

# HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

data | komentáře | analýzy | informace



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



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

duben 2023



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

nové úvěry  
**9,24 mld.**

refinancování  
**1,59 mld.**

dohromady  
**10,82 mld.**

### změna oproti minulému měsíci:

↗ růst o 55,2%

↗ růst o 91,2%

↗ růst o 59,6%

### meziroční změna:

↘ pokles o 58,9%

↘ pokles o 48,6%

↘ pokles o 57,7%

### změna oproti stejnému měsíci před dvěma lety:

↘ pokles o 71,7%

↘ pokles o 85,7%

↘ pokles o 75,3%

2T repo sazba zůstává

**7 %**

## Aktuální nabídkové úrokové sazby

LTV

80 %

1 rok

**7,61%**

3 roky

**6,67%**

5 let

**6,29%**

10 let

**6,49%**

LTV

90 %

1 rok

**7,95%**

3 roky

**6,96%**

5 let

**6,57%**

10 let

**6,77%**

# KOMENTÁŘ K UPLYNULÉMU MĚSÍCI

---

## Objemy hypotečních úvěrů

Objemy hypotečních úvěrů v březnu doznaly vysokého meziměsíčního růstu. Je však předčasné popustit uzdu emocím a radovat se ze změny trendu posledních měsíců. Procentuální vyjádření změny po tak velkém poklesu, jakým aktuálně procházíme, je vždy ošidné. I poměrně malá změna vyjádřená v procentech může působit dojmem raketového růstu. Neoprávněně.

Objem hypotečních úvěrů poskytnutých v měsíci březnu byl tak oproti únotu vyšší o téměř 60 %. Ale jak jsem uvedl, tuto hodnotu neradno přeceňovat. V porovnání s něčím, co bychom mohli označit jako "běžný měsíc" jsme plus mínus na polovině. A z dat, která mám k dispozici, mám důvody se domnívat, že dubnová data budou pro nás zase spíše zklamáním. Ale hlavu vzhůru. Tak jako Řím nebyl postaven za jeden den, tak ani trh s hypotečními úvěry se nemůže vrátit k normálu z měsíce na měsíc.

## Úrokové sazby

V oblasti úrokových sazeb se neděje zhola nic. Na paralyzovaném trhu není příliš o co bojovat. Pokud už dojde v nějaké bance ke změně sazeb, jsou to změny velice malé, spíše jen kosmetické. Průměrné vyhledávané úrokové sazby se již téměř rok pohybují na téměř neměnné úrovni.

Ve středu 3. května se konalo měnověpolitické zasedání bankovní rady České národní banky. Ke snížení sazeb zatím není důvod. Naopak někteří členové bankovní rady se vyjádřili v tom smyslu, že si dovedou představit i další zvýšení úrokových sazeb. Přesto však na svém aktuálním zasedání úrokové sazby ponechali členové bankovní rady beze změny.

Hlavním důvodem další restriktivní politiky je obava, že vysoká inflace se již zabudovala do ekonomických úvah účastníků trhu, kteří svá dnešní rozhodnutí o budoucích cenách odvozují od aktuální výše inflace. To je jeden z mechanismů, kterými inflace podporuje sama sebe a zároveň bych řekl, že to je inflační tlak, kterému se čelí nejhůře ze všech, protože je usídlen především v našich hlavách.

## Novela zákona o spotřebitelském úvěru

Ministerstvo financí se vypořádalo s připomínkami k novele zákona a zaslalo jej k rukám předsedy vlády s žádostí o zařazení na program jednání schůze vlády.

Novela má za úkol především nápravu situace vzniklé díky nešťastné dikci zákona o spotřebitelském úvěru ve věci tzv. účelně vynaložených nákladů, tedy nákladů, na jejichž úhradu má banka národ v případě předčasného splacení hypotečního úvěru během doby trvání fixace úrokové sazby.

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

## Omezení státní podpory stavebního spoření

Asi největším tématem týkajícím se oblasti financování bydlení jsou (reálné) úvahy o omezení či zrušení státní podpory stavebního spoření. Jednání ještě probíhají, ale zdá se, že nějaký zásah do mechanismu podpory stavebního spoření je velmi pravděpodobný.

Podle nejnovějších zpráv se zdá, že státní podpora by mohla zůstat snad i zachována, ale Ministerstvo financí bude zřejmě požadovat její účelové využití.

Ať už tak nebo tak, diskuze o tom, jak naložit s asi čtyřmi miliardami korun aktuálně vynakládanými na státní podporu, které nemáme a získáme je pouze tak, že o ně navýšíme státní dluh, ještě bude pokračovat.

Širší komentář je k dispozici zde: <https://www.gpf.cz/statni-podpora-stavebniho-sporeni-2023>

## Zmírnění poměrových ukazatelů (především DSTI)

V březnu se objevily zprávy o možných úvahách na téma případného zmírnění poměrových ukazatelů, kterými ČNB reguluje trh. Především je řeč o DSTI, které je aktuálně nejvíce limitujícím faktorem. Osobně se nedomnívám, že takové zmírnění je namístě a velmi bych se divil, kdyby ČNB tímto směrem opravdu uvažovala.

# ÚROKOVÉ SAZBY

změny | srovnání | repo | IRS



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

V této sekci naleznete informace týkající se vývoje úrokových sazeb hypotečních úvěrů:

- přehled změn ve vyhlášených úrokových sazbách za minulý měsíc
- aktuální vyhlášené úrokové sazby napříč bankami podle fixace a LTV
- graf vývoje vyhlášených úrokových sazeb pro základní fixace a LTV
- oficiální průměrné úrokové sazby z dat poskytovaných Českou národní bankou
- vývoj ceny úrokových swapů, výnosová křivka úrokových swapů
- graf vývoje čtrnáctidenní repo sazby
- hlasování jednotlivých členů bankovní rady České národní banky ohledně nastavení čtrnáctidenní repo sazby

# ZMĚNY VYHLAŠOVANÝCH SAZEB VE VYBRANÝCH BANKÁCH

---

**1. 4. 2023**

**KB** ↓ pro LTV nad 80 % sleva pro žadatele do 36 let

**11. 4. 2023**

**UCB** ↓ snížení sazeb na fixaci 3Y a 5Y o 10 bps

**28. 4. 2023**

**MMB** ↑ zvýšení sazeb o 20 bps

# ZMĚNY VYHLAŠOVANÝCH SAZEB VE VYBRANÝCH BANKÁCH

duben 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	- 0,40
3 roky	0	0	0	- 0,40
5 let	0	0	0	- 0,40
7 let	0	0	0	- 0,40
8 let	0	0	0	- 0,40
10 let	0	0	0	- 0,40
15 let	-	-	-	-

## Moneta Money Bank

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

### Legenda:

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

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

# ZMĚNY VYHLAŠOVANÝCH SAZEB VE VYBRANÝCH BANKÁCH

duben 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	- 0,13
3 roky	0	0	0	- 0,13
5 let	0	0	0	- 0,13
7 let	0	0	0	- 0,20
8 let	0	0	0	- 0,20
10 let	0	0	0	- 0,13
15 let	0	0	0	0

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,04	0,04	0,04	- 0,04
3 roky	0,02	0,02	0,02	- 0,05
5 let	0,02	0,02	0,02	- 0,05
7 let	0,04	0,04	0,04	- 0,04
8 let	0	0	0	- 0,20
10 let	0,03	0,03	0,03	- 0,03
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 3. 5. 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	6,04	6,04	6,04	6,04
7 let	6,04	6,04	6,04	6,04
8 let	6,04	6,04	6,04	6,04
10 let	6,04	6,04	6,04	6,04
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	7,99	7,99	7,99	8,49
3 roky	6,69	6,69	6,69	7,19
5 let	6,39	6,39	6,39	6,89
7 let	6,39	6,39	6,39	6,89
8 let	-	-	-	-
10 let	6,49	6,49	6,49	6,99
15 let	6,59	6,59	6,59	7,09

## UniCredit bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	6,29	6,29	6,29	6,29
5 let	5,79	5,79	5,79	5,79
7 let	6,99	6,99	6,99	6,99
8 let	-	-	-	-
10 let	6,99	6,99	6,99	6,99
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 3. 5. 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 3. 5. 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	6,17	6,17	6,22	6,42
7 let	6,24	6,24	6,32	6,47
8 let	6,04	6,04	6,04	6,19
10 let	6,21	6,21	6,26	6,46
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	7,58	7,58	7,61	7,95
3 roky	6,65	6,65	6,67	6,96
5 let	6,27	6,27	6,29	6,57
7 let	6,53	6,53	6,56	6,84
8 let	6,04	6,04	6,04	6,19
10 let	6,47	6,47	6,49	6,77
15 let	6,52	6,52	6,57	6,94

## dream bank (minima napříč bankami)

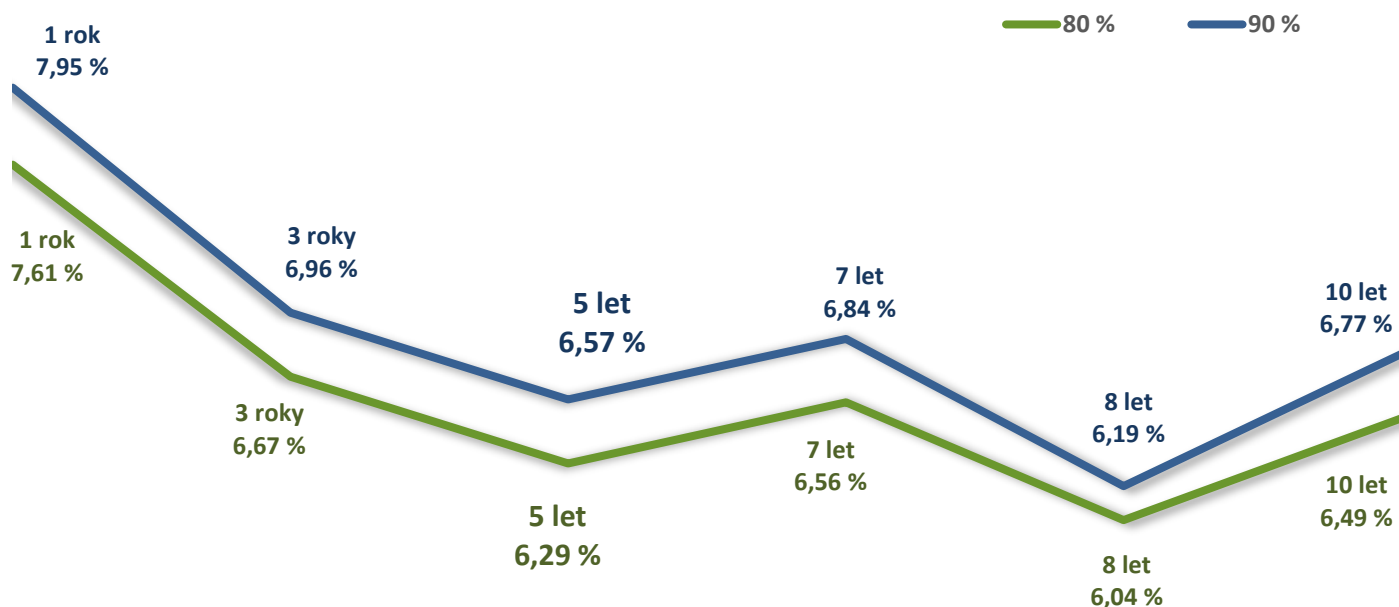
fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,78	6,78	6,78	7,14
3 roky	6,19	6,19	6,19	6,19
5 let	5,79	5,79	5,79	5,79
7 let	5,79	5,79	5,79	5,79
8 let	6,04	6,04	6,04	6,04
10 let	5,79	5,79	5,79	5,79
15 let	6,14	6,14	6,14	6,44

## 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	6,99	6,99	6,99	7,29
15 let	6,84	6,84	6,99	7,29

## Aktuální nabídkové úrokové sazby

(průměr šesti největších bank, zohledněna sleva za domicilaci)

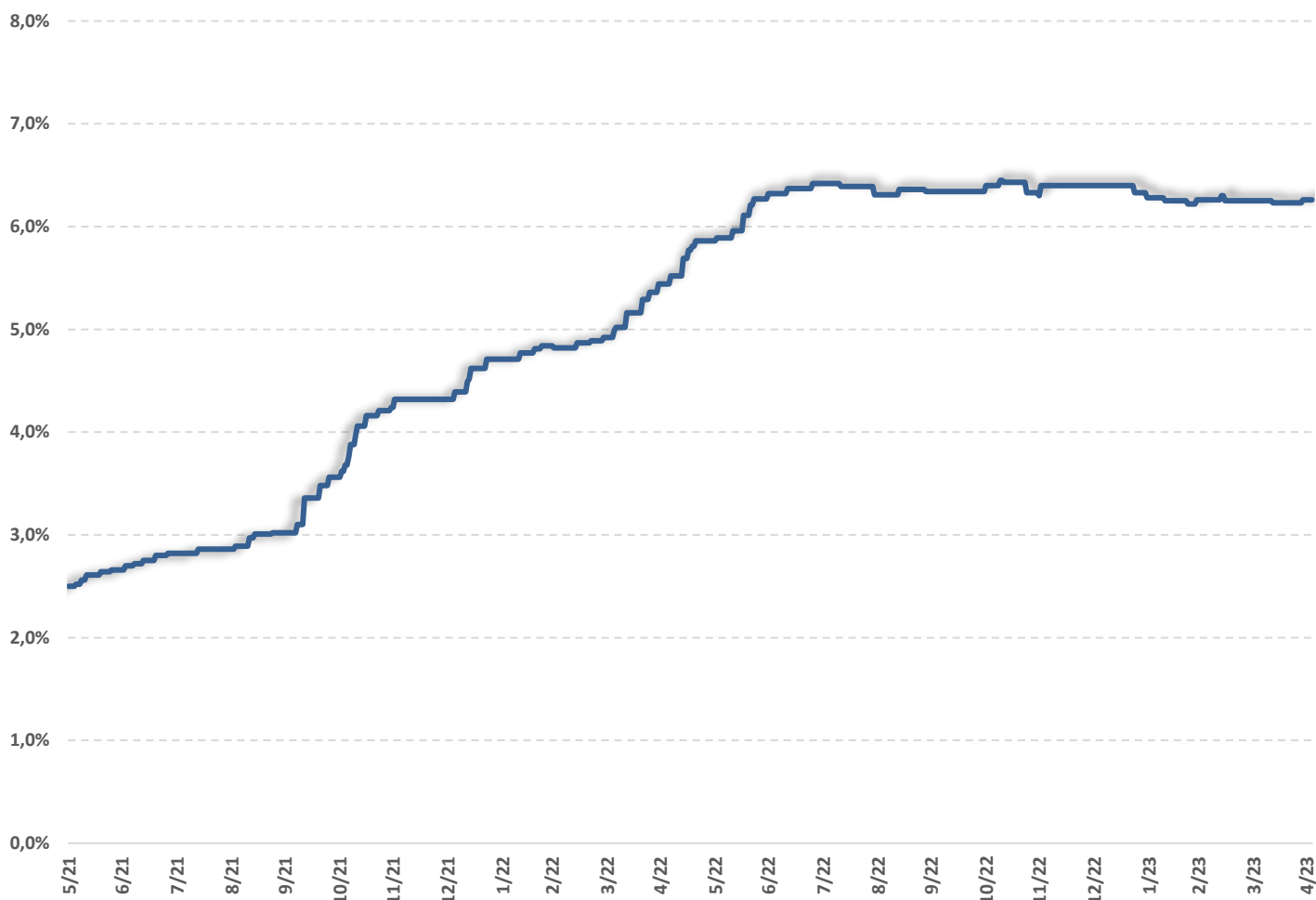


# VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

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 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.



