

HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

gepard

data | komentáře | analýzy | informace

č. 61 | vydáno 9. 7. 2026

Objemy hypoték za květen 2026 (data: ČNB)

nové úvěry
37,96 mld.

refinancování
9,47 mld.

dohromady
47,43 mld.

změna oproti minulému měsíci:

↘ pokles o 15,9 %

↘ pokles o 8,8 %

↘ pokles o 14,6 %

meziroční změna:

↗ růst o 39,2 %

↗ růst o 115,9 %

↗ růst o 49,8 %

změna oproti stejnému měsíci před dvěma lety:

↗ růst o 100,7 %

↗ růst o 260,7 %

↗ růst o 120,2 %

Aktuální nabídkové úrokové sazby

průměrná úroková sazba bank AB, ČS, FB, ČSOB, KB, MB, MMB, PB, RB, UCB

LTV
80 %

1 rok
5,38 %

3 roky
5,23 %

5 let
5,44 %

10 let
5,88 %

LTV
90 %

1 rok
5,75 %

3 roky
5,50 %

5 let
5,75 %

10 let
6,09 %

ÚVODNÍ KOMENTÁŘ

Stromy mohou být vysoké, ale do nebe nerostou

Podle údajů ČNB poskytly bynky v květnu svým klientům hypoteční úvěry v objemu přes 47 mld. Kč. To je krásný výsledek, a přesto oproti předchozímu měsíci znamená 15% pokles. Březen a duben byly prostě výjimečné měsíce a nyní se vracíme k normálu. Dokonce si myslím, že pokles objemů bude pokračovat.

Vlna zvýšeného zájmu spojeného s předzásobením před zavedením regulace investičních nemovitostí skončila. Stejně tak menší vlna vyvolaná růstem úrokových sazeb a snahou klientů získat ještě na poslední chvíli relativně slušné sazby.

Takže za objemy hypoték nyní stojí koupě nových nemovitostí a přetrvávající vysoký podíl a objem refinancování.

Úrokové sazby opět stagnují, ovšem na vyšší letové hladině

Růst úrokových sazeb v posledních třech měsících zvýšil sazby o zhruba 0,3 až 0,4 procentního bodu. To není zásadní změna. Na průměrné hypotéce se bavíme o zvýšení měsíční splátky o nějakých 1 200 Kč. Spíše je nepříjemné, že se nabídkové úrokové sazby přehouply přes symbolický práh bolesti, tedy přes hranici 5 %.

Tato psychologická hranice sama o sobě má možná do našich myslí větší dopad než prostá řeč čísel. Pro část lidí sazba „nad pět“ může znamenat strašidelný les, do kterého se nevstupuje.

Platební morálka v oblasti hypotečních úvěrů

Za těch více než pět let, co pravidelně zveřejňuji tyto statistiky, a sleduji tedy také vývoj tzv. nevýkonných hypotečních úvěrů, jsem si již mnohokrát pochvaloval, jak krásně se nám tento parametr drží na úrovni svých historických minim. Platební morálka klientů patří mezi kriticky důležité parametry trhu. Koneckonců dobře splácené hypotéky v důsledku znamenají levnější a lépe dostupné hypotéky. Kdyby se platební morálka začala zhoršovat, banky by zcela jistě byly opatrnější jak ve schvalování, tak při stanovování rizikových marží.

Čas od času zde připomínám, že tato vynikající čísla nebudou trvat navěky. Jsou velmi úzce vázána na zaměstnanost, resp. na kondici ekonomiky. Případná recese, ztráta pracovních míst, růst nezaměstnanosti – to by do nevýkonných úvěrů velmi silně zasáhlo. A ekonomický cyklus je neúprosný. Neptáme se „zda“, ptáme se pouze „kdy“.

Zasedání České národní banky

Bankovní rada České národní banky na svém posledním zasedání rozhodla o zvýšení čtrnáctidenní repo sazby na 3,75 %. Pro zvýšení hlasovalo šest ze sedmi přítomných členů bankovní rady. Zvýšení repo sazby o 25 bps není zásadní. Význam je spíše v demonstraci připravenosti jednat. A trh to čekal. Zvýšení repo sazby bylo zcela zjevně v ceně úrokových swapů již předem zahrnuto.

Charakteristiky hypotečního trhu

Doporučuji vaši zvláštní pozornosti sekci „Charakteristiky“, která se objevuje jednou za kvartál a v níž přináším zajímavé informace z reportu zveřejňovaného Českou národní bankou. Jak z reportu vyplývá, průměrné splátky rostou, DTI roste a DSTI roste také.

Průměrný příjem k žádosti o hypotéku poprvé překročil 100 tis. Kč. Není to, myslím, nikde explicitně řečeno, ale z kontextu je zjevné, že se bavíme o součtu příjmů za oba žadatele, což je koneckonců typická situace.

Zájemci o originální dataset charakteristik se mohou podívat na:

<https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu>.

ÚROKOVÉ SAZBY

úrokové sazby | repo sazba | IRS | inflace

meziroční inflace:

2,1 %

minulý měsíc:	2,5 %
před půl rokem:	2,1 %
před rokem:	2,4 %
před dvěma lety:	2,6 %

meziměsíční inflace:

0,1 %

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

2T repo sazba:

3,75 %

minulý měsíc:	3,75 %
před půl rokem:	3,50 %
před rokem:	3,50 %
před dvěma lety:	4,75 %

CZK pětiletý úrokový swap:

4,12 %

minulý měsíc:	4,42 %
před půl rokem:	3,84 %
před rokem:	3,61 %
před dvěma lety:	3,86 %

průměrná nabídková sazba:

5,6 %

minulý měsíc:	5,62 %
před půl rokem:	5,15 %
před rokem:	5,10 %
před dvěma lety:	5,55 %

průměrná sazba (ČNB):

4,69 %

minulý měsíc:	4,56 %
před půl rokem:	4,52 %
před rokem:	4,66 %
před dvěma lety:	5,15 %



INFLACE

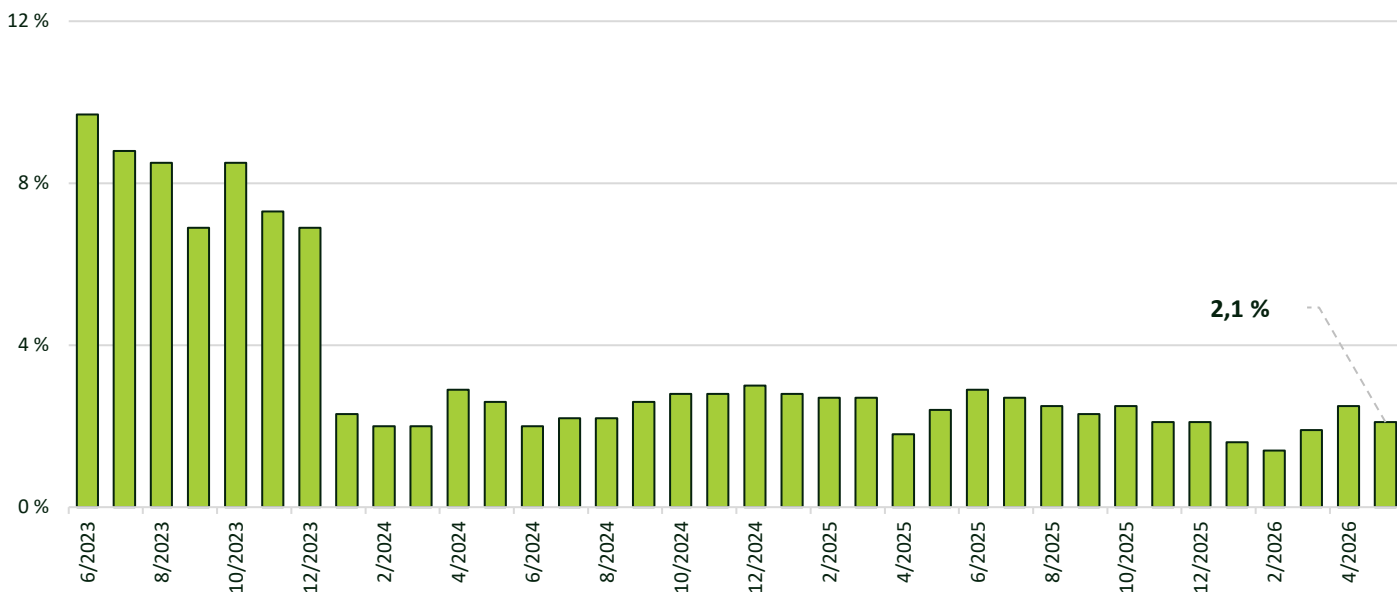
Zdroj dat: Český statistický úřad

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.

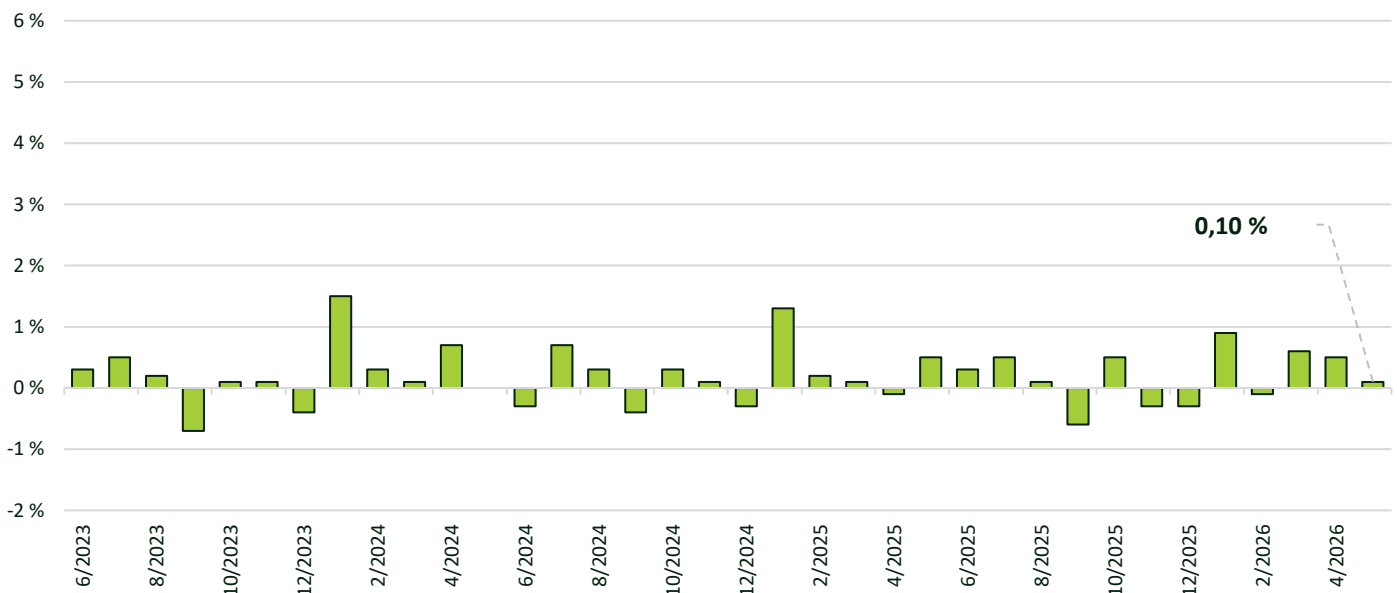
Tyto ceny se přepočítají na tzv. bazický index spotřebitelských cen. Za základní hodnotu 100, k níž se index poměruje, je považován průměr roku 2015. Pokud např. v srpnu 2024 je index spotřebitelských cen 152, znamená to, že cenová hladina je o 52 % vyšší, než byl průměr roku 2015.

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)



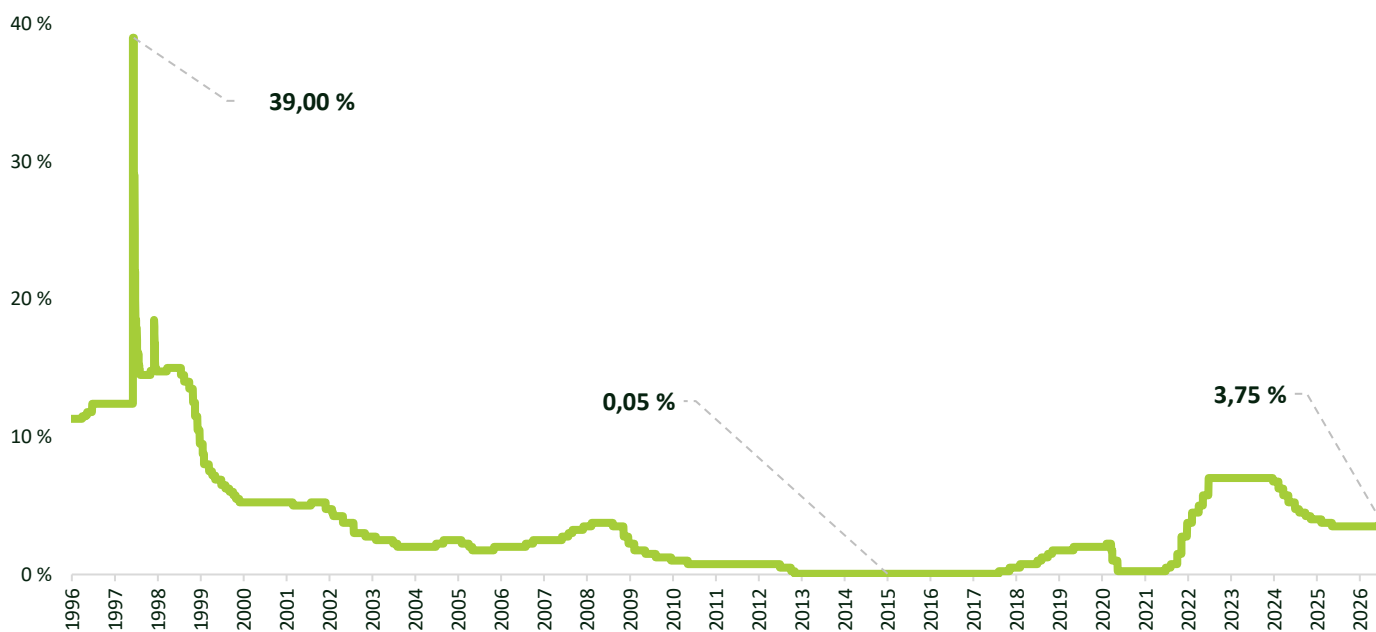
DVOUTÝDENNÍ REPO SAZBA

Zdroj dat: Česká národní banka

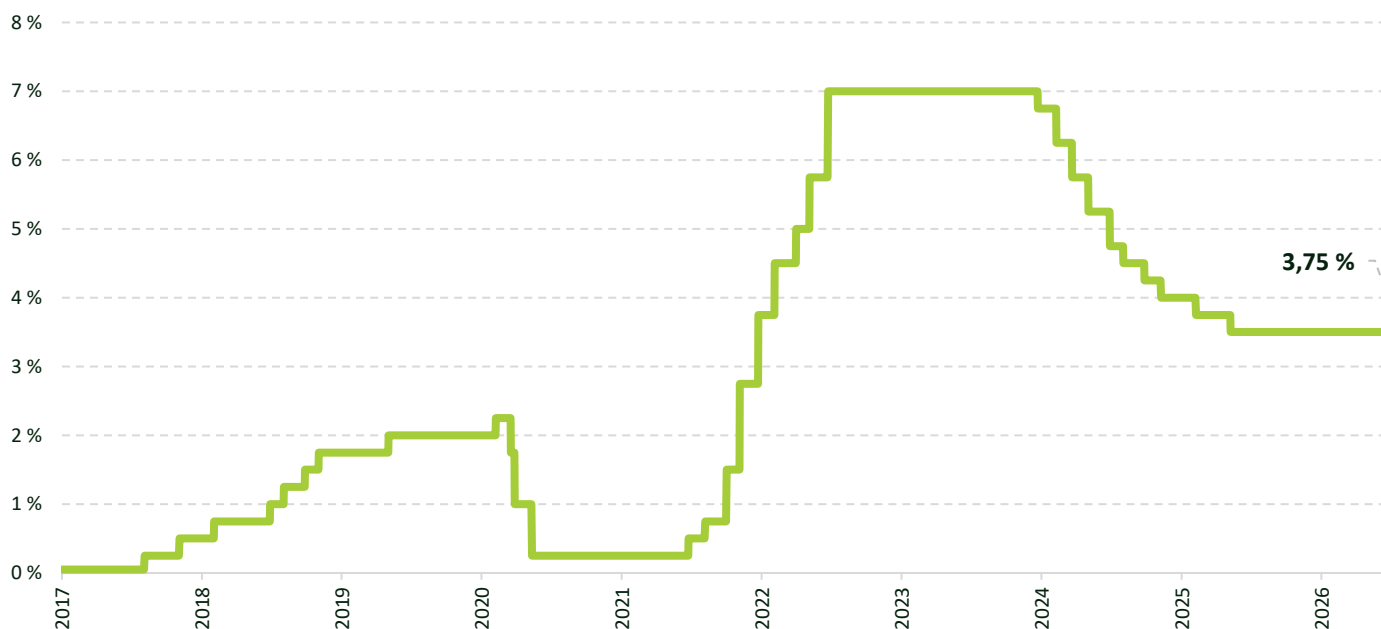
Čtrnáctidenní repo sazba je **klíčovou úrokovou sazbou**, kterou Česká národní banka ovlivňuje množství likvidity v ekonomice. Při tzv. stahovacích repo operacích centrální banka stahuje z trhu (od bank) přebytečnou likviditu a jako zajištění bankám poskytuje cenné papíry. Po uplynutí doby splatnosti (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.

