

# HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

data | komentáře | analýzy | informace



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



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

srpen 2024

## Objemy hypoték za červenec 2024 (data: ČNB)

nové úvěry  
**18,57 mld.**

refinancování  
**2,92 mld.**

dohromady  
**21,49 mld.**

### změna oproti minulému měsíci:

↘ pokles o 1,1%

↘ pokles o 0,5%

↘ pokles o 1,0%

### meziroční změna:

↗ růst o 120,4%

↗ růst o 106,7%

↗ růst o 118,4%

### změna oproti stejnému měsíci před dvěma lety:

↗ růst o 101,1%

↗ růst o 98,2%

↗ růst o 100,7%

## Aktuální nabídkové úrokové sazby

LTV

80 %

1 rok

**5,74%**

3 roky

**5,31%**

5 let

**5,50%**

10 let

**5,72%**

LTV

90 %

1 rok

**6,06%**

3 roky

**5,61%**

5 let

**5,80%**

10 let

**6,02%**

# KOMENTÁŘ K AKTUÁLNÍMU DĚNÍ NA TRHU

## Objemy poskytnutých hypotečních úvěrů

Podle nejnovějších údajů České národní banky poskytnuly banky v srpnu 2024 hypotéky v objemu celkem 21,5 mld. Kč. Naprostou většinu - asi 18,6 mld. Kč - tvoří nové hypotéky. Zbytkem ve výši 2,9 mld. Kč přispěly k celkovému objemu refinancované hypotéky. Zajímavé je, že srpen byl třetím měsícem v řadě, kdy hypotéky skončily na takovém objemu. Rozdíly ve výsledcích posledních tří měsíců byly doslova a do písmene pár korun.

Pokud zájem klientů vydrží, nebo dokonce ještě vzroste, budeme moci rok 2024 považovat za velice solidní.

Zajímavým znakem speciálně aktuálního roku je růst průměrné výše hypotečního úvěru. Na začátku roku byla průměrná nová hypotéka ve výši asi 3,4 mil. Kč. Stačilo však tři čtvrtě roku aby se průměrná hypotéka vyšplhala na 3,75 mil. Kč. Tak velký nárůst je neobvyklý. Stojí za ním samozřejmě poměrně drahé nemovitosti, které ztlačily nezlevněly ani během nedávného období velkého propadu trhu. Ale zcela jistě je i odrazem větší sebedůvěry klientů, kteří jsou připraveni závazek v podobě hypotéky přijmout za svůj.

## Úrokové sazby

Úrokové sazby hypotečních úvěrů zůstávají beze změn. Již několik měsíců se prakticky nepohnuly z místa. A i když bychom si všichni přáli o něco příznivější podmínky, banky říkají "ne". Vůle snižovat na trhu není. Bylo by známkou obrovské naivity myslet si, že banky snižují sazby proto, abychom my klienti měli levnější hypotéky. Pokud banky snižují sazby, snižují tím své marže a svůj zisk. Pokud půjčujete peníze, je pro vás vždy lepší půjčovat draze než půjčovat levně.

Ovšem pozor, tím nechci říct, že by to nebylo v pořádku. Je to naprosto logické a racionální chování a já jako člověk s ekonomickým zázemím a pravicovým smýšlením jsem ten poslední, kdo by to rozporoval. Ale snažím se vysvětlit, že ke snižování sazeb musí banky něco donutit. Většinou konkurence. A ta nám aktuálně dost chybí. Trh s hypotečními úvěry zredukoval v posledních několika letech na tři top velké banky obklopené dvěma středními a třemi malými.

Tři největší banky spolehlivě pokrývají přes 70 % trhu, spíše kolem 75 % a nezdá se, že by na tomto hracím poli zuřil nějaký lítý boj. A panuje-li mír zbraní mezi velkými, je celkem jedno, co dělá těch několik malých.

Takže nezbývá než čekat a doufat, že v tomto svém trochu pesimistickém pohledu na svět se tentokrát zásadně mýlím.

## Novela zákona o spotřebitelském úvěru

Prvního září vstoupila v účinnost novela zákona o spotřebitelském úvěru, která se týká stanovení tzv. účelně vynaložených nákladů. To jsou náklady, které banky budou moci za jistých okolností od klienta požadovat v případě, kdy klient bude chtít hypotéku splatit (rozuměj refinancovat) během doby trvání fixace úrokové sazby.

Celá situace kolem účelně vynaložených nákladů je celkem vzato vlastně komická. Ale provází ji takový ten druh smíchu, kde chybí jen kousek a promění se v pláč.

Několik let diskuzí, snaha o férové nastavení, poměrně složitý způsob stanovení referenčních úroků, ve finále z politické vůle omezeno na tak malý maximální limit, že celá složitost výpočtů je tím postavena na hlavu a to vše ve výsledku završeno metodickým postupem České národní banky, který skočil totálně nesmyslnými hodnotami referenčních sazeb.

Přičtěme centrální bance k dobru, že sama během asi dvou týdnů nazřela že statistické metody nesmí být odtrženy od kontextu ve kterém jsou použity a postup výpočtu opravila.

# ÚROKOVÉ SAZBY

úrokové sazby | repo sazba | IRS | inflace



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

## meziroční inflace:

**2,2 %**

minulý měsíc:	2,0 %
před rokem:	8,8 %
před dvěma lety:	17,5 %

## meziměsíční inflace:

**0,7 %**

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

## 2T repo sazba

**4,50 %**

minulý měsíc:	4,50 %
před rokem:	7,00 %
před dvěma lety:	7,00 %

## CZK pětiletý úrokový swap

**3,42 %**

minulý měsíc:	3,14 %
před rokem:	4,34 %
před dvěma lety:	5,45 %

## průměrná nabídková sazba

**5,5 %**

minulý měsíc:	5,50 %
před rokem:	6,10 %
před dvěma lety:	6,32 %

## průměrná sazba (ČNB)

**5,16 %**

minulý měsíc:	5,14 %
před rokem:	5,90 %
před dvěma lety:	5,47 %



# INFLACE

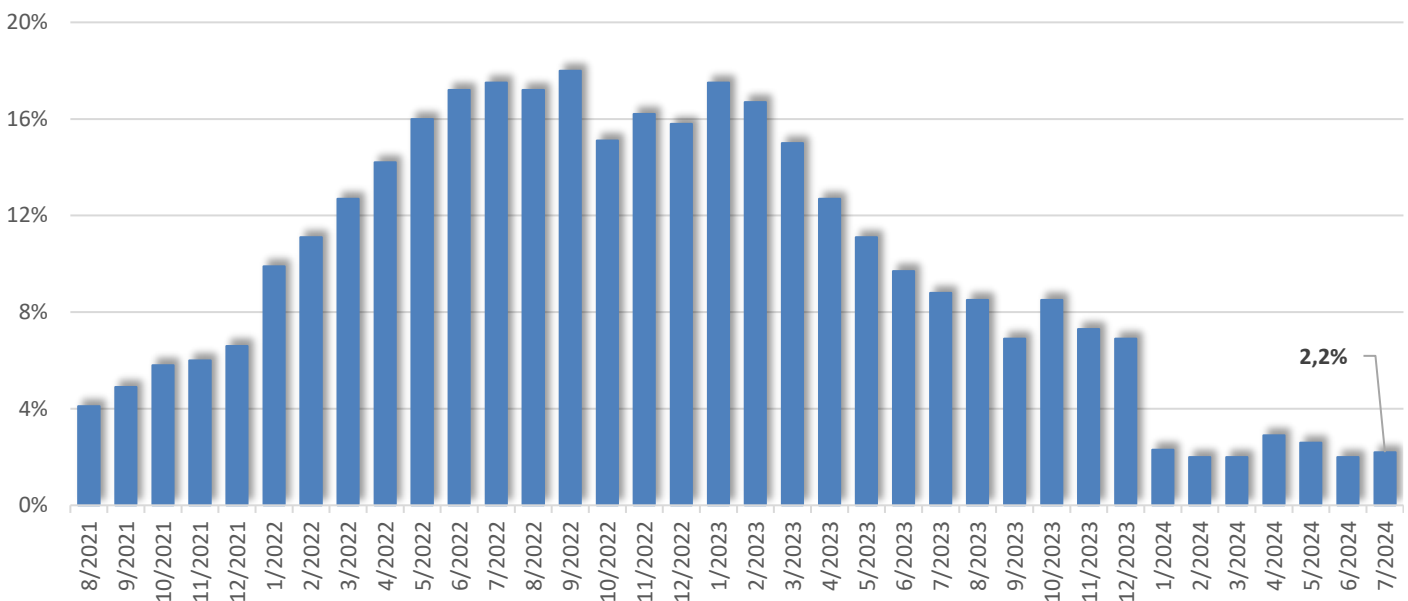
zdroj dat: Český statistický úřad

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.

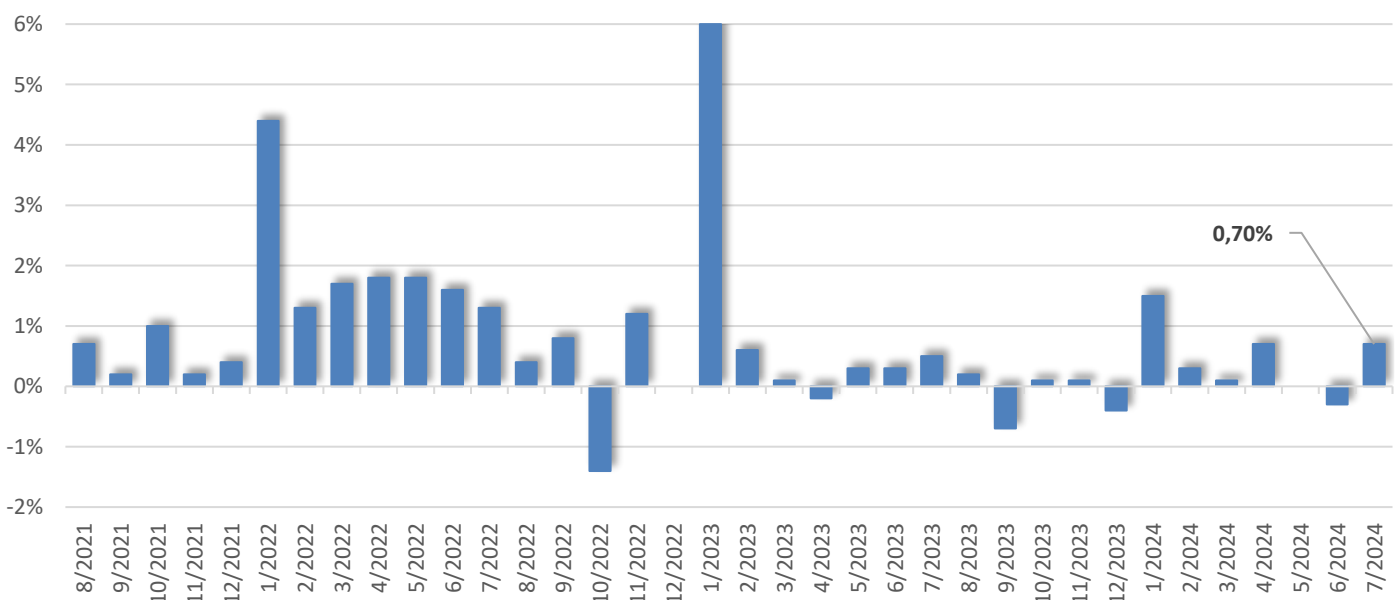
Tyto ceny se přepočítají na tzv. bazický index spotřebitelských cen. Za základní hodnotu 100 k níž se index poměruje, je považován průměr roku 2015. Pokud např. v březnu 2023 je index spotřebitelských cen 147 (zaokrouhлено), znamená to, že cenová hladina je o 47 % vyšší, než byl průměr roku 2015.

