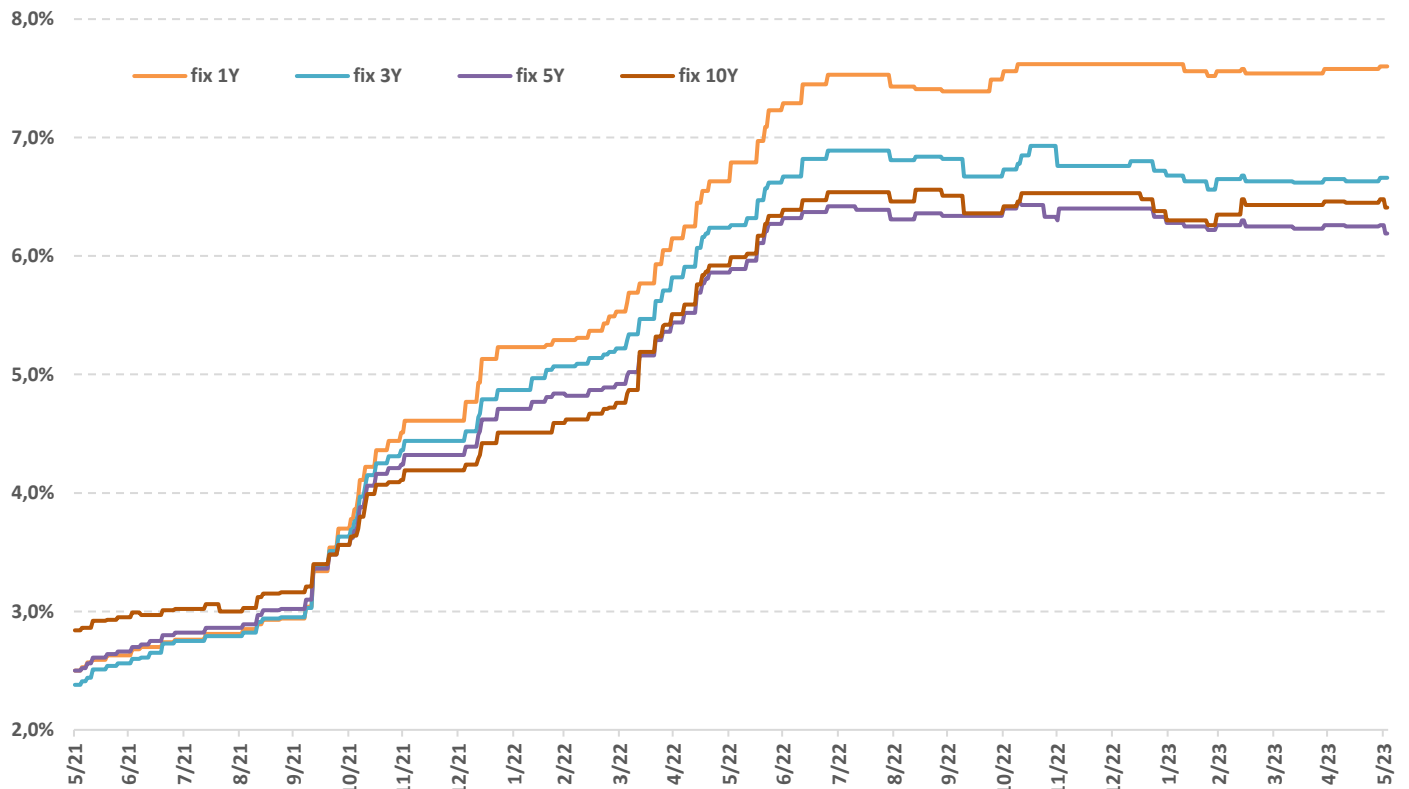
Průměrné úrokové sazby v posledních 12 měsících

| Období | Nové |
|---------------|----------------|
| 6/2023 | 6,19% ↓ |
| 5/2023 | 6,26% → |
| 4/2023 | 6,26% ↑ |
| 3/2023 | 6,25% ↓ |
| 2/2023 | 6,26% ↓ |
| 1/2023 | 6,28% ↓ |

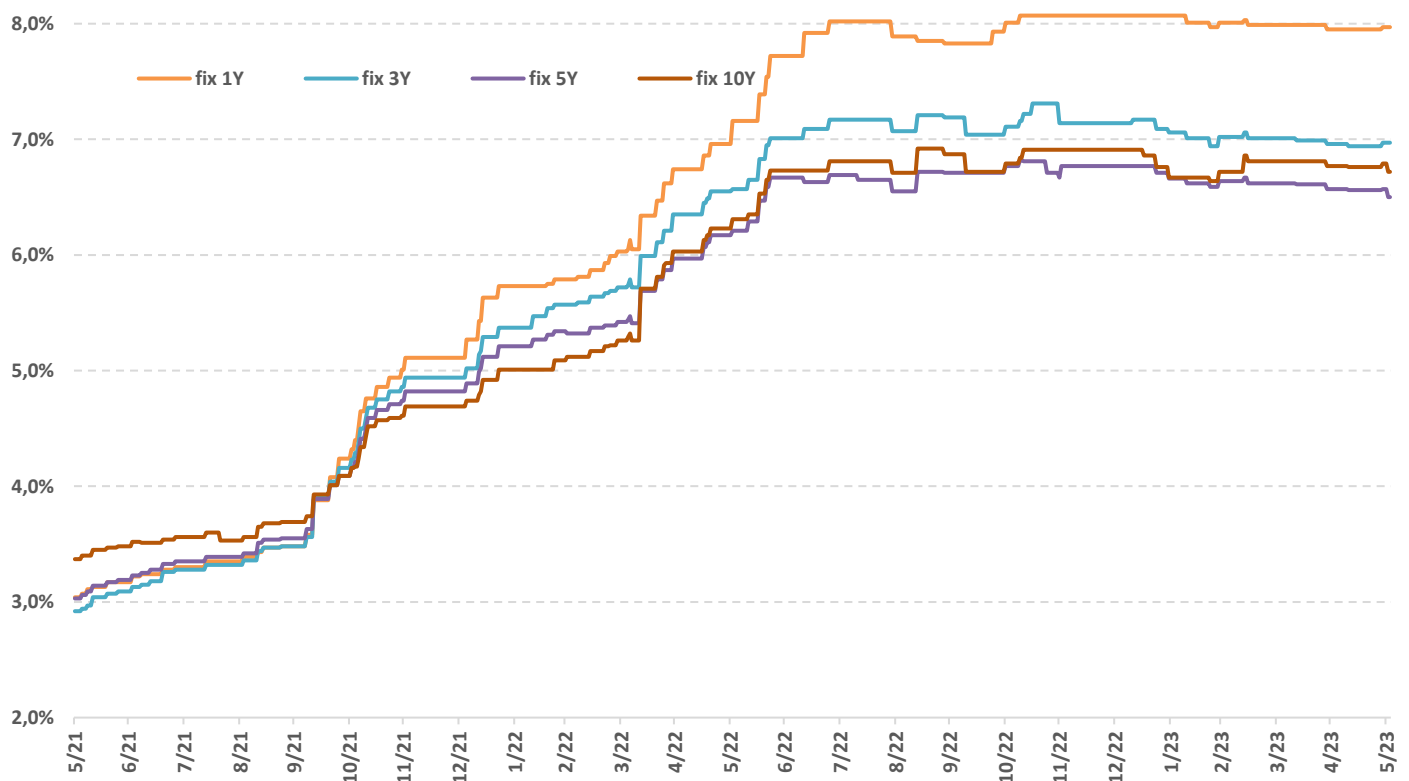
| Období | Nové |
|---------|----------------|
| 12/2022 | 6,40% ↑ |
| 11/2022 | 6,30% ↓ |
| 10/2022 | 6,40% ↑ |
| 9/2022 | 6,34% ↑ |
| 8/2022 | 6,31% ↓ |
| 7/2022 | 6,42% ↑ |

VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

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



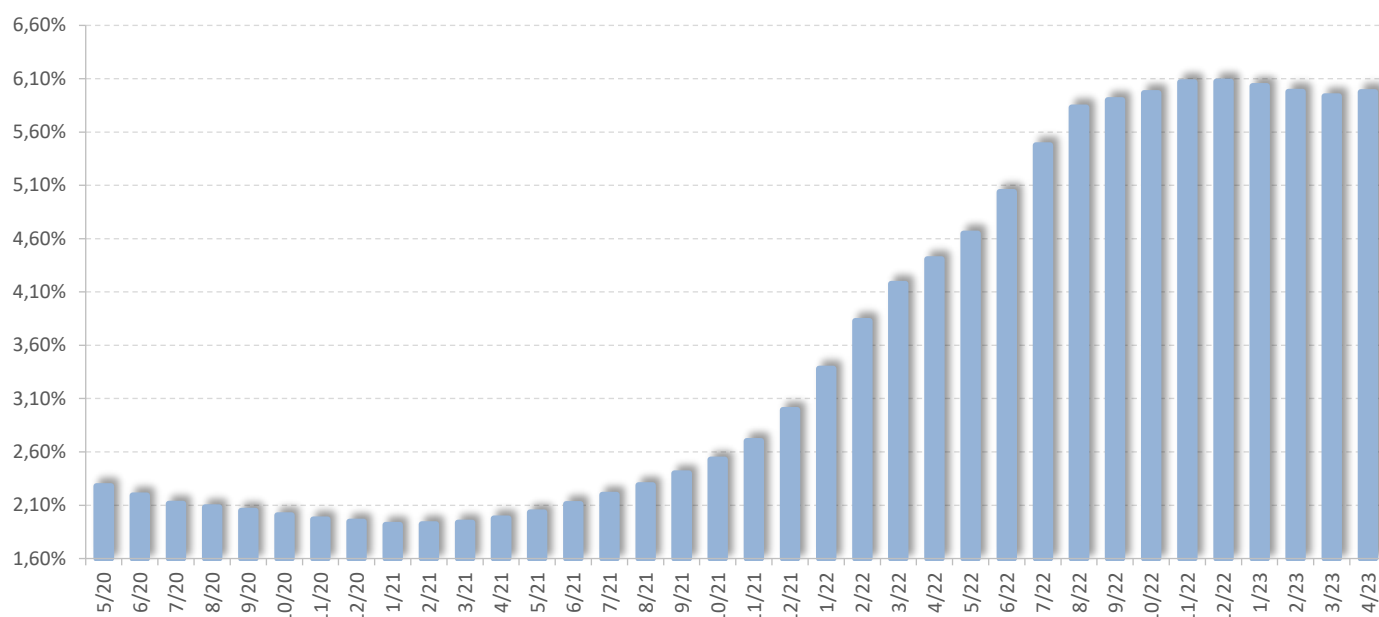
Následující graf zobrazuje výši průměrné vyhlášené úrokové sazby pro LTV 90 %



ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

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

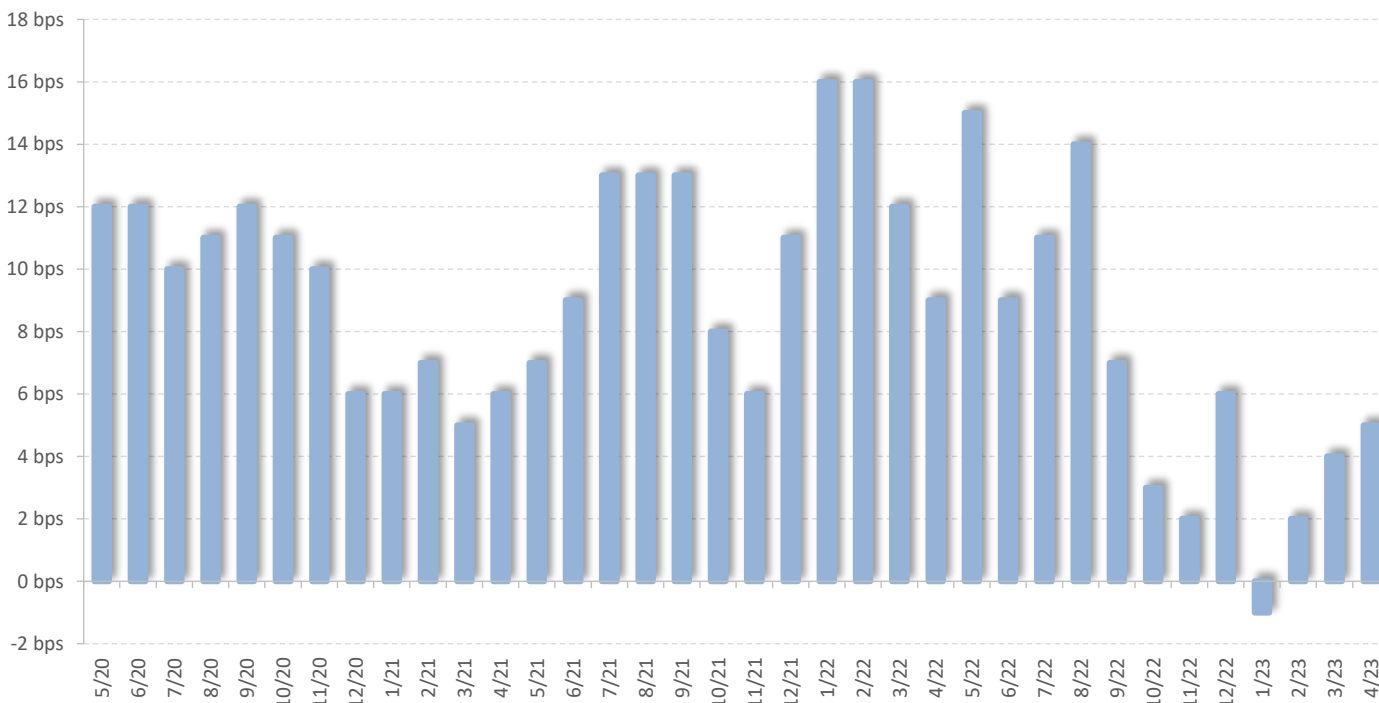


Výše uvedený graf je váženým průměrem úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů a refinancování. Ovšem sazby nových úvěrů a refinancování se přece jen do jisté míry liší. Průměrná sazba refinancování je typicky o něco nižší, než sazba nových úvěrů.