Dvoutýdenní repo sazba – vývoj od roku 1996



Dvoutýdenní repo sazba – vývoj od roku 2017



HLASOVÁNÍ BANKOVNÍ RADY

o nastavení dvoutýdenní repo sazby

	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	-25 bps	0 bps
Frajt	-75 bps	-75 bps	-50 bps	-50 bps	-25 bps	-25 bps	-25 bps	0 bps
Zamrazilová	-50 bps	-50 bps	-50 bps	-25 bps	-25 bps	-25 bps	0 bps	0 bps
Kubelková	-50 bps	-50 bps	-50 bps	-25 bps	-25 bps	-25 bps	-25 bps	-25 bps
Holub	-50 bps	-75 bps	-50 bps	-50 bps	-25 bps	-50 bps	-50 bps	0 bps
Kubíček	-50 bps	-50 bps	-50 bps	-50 bps	-25 bps	-25 bps	-25 bps	0 bps
Procházka	-50 bps	-50 bps	-50 bps	-50 bps	-25 bps	-25 bps	-25 bps	-25 bps
Seidler	-	-	-	-	-	-	-	0 bps
repo sazba	↘ 6,25 %	↘ 5,75 %	↘ 5,25 %	↘ 4,75 %	↘ 4,50 %	↘ 4,25 %	↘ 4,00 %	→ 4,00 %

	2025							
	6. 2.	26. 3.	7. 5.	25. 6.	7. 8.	24. 9.	6. 11.	18. 12.
Michl	-25 bps	0 bps	-25 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps
Frajt	-25 bps	0 bps	-25 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps
Zamrazilová	-25 bps	0 bps	-25 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	n/a
Kubelková	-25 bps	0 bps	-25 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps
Kubíček	-25 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps
Procházka	-25 bps	0 bps	-25 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps
Seidler	-25 bps	0 bps	-25 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps
repo sazba	↘ 3,75 %	→ 3,75 %	↘ 3,50 %	→ 3,50 %	→ 3,50 %	→ 3,50 %	→ 3,50 %	→ 3,50 %

	2026							
	5. 2.	19. 3.	7. 5.	18. 6.	6. 8.	17. 9.	5. 11.	17. 12.
Michl	0 bps	0 bps	0 bps	25 bps				
Frajt	0 bps	0 bps	0 bps	25 bps				
Zamrazilová	0 bps	0 bps	0 bps	25 bps				
Kubelková	0 bps	0 bps	0 bps	0 bps				
Kubíček	0 bps	0 bps	0 bps	25 bps				
Procházka	0 bps	0 bps	0 bps	25 bps				
Seidler	0 bps	0 bps	0 bps	25 bps				
repo sazba	→ 3,50 %	→ 3,50 %	→ 3,50 %	↗ 3,75 %				

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

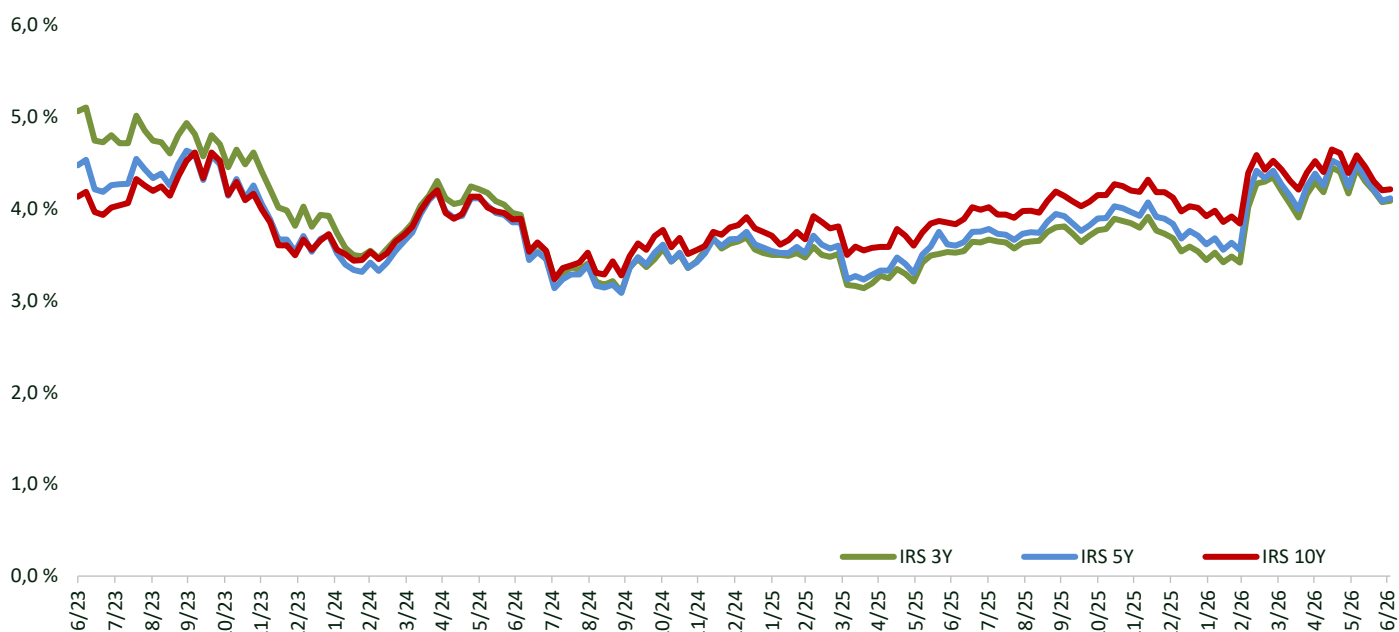
ÚROKOVÉ SWAPY

Zdroj dat: Patria Finance, www.patria.cz

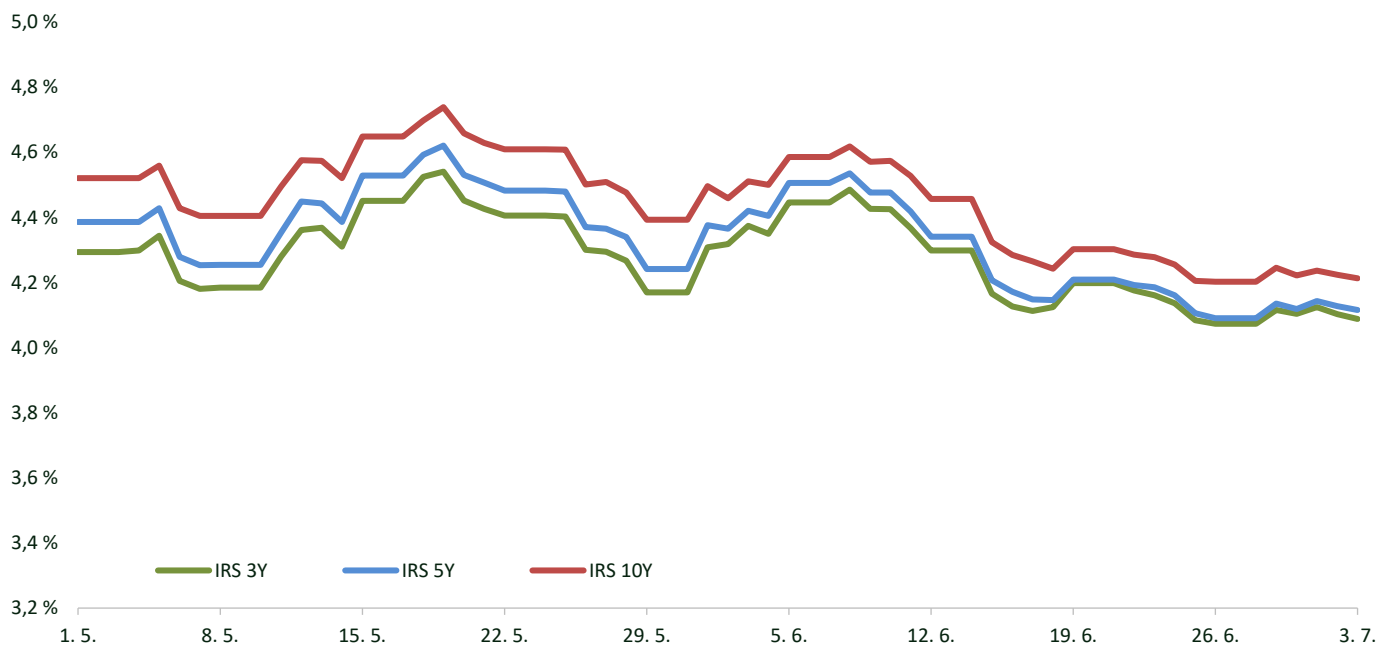
Cenu zdrojů pro financování hypotečních úvěrů lze do jisté míry odvozovat od ceny tzv. úrokových swapů (IRS, interest rate swap).

Úrokový swap je finanční nástroj, který umožňuje (především firmám) 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

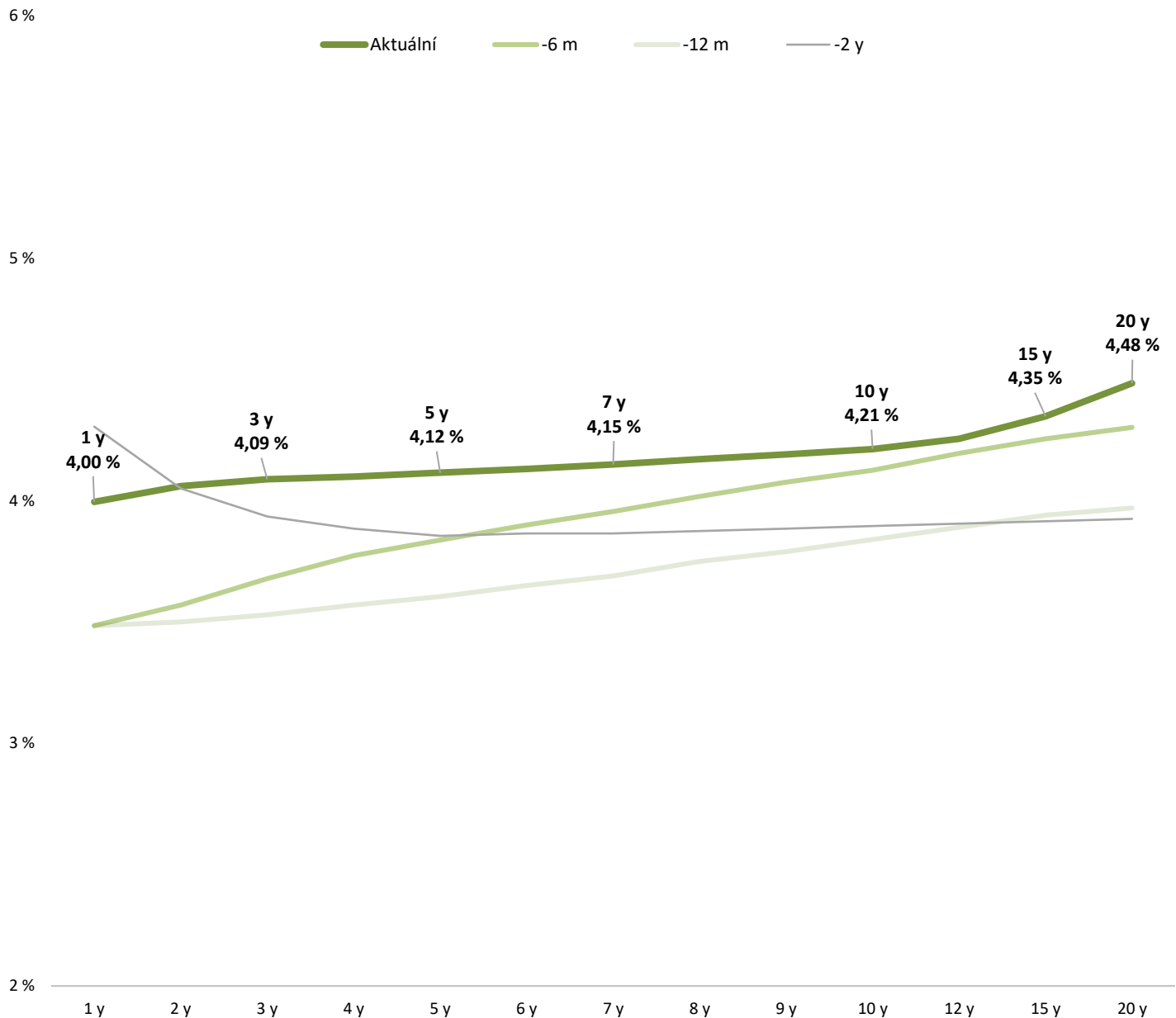


SWAPOVÁ KŘIVKA (IRS CZK)

Zdroj dat: Patria Finance, www.patria.cz

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 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	4,00 %	4,09 %	4,12 %	4,21 %
-6 m	3,49 %	3,68 %	3,84 %	4,13 %
-12 m	3,49 %	3,53 %	3,61 %	3,84 %
-2 y	4,31 %	3,94 %	3,86 %	3,90 %

VÝVOJ VYHLAŠOVANÝCH ÚROKOVÝCH SAZEB

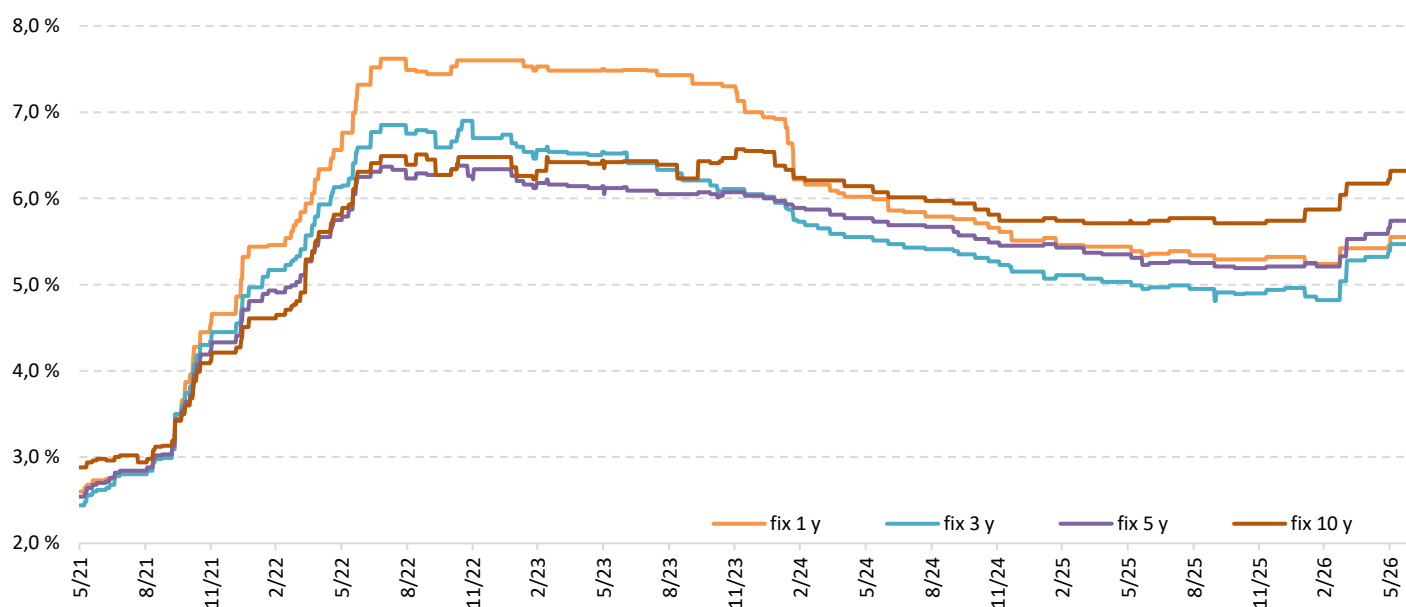
Zdroj dat: banky

Výše úrokových sazeb je do značné míry individuální záležitostí a závisí na mnoha parametrech. Individuální přístup a produktové slevy nelze ve statistických přehledech spravedlivě porovnávat. Pro orientaci však mohou posloužit sazby vyhlášené jednotlivými bankami.

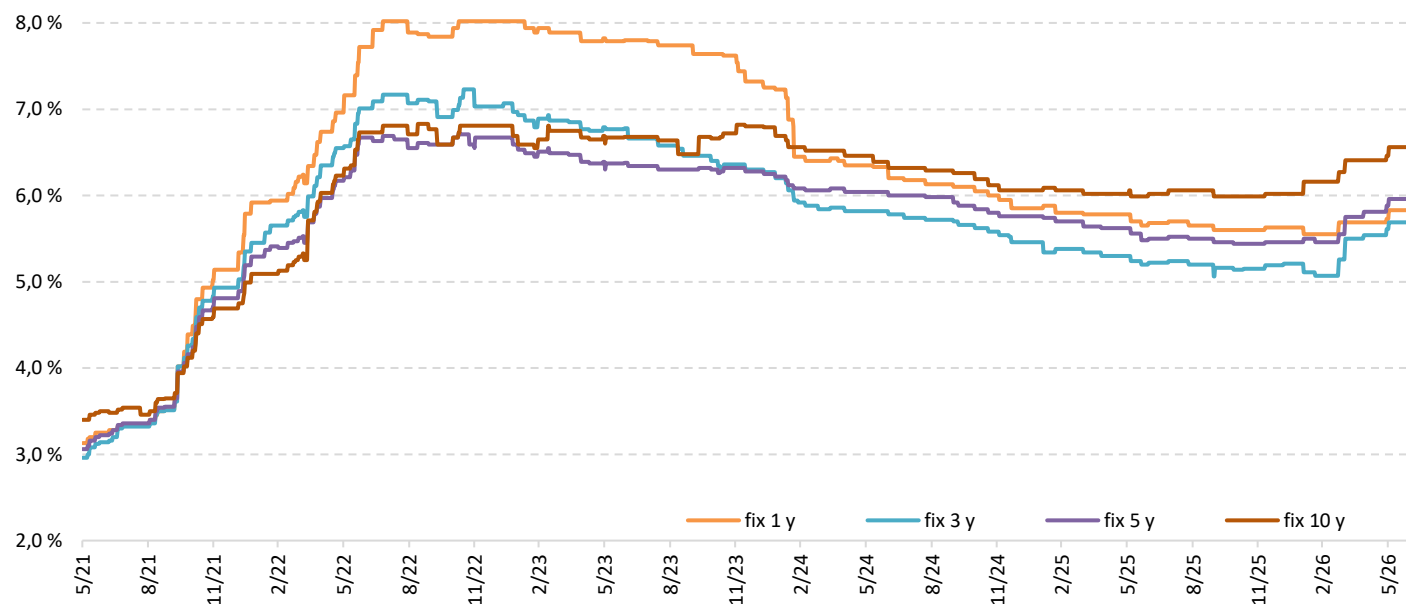
Níže uvedený graf zobrazuje vývoj nabídkových úrokových sazeb vybraných bank (Hypoteční banka/ČSOB, Česká spořitelna, Komerční banka, UniCredit Bank a Raiffeisenbank). Výběr bank je omezen na banky s významnějším tržním podílem. Malé banky situaci na trhu díky svým omezeným zpracovatelským kapacitám nemohou znatelně ovlivnit. 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 %.



