

HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

data | komentáře | analýzy | informace



www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

březen 2024

Objemy hypoték za únor 2024 (data: ČNB)

nové úvěry
11,34 mld.

refinancování
1,95 mld.

dohromady
13,28 mld.

změna oproti minulému měsíci:

↗ růst o 22,1%

↗ růst o 16,2%

↗ růst o 21,2%

meziroční změna:

↗ růst o 90,6%

↗ růst o 134,7%

↗ růst o 96,0%

změna oproti stejnému měsíci před dvěma lety:

↘ pokles o 41,2%

↘ pokles o 34,8%

↘ pokles o 40,3%

Aktuální nabídkové úrokové sazby

LTV

80 %

1 rok

6,31%

3 roky

5,66%

5 let

5,79%

10 let

6,00%

LTV

90 %

1 rok

6,59%

3 roky

5,89%

5 let

6,02%

10 let

6,35%

KOMENTÁŘ K AKTUÁLNÍMU DĚNÍ NA TRHU

Objemy hypotečních úvěrů

Únor 2024 nebyl podle dat České národní banka až tak špatný. V podstatě byl třetím nejlepším měsícem za poslední rok a půl. Sice to pořád není přesně to, co bychom si přáli, ale trh jde správným směrem a to je důležité. Jak říká klasik "nemusí přšet, stačí když kape". S postupně klesajícími sazbami bude poptávka po hypotečních úvěrech bezesporu dále oživovat. A i když by se mnohým z nás samozřejmě líbil návrat k vysokým objemům sjednaných hypoték, musíme si uvědomit, že prudký, skokový vývoj není v ekonomice nikdy dobrou zprávou. Takže přejme si postupný růst rozumným tempem, které nebude na trhu způsobovat nežádoucí vlny.

Úrokové sazby

Na posledním zasedání bankovní rady České národní banky došlo k očekávanému snížení úrokových sazeb o 0,5 procentního bodu. S tímto snížením úrokových sazeb se počítalo prakticky najisto. Dokonce tak najisto, že ceny zdrojů tuto informaci měly již zohledněnu ve své výši.

Pokud bychom tedy ve vývoji ceny zdrojů (tzv. úrokové swapy) chtěli hledat nějakou reakci na rozhodnutí ČNB, nic bychom nenašli. Za poslední dva týdny došlo dokonce u úrokových swapů spíše k drobnému zvýšení o cca 0,1 procentního bodu. Nabízí se otázka, jestli trhy nečekaly, že ČNB bude ve svých rozhodnutích přece jen o něco odvážnější. Je pravdou, že z bankovní rady se ozývaly hlasy podporující výraznější snížení sazeb a dva členové bankovní rady pro snížení repo sazby o 75 bazických bodů hlasovali.

Nabídkové úrokové sazby bez nějakých dodatečných slev se pohybují lehce pod šesti procenty. V praxi se potom s využitím různých slev a vyjednávání lze dostat až na úroveň lehce přes 5 % a u některých bank dokonce i pod.

Je však důležité zdůraznit a připomenout, že jakkoliv je úroková sazba důležitým parametrem, není parametrem jediným. Klient potřebuje v první řadě financování zajistit. Teprve v situaci, kdy máme k dispozici více vhodných řešení, je na čase začít klást důraz na cenové podmínky.

Refinancování

S postupujícím snižováním úrokových sazeb bude docházet k zvýšenému tlaku na to, aby banky snižovaly úrokové sazby i klientům, kterým aktuálně běží fixace úrokové sazby. Pokud banka nepůjde klientovi "na ruku", může klient prakticky bez nákladů banku opustit a odejít ke konkurenci.

Banky se nyní jistě zaměří na posílení svých retenčních aktivit, ale jakkoli je síť hustá, některé rybky vždy vyklouznou.

Dá se tedy čekat růst objemů refinancovaných hypoték. Jednu takovou epizodu jsme zažili v roce 2021, kdy podíl refinancování krátkodobě vyskočil na více, než dvojnásobek běžného stavu. Pokud banky retenci klientů dobře uchopí, nemuseli bychom tentokrát v oblasti refinancování čelit tak velké vlně zájmu. Ale že to banky bude stát nemalé peníze, to je nad slunce jasnější.

Nevýkonné úvěry

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

Objem nevýkonných úvěrů vzrostl meziměsíčně o cca 40 mil. Kč, což je hodnota na úrovni statistické chyby. V kontextu celého hypotečního trhu tvoří nevýkonné úvěry asi 0,61 % z objemu celého hypotečního portfolia. Stále tak platí, že platební morálka v oblasti hypotečních úvěrů je velice dobrá.

Zasedání bankovní rady ČNB

Další zasedání bankovní rady České národní banky se bude konat 2. května 2024. Do hlavy centrálním bankéřům nikdo z nás nevidí a oni sami nás zcela správně nechávají nahlédnout přes roušku tajemství jen velmi letmo a pouze tehdy, když chtějí, ale myslím se dá čekat další snížení repo sazby. Aktuální výše repo sazby 5,75 % je stále vysoká a je namístě pokračovat v jejím snižování.

ÚROKOVÉ SAZBY

úrokové sazby | repo sazba | IRS | inflace



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

meziroční inflace:

2,0 %

minulý měsíc:	2,3 %
před rokem:	16,7 %
před dvěma lety:	11,1 %

meziměsíční inflace:

0,3 %

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

2T repo sazba

5,8 %

minulý měsíc:	5,75 %
před rokem:	7,00 %
před dvěma lety:	5,00 %

CZK pětiletý úrokový swap

3,6 %

minulý měsíc:	3,42 %
před rokem:	4,89 %
před dvěma lety:	4,61 %

průměrná nabídková sazba

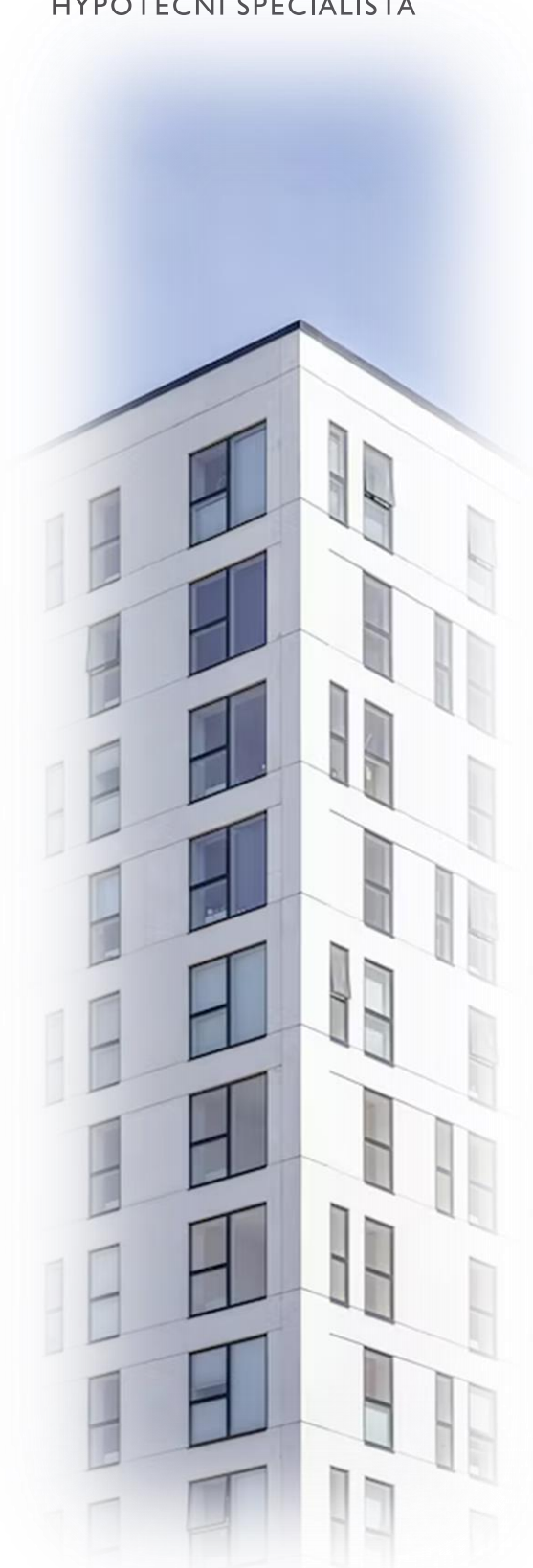
5,8 %

minulý měsíc:	5,81 %
před rokem:	6,27 %
před dvěma lety:	4,94 %

průměrná sazba (ČNB)

5,4 %

minulý měsíc:	5,61 %
před rokem:	5,98 %
před dvěma lety:	3,83 %



INFLACE

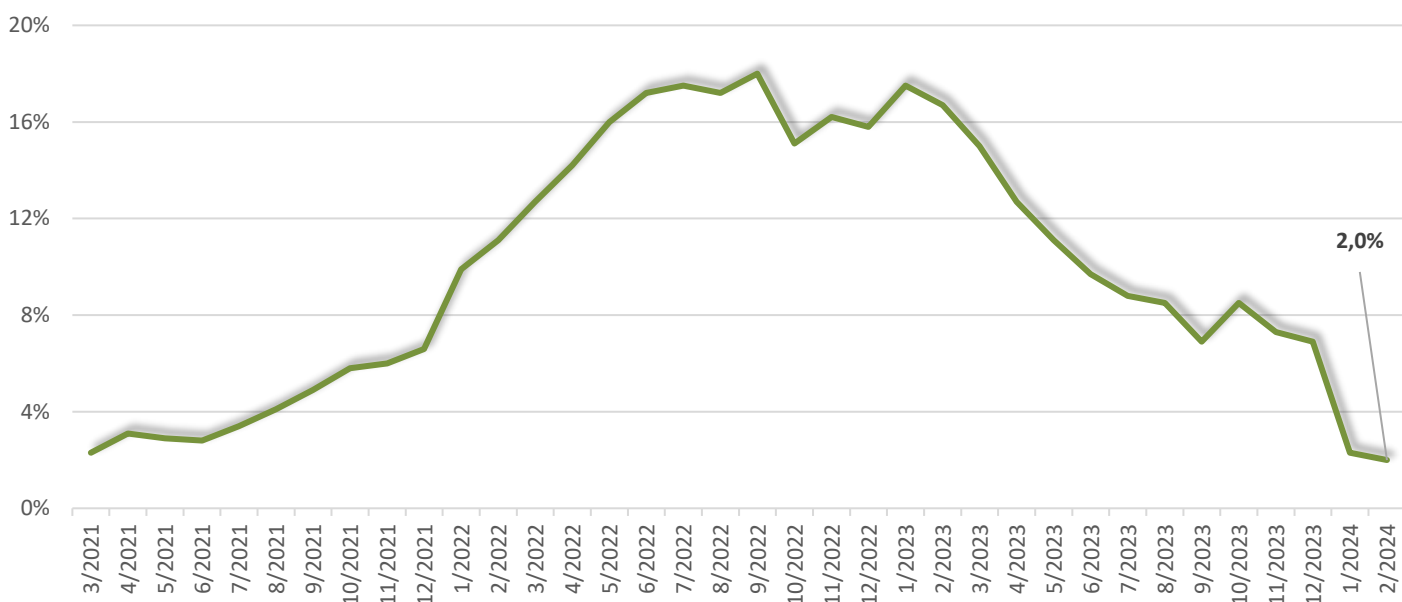
zdroj dat: Český statistický úřad

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

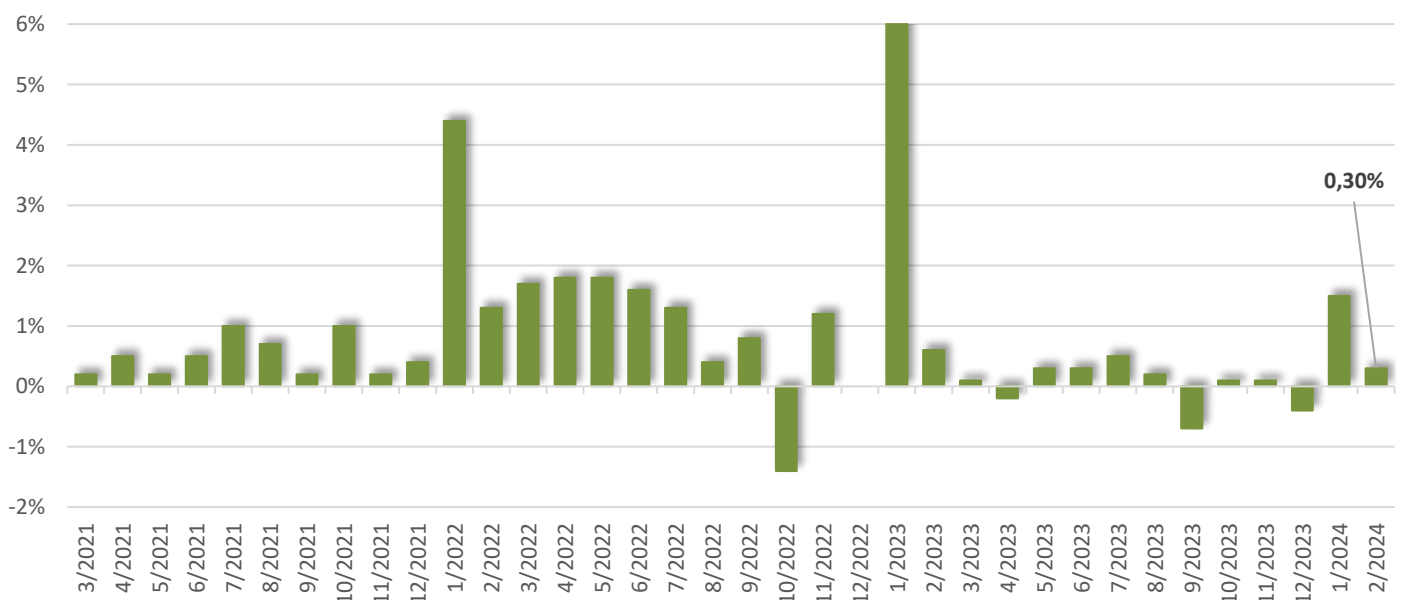
Tyto ceny se přepočítají na tzv. bazický index spotřebitelských cen. Za základní hodnotu 100 k níž se index poměruje, je považován průměr roku 2015. Pokud např. v březnu 2023 je index spotřebitelských cen 147 (zaokrouhleno), znamená to, že cenová hladina je o 47 % vyšší, než byl průměr roku 2015.