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):



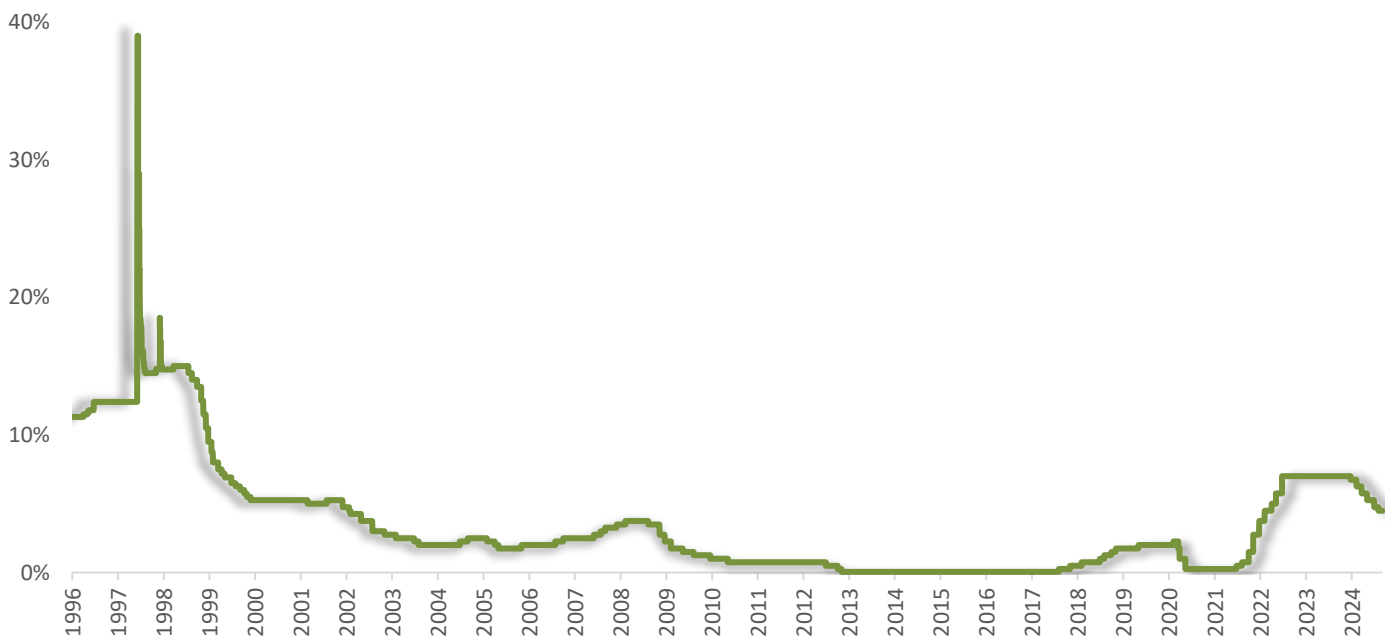
# DVOUTÝDENNÍ REPO SAZBA

Zdroj dat: Česká národní banka

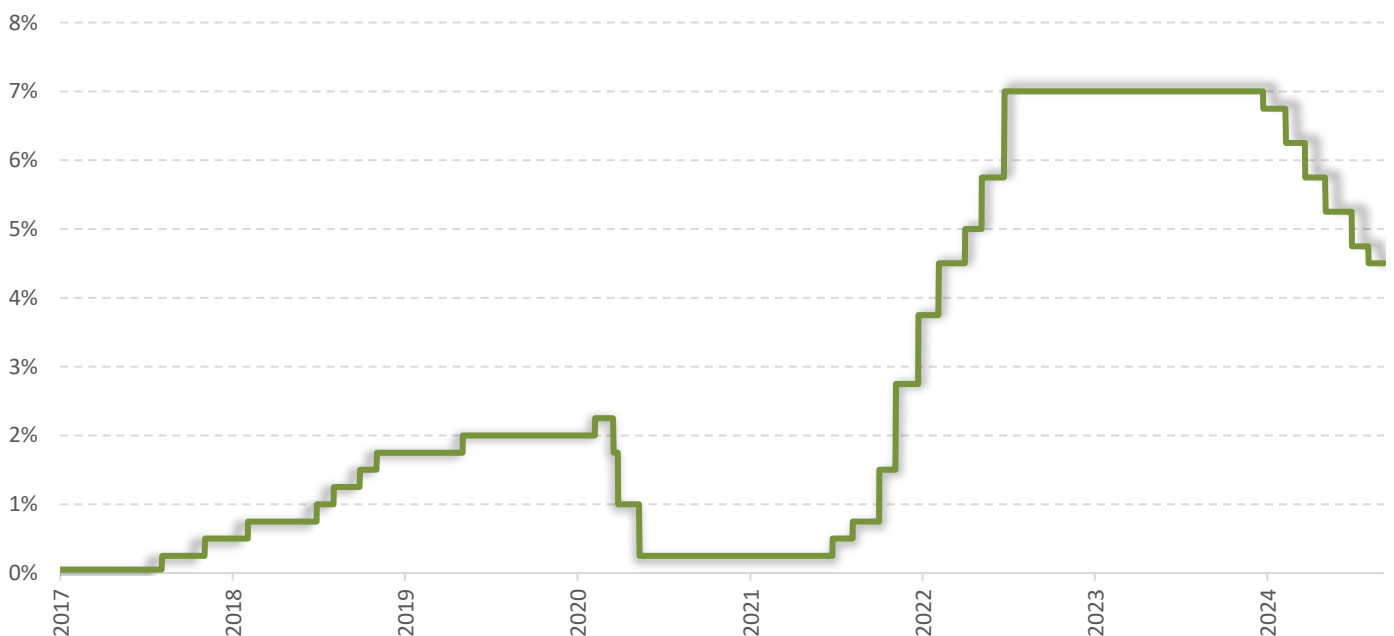
Čtrnáctidenní repo sazba je **klíčovou úrokovou sazbou**, kterou Česká národní banka ovlivňuje množství likvidity v ekonomice. Při tzv. *stahovacích repo operacích* centrální banka stahuje z trhu (od bank) přebytečnou likviditu a jako zajištění (*kolaterál*) bankám poskytuje cenné papíry. Po uplynutí 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	-50 bps	-50 bps	-50 bps	-25 bps			
Frajt	-75 bps	-75 bps	-50 bps	-50 bps	-25 bps			
Zamrazilová	-50 bps	-50 bps	-50 bps	-25 bps	-25 bps			
Kubelková	-50 bps	-50 bps	-50 bps	-25 bps	-25 bps			
Holub	-50 bps	-75 bps	-50 bps	-50 bps	-25 bps			
Kubíček	-50 bps	-50 bps	-50 bps	-50 bps	-25 bps			
Procházka	-50 bps	-50 bps	-50 bps	-50 bps	-25 bps			
repo sazba	↘ 6,25%	↘ 5,75%	↘ 5,25%	↘ 4,75%	↘ 4,50%			

