

HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

data | komentáře | analýzy | informace



www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

říjen 2024

Objemy hypoték za září 2024 (data: ČNB)

nové úvěry
19,30 mld.

refinancování
3,20 mld.

dohromady
22,49 mld.

změna oproti minulému měsíci:

↘ pokles o 22,1%

↘ pokles o 34,0%

↘ pokles o 24,0%

meziroční změna:

↗ růst o 90,9%

↗ růst o 84,7%

↗ růst o 90,0%

změna oproti stejnému měsíci před dvěma lety:

↗ růst o 263,4%

↗ růst o 283,8%

↗ růst o 266,2%

Aktuální nabídkové úrokové sazby

LTV

80 %

1 rok

5,66%

3 roky

5,20%

5 let

5,38%

10 let

5,64%

LTV

90 %

1 rok

5,98%

3 roky

5,50%

5 let

5,68%

10 let

5,94%

KOMENTÁŘ K AKTUÁLNÍMU DĚNÍ NA TRHU

Silný srpen, září celkem normální

Vzpomeňme na objemy hypotečních úvěrů sjednaných v srpnu. Vystřelily až na bratru 30 mld. Kč a já jsem uvažoval nakolik je to pokračování trendu oživení hypotečního trhu a nakolik je to snaha klientů rychle rychle podepsat smlouvu ještě před účinností novely zákona o spotřebitelském úvěru. Novela toho, pravda, moc nezměnila. Ale z pohledu mimořádných splátek hypotéky během doby trvání fixace úrokové sazby je přece jen lepší mít smlouvu na kterou se novela ještě nevztahuje.

Objemy sjednaných hypoték se tak vrátily zpět na necelých 23 mld. Kč. Kdo má rád silná prohlášení, mohl by říci, že meziměsíčně trh propadl o téměř 25 procent, ale takové tvrzení není prostě fér. Srpen z poměrně čitelných a srožitelných důvodů vystřelil vzhůru, ale září nebylo vůbec špatné. Pokud se trh bude pohybovat kolem 23 až 25 mld. Kč měsíčně, je to naprostá paráda a nemůžeme si přát víc. I když ... pokud bych si opravdu mohl něco přát, tak ...

Úrokové sazby zoufale stejné

Vývoj úrokových sazeb zamrzl v době ledové. Raiffeisenbank trochu snížila, Moneta trochu zvýšila. Ale podtrženo sečteno věci zůstaly tak jak byly. Průměrná úroková sazba pár bodů nad 5 % a ne a ne se hnout.

Aktuální vysoký zájem klientů o hypoteční úvěry, velice uspokojivé výsledky letošního roku, slabounká novela zákona o spotřebitelském úvěru, již asi měsíc rostoucí cena zdrojů - to všechno stojí za neochotou bank pustit na trh konečně paní Konkurenci, aby ukázala co umí. A kde není silná konkurence, kde není silný hráč, který by do toho konečně "šlápnu", tam nejsou ani příliš příznivé klientské podmínky. Tak to prostě je. Aktuálně bych řekl, že budem rádi, pokud se něco bude dít v prvním kvartále příštího roku.

Platební morálka hypotečních klientů

Důslednost ve splácení závazků plynoucích z hypotečních úvěrů měříme pomocí ukazatele tzv. nevykonných úvěrů. Značíme je zkratkou "NPL" z anglického "non-performing loans".

Další měsíc v řadě potvrdil trend vynikajících výsledků tohoto parametru. Již přes dva roky se podíl nevykonných hypotečních úvěrů pohybuje kolem 0,6 % z objemu hypotečního portfolia. Výsledek tak skvělý, že o mnoho více by nemohl žádat ani ten největší optimista. Nic takového, jako čistá nula, v reálném světě absolutně nepadá do úvahy. Nějaký podíl ne zcela spolehlivých dlužníků je objektivně nevyhnutelný.

Velkou roli hraje samozřejmě fakt, že hypoteční úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Navíc se v drtivé většině případů jedná o dobře zvážené a promyšlené záměry. Impulzivní rozhodnutí k hypotečním úvěrům prostě nepatří. Proto snaha klientů dodržet plán splátek je mnohem větší než u jiných druhů úvěrů. I v případě, kdy se domácnost dostane do finančních potíží, hypotéku splácí tak dlouho, jak dlouho je toho aspoň trochu schopna.

Velice významnou, snad až zásadní roli, hraje nízká nezaměstnanost. Dokud je zaměstnanost, je z čeho splácet i když se třeba někdy je potřeba uskrovnit. Kdyby nezaměstnanost vzrostla, přibyl by domácností, kde prostě není z čeho. Důsledky bychom potom bezesporu viděli i v platební morálce hypotečních klientů. Nezdá se však, že tyto úvahy by dnes byly na pořadu dne.

Česká národní banka

Nejbližší měnově politické zasedání bankovní rady České národní banky nás čeká 7. listopadu 2024. Z aktuálního vyjádření viceguvernéřky paní Evy Zamrazilové se zdá, že bankovní rada bude volit mezi snížením o 25 bazických bodů a zachováním repo sazby beze změn.

Hlasování se naposledy zúčastní pan Tomáš Holub, kterému končí funkční období. Od 1. prosince ho ve funkci nahradí stávající hlavní ekonom České bankovní asociace pan Jakub Seidler.

ÚROKOVÉ SAZBY

úrokové sazby | repo sazba | IRS | inflace



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

meziroční inflace:

2,6 %

minulý měsíc:	2,2 %
před rokem:	6,9 %
před dvěma lety:	18,0 %

meziměsíční inflace:

-0,4 %

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

2T repo sazba

4,25 %

minulý měsíc:	4,25 %
před rokem:	7,00 %
před dvěma lety:	7,00 %

CZK pětiletý úrokový swap

3,59 %

minulý měsíc:	3,11 %
před rokem:	4,41 %
před dvěma lety:	5,90 %

průměrná nabídková sazba

5,4 %

minulý měsíc:	5,40 %
před rokem:	6,10 %
před dvěma lety:	6,42 %

průměrná sazba (ČNB)

5,03 %

minulý měsíc:	5,06 %
před rokem:	5,83 %
před dvěma lety:	5,90 %



INFLACE

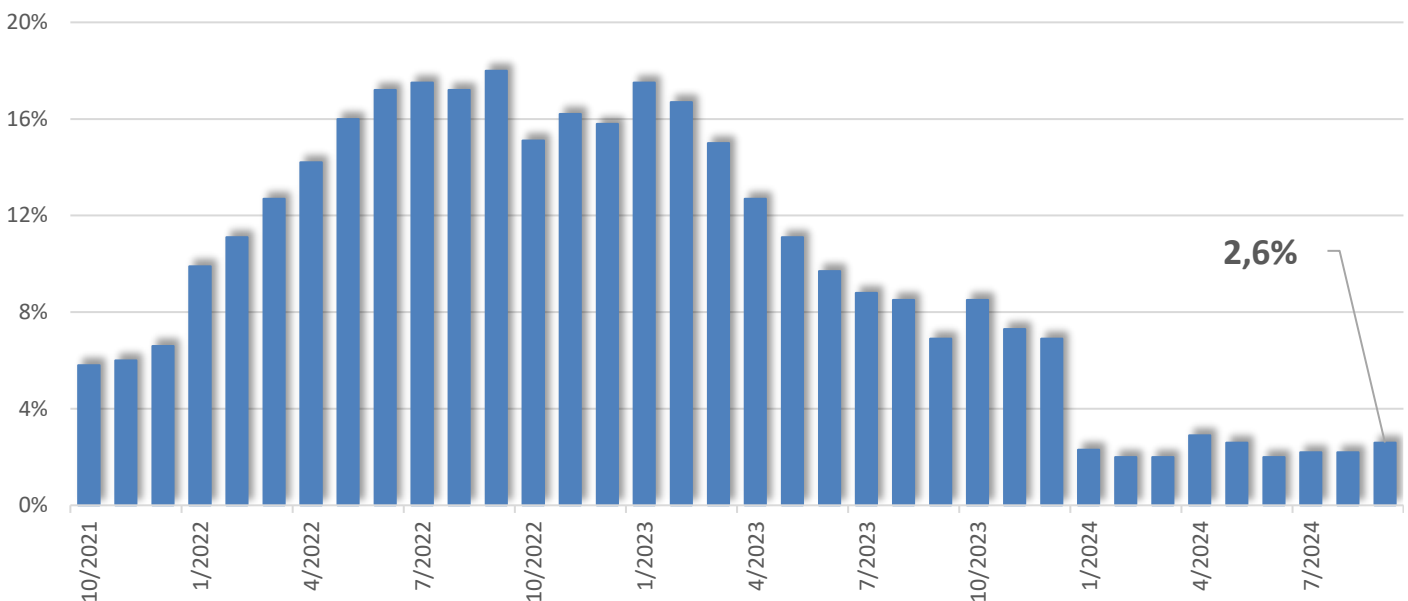
zdroj dat: Český statistický úřad

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.

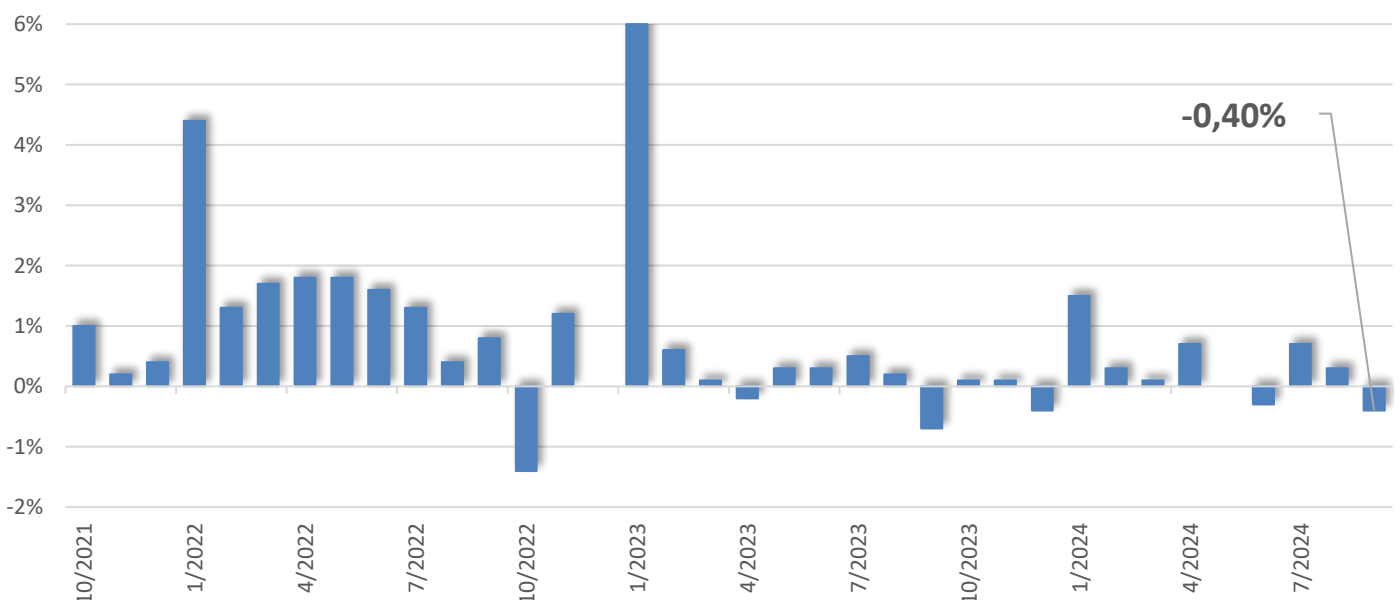
Tyto ceny se přepočítají na tzv. bazický index spotřebitelských cen. Za základní hodnotu 100 k níž se index poměruje, je považován průměr roku 2015. Pokud např. v srpnu 2024 je index spotřebitelských cen 152 (zaokrouhлено), znamená to, že cenová hladina je o 52 % vyšší, než byl průměr roku 2015.