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

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



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



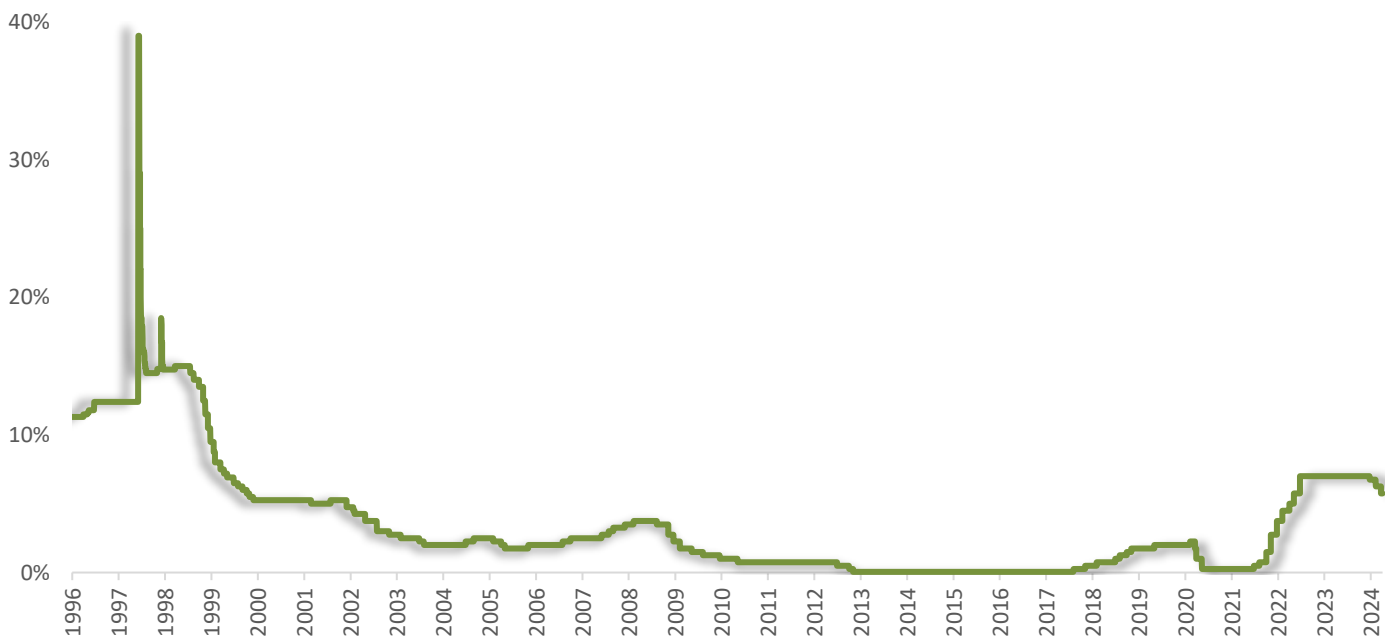
DVOUTÝDENNÍ REPO SAZBA

Zdroj dat: Česká národní banka

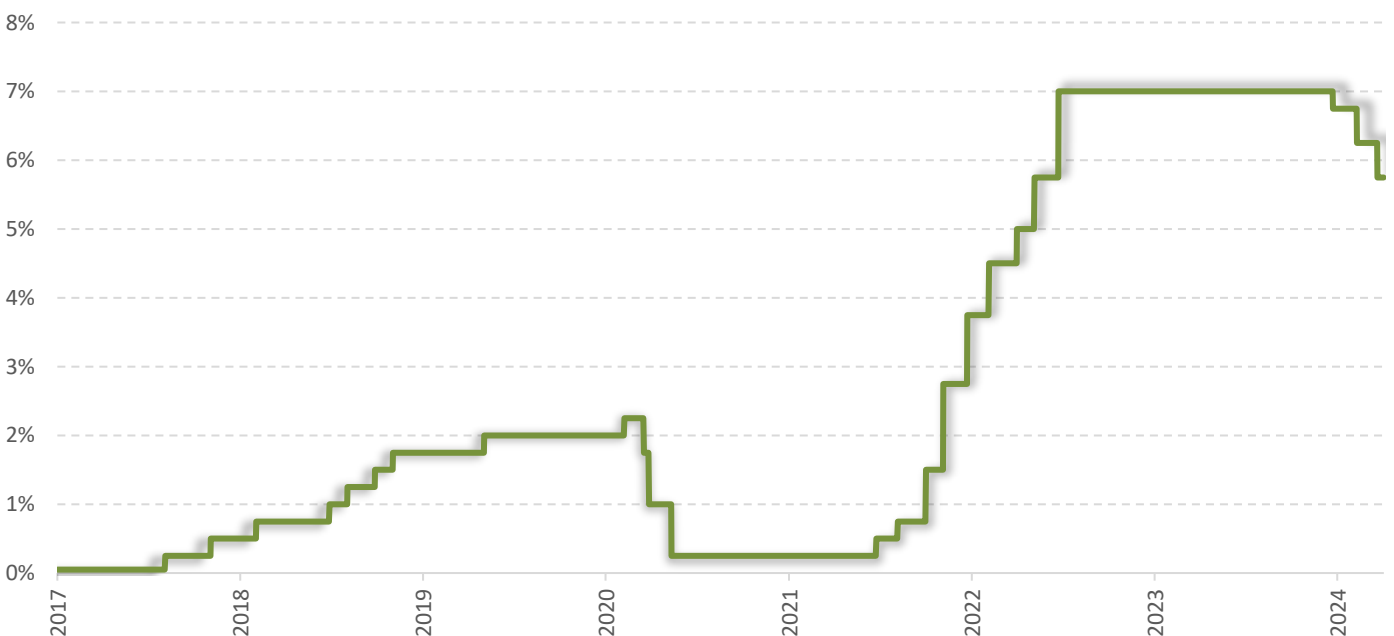
Čtrnáctidenní repo sazba je **klíčovou úrokovou sazbou**, kterou Česká národní banka ovlivňuje množství likvidity v ekonomice. Při tzv. *stahovacích repo operacích* centrální banka stahuje z trhu (od bank) přebytečnou likviditu a jako zajištění (*kolaterál*) bankám poskytuje cenné papíry. Po uplynutí doby splatnosti (dva týdny) ČNB vrátí věřitelské bance zapůjčenou jistinu zvýšenou o dohodnutý úrok a věřitelská banka vrátí zpět poskytnutý kolaterál.

Laicky řečeno, banky si mohou u ČNB za repo sazbu "uložit" finanční prostředky. To výrazně ovlivňuje nastavení úrokových sazeb v ekonomice. Takových "vkladů" však ČNB nepřijme libovolné množství - stanovuje objem prostředků, které je připravena přijmout. Repo operace se provádí prostřednictvím tendrů, kde banky "nabízí" za kolik by si u ČNB zdroje "uložily", resp. za kolik by byly ochotny si zdroje uložit. Limitní sazba je rovna vyhlášené repo sazbě, ale banky mohou nabídnout, že si uloží prostředky u ČNB za méně. Tím zvyšují pravděpodobnost, že jejich nabídka bude v rámci tendru uspokojena. Viz např. <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/mp-nastroje/>

Dvoutýdenní repo sazba - vývoj od roku 1996



Dvoutýdenní repo sazba - vývoj od roku 2017



HLASOVÁNÍ BANKOVNÍ RADY

o nastavení dvoutýdenní repo sazby

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

	2023							
	2. 2.	29. 3.	3. 5.	21. 6.	3. 8.	27. 9.	2. 11.	21. 12.
Michl	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	-25 bps
Dědek	0 bps	-	-	-	-	-	-	-
Frajt	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	-25 bps	-25 bps
Zamrazilová	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	-25 bps
Kubelková	0 bps	0 bps	25 bps	25 bps	0 bps	0 bps	0 bps	-25 bps
Mora	50 bps	-	-	-	-	-	-	-
Holub	50 bps	25 bps	25 bps	25 bps	0 bps	0 bps	-25 bps	-25 bps
Kubíček	-	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	-25 bps
Procházka	-	0 bps	25 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	-25 bps
repo sazba	→ 7,00%	→ 7,00%	→ 7,00%	→ 7,00%	→ 7,00%	→ 7,00%	→ 7,00%	↘ 6,75%

	2024							
	8. 2.	20. 3.	2. 5.	27. 6.	1. 8.	25. 9.	7. 11.	19. 12.
Michl	-50 bps							
Frajt	-75 bps							
Zamrazilová	-50 bps							
Kubelková	-50 bps							
Holub	-50 bps							
Kubíček	-50 bps							
Procházka	-50 bps							
repo sazba	↘ 6,25%	↘ 5,75%						

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

ÚROKOVÉ SWAPY

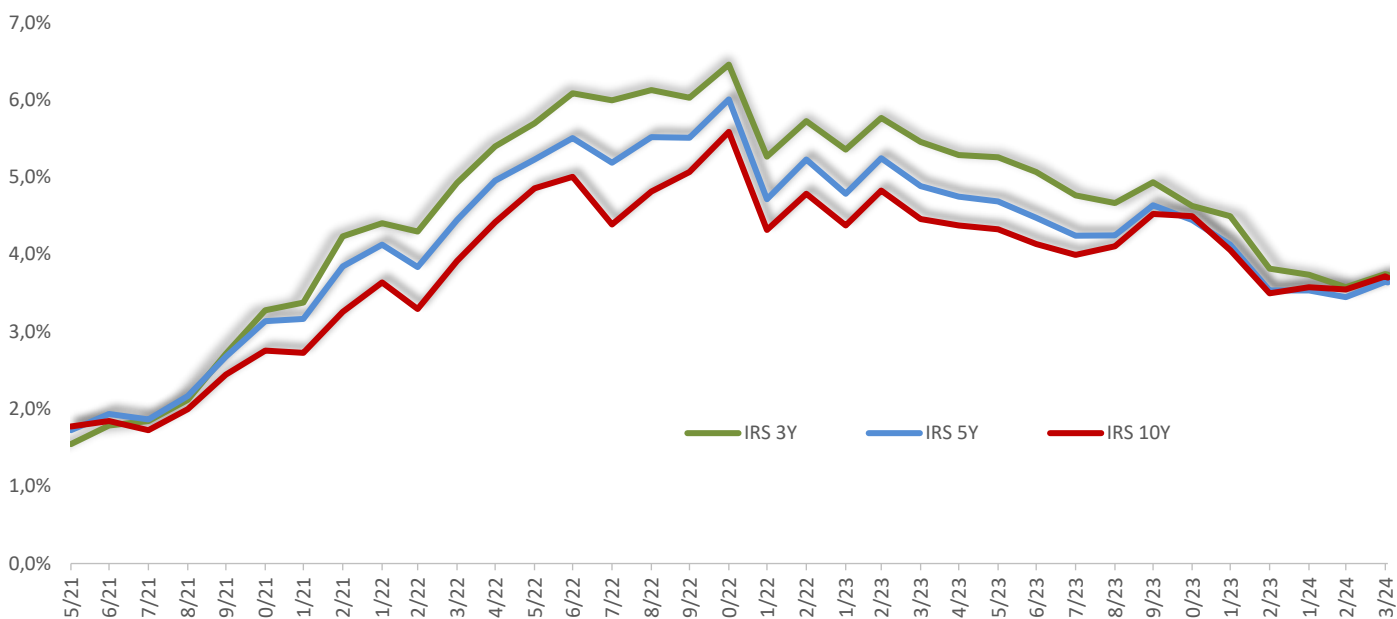
Zdroj dat: Patria Finance

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

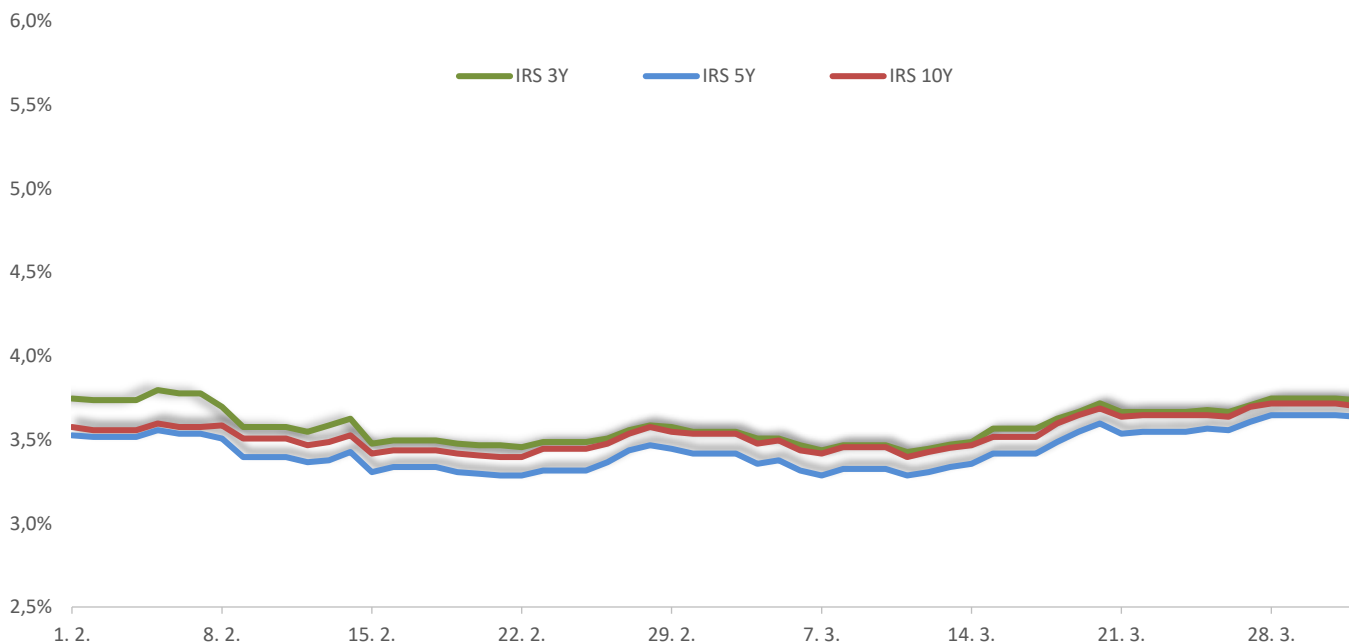
Úrokový swap neboli IRS (z angl. Interest Rate Swap) je finanční nástroj, který především firmám umožňuje snížit riziko nenadálého pohybu úrokové sazby. Jedná se o dohodu mezi dvěma ekonomickými subjekty (obvykle firmou a bankou), při které si vzájemně vyměňují úrokové platby vypočítávané z různých sazeb, ale ve stejné měně. Výpočet plateb probíhá na základě pomyslné částky, k fyzickému toku kapitálu mezi partnery nedochází.