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

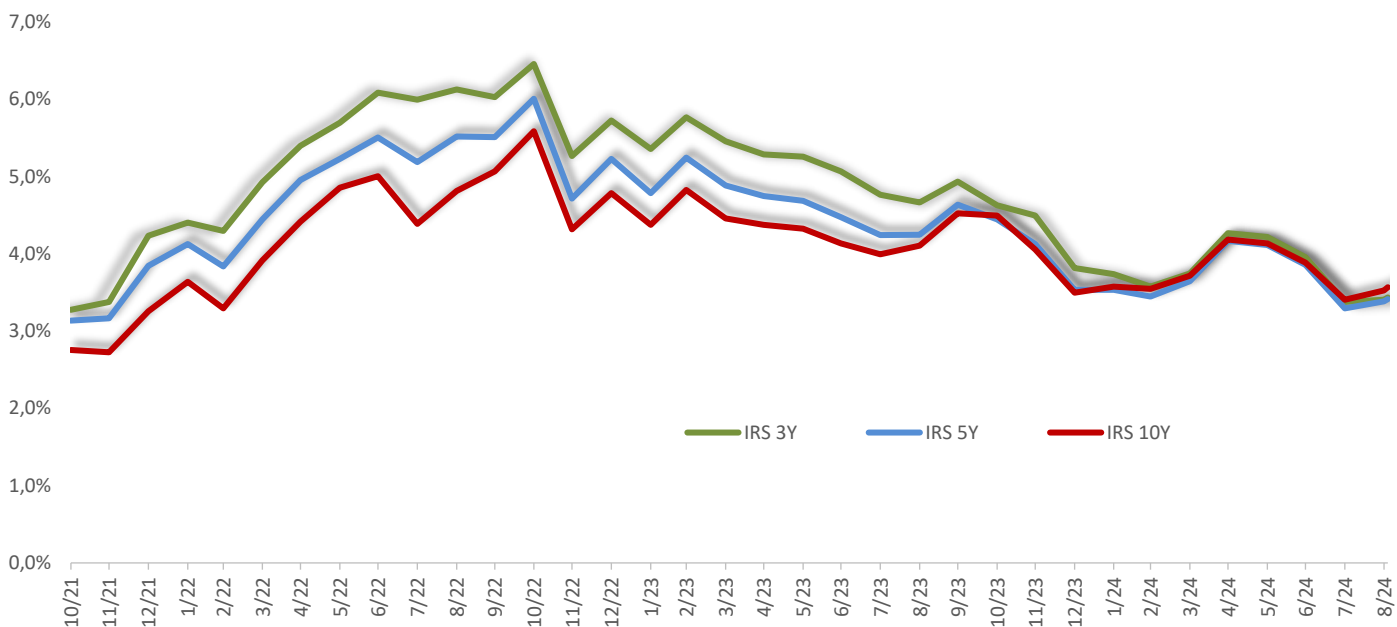
# ÚROKOVÉ SWAPY

Zdroj dat: Patria Finance

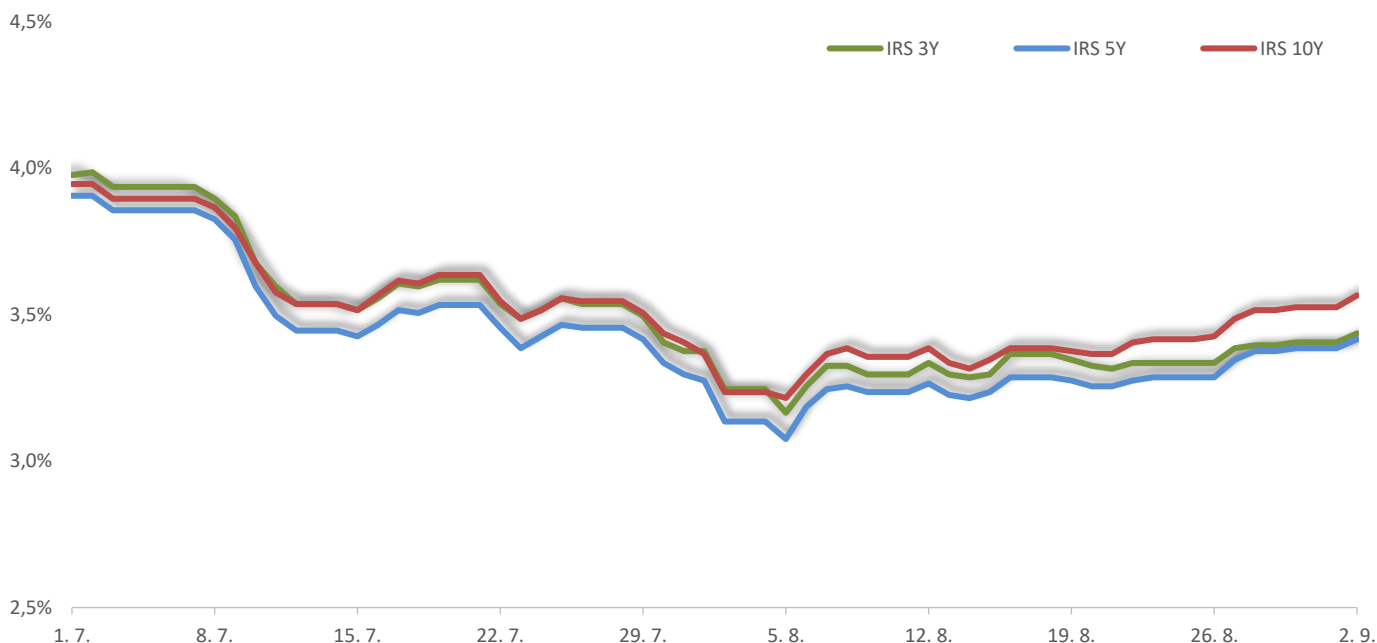
Cenu zdrojů pro financování hypotečních úvěrů lze do jisté míry odvozovat od ceny tzv. úrokových swapů (IRS, interest rate swap).

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.

## IRS CZK - vývoj v posledních třech letech



## IRS CZK - vývoj od počátku minulého měsíce

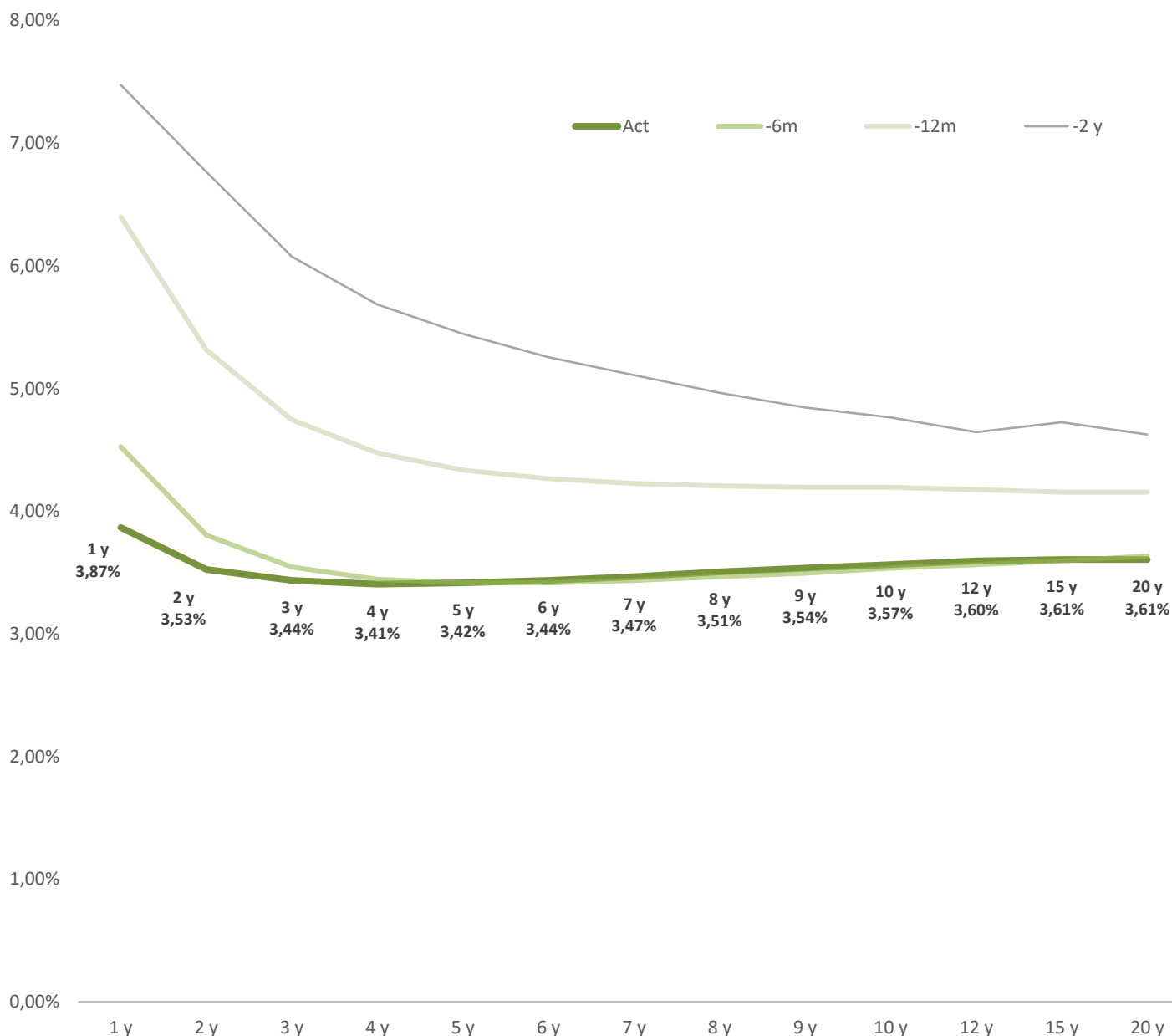


# SWAPOVÁ KŘIVKA (IRS CZK)

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	3,87%	3,44%	3,42%	3,57%
- 6 m	4,53%	3,55%	3,42%	3,54%
-12 m	6,40%	4,75%	4,34%	4,20%
- 2 y	7,48%	6,08%	5,45%	4,77%

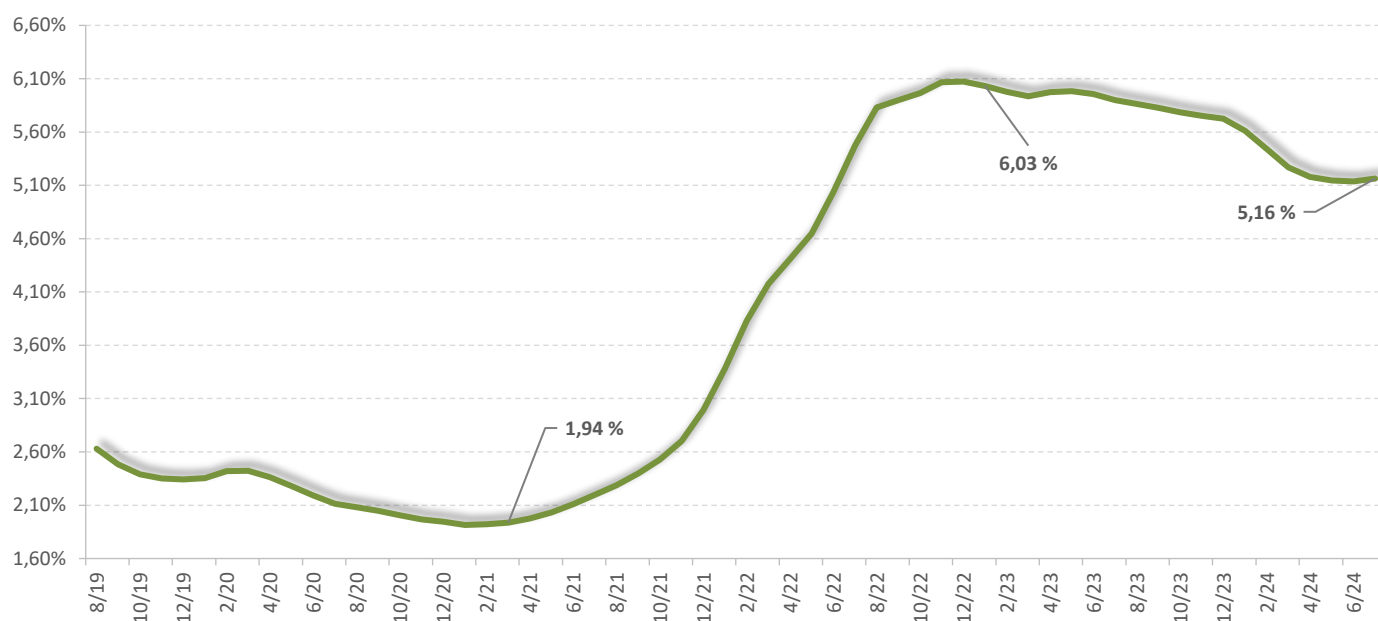




# ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

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

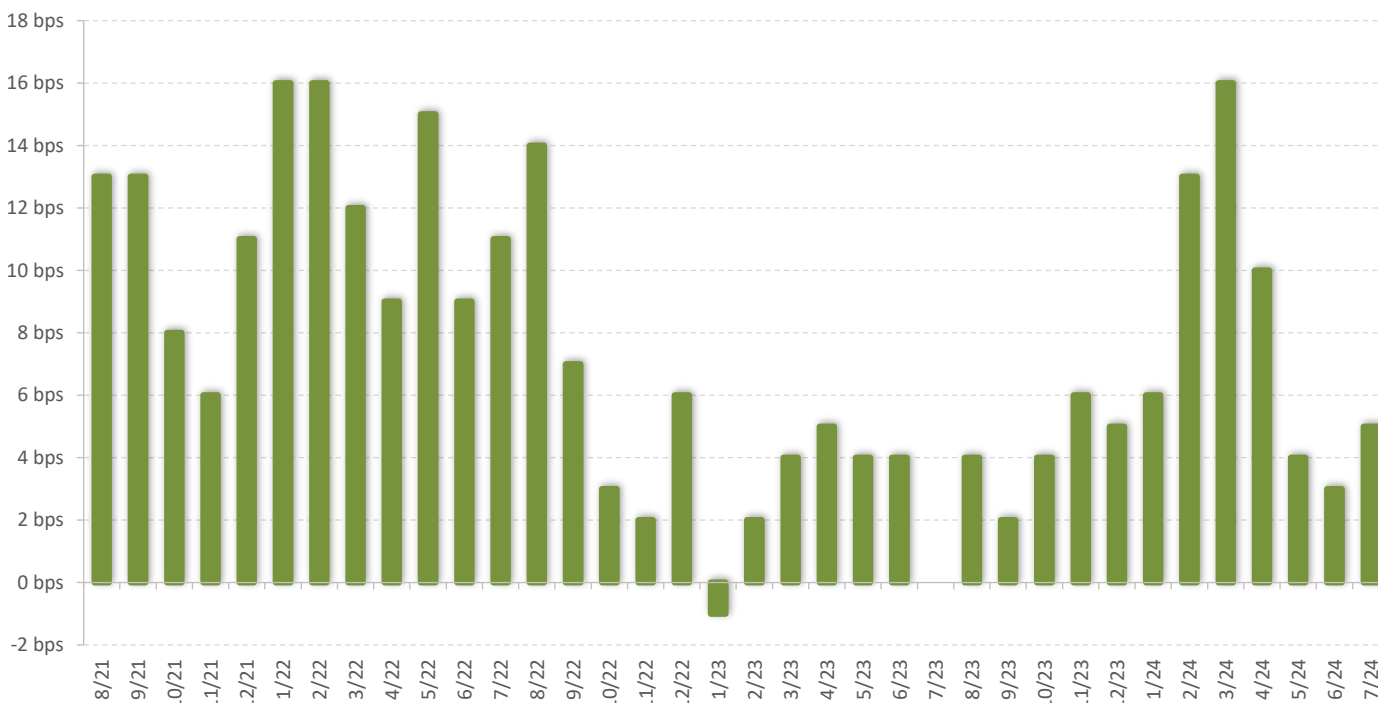


Výše uvedený graf je váženým průměrem úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů a refinancování. Ovšem sazby nových úvěrů a refinancování se přece jen do jisté míry liší. Průměrná sazba refinancování je typicky o něco nižší, než sazba nových úvěrů.