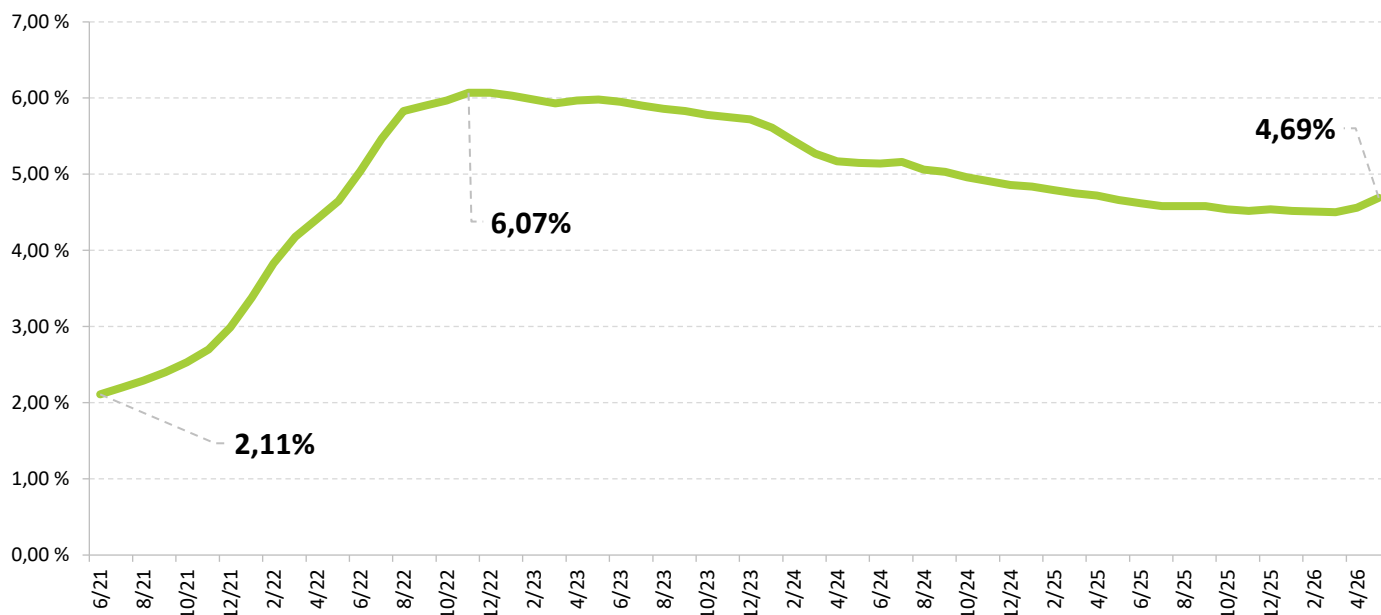
Následující graf zobrazuje výši průměrné vyhlášené úrokové sazby pro LTV 90 %.



ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

Následující graf zobrazuje průměrnou úrokovou sazbu hypotečních úvěrů v posledních letech (zdroj dat: ČNB).

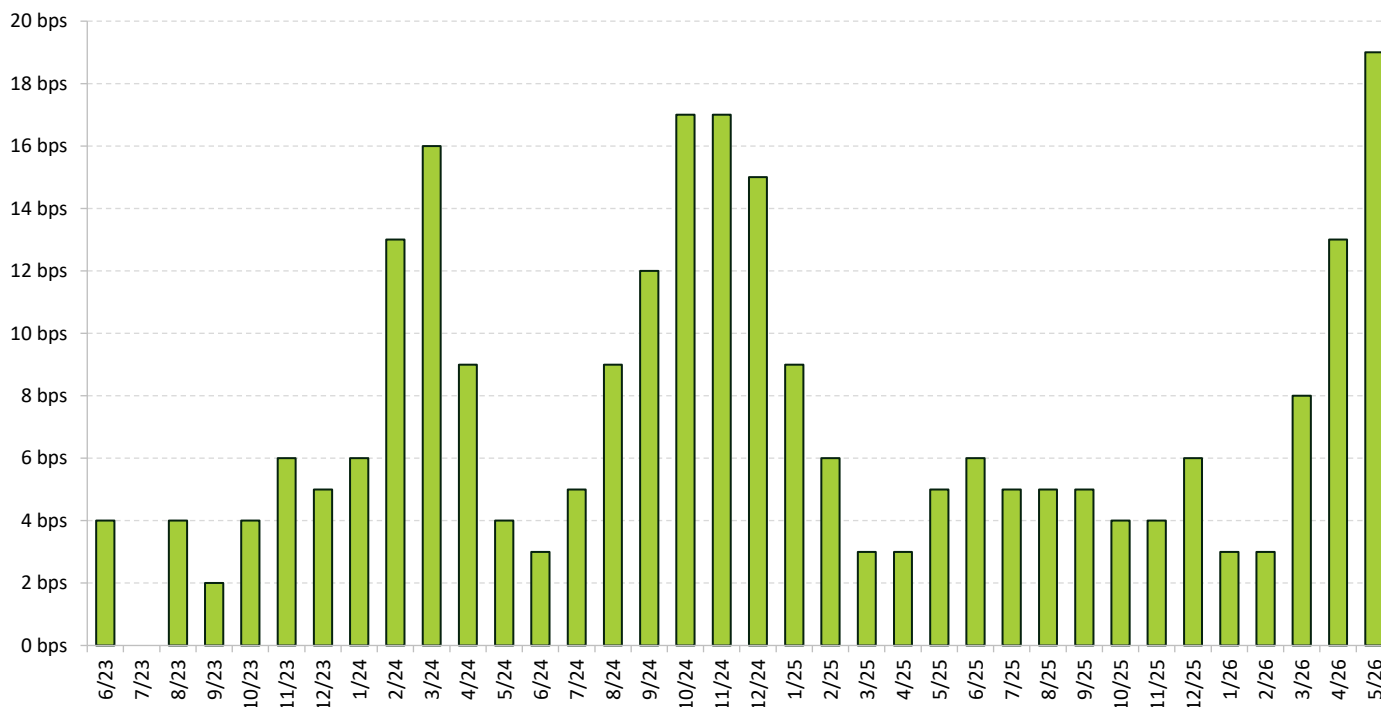


Výše uvedený graf je váženým průměrem úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů a refinancování. Ovšem sazby nových úvěrů a refinancování se přece jen do jisté míry liší. Průměrná sazba refinancování je typicky o něco nižší než sazba nových úvěrů.

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.

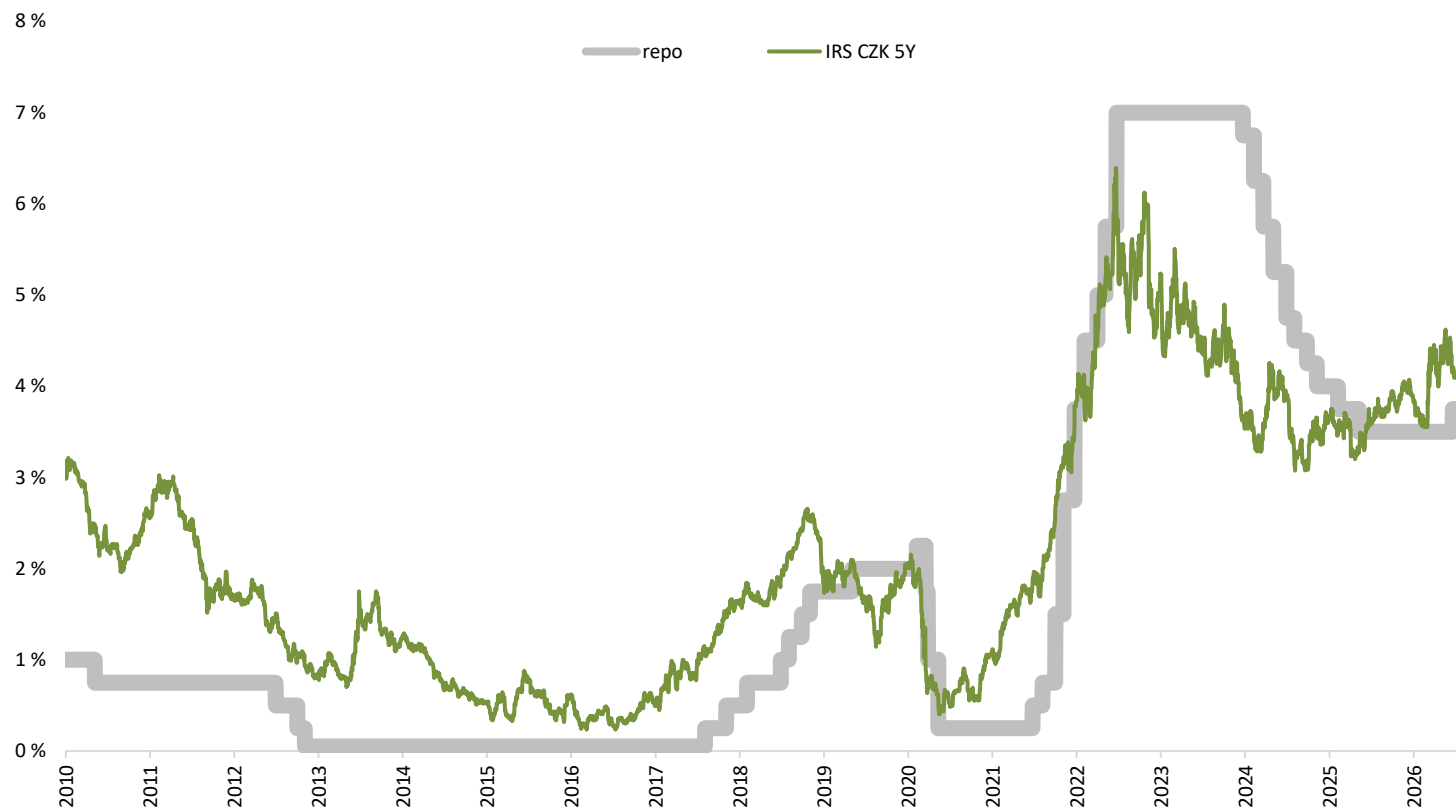
Druhý důvod, který pro nedostatek dat nelze kvantifikovat, se skrývá v LTV. Přestože nejsou k dispozici statistiky o distribuci LTV u nových a refinancovaných úvěrů, z logiky věci vyplývá, že u refinancování bude průměr LTV nižší. Vliv mají rostoucí ceny nemovitostí a také fakt, že refinancované úvěry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

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

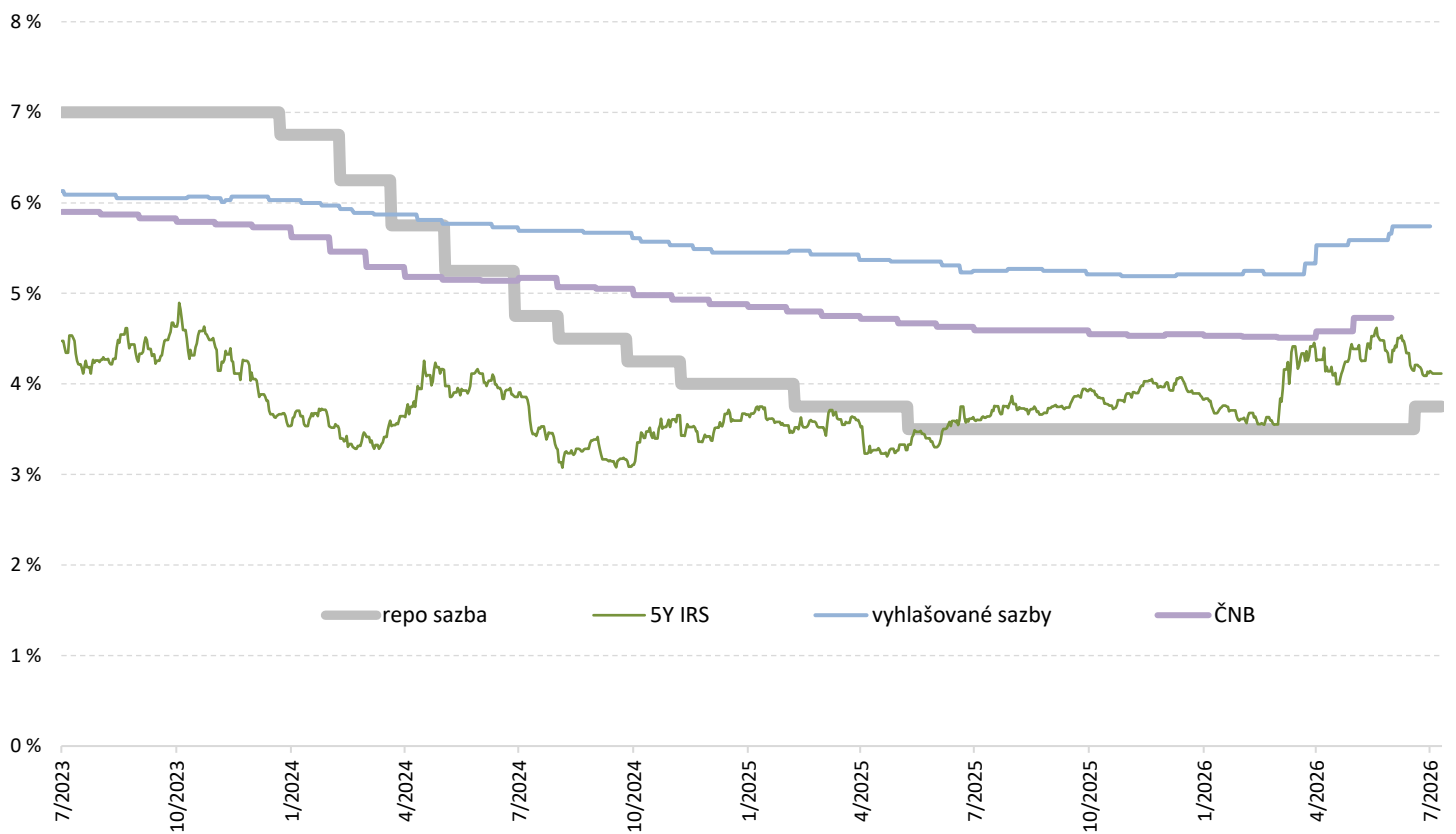


REPO, IRS, VYHLAŠOVANÉ A REÁLNÉ SAZBY

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 podle statistiky České národní banky.



OBJEMY HYPOTÉK

objemy | nové úvěry | refinancování

nové hypoteční úvěry (mld. Kč):

38,0

minulý měsíc:	45,1
před půl rokem:	28,1
před rokem:	27,3
před dvěma lety:	18,9

refinancování (mld. Kč):

9,5

minulý měsíc:	10,4
před půl rokem:	6,0
před rokem:	4,4
před dvěma lety:	2,6

podíl refinancování:

20 %

minulý měsíc:	19 %
před půl rokem:	18 %
před rokem:	14 %
před dvěma lety:	12 %

průměrná výše nové hypotéky (mil. Kč):

4,84

minulý měsíc:	0,00
před půl rokem:	4,39
před rokem:	4,16
před dvěma lety:	3,63

nevýkonné úvěry (mld. Kč):

9,95

minulý měsíc:	9,9
před půl rokem:	10,1
před rokem:	10,5
před dvěma lety:	10,2

podíl nevýkonných úvěrů:

0,52 %

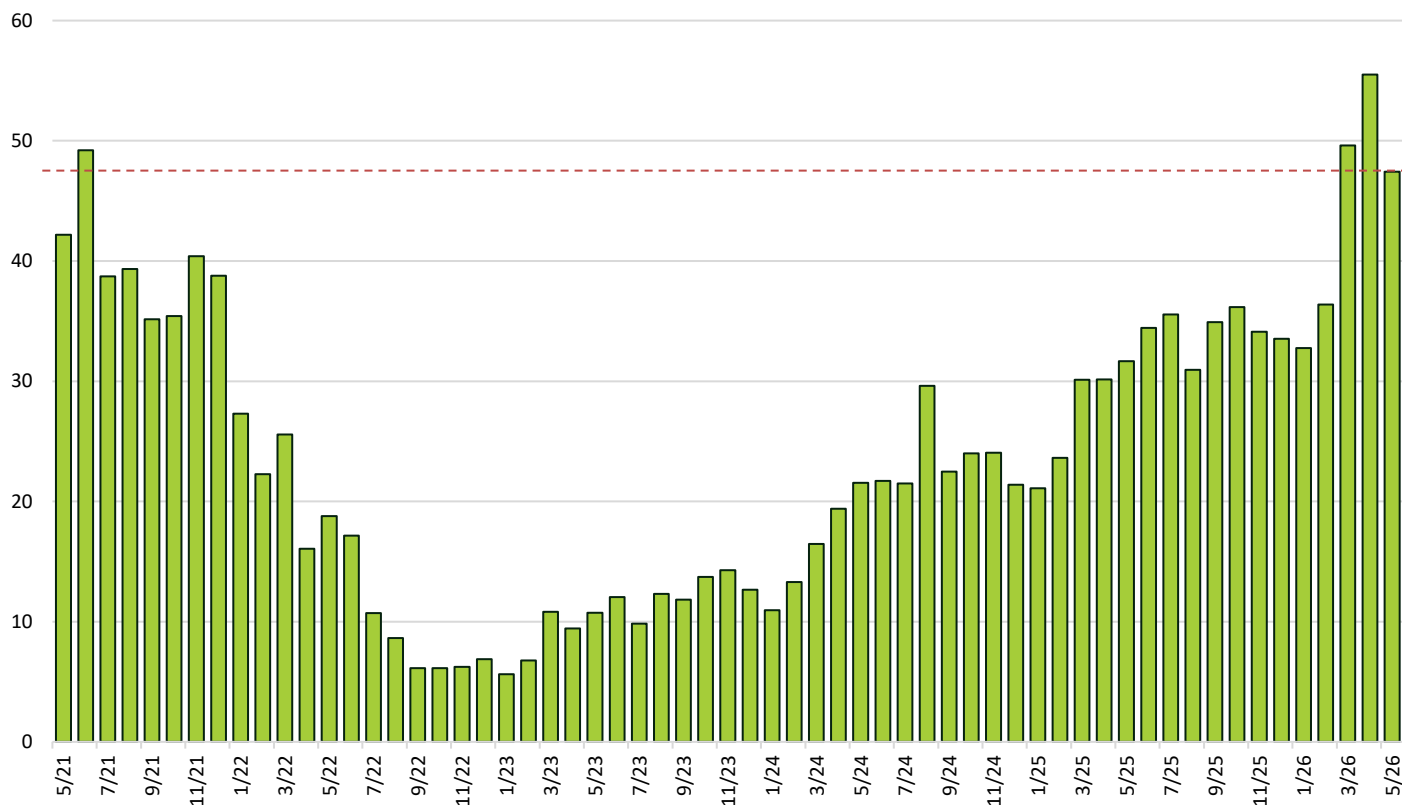
minulý měsíc:	0,52 %
před půl rokem:	0,55 %
před rokem:	0,59 %
před dvěma lety:	0,61 %



