

HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

data | komentáře | analýzy | informace



www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

červen 2024

Objemy hypoték za květen 2024 (data: ČNB)

nové úvěry
18,44 mld.

refinancování
2,61 mld.

dohromady
21,05 mld.

změna oproti minulému měsíci:

↗ růst o 9,8%

↗ růst o 10,3%

↗ růst o 9,8%

meziroční změna:

↗ růst o 98,8%

↗ růst o 79,3%

↗ růst o 96,2%

změna oproti stejnému měsíci před dvěma lety:

↗ růst o 16,9%

↘ pokles o 12,8%

↗ růst o 12,1%

Aktuální nabídkové úrokové sazby

LTV

80 %

1 rok

5,82%

3 roky

5,39%

5 let

5,55%

10 let

5,79%

LTV

90 %

1 rok

6,18%

3 roky

5,73%

5 let

5,88%

10 let

6,14%

KOMENTÁŘ K AKTUÁLNÍMU DĚNÍ NA TRHU

Objemy poskytnutých hypotečních úvěrů

Květen 2024 byl podle údajů České národní banky dalším měsícem - již pátým v řadě - kdy objemy poskytnutých hypotečních úvěrů rostou. Na první pohled to možná není patrné, ale objem poskytnutých hypoték už se dostal na hodnoty významné v kontextu **celé historie hypotečního trhu**. Pokud odmyslíme od extrémního boomu poptávky po hypotékách během cca roku 2021, tak květen 2024 patří mezi několik nejlepších měsíců jaké vůbec byly.

Dlužno však zdůraznit, že objem sám o sobě v dlouhodobějším kontextu **nedává příliš smysl**. Během let totiž velice výrazně vzrostla také průměrná výše hypotečního úvěru. Pokud chceme ohodnotit zájem o hypoteční úvěry, vhodnějším měřítkem je počet poskytnutých úvěrů. A z tohoto pohledu přece jen ještě má trh v porovnání s předchozími léty značné rezervy. Dále v tomto dokumentu přinášíme nový graf ilustrující vývoj trhu také z tohoto pohledu.

Úrokové sazby

Úrokové sazby zůstávají na úrovních kolem 5 % a již delší dobu nezaznamenávají **žádný znatelný vývoj**. Trh jako by byl zalitý betonem, kde cement je tvořen aktuální výší ceny zdrojů a vodu tvoří strašák účelně vynaložených nákladů.

Cena zdrojů se typicky odvozuje od ceny tzv. **úrokových swapů**. A tam již mnoho týdnů můžeme pozorovat stagnaci na úrovních kolem 3,8 - 4 % a to v podstatě bez ohledu na to, zda se bavíme o fixaci tříleté, pětileté či dokonce pětileté.

Novela zákona o spotřebitelském úvěru

Účinnost novely, pokud se týká stanovení tzv. účelně vynaložených nákladů, se nezadržitelně blíží. Již příští měsíc, tedy v srpnu, by Česká národní banka měla poprvé zveřejnit tzv. **referenční sazbu** a od září bude účinný nový postup stanovení výše náhrady při splacení hypotéky během fixace.

Tato změna se ovšem dotkne **pouze nově uzavřených hypoték** a hypoték, u kterých po účinnosti novely dojde ke **změně fixované úrokové sazby**. Přestože se tedy začátek září někdy až trochu přehnaně považuje za jakýsi zlomový měsíc, v praxi se zatím po tomto datu nestane naprosto nic. **Žádné hrůzy** v podobě desetitisícových úhrad ze splacení hypotéky během fixace se konat nebudou.

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 meziměsíčně poklesl, ale jedná se o pokles tam malý, že jeho význam tkví spíše v **potvrzení nerůstu** problematických úvěrů, než v jejich skutečném poklesu.

Pokud přistoupíme na myšlenku, že nějaké problematické úvěry jsou na trhu **naprosto nevyhnutelné**, pak lze ovšem s jistotou úlevou konstatovat, že jejich počet a objem zůstávají dlouhodobě na velice dobrých úrovních a zatím nic nenasvědčuje tomu, že by se tento stav měl změnit.

Zasedání bankovní rady ČNB

Na konci června proběhlo další, v tomto roce v pořadí již čtvrté, měnově politické zasedání bankovní rady České národní banky. Bankovní rada odhlasovala poměrem 5:2 **další snížení** čtrnáctidenní repo sazby o 50 bazických bodů na hodnotu **4,75 %**.

Dva hlasy byly opatrnější a přikláněly se snížení o pouhých 25 bps, ale většina bankovní rady stála na straně celé poloviny procentního bodu.

Repo sazba je velice významným parametrem, který ovlivňuje nastavení ekonomiky, ale z pohledu hypoték je její dopad omezený. Zvláště v posledních měsících si úrokové sazby **žijí svým vlastním životem** a snižování repo sazby nepopřávají sluchu.

Další měnověpolitické zasedání bankovní rady ČNB proběhne **1. srpna 2024**.

ÚROKOVÉ SAZBY

úrokové sazby | repo sazba | IRS | inflace



HYPOTEČNÍ SPECIALISTA

meziroční inflace:

2,6 %

minulý měsíc:	2,9 %
před rokem:	11,1 %
před dvěma lety:	16,0 %

meziměsíční inflace:

0,0 %

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

2T repo sazba

4,75 %

minulý měsíc:	4,75 %
před rokem:	7,00 %
před dvěma lety:	7,00 %

CZK pětiletý úrokový swap

3,86 %

minulý měsíc:	4,12 %
před rokem:	4,48 %
před dvěma lety:	5,15 %

průměrná nabídková sazba

5,6 %

minulý měsíc:	#N/A
před rokem:	6,28 %
před dvěma lety:	6,34 %

průměrná sazba (ČNB)

5,2 %

minulý měsíc:	5,18 %
před rokem:	5,98 %
před dvěma lety:	4,65 %



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.

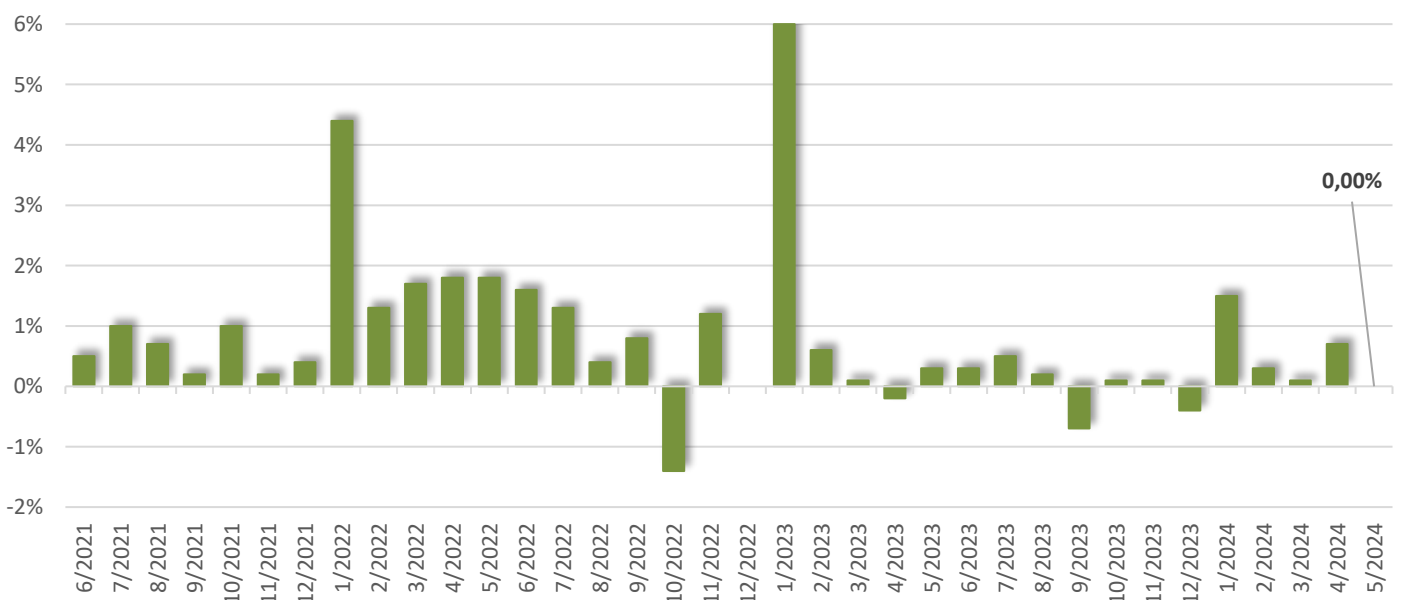
Tyto ceny se přepočítají na tzv. bazický index spotřebitelských cen. Za základní hodnotu 100 k níž se index poměruje, je považován průměr roku 2015. Pokud např. v březnu 2023 je index spotřebitelských cen 147 (zaokrouhлено), znamená to, že cenová hladina je o 47 % vyšší, než byl průměr roku 2015.

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):