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

IRS CZK - vývoj v posledních třech letech



IRS CZK - vývoj od počátku minulého měsíce

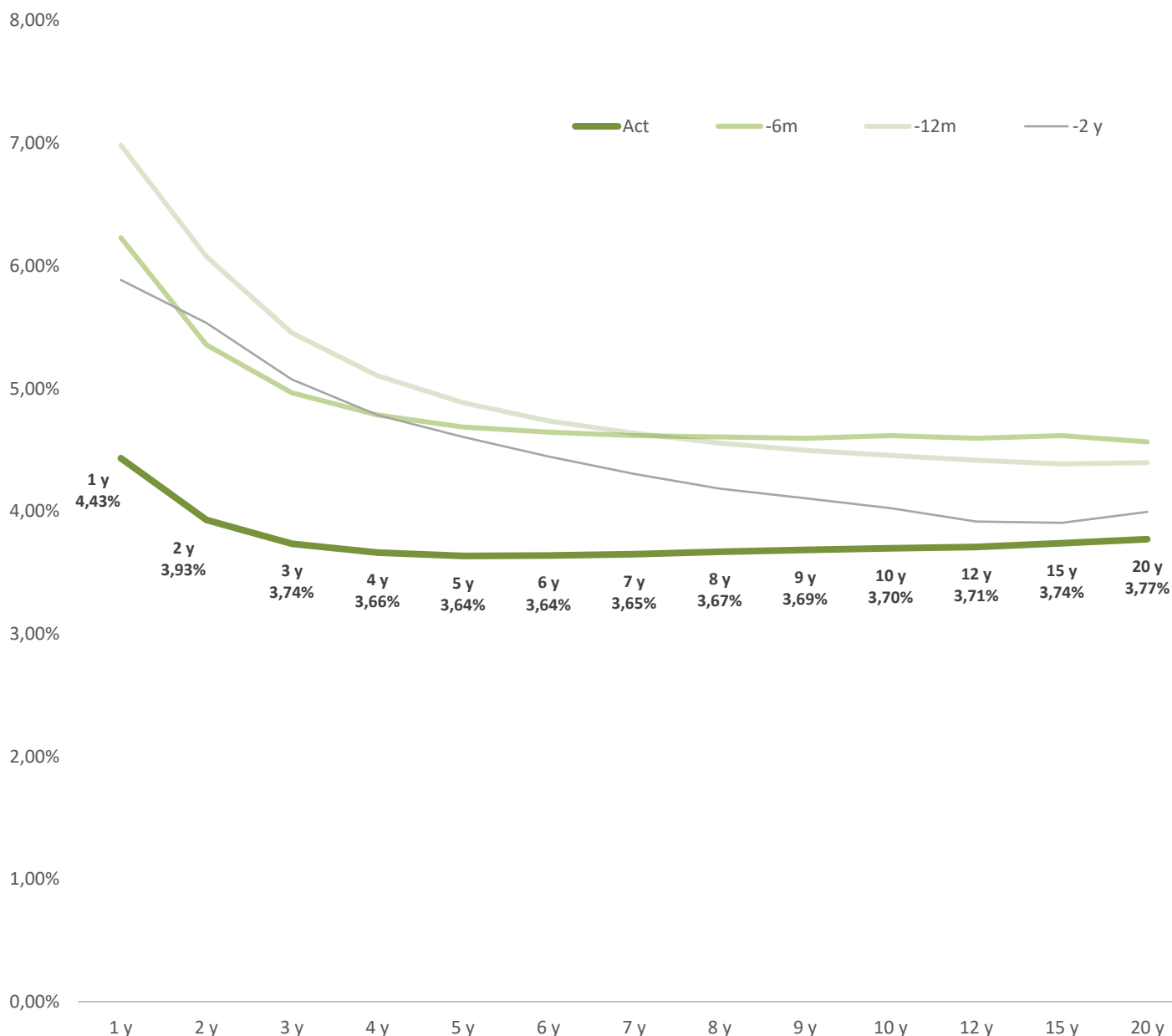


SWAPOVÁ KŘIVKA (IRS CZK)

Zdroj dat: Patria Finance

Swapová křivka ukazuje, jak se mění cena úrokového swapu ve vztahu k jeho splatnosti.

Graf níže ukazuje aktuální swapovou křivku a její podobu před 6 měsíci, 12 měsíci a před dvěma lety.



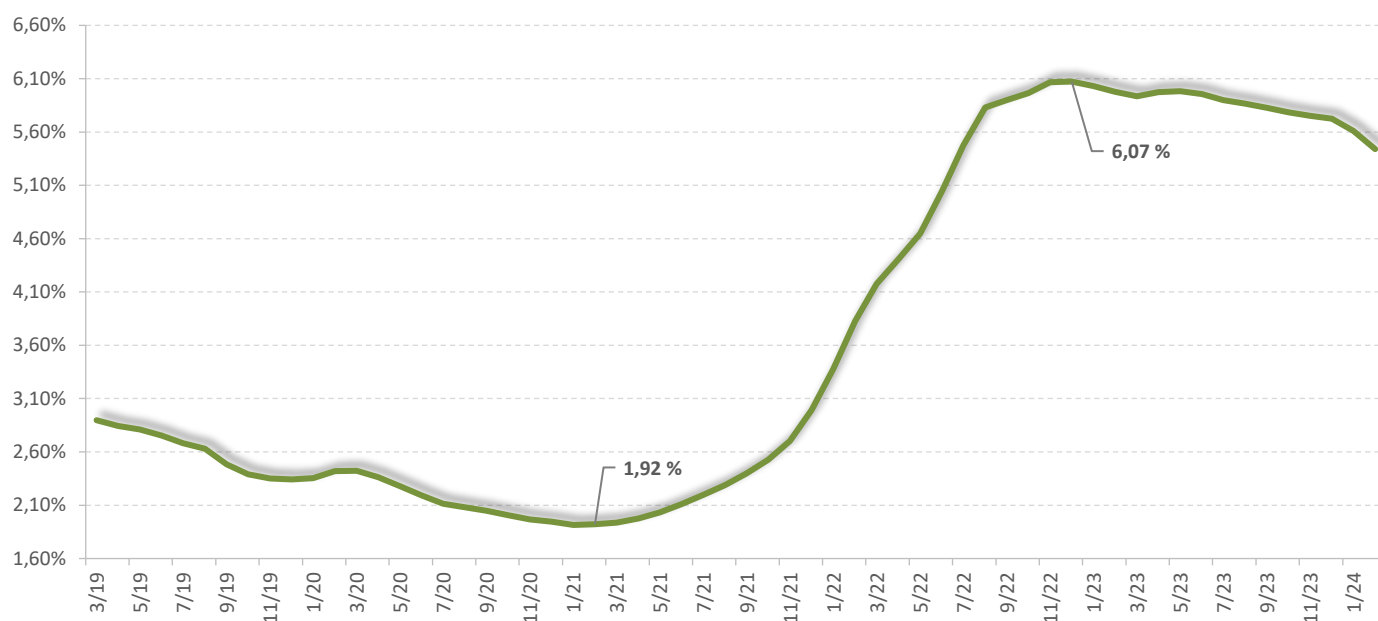
Následující tabulka zobrazuje hodnoty IRS pro vybraná období 1, 3, 5 a 10 let. Tabulka zobrazuje aktuální hodnoty a hodnoty před 6, 12 resp. 24 měsíci.

IRS CZK	1 y	3 y	5 y	10 y
Act	4,43%	3,74%	3,64%	3,70%
- 6 m	6,23%	4,97%	4,69%	4,62%
-12 m	6,99%	5,46%	4,89%	4,46%
- 2 y	5,89%	5,08%	4,61%	4,03%

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

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

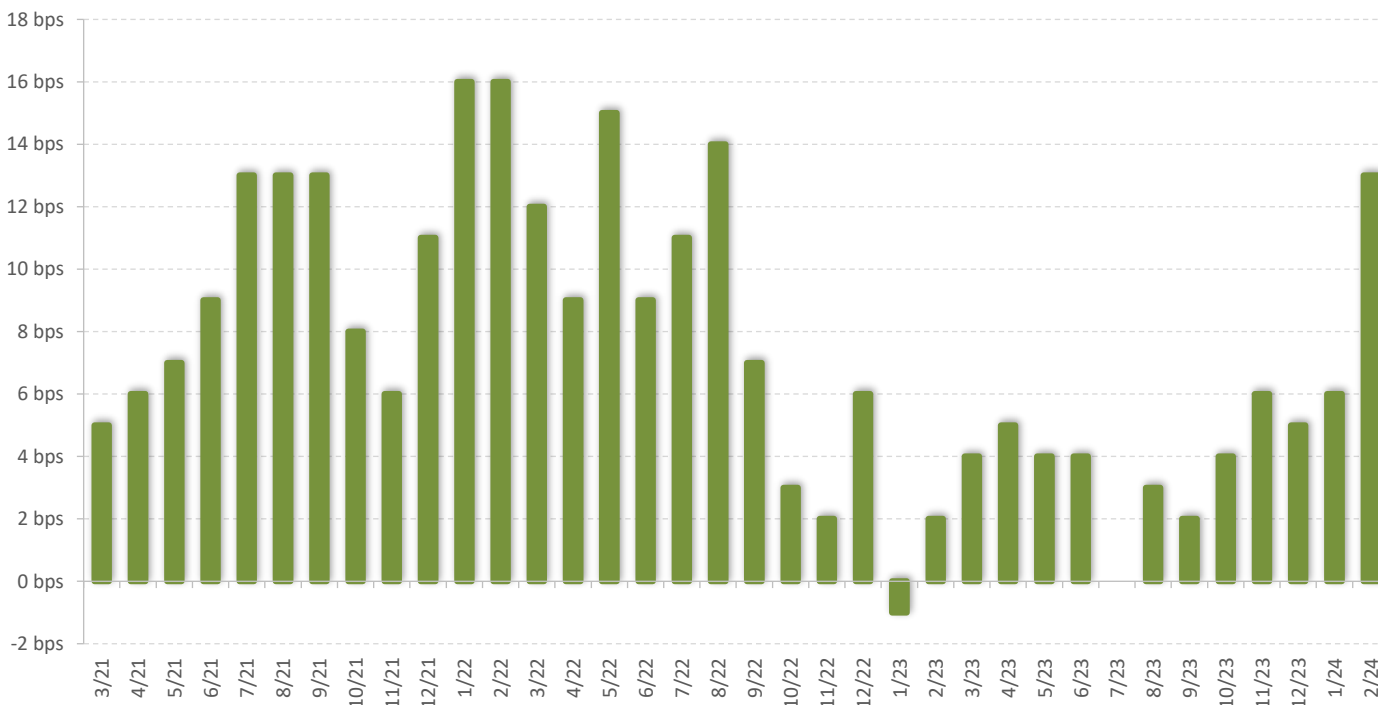


Výše uvedený graf je váženým průměrem úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů a refinancování. Ovšem sazby nových úvěrů a refinancování se přece jen do jisté míry liší. Průměrná sazba refinancování je typicky o něco nižší, než sazba nových úvěrů.

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

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

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

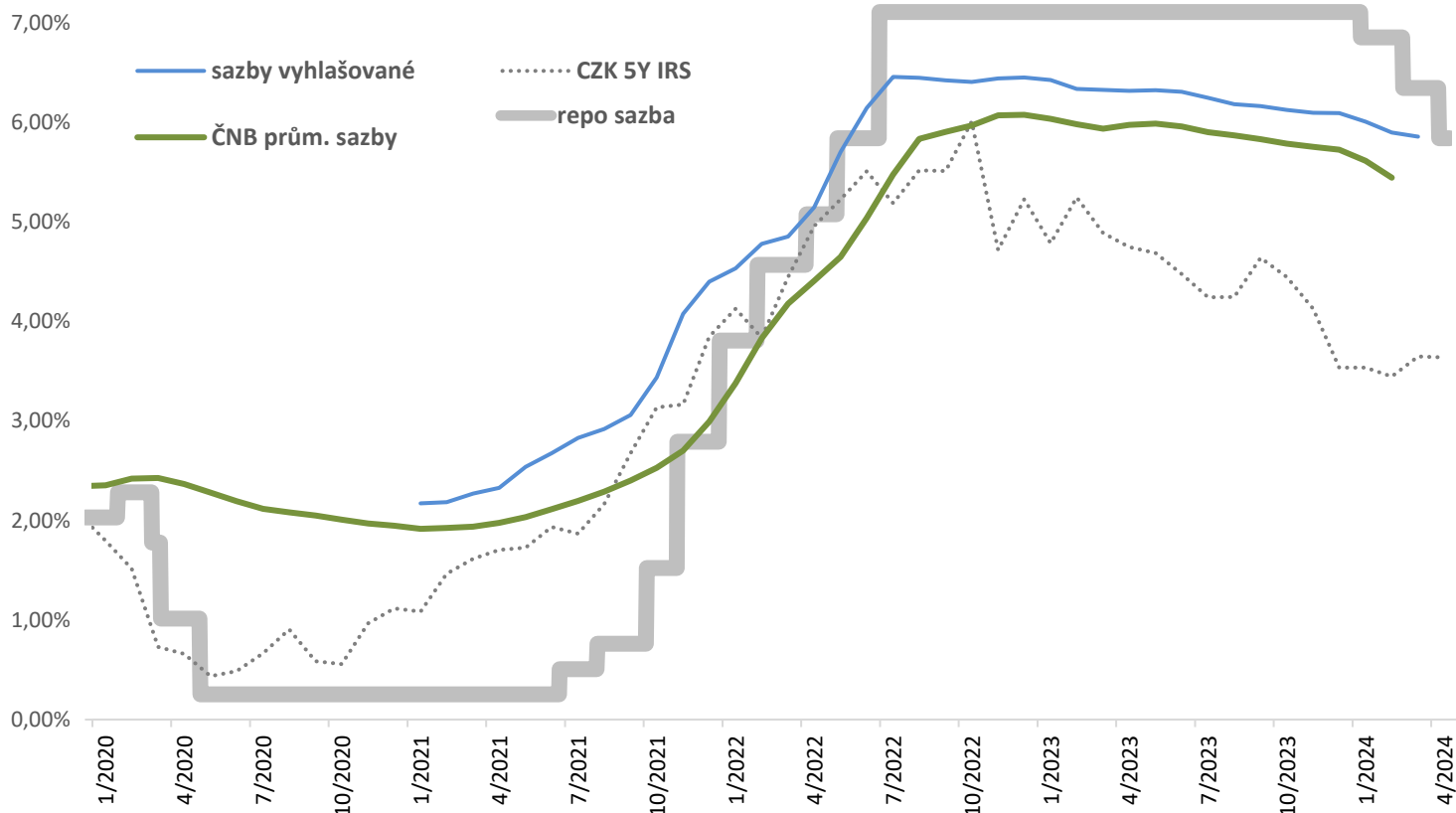


REPO, IRS, VYHLAŠOVANÉ A REÁLNÉ SAZBY

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



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



ZMĚNY VYHLAŠOVANÝCH SAZEB VE VYBRANÝCH BANKÁCH

březen 2024

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

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	-	-	-	-
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
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	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	- 0,20	- 0,20	- 0,20	- 0,20
5 let	0	0	0	0
7 let	-	-	-	-
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
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