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

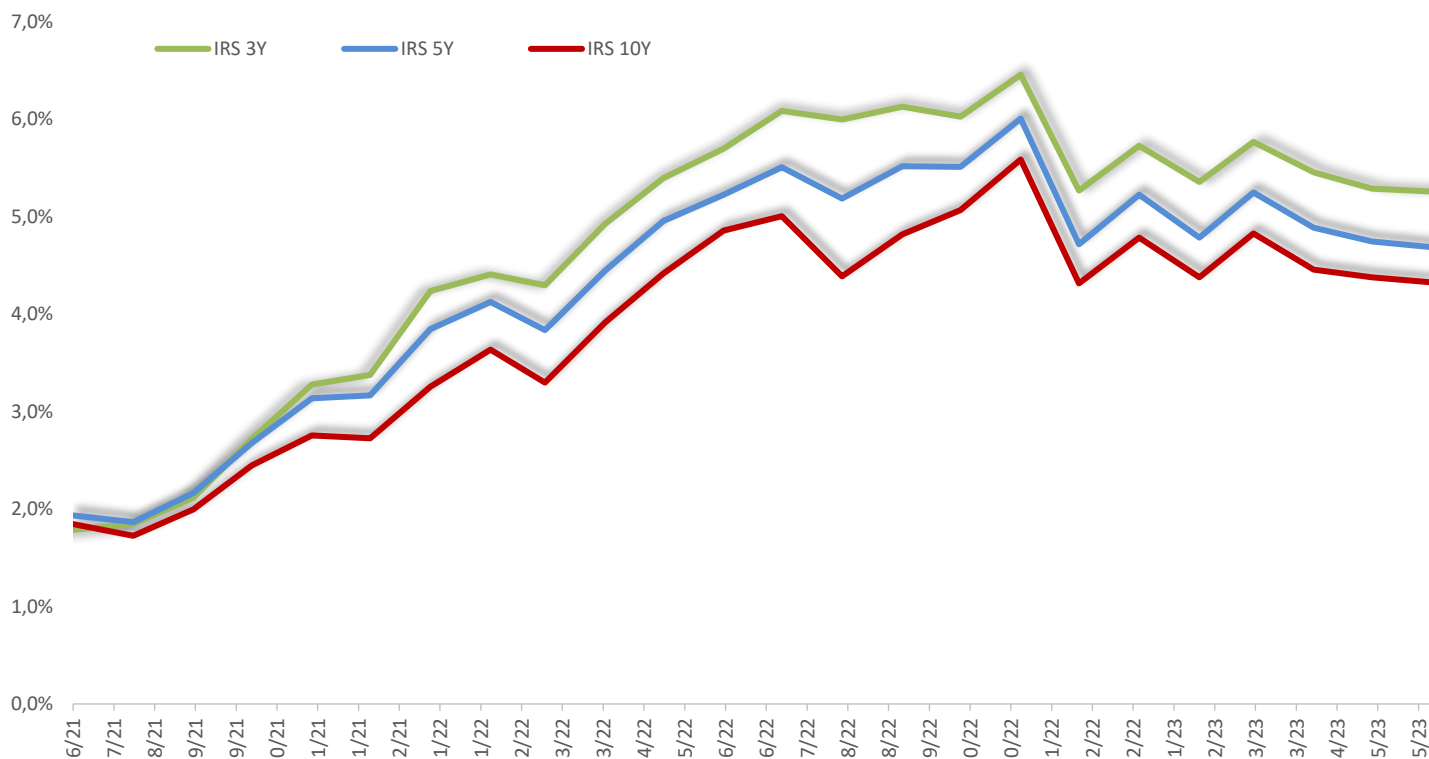
| Období | Nové úvěry | Refiny | Prům. nové a ref |
|---------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 4/2023 | 5,98 % ↑ | 5,93 % ↑ | 5,97 % ↑ |
| 3/2023 | 5,94 % ↓ | 5,90 % ↓ | 5,93 % ↓ |
| 2/2023 | 5,98 % ↓ | 5,96 % ↓ | 5,98 % ↓ |
| 1/2023 | 6,03 % ↓ | 6,04 % ↑ | 6,03 % ↓ |
| 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 % ↓ |
| 6/2020 | 2,21 % ↓ | 2,09 % ↓ | 2,19 % ↓ |
| 5/2020 | 2,30 % ↓ | 2,18 % ↓ | 2,28 % ↓ |

CENA ÚROKOVÝCH SWAPŮ

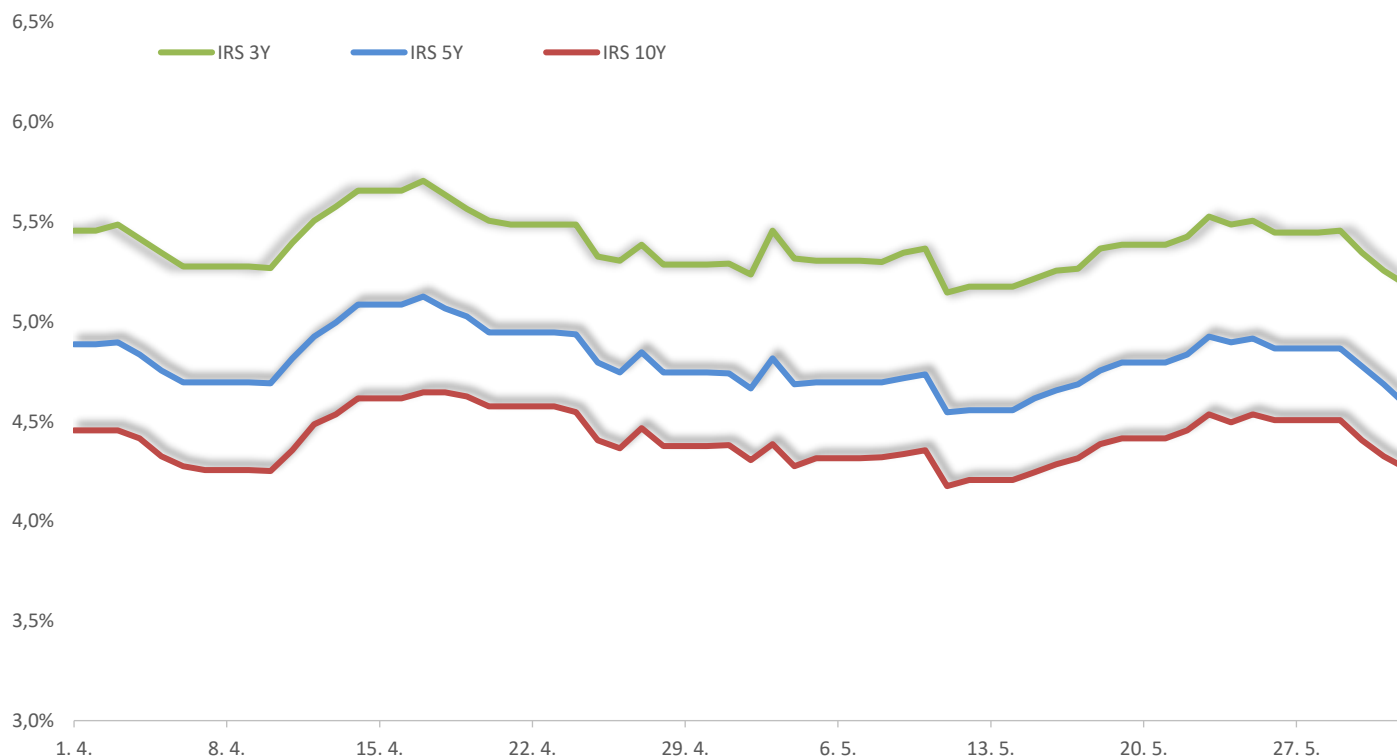
Cenu zdrojů lze do jisté míry odvozovat od ceny tzv. úrokových swapů (IRS, interest rate swap).

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:



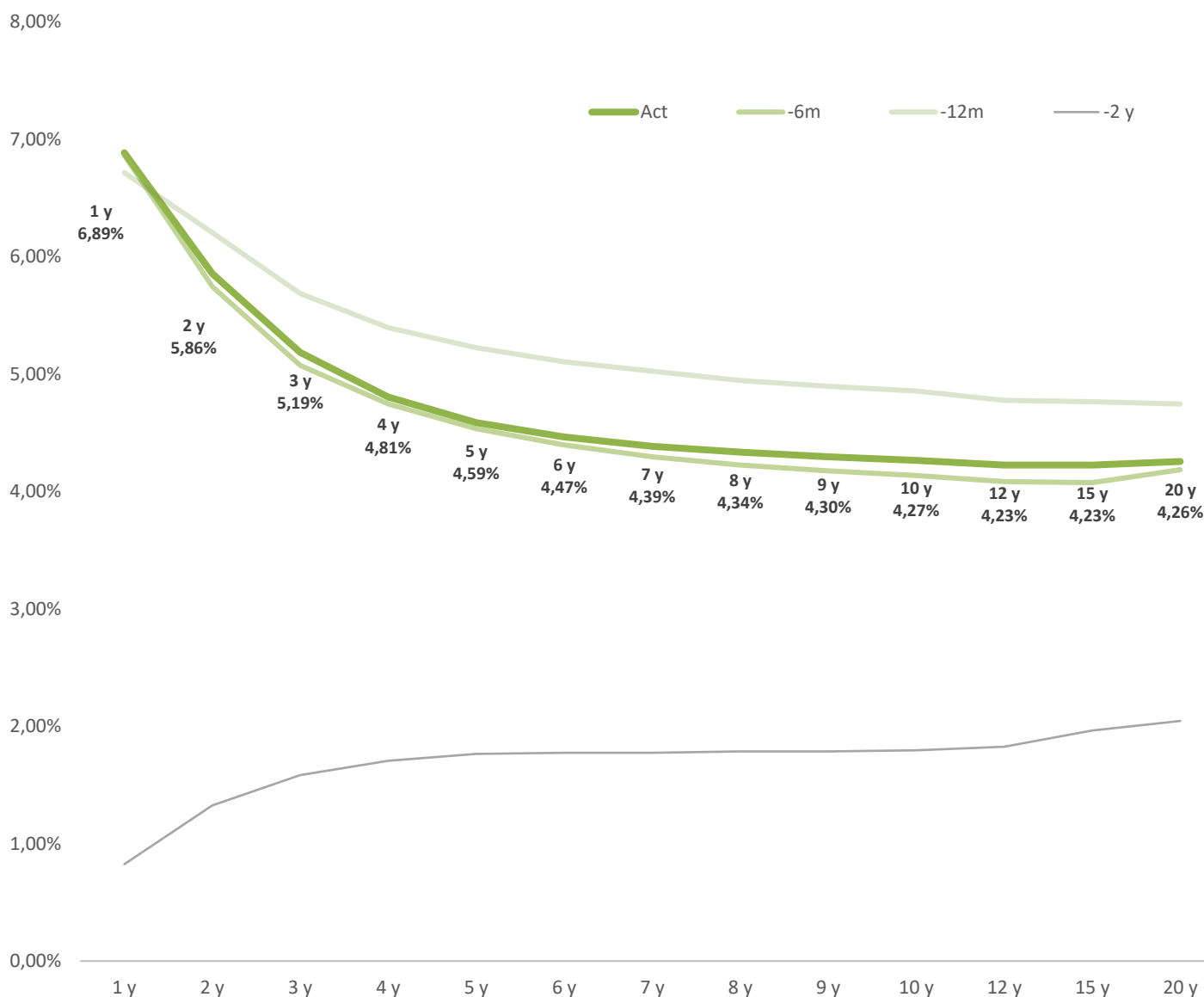
Následující graf zobrazuje vývoj IRS od počátku minulého měsíce:



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.