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.

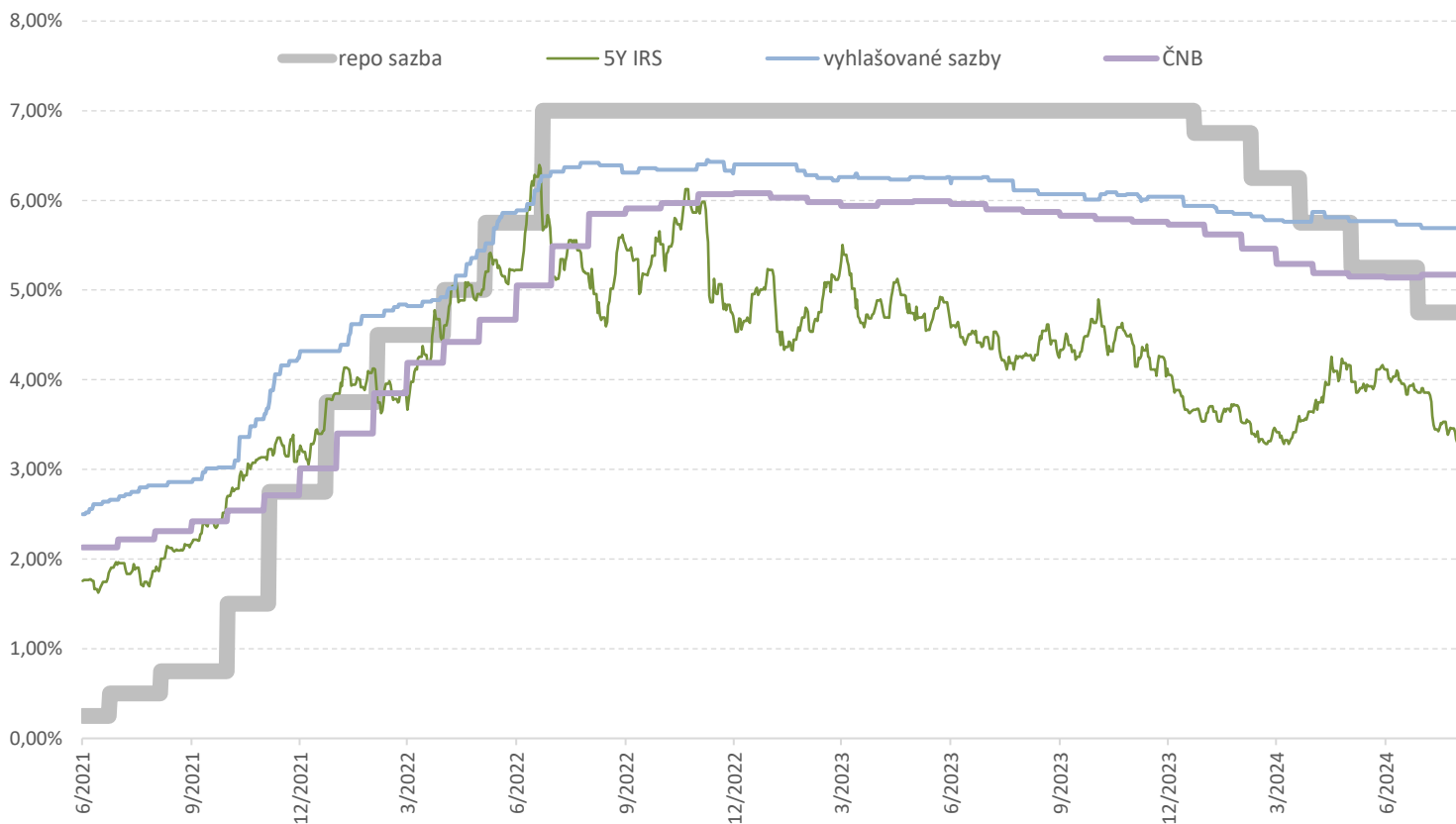


# REPO, IRS, VYHLAŠOVANÉ A REÁLNÉ SAZBY

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.



# OBJEMY HYPOTÉK

objemy | nové úvěry | refinancování

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

## nové hypoteční úvěry (mld. Kč):

18,57

minulý měsíc: 18,8  
před rokem: 8,4  
před dvěma lety: 9,2

## refinancování (mld. Kč):

2,92

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

## podíl refinancování:

13,6 %

minulý měsíc: 13,5 %  
před rokem: 14,4 %  
před dvěma lety: 13,8 %

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

3,75

minulý měsíc: 3,74  
před rokem: 3,11  
před dvěma lety: 3,02

## nevýkonné úvěry (mld. Kč):

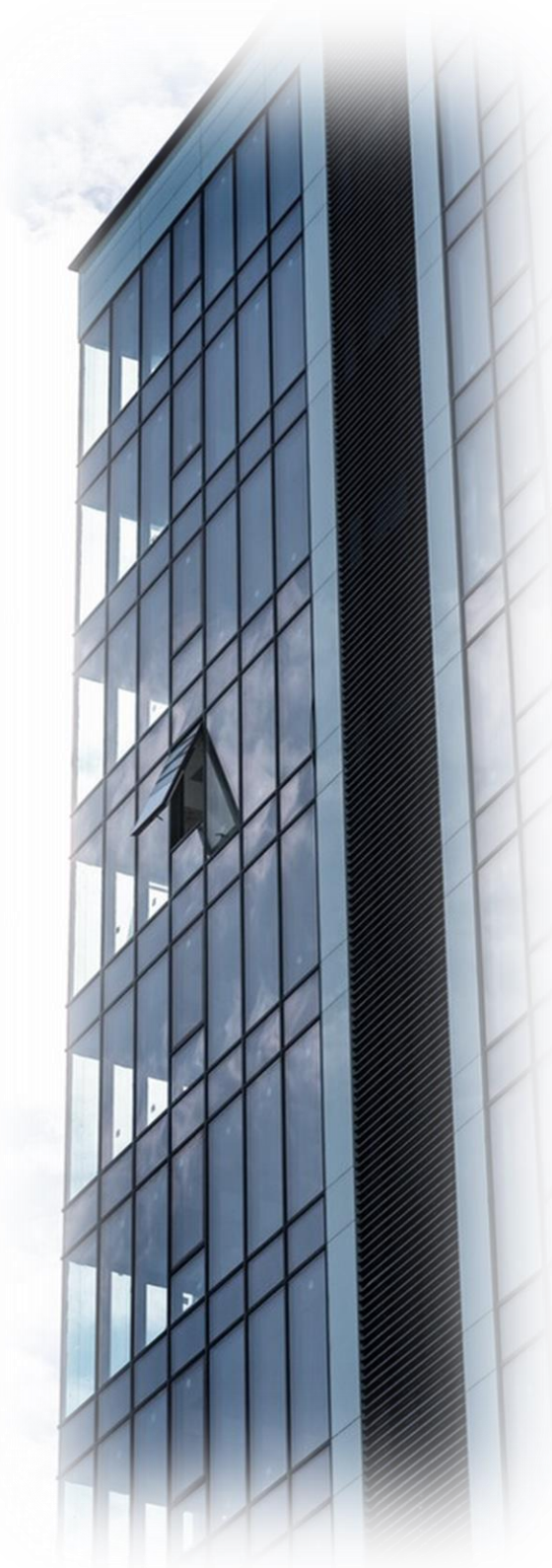
10,06

minulý měsíc: 10,12  
před rokem: 9,70  
před dvěma lety: 9,44

## podíl nevýkonných úvěrů:

0,60 %

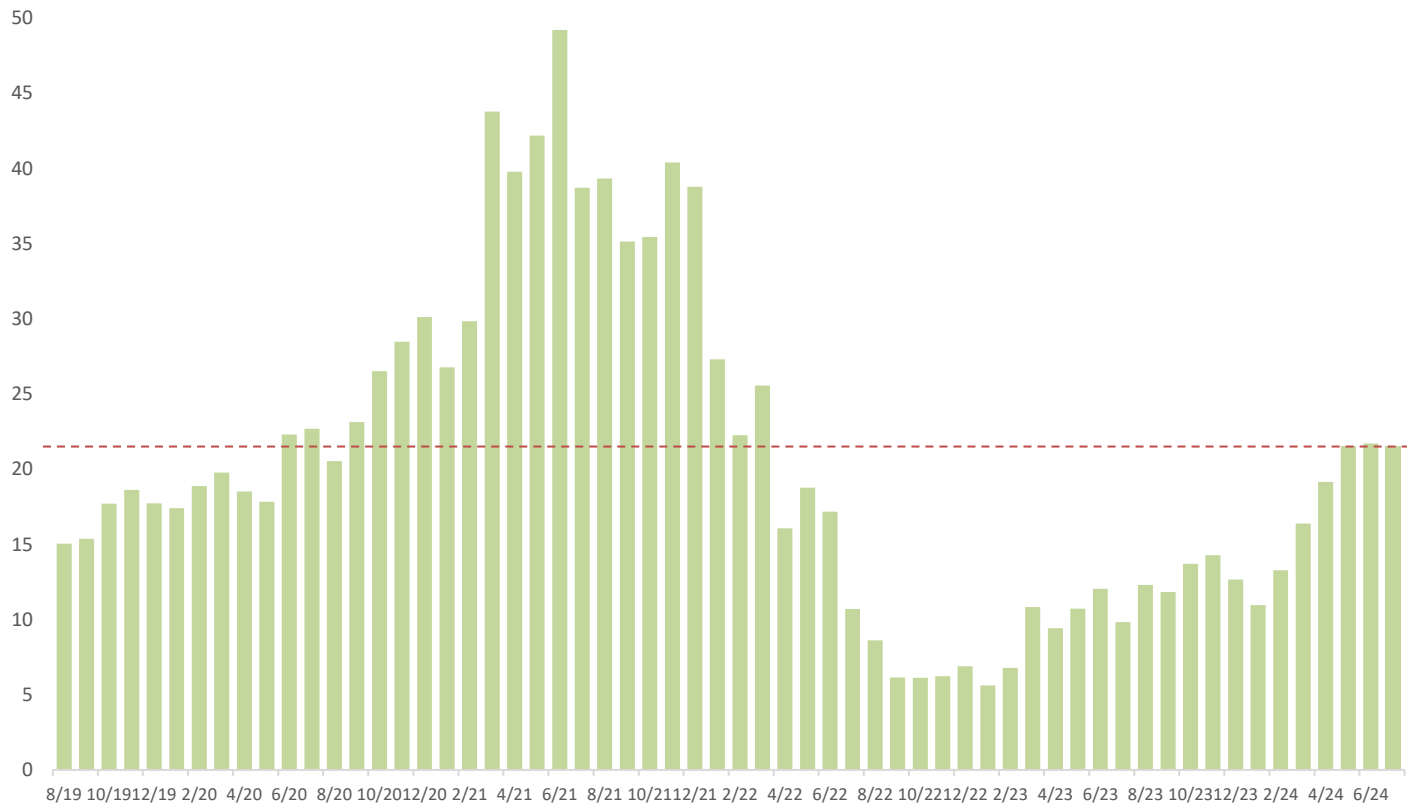
minulý měsíc: 0,61 %  
před rokem: 0,60 %  
před dvěma lety: 0,61 %