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

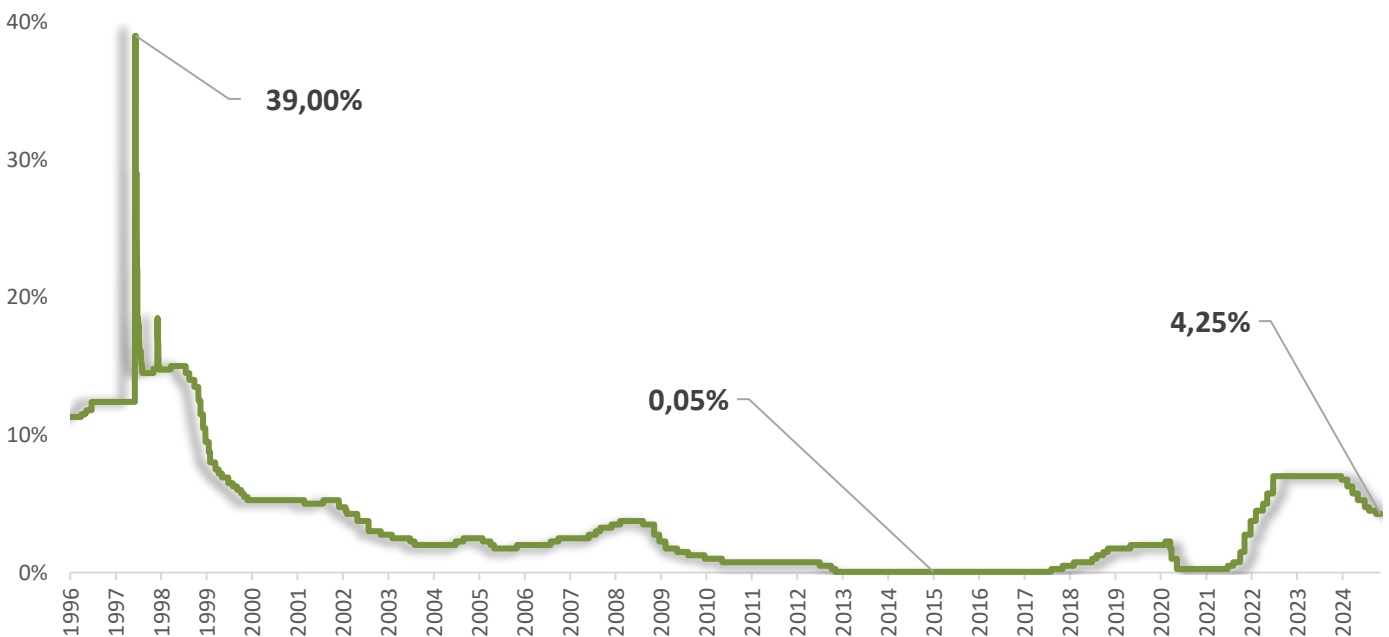
Zdroj dat: Česká národní banka

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.

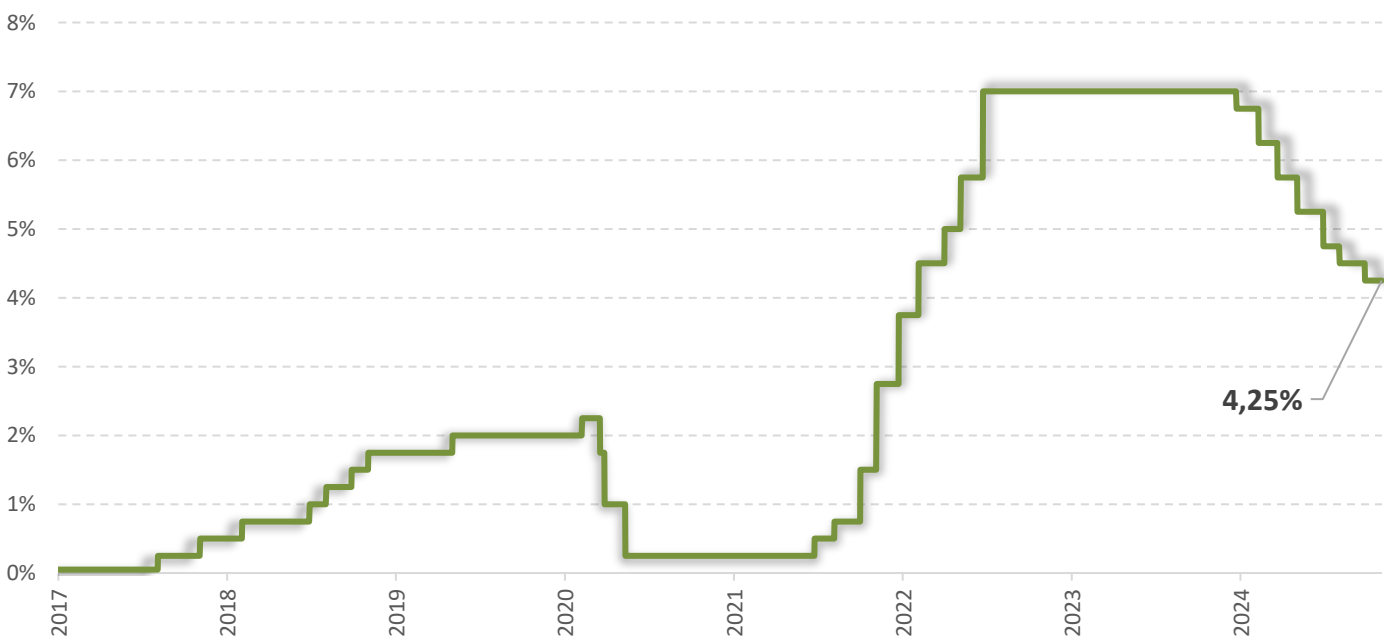
Laicky řečeno, banky si mohou u ČNB za repo sazbu "uložit" finanční prostředky. To výrazně ovlivňuje nastavení úrokových sazeb v ekonomice. Takových "vkladů" však ČNB nepřijme libovolné množství - stanovuje objem prostředků, které je připravena přijmout. Repo operace se provádí prostřednictvím tendrů, 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	-25 bps		
Frajt	-75 bps	-75 bps	-50 bps	-50 bps	-25 bps	-25 bps		
Zamrazilová	-50 bps	-50 bps	-50 bps	-25 bps	-25 bps	-25 bps		
Kubelková	-50 bps	-50 bps	-50 bps	-25 bps	-25 bps	-25 bps		
Holub	-50 bps	-75 bps	-50 bps	-50 bps	-25 bps	-50 bps		
Kubíček	-50 bps	-50 bps	-50 bps	-50 bps	-25 bps	-25 bps		
Procházka	-50 bps	-50 bps	-50 bps	-50 bps	-25 bps	-25 bps		
repo sazba	↘ 6,25%	↘ 5,75%	↘ 5,25%	↘ 4,75%	↘ 4,50%	↘ 4,25%		

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

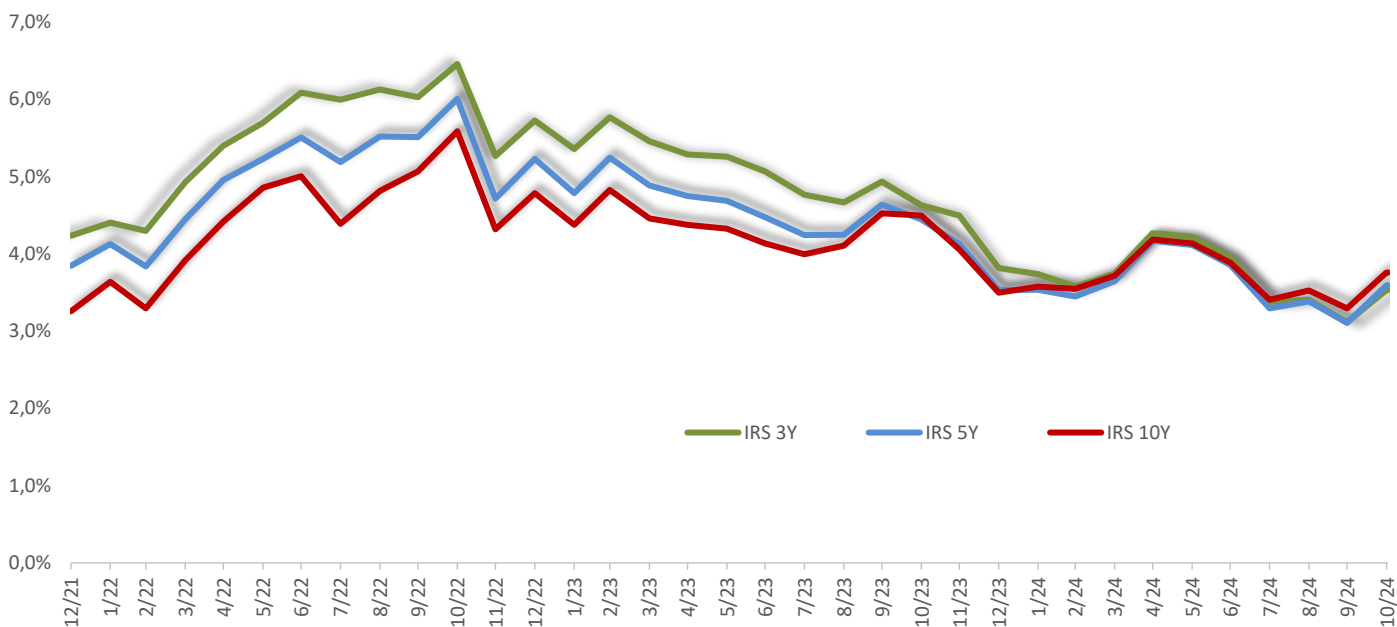
ÚROKOVÉ SWAPY

Zdroj dat: Patria Finance

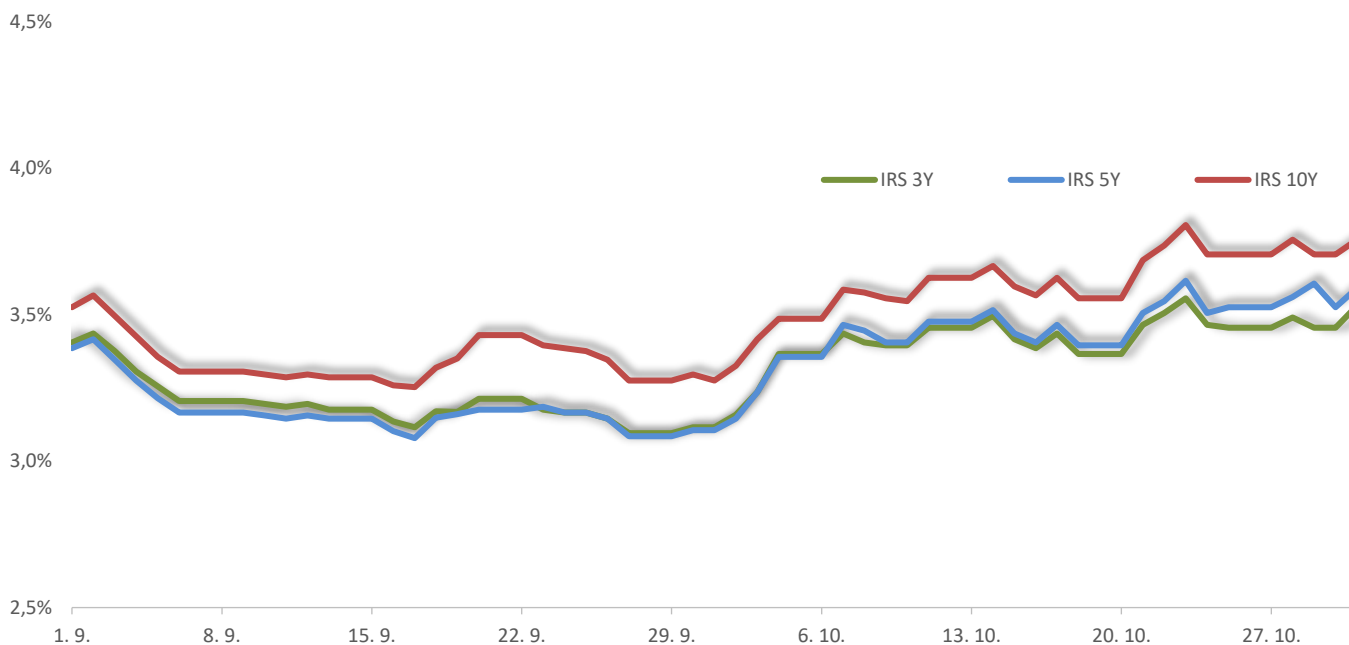
Cenu zdrojů pro financování hypotečních úvěrů lze do jisté míry odvozovat od ceny tzv. úrokových swapů (IRS, interest rate swap).