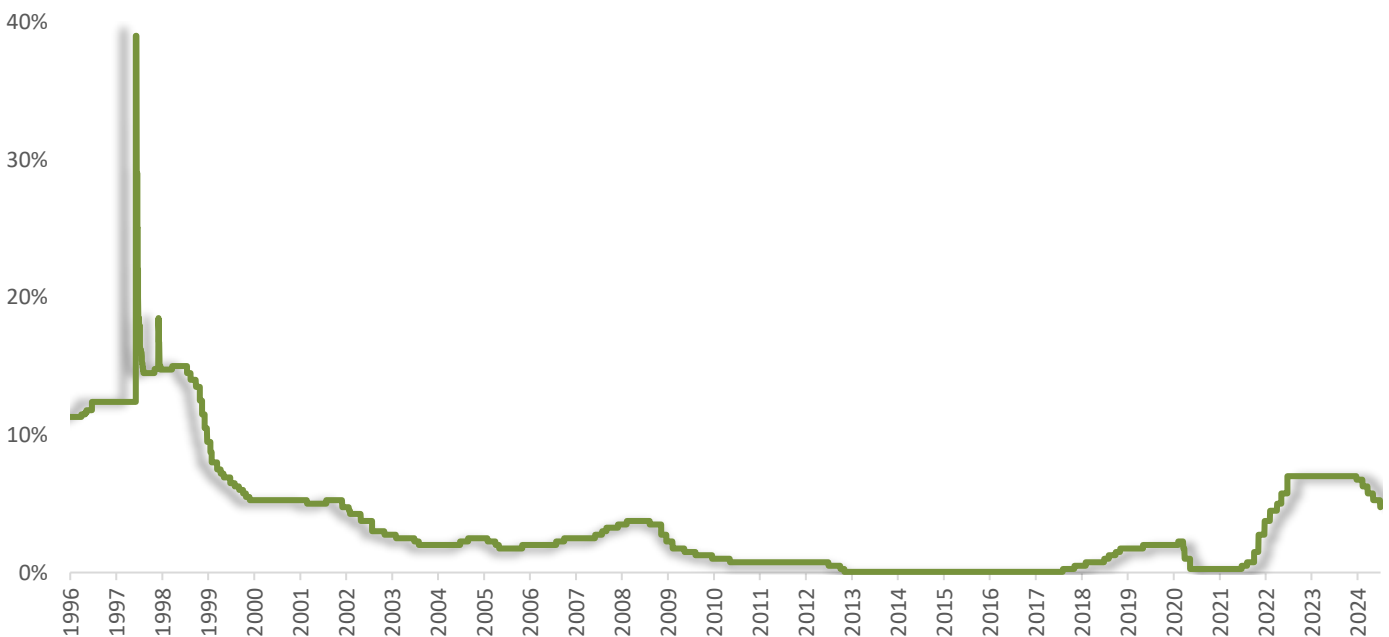
DVOUTÝDENNÍ REPO SAZBA

Zdroj dat: Česká národní banka

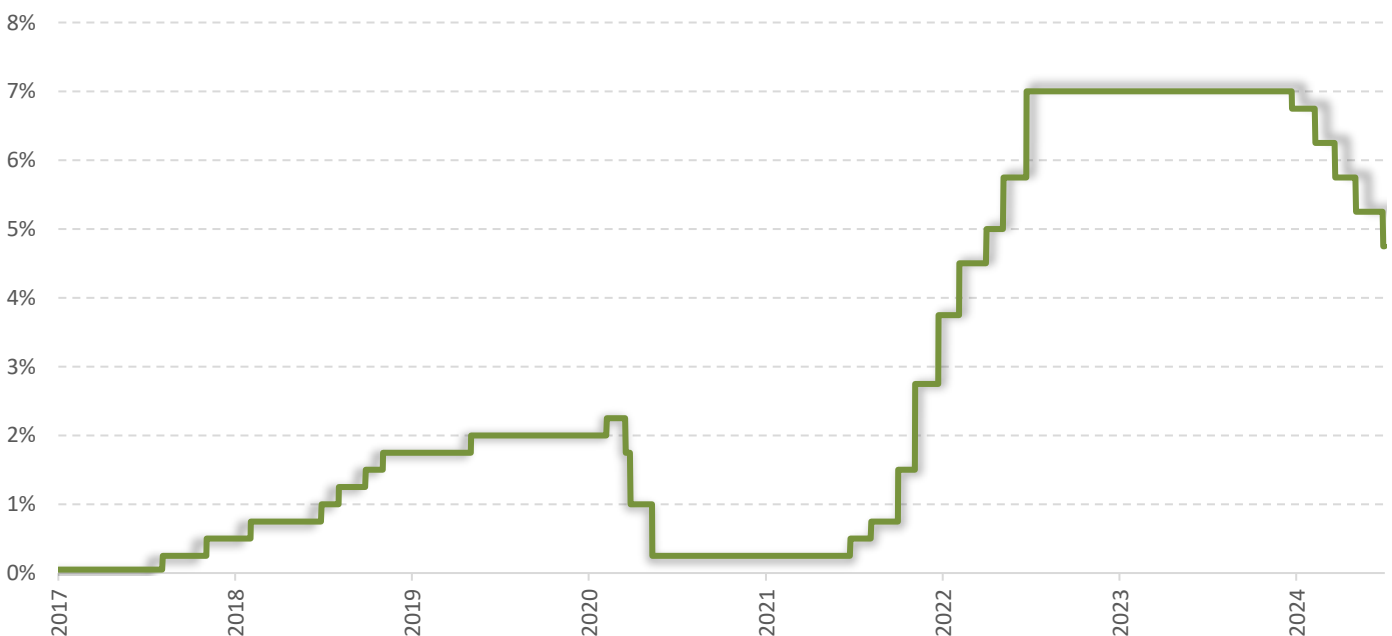
Čtrnáctidenní repo sazba je **klíčovou úrokovou sazbou**, kterou Česká národní banka ovlivňuje množství likvidity v ekonomice. Při tzv. *stahovacích repo operacích* centrální banka stahuje z trhu (od bank) přebytečnou likviditu a jako zajištění (*kolaterál*) bankám poskytuje cenné papíry. Po uplynutí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

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

ÚROKOVÉ SWAPY

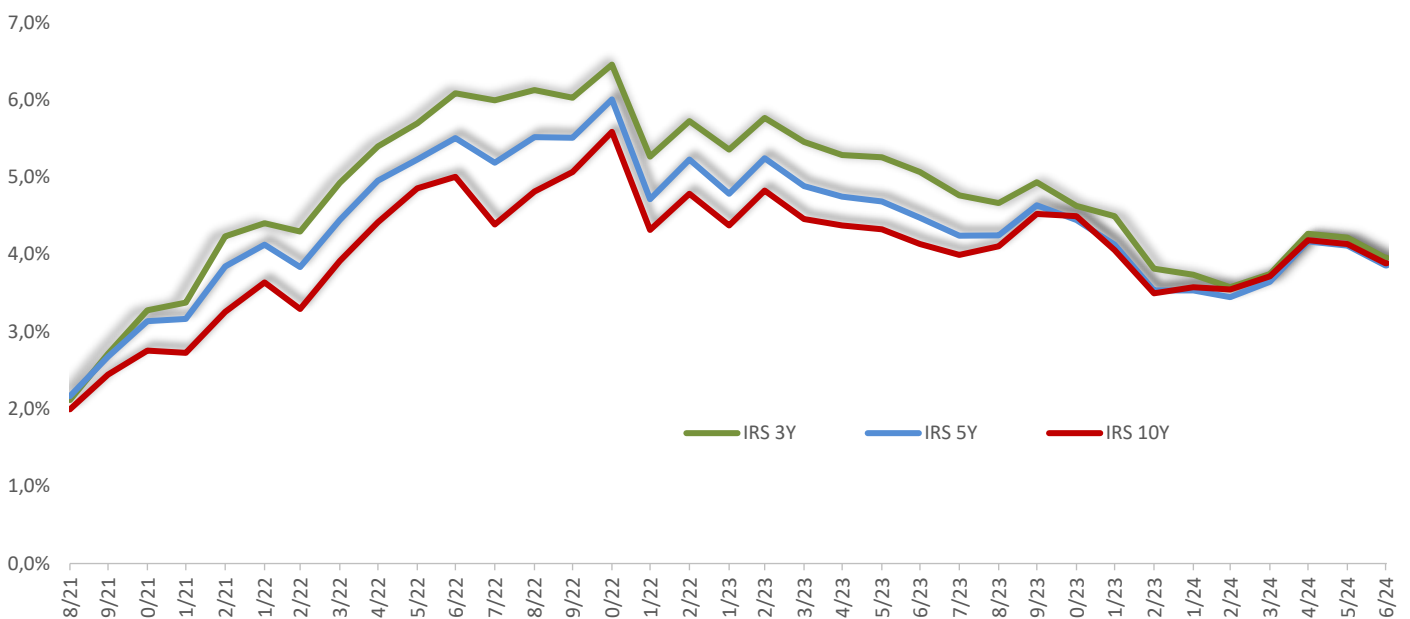
Zdroj dat: Patria Finance

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

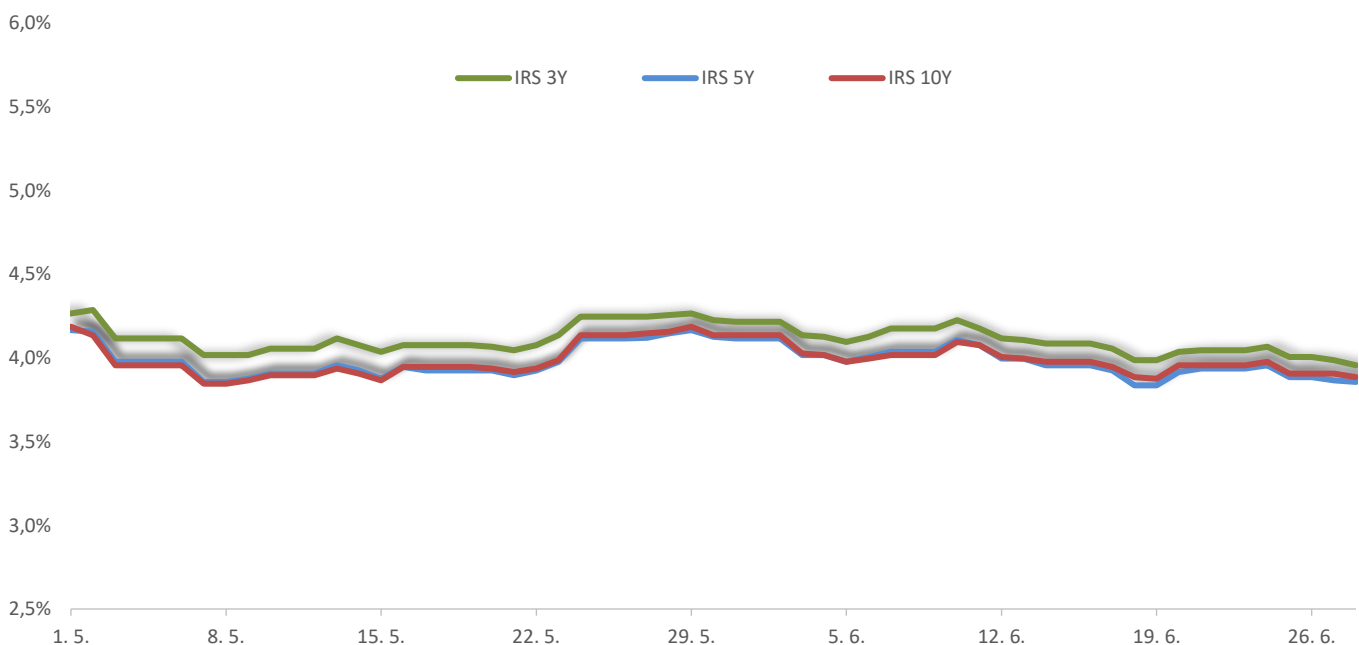
Úrokový swap neboli IRS (z angl. Interest Rate Swap) je finanční nástroj, který především firmám umožňuje snížit riziko nenadálého pohybu úrokové sazby. Jedná se o dohodu mezi dvěma ekonomickými subjekty (obvykle firmou a bankou), při které si vzájemně vyměňují úrokové platby vypočítávané z různých sazeb, 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