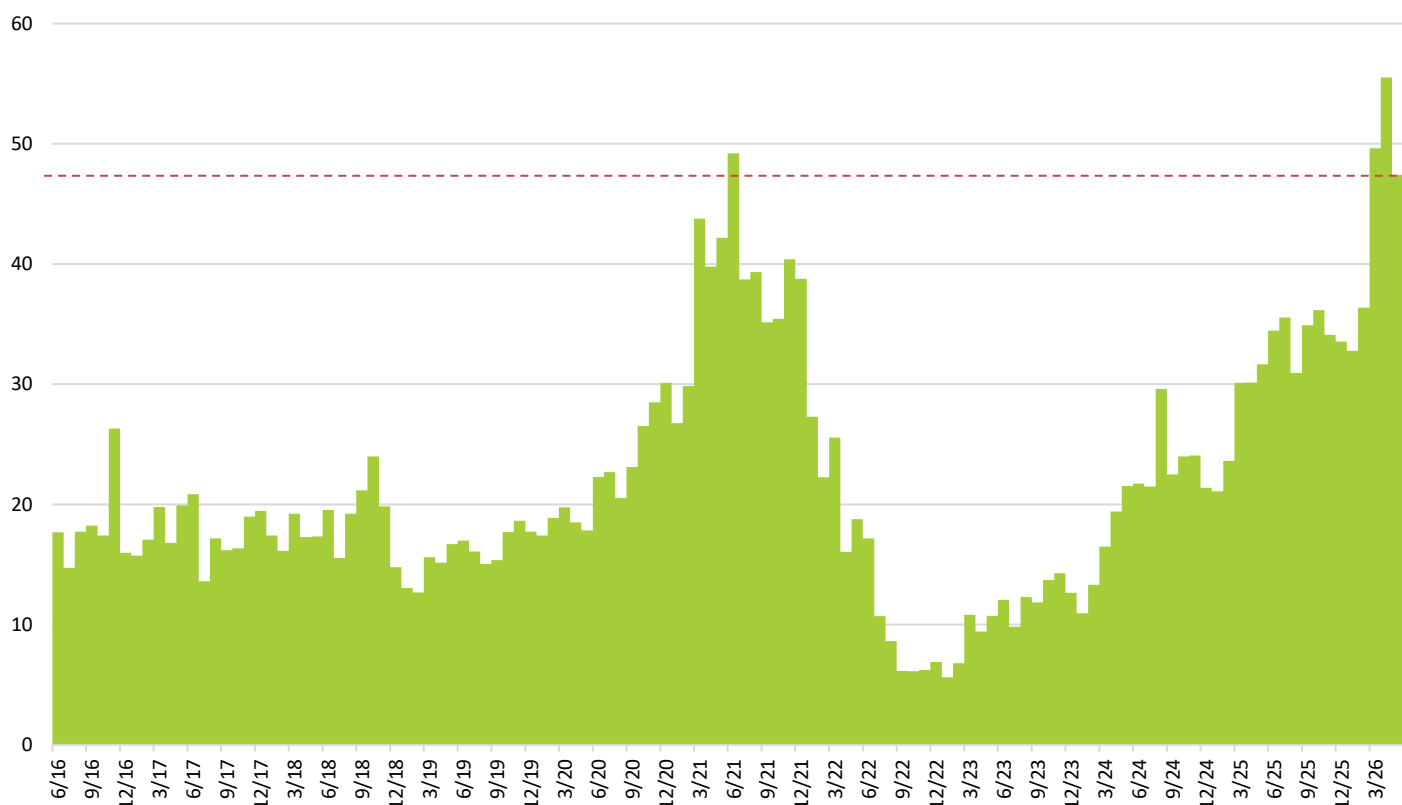
OBJEMY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zdroj dat: ČNB

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



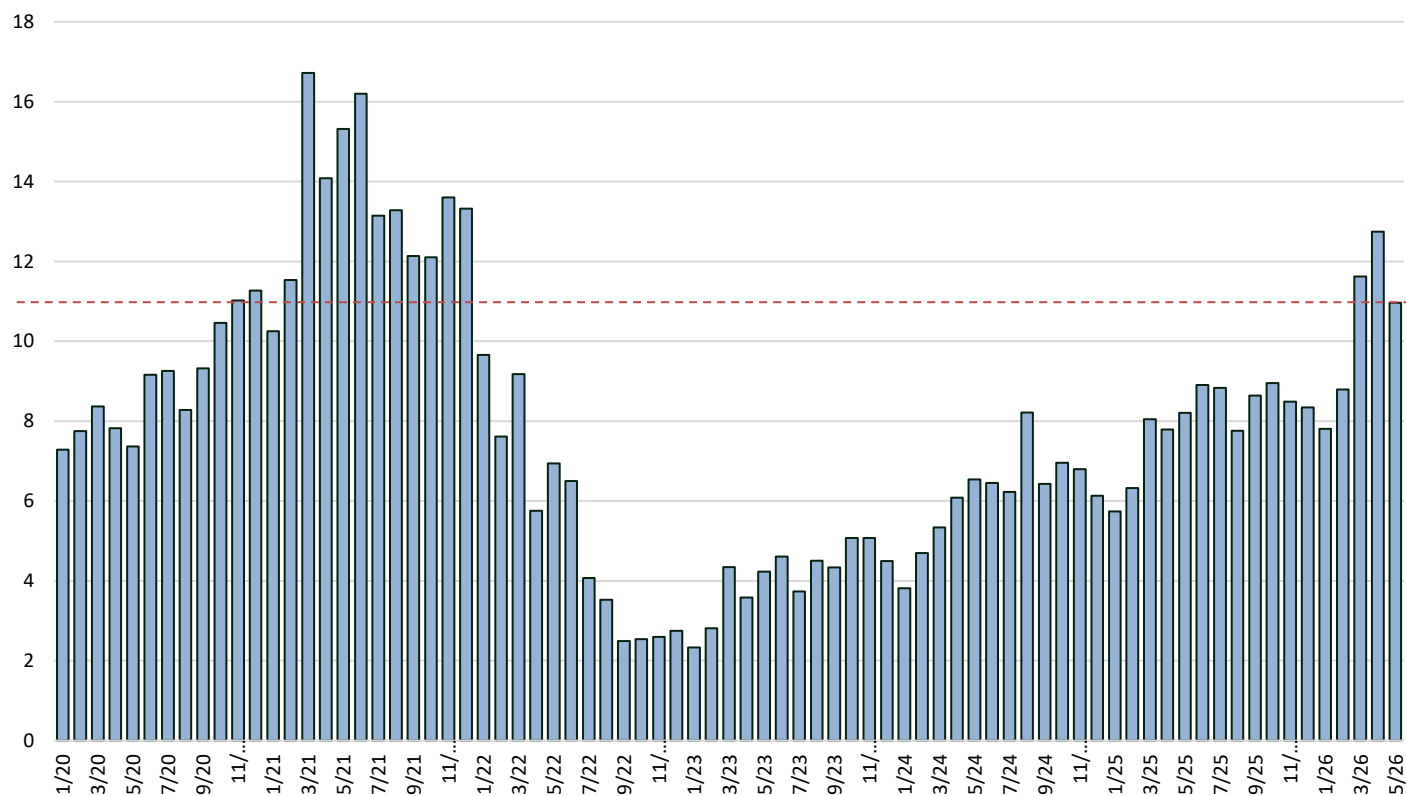
Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v mld. Kč (nové úvěry + refinancování) za posledních deset let



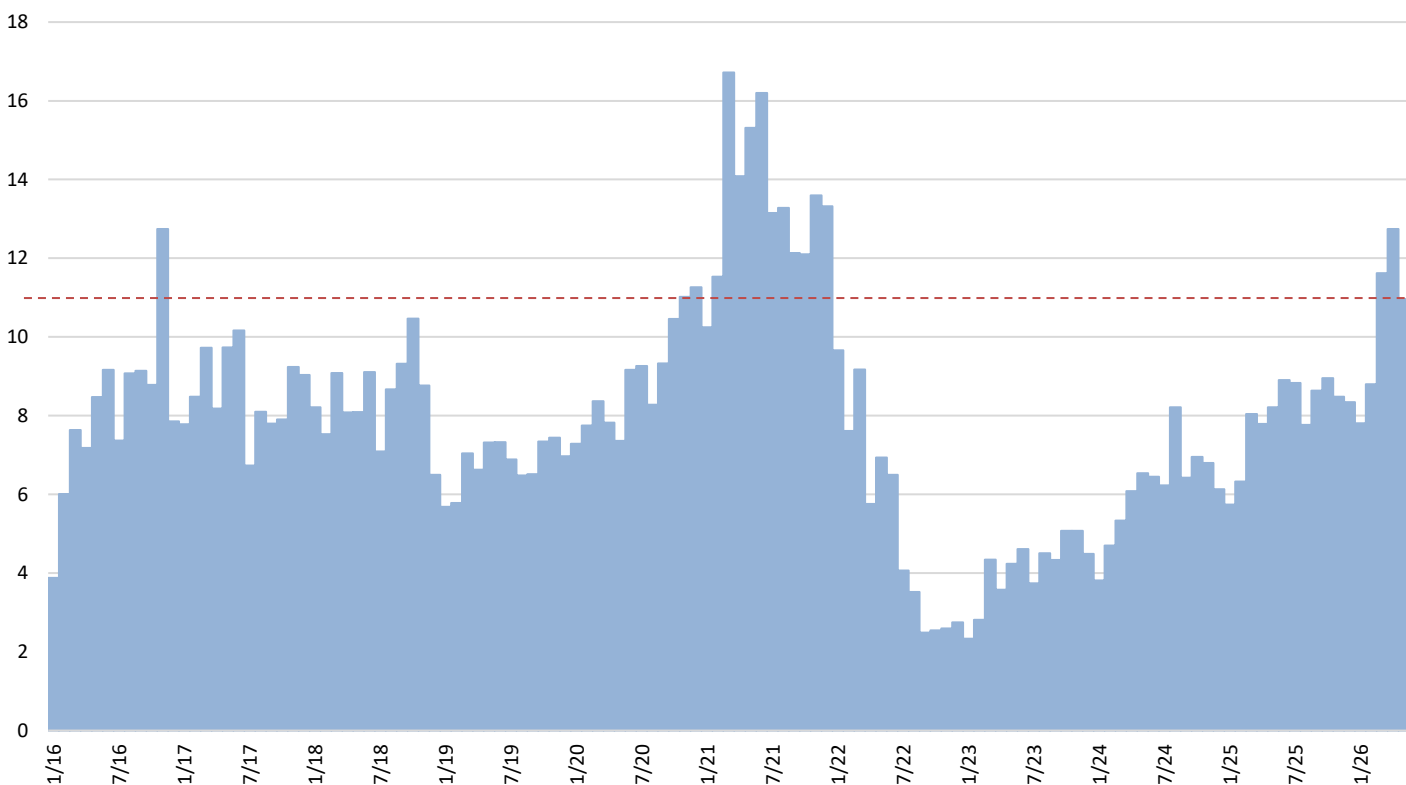
POČTY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

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).



TÉMA: REFIX 2026

konec fixace | refixace | refinancování

V roce 2026 čeká trh s hypotečními úvěry nebývale velká vlna hypoték, kterým bude končit doba fixace úrokové sazby.

Orientačně se jedná asi o 150 tis. hypotečních úvěrů v objemu zhruba 460 mld. Kč.

Existují dva hlavní důvody, proč k této situaci dochází:

Především v roce 2026 končí pětileté fixace z roku 2021. A rok 2021 byl z pohledu objemu sjednaných hypotečních úvěrů nejlepším rokem v historii. Objem těchto končících pětiletých fixací činí asi 230 mld. Kč, a tvoří tedy plnou polovinu objemu hypoték, kterým v roce 2026 končí fixace.

Druhým významným činitelem byly roky 2023 a 2024. Na počátku roku 2023 byly úrokové sazby na maximálních hodnotách posledních mnoha let a přesáhly úroveň 6 %. Během let 2023 a 2024 pozvolna klesaly a koncem roku 2024 se dostaly mírně pod 5 %.

Ovšem tyto relativně vysoké sazby s sebou přinesly odklon klientů od pětiletých a delších fixací. Drtivá většina hypoték se začala sjednávat s fixacemi na jeden až tři roky.

Rok 2023 byl sice z pohledu objemu poměrně špatný, vlastně nejhorší za mnoho let, ale to málo, co se udělalo, šlo především do tříletých fixací a těmito hypotékám v roce 2026 fixace končí.

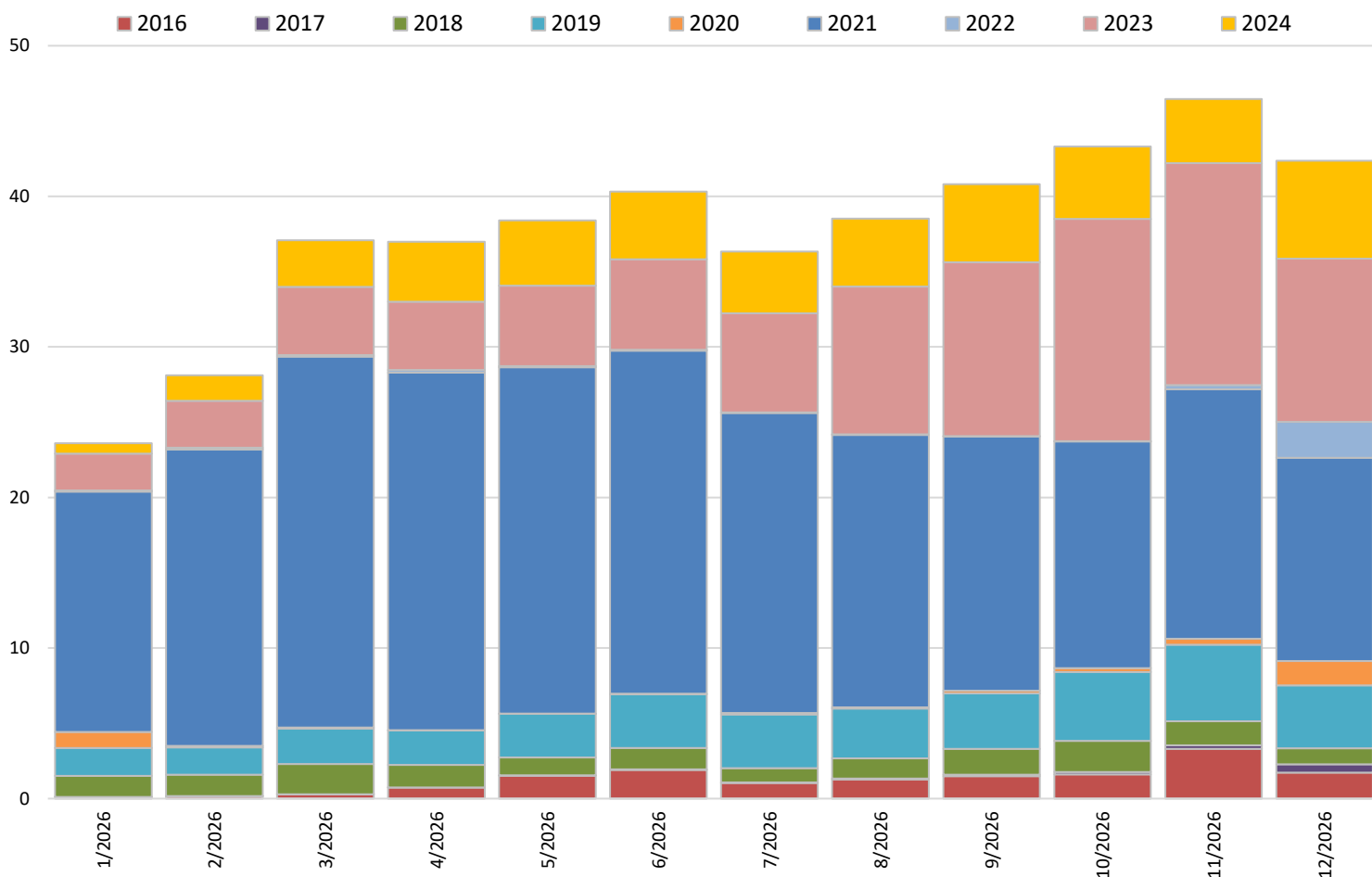
Podobný efekt se projevil u hypoték z roku 2024. Pokud části těchto hypoték končí v roce 2026 fixace úrokové sazby, znamená to, že byly sjednány s dvouletou fixací. To není příliš obvyklá fixace, ale přesto se na celkovém objemu hypoték s fixací končící v roce 2026 podílí asi 10 % objemu, a rozhodně tedy stojí za zmínku.

V médiích lze vysledovat narativ, podle kterého klienty čeká znatelné zdražení jejich hypoték. Pro velkou část klientů konec fixace skutečně znamená zhoršení jejich stávajících podmínek. Rád bych však upozornil, že hypotéky z let 2023 a 2024 mají prakticky jistě úrokové sazby vyšší, než jaké lze aktuálně získat, a konec fixace tedy pro tyto klienty neznamená zhoršení podmínek. Spíše se mohou těšit na jejich mírné zlepšení.

HYPOTEČNÍ ÚVĚRY S FIXACÍ KONČÍCÍ V ROCE 2026

Zdroj dat: ČNB

Následující graf ukazuje objemy hypotečních úvěrů, kterým v jednotlivých měsících roku 2026 končí fixace úrokové sazby. Každý sloupec znamená jeden měsíc v roce. A každý sloupec se skládá z několika barevně odlišených částí, jež ukazují, ve kterém roce byla končící fixace sjednána.