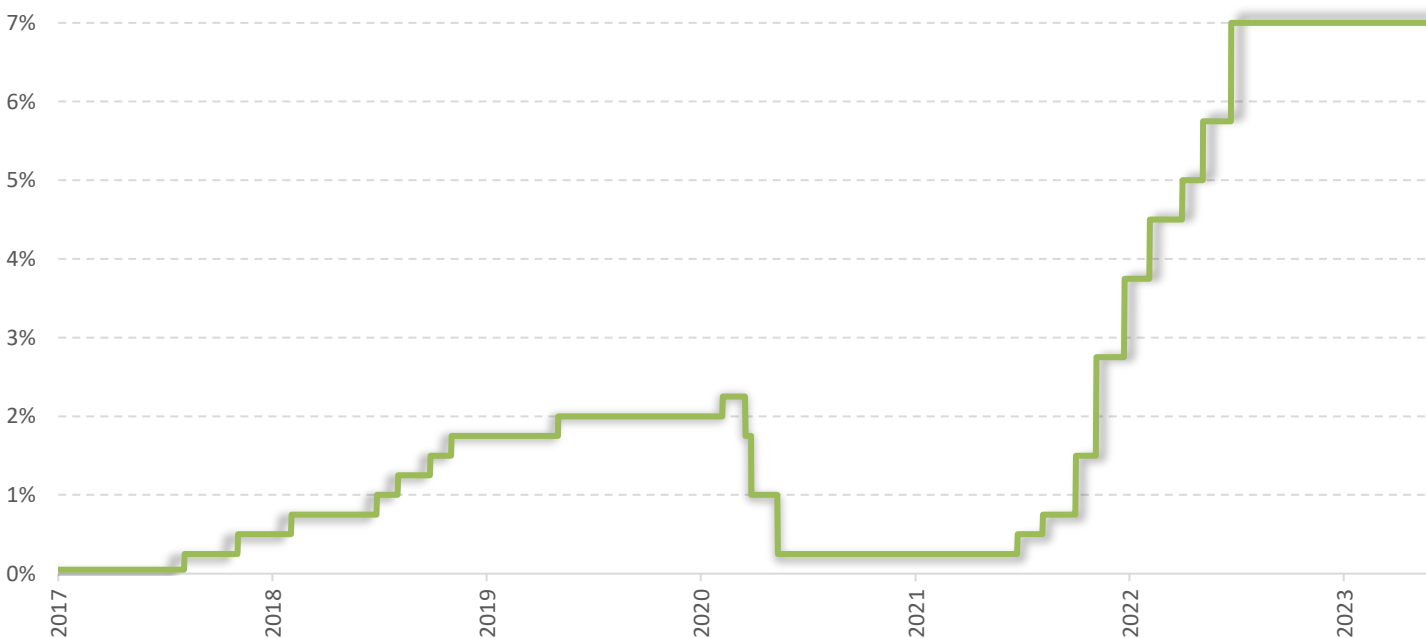
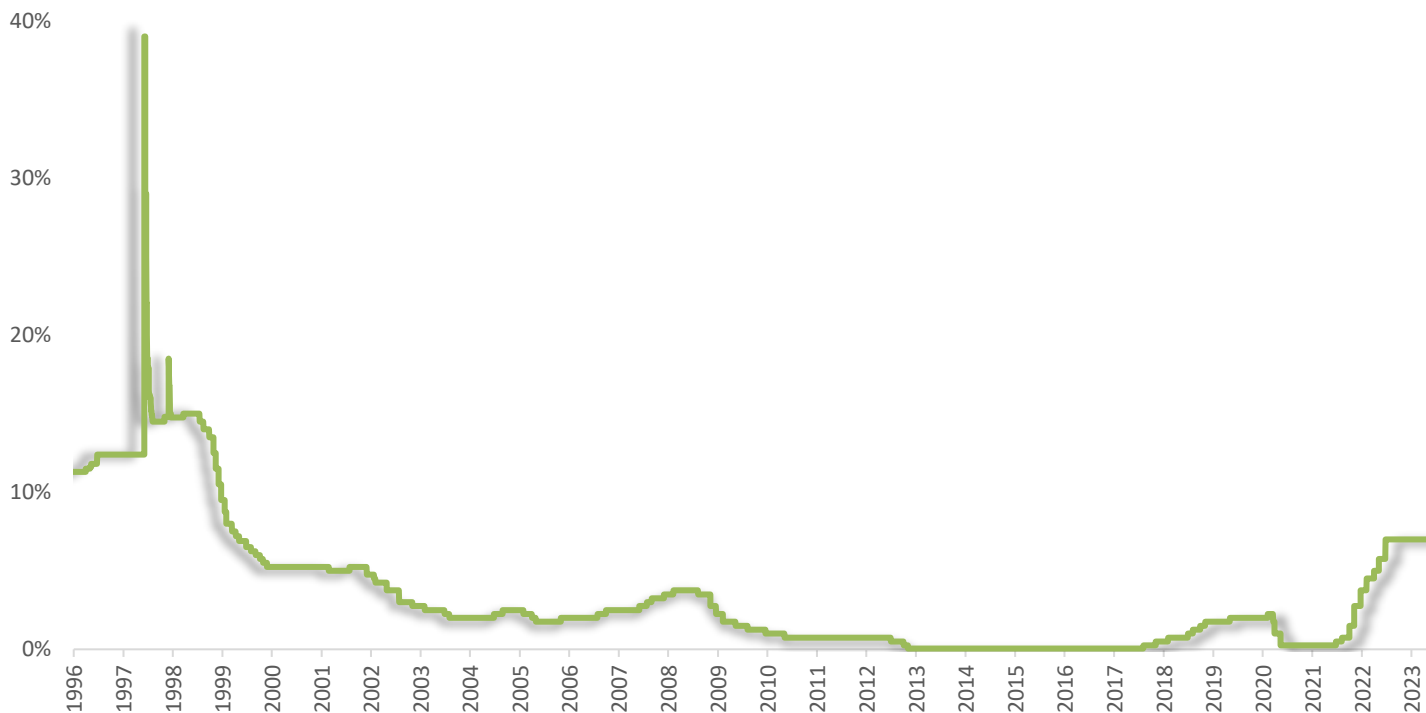


Následující tabulka zobrazuje hodnoty IRS pro vybraná období 1, 3, 5 a 10 let. Tabulka zobrazuje aktuální hodnoty a hodnoty před 6, 12 resp. 24 měsíci.

| IRS CZK | 1 y | 3 y | 5 y | 10 y |
|---------|-------|-------|-------|-------|
| Act | 6,89% | 5,19% | 4,59% | 4,27% |
| - 6 m | 6,87% | 5,08% | 4,54% | 4,14% |
| -12 m | 6,72% | 5,69% | 5,23% | 4,86% |
| - 2 y | 0,83% | 1,59% | 1,77% | 1,80% |

DVOUTÝDENNÍ REPO SAZBA

Zdroj dat: ČNB



| Období | Repo |
|-----------|---------|
| 6 / 2023 | 7,00% → |
| 5 / 2023 | 7,00% → |
| 4 / 2023 | 7,00% → |
| 3 / 2023 | 7,00% → |
| 2 / 2023 | 7,00% → |
| 1 / 2023 | 7,00% → |
| 12 / 2022 | 7,00% → |

| Období | Repo |
|-----------|---------|
| 11 / 2022 | 7,00% → |
| 10 / 2022 | 7,00% → |
| 9 / 2022 | 7,00% → |
| 8 / 2022 | 7,00% → |
| 7 / 2022 | 7,00% → |
| 6 / 2022 | 7,00% ↑ |
| 5 / 2022 | 5,75% ↑ |

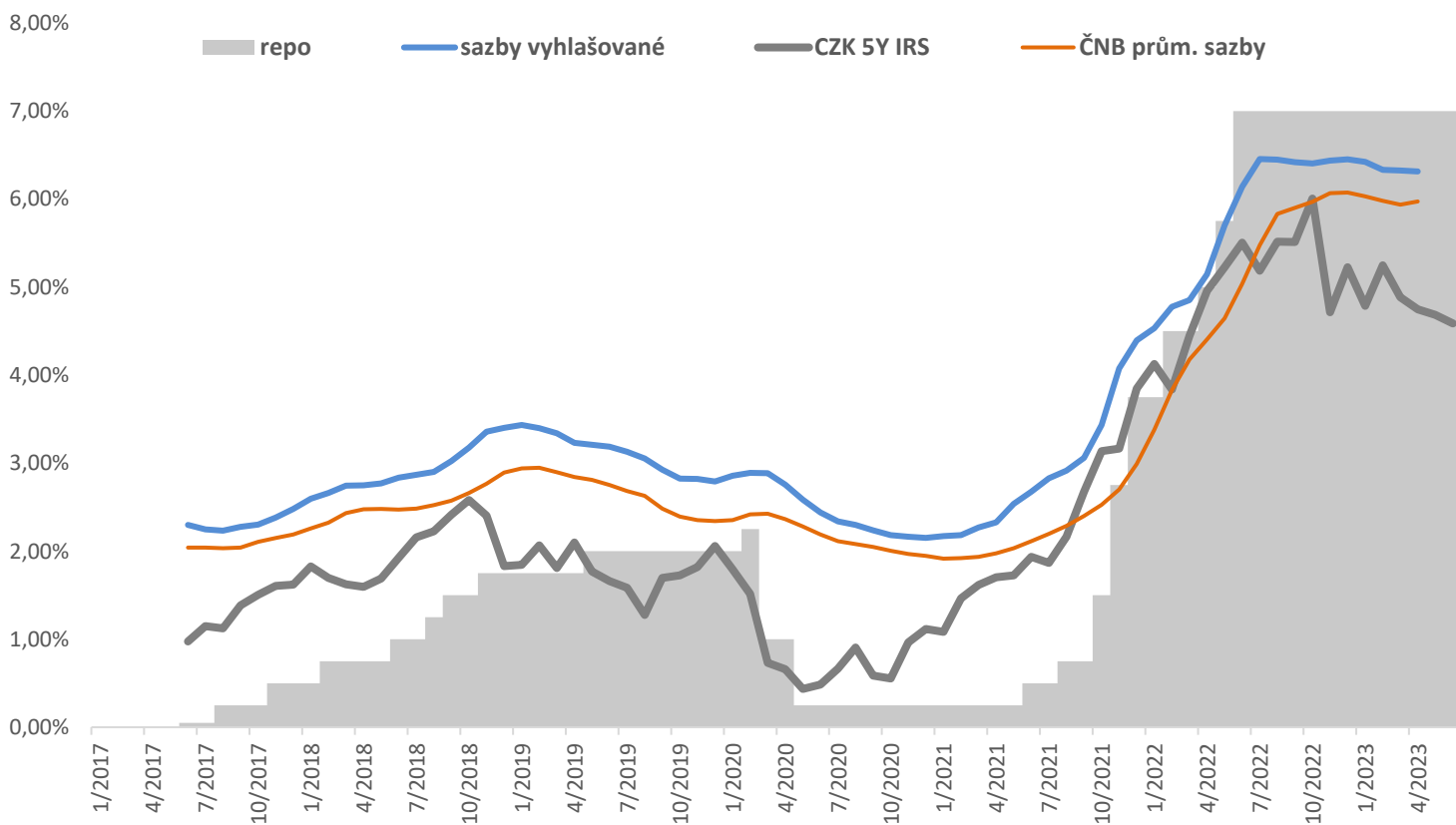
| Období | Repo |
|-----------|---------|
| 4 / 2022 | 5,00% ↑ |
| 3 / 2022 | 4,50% → |
| 2 / 2022 | 4,50% ↑ |
| 1 / 2022 | 3,75% → |
| 12 / 2021 | 3,75% ↑ |
| 11 / 2021 | 2,75% ↑ |
| 10 / 2021 | 1,50% ↑ |

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 | 0 bps | 0 bps | ? | ? | ? | ? | ? | ? |
| Dědek | 0 bps | - | - | - | - | - | - | - |
| Frajt | 0 bps | 0 bps | ? | ? | ? | ? | ? | ? |
| Zamrazilová | 0 bps | 0 bps | ? | ? | ? | ? | ? | ? |
| Kubelková | 0 bps | 0 bps | 25 bps | ? | ? | ? | ? | ? |
| Mora | 50 bps | - | - | - | - | - | - | - |
| Holub | 50 bps | 25 bps | 25 bps | ? | ? | ? | ? | ? |
| Kubíček | - | 0 bps | ? | ? | ? | ? | ? | ? |
| Procházka | - | 0 bps | 25 bps | ? | ? | ? | ? | ? |
| repo sazba | → 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):

8,2

minulý měsíc: 9,2
před rokem: 13,7
před dvěma lety: 30,3

refinancování (mld. Kč):

1,2

minulý měsíc: 1,6
před rokem: 2,4
před dvěma lety: 9,5

podíl refinancování:

13,0 %

minulý měsíc: 14,7 %
před rokem: 14,7 %
před dvěma lety: 23,9 %

průměrná výše nové hypotéky (mil. Kč):

3,06

minulý měsíc: 2,98
před rokem: 3,20
před dvěma lety: 3,31

nevýkonné úvěry (mld. Kč):

9,25

minulý měsíc: 9,04
před rokem: 10,11
před dvěma lety: 12,81

podíl nevýkonných úvěrů:

0,57 %

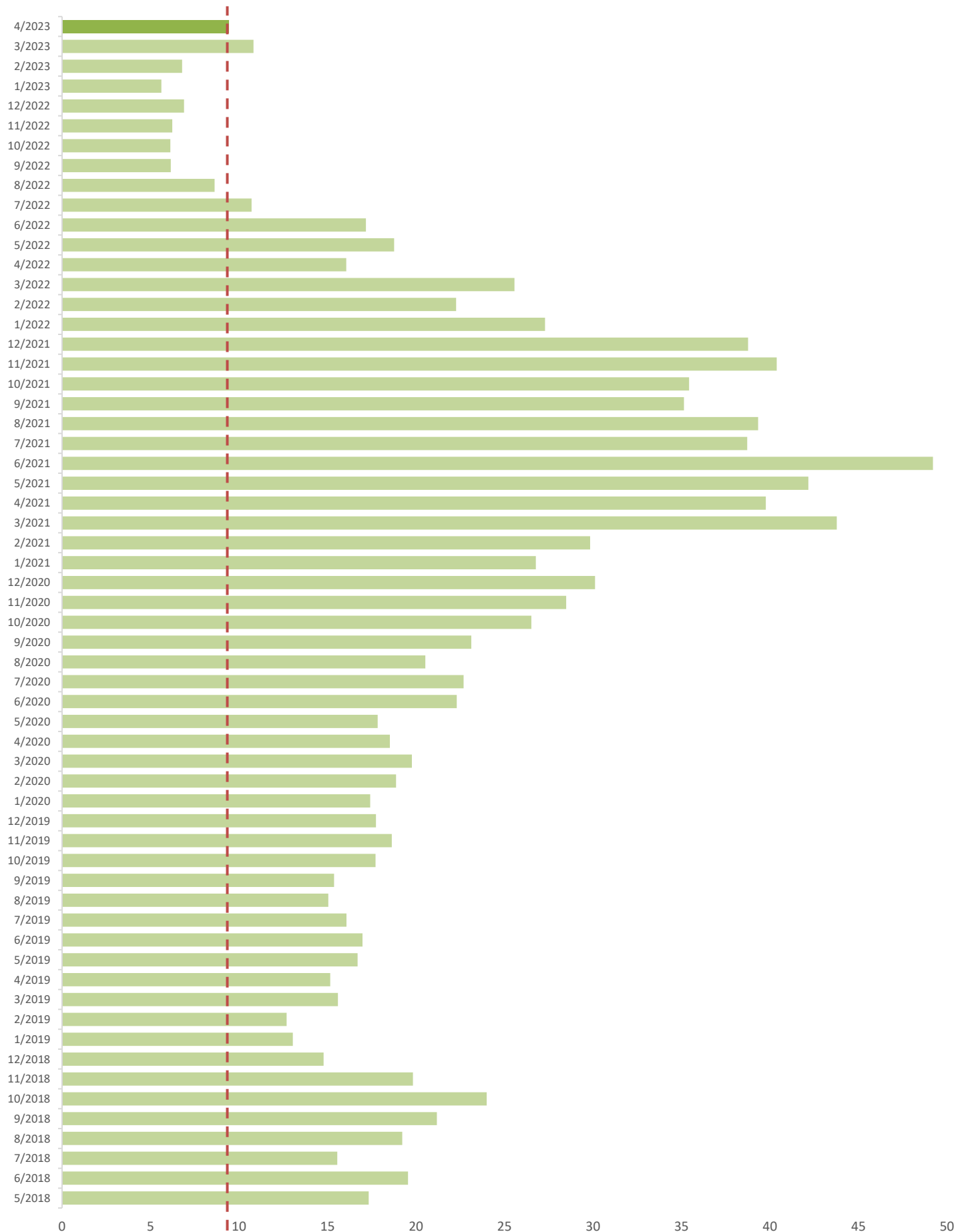
minulý měsíc: 0,57 %
před rokem: 0,66 %
před dvěma lety: 0,92 %



OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

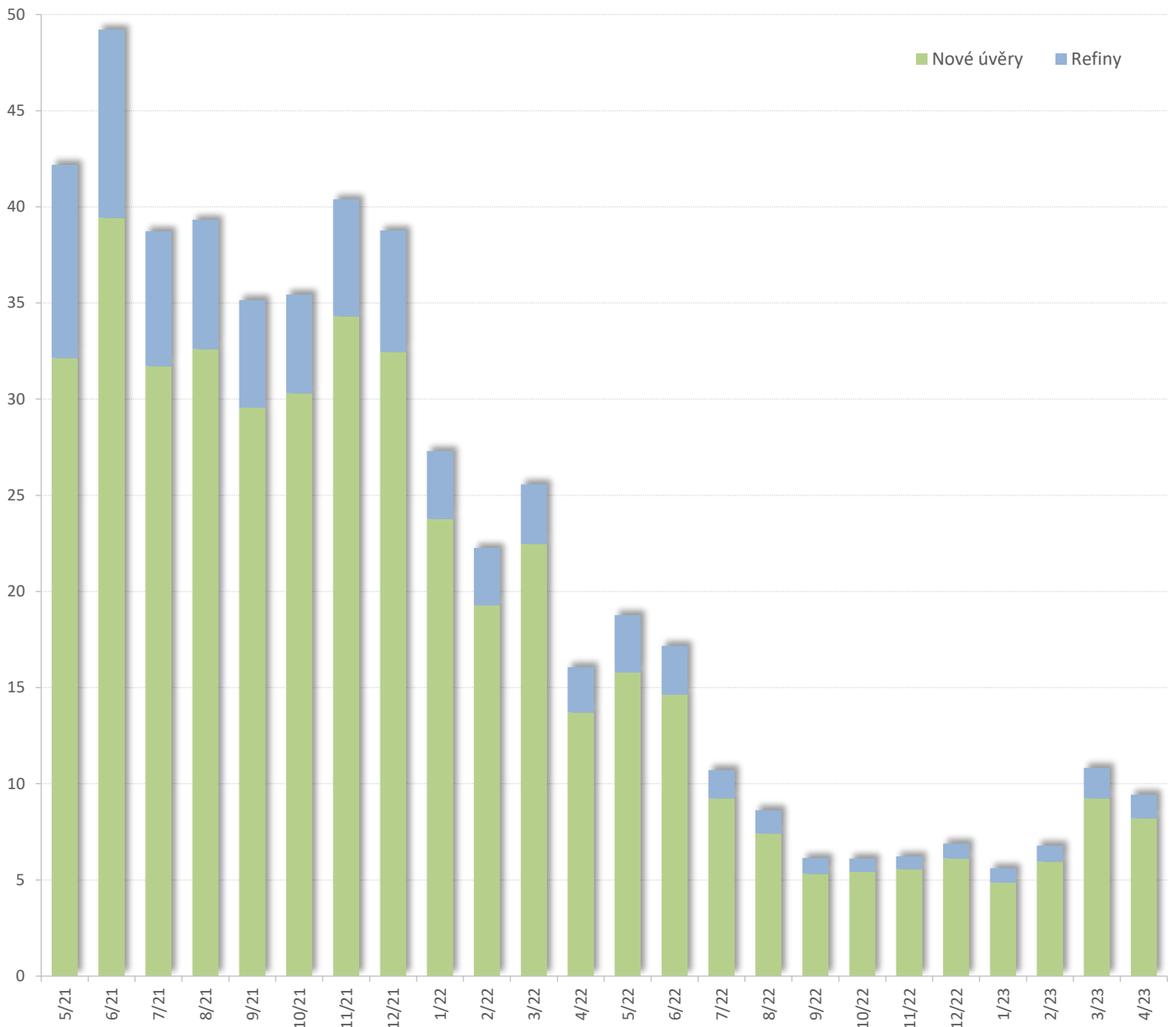
Graf ukazuje objem uzavřených hypotečních úvěrů v mld. Kč (nové úvěry + refinancování) za posledních pět let.



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

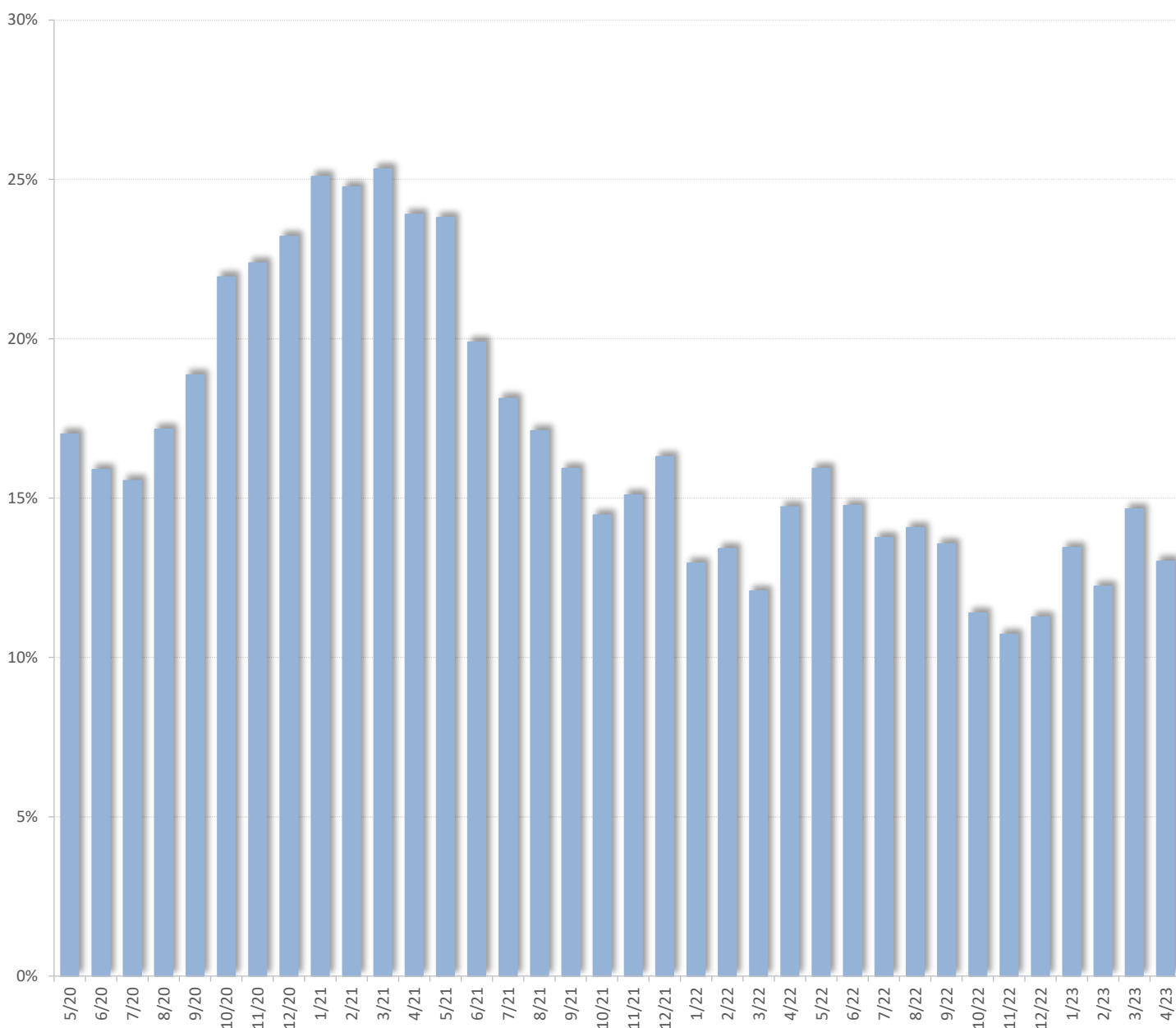
| Období | Nové | Refiny |
|---------------|---------------|---------------|
| 4/2023 | 8,20 ↓ | 1,23 ↓ |
| 3/2023 | 9,24 ↑ | 1,59 ↑ |
| 2/2023 | 5,95 ↑ | 0,83 ↑ |
| 1/2023 | 4,86 ↓ | 0,75 ↓ |
| 12/2022 | 6,11 ↑ | 0,78 ↑ |
| 11/2022 | 5,56 ↑ | 0,67 ↓ |

| Období | Nové | Refiny |
|---------|---------|--------|
| 10/2022 | 5,42 ↑ | 0,70 ↓ |
| 9/2022 | 5,31 ↓ | 0,83 ↓ |
| 8/2022 | 7,41 ↓ | 1,21 ↓ |
| 7/2022 | 9,24 ↓ | 1,47 ↓ |
| 6/2022 | 14,63 ↓ | 2,53 ↓ |
| 5/2022 | 15,78 ↑ | 2,99 ↑ |

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 |
|---------------|-----------------|
| 4/2023 | 13,01% ↓ |
| 3/2023 | 14,65% ↑ |
| 2/2023 | 12,23% ↓ |
| 1/2023 | 13,44% ↑ |
| 12/2022 | 11,27% ↑ |
| 11/2022 | 10,72% ↓ |

| Období | Nové |
|---------|-----------------|
| 10/2022 | 11,39% ↓ |
| 9/2022 | 13,55% ↓ |
| 8/2022 | 14,06% ↑ |
| 7/2022 | 13,75% ↓ |
| 6/2022 | 14,76% ↓ |
| 5/2022 | 15,93% ↑ |