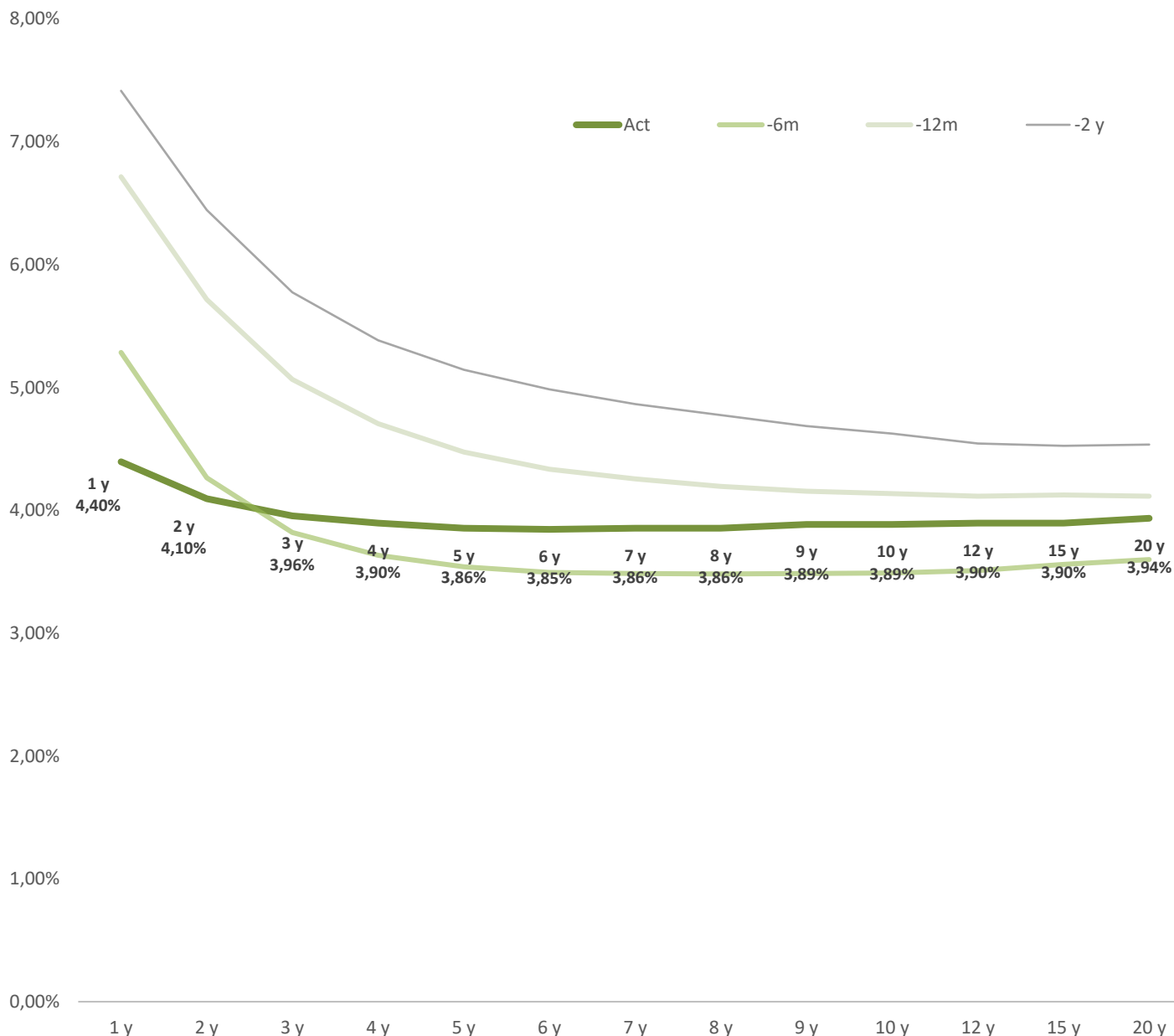


SWAPOVÁ KŘIVKA (IRS CZK)

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.



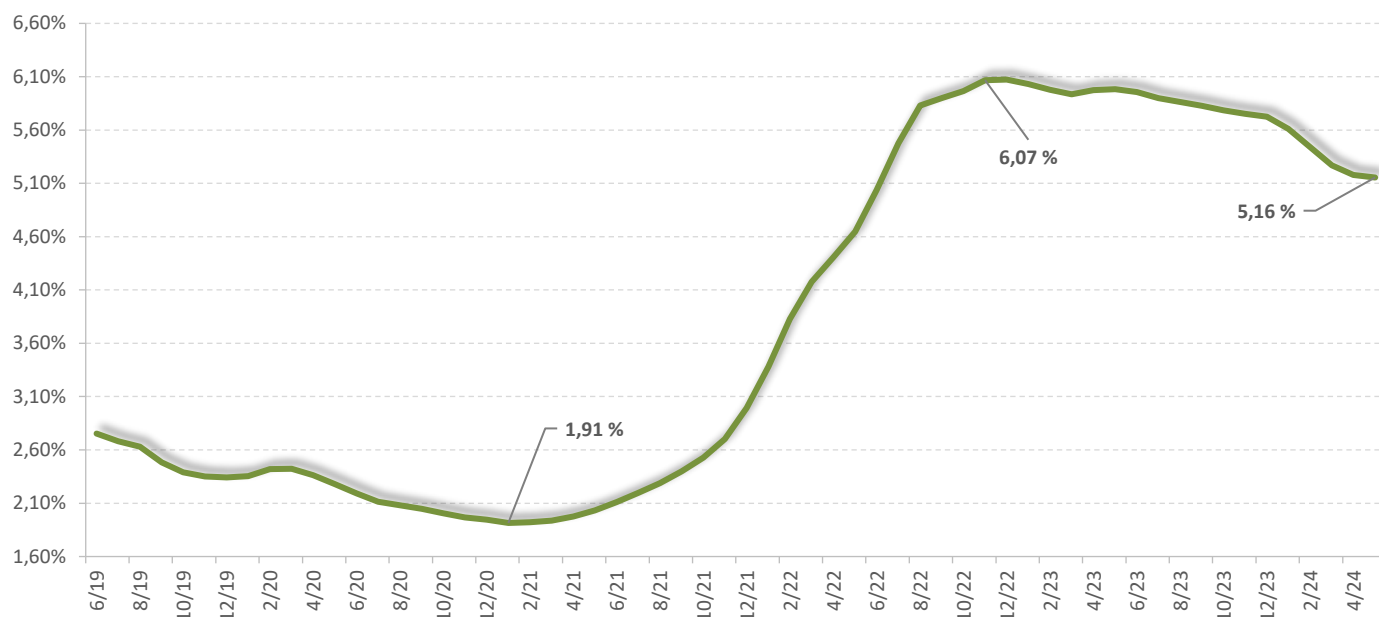
Následující tabulka zobrazuje hodnoty IRS pro vybraná období 1, 3, 5 a 10 let. Tabulka zobrazuje aktuální hodnoty a hodnoty před 6, 12 resp. 24 měsíci.

IRS CZK	1 y	3 y	5 y	10 y
Act	4,40%	3,96%	3,86%	3,89%
- 6 m	5,29%	3,82%	3,54%	3,49%
-12 m	6,72%	5,07%	4,48%	4,14%
- 2 y	7,42%	5,78%	5,15%	4,63%

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

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

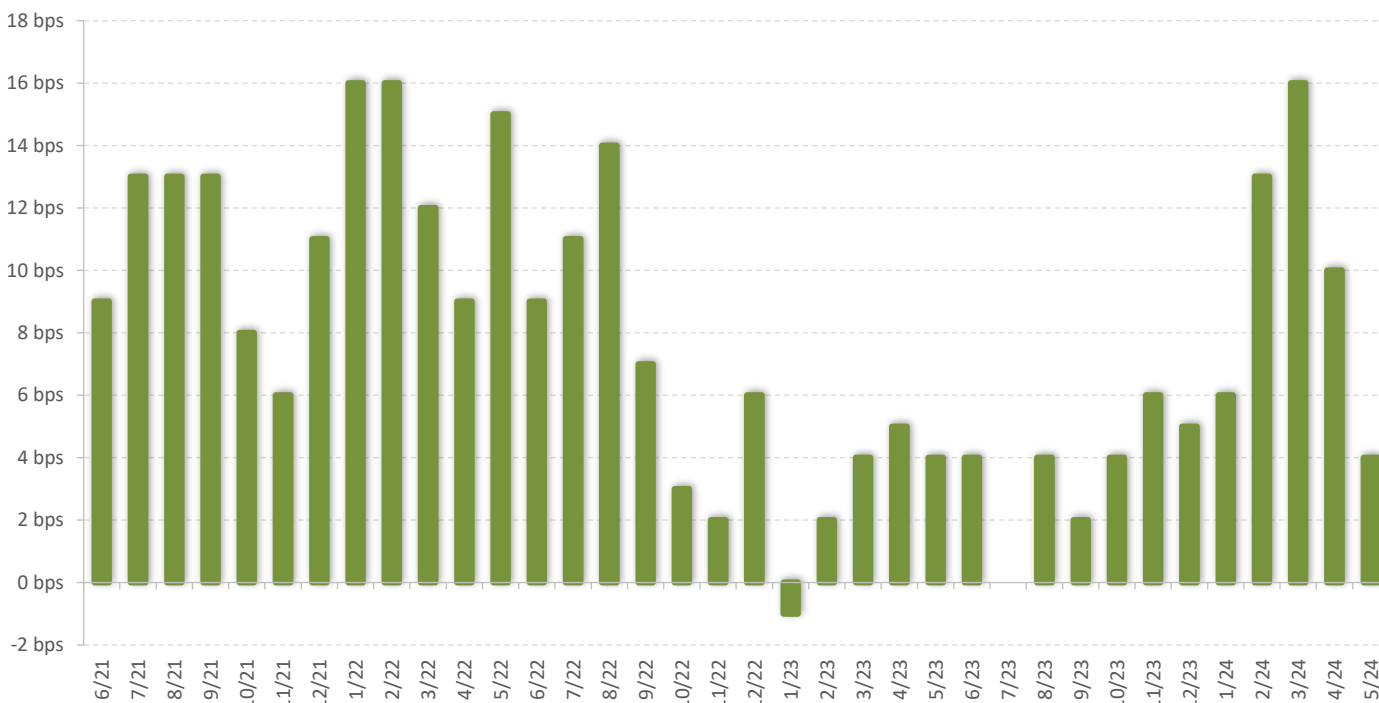


Výše uvedený graf je váženým průměrem úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů a refinancování. Ovšem sazby nových úvěrů a refinancování se přece jen do jisté míry liší. Průměrná sazba refinancování je typicky o něco nižší, než sazba nových úvěrů.