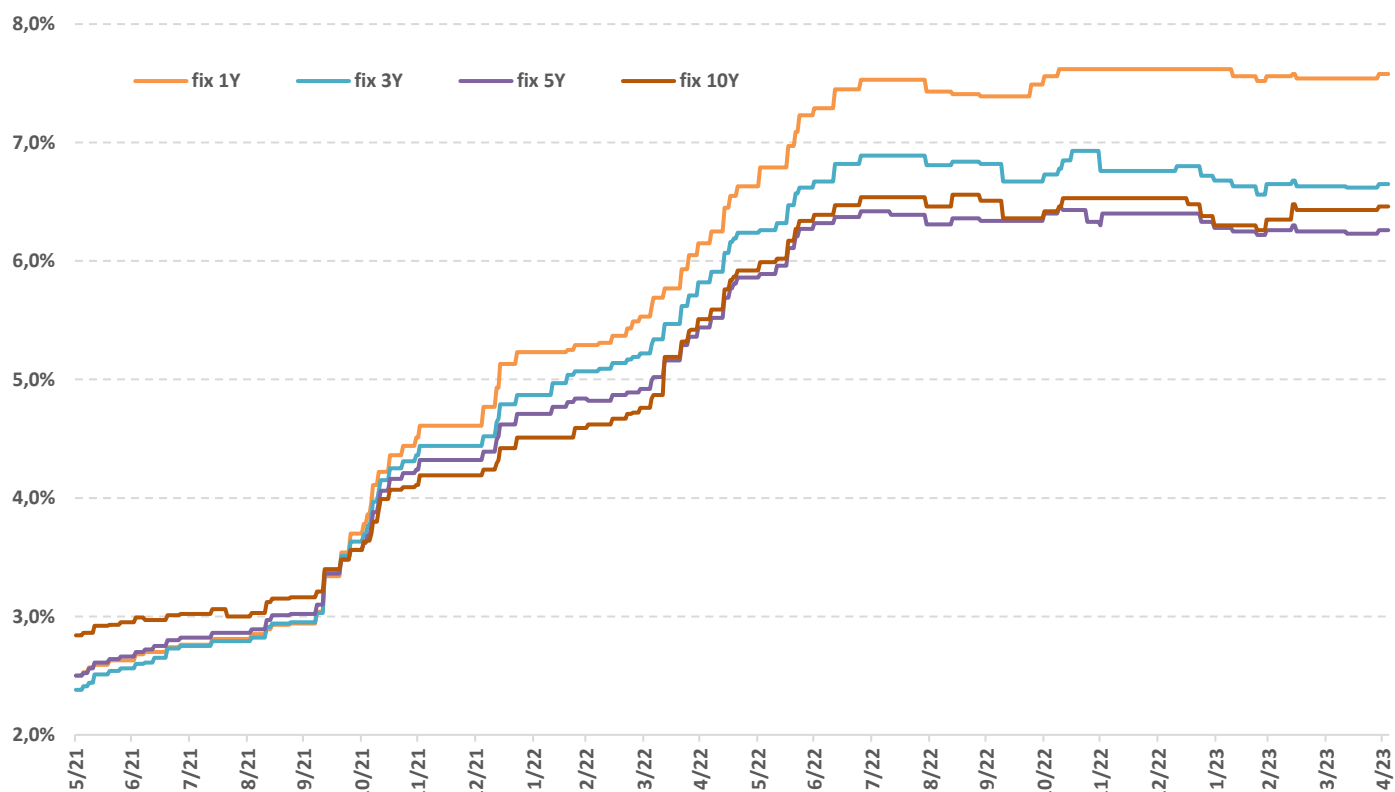
## Průměrné úrokové sazby v posledních 12 měsících

Období	Nové
<b>5/2023</b>	<b>6,26%</b> →
4/2023	6,26% ↑
3/2023	6,25% ↓
2/2023	6,26% ↓
1/2023	6,28% ↓
12/2022	6,40% ↑

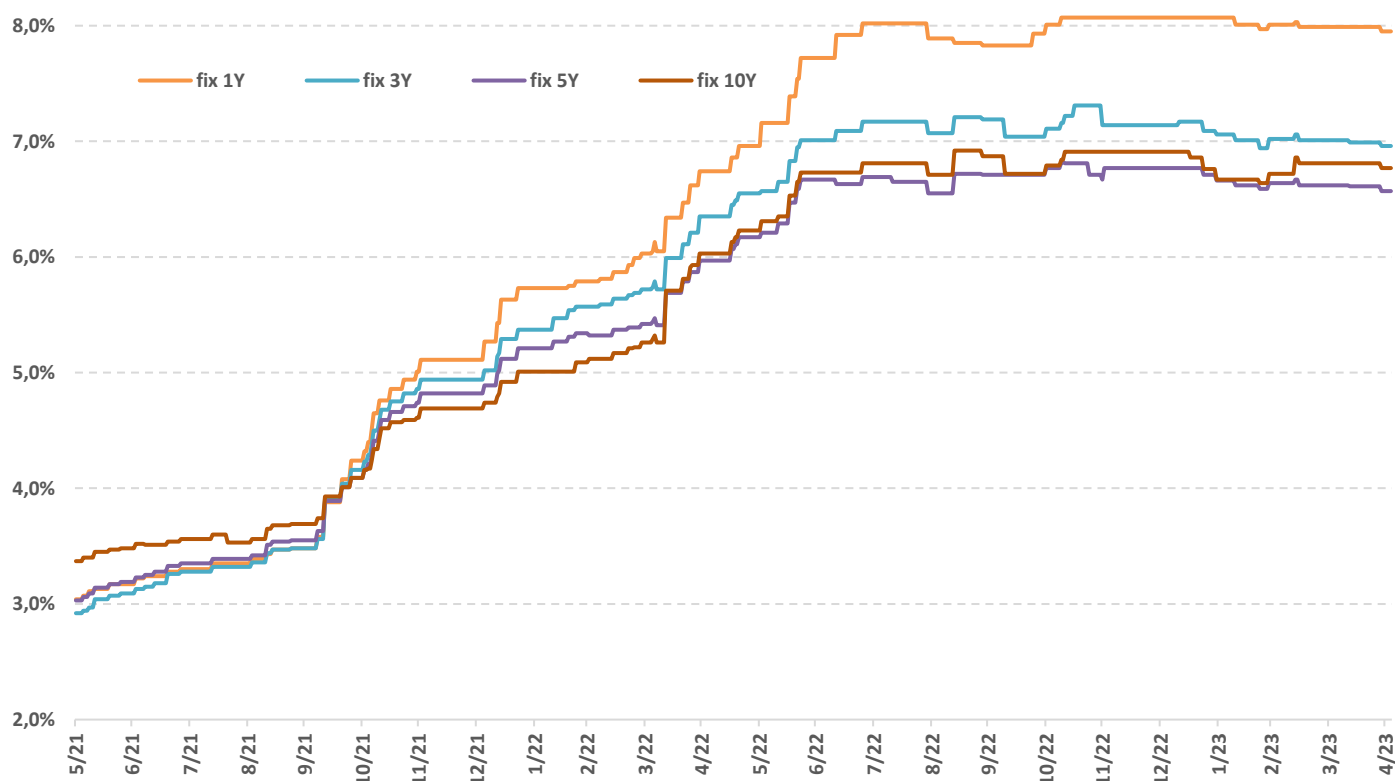
Období	Nové
11/2022	<b>6,30%</b> ↓
10/2022	6,40% ↑
9/2022	6,34% ↑
8/2022	6,31% ↓
7/2022	6,42% ↑
6/2022	6,32% ↑

# VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

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



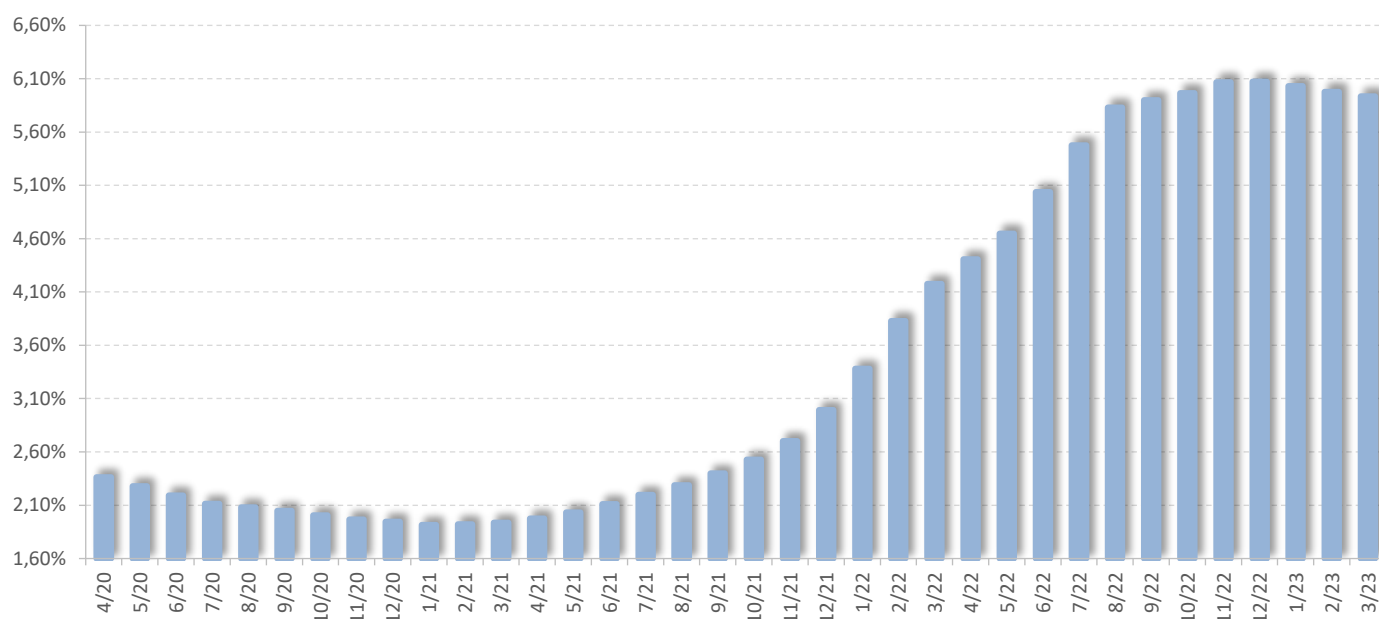
Následující graf zobrazuje výši průměrné vyhlášené úrokové sazby pro LTV 90 %



# ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

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

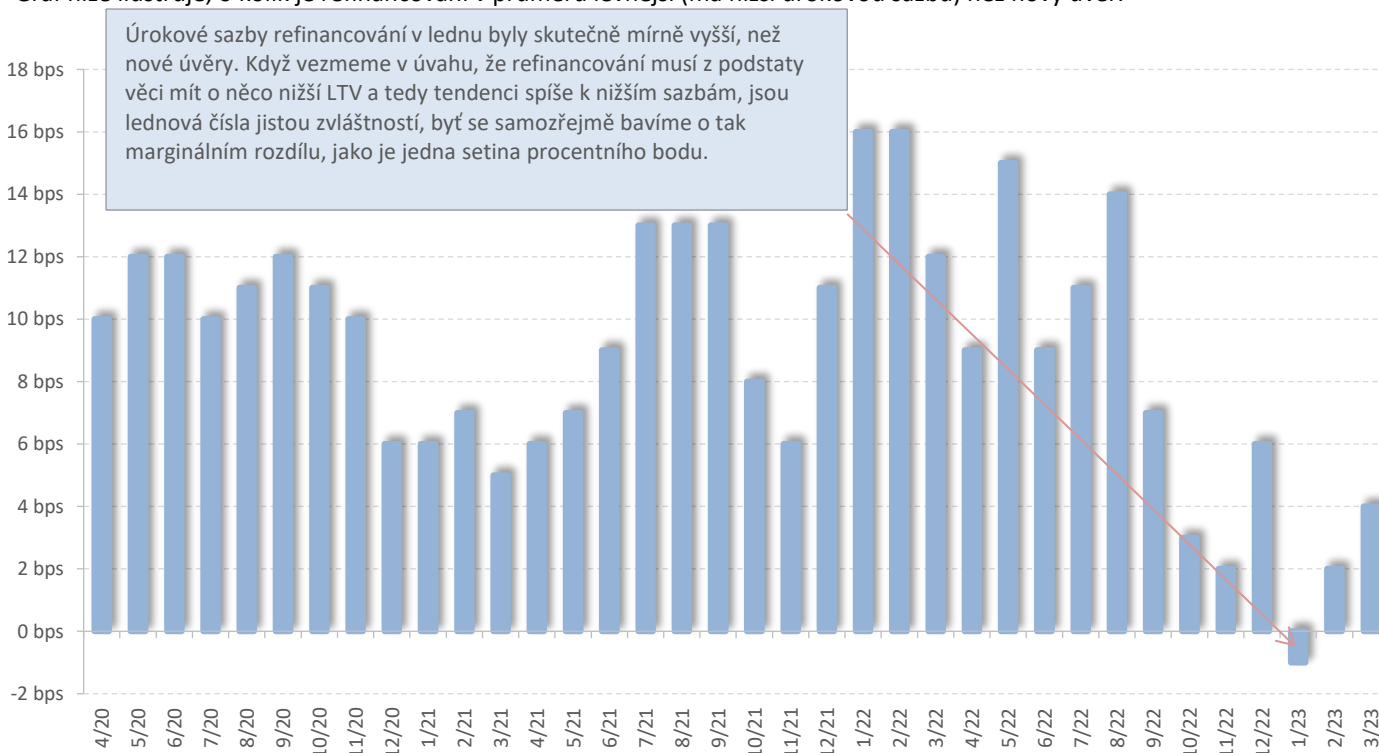


Výše uvedený graf je váženým průměrem úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů a refinancování. Ovšem sazby nových úvěrů a refinancování se přece jen do jisté míry liší. Průměrná sazba refinancování je typicky o něco nižší, než sazba nových úvěrů.