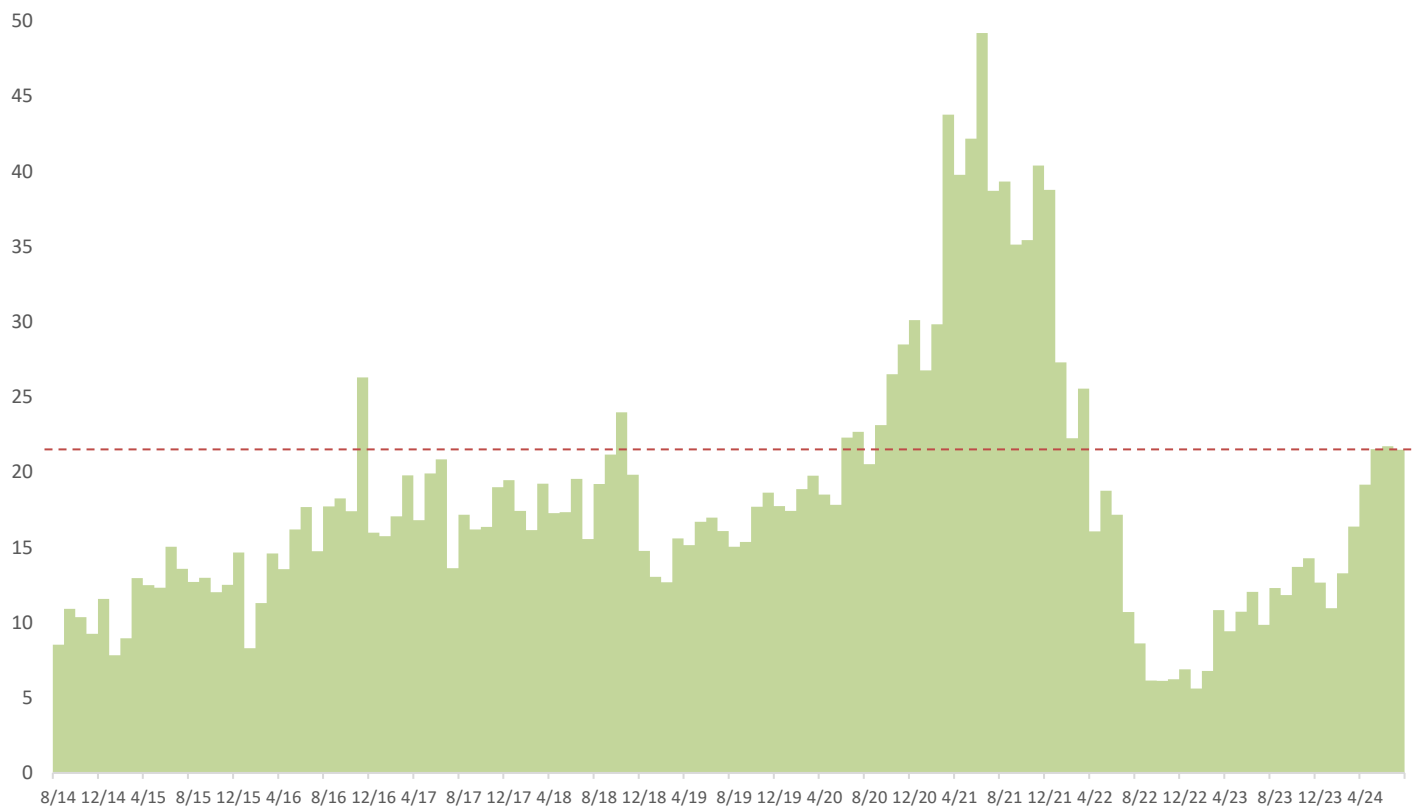
# OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v mld. Kč (nové úvěry + refinancování) za posledních **pět let**.



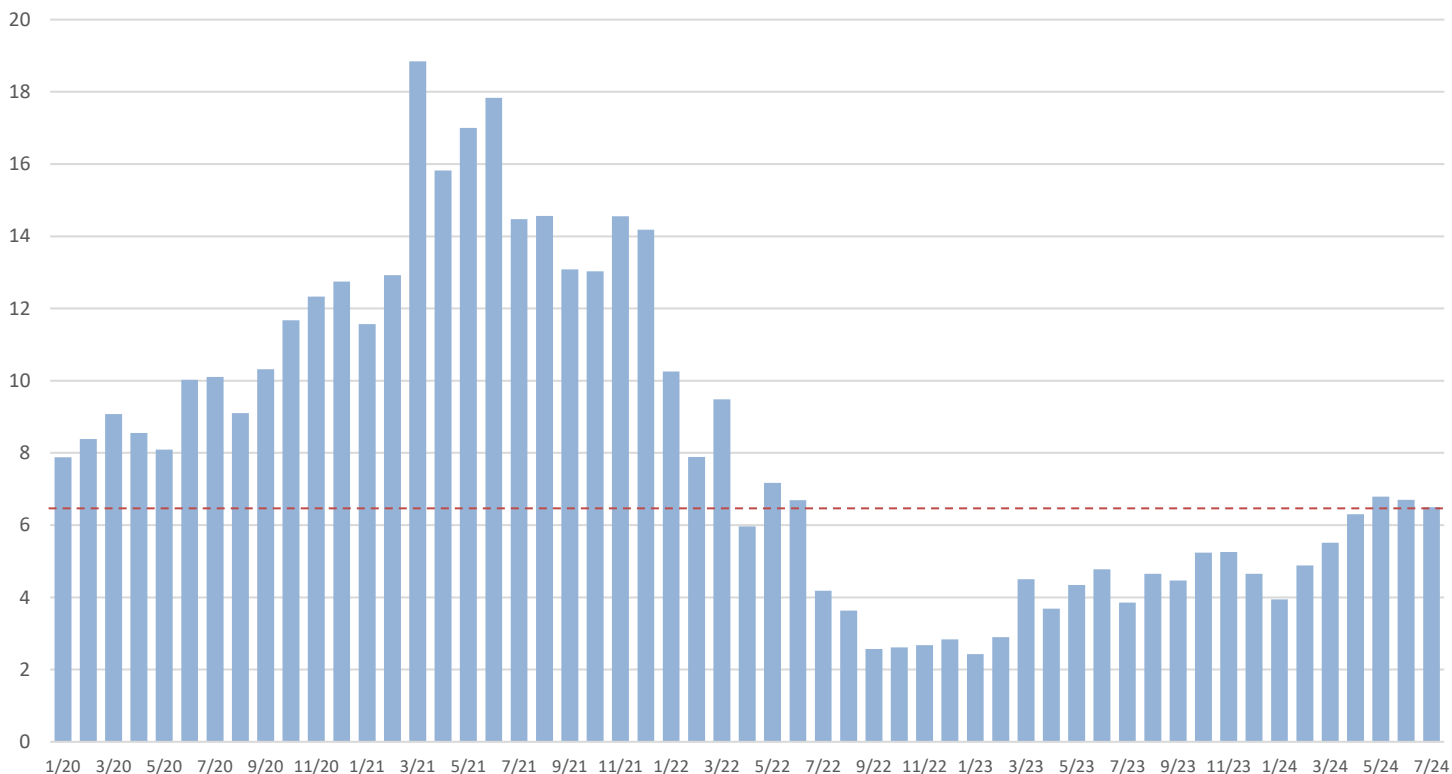
Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v mld. Kč (nové úvěry + refinancování) za **posledních deset let**.



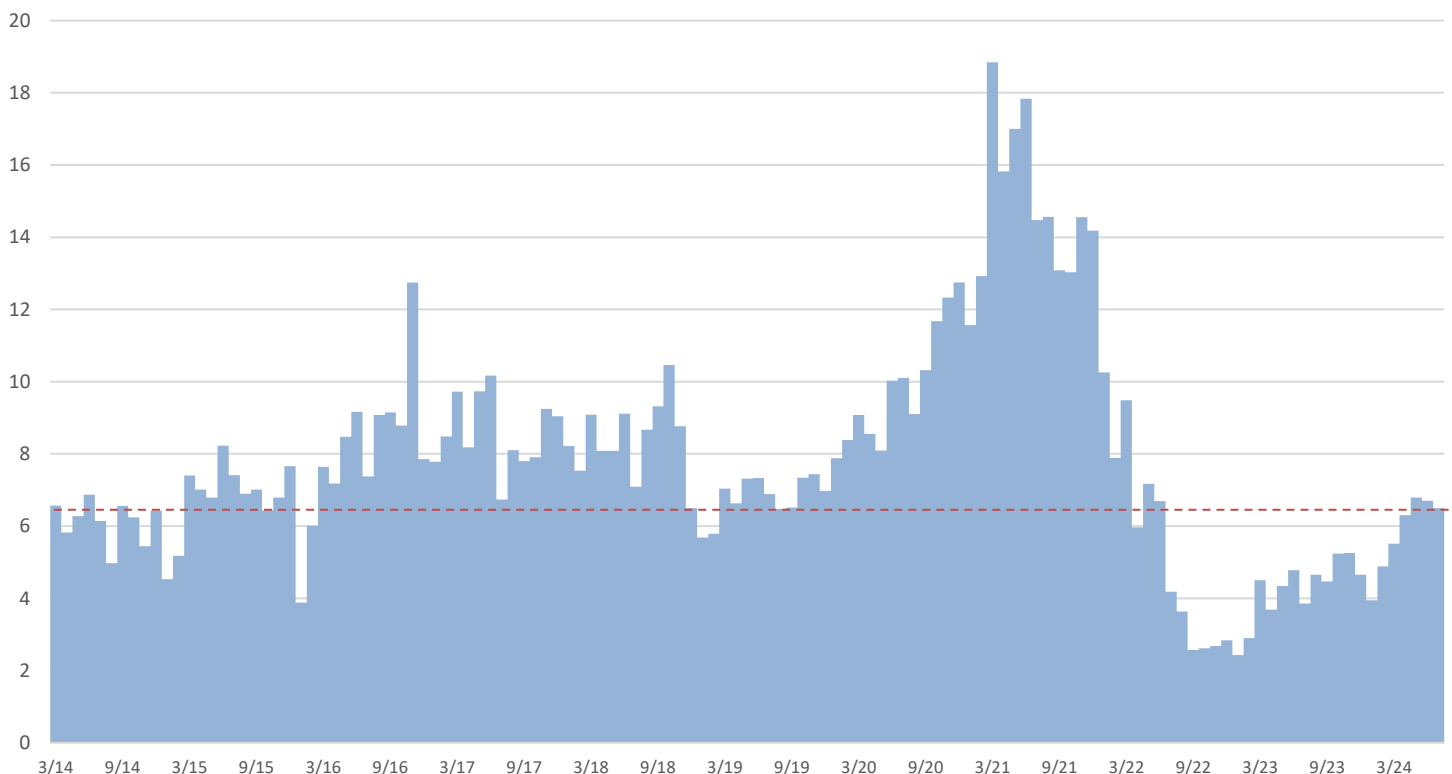
# POČTY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB, ČBA, Hypoindex

Počet poskytnutých hypotečních úvěrů lze spolehlivě získat od ledna 2020 z dat České bankovní asociace. Následující graf zobrazuje počet hypotečních úvěrů poskytnutých bankami a stavebními spořitelny:



Data pro delší historii jsou odhadnuta z orientační průměrné výše hypotečního úvěru (Hypoindex) a objemu poskytnutých hypotečních úvěrů (ČNB):



---

# FIXACE SAZEB

vývoj | podíly | srovnání

---



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

A photograph of a modern glass skyscraper, viewed from a low angle looking up. The building's facade is composed of dark-framed glass panels that reflect the sky and clouds. The image is partially obscured by a white, circular light effect that fades into the background.