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.

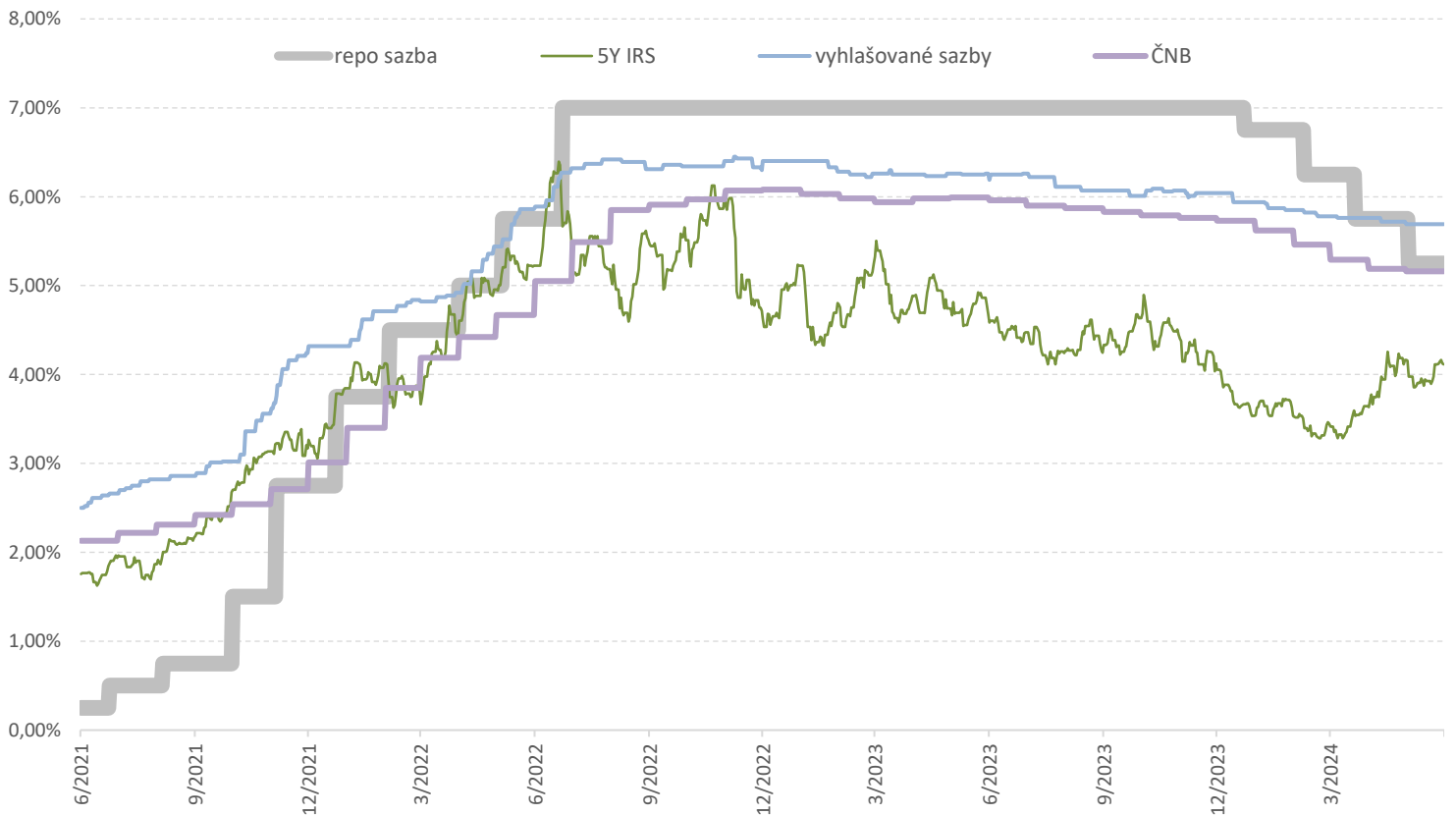


REPO, IRS, VYHLAŠOVANÉ A REÁLNÉ SAZBY

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):

18,4

minulý měsíc: 16,8
před rokem: 9,3
před dvěma lety: 15,8

refinancování (mld. Kč):

2,6

minulý měsíc: 2,4
před rokem: 1,5
před dvěma lety: 3,0

podíl refinancování:

12,4 %

minulý měsíc: 12,3 %
před rokem: 13,6 %
před dvěma lety: 15,9 %

průměrná výše nové hypotéky (mil. Kč):

3,63

minulý měsíc: 3,61
před rokem: 2,99
před dvěma lety: 3,18

nevýkonné úvěry (mld. Kč):

10,18

minulý měsíc: 10,19
před rokem: 9,41
před dvěma lety: 9,86

podíl nevýkonných úvěrů:

0,61 %

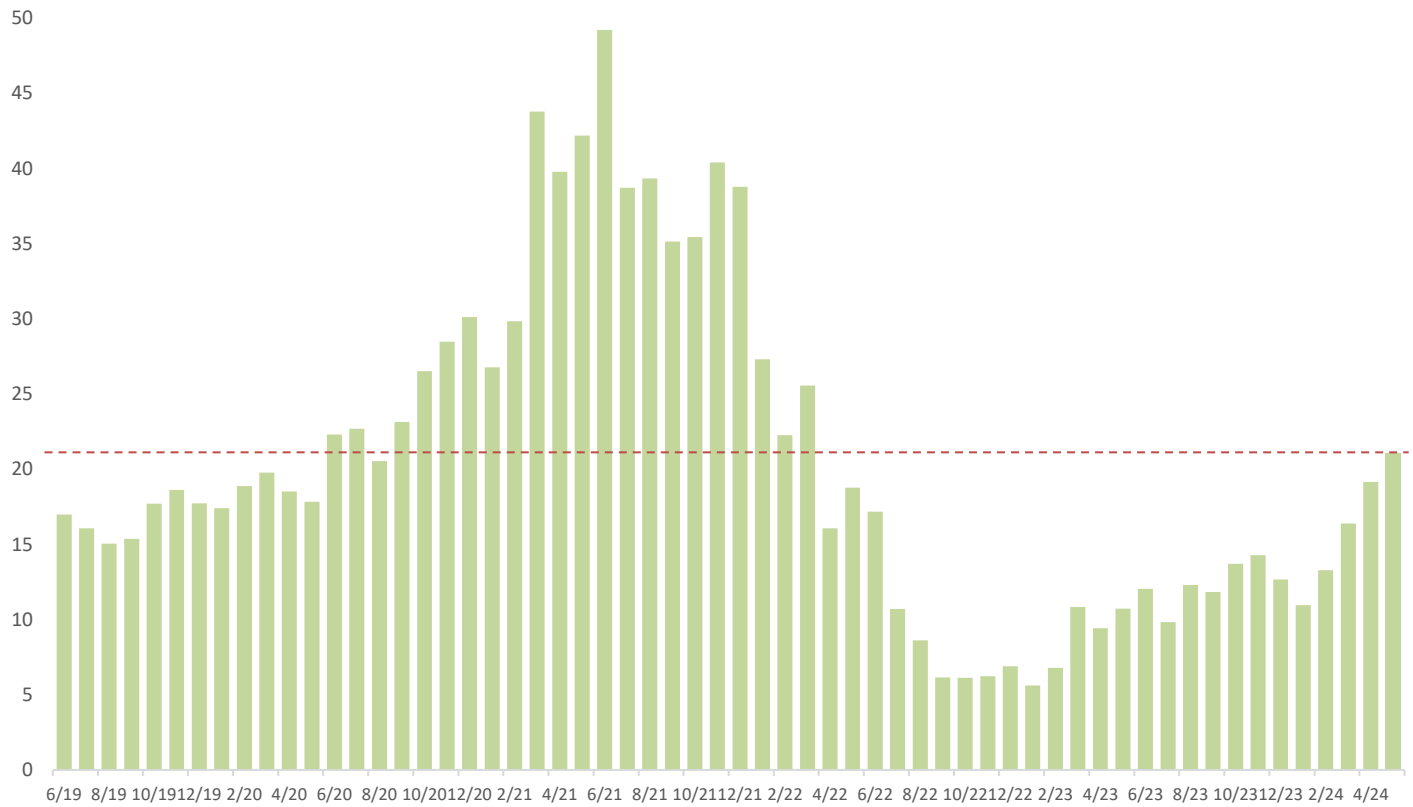
minulý měsíc: 0,61 %
před rokem: 0,58 %
před dvěma lety: 0,64 %



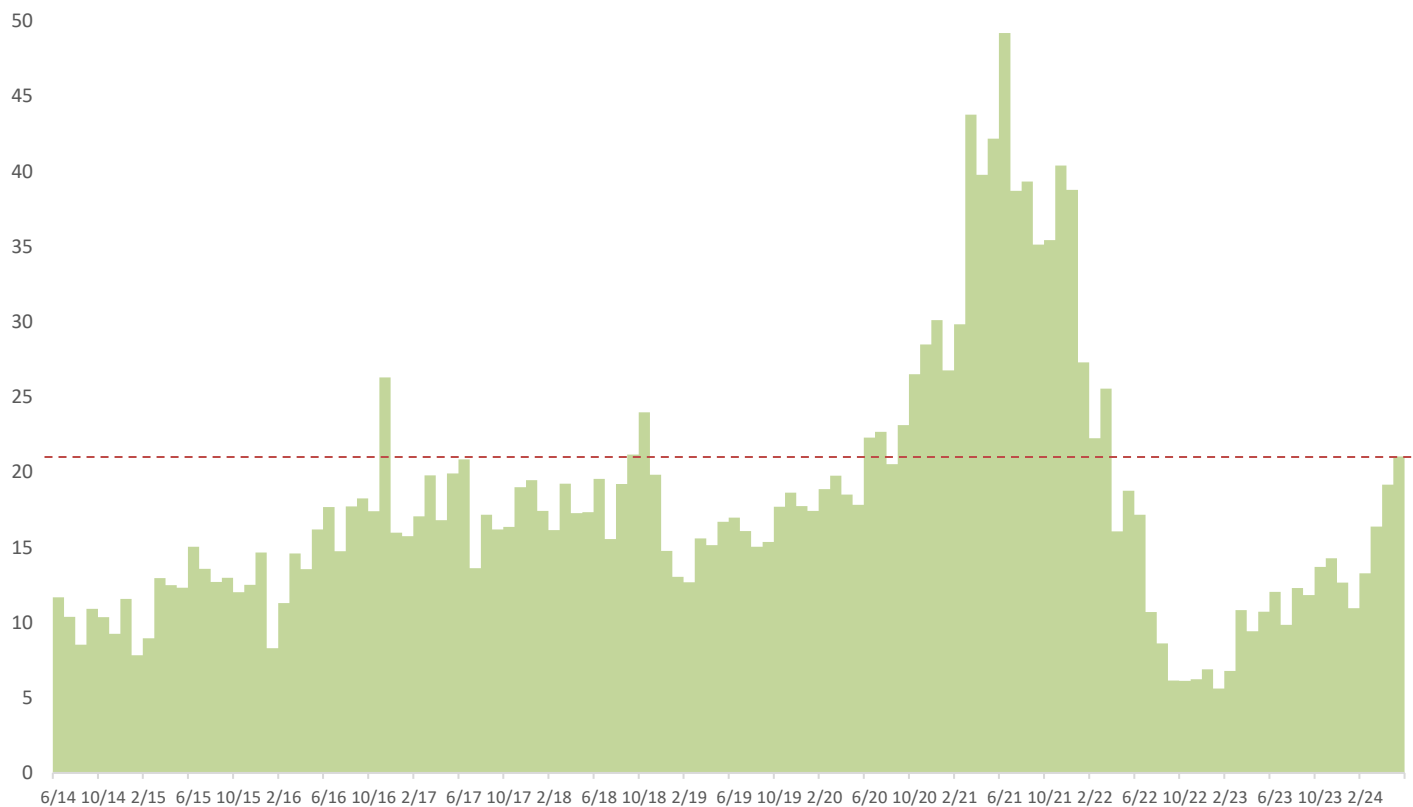
OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