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

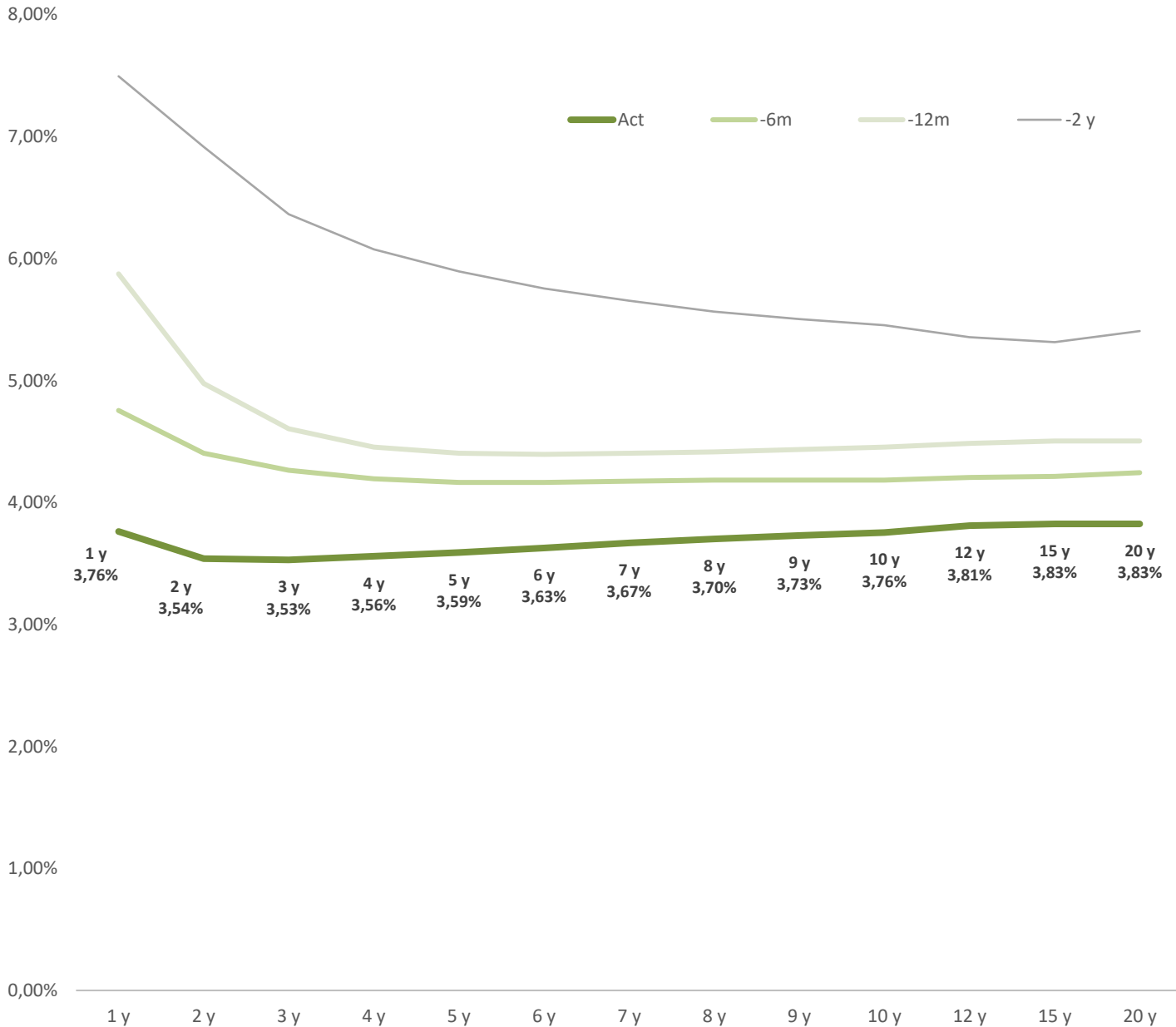


SWAPOVÁ KŘIVKA (IRS CZK)

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	3,76%	3,53%	3,59%	3,76%
- 6 m	4,76%	4,27%	4,17%	4,19%
-12 m	5,88%	4,61%	4,41%	4,46%
- 2 y	7,50%	6,37%	5,90%	5,46%

VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

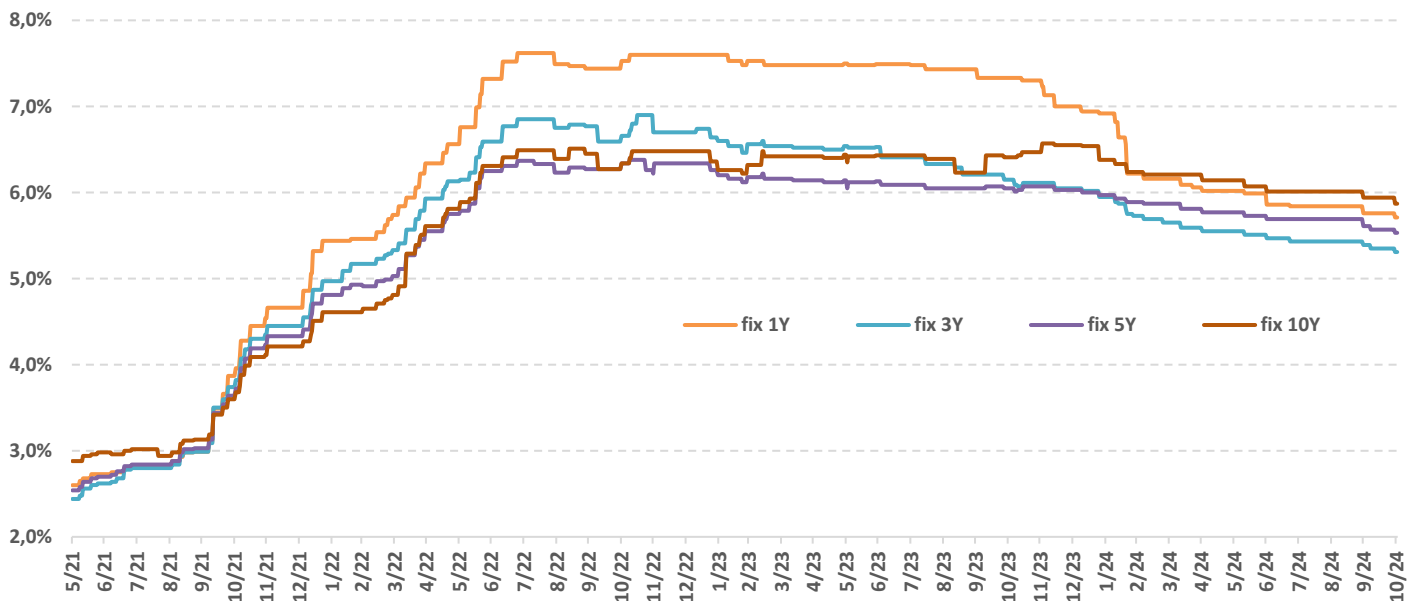
Zdroj dat: banky

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.

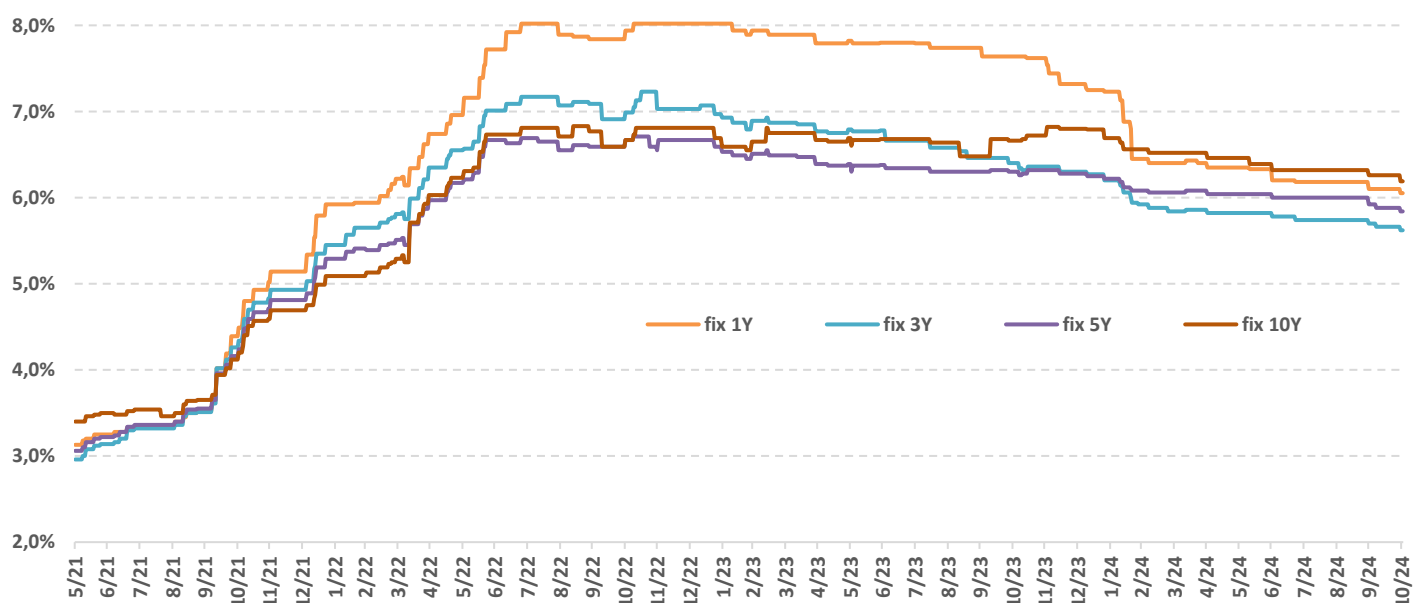
Níže uvedený graf zobrazuje vývoj nabídkových úrokových sazeb vybraných bank (Hypoteční banka/ČSOB, Česká spořitelna, Komerční banka, UniCredit Bank a Raiffeisenbank). Výběr bank je omezen na banky s významnějším tržním podílem. Malé banky situaci na trhu díky svým omezeným zpracovatelským kapacitám nemohou ztlačit. Zobrazeny jsou průměrné hodnoty (prostý aritmetický průměr).

Sazby jsou stanoveny pro hypotéku ve výši 2 mil. Kč se slevou za tzv. domicilaci. Případná sleva na úrokové sazbě za uzavření rizikového pojištění není zohledněna.