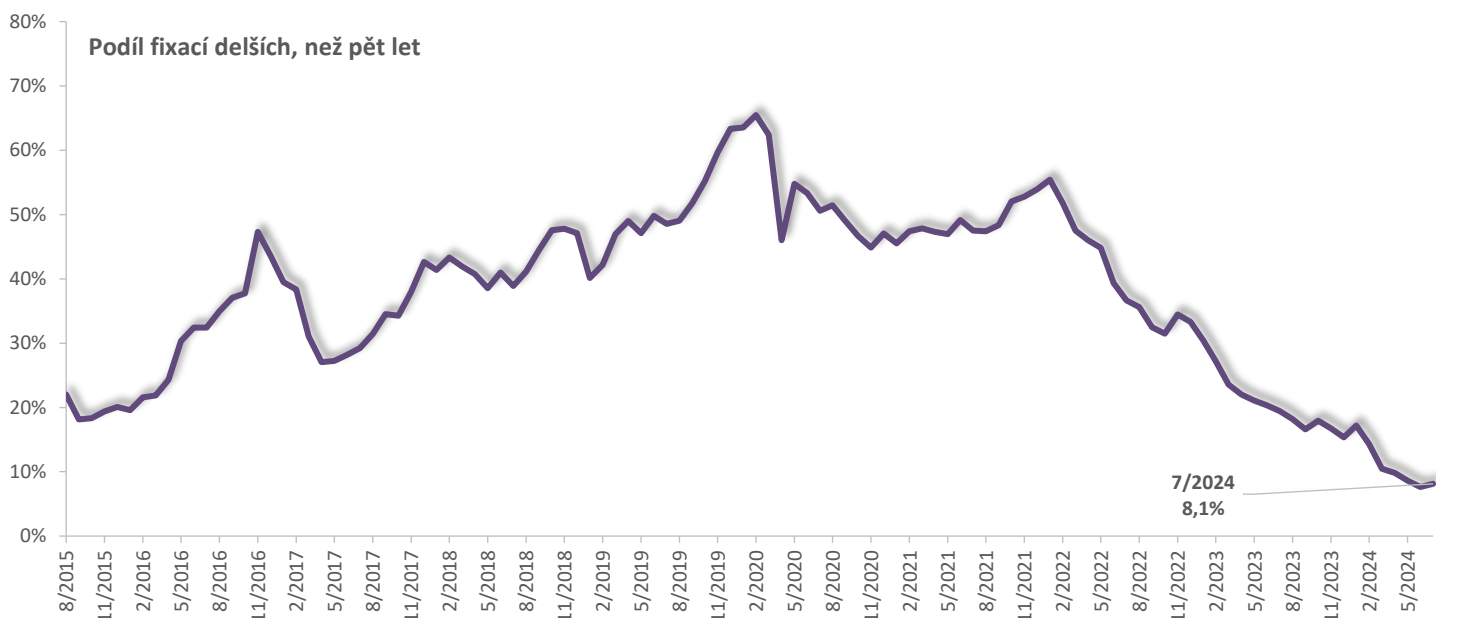
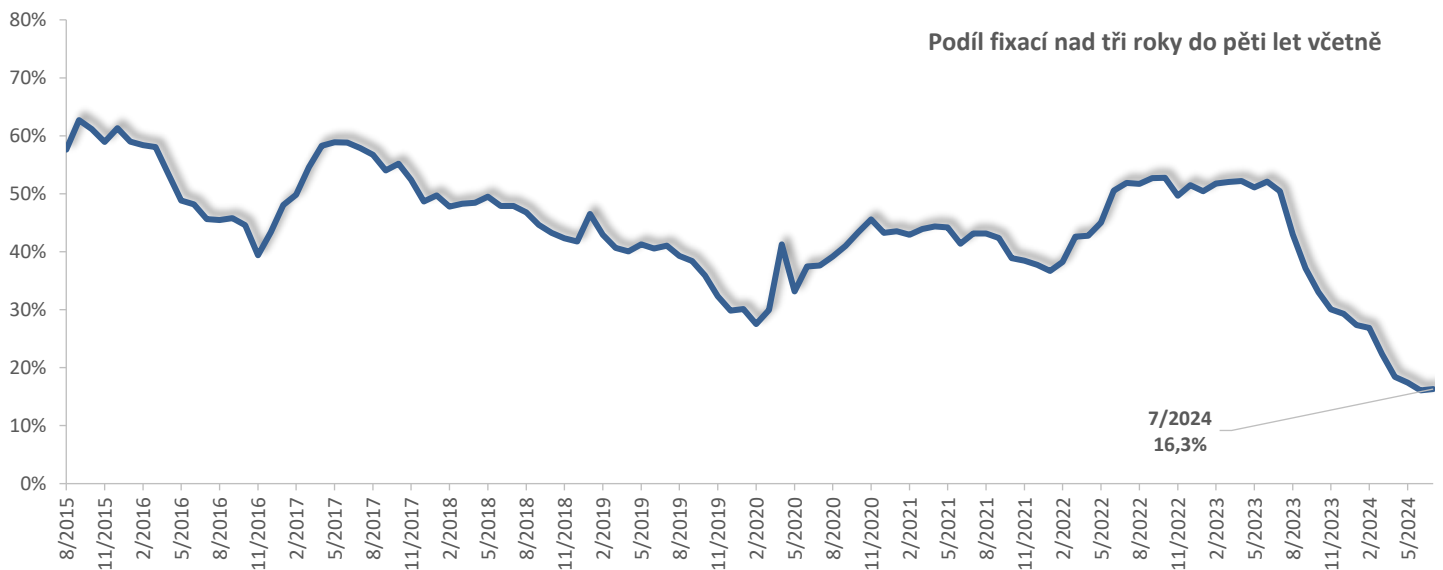
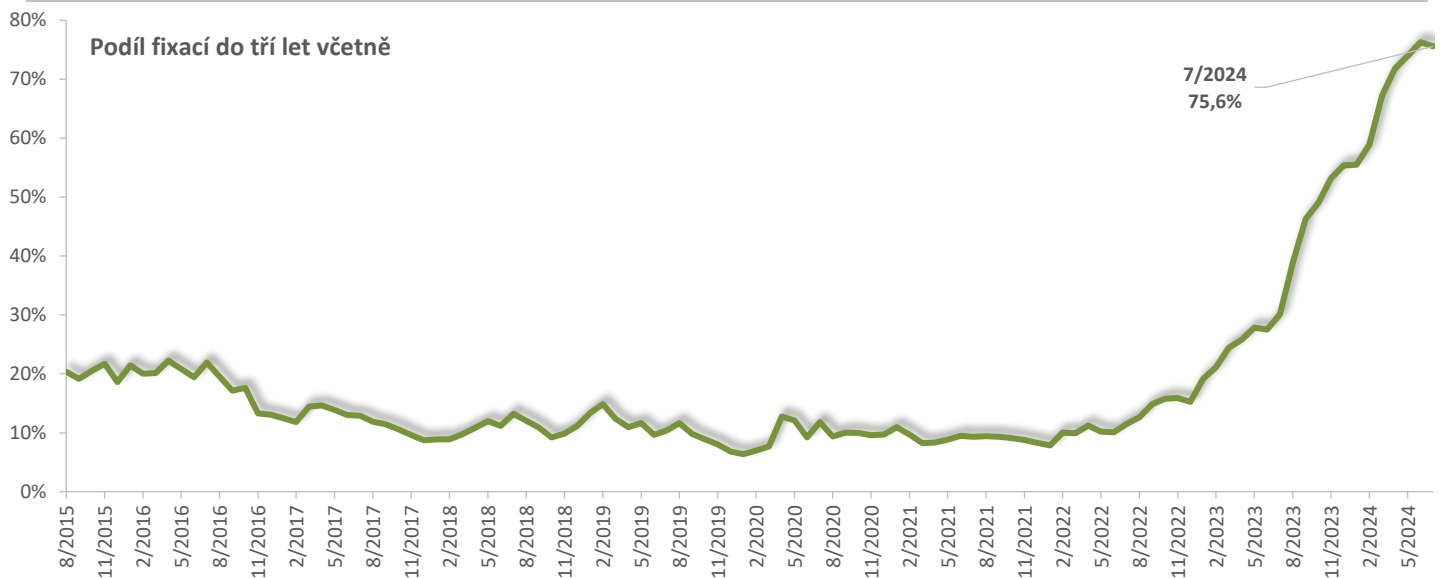
V této sekci naleznete informace týkající se využití fixací úrokových sazeb u hypotečních úvěrů.