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



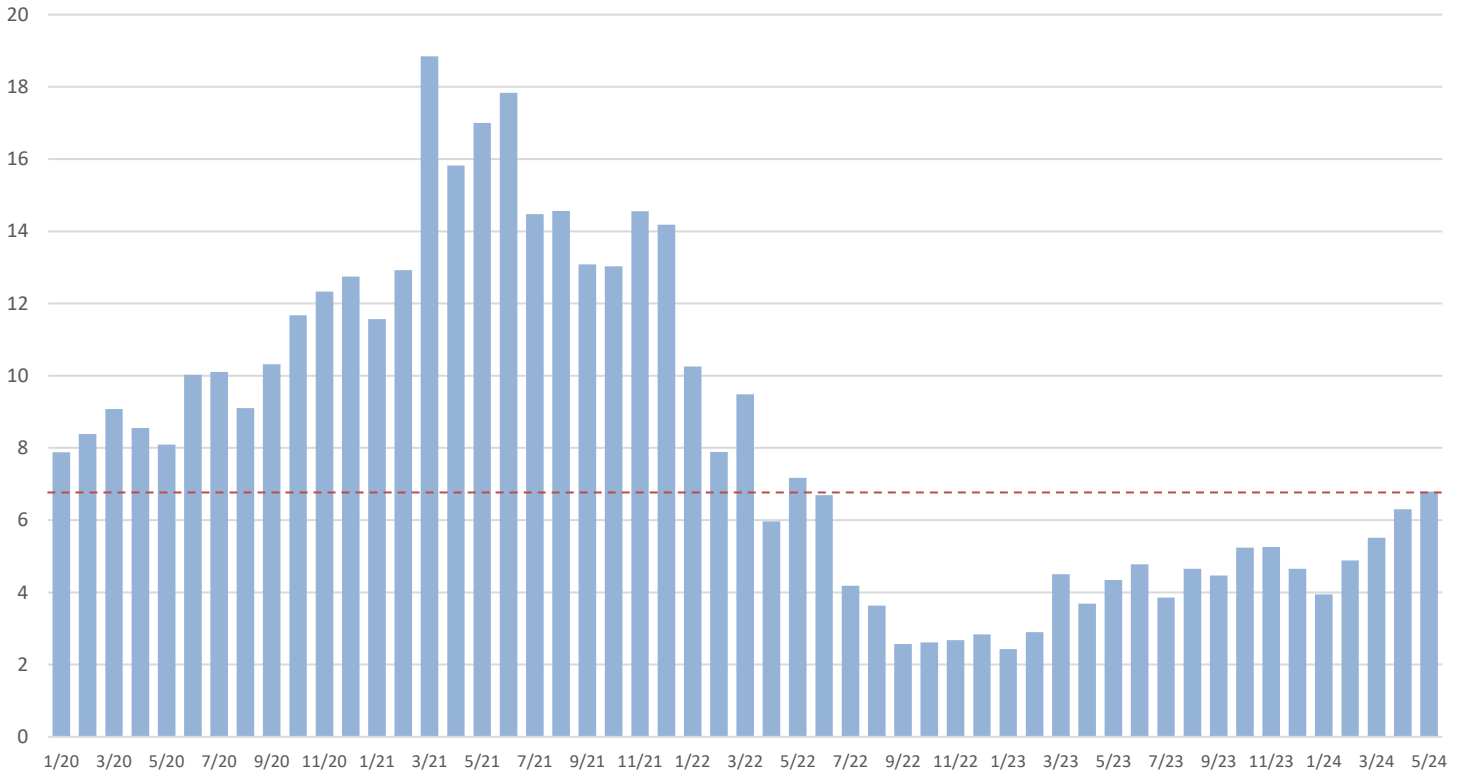
Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v mld. Kč (nové úvěry + refinancování) za **posledních deset let**.



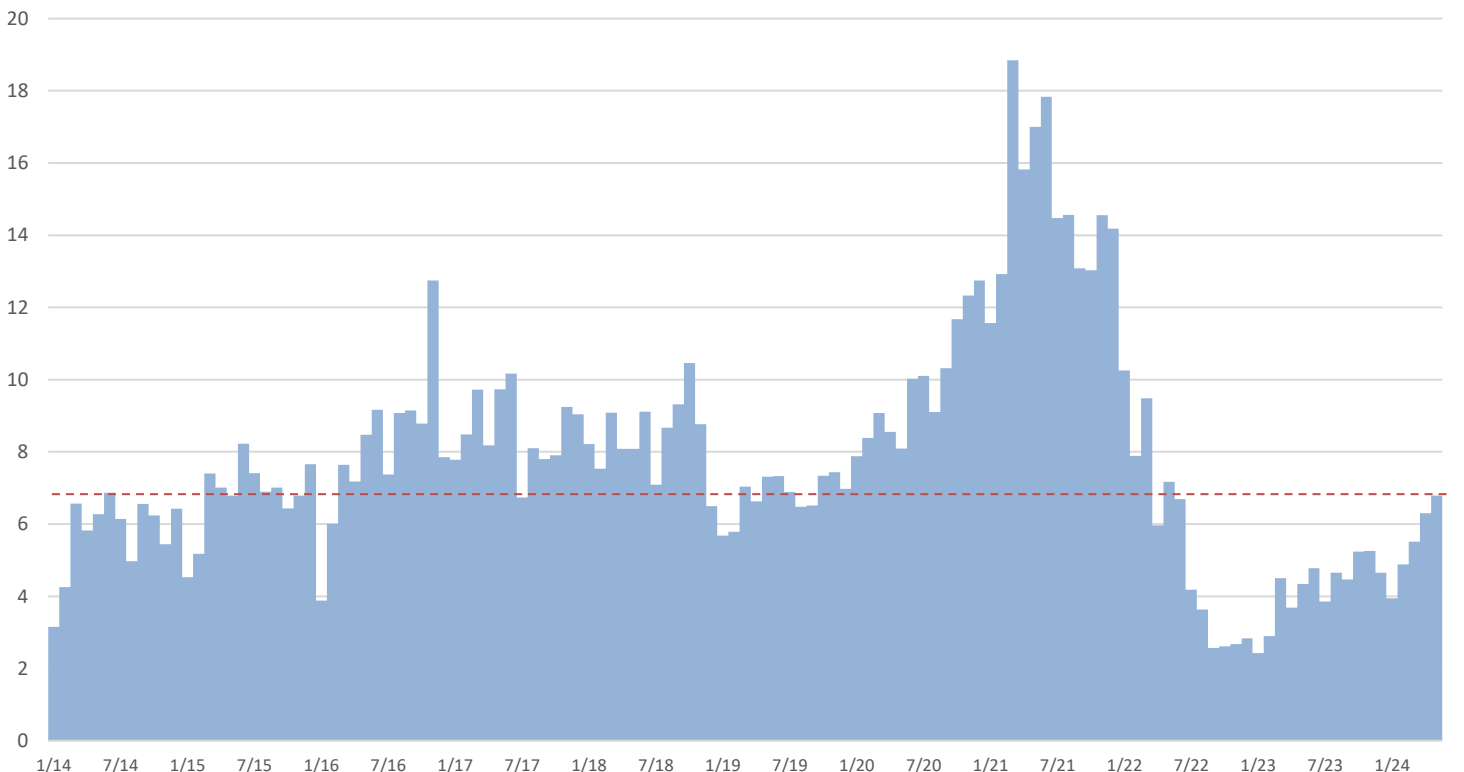
POČTY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

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.