Zhodnotit situaci, v jaké se nachází hypoteční úvěry, kterým končí fixace úrokové sazby, je složité, ne-li nemožné. Pokud bychom chtěli být zcela objektivní, museli bychom jít ke klientům do domácností a snažit se porozumět jejich konkrétní situaci. To pochopitelně není možné. Proto si musíme vystačit s průměrnými hodnotami.

Pokud přemýšlíme o tom, jak se situace klientů při refixaci, resp. refinancování změní, musíme vzít v potaz například fakt, že při sjednání aktuálně končících různě dlouhých fixací byly historicky na trhu různě vysoké sazby. Klienti si také v různých letech sjednávali hypotéky v průměrné výši, která se rovněž v čase nějak vyvíjela.

Neměli bychom zapomenout na fakt, že navzdory všem potížím, jimž jsme v uplynulých letech čelili, docházelo průběžně k růstu nominální průměrné mzdy (resp. já zde budu uvádět mediánovou mzdu).

A můžeme také zvážit myšlenku, že dluh, který hypoteční úvěr představuje, byl během let postupně znehodnocován inflací. Nominální částka, kterou jsme si před lety půjčili, ztrácí během let svou kupní sílu. Za milion korun bylo v roce 2020 možné koupit znatelně více zboží a služeb, než je tomu dnes. Inflace svým způsobem hraje dlužníkovi do karet.

Spravedlivá odpověď na otázku, co to pro klienty vlastně znamená, že jim končí fixace, neexistuje. Můžeme se aspoň snažit co nejlépe porozumět nejdůležitějším okolnostem a parametrům.

Následující tabulka popisuje situaci hypotečních úvěrů uzavřených v různých předchozích letech, kterým v příštím měsíci končí doba fixace úrokové sazby.

V měsíci srpnu 2026 bude končit fixace asi 12 690 hypotečním úvěrům v celkovém objemu zhruba 39,7 mld. Kč.

kategorie	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
konec fixace (mld. Kč)	1,28	0,06	1,33	3,32	0,07	18,10	0,03	9,82	4,50	1,24
podíl	3 %	0 %	3 %	8 %	0 %	46 %	0 %	25 %	11 %	3 %
prům. objem (mil. Kč)	1,95	2,12	2,22	2,32	2,80	3,37	2,93	3,11	3,95	4,26
počet hypoték	660	30	600	1 430	20	5 360	10	3 150	1 140	290
průměrná sazba	1,88 %	2,03 %	2,52 %	2,63 %	2,08 %	2,29 %	5,83 %	5,86 %	5,06 %	4,58 %
průměrná splátka (Kč)	7 100	7 870	8 780	9 340	10 460	12 970	17 220	18 380	21 340	21 800
akt. zůstatek (mil. Kč)	1,42	1,61	1,78	1,93	2,37	2,96	2,76	2,99	3,83	4,19
nová splátka (Kč)	9 082	10 018	10 752	11 384	13 645	16 664	15 248	16 171	20 354	21 917
změna splátky (Kč)	+1 982	+2 148	+1 972	+2 044	+3 185	+3 694	-1 972	-2 209	-986	+117
cenová hladina	n/a	n/a	105,9	109,0	112,6	117,2	137,4	149,1	152,4	100,7
inlace od sjednání	n/a	n/a	-4 %	-6 %	-9 %	-13 %	-26 %	-32 %	-33 %	1 %
mediánová mzda	23 180	24 970	27 380	29 140	29 540	32 810	34 120	36 820	38 529	41 120

Konec fixace (mld. Kč) – objem hypotečních úvěrů (v mld. Kč), kterým končí v daném měsíci fixace. Objemy jsou rozděleny do sloupců podle roku, kdy byly sjednány.

Podíl – podíl jednotlivých let sjednání končící fixace na celkovém objemu.

Prům. objem (mil. Kč) – průměrný objem hypotečních úvěrů sjednaných v odpovídajícím měsíci roku, ve kterém byla končící fixace sjednána.

Počet hypoték – předpokládaný počet hypoték odvozený z průměrné výše hypotéky a objemu hypoték s končící fixací.

Průměrná sazba – průměrná úroková sazba v odpovídajícím měsíci roku, kdy byla končící fixace sjednána.

Průměrná splátka – splátka odvozená z průměrné výše hypotéky, průměrné úrokové sazby a splatnosti 30 let.

Akt. zůstatek (mil. Kč) – předpokládaný zůstatek na konci fixace odvozený z průměrné výše hypotéky, průměrné úrokové sazby, splatnosti 30 let a odpovídající doby fixace.

Nová splátka (Kč) – předpokládaná nová splátka po refixaci/refinancování odvozená ze zůstatku na konci fixace, aktuálně nabízené úrokové sazby a zbytkové splatnosti.

Změna splátky (Kč) – rozdíl oproti původní splátce. Všimněte si prosím, že klienti s fixacemi z let 2023 a 2024 si díky konci fixace spíše polepší.

Cenová hladina – cenová hladina podle Českého statistického úřadu. Cenová hladina je základem pro výpočet inflace – růst cenové hladiny znamená inflaci.

Inlace od sjednání – inflace, která „dopadla“ na peníze (chcete-li, „znehodnotila peníze“) od doby sjednání hypotéky do dneška. V tom smyslu, že peníze, kterými dnes splácíme hypotéky, mají menší kupní sílu, než měly před několika lety.

Mediánová mzda – pokud mluvíme o růstu splátky hypotéky, neměli bychom zapomenout zmínit fakt, že v mezích vzrostly typicky také příjmy.

FIXACE SAZEB

vývoj | podíly | srovnání

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

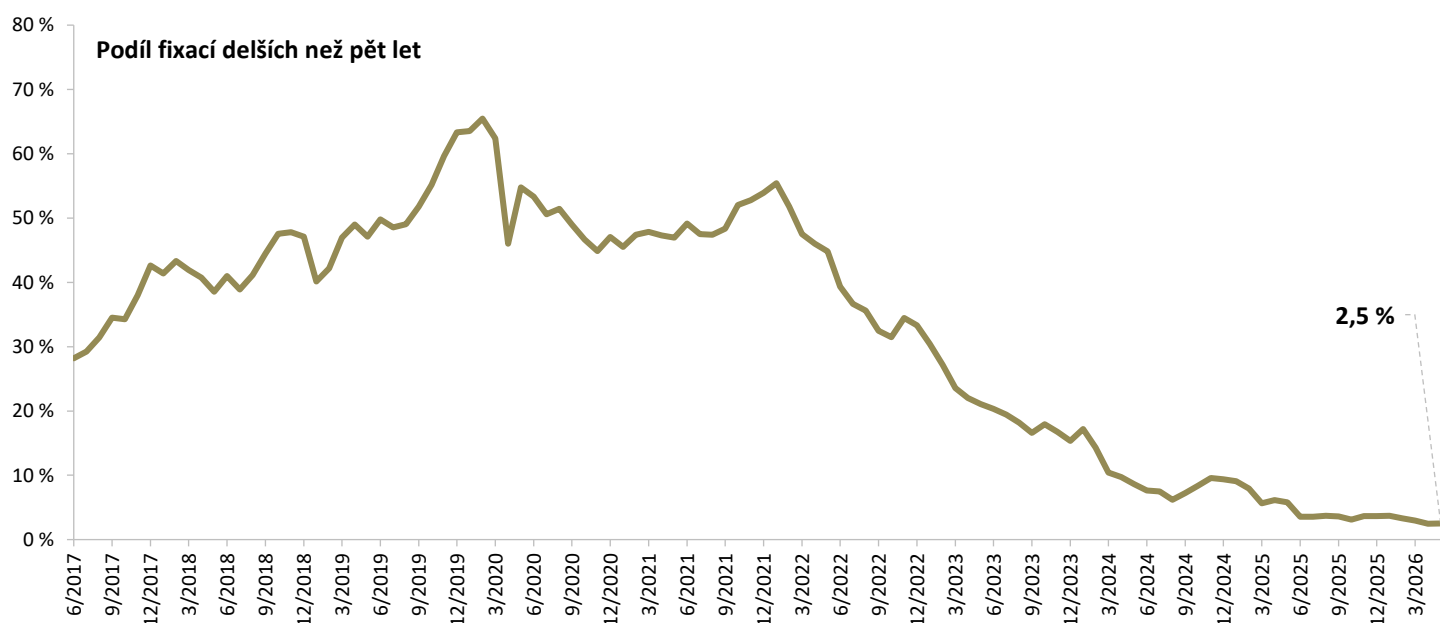
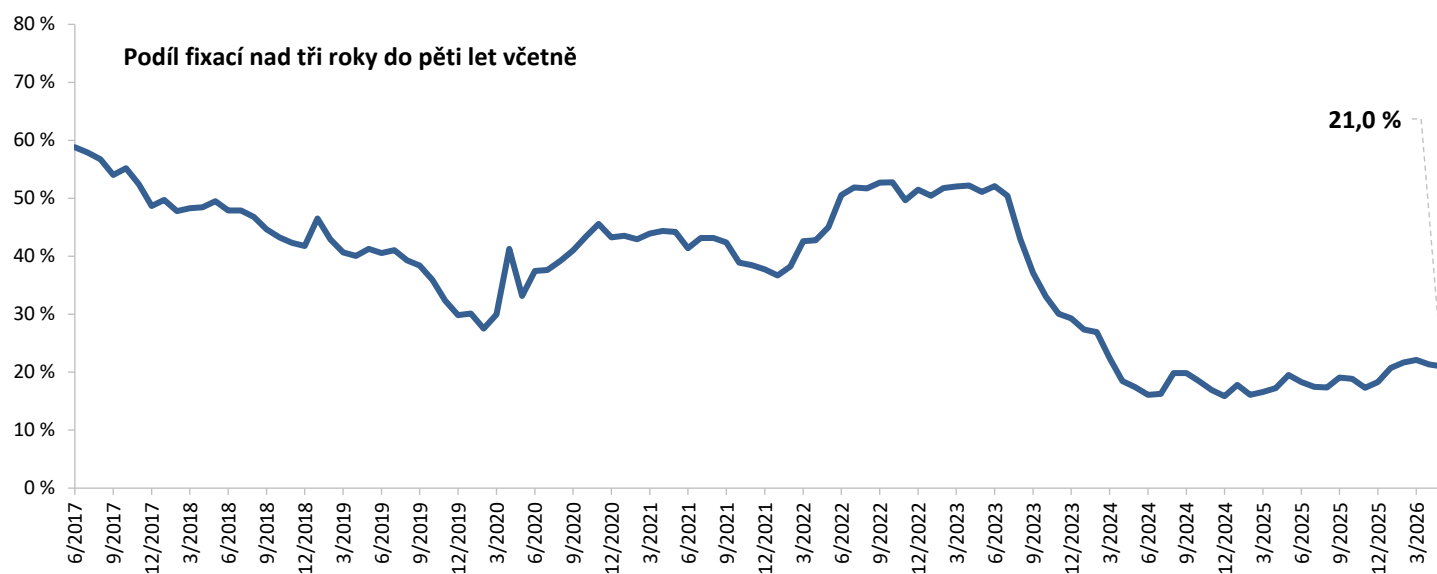
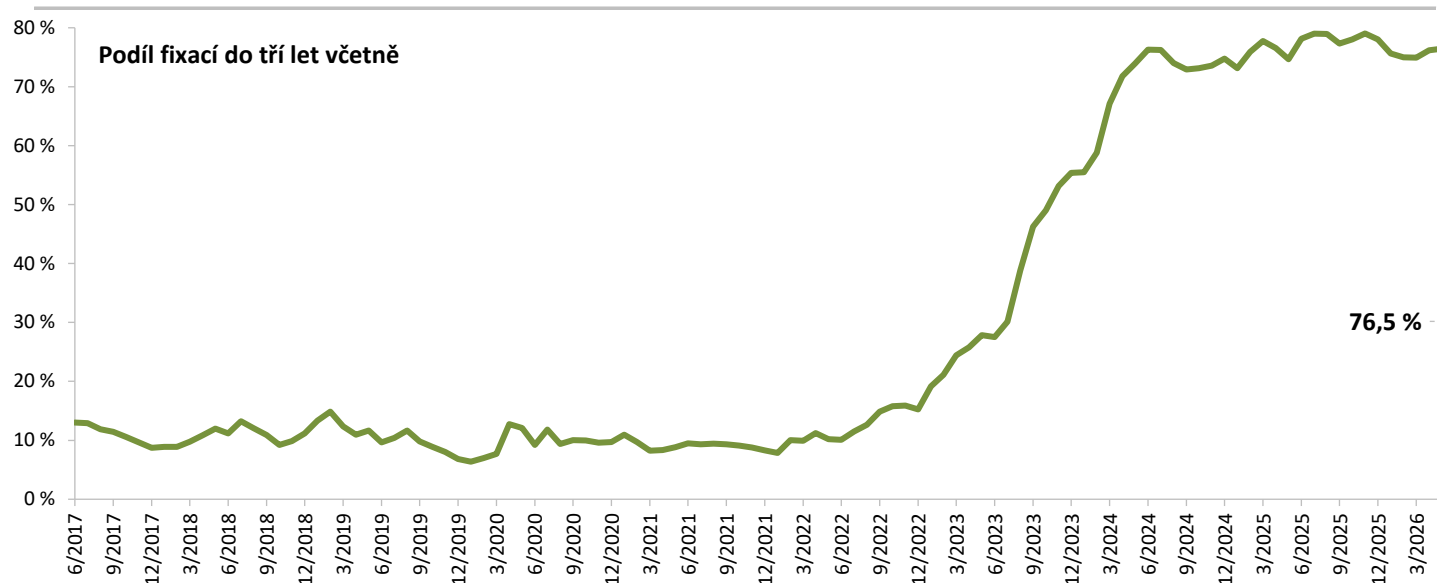
Česká národní banka do údajů o fixacích zahrnuje kategorii tzv. ostatních nových ujednání, což v některých obdobích a za jistých okolností může výsledky poškodit.

Bohužel oficiální data v lepším detailu nejsou k dispozici.



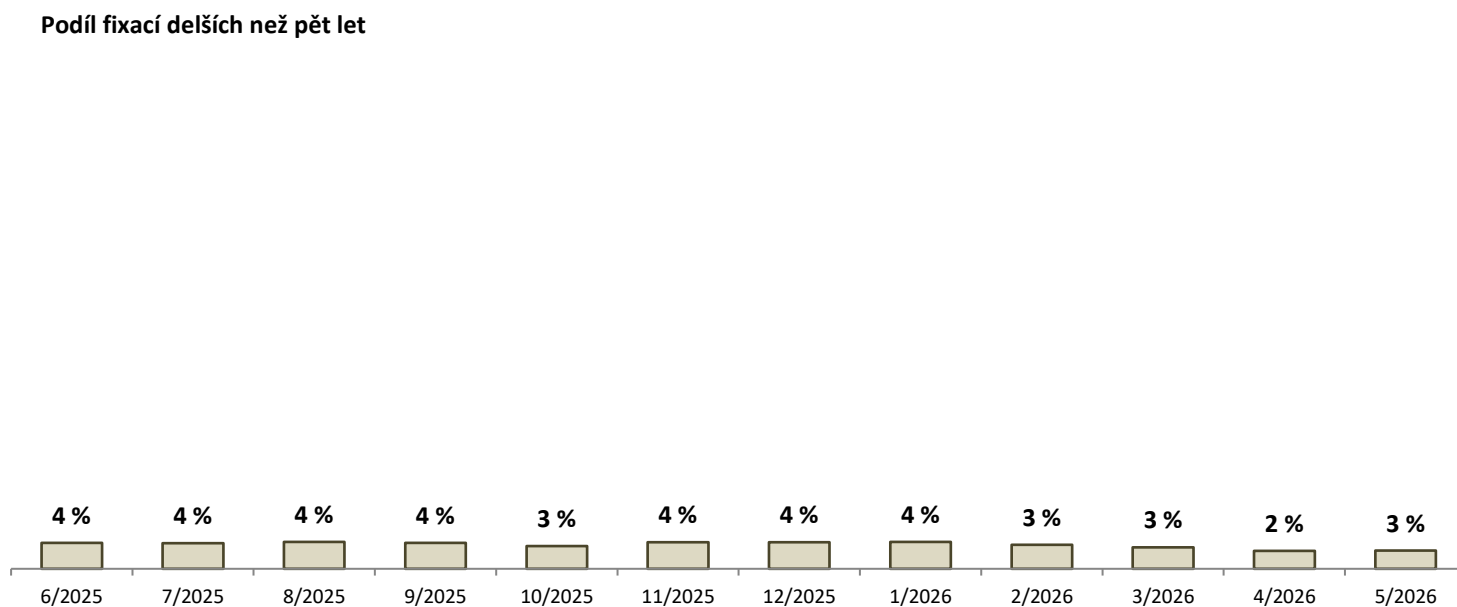
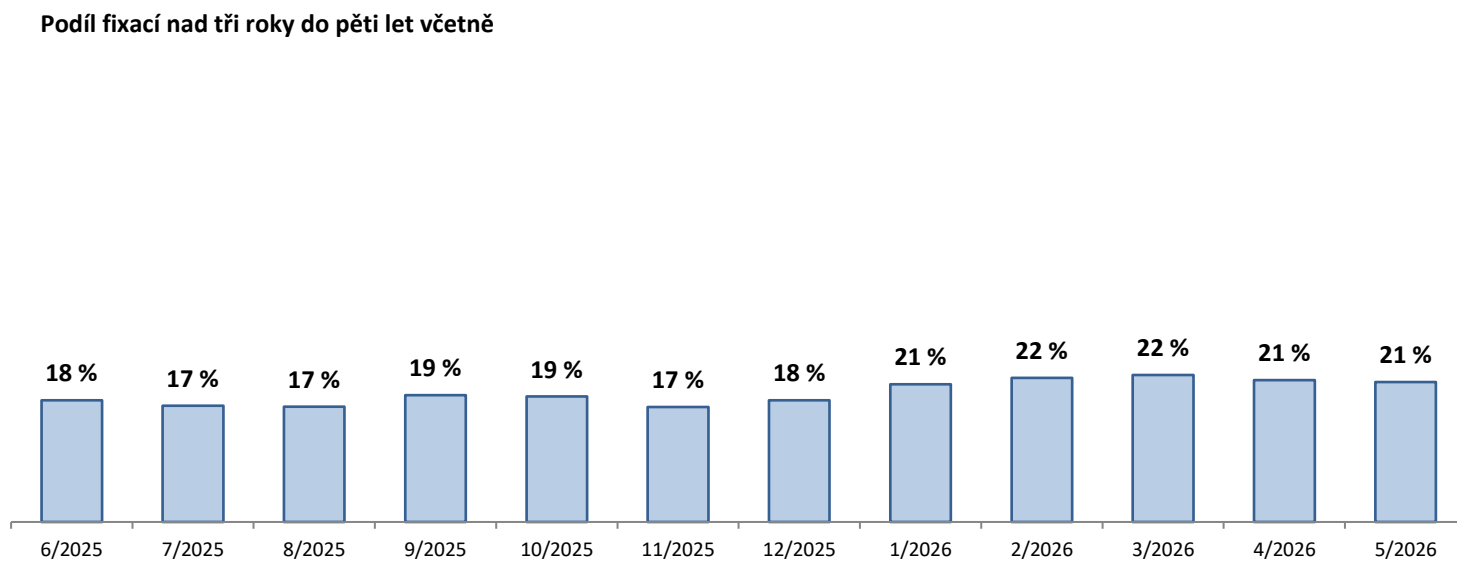
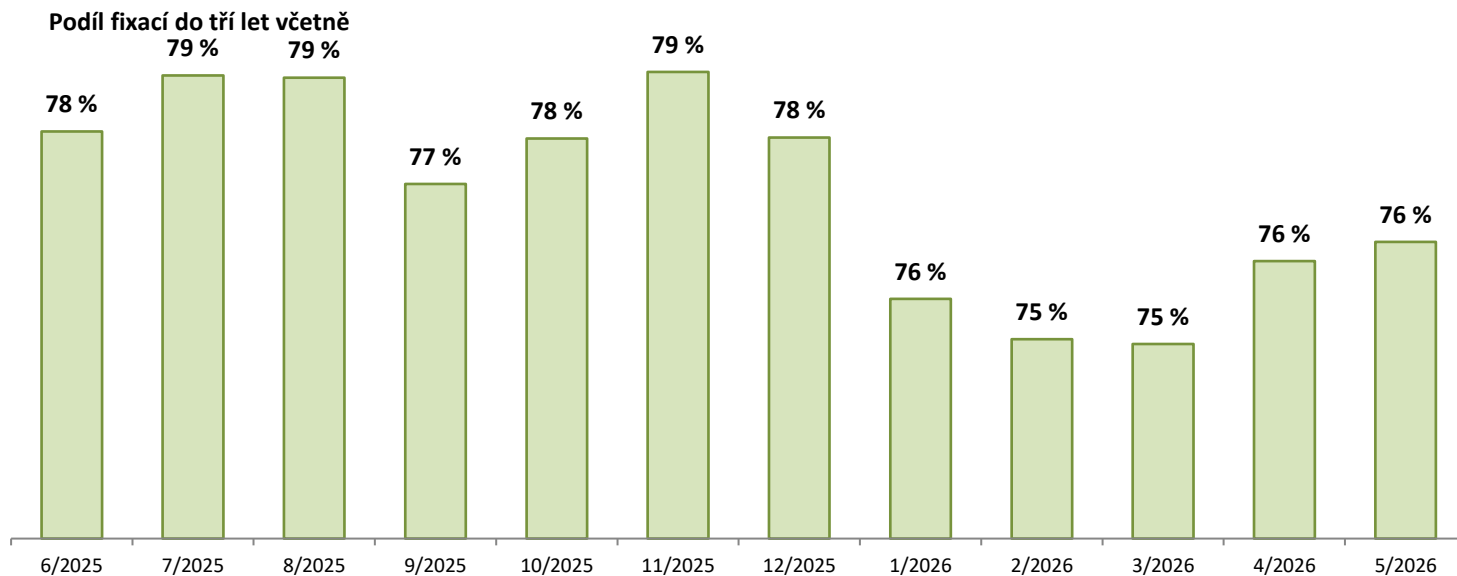
VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB

Zdroj dat: ČNB



VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (měsíce)

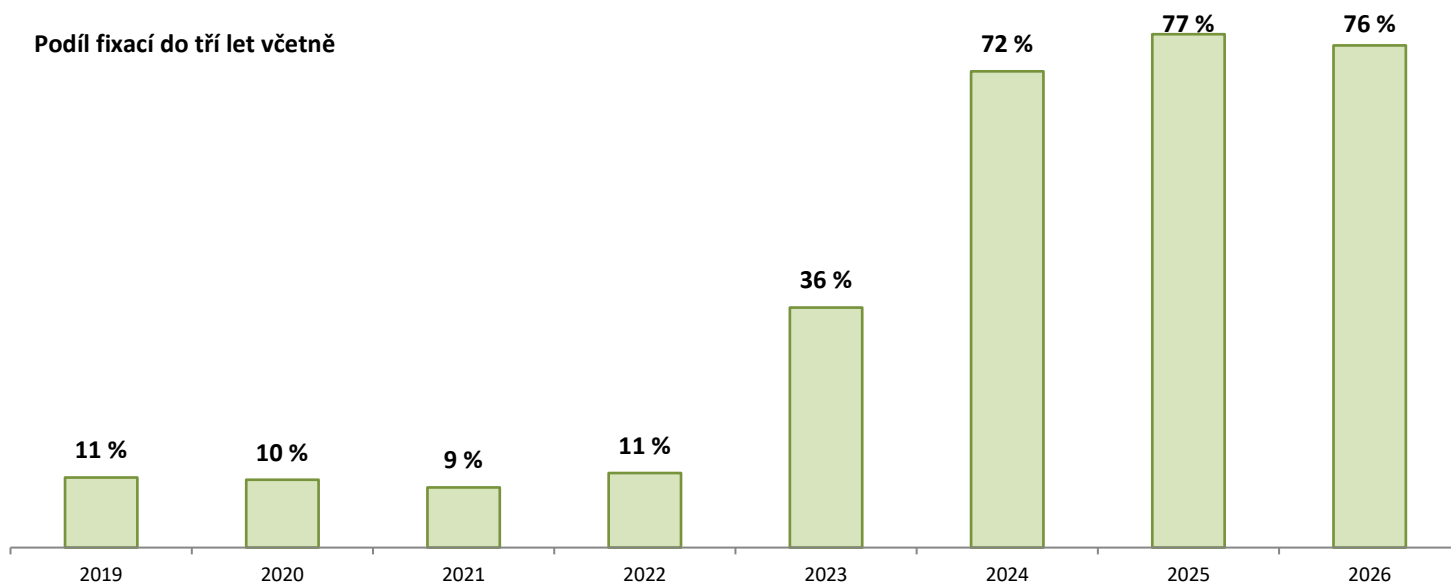
Zdroj dat: ČNB



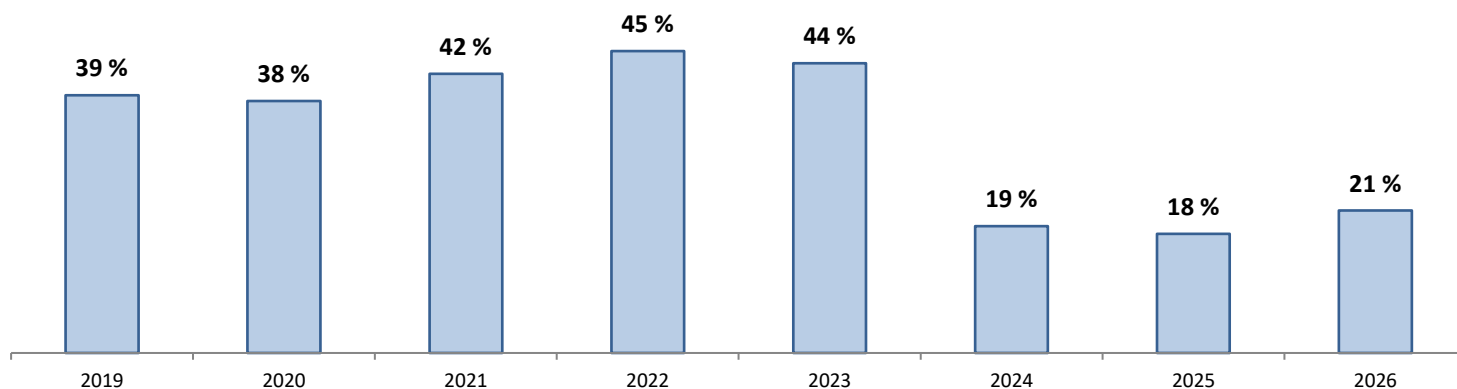
VÝVOJ FIXACÍ ÚROKOVÝCH SAZEB (roky)

Zdroj dat: ČNB

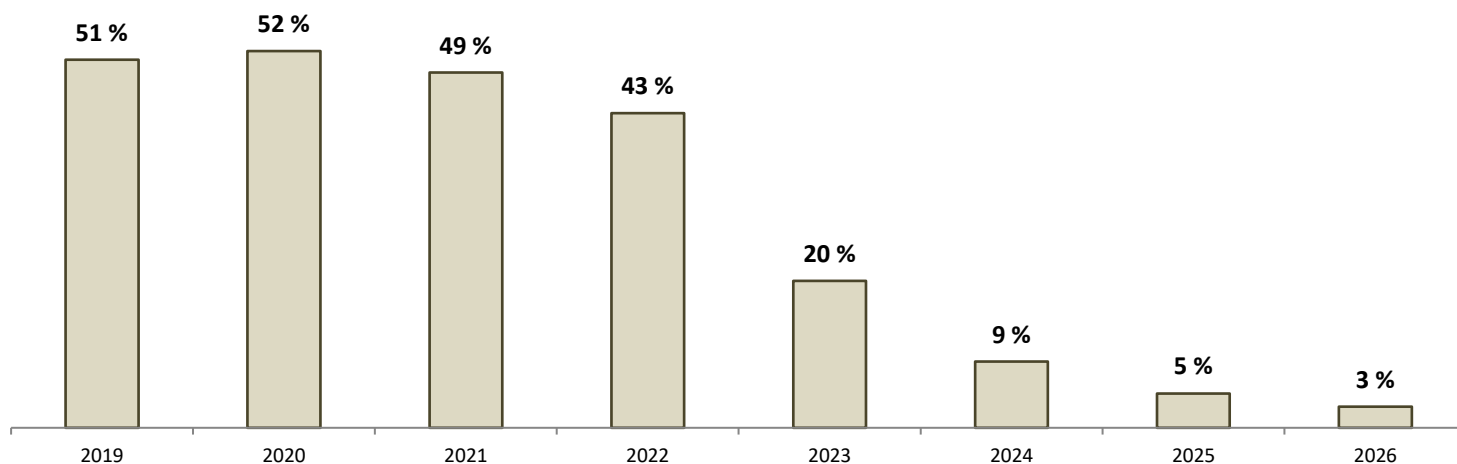
Podíl fixací do tří let včetně



Podíl fixací nad tři roky do pěti let včetně



Podíl fixací delších než pět let



CHARAKTERISTIKY

LTV | DTI | DSTI | splatnost | příjmy

V této sekci naleznete vybrané informace z dat zveřejňovaných čtvrtletně Českou národní banku pod názvem „Přehled charakteristik nových spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí“.

Naleznete zde informace o vývoji následujících charakteristik hypotečního trhu:

- průměrná doba fixace
- průměrná doba splatnosti
- průměrná výše LTV
- průměrná hodnota zajištění
- průměrná výše DTI
- průměrná výše DSTI
- průměrná výše čistého měsíčního příjmu
- průměrná výše splátky hypotečního úvěru
- rozdělení do příjmových skupin
- vývoj průměrné a mediánové mzdy (ČSÚ)

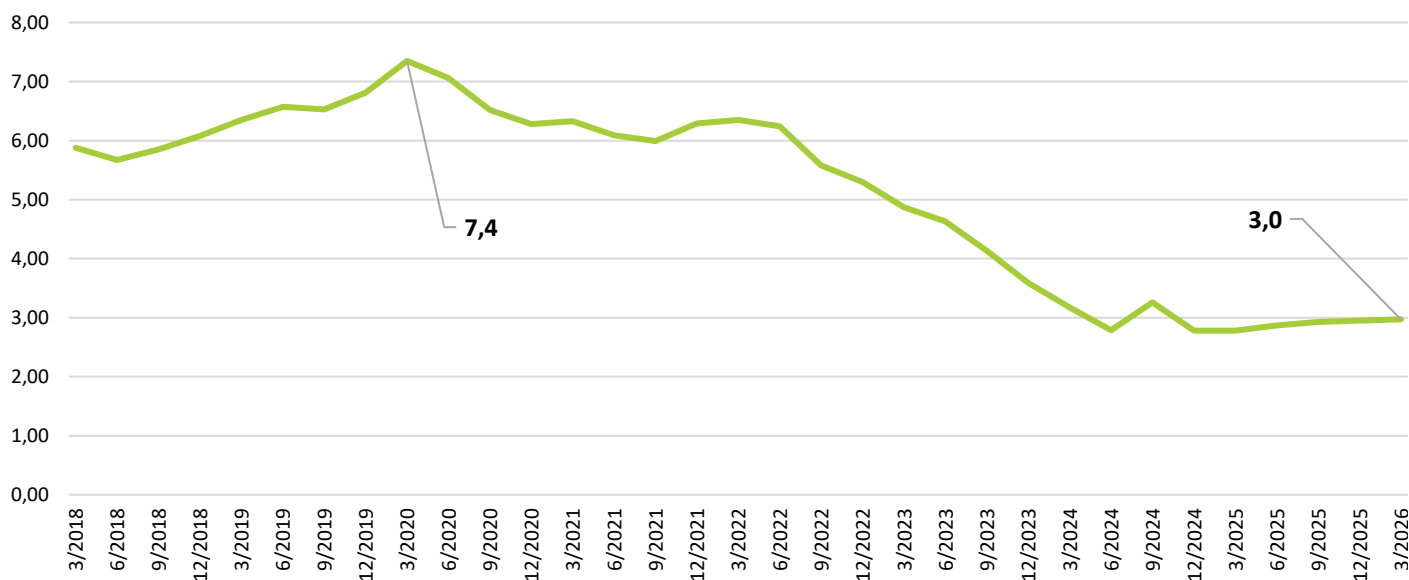
**aktualizováno
(4. kvartál 2025)**

PRŮMĚRNÁ SPLATNOST A FIXACE

Zdroj dat: ČNB, přehled charakteristik nových spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí

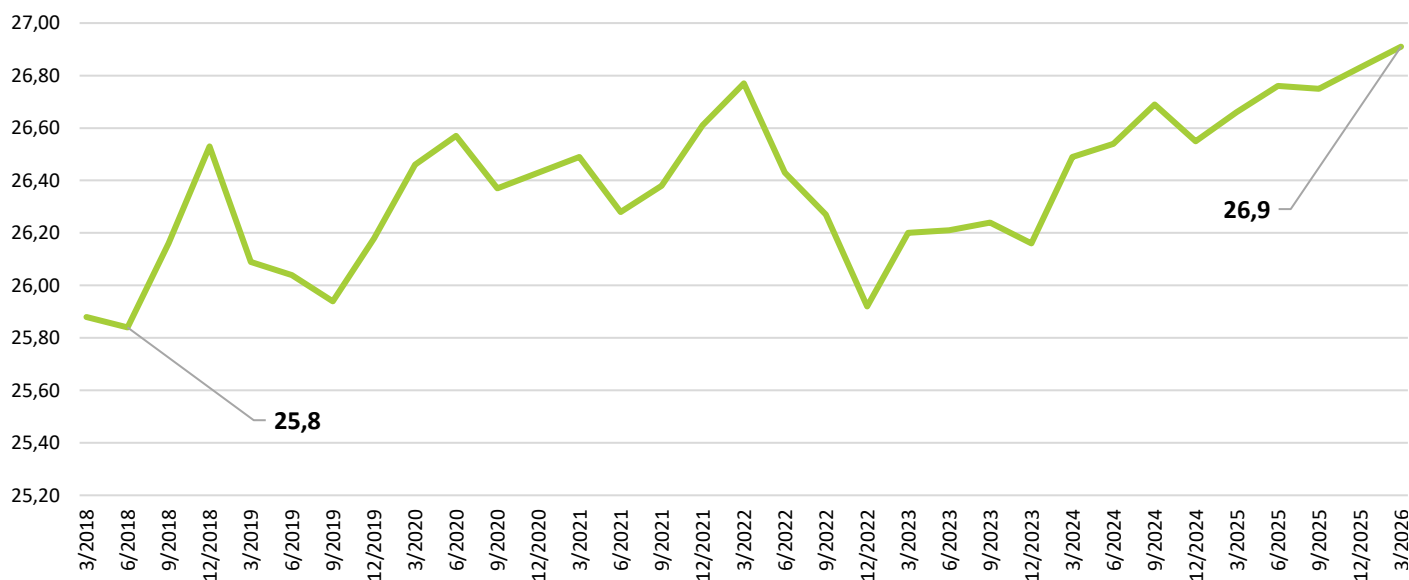
Tento graf vybočuje ze standardu grafů rozdělení fixací na předchozích stranách. Není sice tak detailní, pokud jde o rozdělení fixací, ale zato pracuje pouze s kategorií tzv. čistých nových úvěrů. Jedná se tedy pouze o skutečně nově sjednané hypotéky. Graf tak není zatížen jistou nedůsledností, kterou v mých očích představuje kategorie tzv. ostatních nových ujednání. Tato kategorie zahrnuje např. úvěry přesmluvněné během doby fixace např. kvůli snížení sazby, kdy je zachována původní doba fixace, což výsledné rozložení fixací do jisté míry deformuje.

Následující graf zobrazuje průměrnou dobu fixace úrokové sazby v letech (zdroj dat: ČNB).



Tak jako v čase dochází ke změnám v preferencích doby fixace, dochází také k vývoji průměrné doby splatnosti hypotečních úvěrů. V posledních letech je patrné prodlužování průměrné doby splatnosti, což zcela jistě souvisí se zvyšující se průměrnou výší hypotečního úvěru.

Následující graf zobrazuje průměrnou dobu splatnosti nového hypotečního úvěru v letech (zdroj dat: ČNB).