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



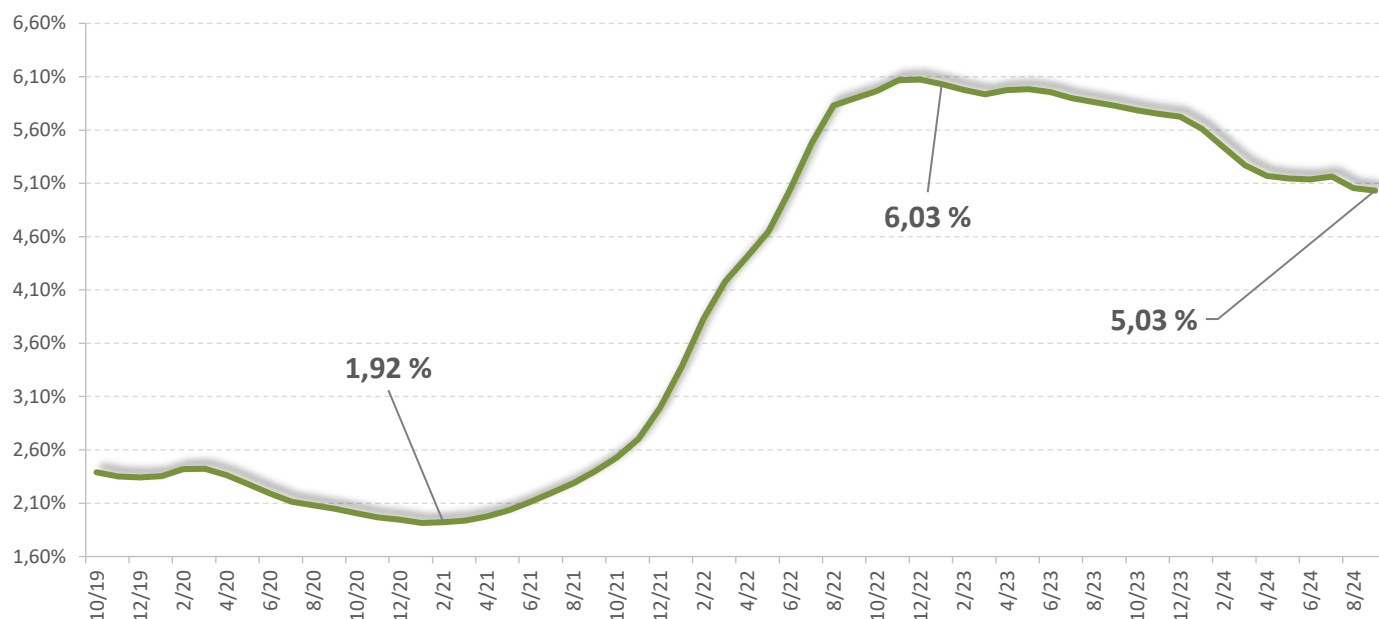
Následující graf zobrazuje výši průměrné vyhlášené úrokové sazby pro LTV 90 %



ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

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

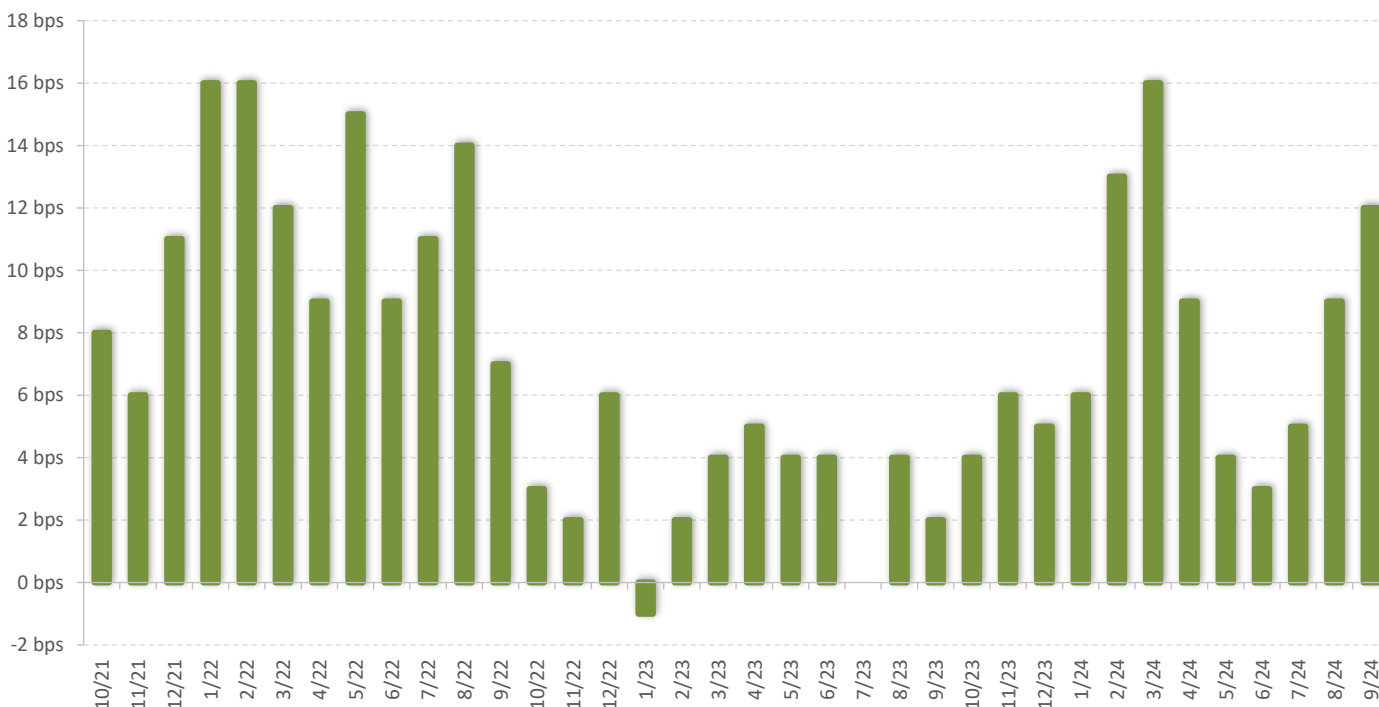


Výše uvedený graf je váženým průměrem úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů a refinancování. Ovšem sazby nových úvěrů a refinancování se přece jen do jisté míry liší. Průměrná sazba refinancování je typicky o něco nižší, než sazba nových úvěrů.

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.

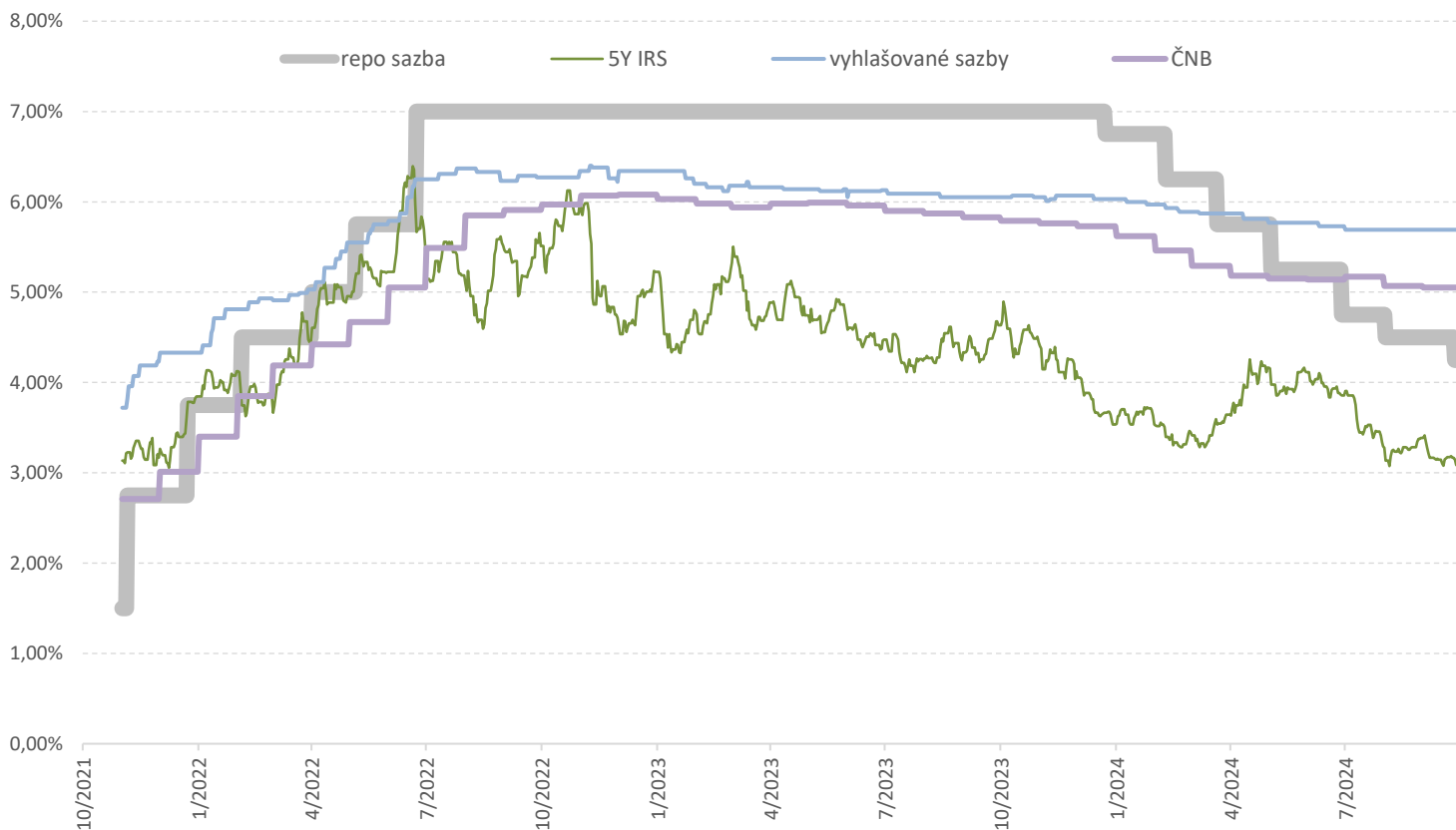


REPO, IRS, VYHLAŠOVANÉ A REÁLNÉ SAZBY

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):

19,30

minulý měsíc: 24,8
před rokem: 10,1
před dvěma lety: 5,3

refinancování (mld. Kč):

3,20

minulý měsíc: 4,8
před rokem: 1,7
před dvěma lety: 0,8

podíl refinancování:

14,2 %

minulý měsíc: 16,4 %
před rokem: 14,6 %
před dvěma lety: 13,6 %

průměrná výše nové hypotéky (mil. Kč):

3,74

minulý měsíc: 3,97
před rokem: 3,22
před dvěma lety: 2,91

nevýkonné úvěry (mld. Kč):

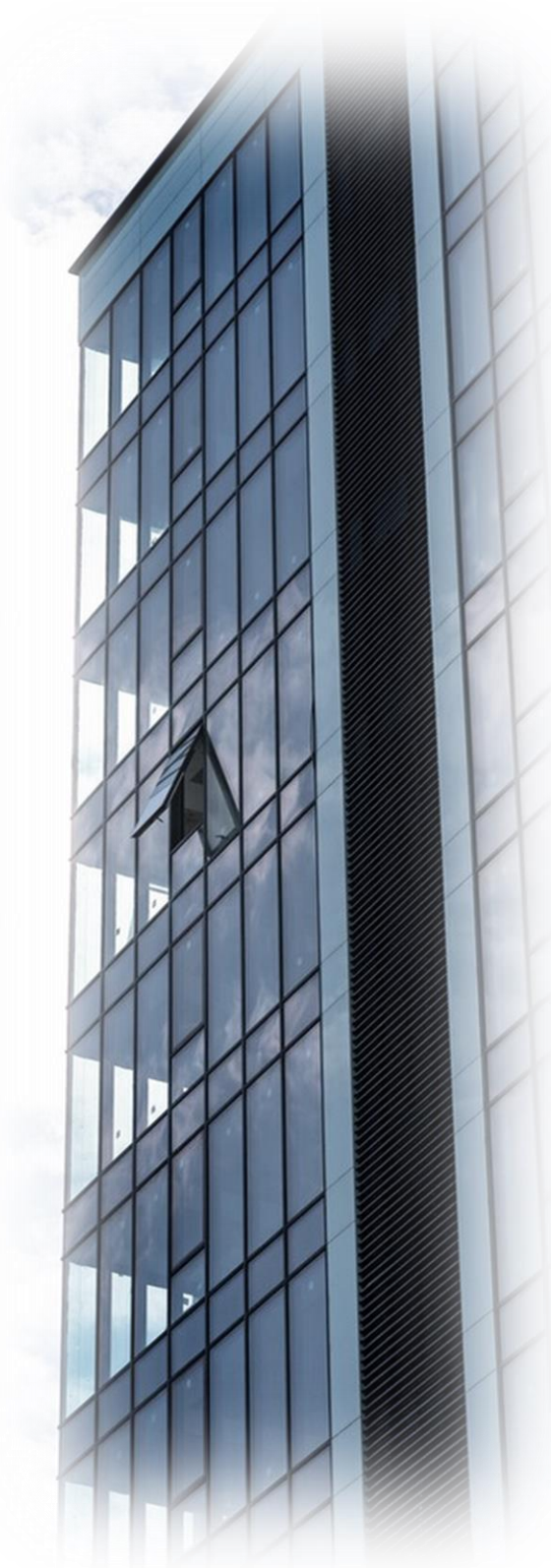
10,18

minulý měsíc: 10,13
před rokem: 10,11
před dvěma lety: 9,06

podíl nevýkonných úvěrů:

0,60 %

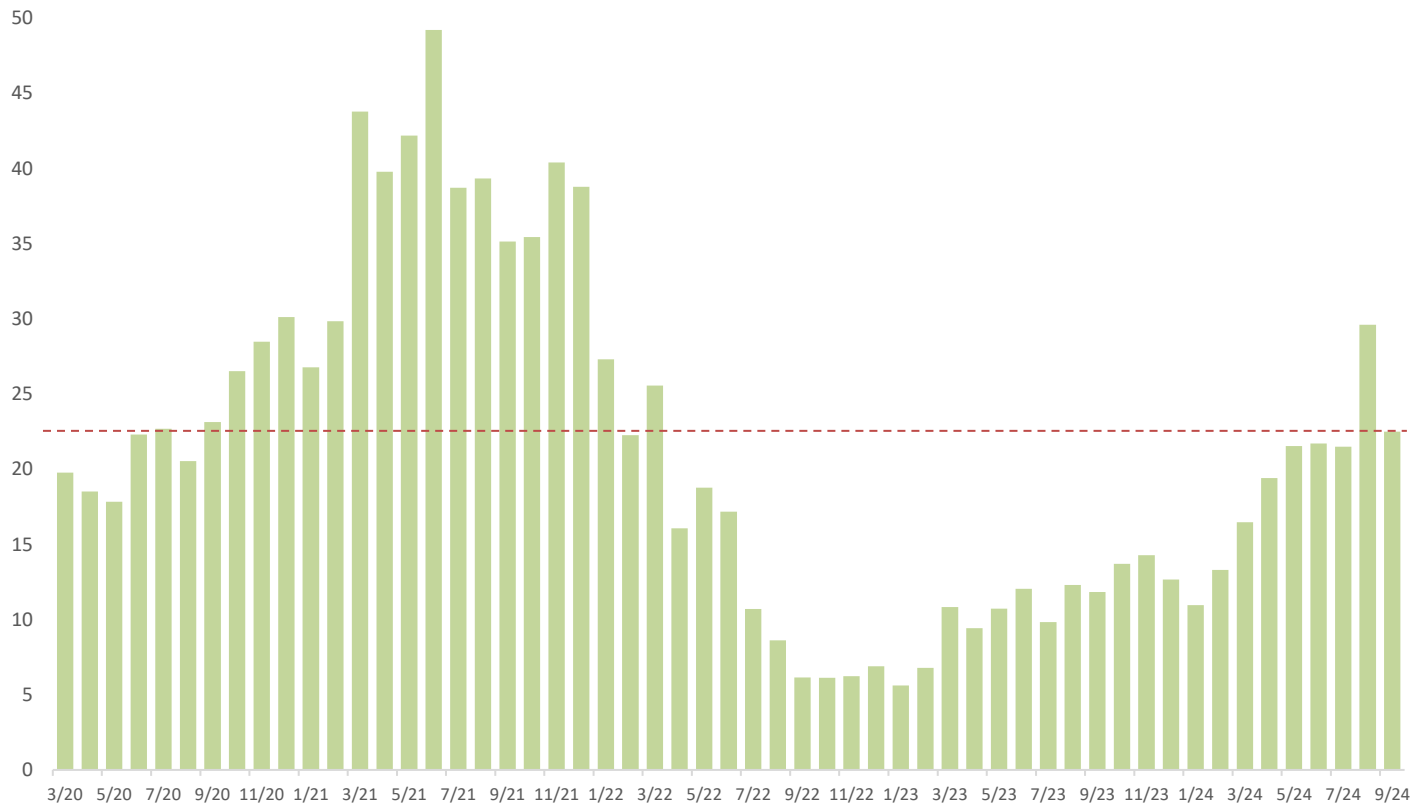
minulý měsíc: 0,60 %
před rokem: 0,62 %
před dvěma lety: 0,58 %



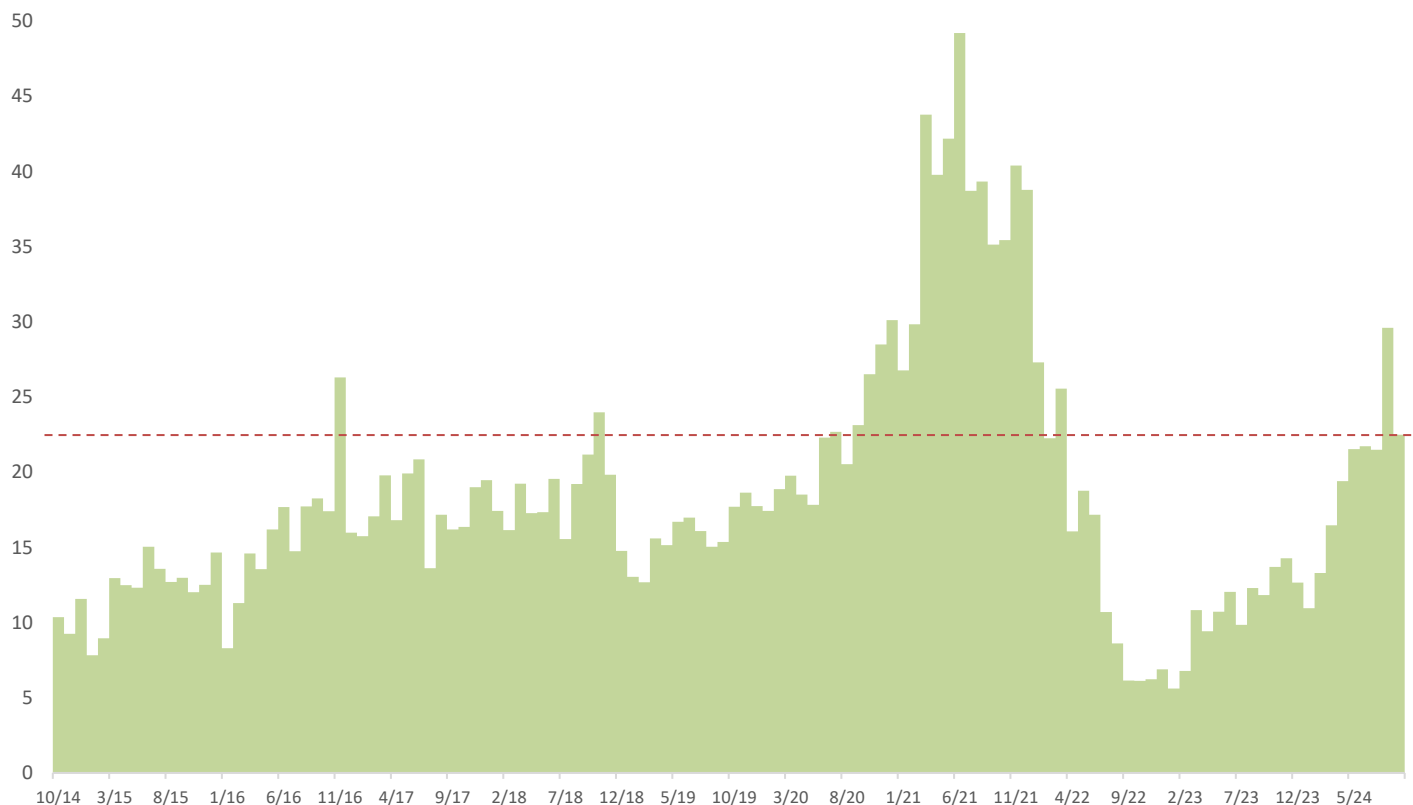
OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

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



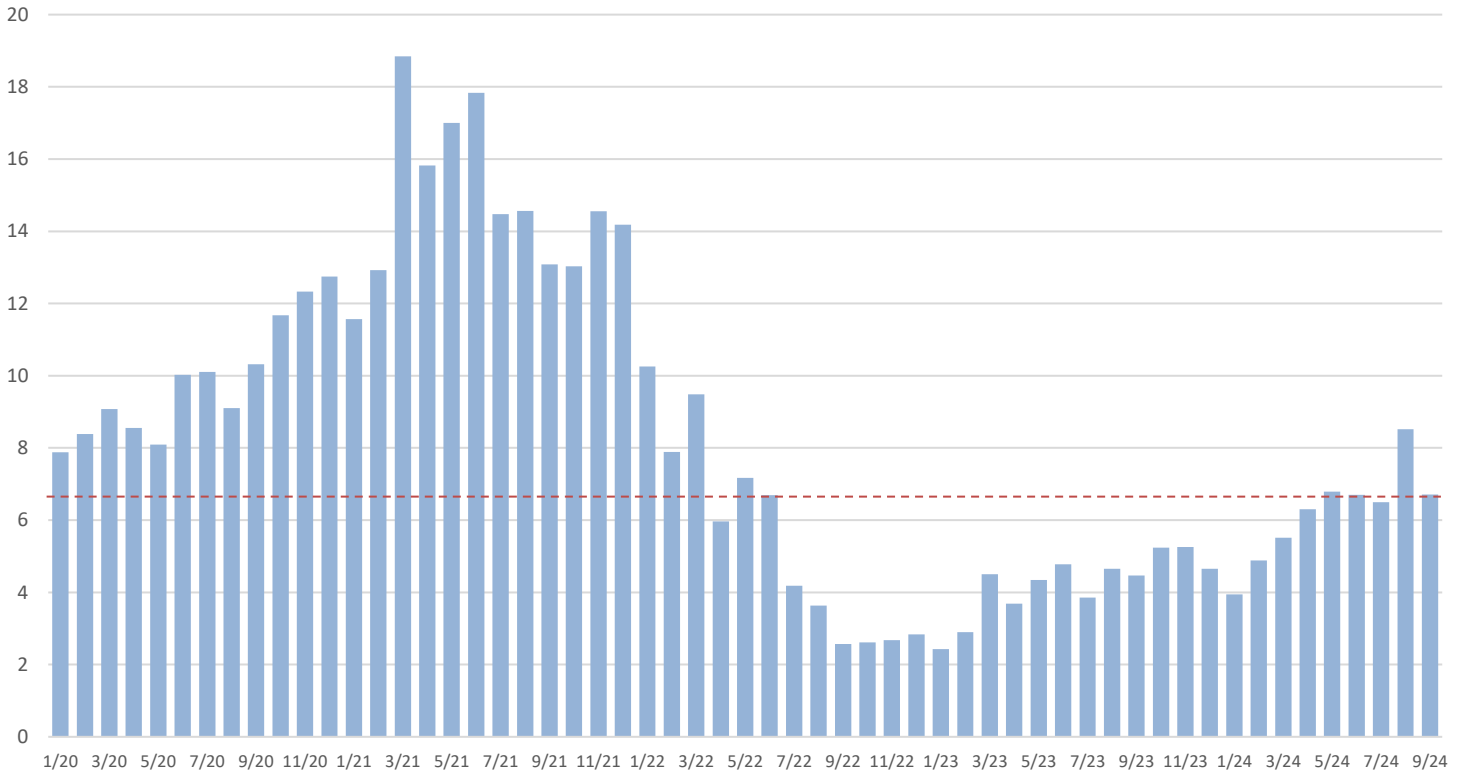
Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v mld. Kč (nové úvěry + refinancování) za **posledních deset let**.