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

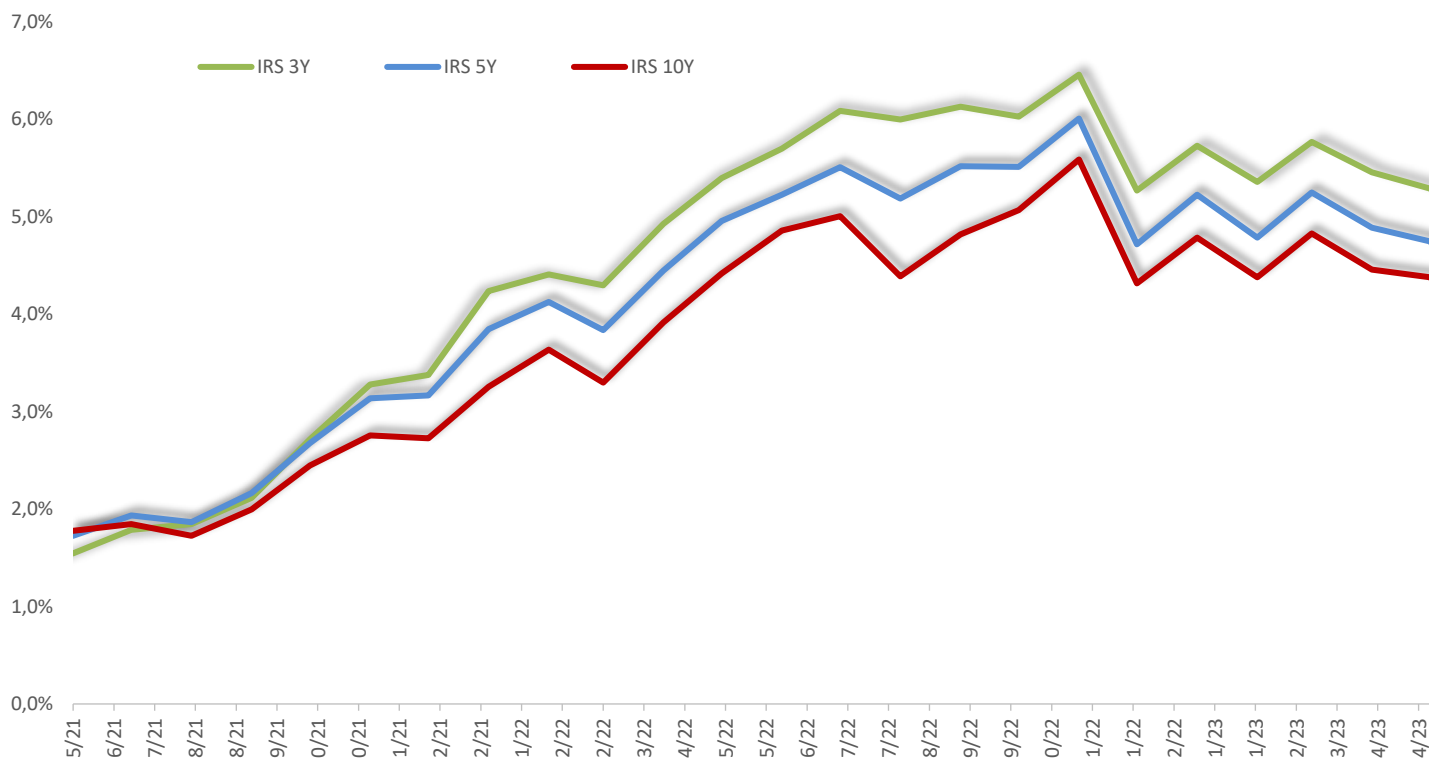
Období	Nové úvěry	Refiny	Prům. nové a ref
<b>3/2023</b>	<b>5,94 %</b> ↓	<b>5,90 %</b> ↓	<b>5,93 %</b> ↓
2/2023	5,98 % ↓	5,96 % ↓	5,98 % ↓
1/2023	6,03 % ↓	6,04 % ↑	6,03 % ↓
12/2022	6,08 % ↑	6,02 % ↓	6,07 % ↑
11/2022	6,07 % ↑	6,05 % ↑	6,07 % ↑
10/2022	5,97 % ↑	5,94 % ↑	5,97 % ↑
9/2022	5,91 % ↑	5,84 % ↑	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 % ↓
4/2020	2,38 % ↓	2,28 % ↓	2,36 % ↓

# CENA ÚROKOVÝCH SWAPŮ

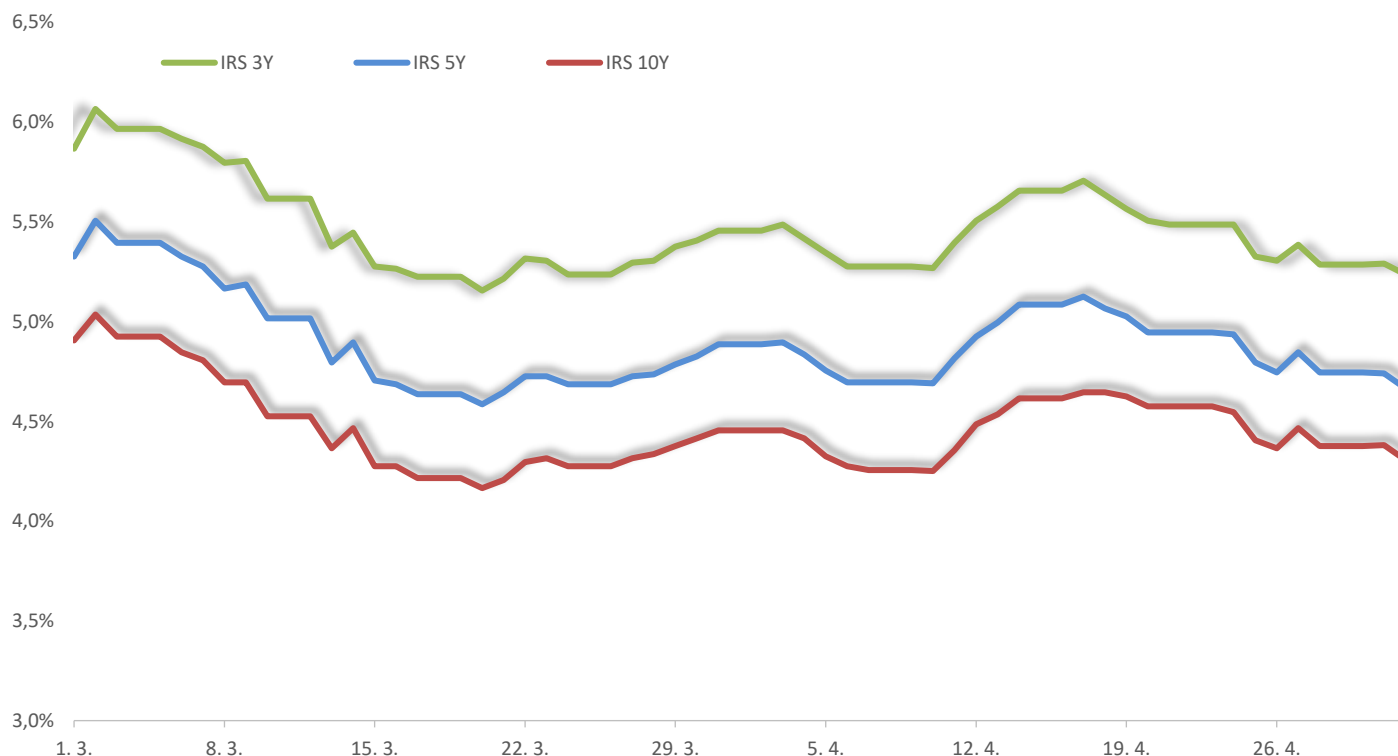
Cenu zdrojů lze do jisté míry odvozovat od ceny tzv. úrokových swapů (IRS, interest rate swap).

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:



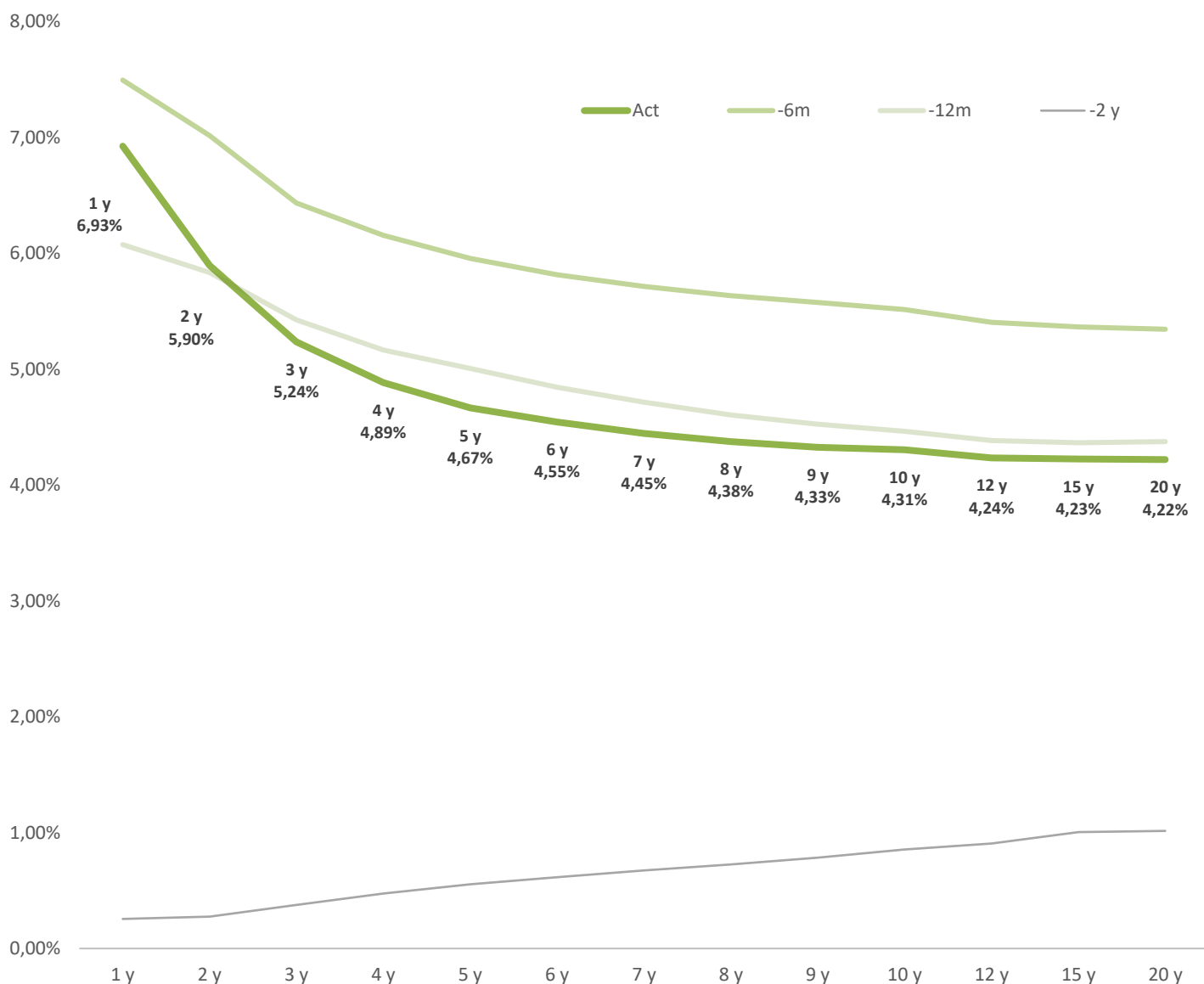
Následující graf zobrazuje vývoj IRS od počátku minulého měsíce:



# 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.

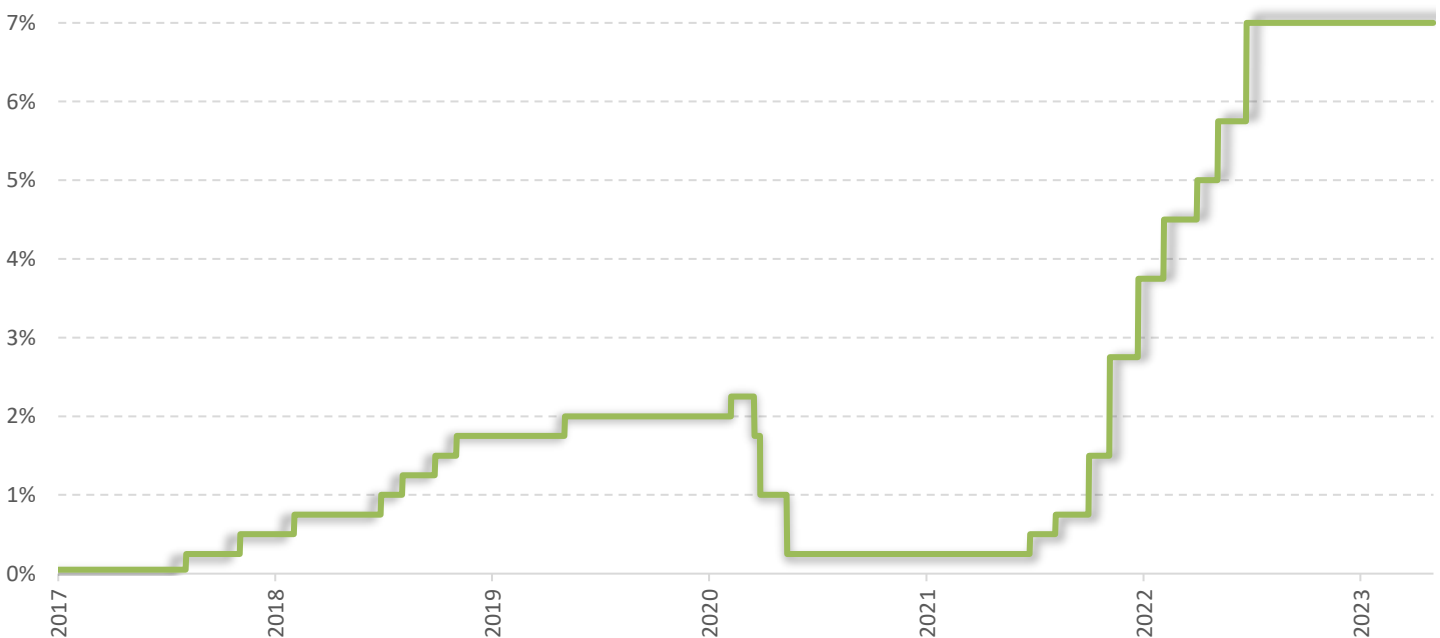
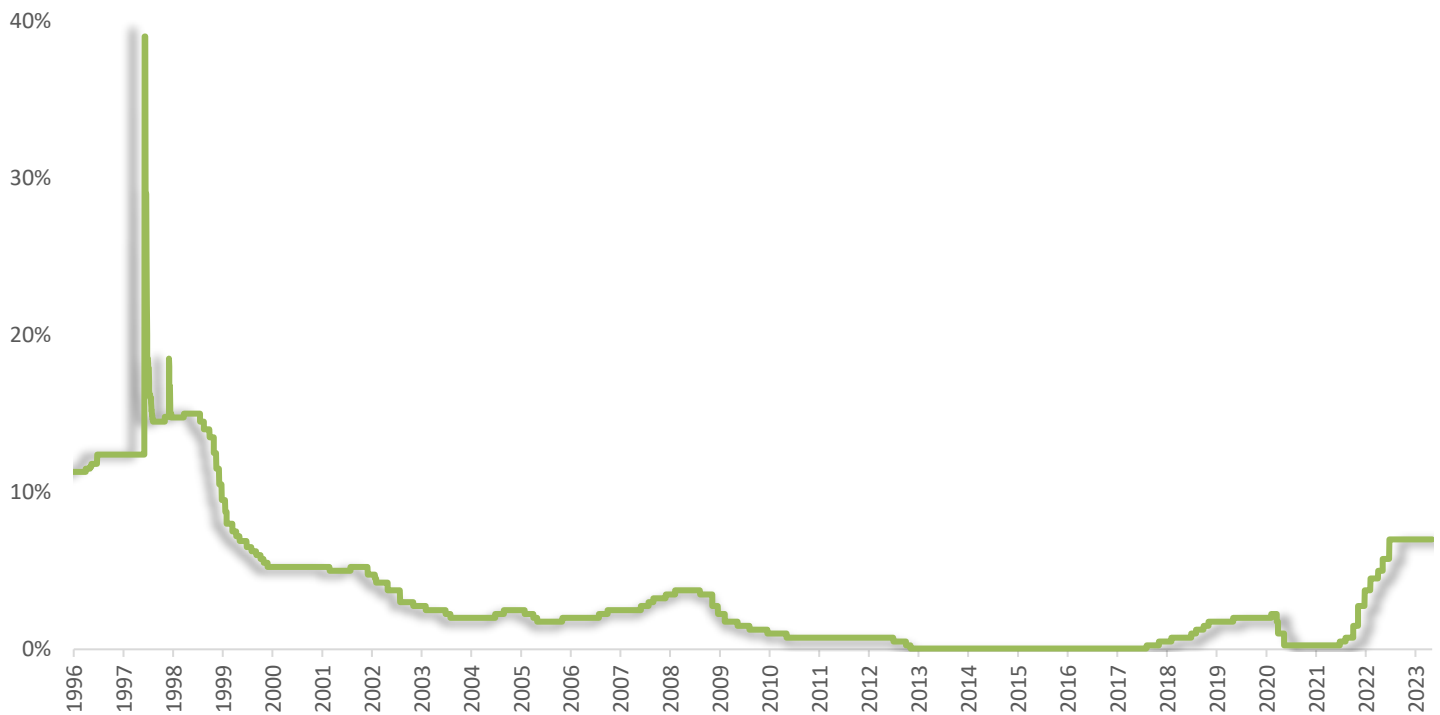


Následující tabulka zobrazuje hodnoty IRS pro vybraná období 1, 3, 5 a 10 let. Tabulka zobrazuje aktuální hodnoty a hodnoty před 6, 12 resp. 24 měsíci.