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

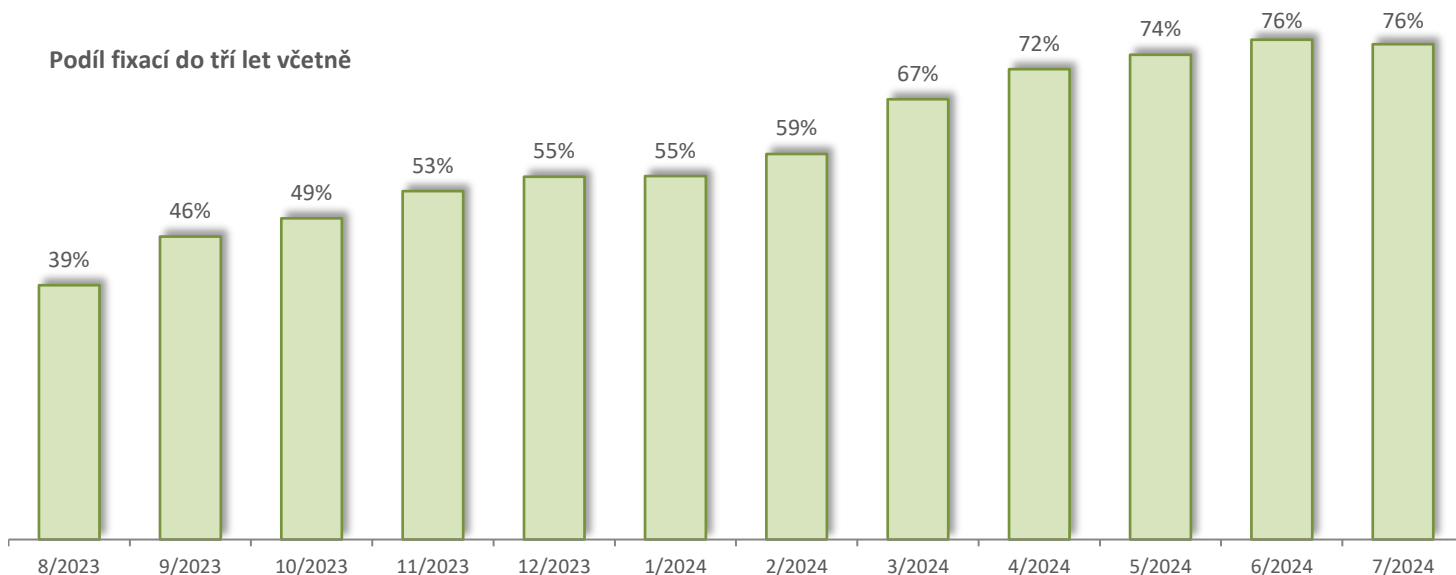




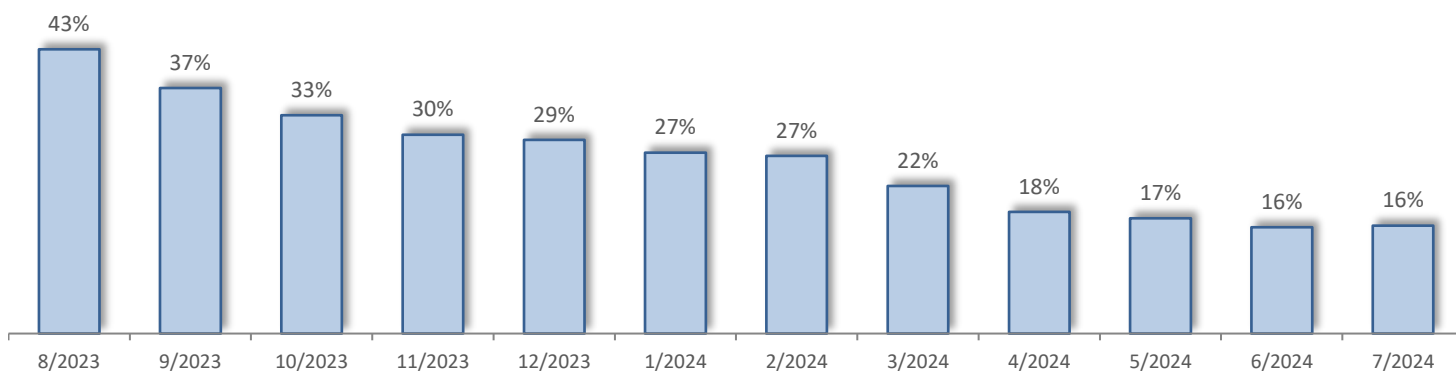
# VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (měsíce)

Zdroj dat: ČNB

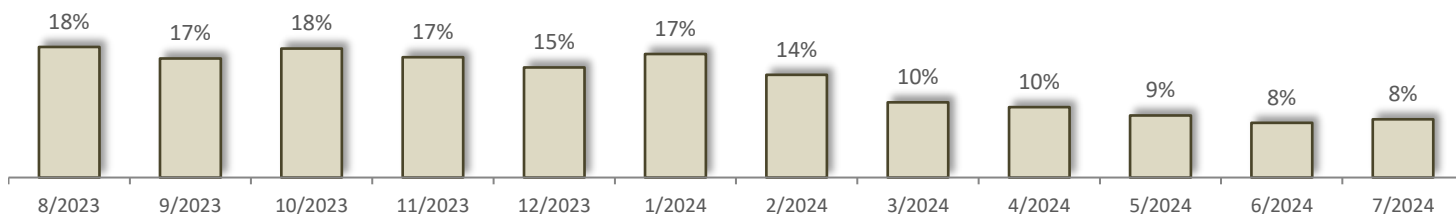
## Podíl fixací do tří let včetně



## Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně



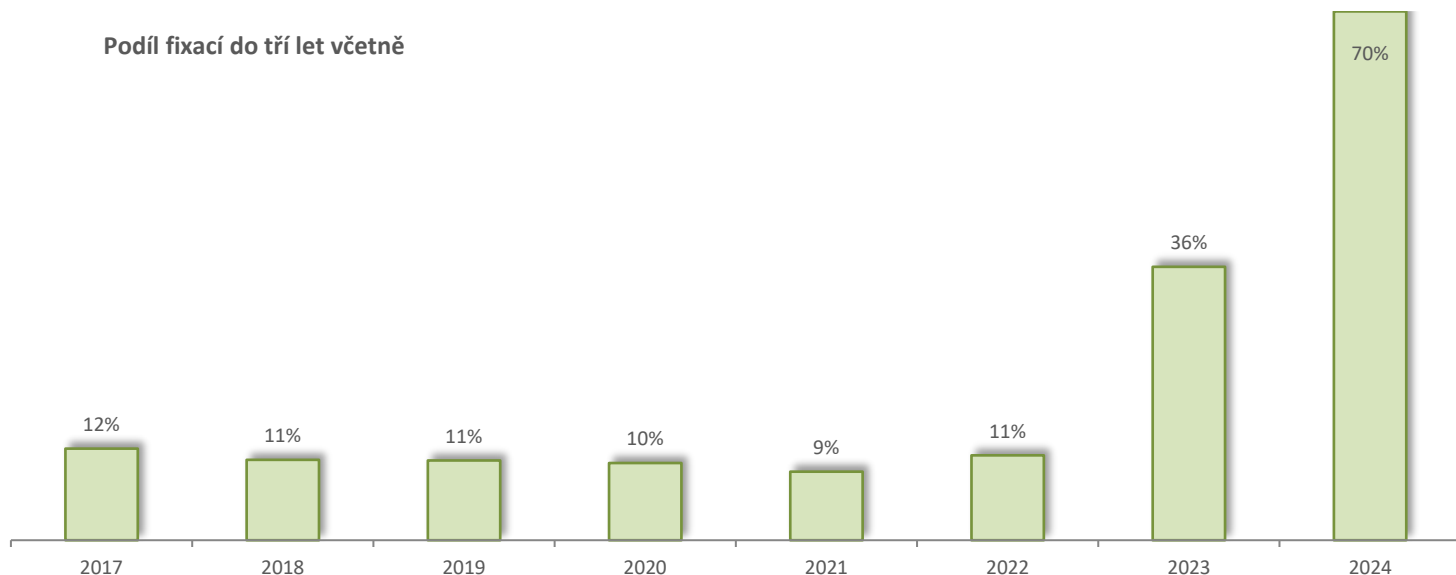
## Podíl fixací delších, než pět let



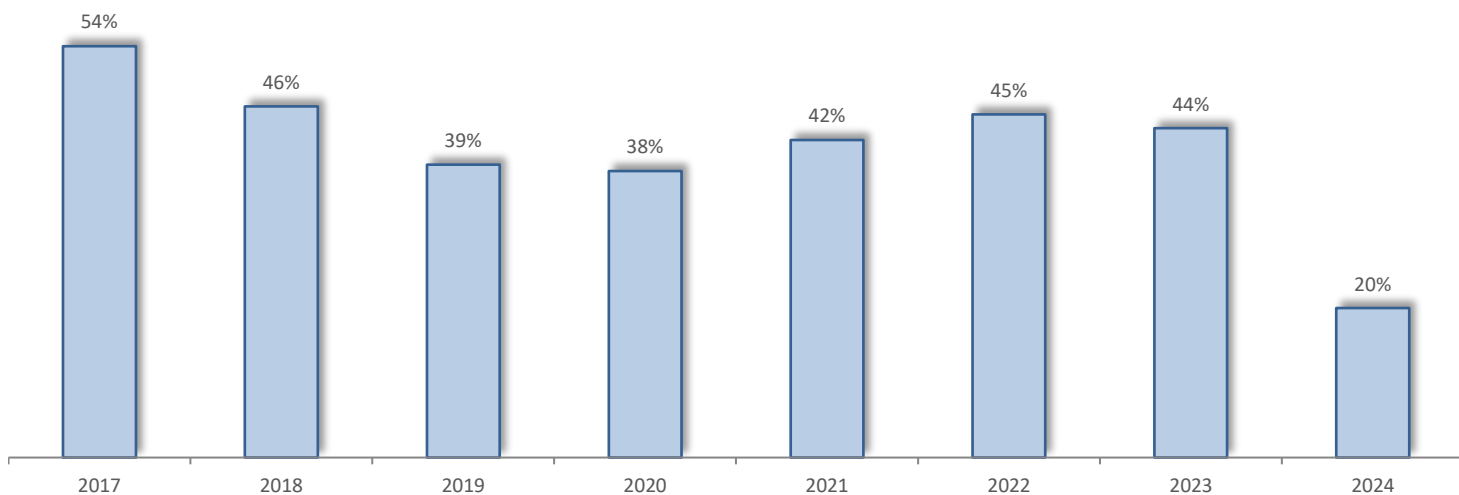
# VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (roky)