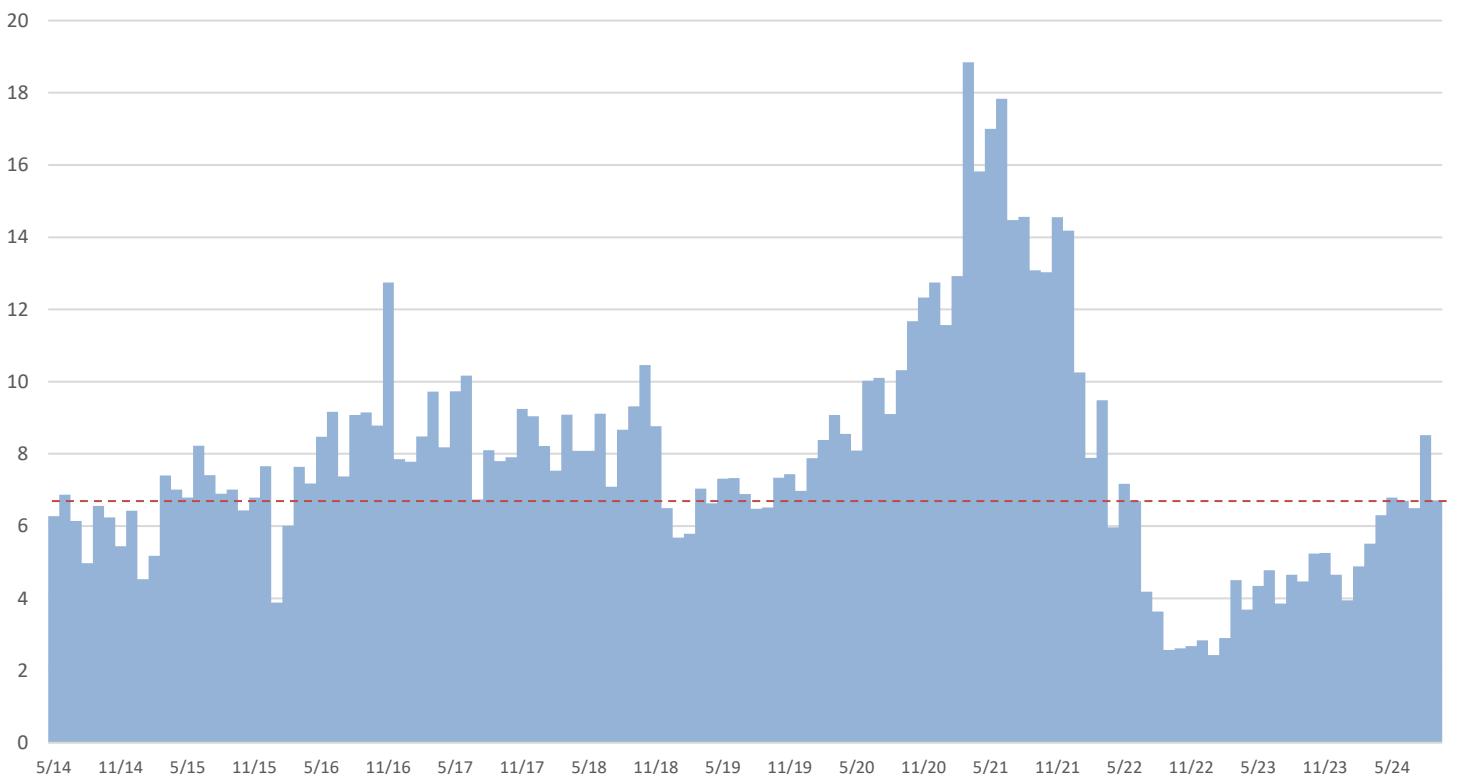
POČTY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

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

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

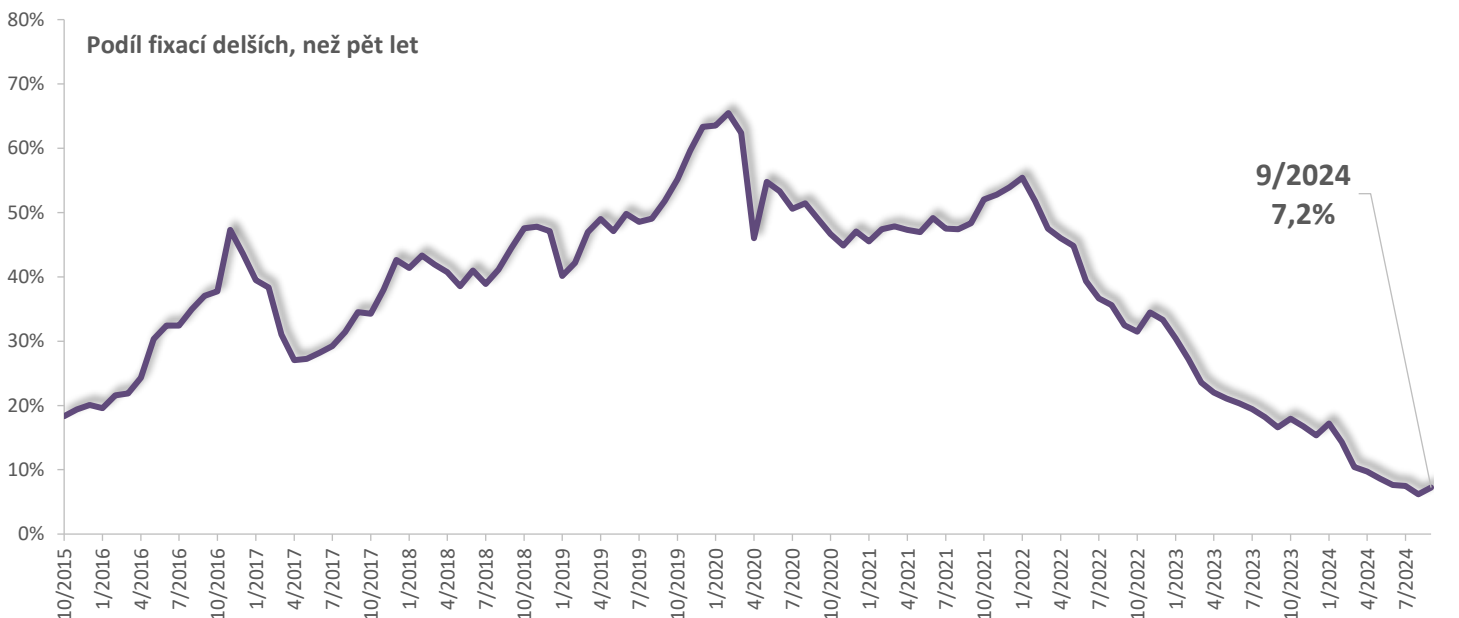
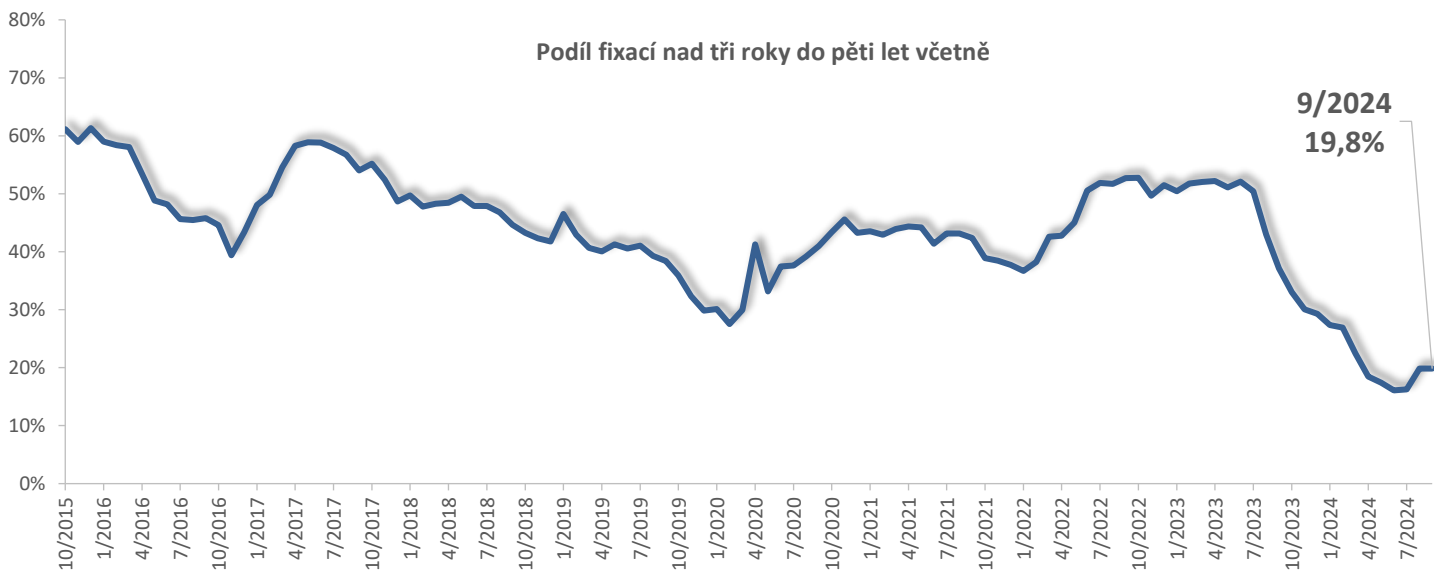
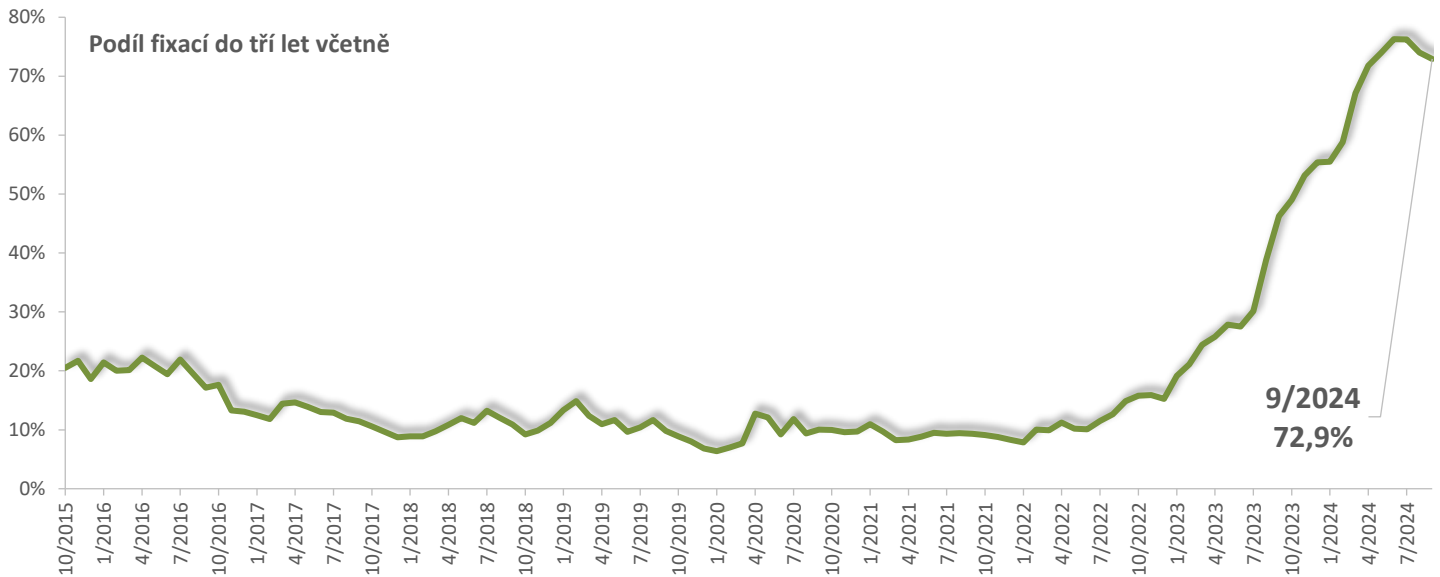
S dobou fixace a její vazbou na možnost předčasného splacení hypotečního úvěru úzce souvisí problematika tzv. účelně vynaložených nákladů.

Zdrojem informací je Česká národní banka.



VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB

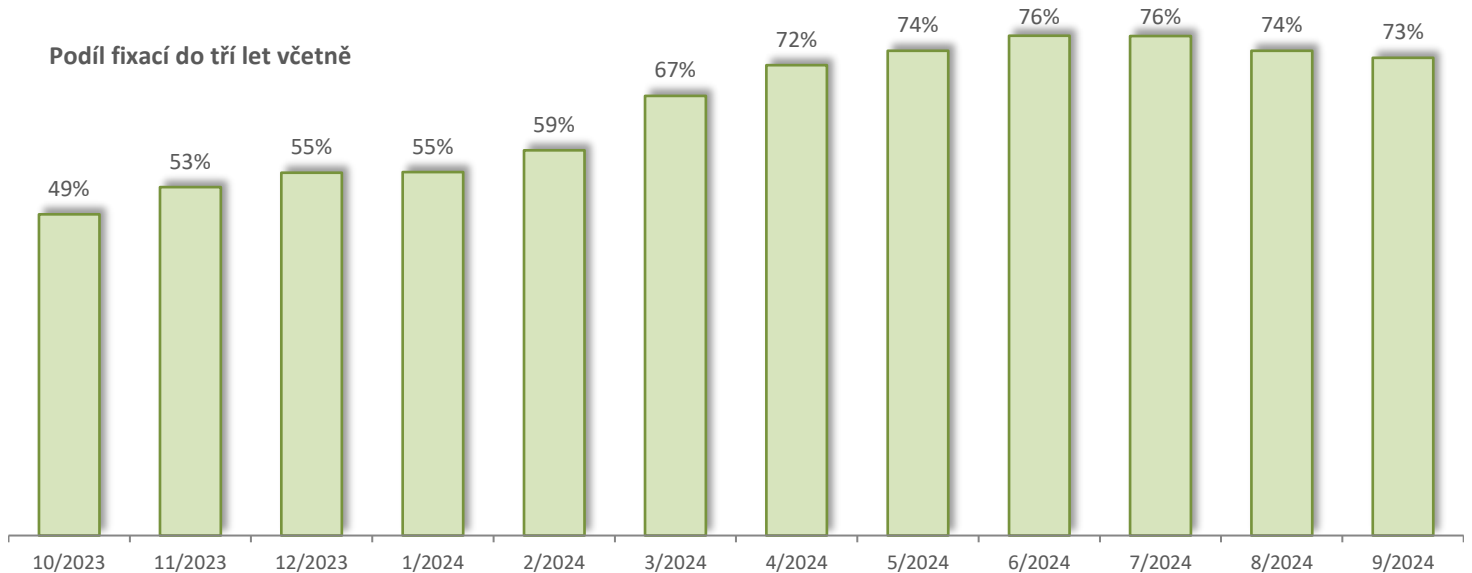
Zdroj dat: ČNB



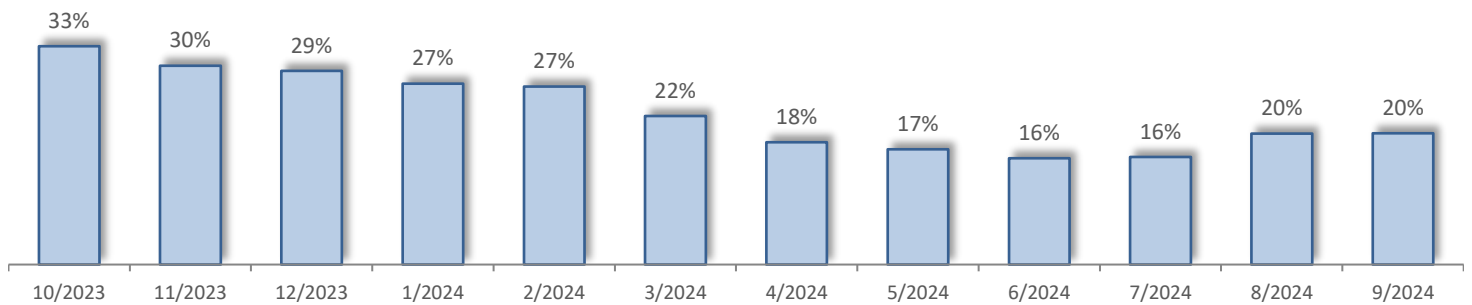
VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (měsíce)

Zdroj dat: ČNB

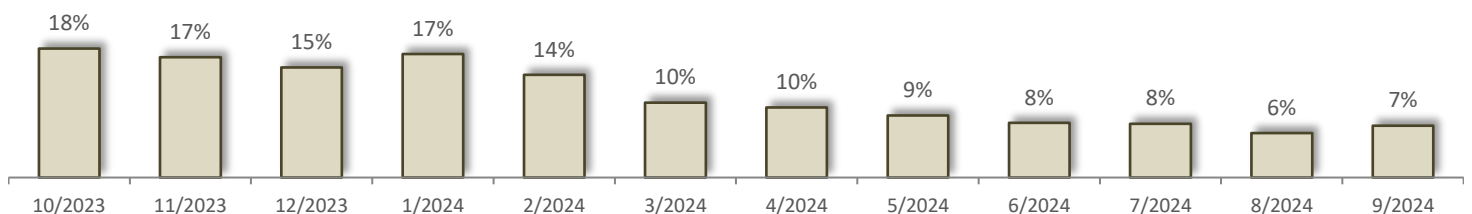
Podíl fixací do tří let včetně



Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně

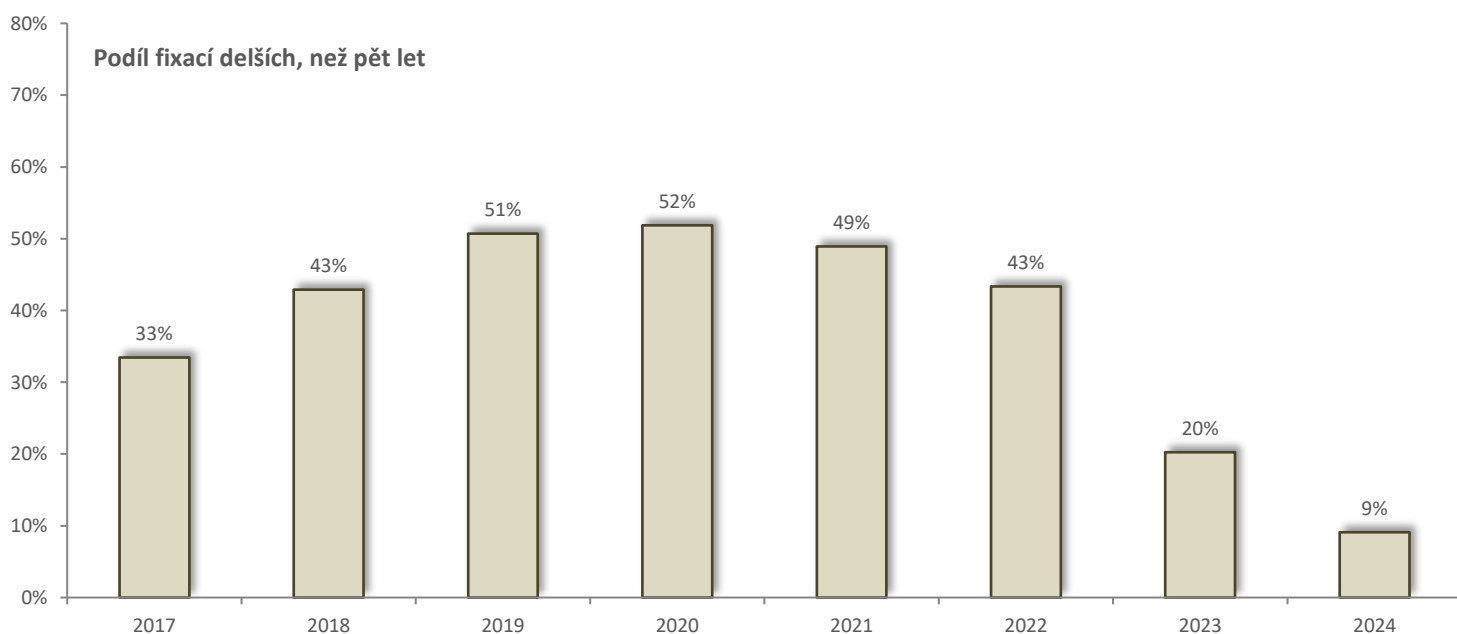
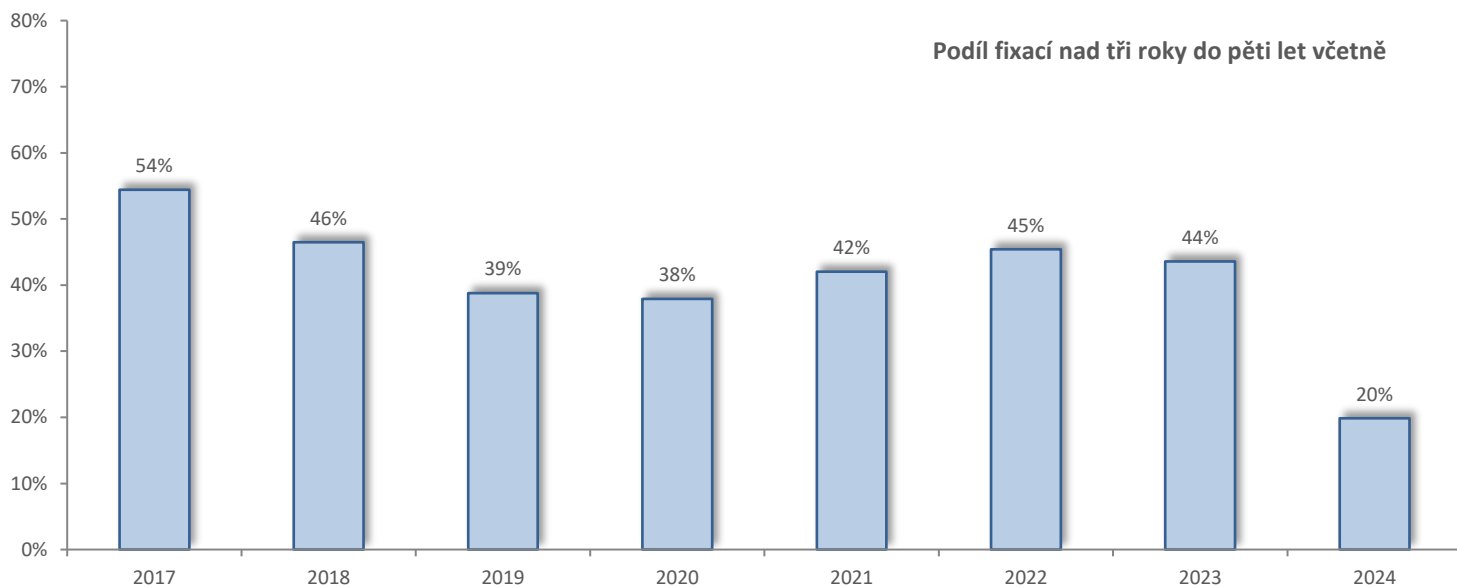
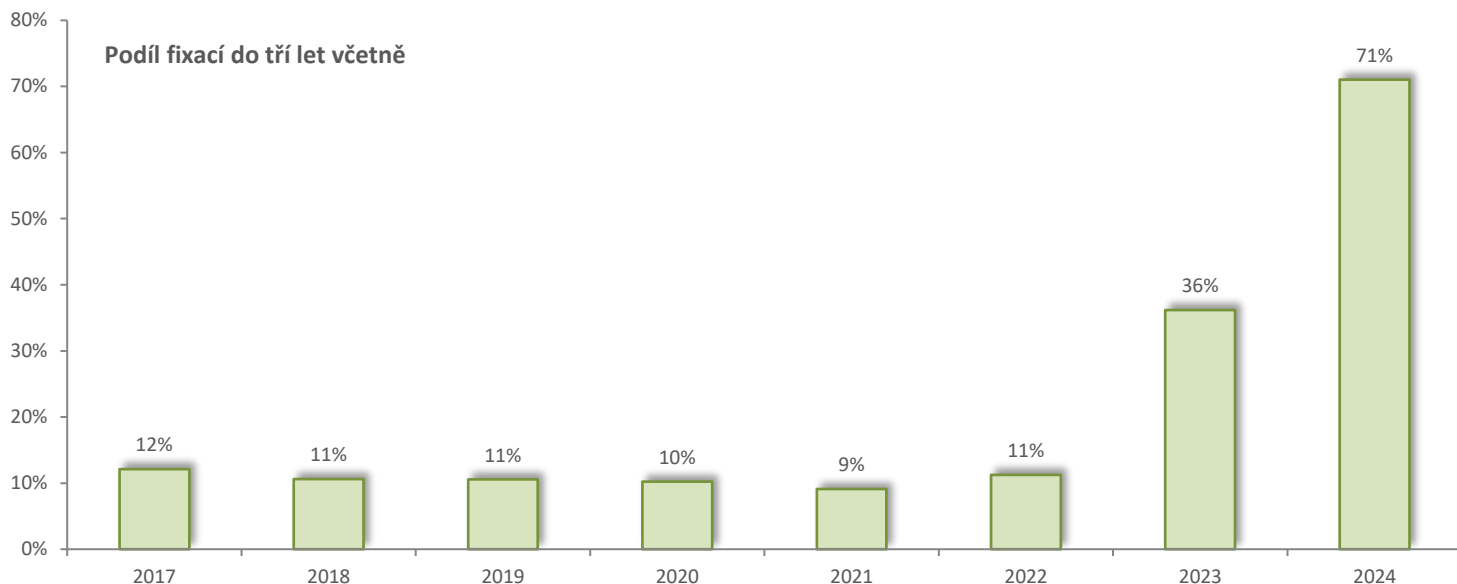


Podíl fixací delších, než pět let



VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (roky)

Zdroj dat: ČNB



NEVÝKONNÉ ÚVĚRY

význam | vývoj | srovnání

gepard

HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

Nevýkonné úvěry (NPL - *non performing loans*) 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.