OBJEMY HYPOTÉK V POSLEDNÍCH TŘECH LETECH

Zdroj dat: ČNB

| Období | Nové úvěry | Refiny | Σ nové + ref | 12M součet | Refiny, podíl |
|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
| 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 % ↓ |
| 6/2020 | 18,76 ↑ | 3,54 ↑ | 22,30 ↑ | 215,29 ↑ | 15,9 % ↓ |
| 5/2020 | 14,80 ↓ | 3,03 ↑ | 17,84 ↓ | 209,97 ↑ | 17,0 % ↑ |

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>

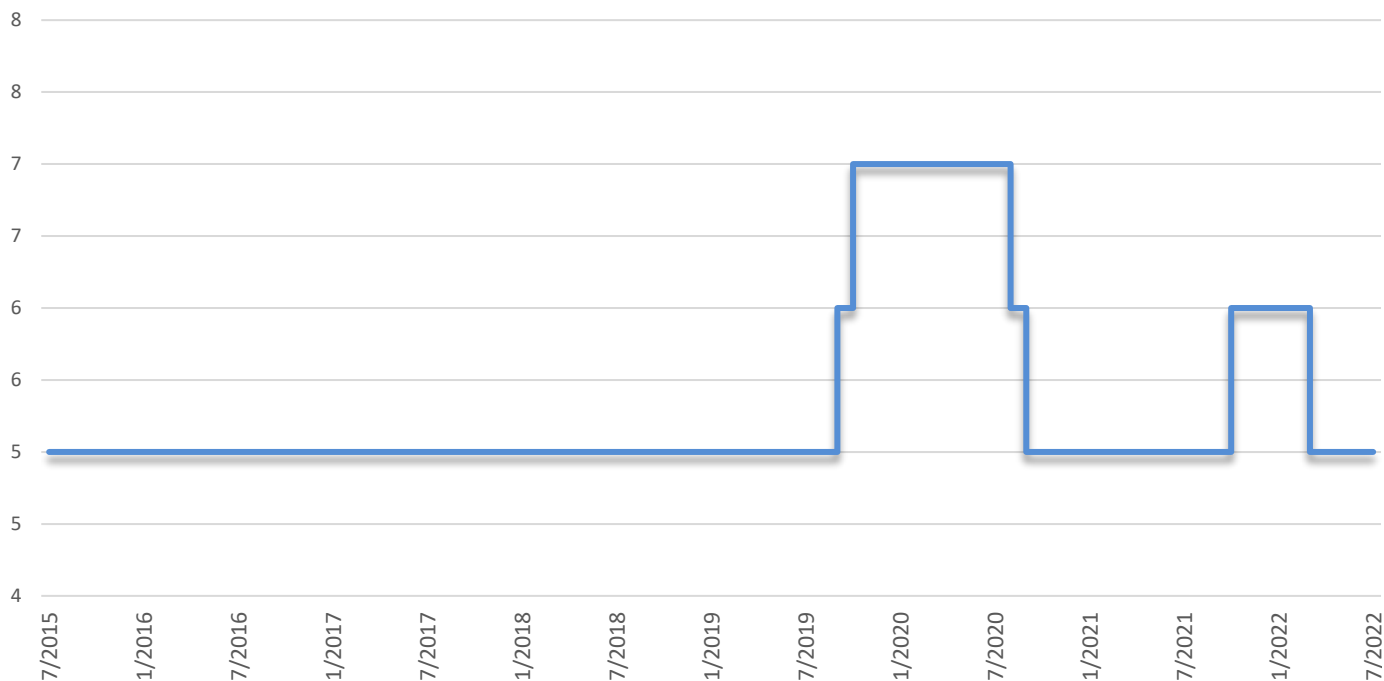


DÉLKA FIXACE ÚROKOVÉ SAZBY

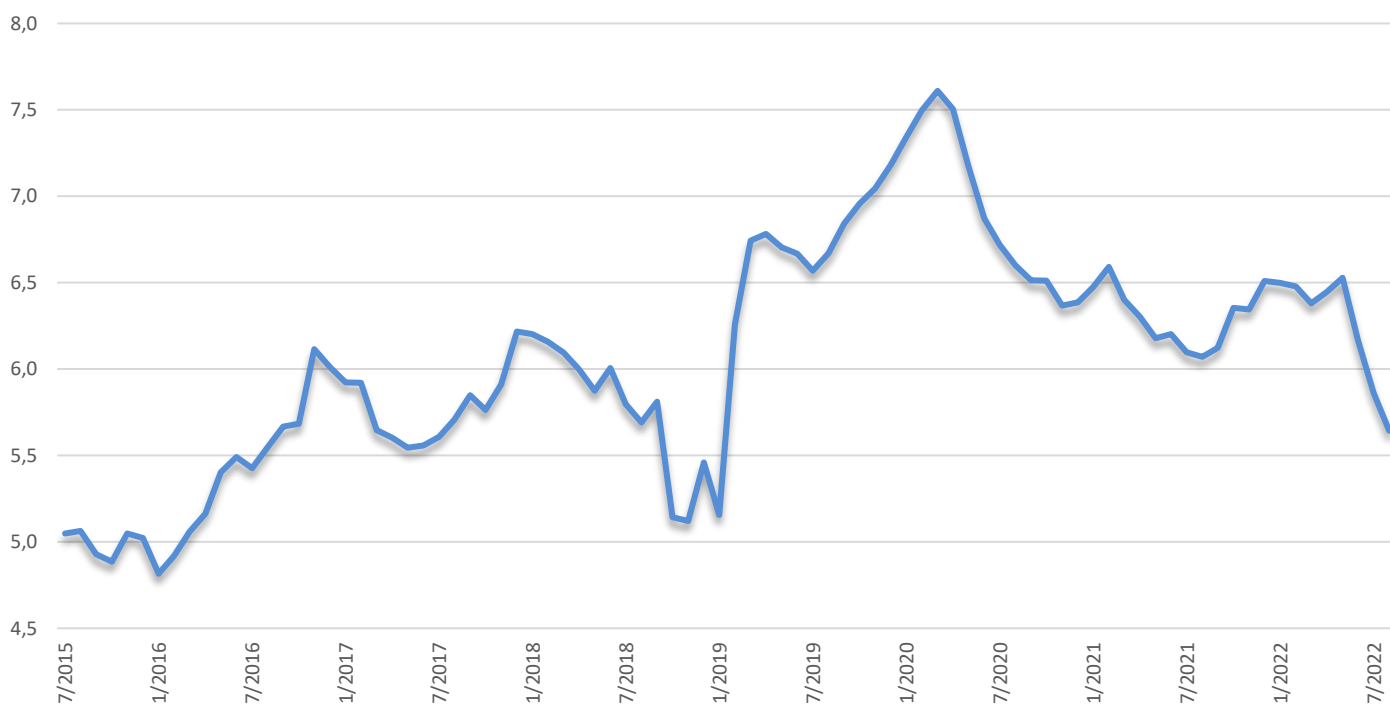
Zdroj: ČNB - Zpráva o finanční stabilitě, podzim 2022

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:



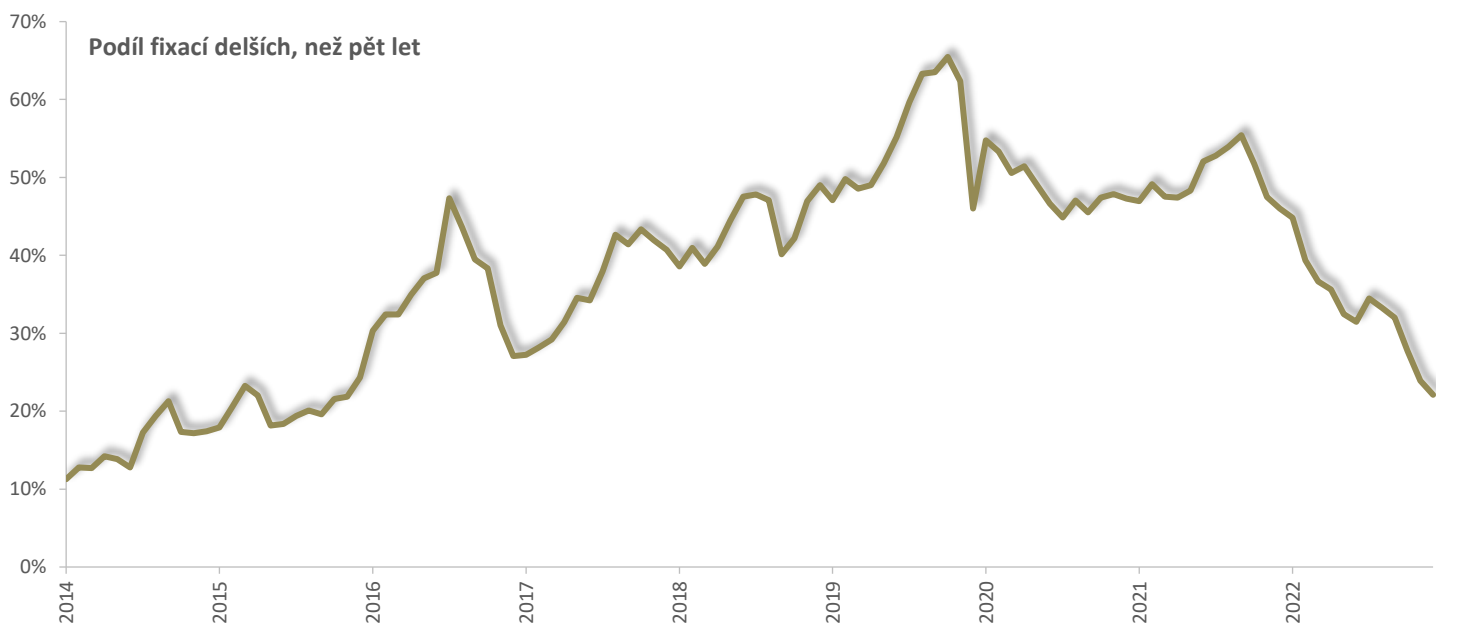
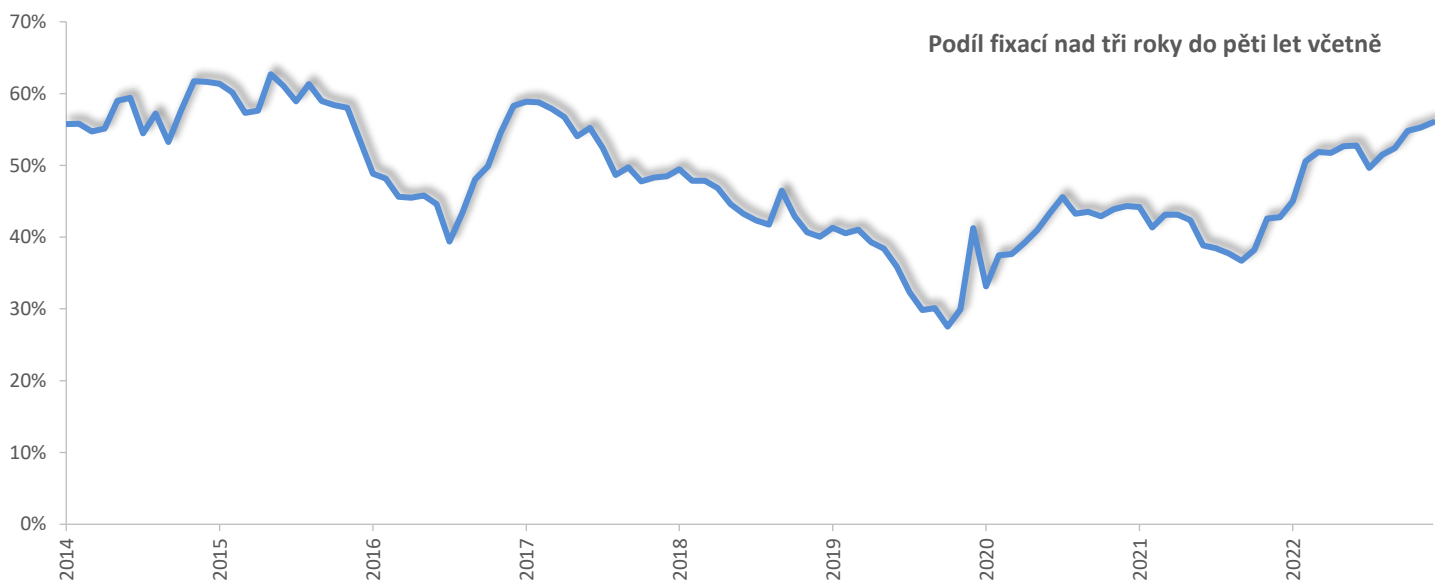
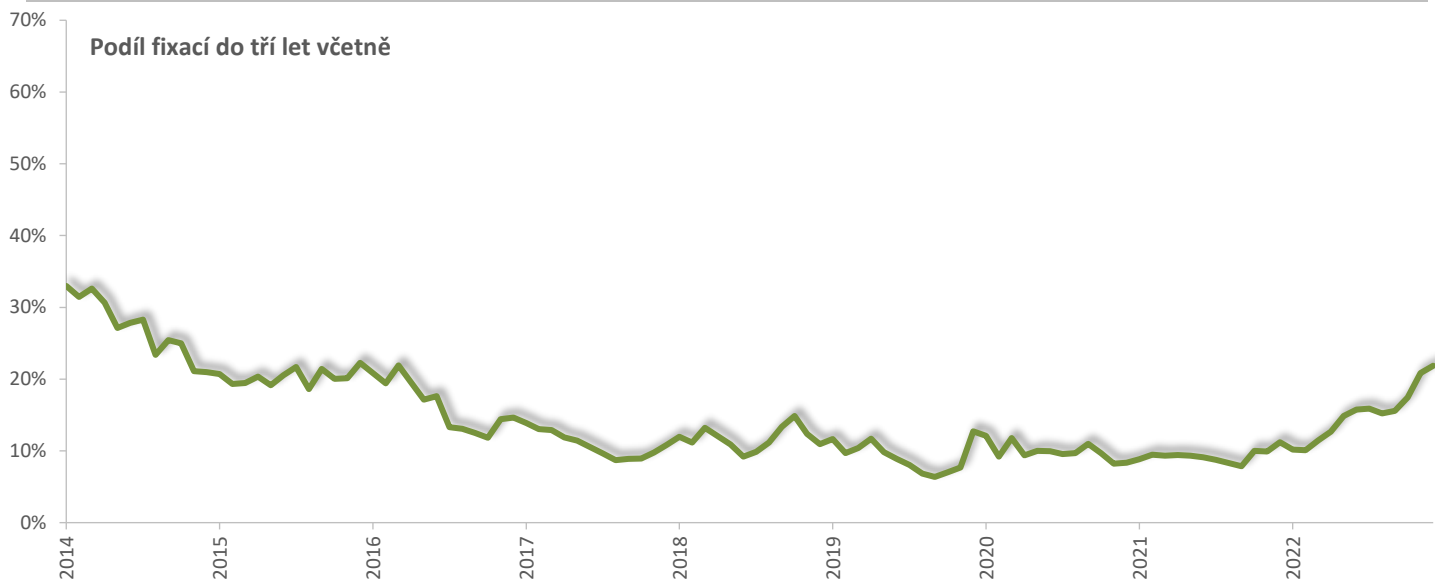
Následující graf ukazuje vážený průměr délky fixace nových spotřebitelských úvěrů zajištěných nemovitostí:



* 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

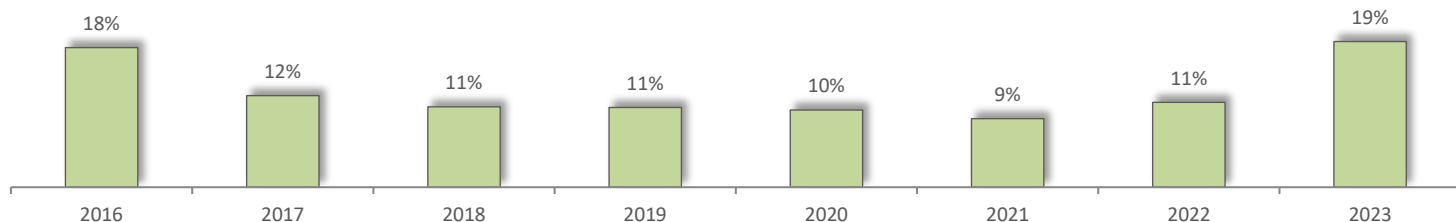
Zdroj dat: ČNB



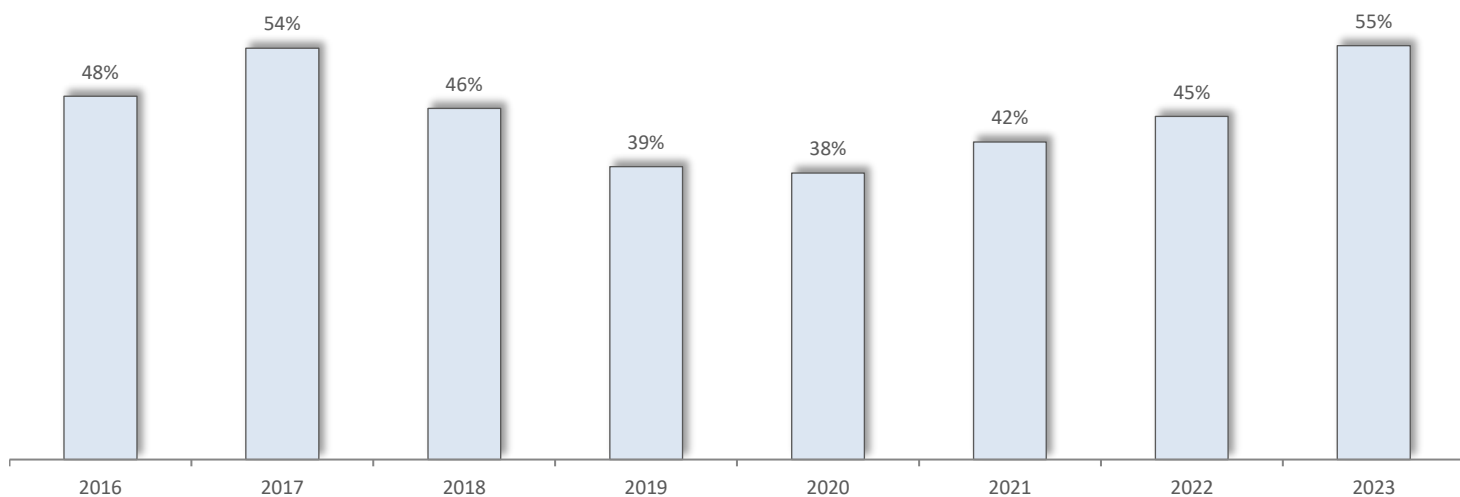
VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (roky)

Zdroj dat: ČNB

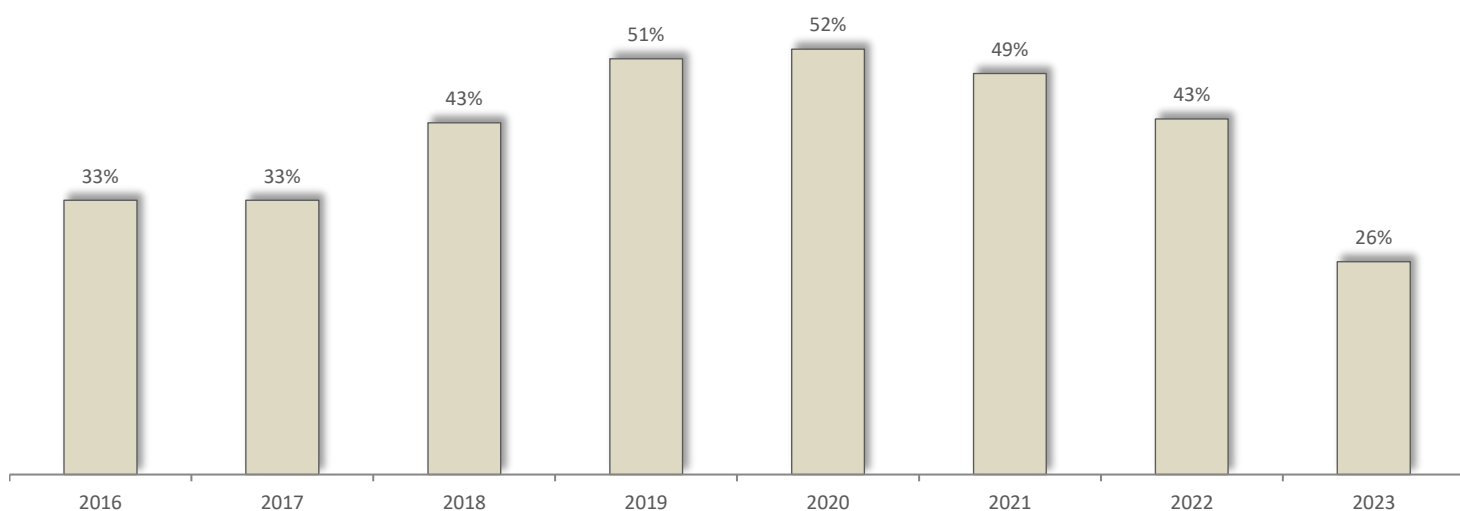
Podíl fixací do tří let včetně



Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně



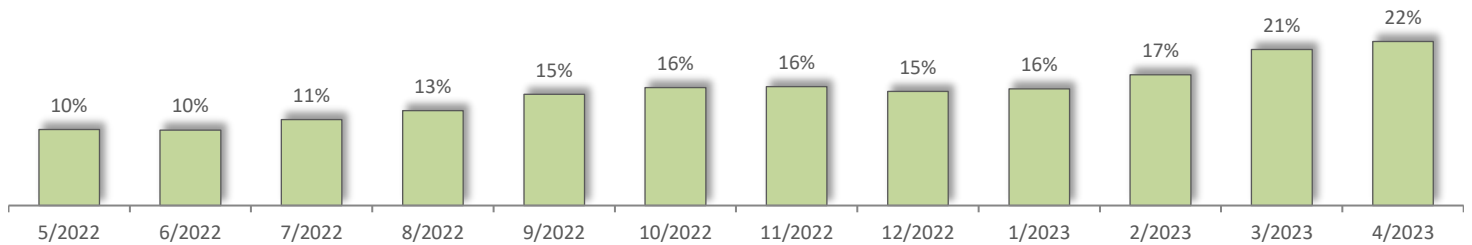
Podíl fixací delších, než pět let



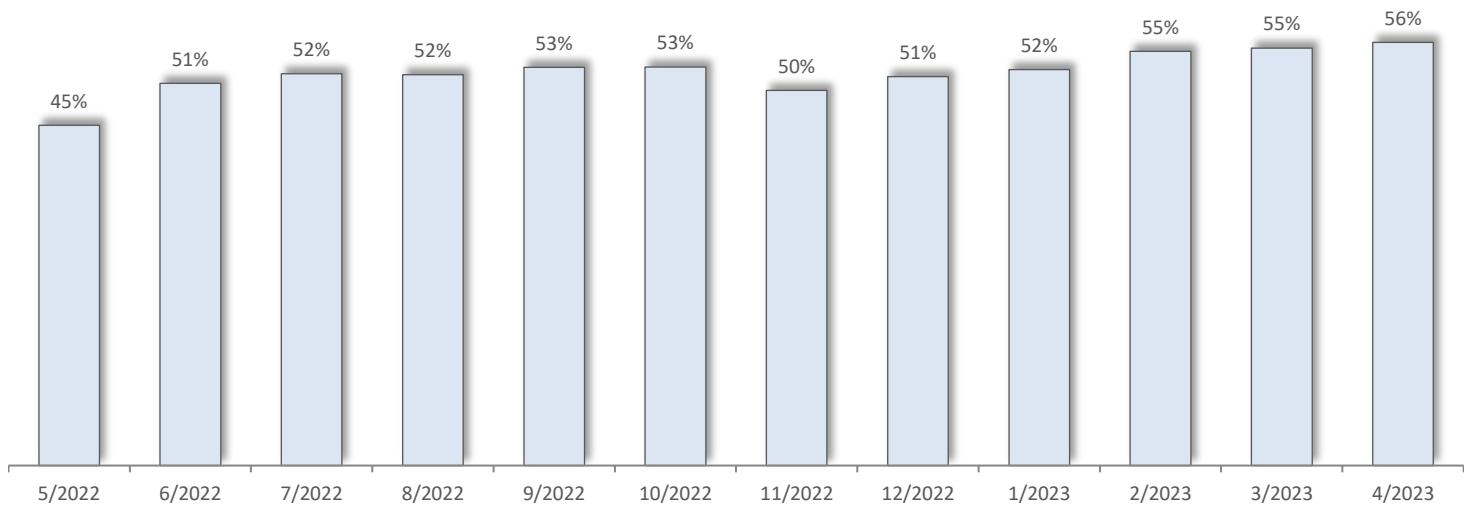
VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (měsíce)

Zdroj dat: ČNB

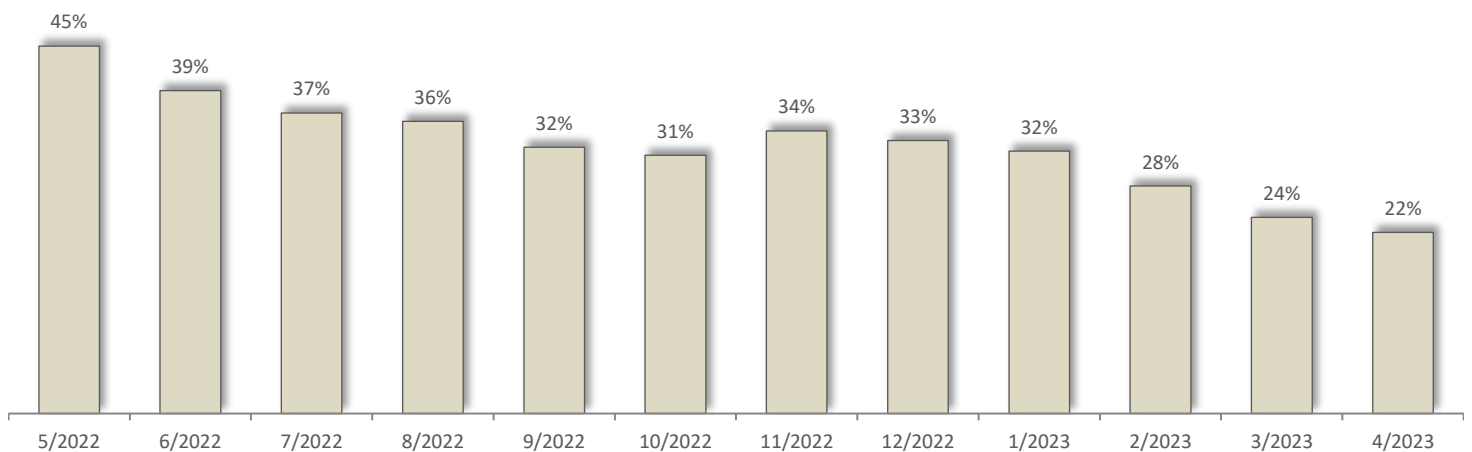
Podíl fixací do tří let včetně



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.