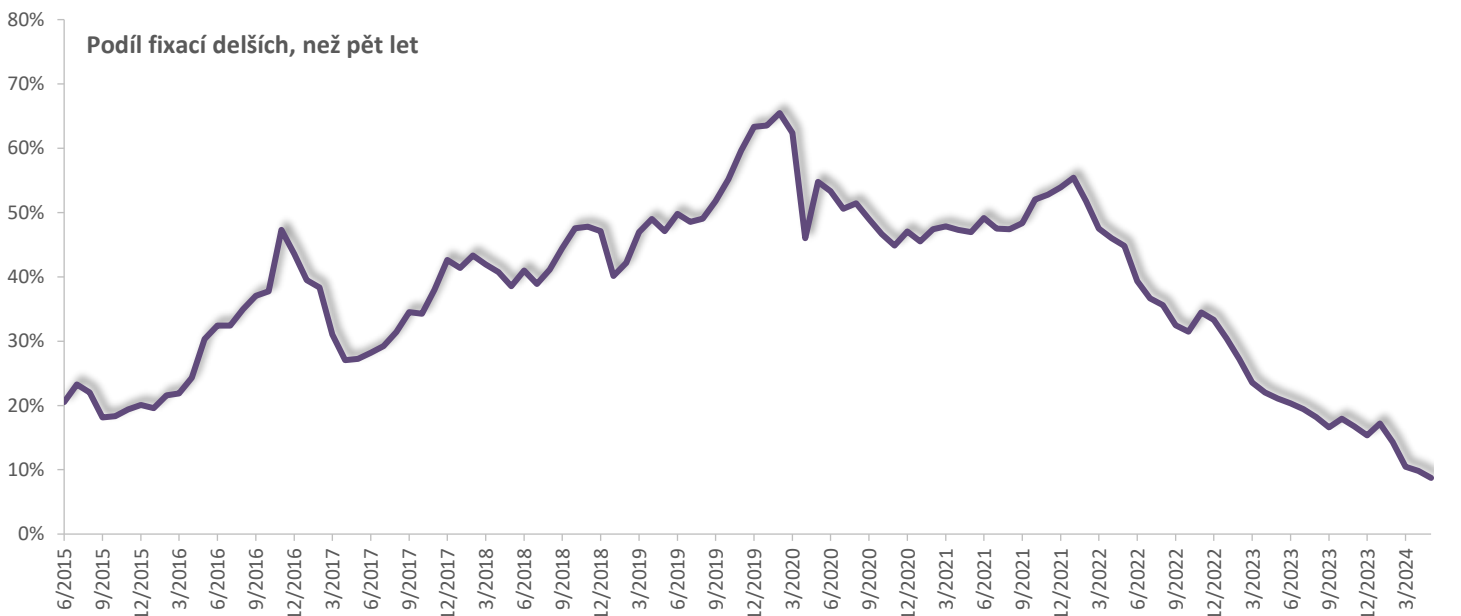
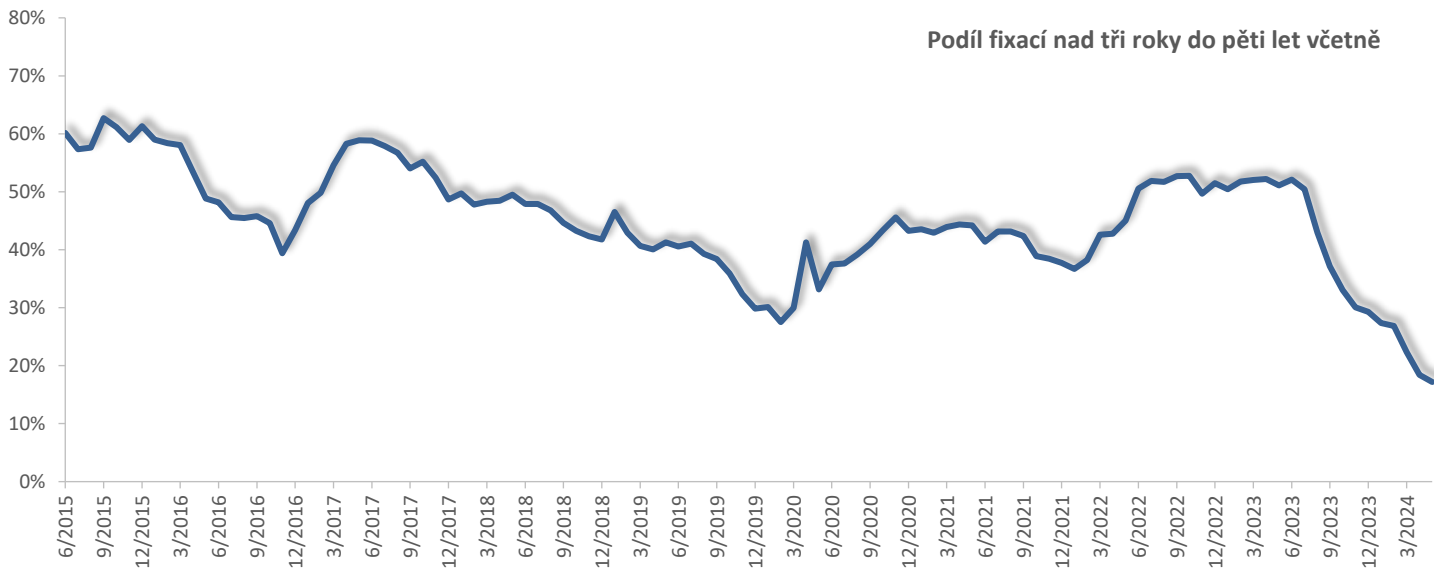
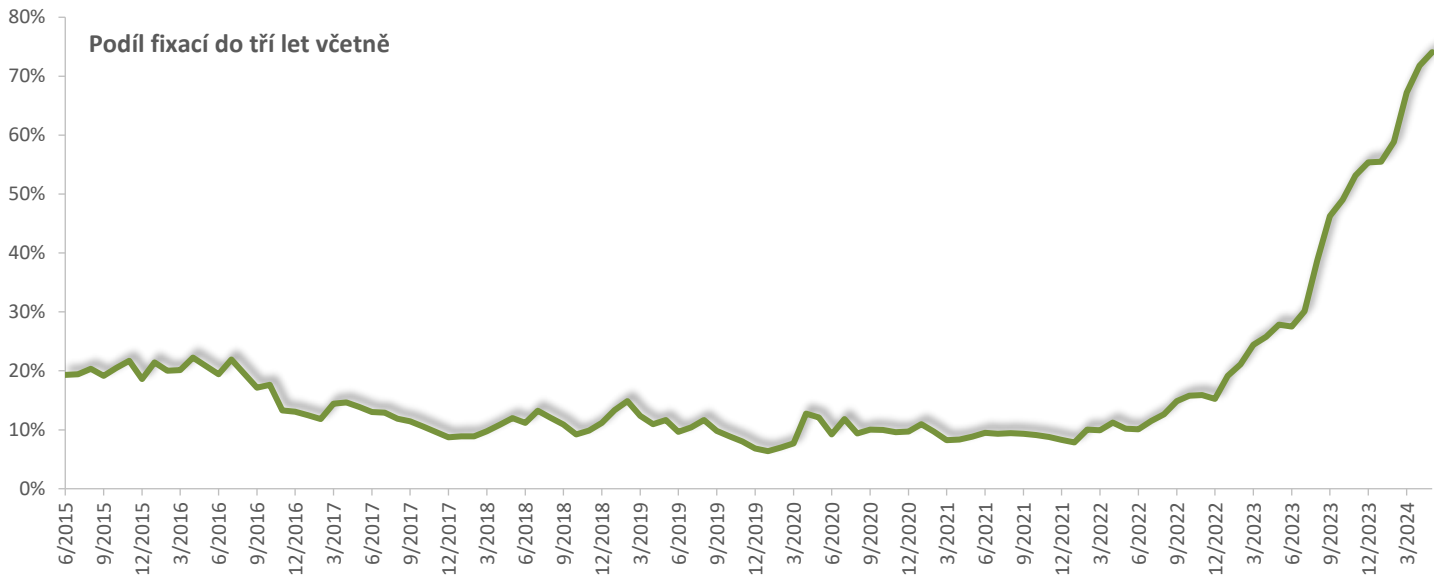
S dobou fixace a její vazbou na možnost předčasného splacení hypotečního úvěru úzce souvisí problematika tzv. účelně vynaložených nákladů.

Zdrojem informací je Česká národní banka.



VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB

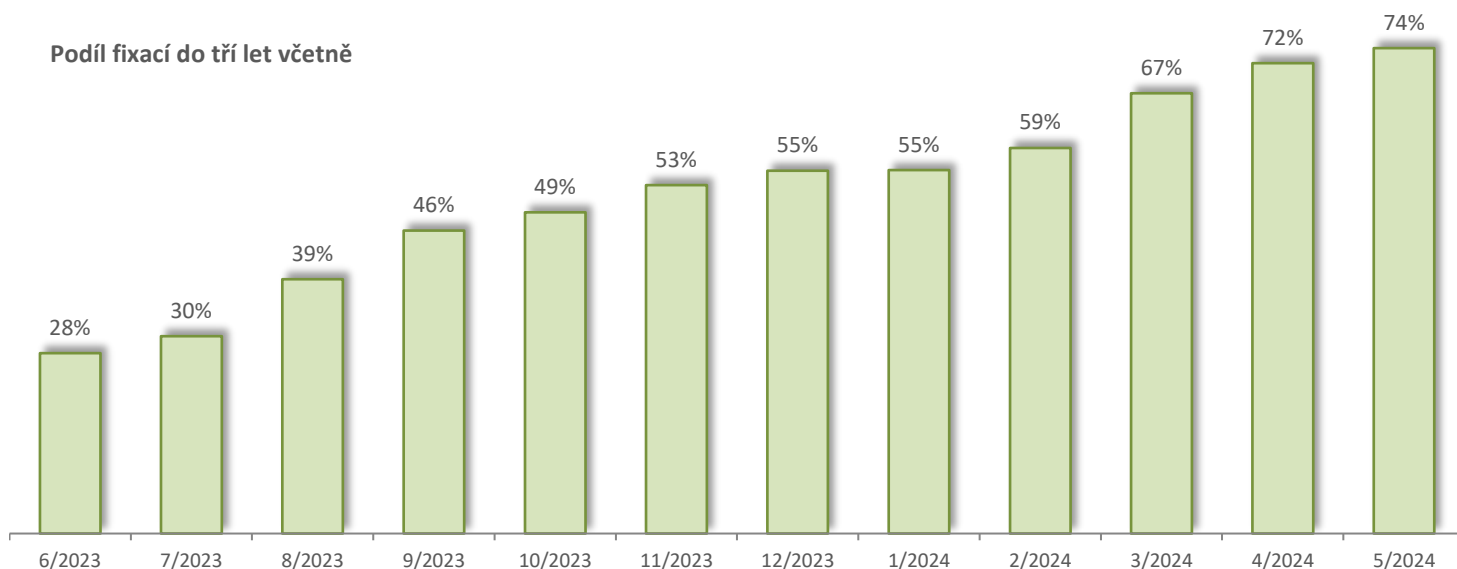
Zdroj dat: ČNB



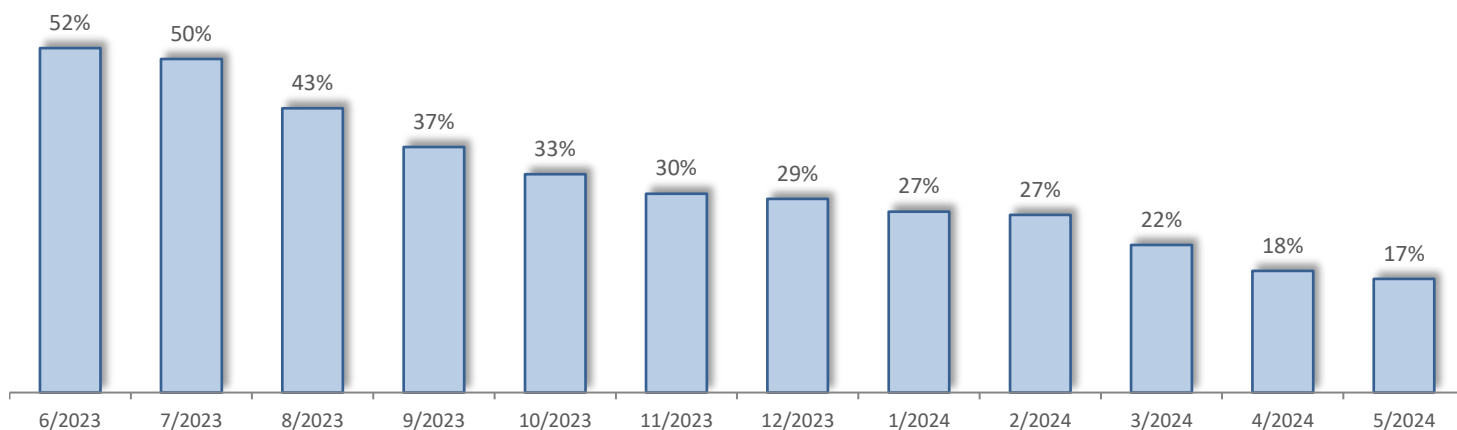
VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (měsíce)