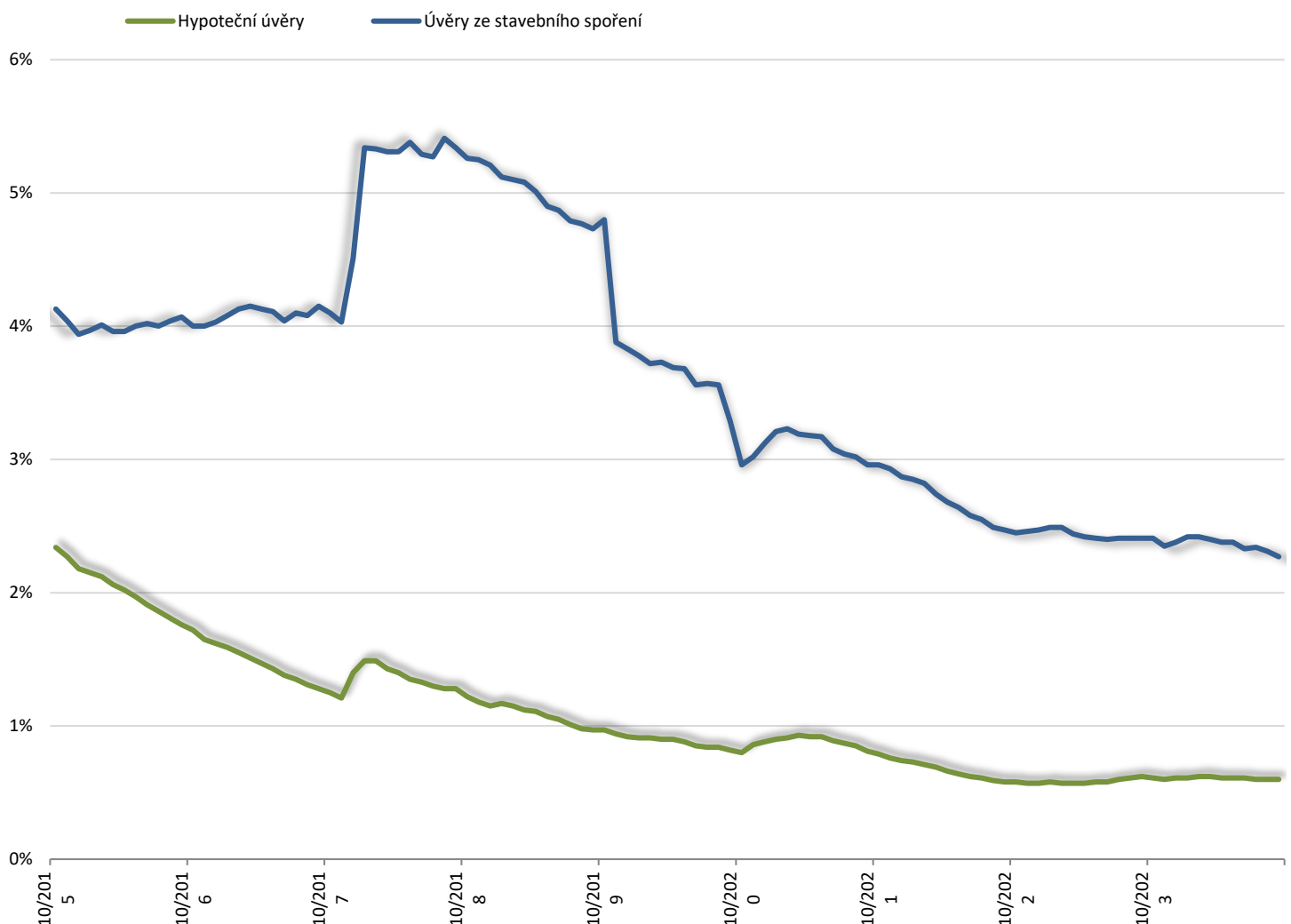
Následující graf zobrazuje vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření od roku 2010. Zdrojem dat je Česká národní banka. Jako hypoteční úvěry se vykazují úvěry zajištěné zástavním právem k nemovité věci a to jak od bank, tak od stavebních spořitelen.

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.

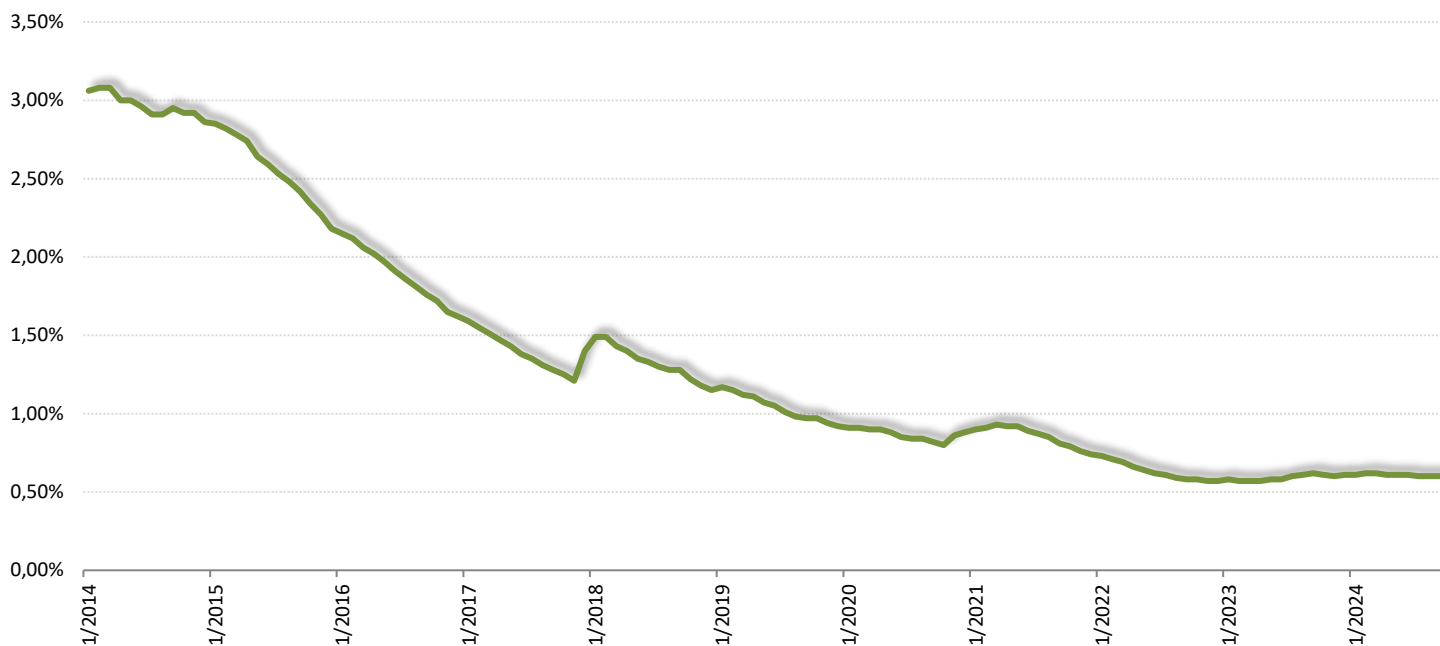
Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření



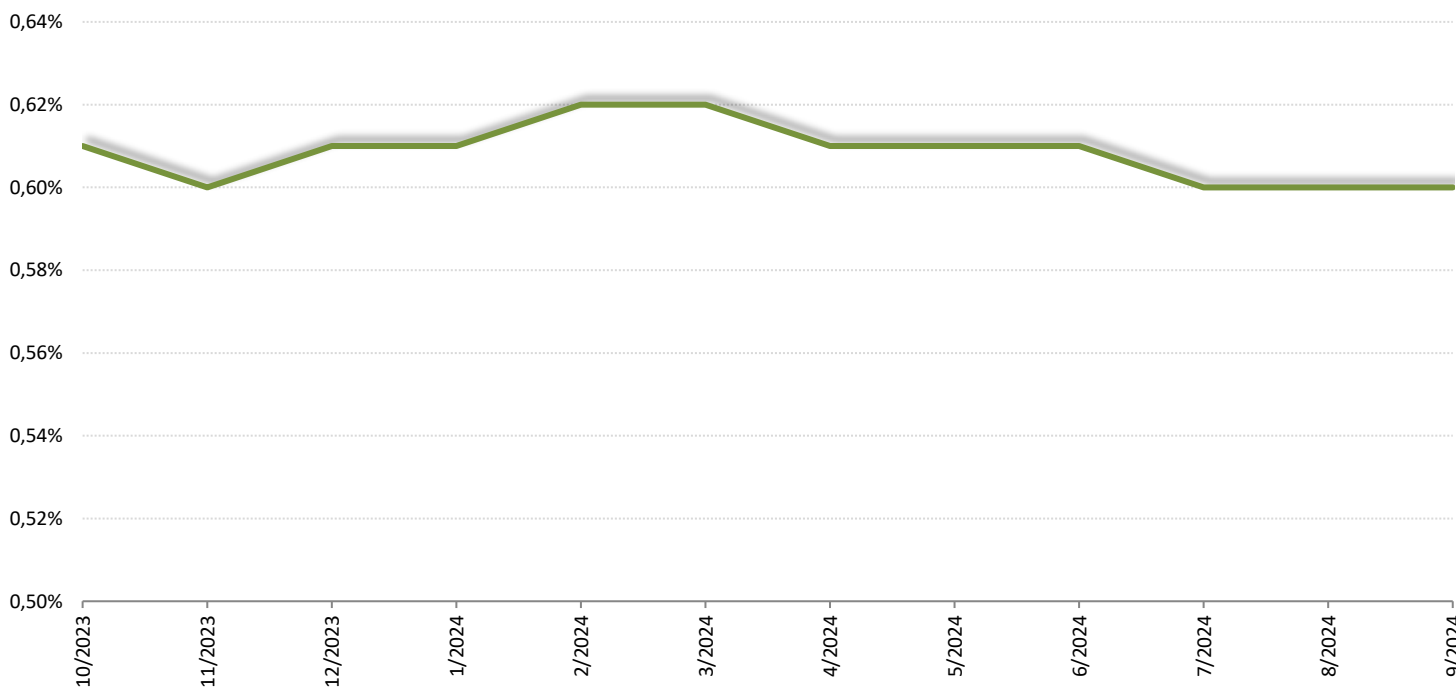
NEVÝKONNÉ HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Zdroj dat: ČNB

Vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů od roku 2014:



Vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů v posledním roce:



Období	Objem (mld.)	Podíl
9/2024	10,18 ↑	0,60% →
8/2024	10,13 ↑	0,60% →
7/2024	10,06 ↓	0,60% ↓
6/2024	10,12 ↓	0,61% →
5/2024	10,18 ↓	0,61% →
4/2024	10,19 ↓	0,61% ↓

Období	Objem (mld.)	Podíl
3/2024	10,21 ↑	0,62% →
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% ↓