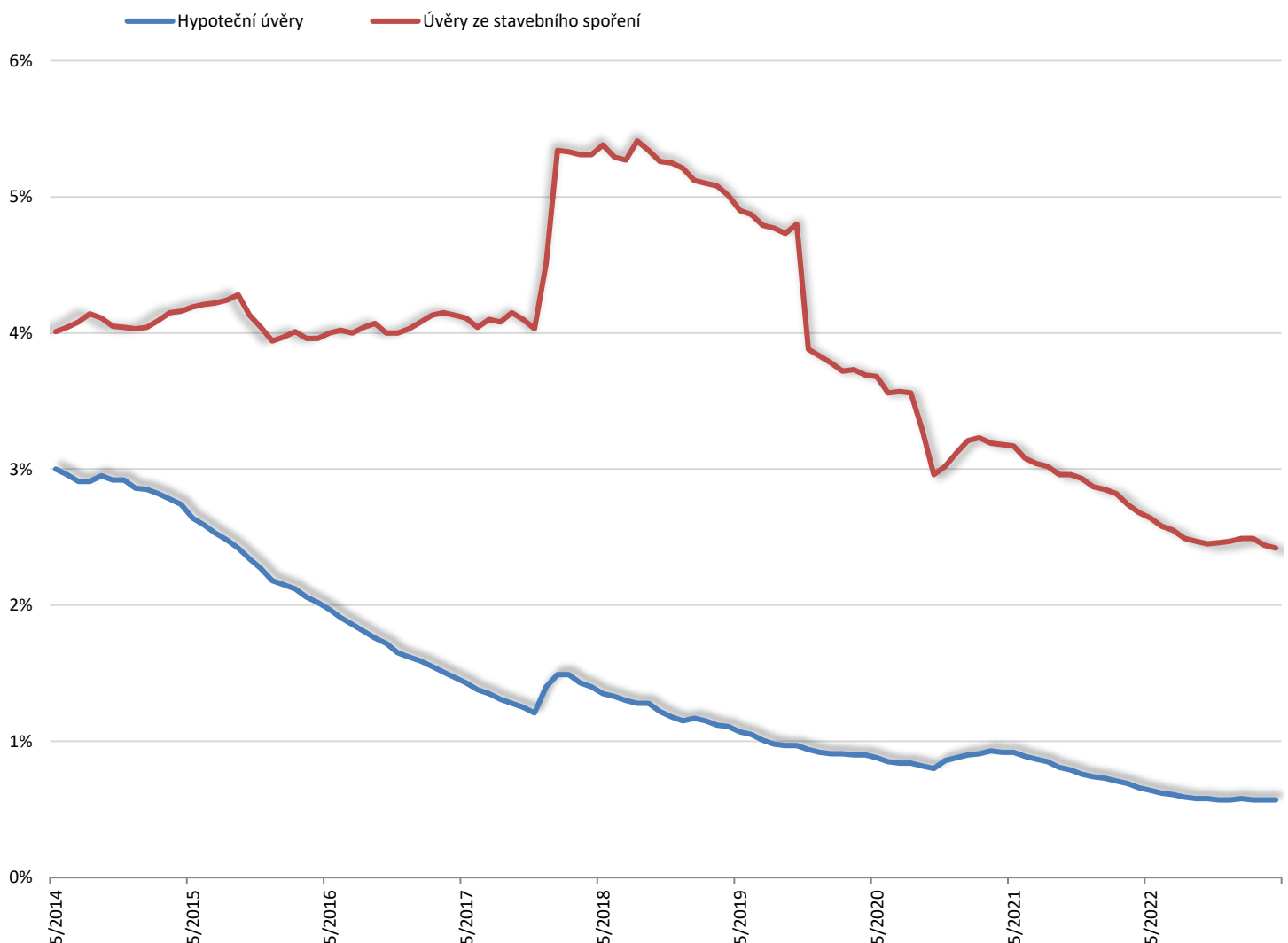
Následující graf zobrazuje vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření od roku 2010. Zdrojem dat je Česká národní banka. Jako hypoteční úvěry se vykazují úvěry zajištěné zástavním právem k nemovité věci a to jak od bank, tak od stavebních spořitelen.

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.

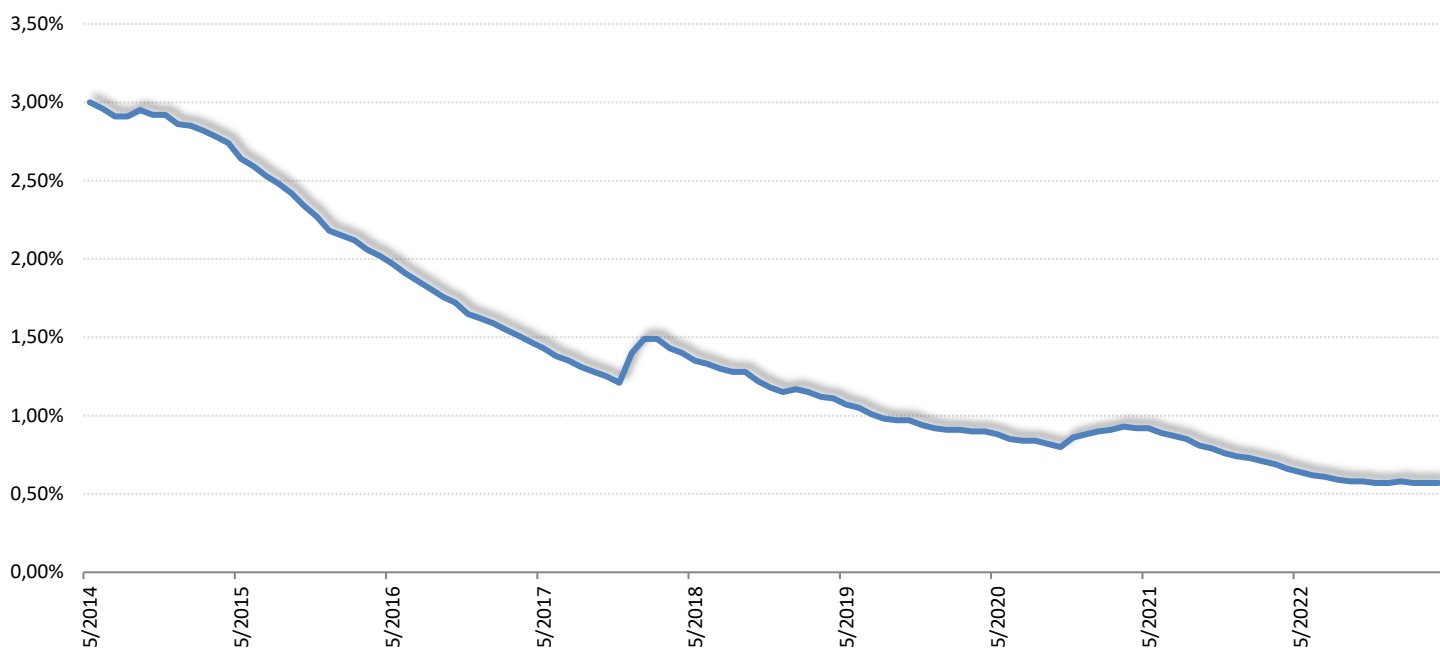
Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření



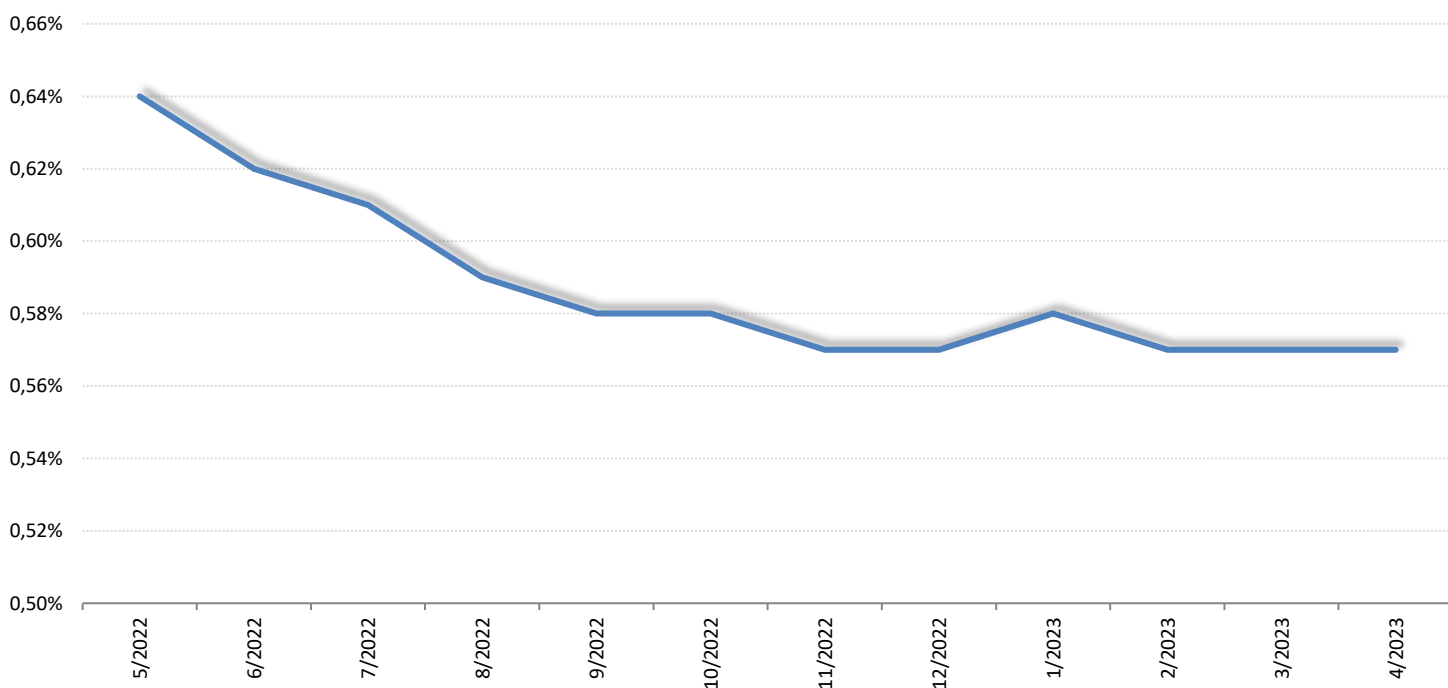
NEVÝKONNÉ HYPOTEČNÍ ÚVĚŘY

Zdroj dat: ČNB

Vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů od roku 2014:



Vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů v posledním roce:



| Období | Objem (mld.) | Podíl |
|---------------|---------------|----------------|
| 4/2023 | 9,25 ↑ | 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% ↓ |

| Období | Objem (mld.) | Podíl |
|---------|--------------|---------|
| 10/2022 | 9,03 ↓ | 0,58% → |
| 9/2022 | 9,06 ↓ | 0,58% ↓ |
| 8/2022 | 9,15 ↓ | 0,59% ↓ |
| 7/2022 | 9,44 ↓ | 0,61% ↓ |
| 6/2022 | 9,60 ↓ | 0,62% ↓ |
| 5/2022 | 9,86 ↓ | 0,64% ↓ |