IRS CZK	1 y	3 y	5 y	10 y
Act	6,93%	5,24%	4,67%	4,31%
- 6 m	7,50%	6,44%	5,96%	5,52%
-12 m	6,08%	5,43%	5,01%	4,47%
- 2 y	0,26%	0,38%	0,56%	0,86%

# DVOUTÝDENNÍ REPO SAZBA

Zdroj dat: ČNB



Období	Repo
5 / 2023	7,00% →
4 / 2023	7,00% →
3 / 2023	7,00% →
2 / 2023	7,00% →
1 / 2023	7,00% →
12 / 2022	7,00% →
11 / 2022	7,00% →

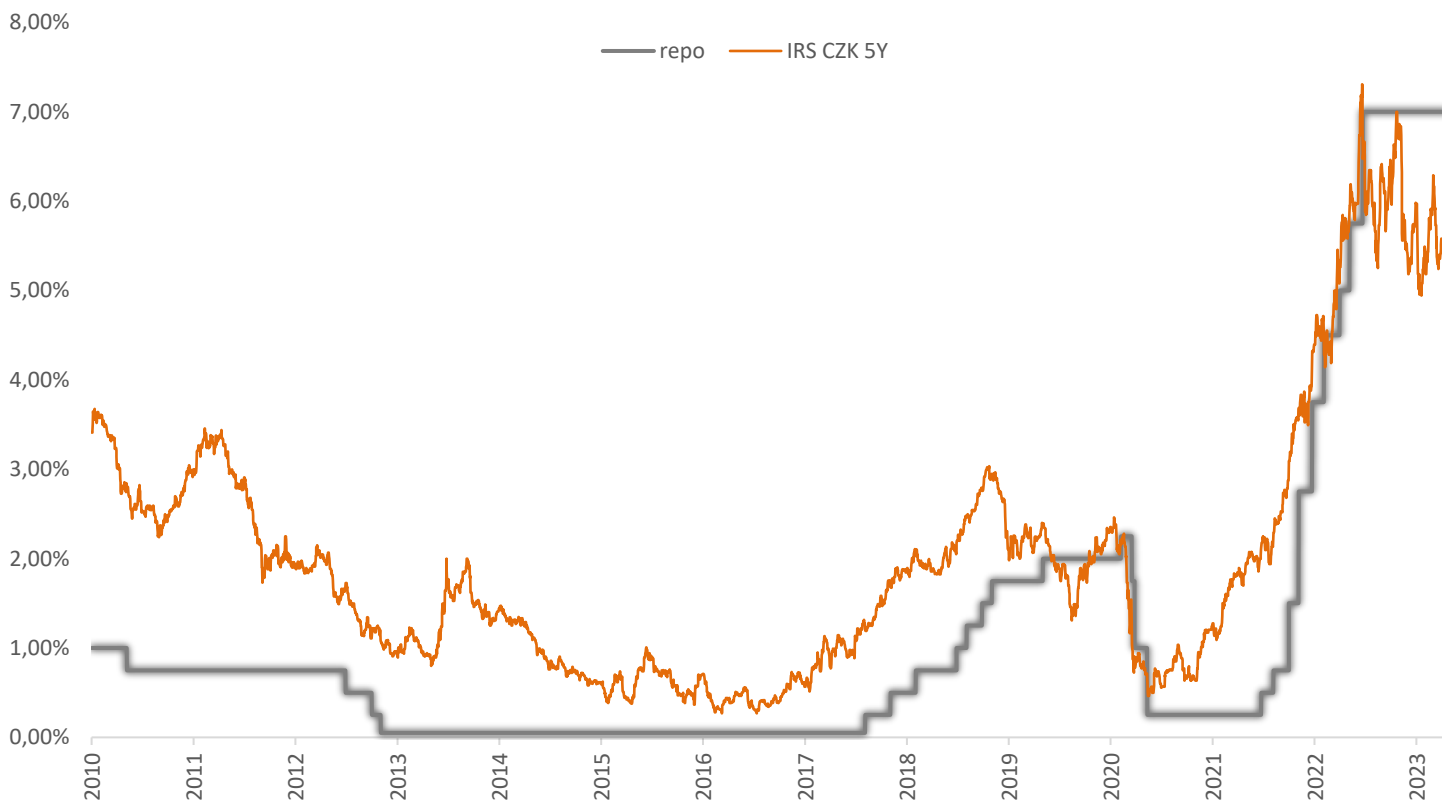
Období	Repo
10 / 2022	7,00% →
9 / 2022	7,00% →
8 / 2022	7,00% →
7 / 2022	7,00% →
6 / 2022	7,00% ↑
5 / 2022	5,75% ↑
4 / 2022	5,00% ↑

Období	Repo
3 / 2022	4,50% →
2 / 2022	4,50% ↑
1 / 2022	3,75% →
12 / 2021	3,75% ↑
11 / 2021	2,75% ↑
10 / 2021	1,50% ↑
9 / 2021	0,75% →

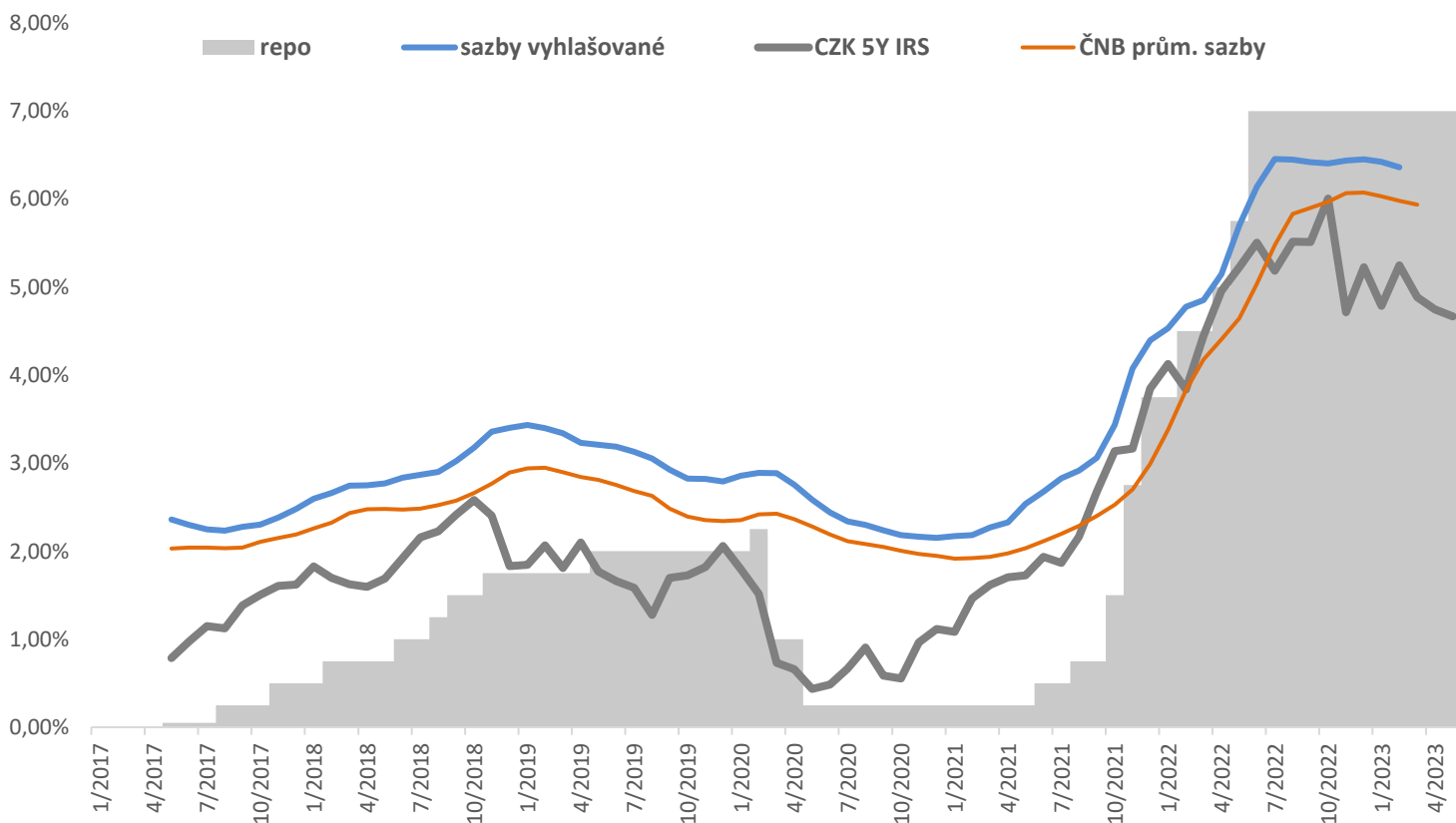


# REPO, IRS, VYHLAŠOVANÉ A REÁLNÉ SAZBY

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



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



# HLASOVÁNÍ BANKOVNÍ RADY

o nastavení 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	?	?	?	?	?	?
Mora	50 bps	-	-	-	-	-	-	-
Holub	50 bps	25 bps	?	?	?	?	?	?
Kubíček	-	0 bps	?	?	?	?	?	?
Procházka	-	0 bps	?	?	?	?	?	?
repo sazba	→ 7,00%	→ 7,00%	→ 7,00%					

Bankovní rada ponechala dne 3. 5. 2023 úrokové sazby beze změn. Jak hlasovali jednotlivé členové není v tuto chvíli ještě známo.

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

V této sekci naleznete informace týkající se vývoje objemů poskytnutých hypotečních úvěrů:

- graf vývoje objemu hypotečních úvěrů v kategoriích nové úvěry a refinancování
- graf vývoje podílu refinancovaných úvěrů na celkovém objemu poskytnutých úvěrů

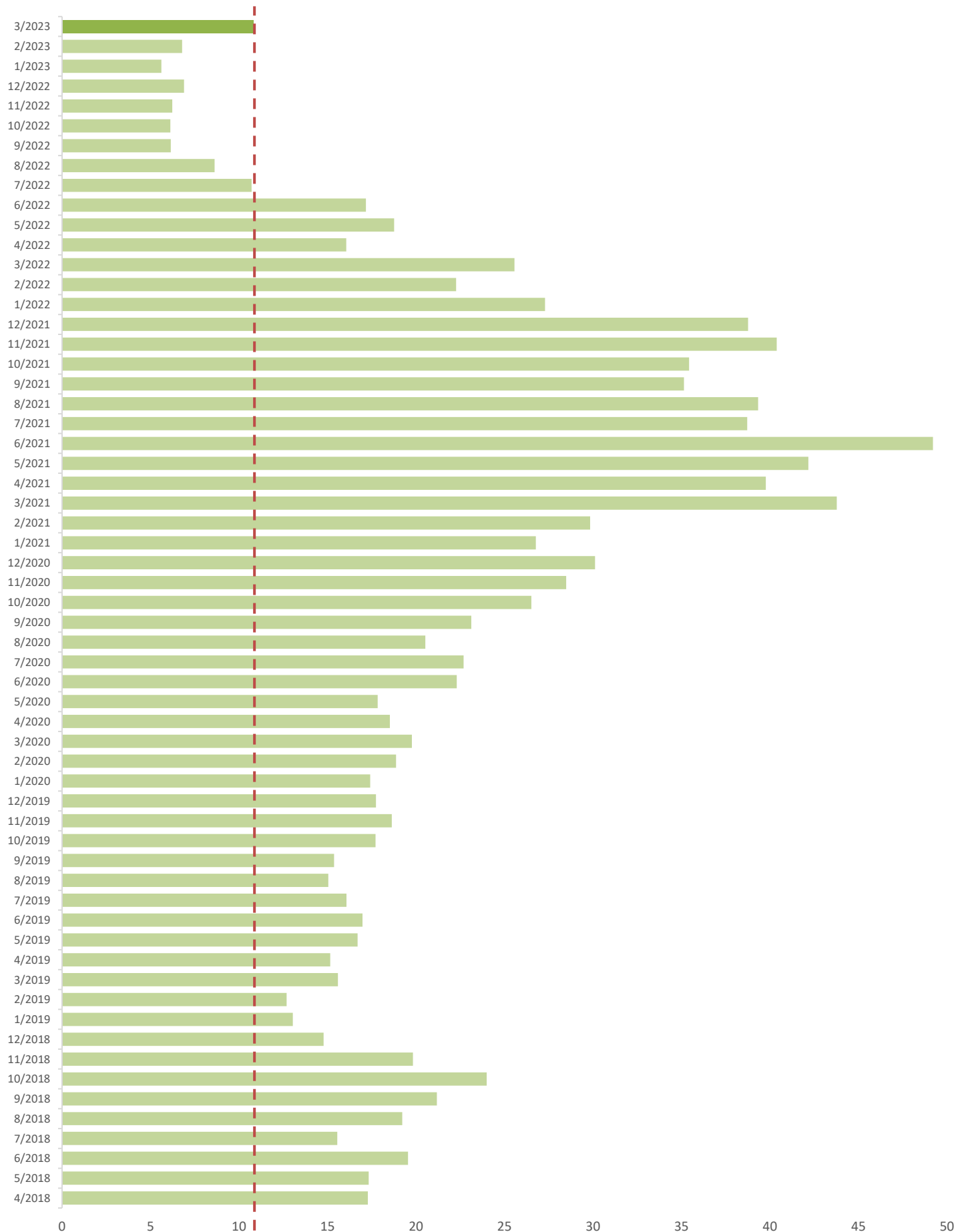
Zdrojem jsou statistická data České národní banky.



# OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

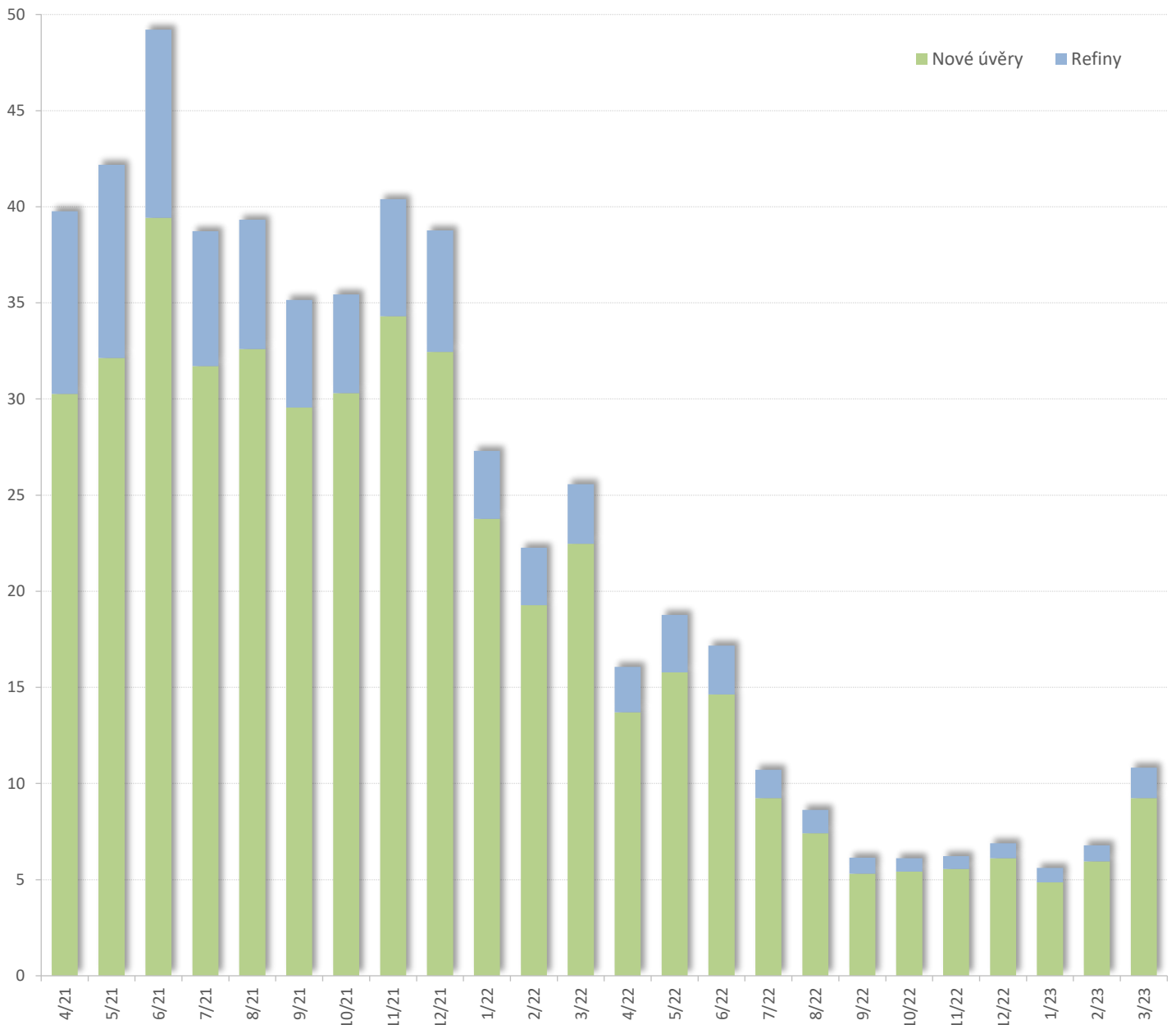
Graf ukazuje objem uzavřených hypotečních úvěrů v mld. Kč (nové úvěry + refinancování) za posledních pět let.



# 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

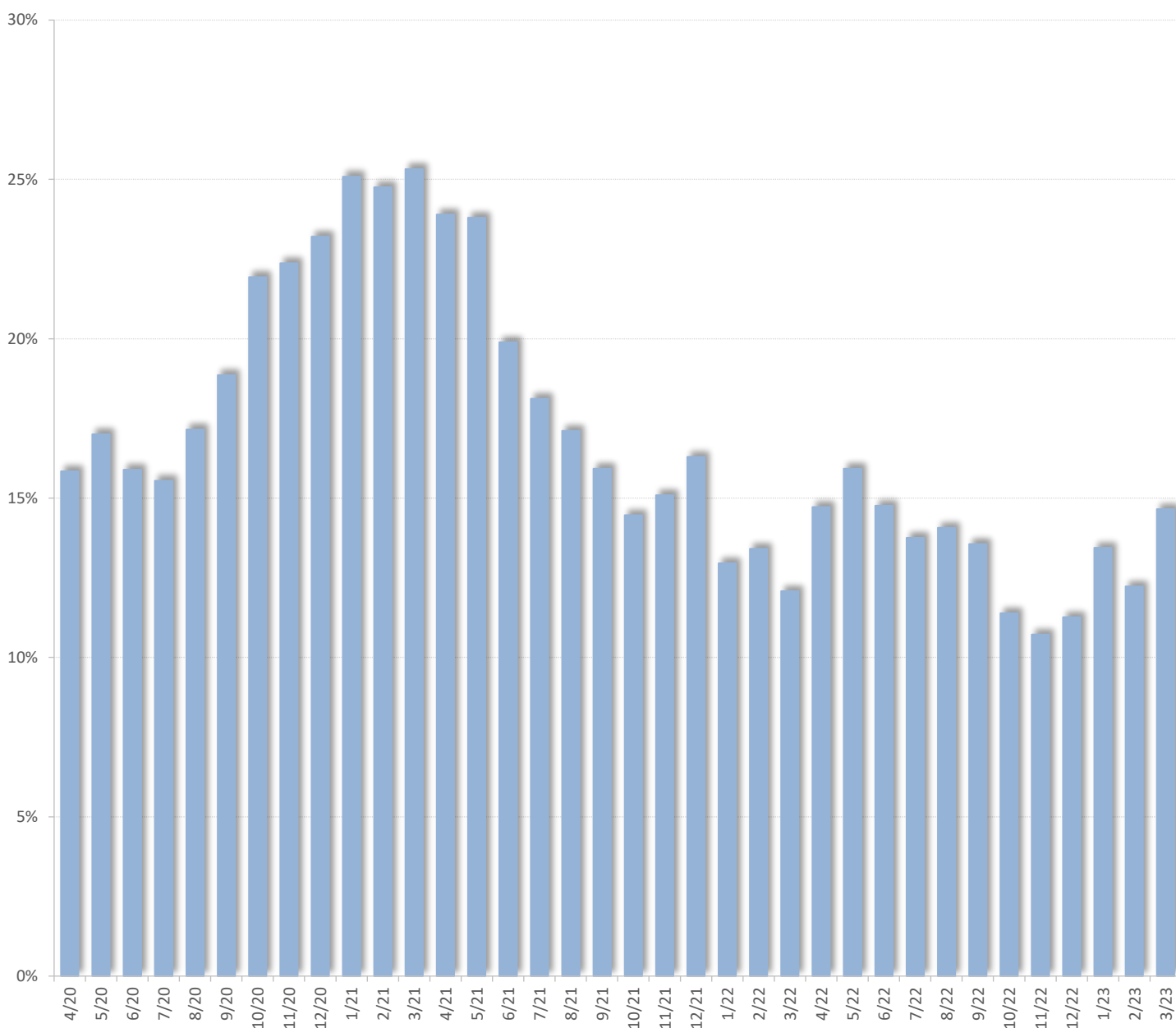
Období	Nové	Refiny
<b>3/2023</b>	<b>9,24</b> ↑	<b>1,59</b> ↑
2/2023	5,95 ↑	0,83 ↑
1/2023	4,86 ↓	0,75 ↓
12/2022	6,11 ↑	0,78 ↑
11/2022	5,56 ↑	0,67 ↓
10/2022	5,42 ↑	0,70 ↓

Období	Nové	Refiny
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 ↑
4/2022	13,70 ↓	2,36 ↓

# 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>3/2023</b>	<b>14,65%</b> ↑
2/2023	12,23% ↓
1/2023	13,44% ↑
12/2022	11,27% ↑
11/2022	10,72% ↓
10/2022	11,39% ↓

Období	Nové
9/2022	<b>13,55%</b> ↓
8/2022	14,06% ↑
7/2022	13,75% ↓
6/2022	14,76% ↓
5/2022	15,93% ↑
4/2022	14,72% ↑

# OBJEMY HYPOTÉK V POSLEDNÍCH TŘECH LETECH

Zdroj dat: ČNB

Období	Nové úvěry	Refiny	Σ nové + ref	12M součet	Refiny, podíl
<b>3/2023</b>	<b>9,24</b> ↑	<b>1,59</b> ↑	<b>10,82</b> ↑	<b>119,92</b> ↓	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 % ↑
4/2020	15,59 ↓	2,93 ↓	18,52 ↓	208,84 ↑	15,8 % ↓

# FIXACE SAZEB

vývoj | podíly | srovnání



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

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

Zdrojem informací je Česká národní banka.

- 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.

K problematice účelně vynaložených nákladů naleznete více informací zde:

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

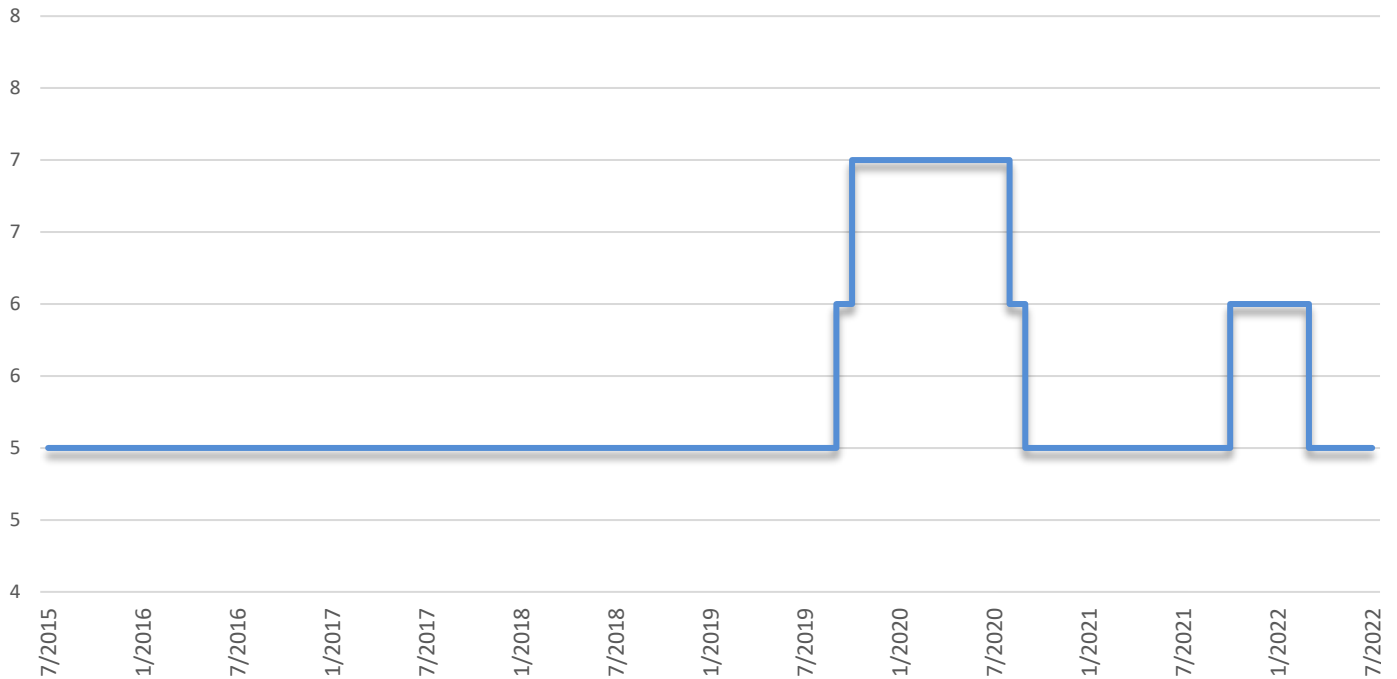


# DÉLKA FIXACE ÚROKOVÉ SAZBY

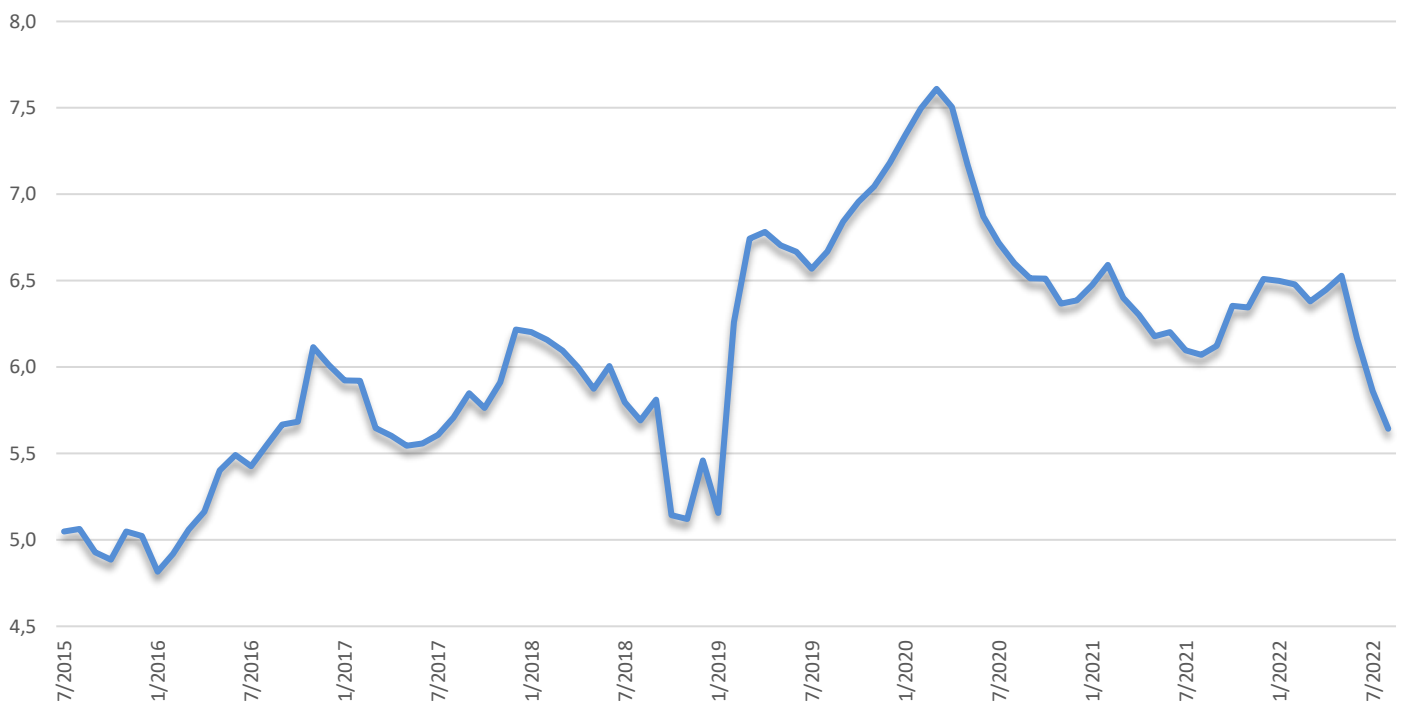
Zdroj: ČNB - Zpráva o finanční stabilitě, podzim 2022