březen 2024

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	- 0,70	- 0,70	- 0,70	-
3 roky	- 0,50	- 0,50	- 0,50	-
5 let	- 0,40	- 0,40	- 0,40	-
7 let	-	-	-	-
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
15 let	-	-	-	-

průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	- 0,07	- 0,07	- 0,07	- 0,07
3 roky	- 0,07	- 0,07	- 0,07	- 0,07
5 let	- 0,03	- 0,03	- 0,03	- 0,03
7 let	0	0	0	0
8 let	- 0,10	- 0,10	- 0,10	- 0,10
10 let	- 0,05	- 0,05	- 0,05	- 0,05
15 let	- 0,05	- 0,05	- 0,05	- 0,05

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	- 0,07	- 0,07	- 0,07	- 0,07
5 let	- 0,02	- 0,02	- 0,02	- 0,02
7 let	0	0	0	0
8 let	- 0,10	- 0,10	- 0,10	- 0,10
10 let	- 0,03	- 0,03	- 0,03	- 0,03
15 let	- 0,03	- 0,03	- 0,03	- 0,03

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. 4. 2024

Hypoteční banka / ČSOB

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	5,69	5,69	5,84	6,14
3 roky	5,89	5,89	6,04	6,34
5 let	6,19	6,19	6,34	6,64
7 let	6,64	6,64	6,79	7,09
8 let	-	-	-	-
10 let	6,74	6,74	6,89	7,19
15 let	6,84	6,84	6,99	7,29

Česká spořitelna

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,09	6,09	6,09	6,39
3 roky	5,39	5,39	5,39	5,69
5 let	5,39	5,39	5,39	5,69
7 let	-	-	-	-
8 let	5,49	5,49	5,49	5,79
10 let	5,49	5,49	5,49	5,79
15 let	5,59	5,59	5,59	5,89

Komerční banka

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

Moneta Money Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,74	6,74	6,74	7,34
3 roky	5,54	5,54	5,54	6,14
5 let	5,24	5,24	5,24	5,84
7 let	5,24	5,24	5,24	5,84
8 let	-	-	-	-
10 let	5,24	5,24	5,24	5,84
15 let	-	-	-	-

Raiffeisenbank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,69	6,69	6,69	6,89
3 roky	6,09	6,09	6,09	6,29
5 let	6,09	6,09	6,09	6,29
7 let	6,19	6,19	6,19	6,39
8 let	-	-	-	-
10 let	6,39	6,39	6,39	6,59
15 let	6,49	6,49	6,49	6,69

UniCredit bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	5,09	5,09	5,09	5,09
5 let	5,69	5,69	5,69	5,69
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. Sazby Moneta Money Bank nereflektují podmínky online hypotéky.

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. 4. 2024

Air Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	4,99	4,99	4,99	4,99
5 let	5,29	5,29	5,29	5,29
7 let	5,59	5,59	5,59	5,59
8 let	-	-	-	-
10 let	5,59	5,59	5,59	5,59
15 let	-	-	-	-

Fio banka

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,08	6,08	6,08	-
3 roky	4,88	4,88	4,88	-
5 let	4,88	4,88	4,88	-
7 let	-	-	-	-
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
15 let	-	-	-	-

průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	5,99	5,99	6,04	6,24
3 roky	5,69	5,69	5,74	5,94
5 let	5,86	5,86	5,91	6,11
7 let	6,64	6,64	6,79	7,09
8 let	5,49	5,49	5,49	5,79
10 let	6,12	6,12	6,19	6,49
15 let	6,22	6,22	6,29	6,59

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,28	6,28	6,31	6,59
3 roky	5,63	5,63	5,66	5,89
5 let	5,77	5,77	5,79	6,02
7 let	6,02	6,02	6,07	6,44
8 let	5,49	5,49	5,49	5,79
10 let	5,97	5,97	6,00	6,35
15 let	6,31	6,31	6,36	6,62

dream bank (minima napříč bankami)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	5,69	5,69	5,84	6,14
3 roky	4,88	4,88	4,88	4,99
5 let	4,88	4,88	4,88	5,29
7 let	5,24	5,24	5,24	5,59
8 let	5,49	5,49	5,49	5,79
10 let	5,24	5,24	5,24	5,59
15 let	5,59	5,59	5,59	5,89

hypoteční peklo (maxima napříč bankami)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,74	6,74	6,74	7,34
3 roky	6,09	6,09	6,09	6,34
5 let	6,19	6,19	6,34	6,64
7 let	6,64	6,64	6,79	7,09
8 let	5,49	5,49	5,49	5,79
10 let	6,74	6,74	6,89	7,19
15 let	6,84	6,84	6,99	7,29

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. Sazby Moneta Money Bank nereflktují podmínky online hypotéky.

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

OBJEMY HYPOTÉK

objemy | nové úvěry | refinancování

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

nové hypoteční úvěry (mld. Kč):

11,3

minulý měsíc: 9,3
před rokem: 5,9
před dvěma lety: 19,3

refinancování (mld. Kč):

1,9

minulý měsíc: 1,7
před rokem: 0,8
před dvěma lety: 3,0

podíl refinancování:

14,6 %

minulý měsíc: 15,3 %
před rokem: 12,2 %
před dvěma lety: 13,4 %

průměrná výše nové hypotéky (mil. Kč):

3,39

minulý měsíc: 3,39
před rokem: 2,90
před dvěma lety: 3,38

nevýkonné úvěry (mld. Kč):

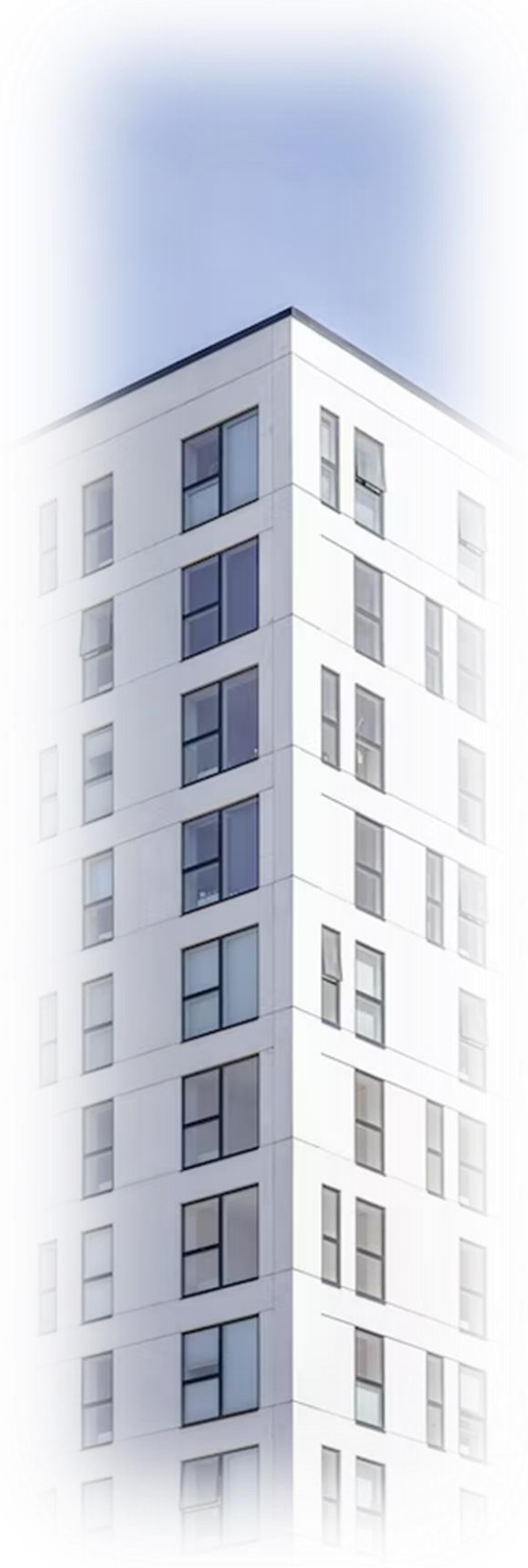
10,16

minulý měsíc: 10,12
před rokem: 9,07
před dvěma lety: 10,81

podíl nevýkonných úvěrů:

0,62 %

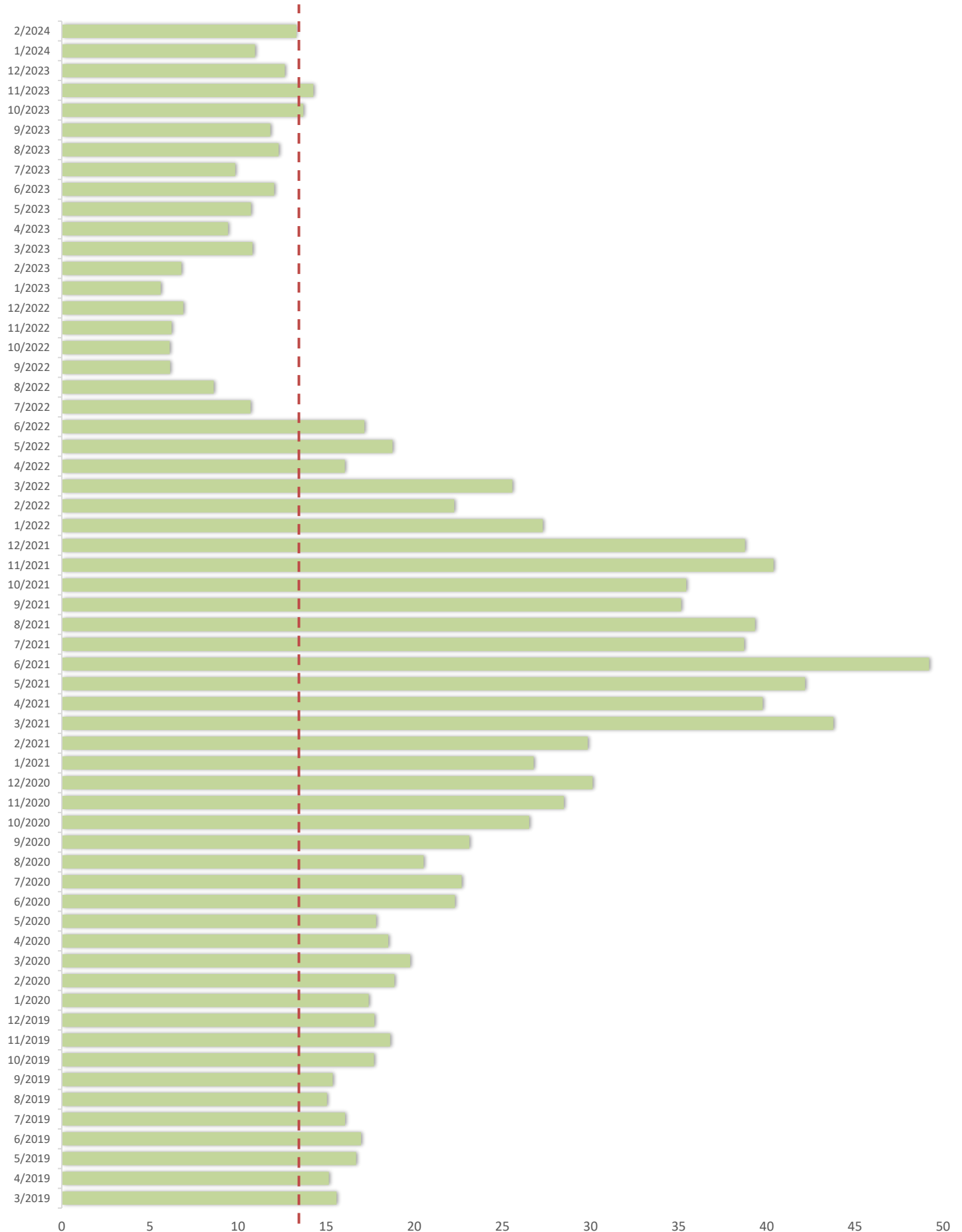
minulý měsíc: 0,61 %
před rokem: 0,57 %
před dvěma lety: 0,71 %



OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

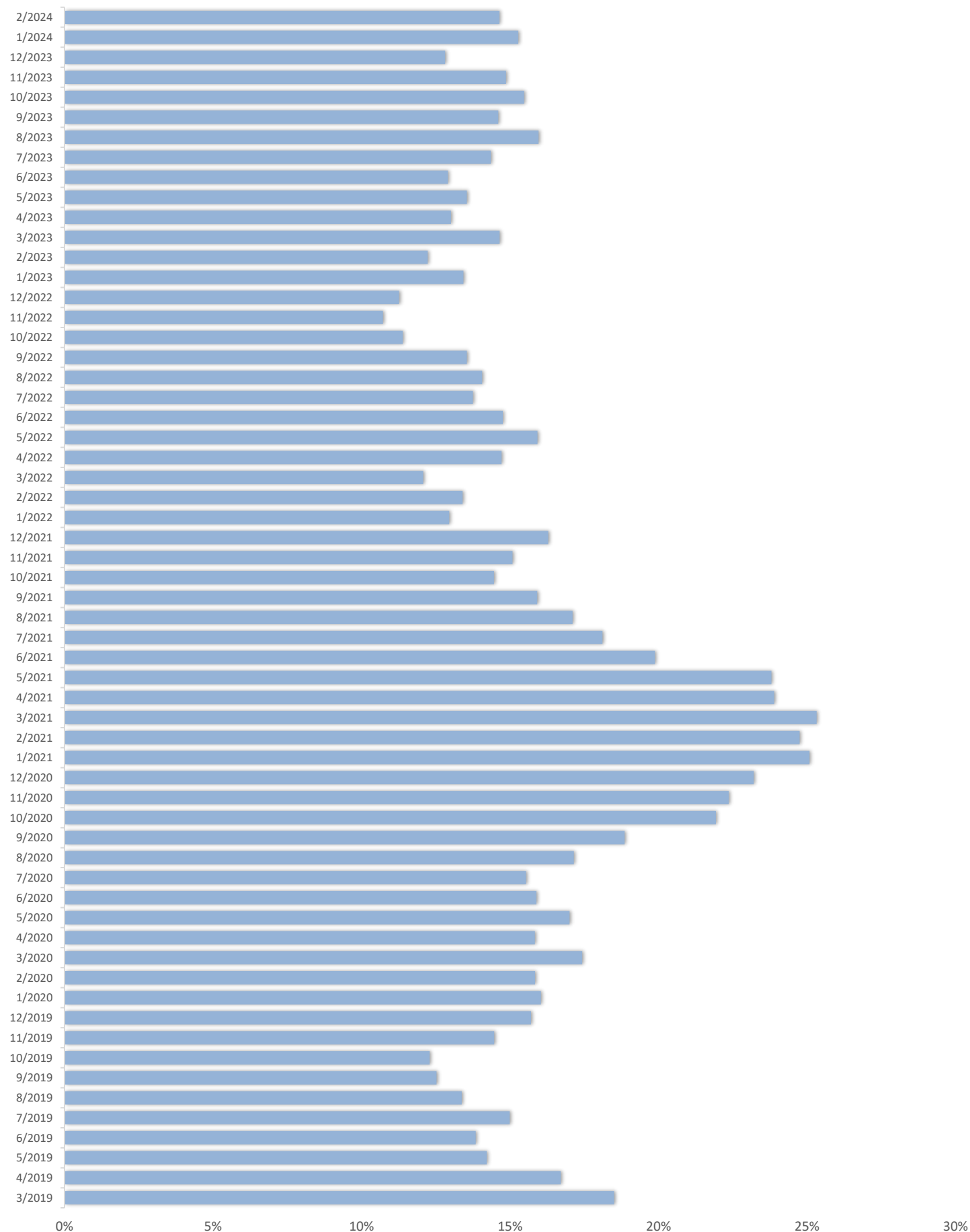
Graf ukazuje objem poskytnutých hypotečních úvěrů v mld. Kč (nové úvěry + refinancování) za posledních pět let.



PODÍL REFINANCOVANÝCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

Graf ukazuje vývoj podílu refinancovaných hypotečních úvěrů za posledních pět let



FIXACE SAZEB

vývoj | podíly | srovnání

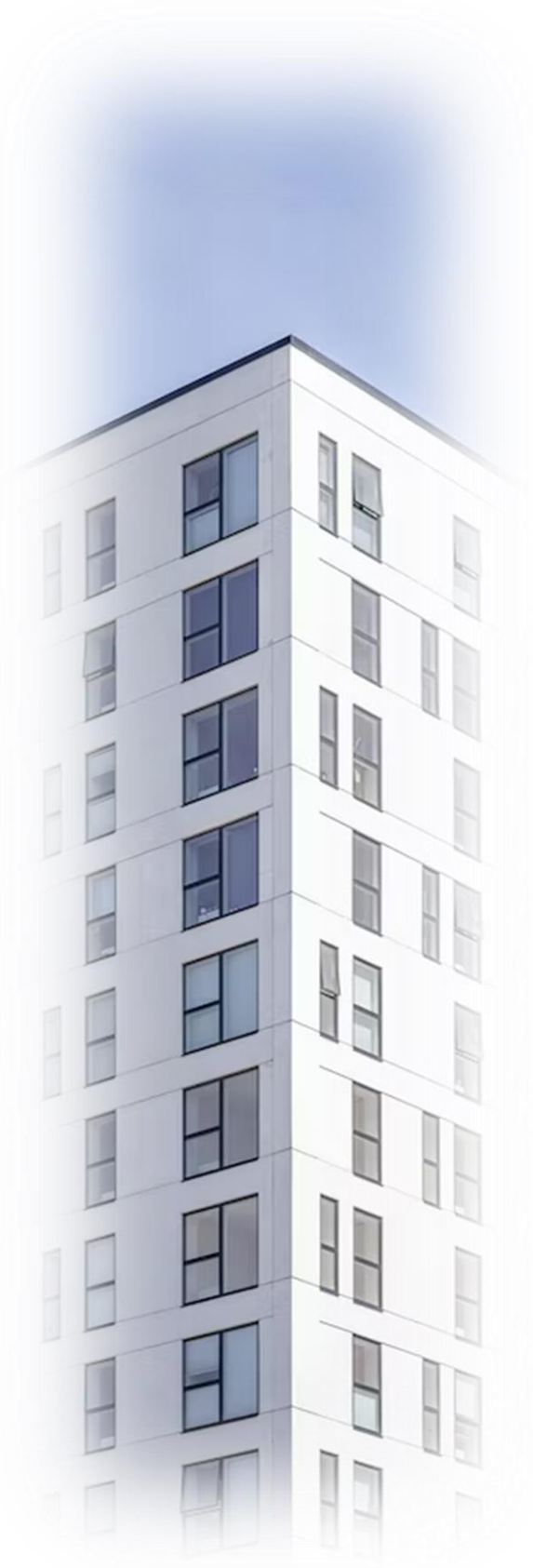


HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

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

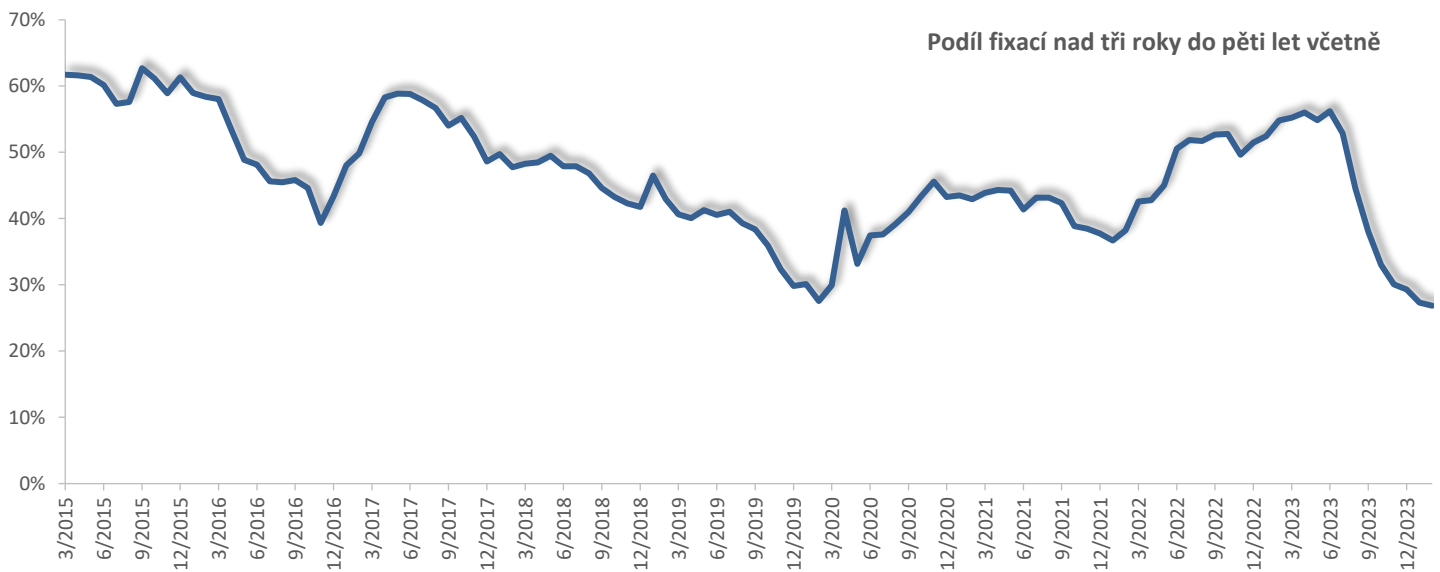
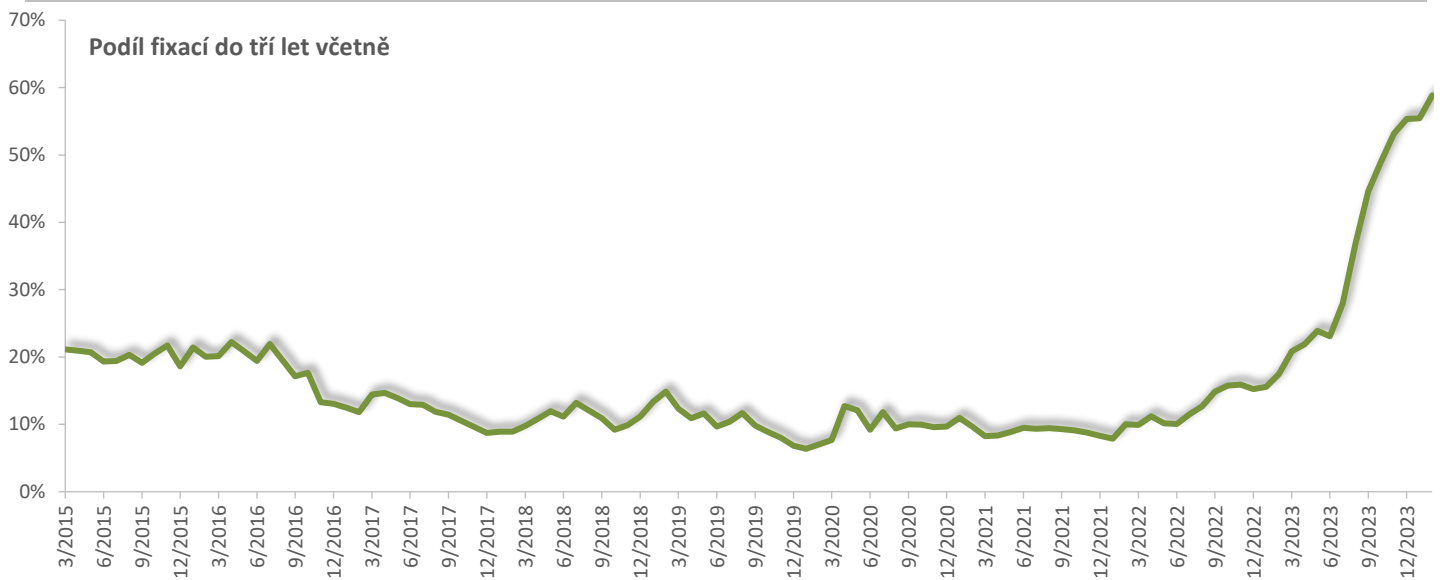
S dobou fixace a její vazbou na možnost předčasného splacení hypotečního úvěru úzce souvisí problematika tzv. účelně vynaložených nákladů.

Zdrojem informací je Česká národní banka.



VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB

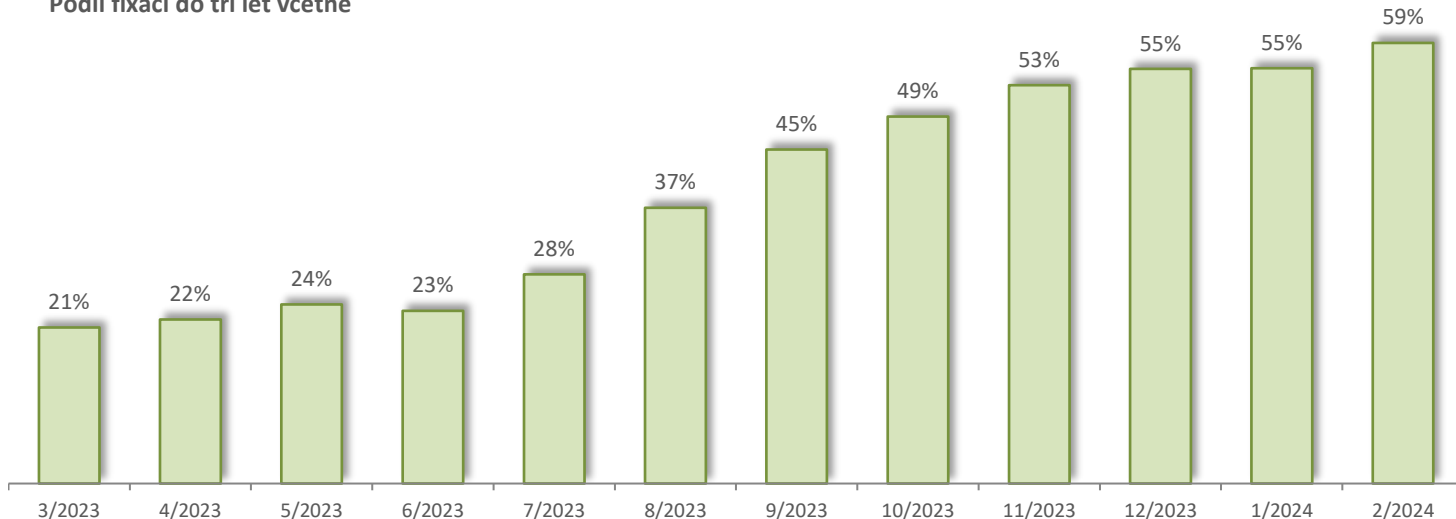
Zdroj dat: ČNB



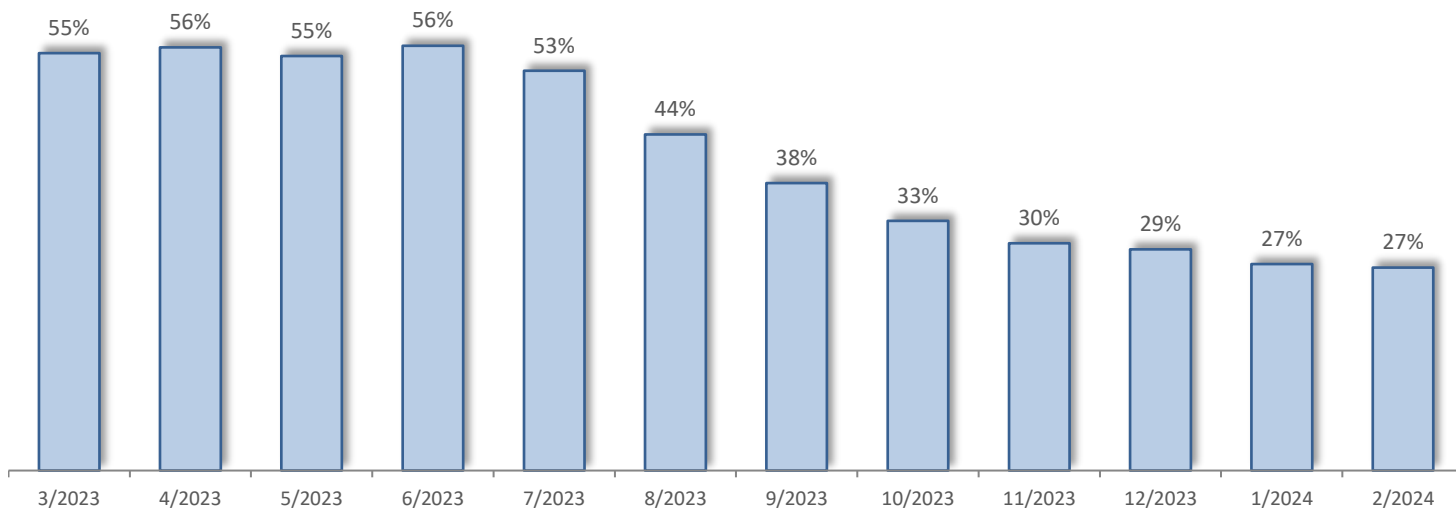
VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (měsíce)

Zdroj dat: ČNB

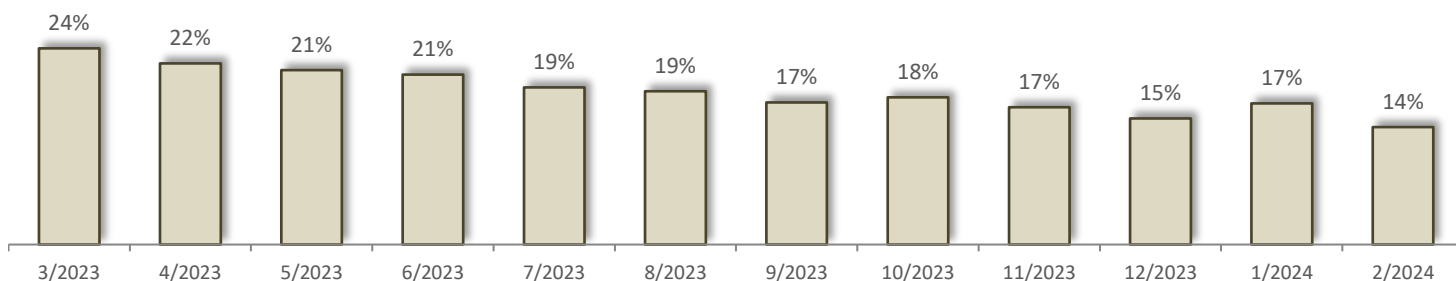
Podíl fixací do tří let včetně



Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně



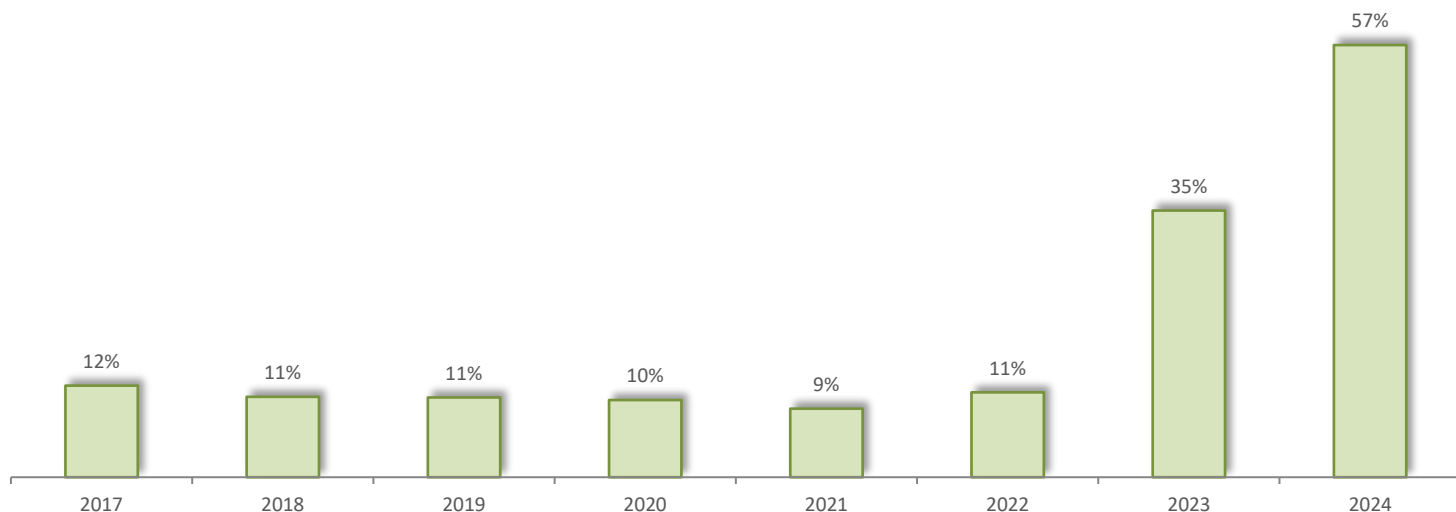
Podíl fixací delších, než pět let



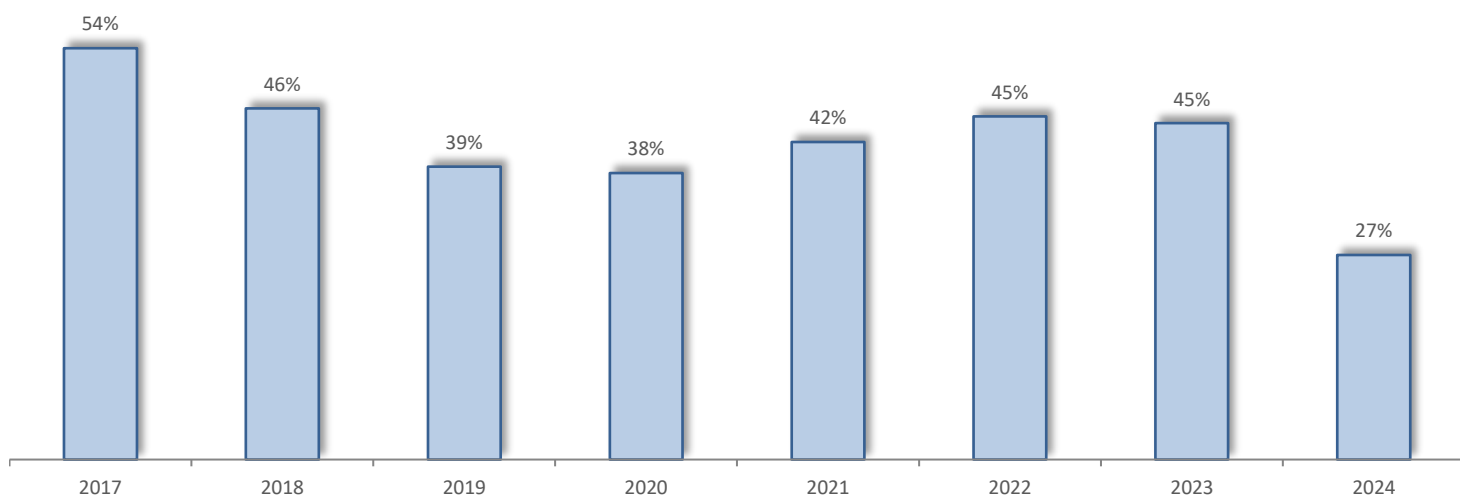
VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (roky)

Zdroj dat: ČNB

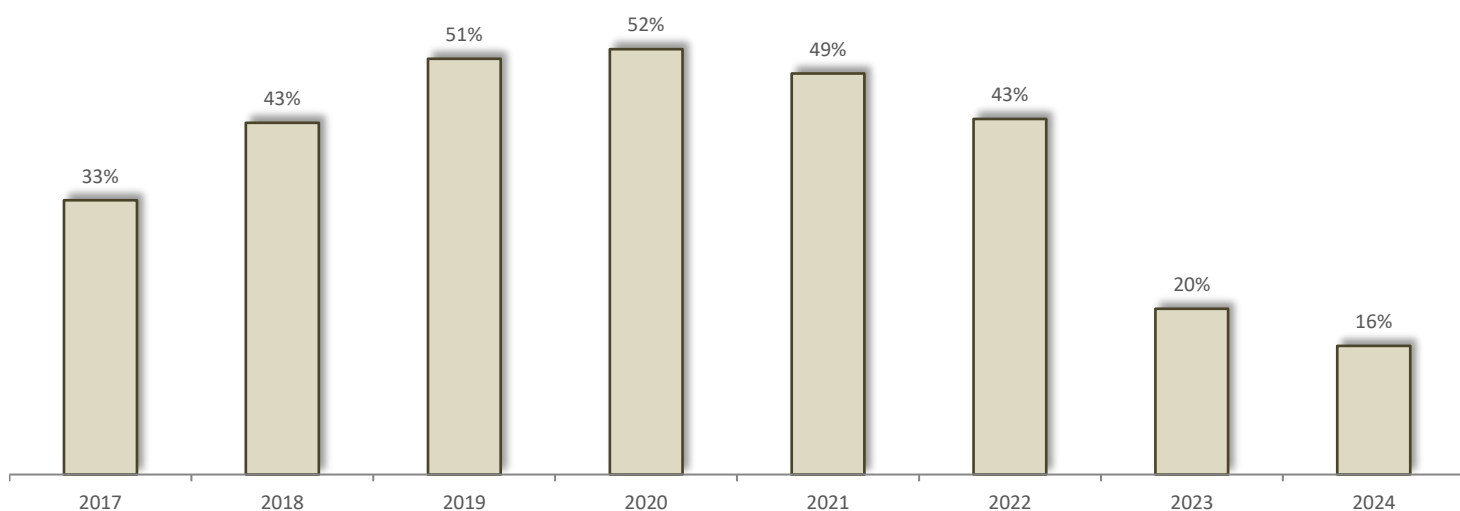
Podíl fixací do tří let včetně



Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně



Podíl fixací delších, než pět let



NEVÝKONNÉ ÚVĚRY

význam | vývoj | srovnání

gepard

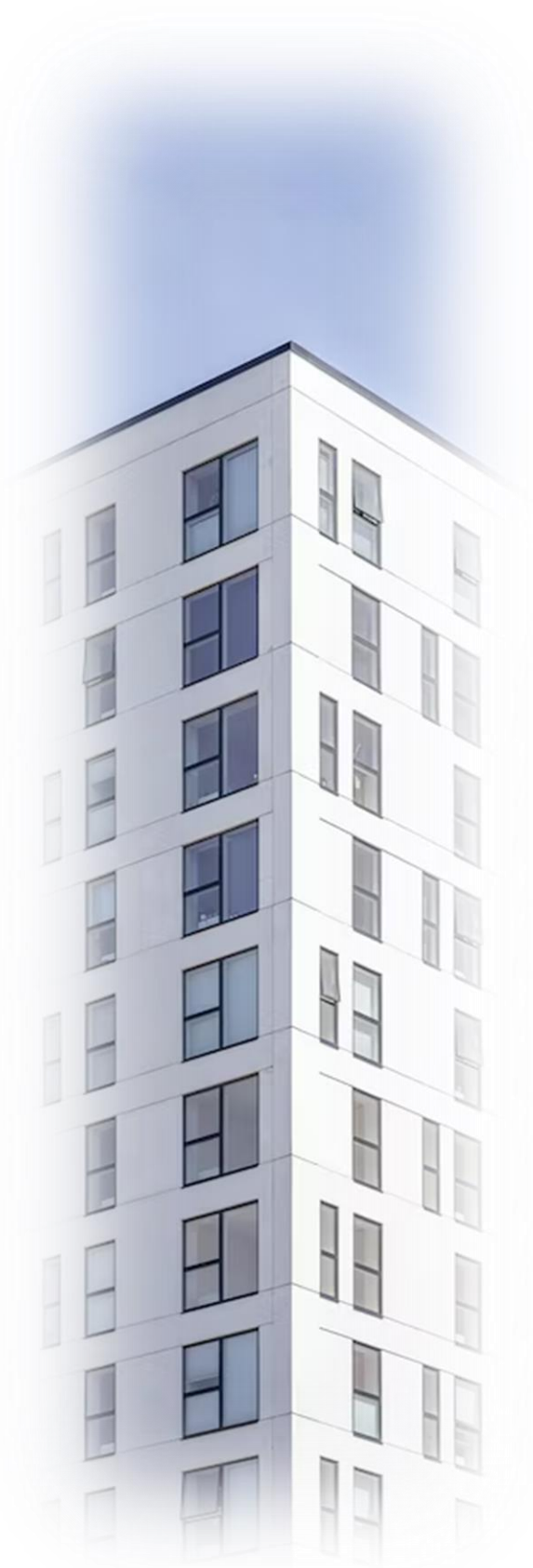
HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