Zdroj dat: ČNB

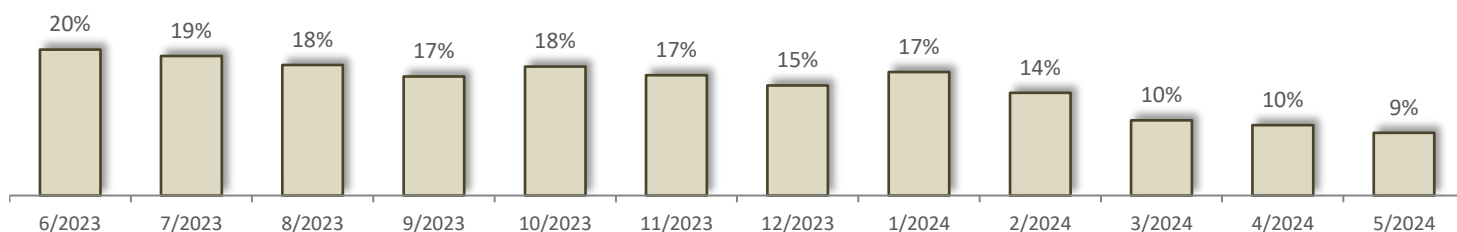
Podíl fixací do tří let včetně



Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně



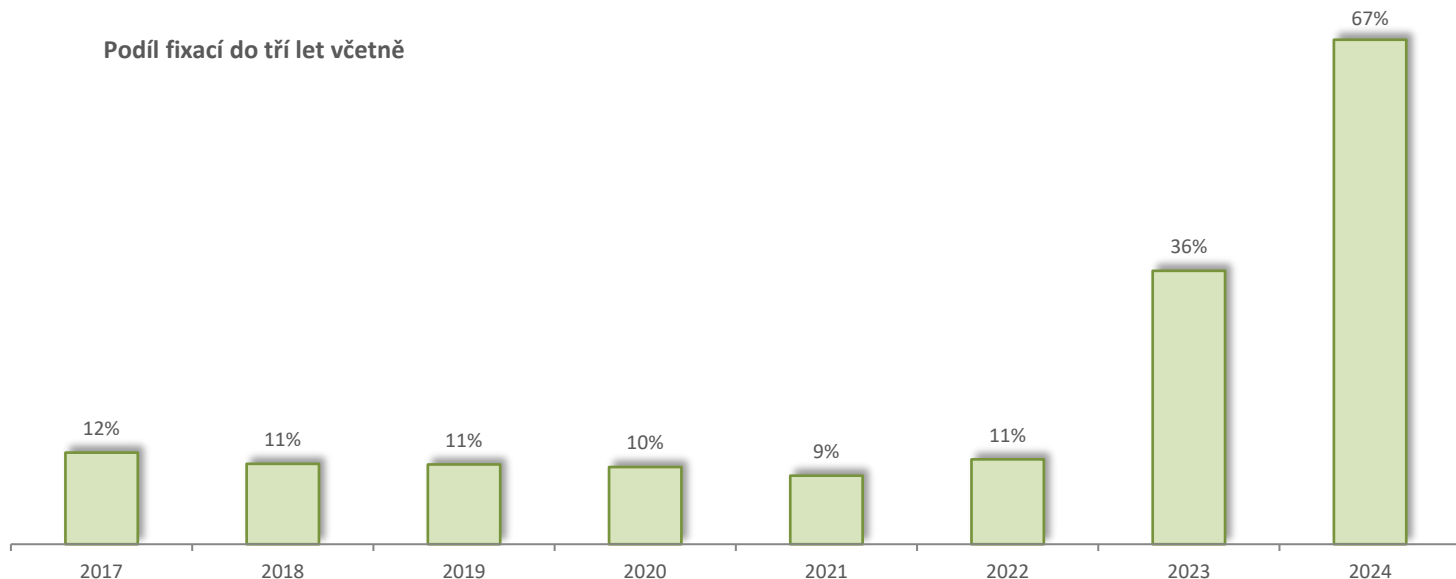
Podíl fixací delších, než pět let



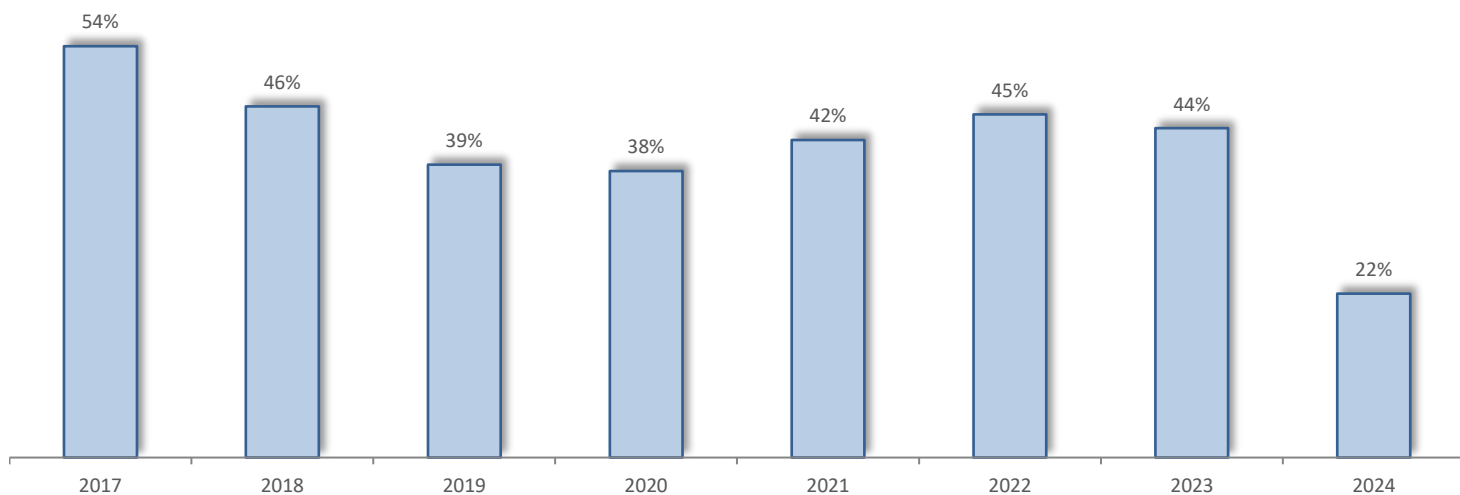
VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (roky)

Zdroj dat: ČNB

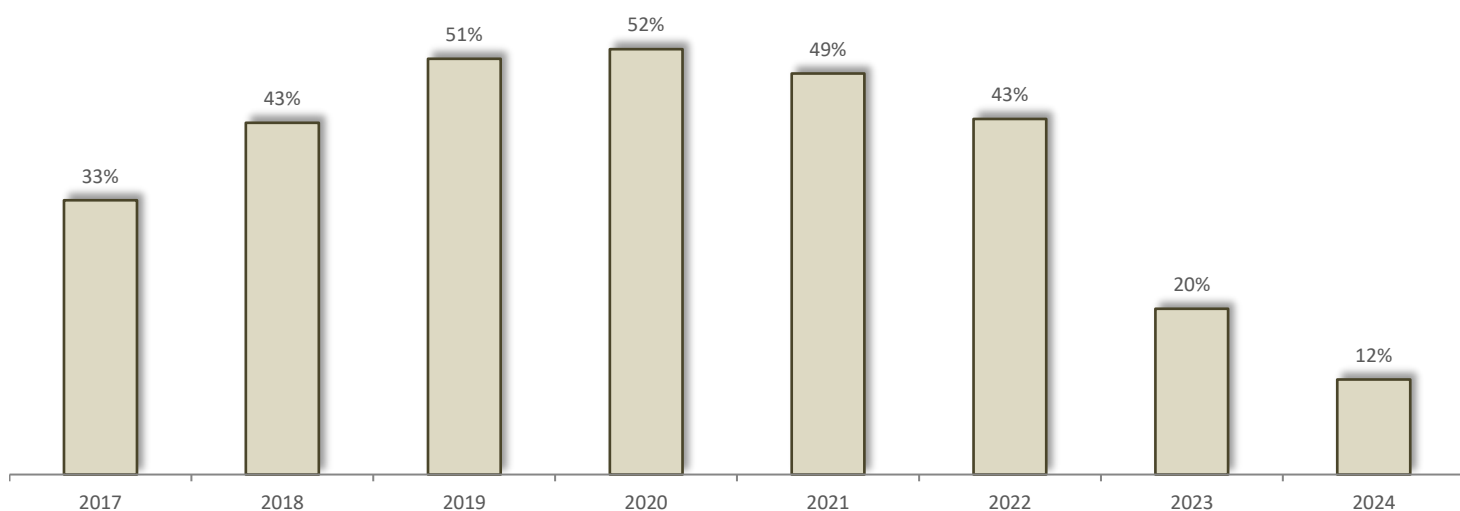
Podíl fixací do tří let včetně



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.