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:



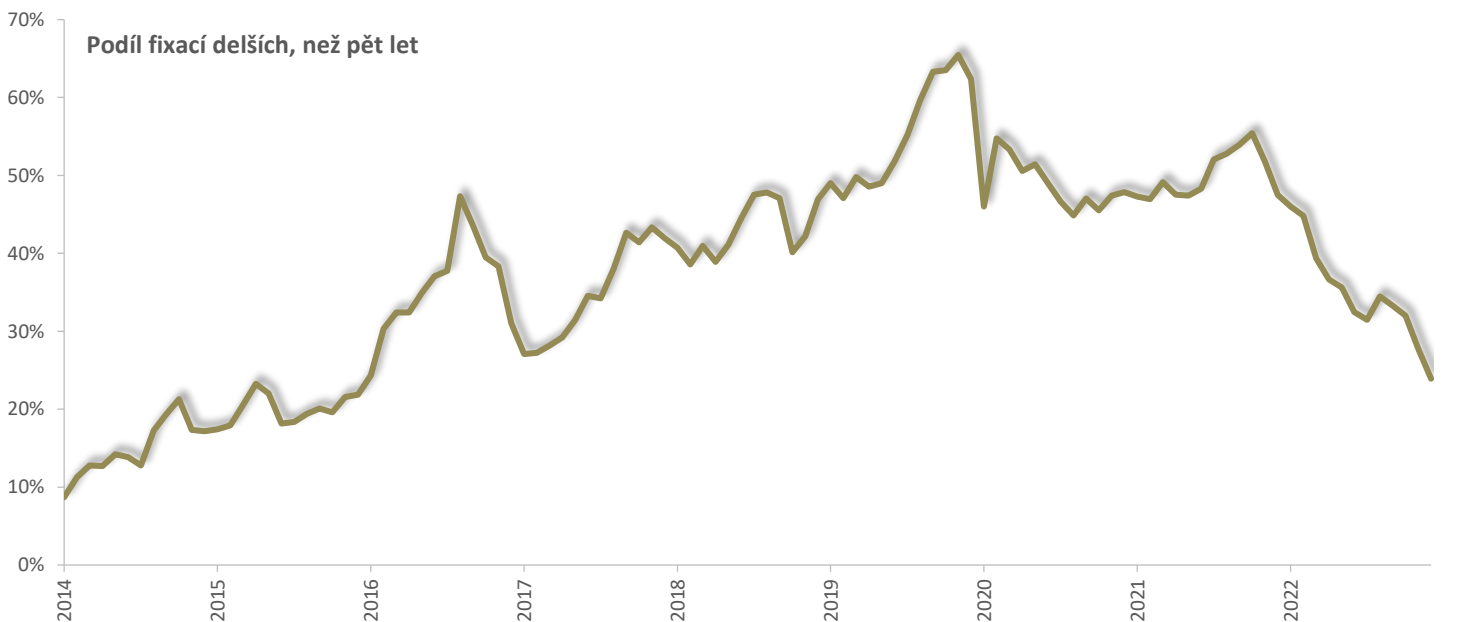
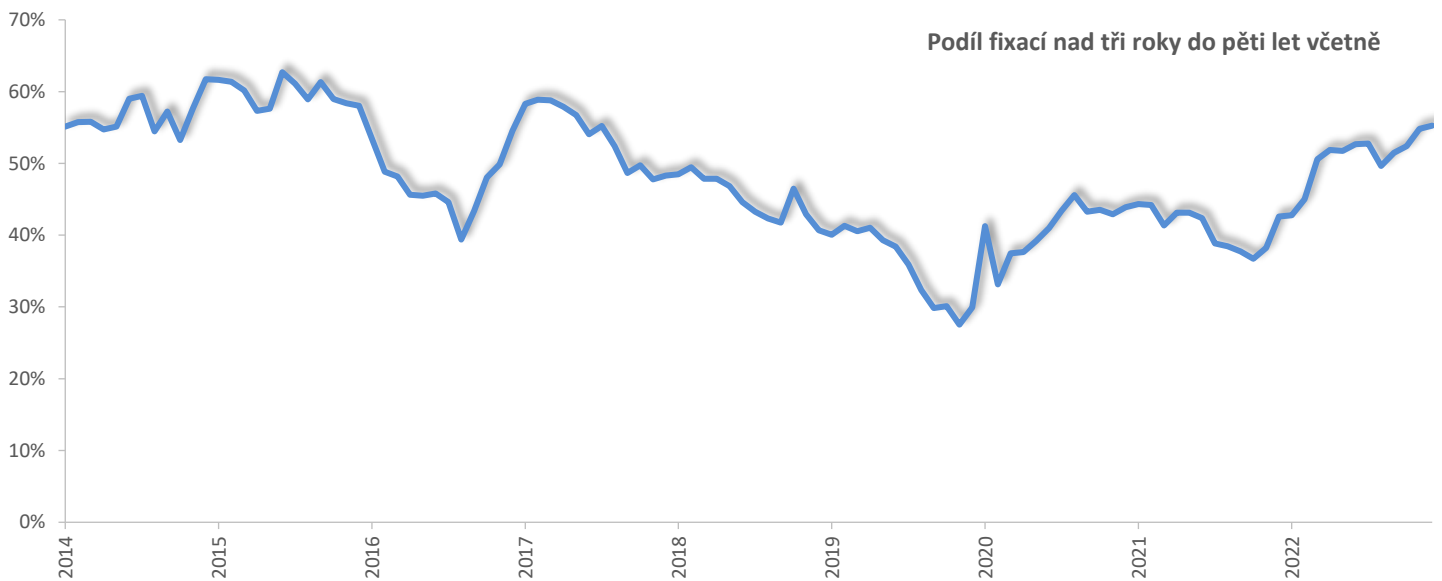
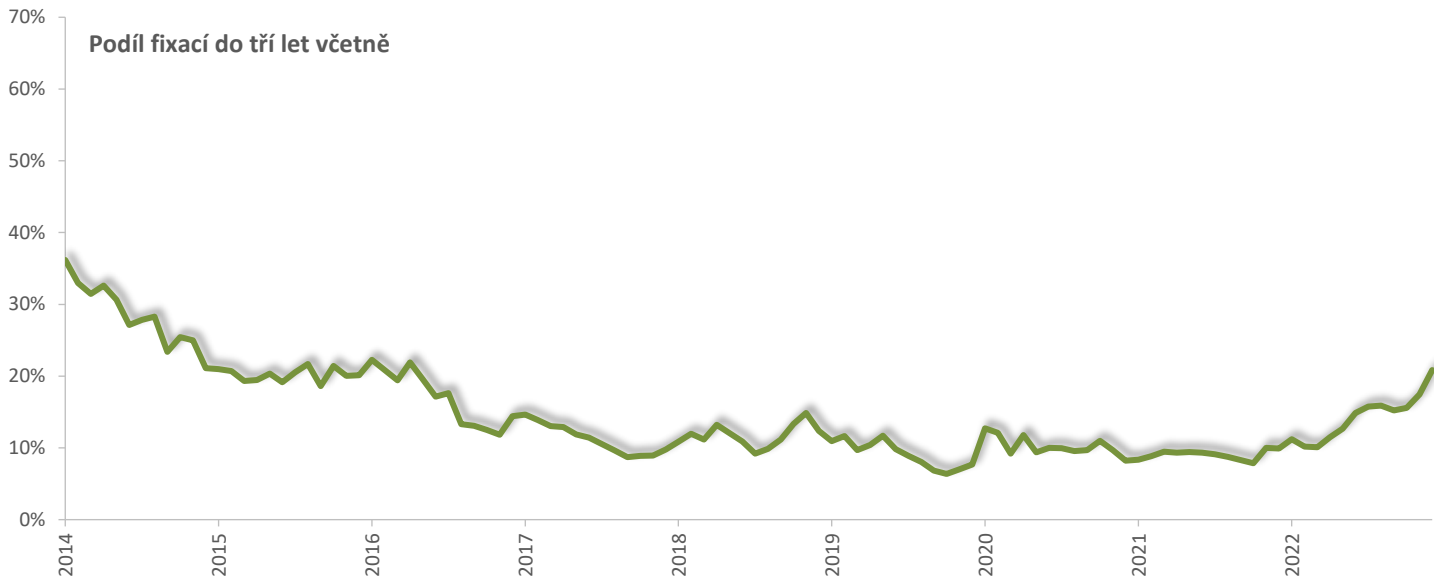
Následující graf ukazuje vážený průměr délky fixace nových spotřebitelských úvěrů zajištěných nemovitostí:



\* 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

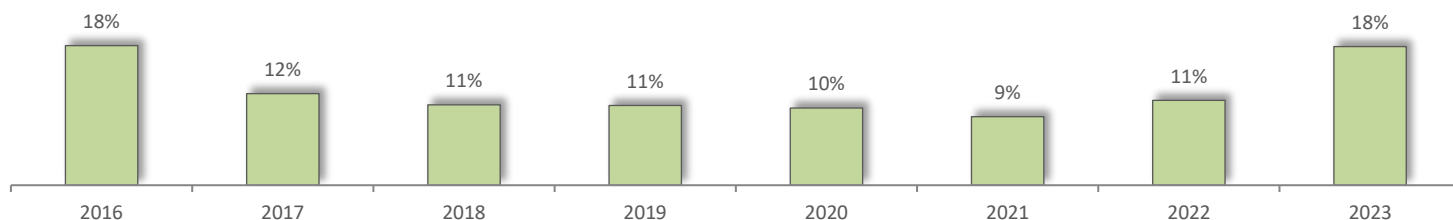
Zdroj dat: ČNB



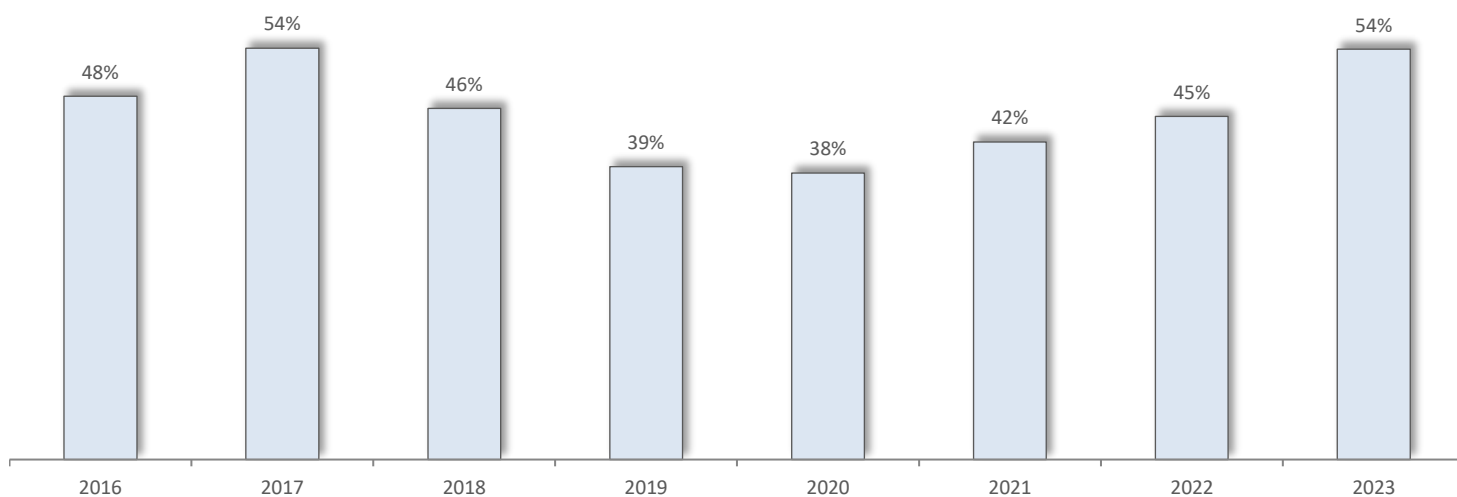
# VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (roky)