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

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

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

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



NEVÝKONNÉ HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Zdroj dat: ČNB

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

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

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

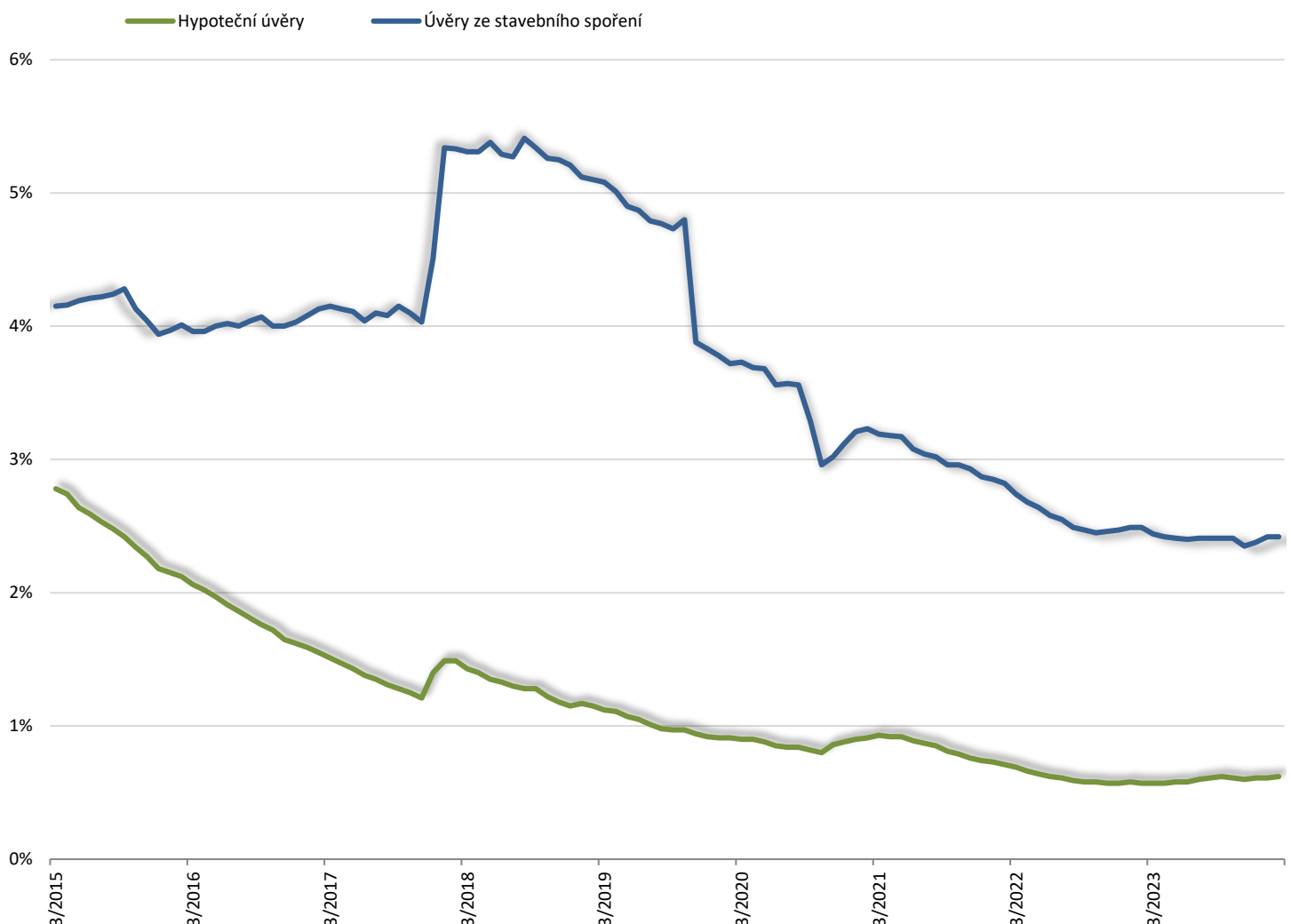
Následující graf zobrazuje vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření od roku 2010. Zdrojem dat je Česká národní banka. Jako hypoteční úvěry se vykazují úvěry zajištěné zástavním právem k nemovité věci a to jak od bank, tak od stavebních spořitelen.

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

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

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

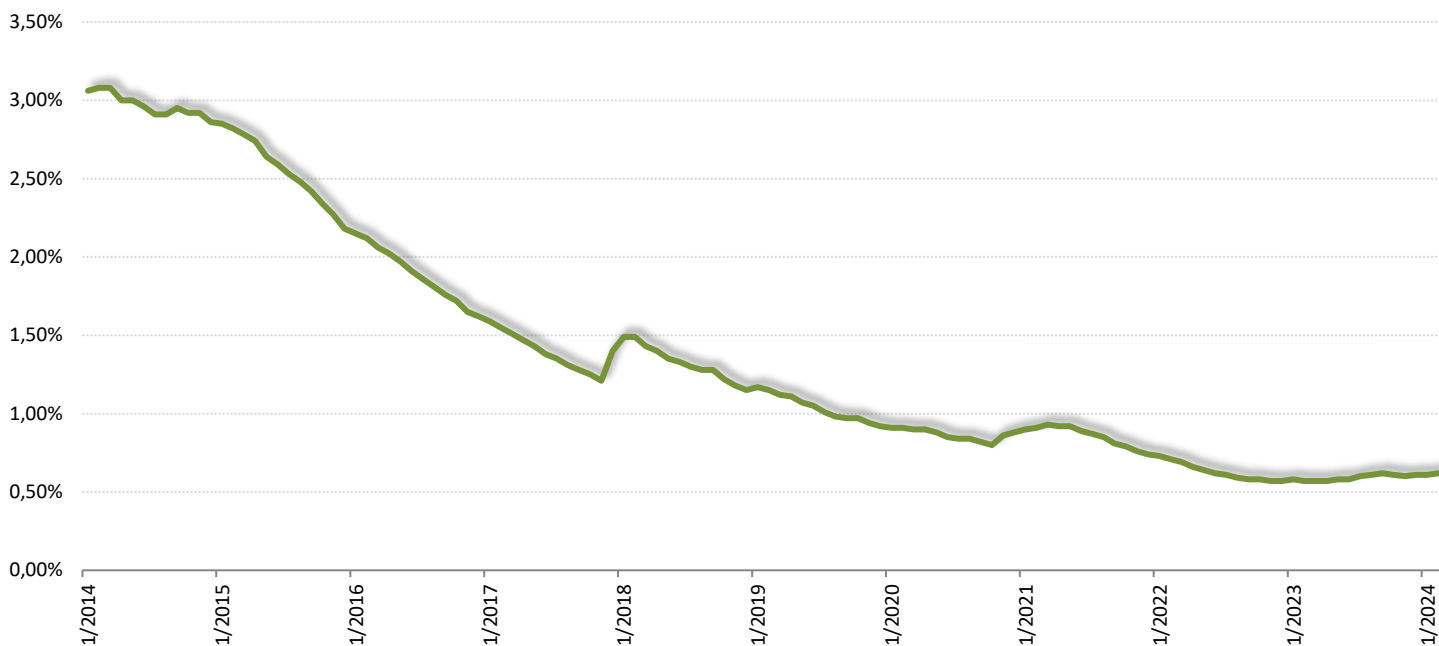
Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření



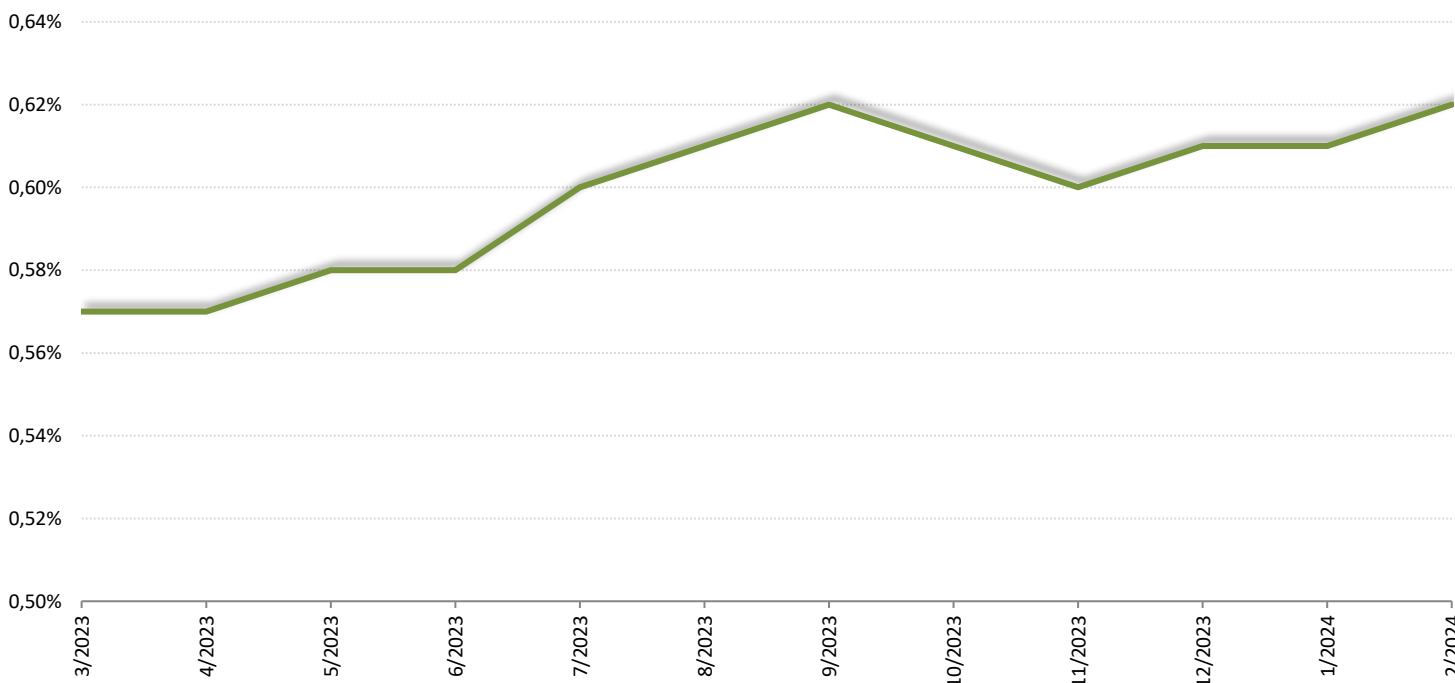
NEVÝKONNÉ HYPOTEČNÍ ÚVĚŘY

Zdroj dat: ČNB

Vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů od roku 2014:



Vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů v posledním roce:



Období	Objem (mld.)	Podíl
2/2024	10,16 ↑	0,62% ↑
1/2024	10,12 ↑	0,61% →
12/2023	10,04 ↑	0,61% ↑
11/2023	9,88 ↓	0,60% ↓
10/2023	10,00 ↓	0,61% ↓
9/2023	10,11 ↑	0,62% ↑

Období	Objem (mld.)	Podíl
8/2023	9,98 ↑	0,61% ↑
7/2023	9,70 ↑	0,60% ↑
6/2023	9,48 ↑	0,58% →
5/2023	9,41 ↑	0,58% ↑
4/2023	9,22 ↑	0,57% →
3/2023	9,04 ↓	0,57% →

CENY NEMOVITOSTÍ

vývoj | indexy | srovnání | ČR | kraje



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

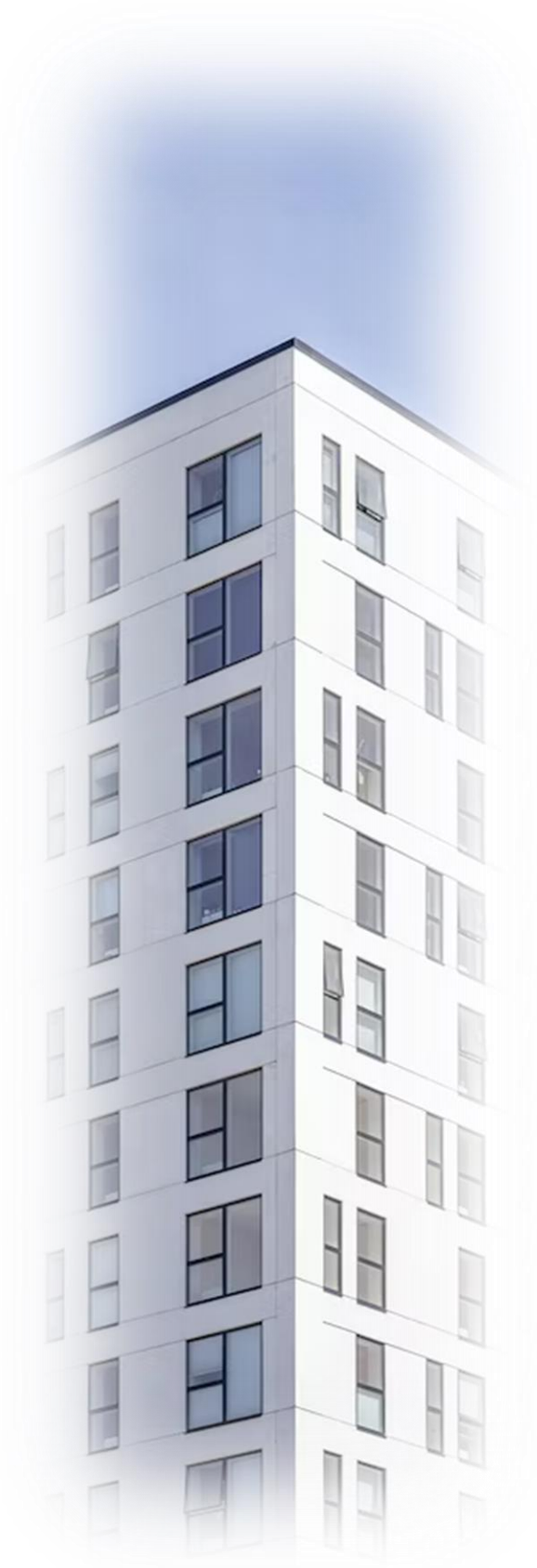
Ceny nemovitostí nejsou v centru oblasti zájmu GEPARD FINACE, ale jejich výrazný růst má tak významný dopad do oblasti hypotečních úvěrů, že zaslouží alespoň základní monitoring.