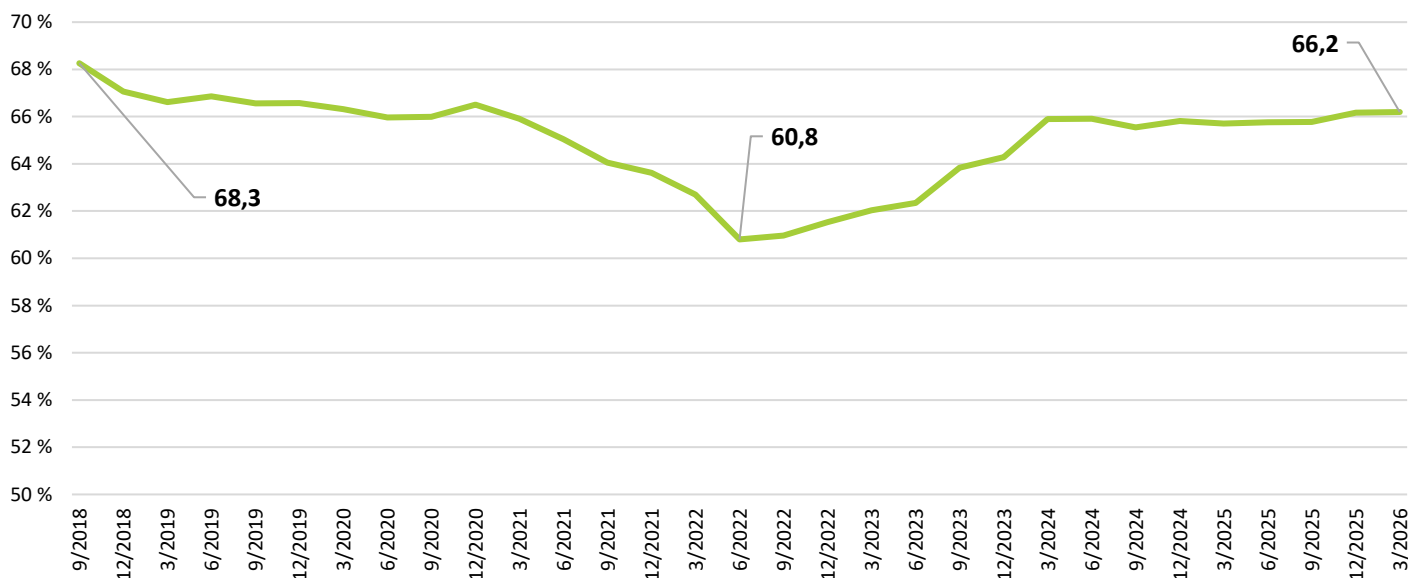
PRŮMĚRNÁ VÝŠE LTV, HODNOTA ZAJIŠTĚNÍ

Zdroj dat: ČNB, přehled charakteristik nových spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí

Poměrový ukazatel LTV vyjadřuje podíl mezi výší hypotečního úvěru a hodnotou zajištění. Laicky řečeno říká, jak velkou část hodnoty nemovitosti klient financuje hypotékou.

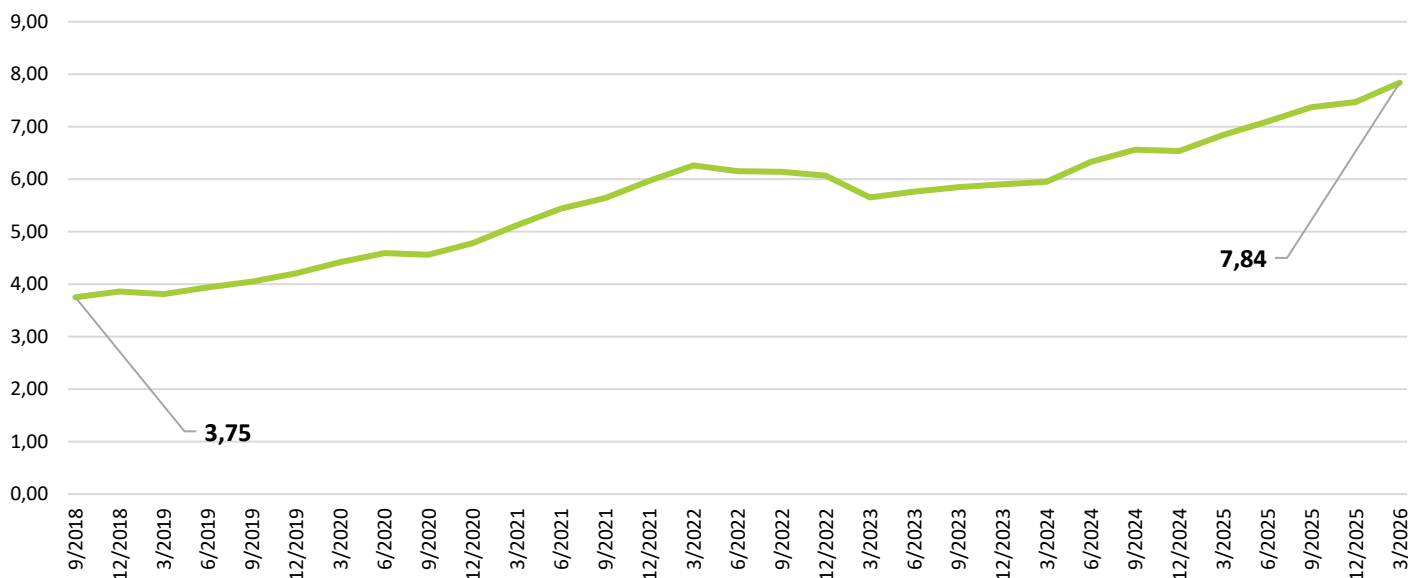
LTV je jedním ze tří tzv. poměrových ukazatelů, kterými Česká národní banka reguluje poskytované hypoteční úvěry.

Průměrná výše LTV (poměr mezi výší úvěru a hodnotou zajištění, uvedeno v %)



Následující graf ukazuje vývoj průměrné hodnoty zajištění hypotečního úvěru. Výrazně rostoucí výše hodnoty zajištění je důsledkem obecně rostoucí ceny nemovitostí. Dražší nemovitosti znamenají nominálně vyšší hodnotu zajištění.

Průměrná hodnota zajištění hypotečního úvěru (v mil. Kč)

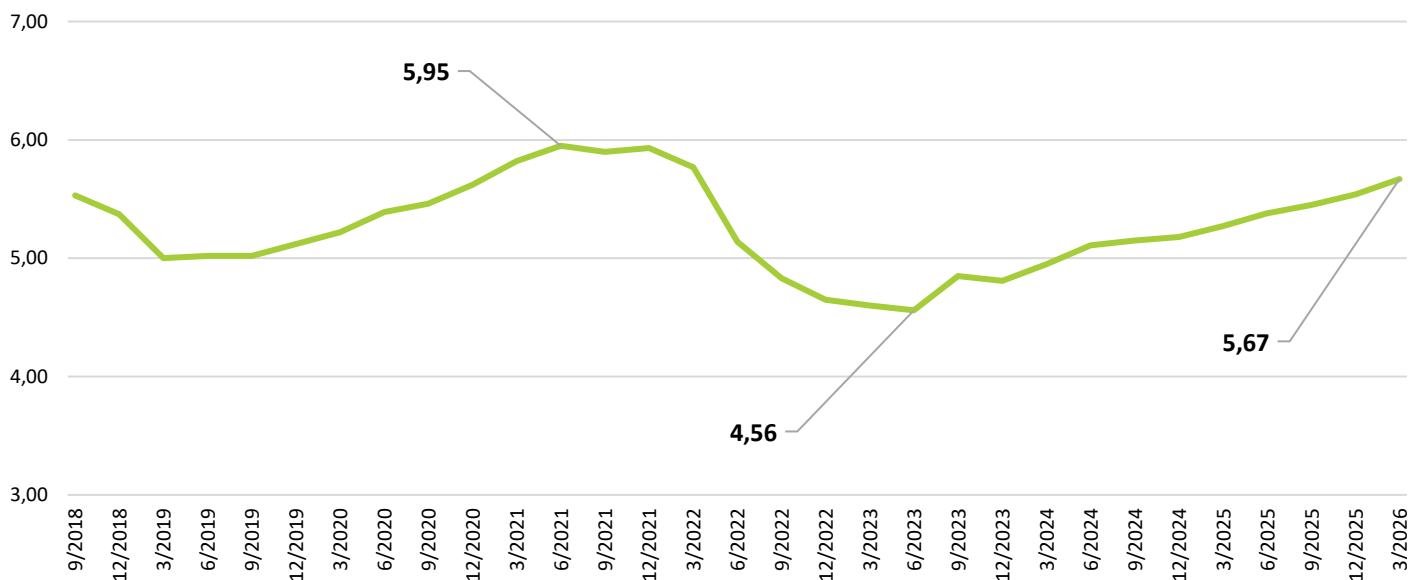


PRŮMĚRNÁ VÝŠE DTI A DSTI

Zdroj dat: ČNB, přehled charakteristik nových spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí

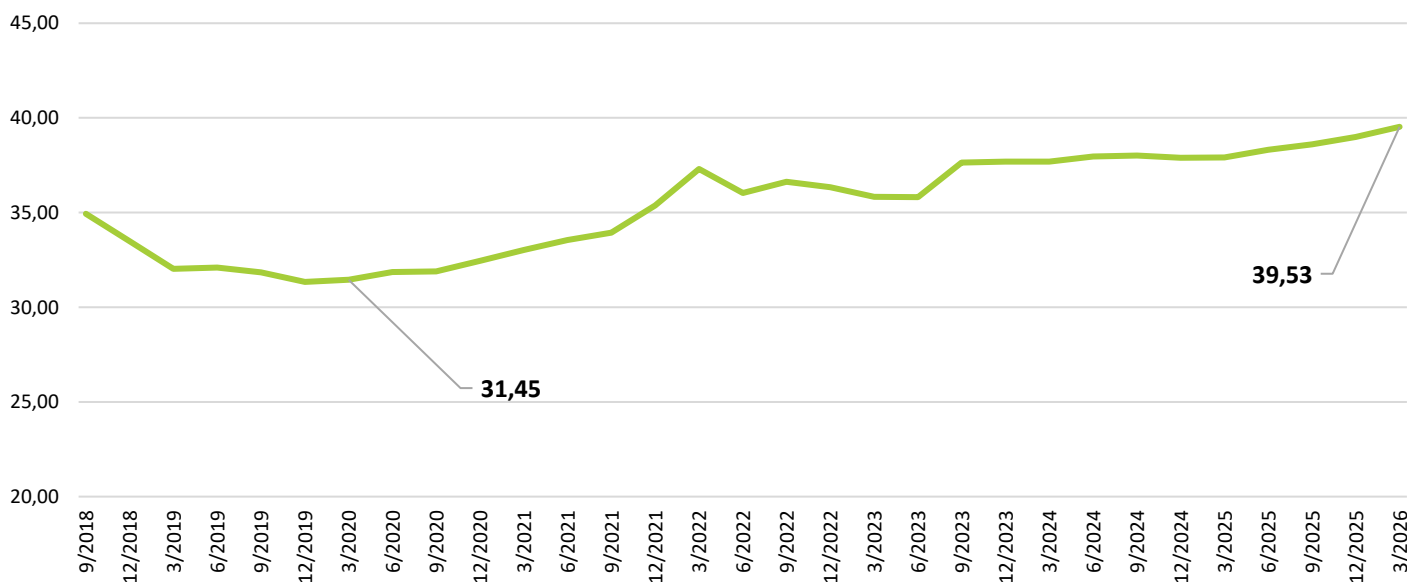
Ukazatel DTI patří mezi tři tzv. poměrové ukazatele, kterými ČNB reguluje poskytované hypoteční úvěry. Zkratka DTI pochází z anglického „debt to income” a vyjadřuje poměr celkového zadlužení klienta (domácnosti) a výše jeho ročního příjmu. Jinými slovy ukazatel DTI říká, koliknásobně je celkový dluh klienta vyšší než jeho roční příjem. Za relativně bezpečné (resp. přijatelné) lze obecně považovat dluhy do výše osmi až devítinásobku ročních příjmů.

Průměrná výše DTI (poměr výše celkového zadlužení a výše čistého ročního příjmu)



Ukazatel DSTI je posledním z tzv. poměrových ukazatelů, kterými ČNB reguluje poskytované hypoteční úvěry. Zkratka DSTI pochází z anglického „debt service to income” a vyjadřuje poměr měsíčních úvěrových splátek klienta a jeho čistého měsíčního příjmu. Jinými slovy, ukazatel DSTI říká, kolik procent svého čistého měsíčního příjmu klient vynakládá na splátky úvěrů. Za relativně bezpečnou (resp. přijatelnou) lze obecně považovat situaci, kdy se splátky klienta pohybují do cca 45 % až 50 % příjmů.

Průměrná výše DSTI (podíl celkové výše všech měsíčních splátek a čistého měsíčního příjmu, uvedeno v %)



PRŮMĚRNÝ PŘÍJEM, PRŮMĚRNÁ SPLÁTKA

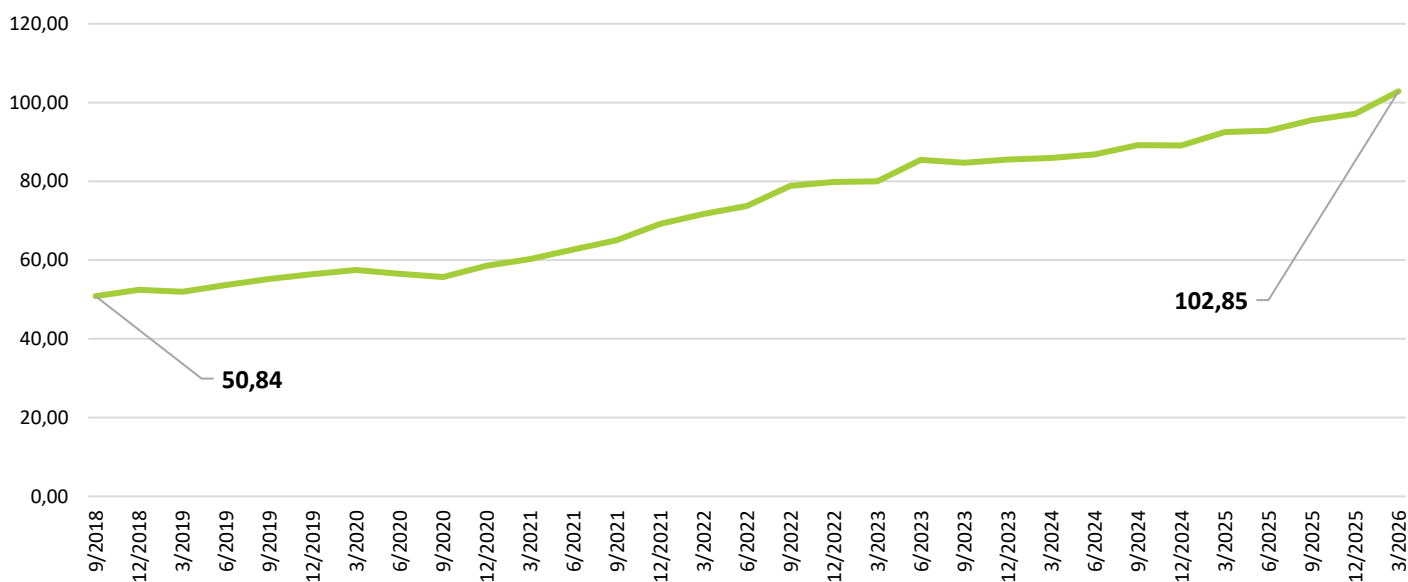
Zdroj dat: ČNB, přehled charakteristik nových spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí

Následující graf ukazuje vývoj průměrné výše měsíčního příjmu dokládáného žadateli o hypotéku. Je zjevné, že výrazný růst cen nemovitostí a také růst úrokové sazby se projeví ve vyšších nárocích na bonitu žadatelů o hypoteční úvěry.

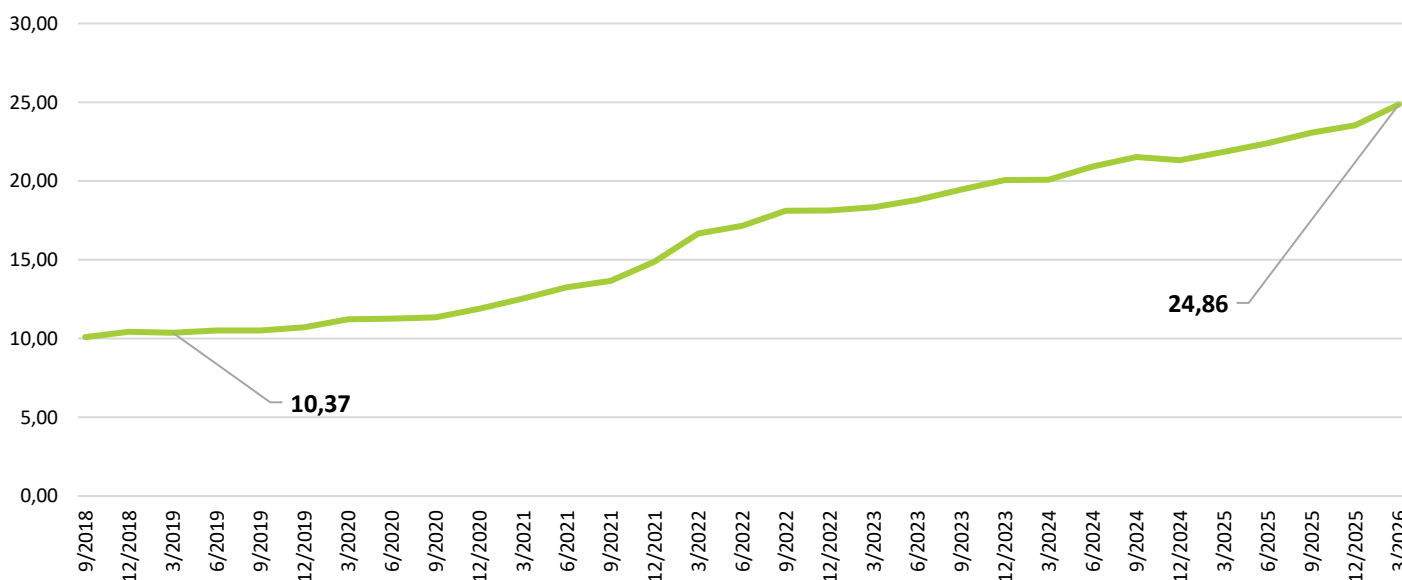
Svou roli může hrát fakt, že před několika lety, při menších nárocích na bonitu, stačilo některým žadatelům např. doložit jen část svých příjmů tak, aby uspokojili požadavky bank. Nebylo však např. vždy nutné, aby příjem dokládali oba manželé, pokud pro pokrytí požadavků banky stačilo doložit bance příjmy jednoho z nich. Aktuálně je pro tyto domácnosti nutné doložit bance všechny příjmy, které jsou pro domácnost dostupné.