CENY NEMOVITOSTÍ

vývoj | indexy | srovnání | ČR | kraje



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

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

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

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

Deloitte real index - průměrné ceny bytů

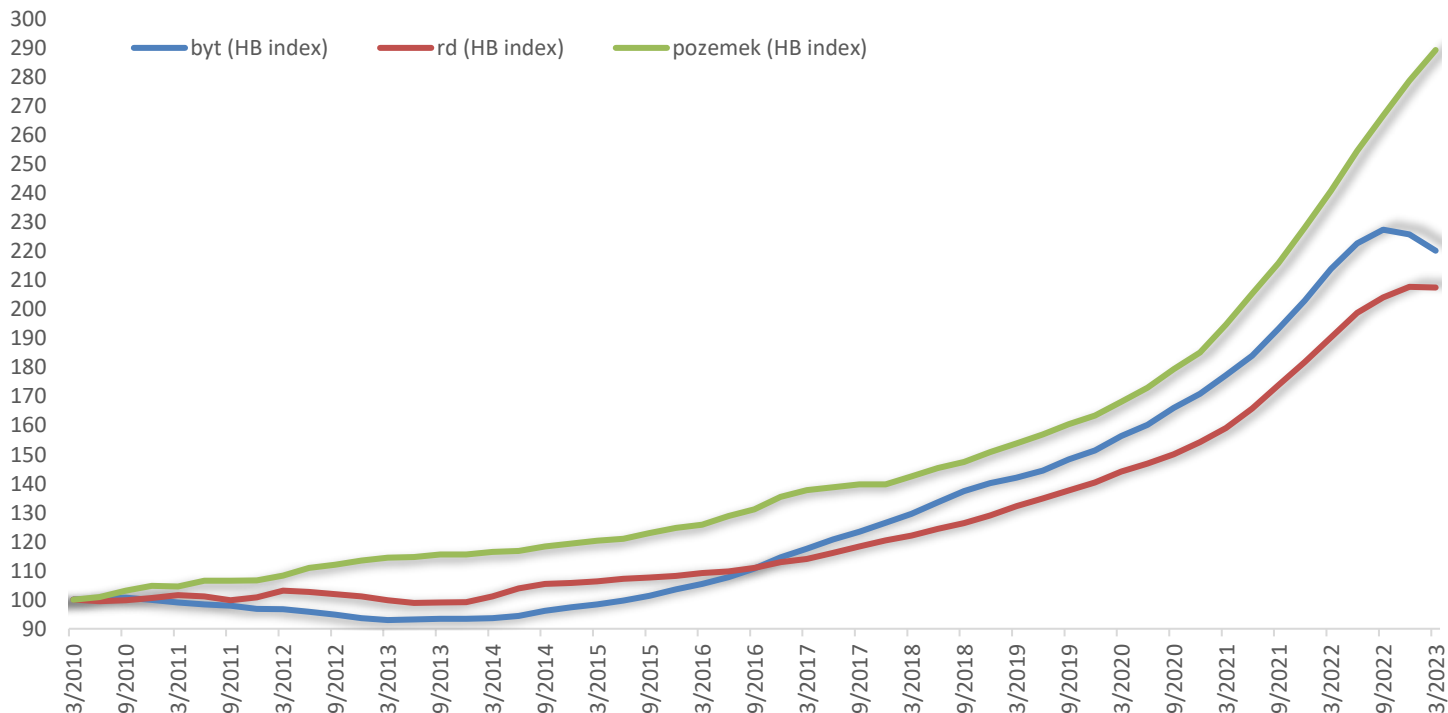
Deloitte rent index - průměrná výše nájemného



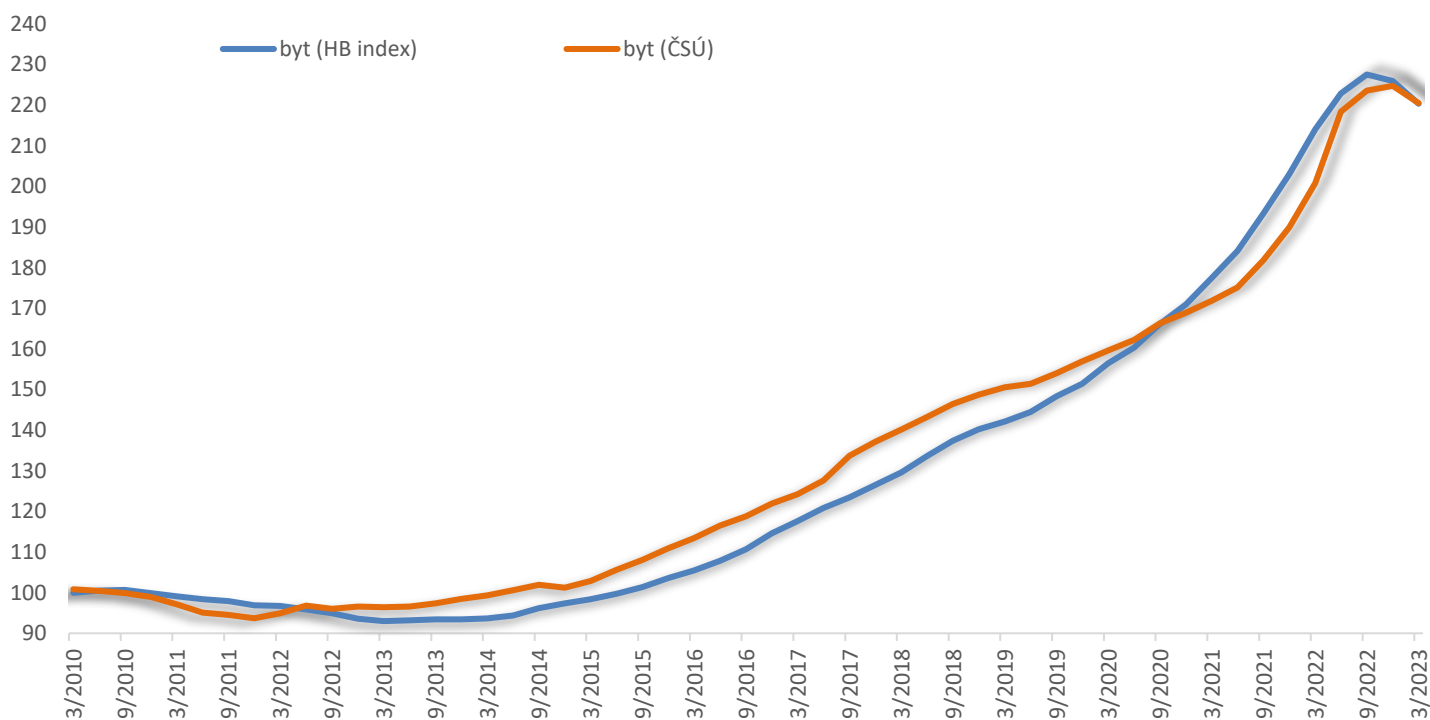
INDEX CEN NEMOVITOSTÍ HYPOTEČNÍ BANKY

aktualizováno

Zdroj dat: Hypoteční banka



SROVNÁNÍ HB INDEXU S DATY ČESKÉHO STATISTICKÉHO ÚŘADU



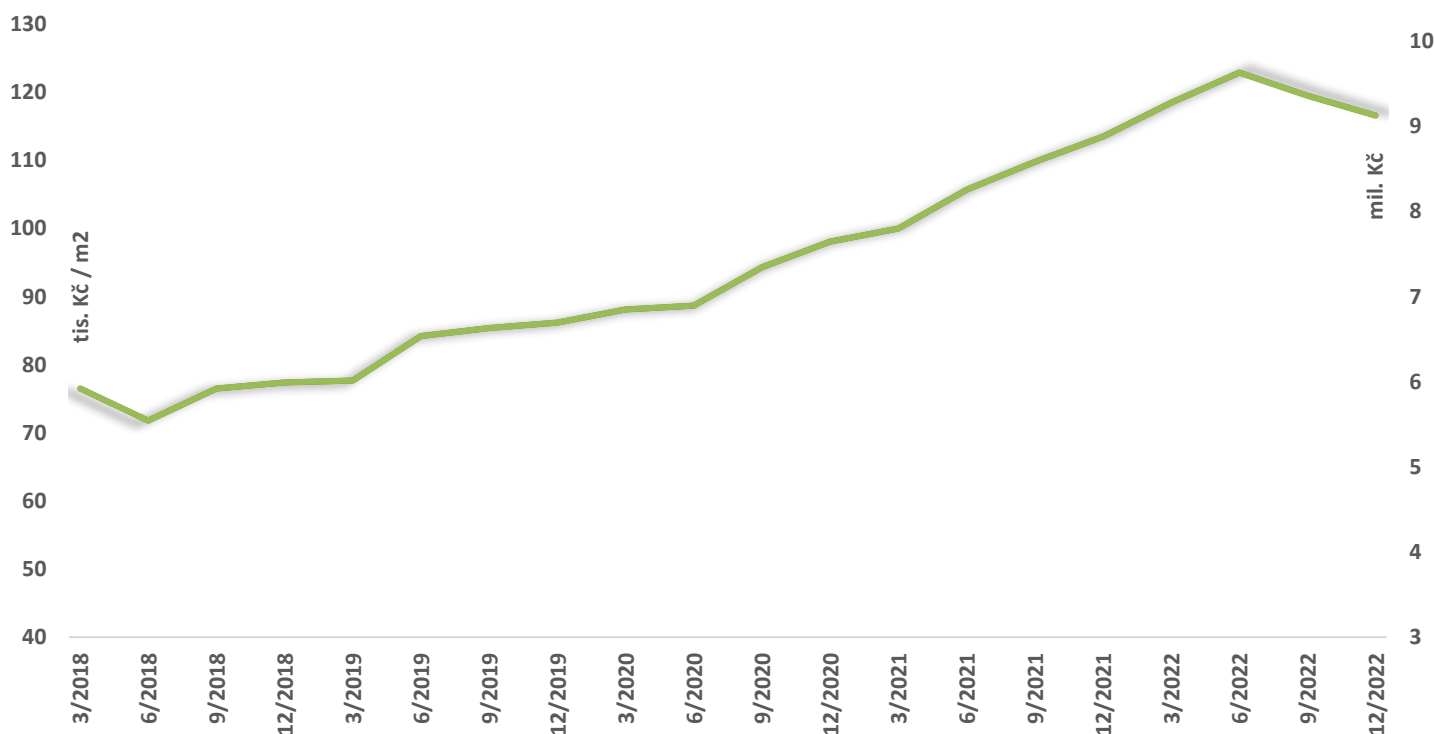
HB index: Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. Za bazickou hodnotu 100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

Zdroj dat: Hypoteční banka | Český statistický úřad

DELOITTE REAL INDEX, CENA BYTŮ, PRAHA

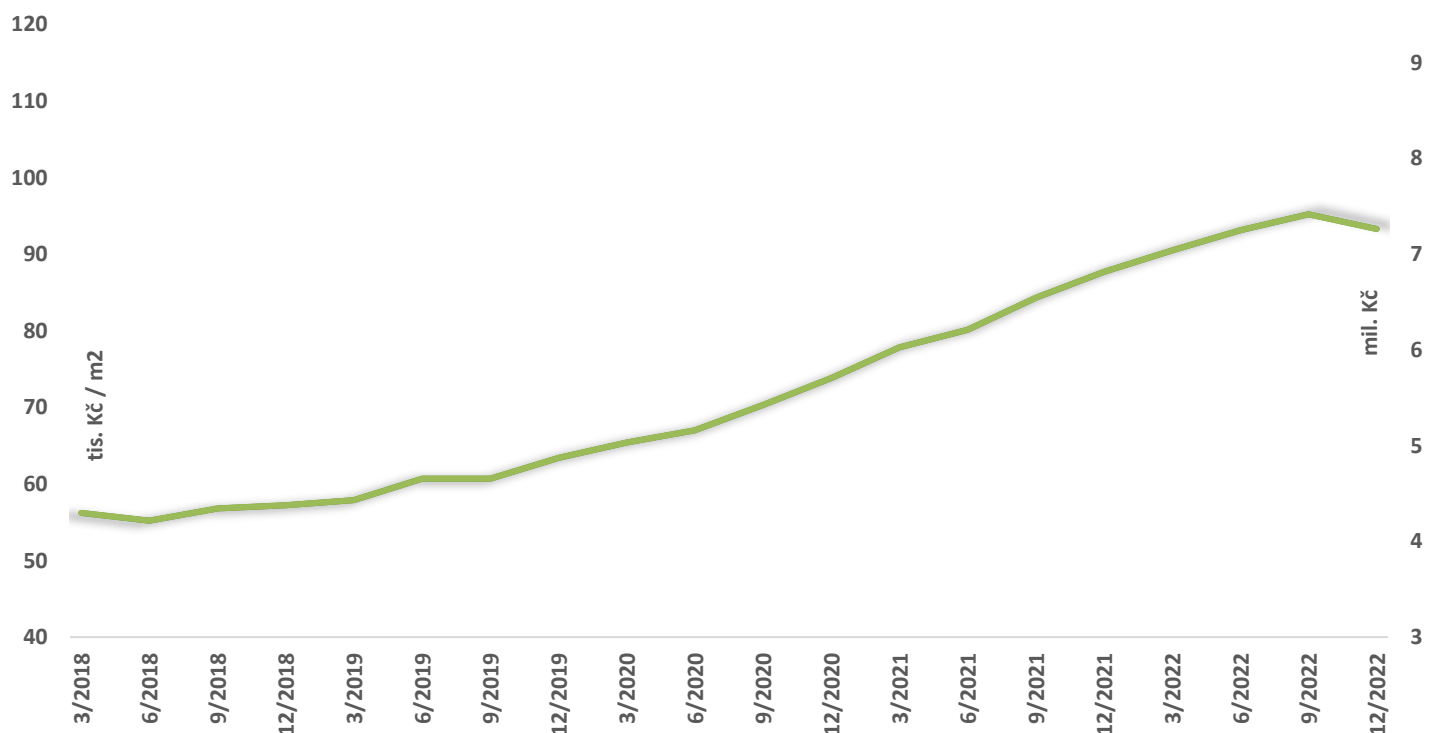
Zdroj dat: Deloitte

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 uskutečněných prodejů bytů, které byly zapsány v katastru nemovitostí v podobě kupních smluv.