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

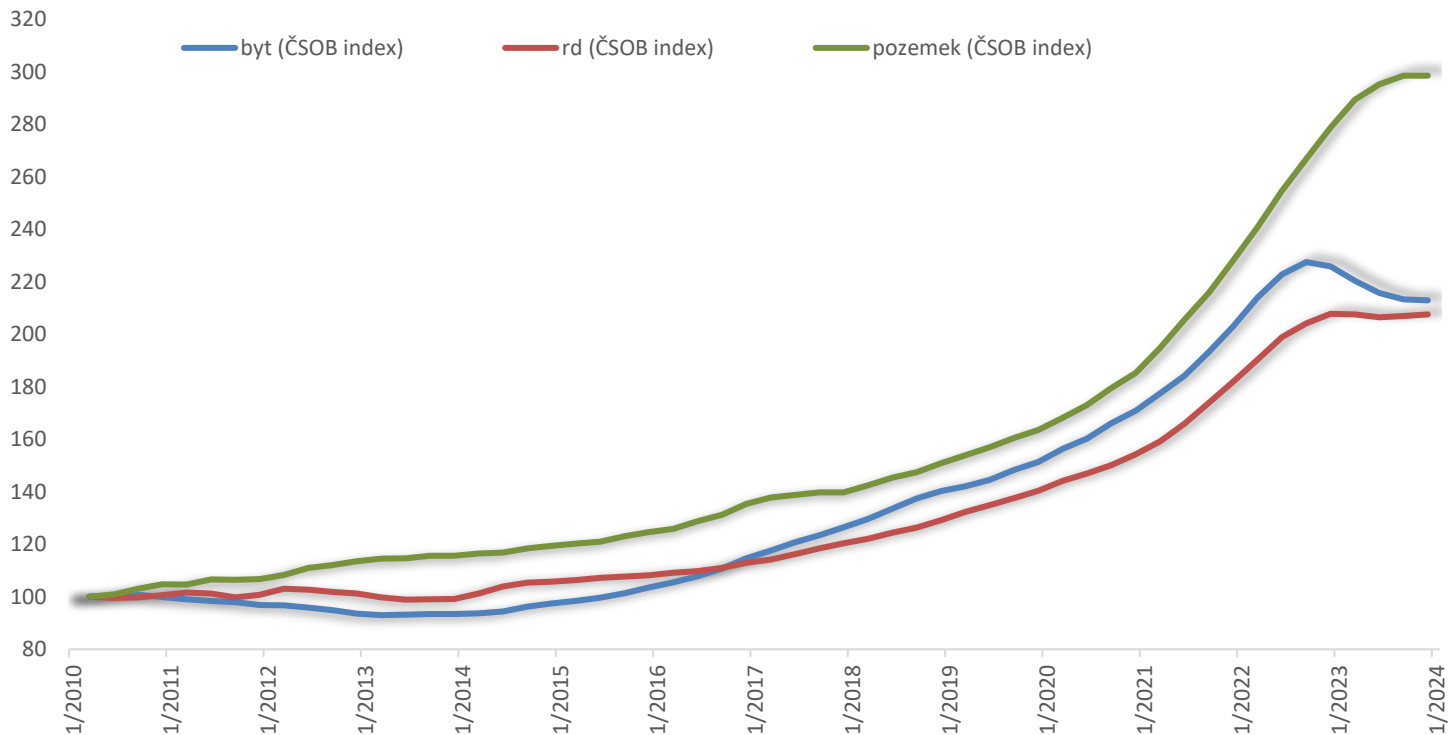
Deloitte real index - průměrné ceny bytů

Deloitte rent index - průměrná výše nájemného

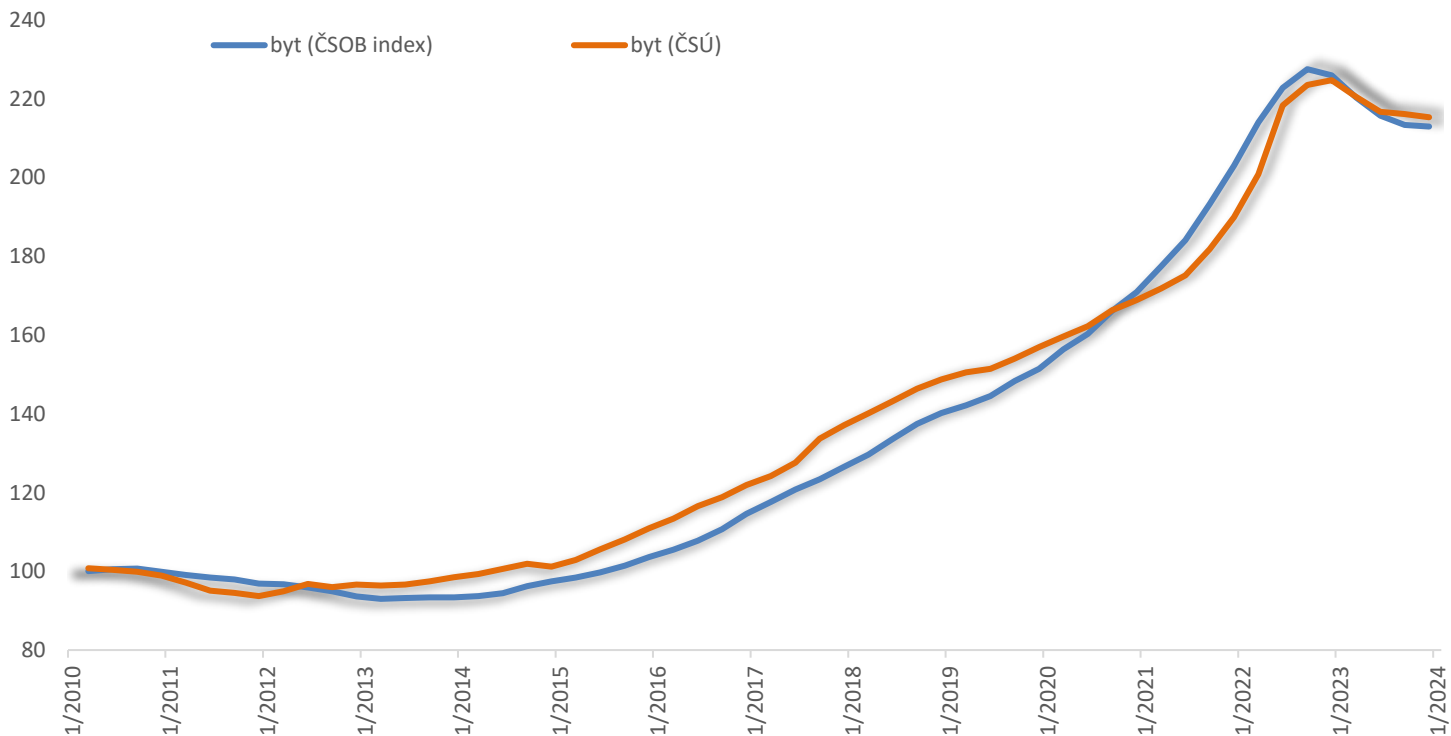


ČSOB Index bydlení

Zdroj dat: ČSOB Hypoteční banka



SROVNÁNÍ ČSOB INDEXU S DATY ČESKÉHO STATISTICKÉHO ÚŘADU



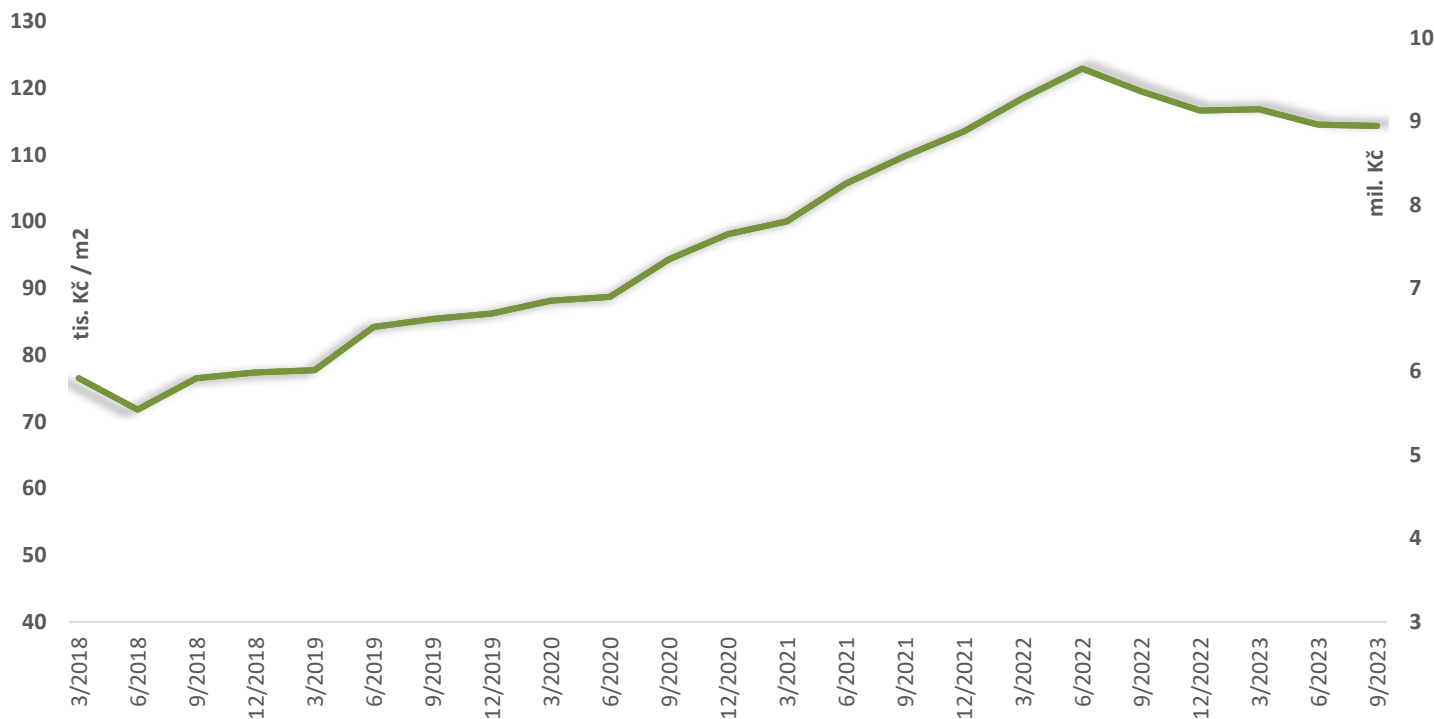
HB index: Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. Za bazickou hodnotu 100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

Zdroj dat: Hypoteční banka | Český statistický úřad

DELOITTE REAL INDEX, CENA BYTŮ, PRAHA

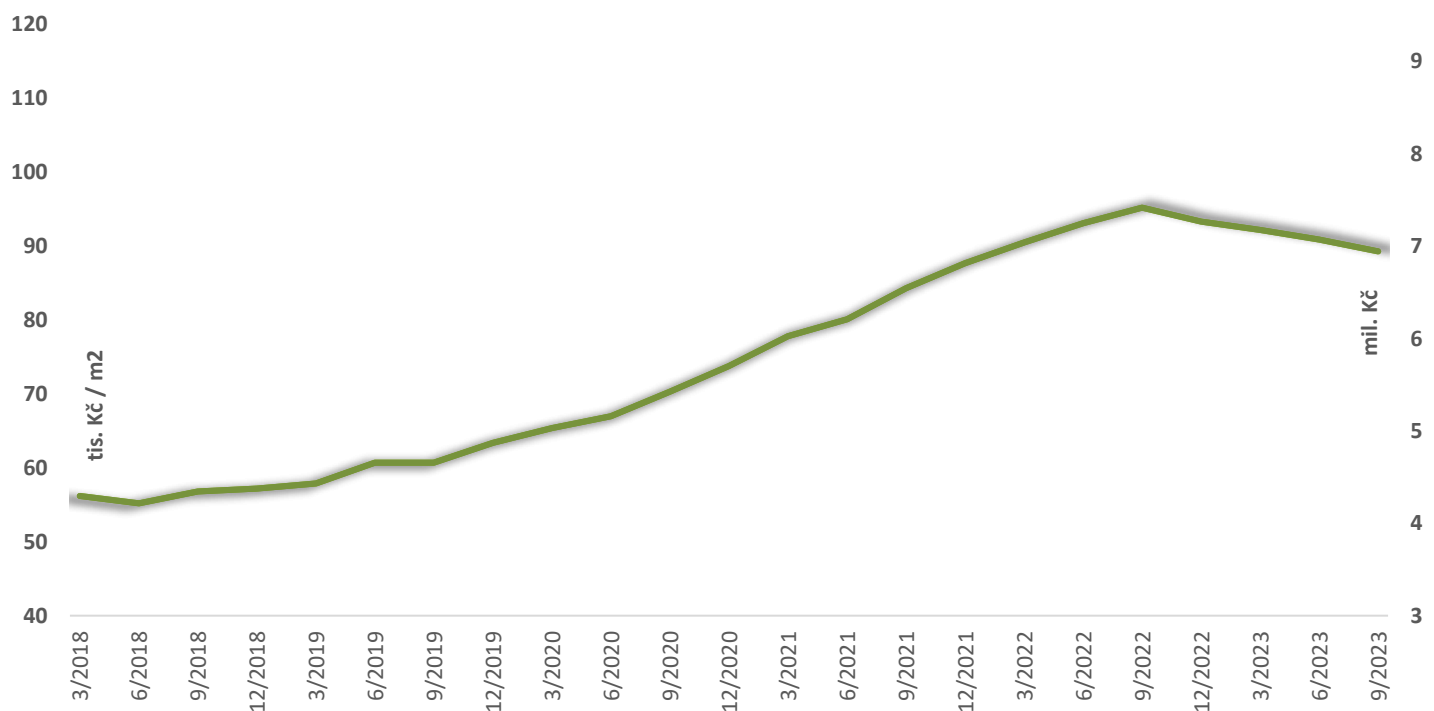
Zdroj dat: Deloitte

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 skutečně provedených prodejí bytů, které byly zapsány v katastru nemovitostí v podobě kupních smluv.