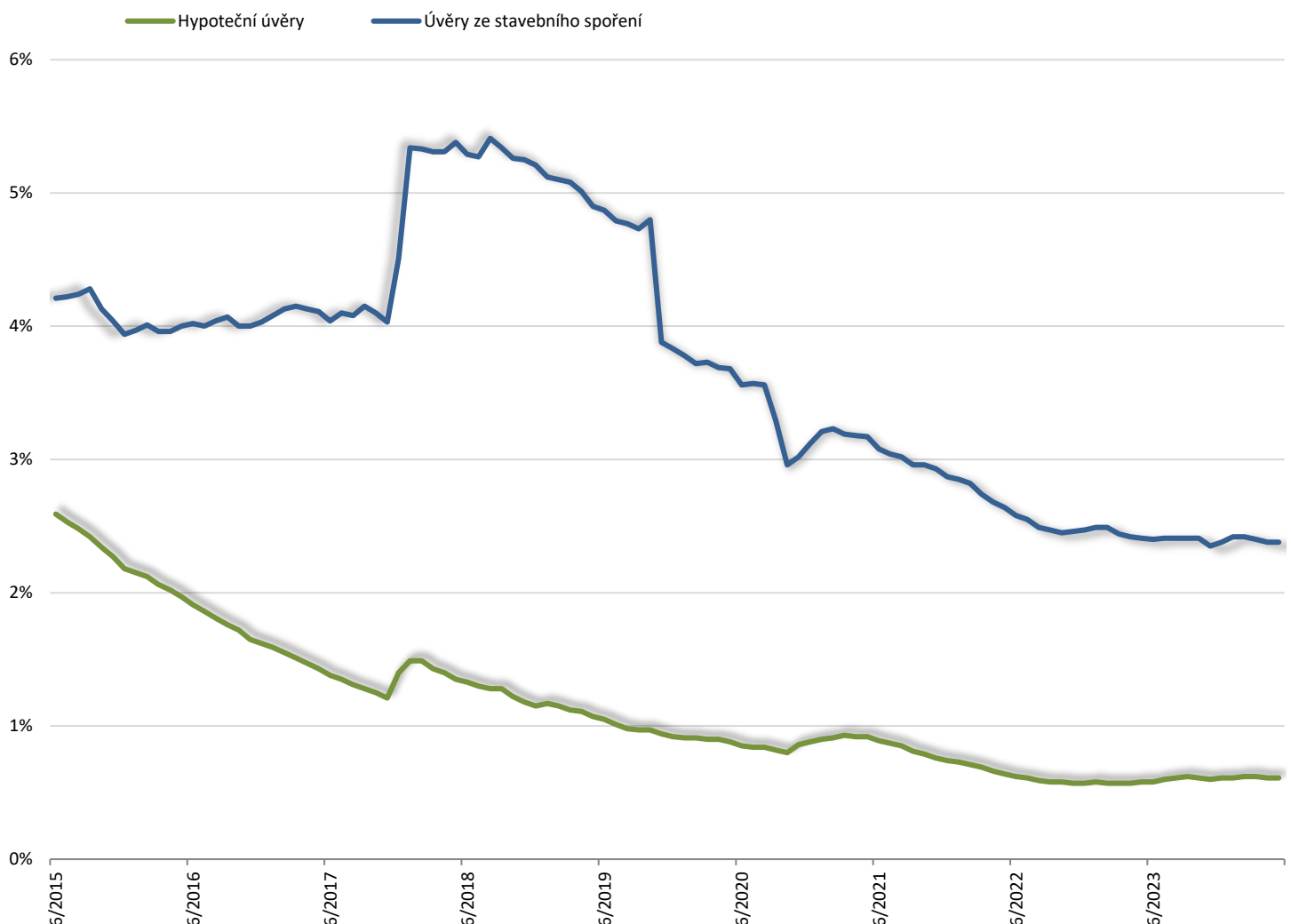
Následující graf zobrazuje vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření od roku 2010. Zdrojem dat je Česká národní banka. Jako hypoteční úvěry se vykazují úvěry zajištěné zástavním právem k nemovité věci a to jak od bank, tak od stavebních spořitelen.

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.

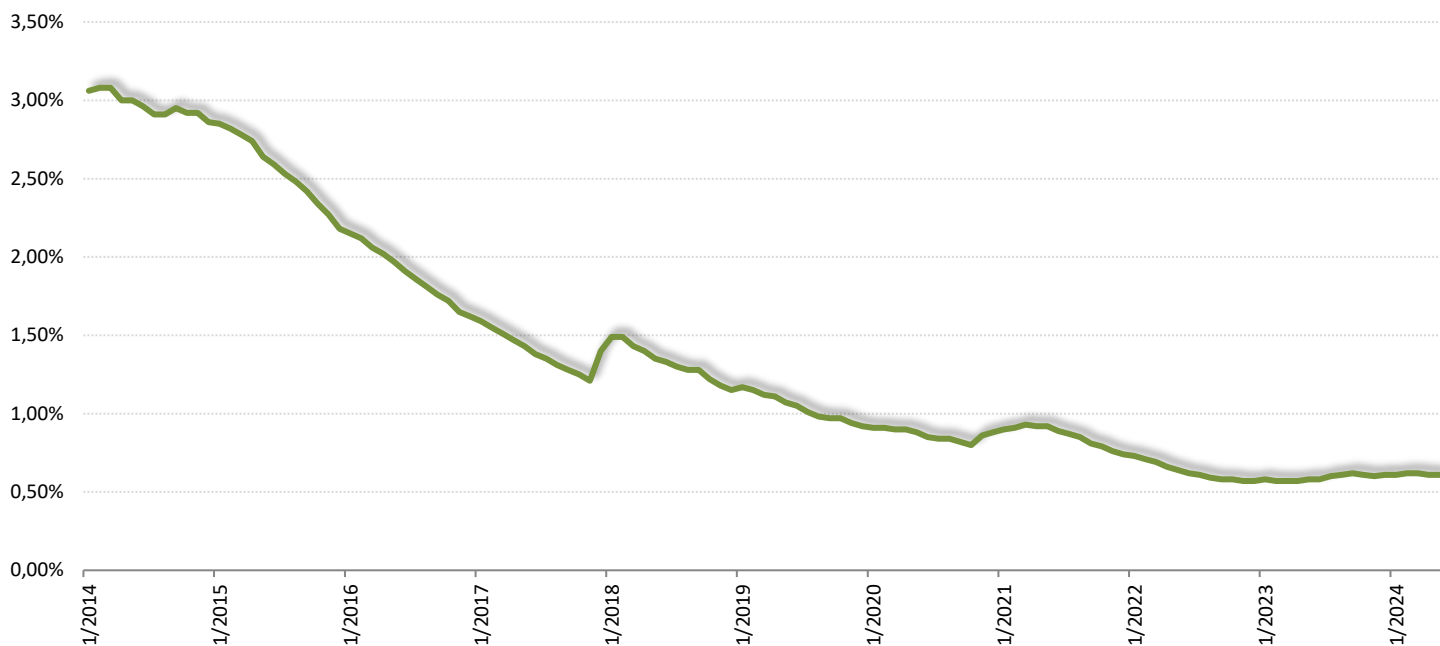
Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření



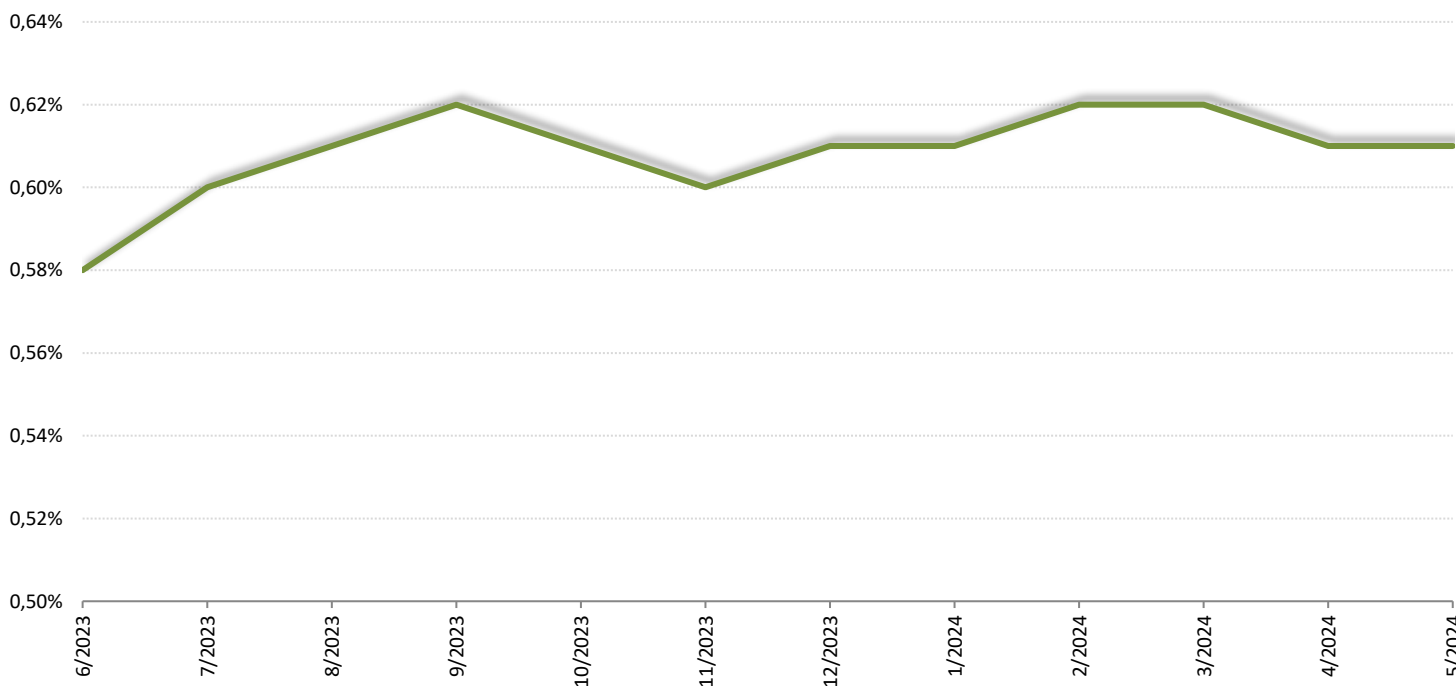
NEVÝKONNÉ HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Zdroj dat: ČNB

Vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů od roku 2014:



Vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů v posledním roce:



Období	Objem (mld.)	Podíl
5/2024	10,18 ↓	0,61% →
4/2024	10,19 ↓	0,61% ↓
3/2024	10,21 ↑	0,62% →
2/2024	10,16 ↑	0,62% ↑
1/2024	10,12 ↑	0,61% →
12/2023	10,04 ↑	0,61% ↑

Období	Objem (mld.)	Podíl
11/2023	9,88 ↓	0,60% ↓
10/2023	10,00 ↓	0,61% ↓
9/2023	10,11 ↑	0,62% ↑
8/2023	9,98 ↑	0,61% ↑
7/2023	9,70 ↑	0,60% ↑
6/2023	9,48 ↑	0,58% →