Zdroj dat: ČNB

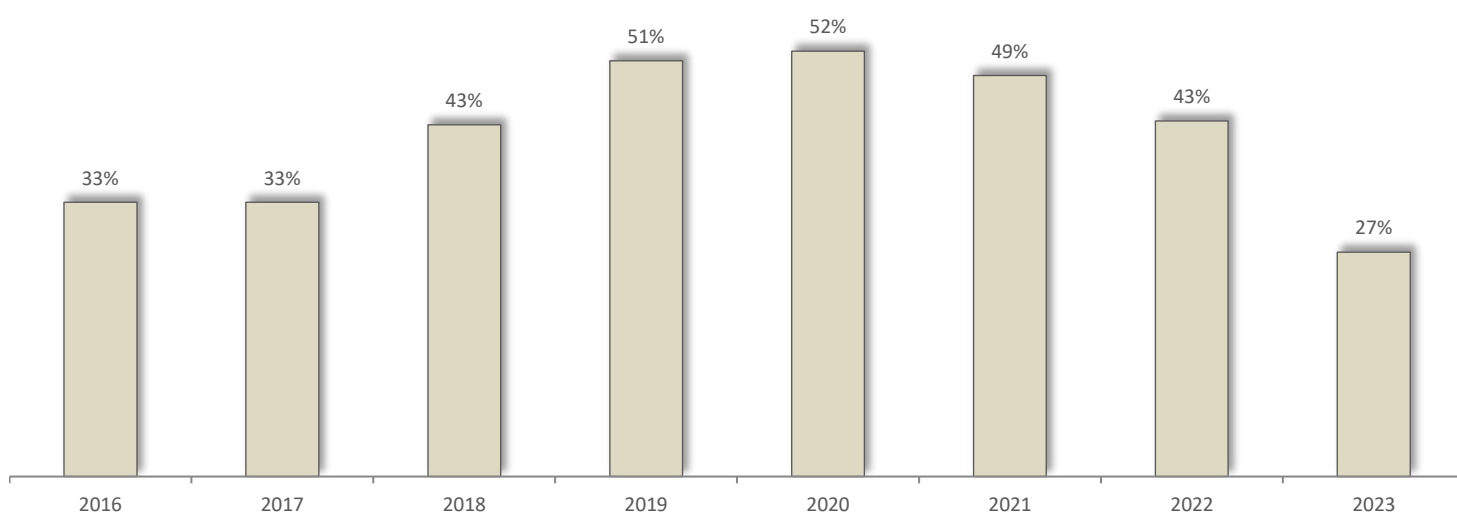
## Podíl fixací do tří let včetně



## Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně



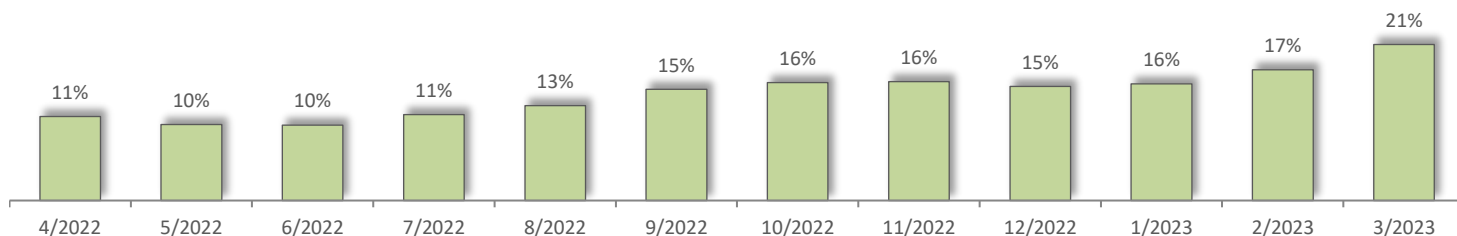
## Podíl fixací delších, než pět let



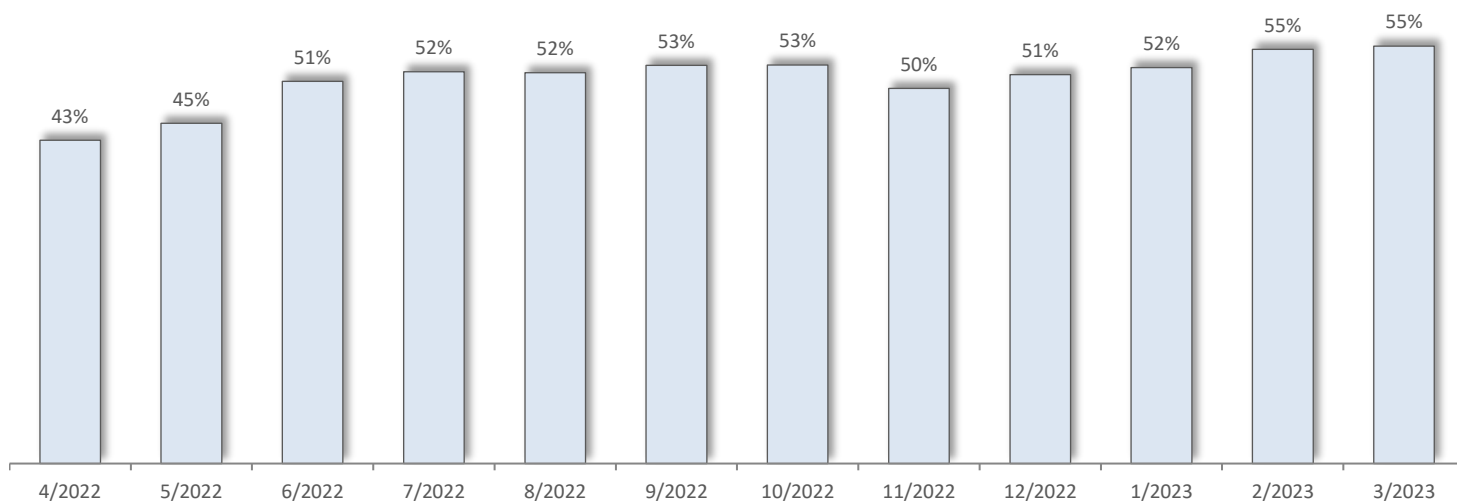
# VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (měsíce)

Zdroj dat: ČNB

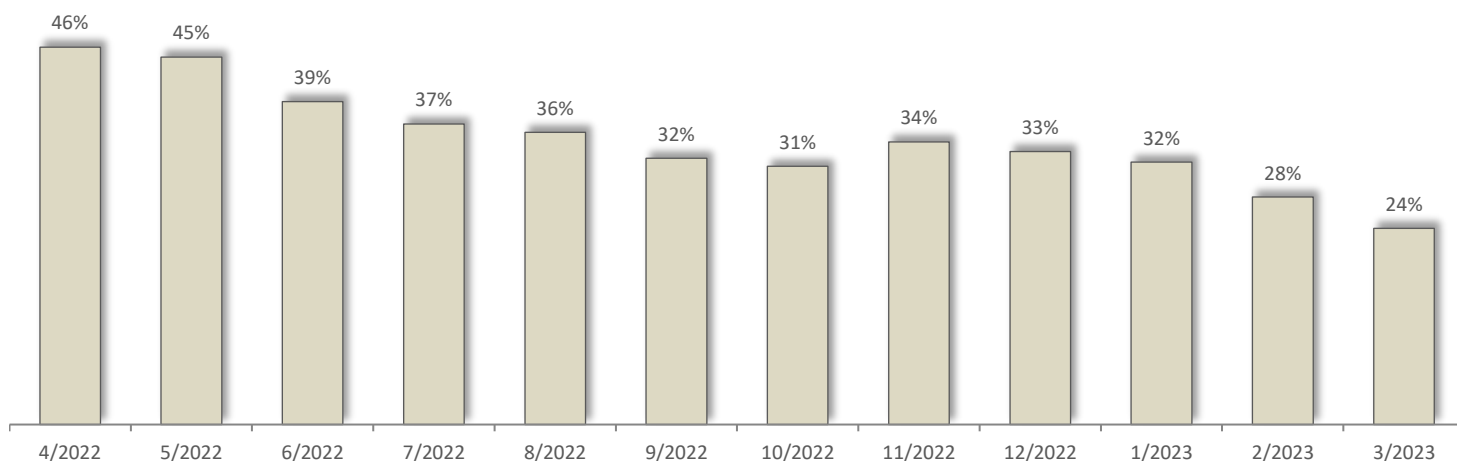
## Podíl fixací do tří let včetně



## 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.

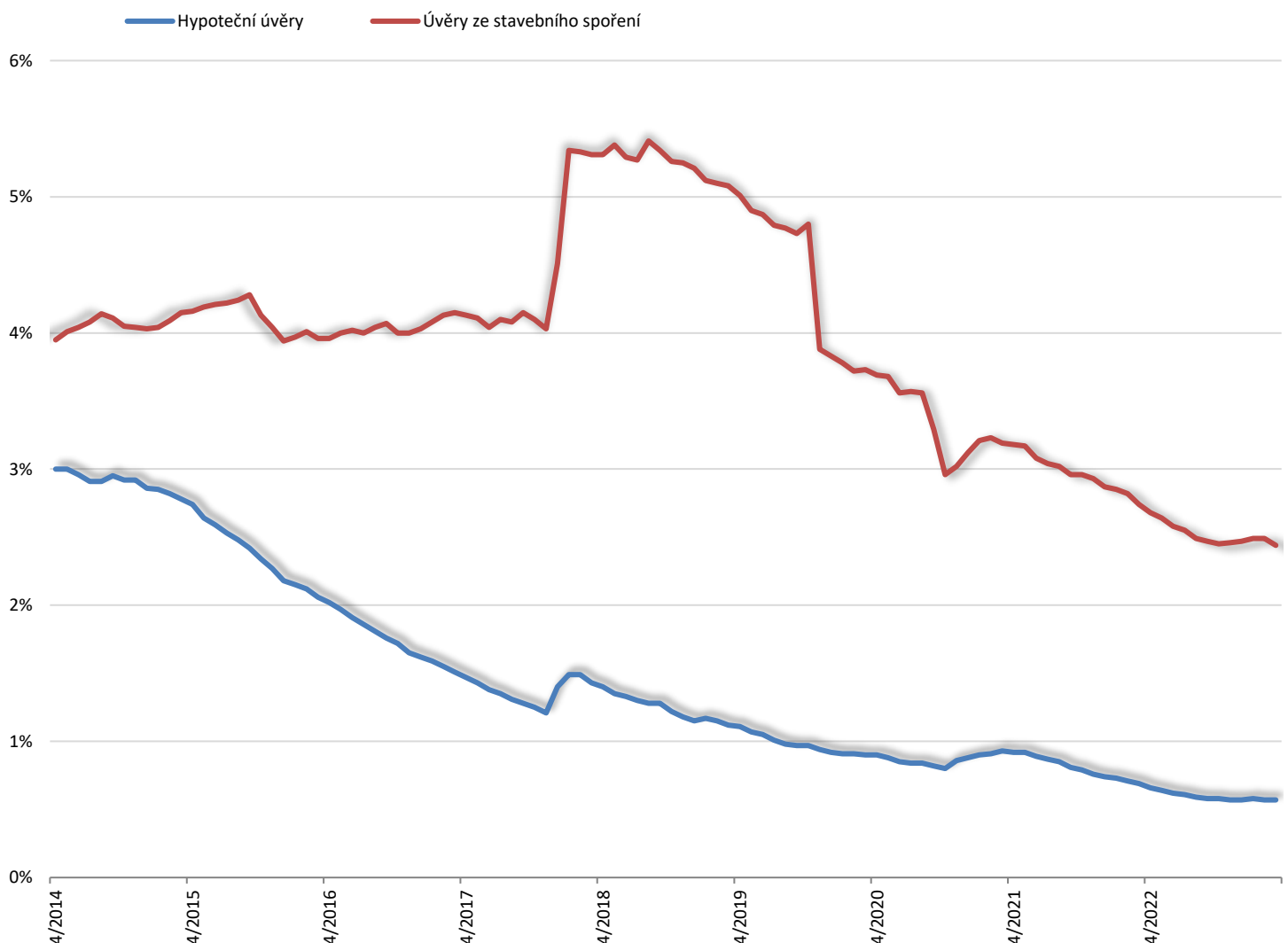
Následující graf zobrazuje vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření od roku 2010. Zdrojem dat je Česká národní banka. Jako hypoteční úvěry se vykazují úvěry zajištěné zástavním právem k nemovité věci a to jak od bank, tak od stavebních spořitelen.

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.

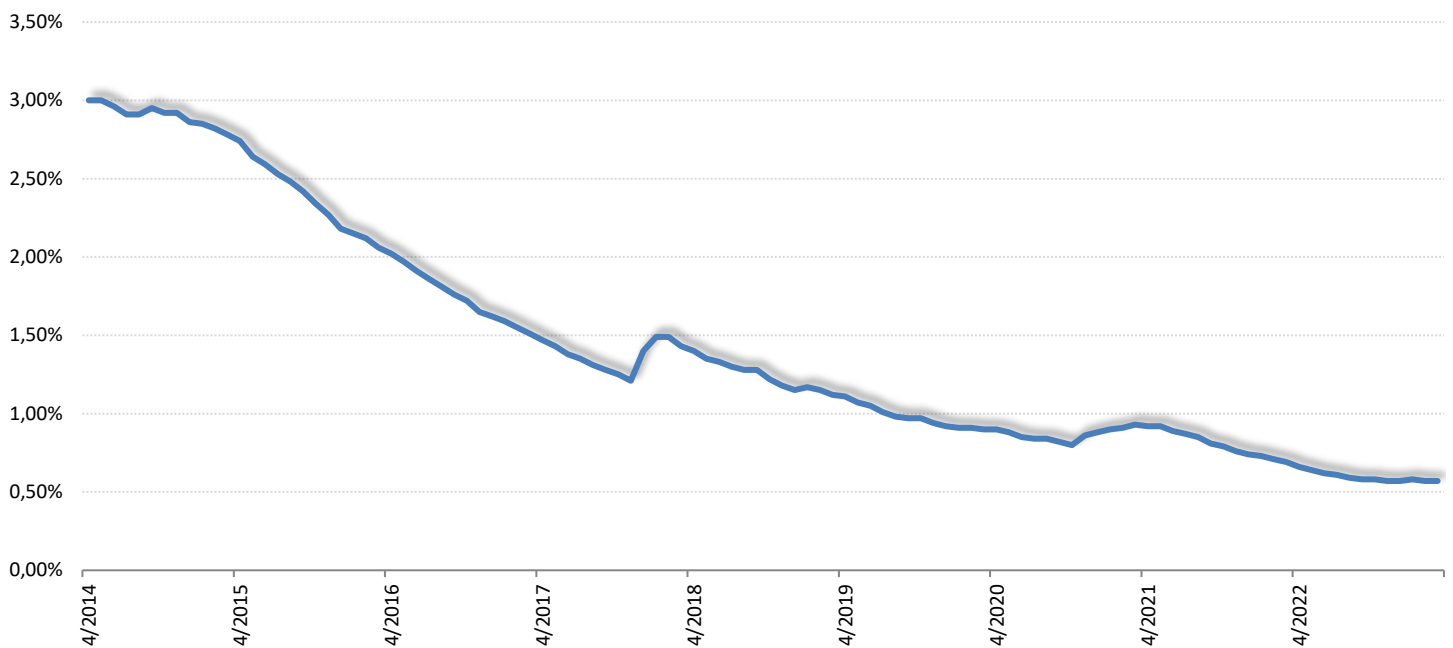
## Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření



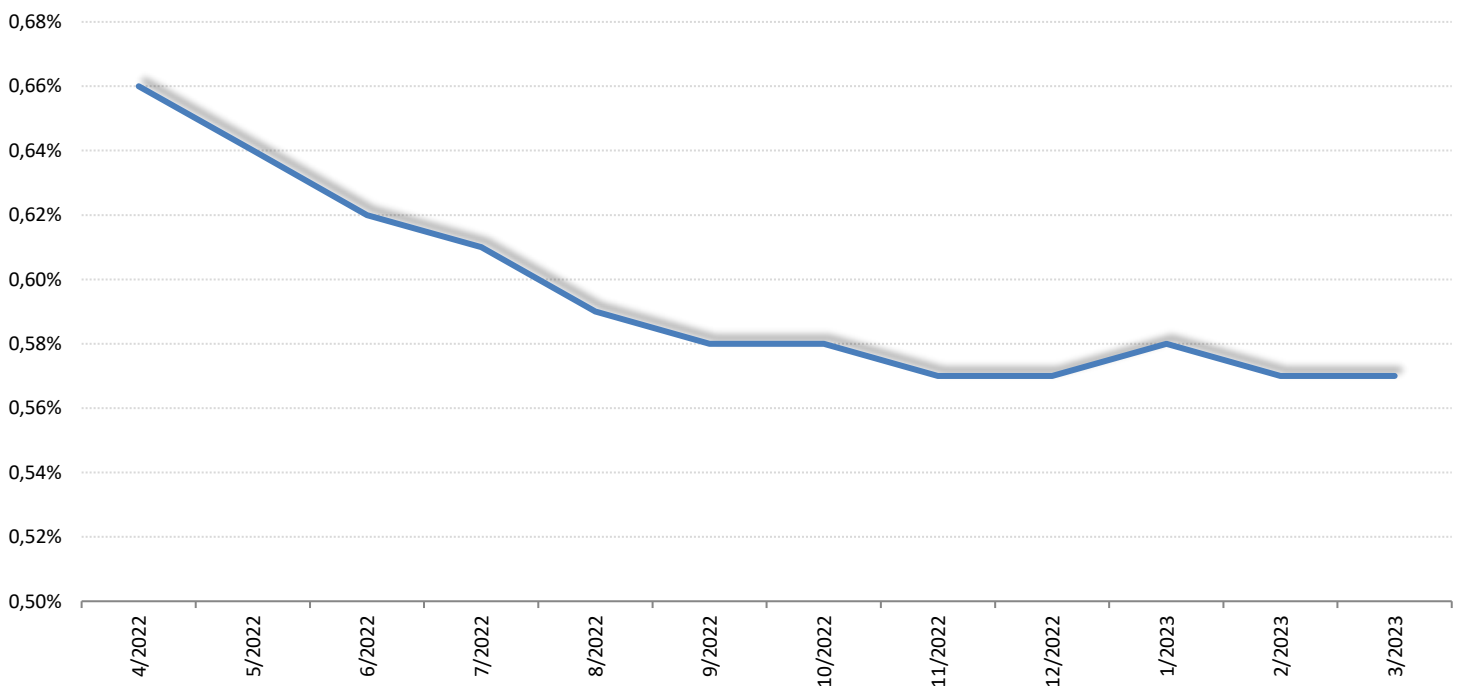
# NEVÝKONNÉ HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Zdroj dat: ČNB

Vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů od roku 2014:



Vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů v posledním roce:



Období	Objem (mld.)	Podíl
<b>3/2023</b>	<b>9,04</b> ↓	<b>0,57%</b> →
2/2023	9,07 ↓	0,57% ↓
1/2023	9,11 ↑	0,58% ↑
12/2022	8,98 ↓	0,57% →
11/2022	9,00 ↓	0,57% ↓
10/2022	9,03 ↓	0,58% →

Období	Objem (mld.)	Podíl
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% ↓
4/2022	10,11 ↓	0,66% ↓

# 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

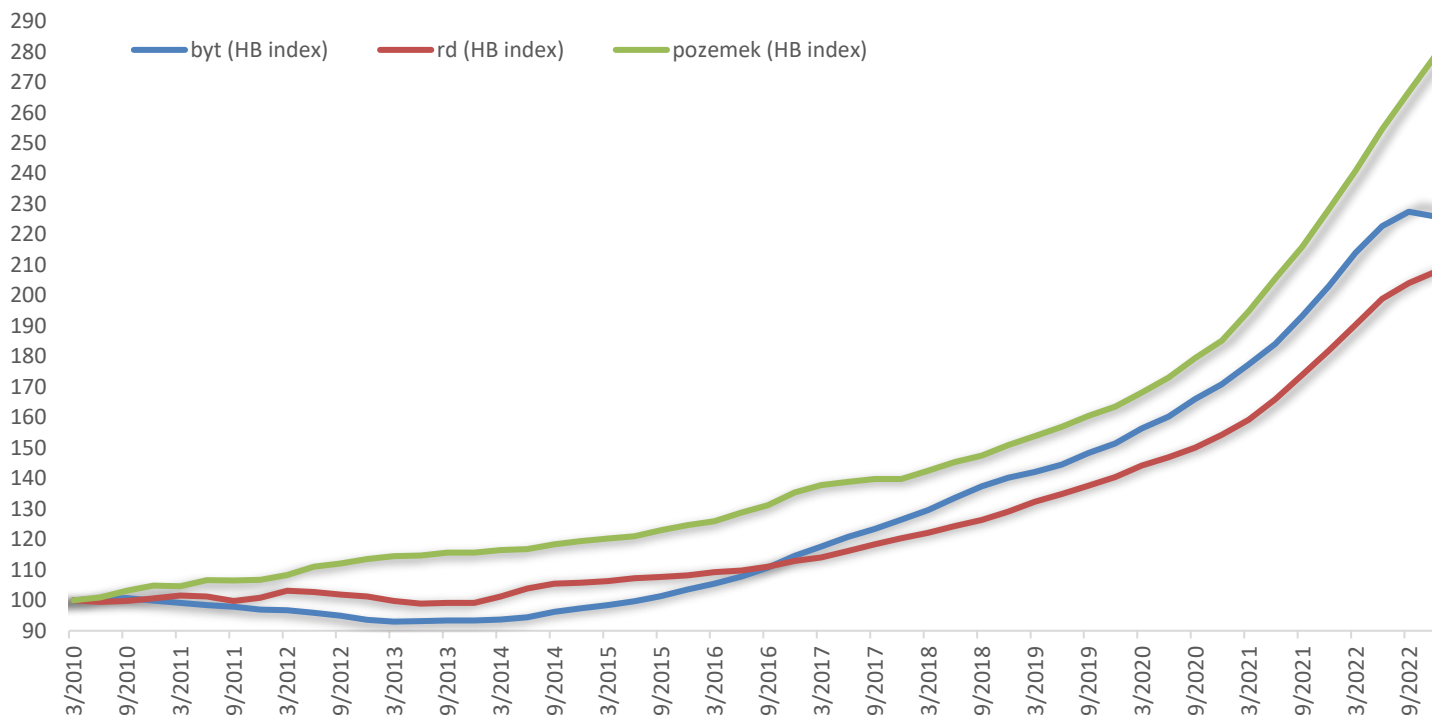
Deloitte rent index - průměrná výše nájemného



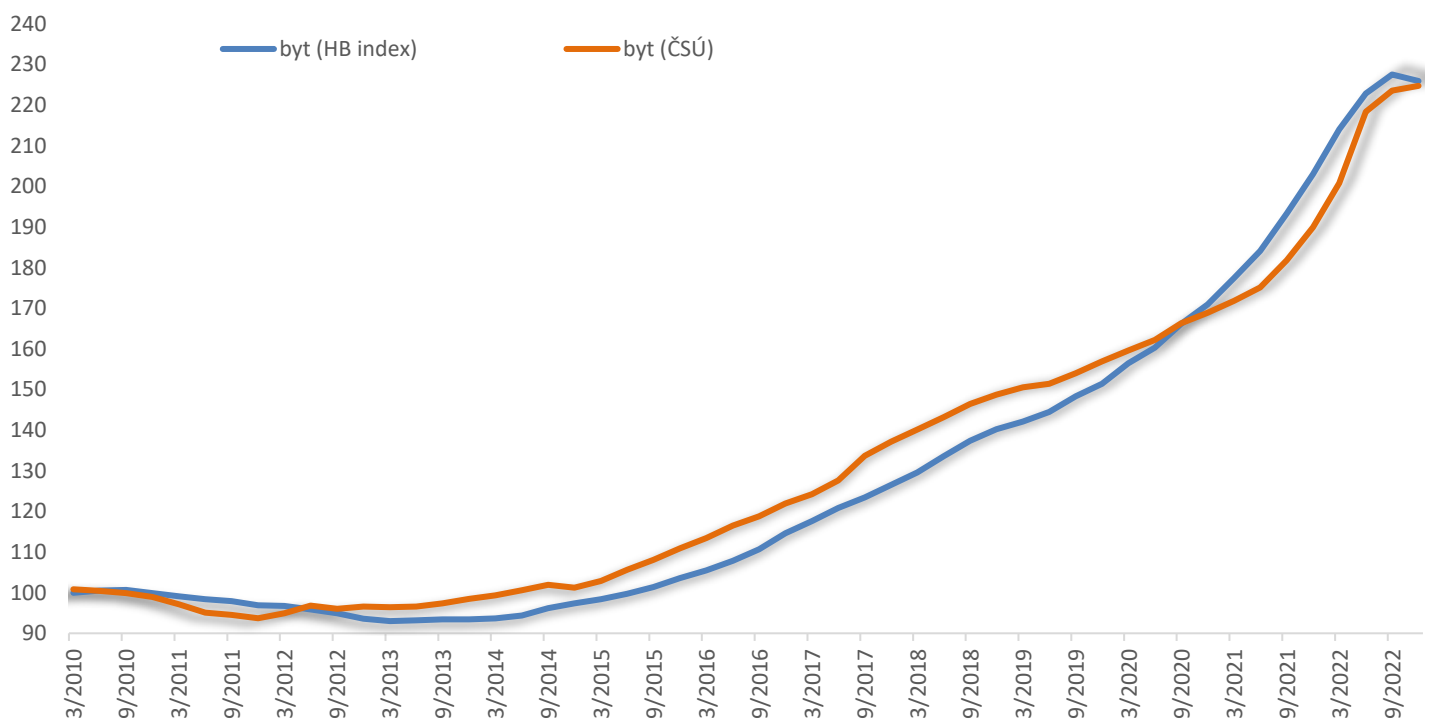


# INDEX CEN NEMOVITOSTÍ HYPOTEČNÍ BANKY

Zdroj dat: Hypoteční banka



## SROVNÁNÍ HB INDEXU S DATY ČESKÉHO STATISTICKÉHO ÚŘADU



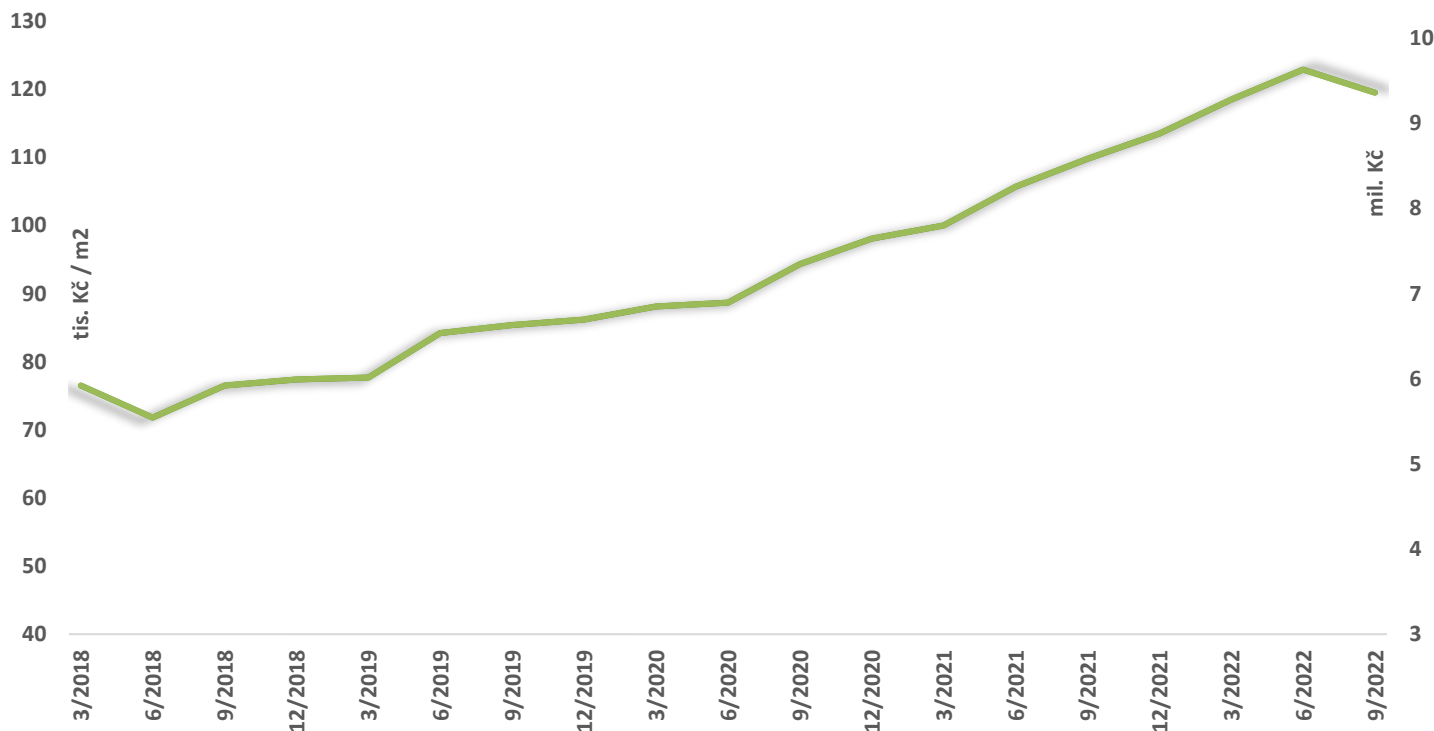
HB index: Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. Za bazickou hodnotu 100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

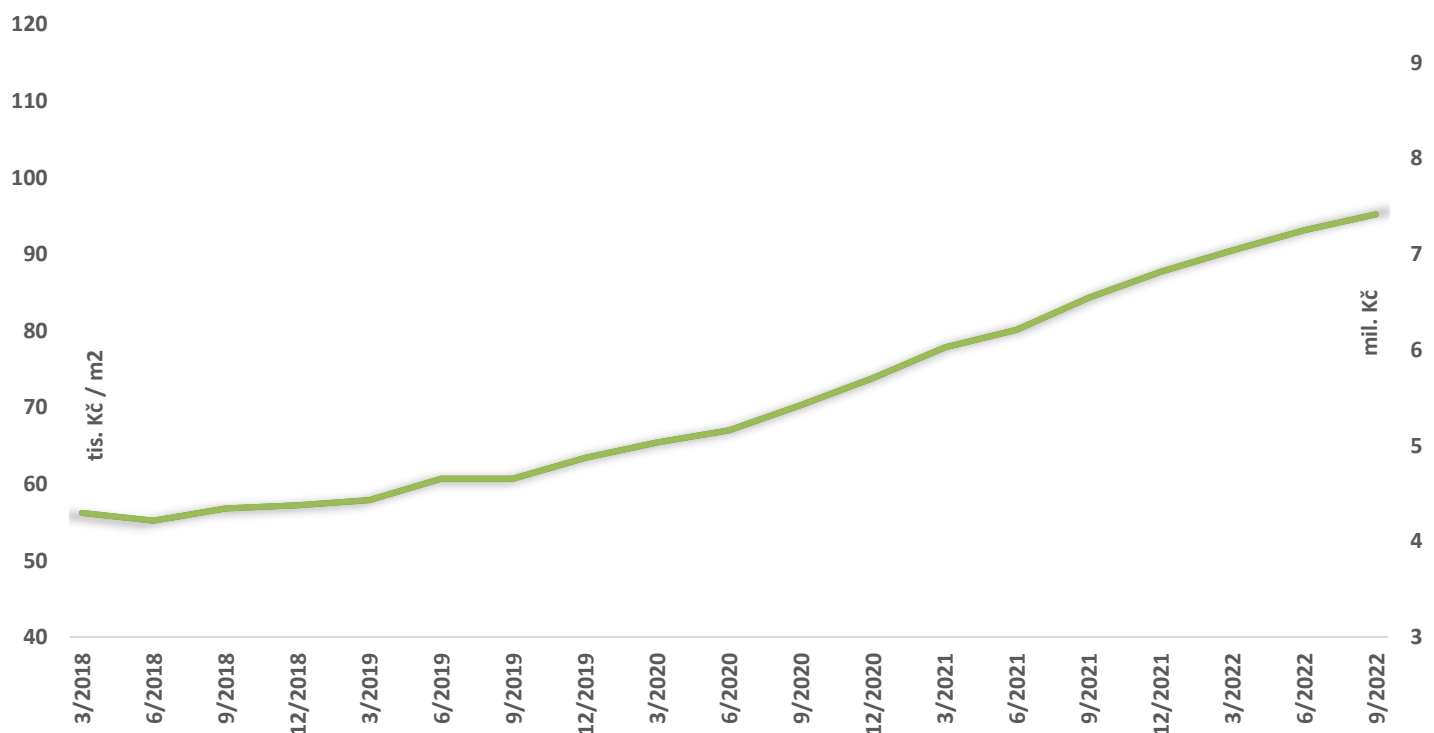
Zdroj dat: Deloitte

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.