Hlavní roli ale velmi pravděpodobně hraje fakt, který se hojně diskutuje i v médiích, a to že dostupnost vlastních nemovitostí, a tedy i odpovídajících hypoték se domácnostem s nižšími příjmy v posledních letech vzdálila.

Průměrná výše čistého měsíčního příjmu žadatelů o úvěr (v tis. Kč)



Průměrná výše splátky hypotečního úvěru (v tis. Kč)



PRŮMĚRNÝ PŘÍJEM

Zdroj dat: ČNB, přehled charakteristik nových spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí, ČSÚ

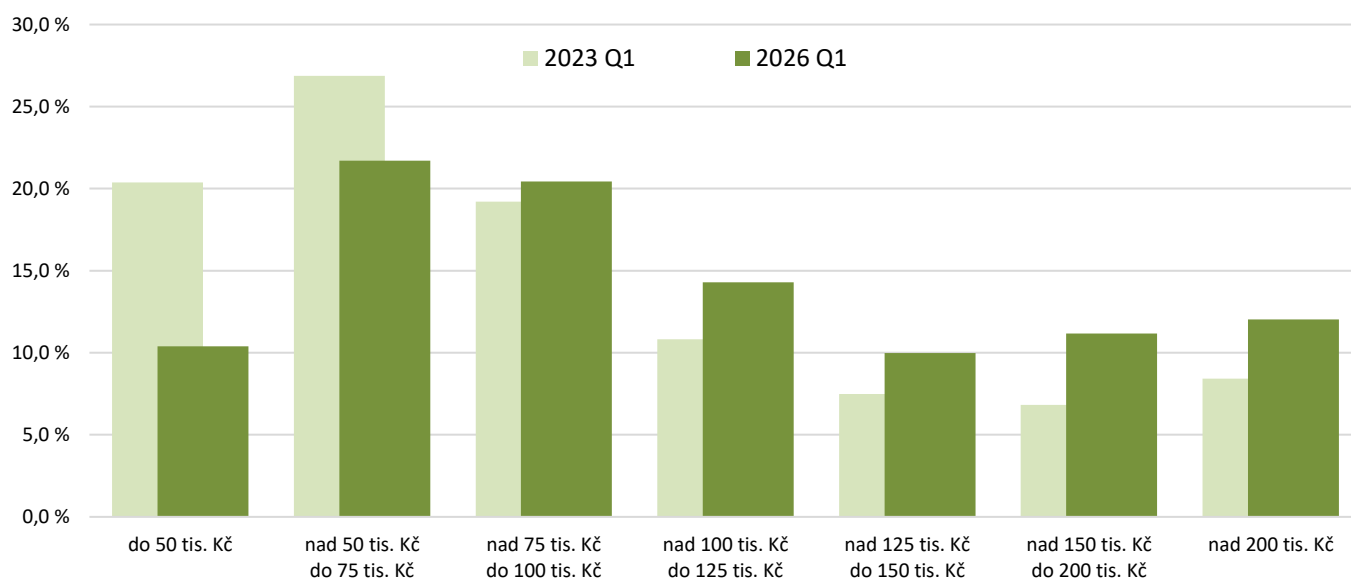
Průměrný příjem domácností, které si vzaly nový hypoteční úvěr, se pochopitelně v čase vyvíjí.

Nominální mzda průběžně roste, a domácnosti se tak posunují do vyšších příjmových skupin. Souběžně rostou ceny nemovitostí, a je tedy potřeba brát si větší a větší úvěry. Koneckonců tento trend je jasně patrný v rostoucí výši průměrné hypotéky.

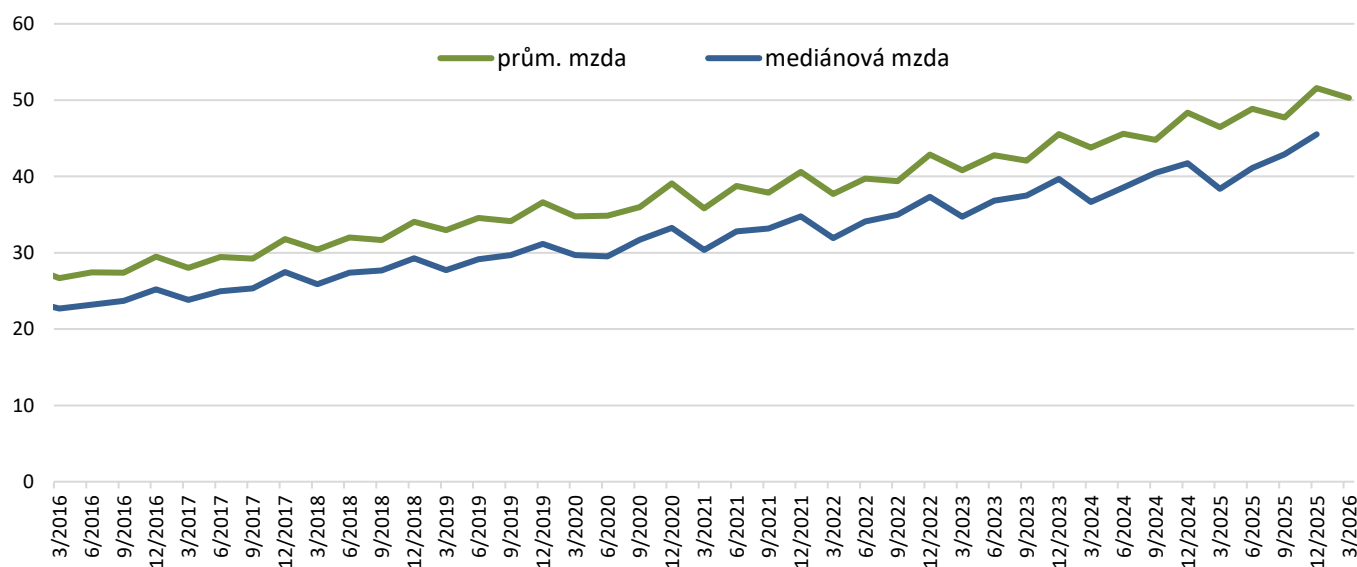
A vyšší hypotéky kladou vyšší požadavky na bonitu. Všechny tyto okolnosti jdou ruku v ruce.

Následující graf ukazuje zastoupení jednotlivých příjmových skupin mezi domácnostmi, které si v odpovídajícím období vzaly nový hypoteční úvěr. Pro lepší kontext je připojen vývoj průměrné a mediánové mzdy podle dat ČSÚ.

Domácnosti s novým hypotečním úvěrem, rozložení do příjmových skupin (ČNB)



Vývoj průměrné a mediánové mzdy v ČR (ČSÚ, v tis. Kč):



NEVÝKONNÉ ÚVĚRY

význam | vývoj | srovnání

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 úrovní.

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.

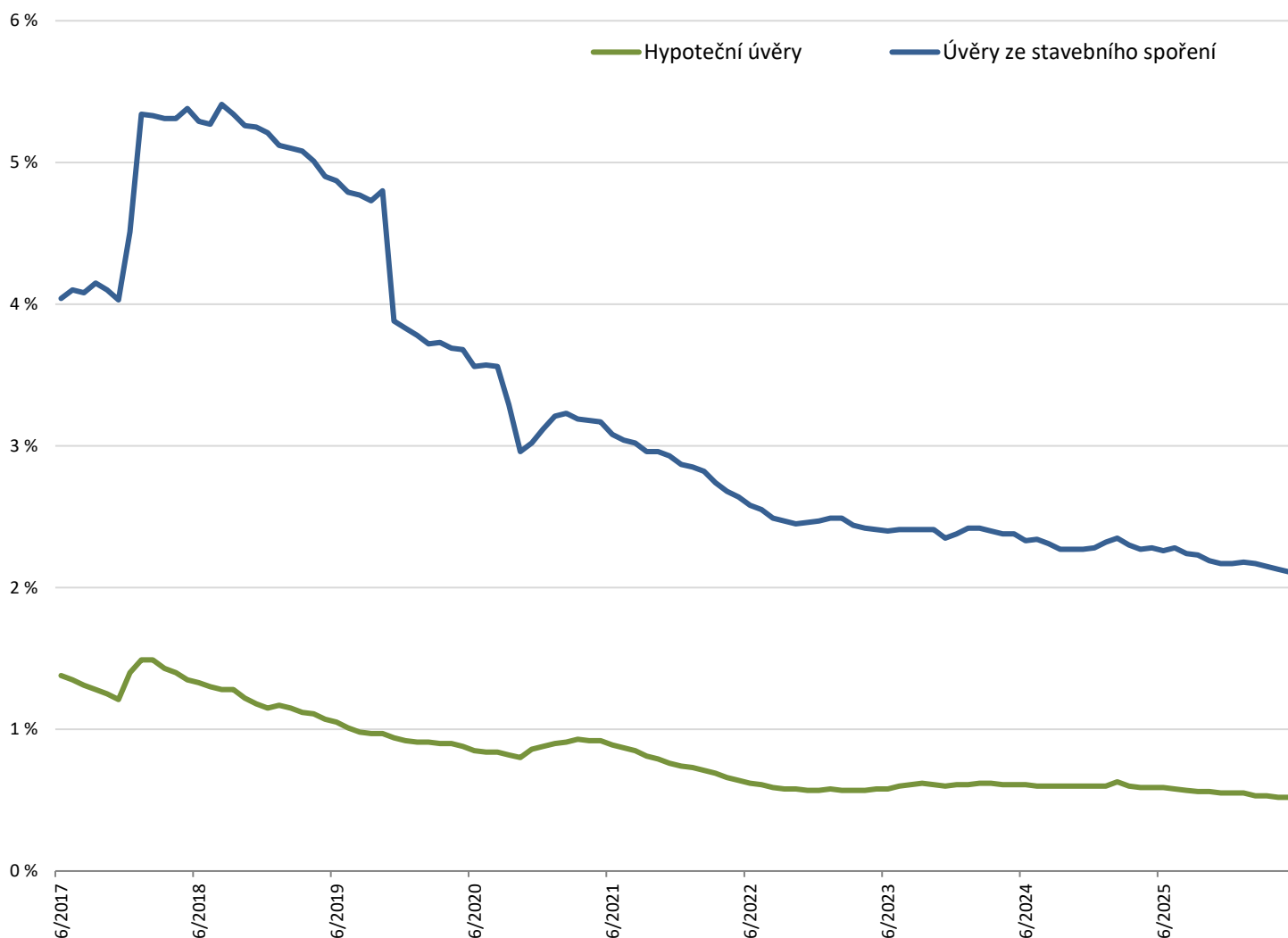
Následující graf zobrazuje vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření od roku 2010. Zdrojem dat je Česká národní banka. Jako hypoteční úvěry se vykazují úvěry zajištěné zástavním právem k nemovité věci, a to jak od bank, tak od stavebních spořitelů.

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

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

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

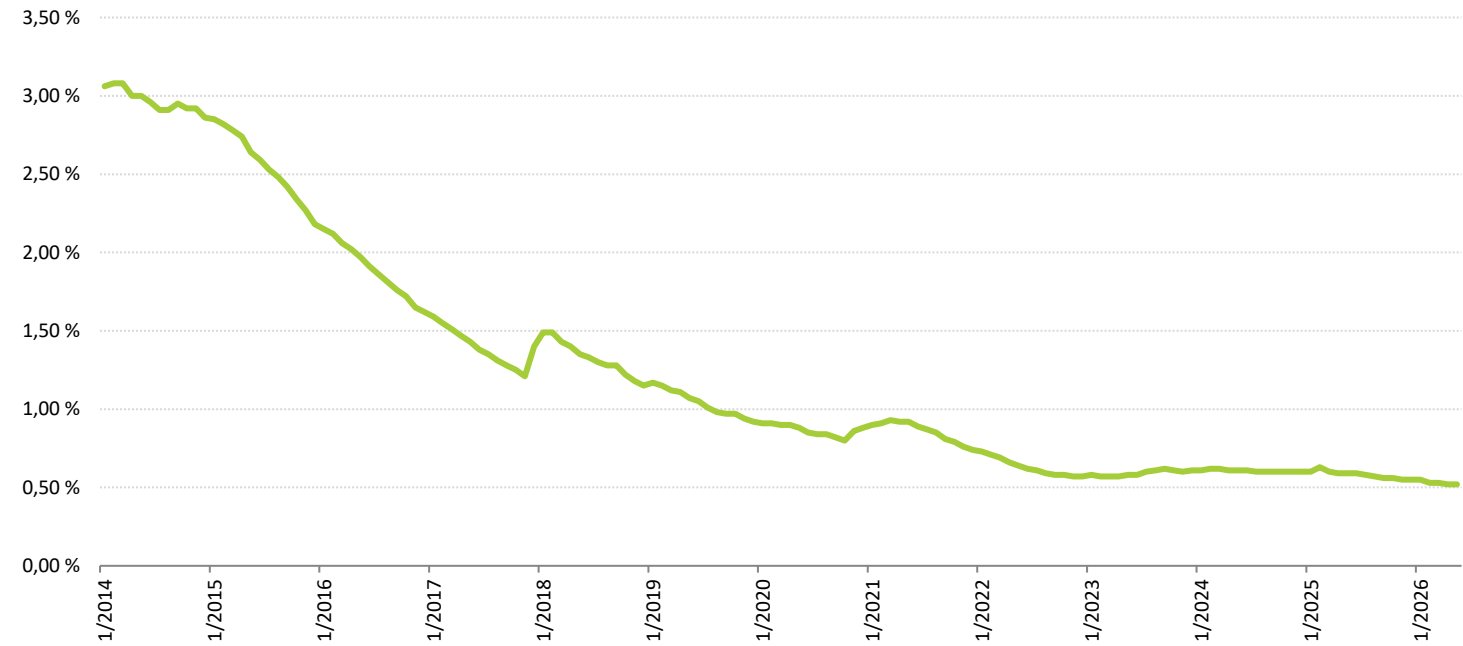
Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření



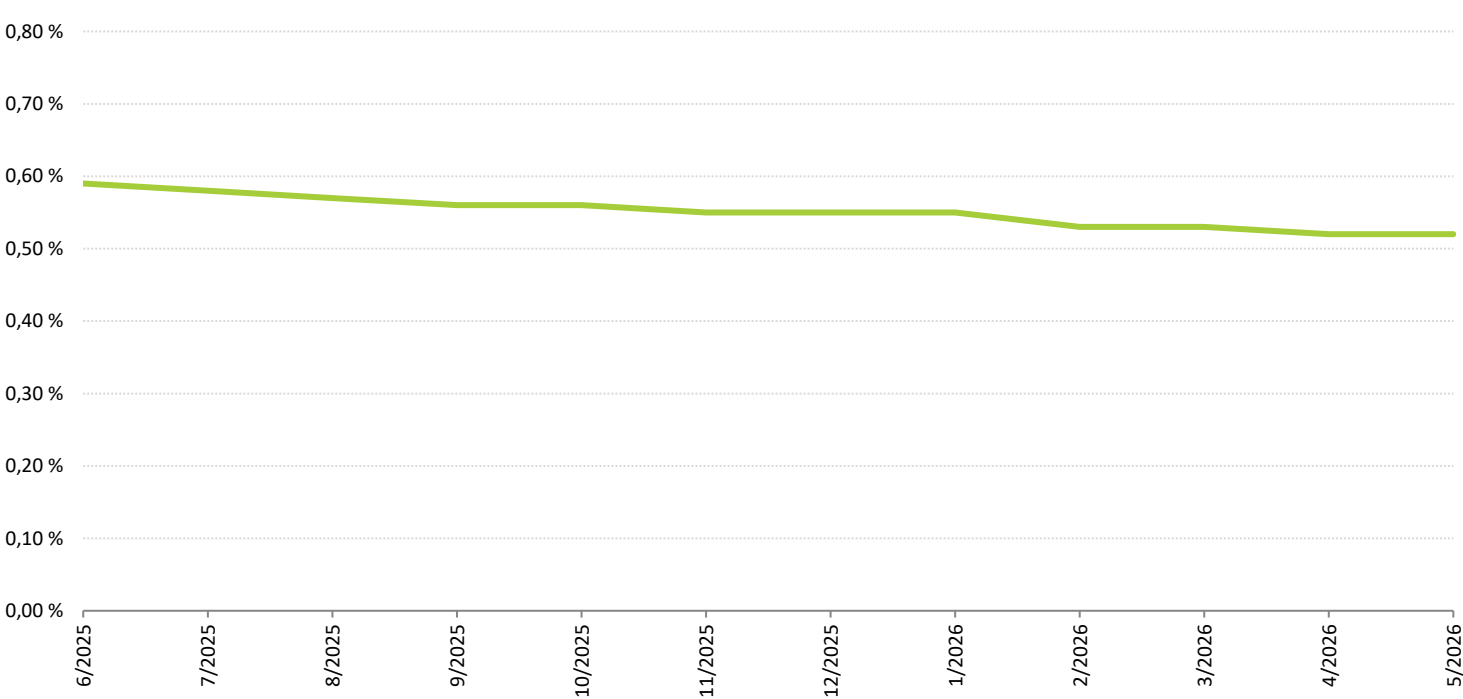
NEVÝKONNÉ HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Zdroj dat: ČNB

Vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů od roku 2014



Vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů v posledním roce



Období	Objem (mld.)	Podíl
5/2026	9,95 ↗	0,52 % →
4/2026	9,91 ↘	0,52 % ↘
3/2026	9,98 ↗	0,53 % →
2/2026	9,96 ↘	0,53 % ↘
1/2026	10,16 ↗	0,55 % →
12/2025	10,12 ↘	0,55 % →

Období	Objem (mld.)	Podíl
11/2025	10,14 ↘	0,55 % ↘
10/2025	10,24 ↘	0,56 % →
9/2025	10,25 ↘	0,56 % ↘
8/2025	10,33 ↘	0,57 % ↘
7/2025	10,46 ↘	0,58 % ↘
6/2025	10,48 ↗	0,59 % →