Zdroj dat: ČNB

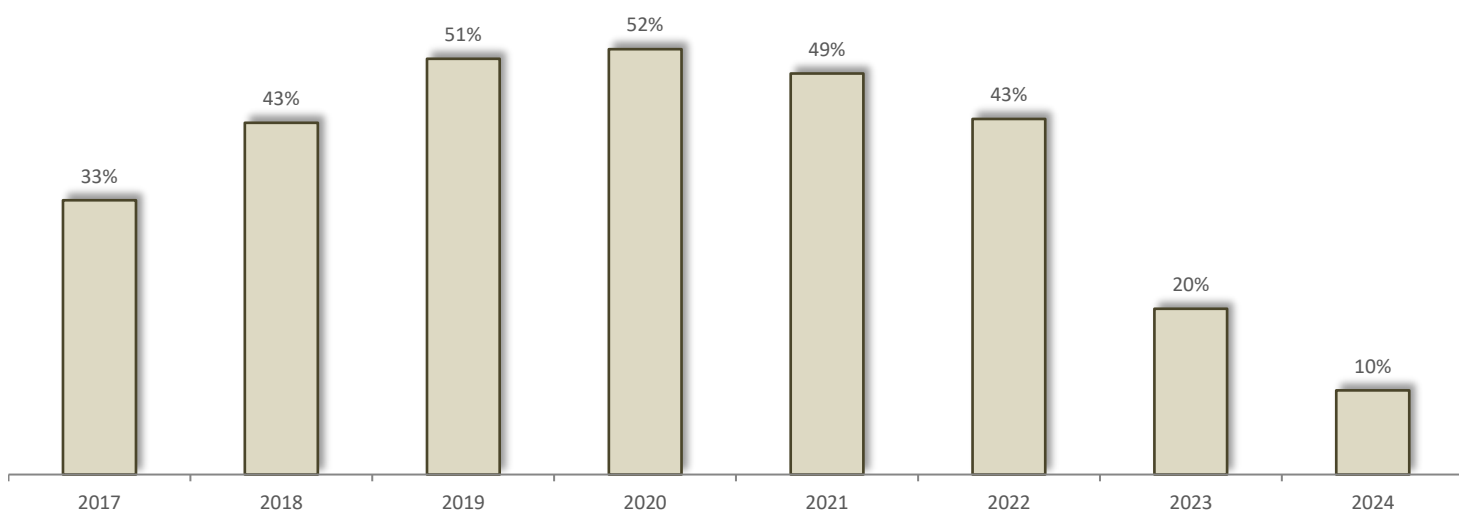
## Podíl fixací do tří let včetně



## 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.

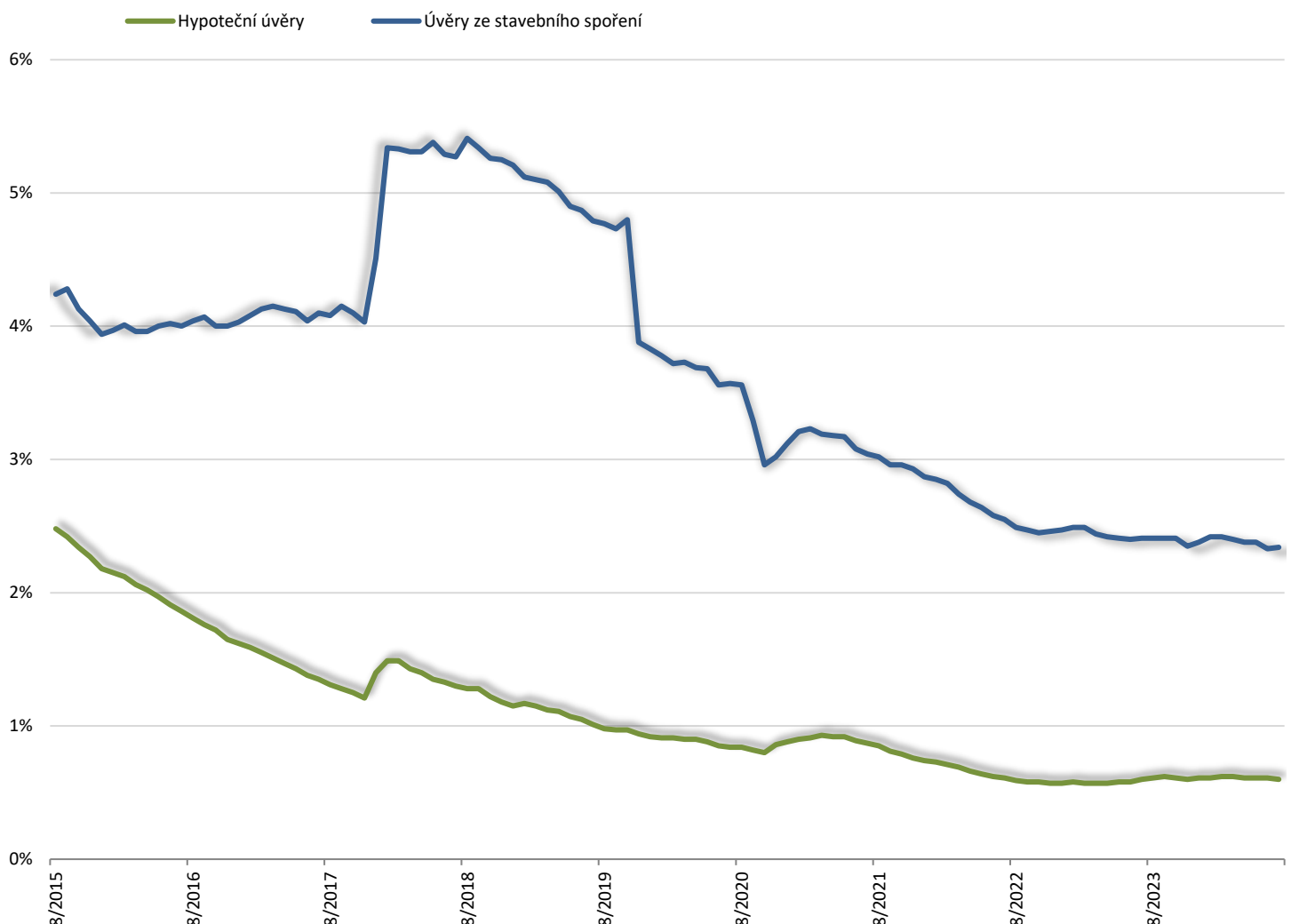
Následující graf zobrazuje vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření od roku 2010. Zdrojem dat je Česká národní banka. Jako hypoteční úvěry se vykazují úvěry zajištěné zástavním právem k nemovité věci a to jak od bank, tak od stavebních spořitelen.

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.

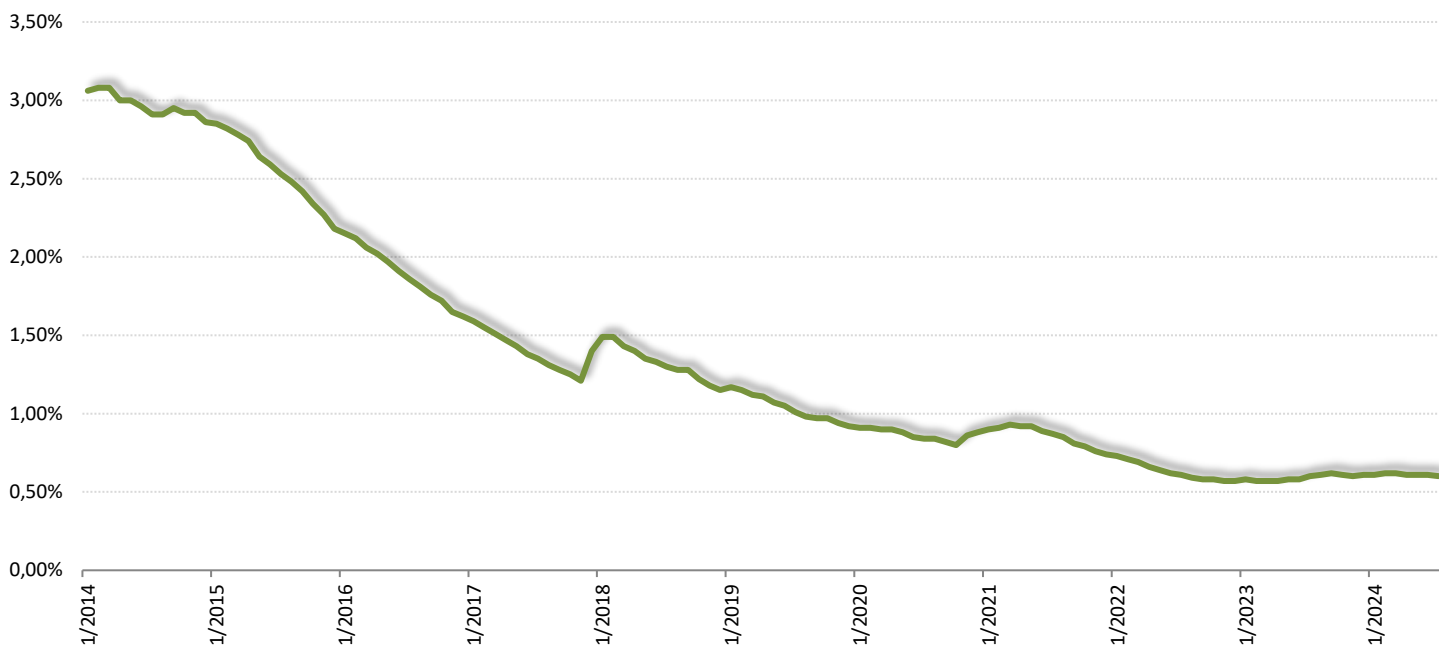
## Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření



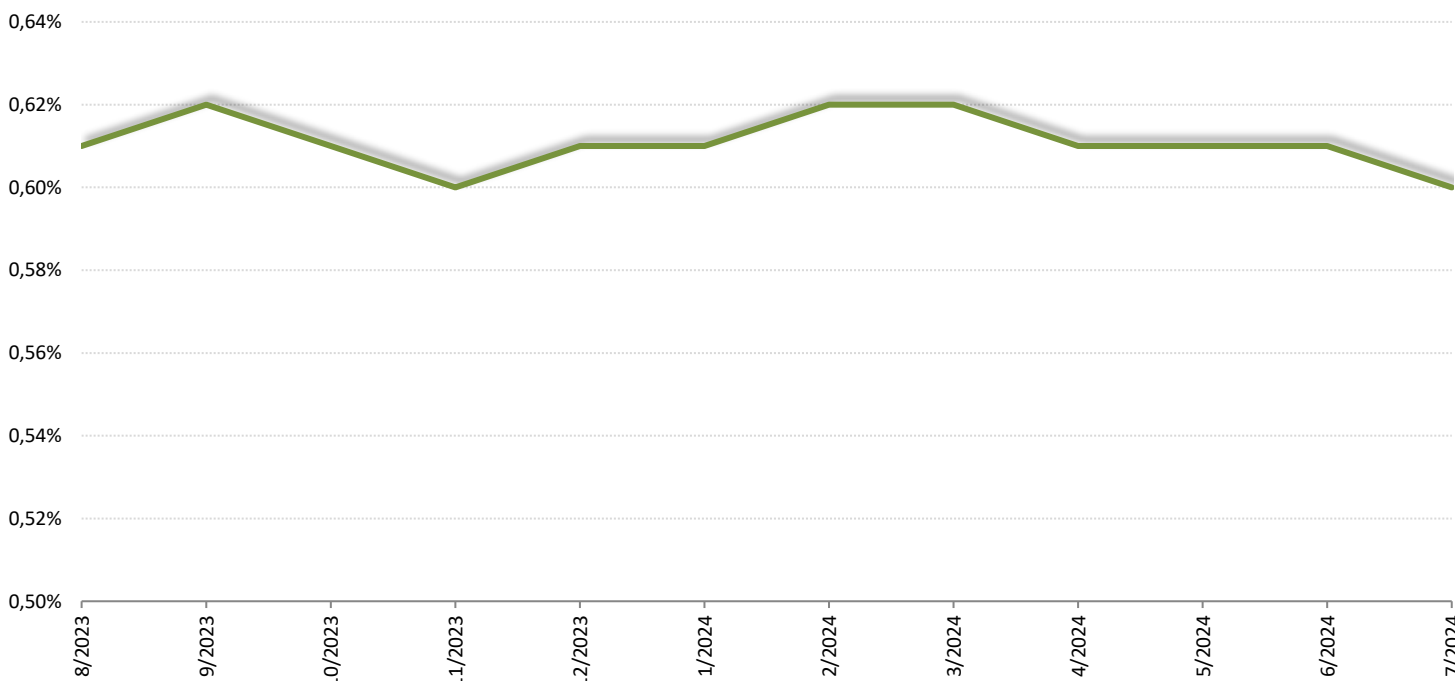
# NEVÝKONNÉ HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Zdroj dat: ČNB

## Vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů od roku 2014:



## Vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů v posledním roce:



Období	Objem (mld.)	Podíl
<b>7/2024</b>	<b>10,06</b> ↓	<b>0,60%</b> ↓
6/2024	10,12 ↓	0,61% →
5/2024	10,18 ↓	0,61% →
4/2024	10,19 ↓	0,61% ↓
3/2024	10,21 ↑	0,62% →
2/2024	10,16 ↑	0,62% ↑

Období	Objem (mld.)	Podíl
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% ↑
8/2023	9,98 ↑	0,61% ↑