

ČBA Hypomonitor: Objem poskytnutých hypoték se v únoru zvýšil o pětinu, meziroční propad zůstává výrazný. Úroková sazba klesla na 5,9 %.

Praha, 15. března 2023 – Banky a stavební spořitelny poskytly v únoru letošního roku hypoteční úvěry v objemu **7,9 mld. Kč**. Meziměsíčně tak objem poskytnutých hypoték vzrostl o **20 %**. Objem i počet poskytnutých hypoték tak mírně překonal hodnotu z konce minulého roku a dostal se na nejvyšší úroveň za posledního půl roku, z pohledu aktivity předešlých let jde však jen o symbolické zlepšení a celkově zůstává objem poskytnutých hypoték mezi nejnižšími za posledních 10 let. Vzhledem k působení nižší srovnávací základny se v únoru také zmírnil meziroční propad, a to z lednových **80 %** na **69 %**. Úroková sazba u skutečně nových hypoték bez refinancování v únoru poklesla druhý měsíc v řadě, a to z **5,93 %** na **5,90 %**. Tržní úrokové sazby delších splatností jsou nadále rozkolísané. Po únorovém růstu v březnu opět začaly klesat a za březen se v průměru vyskytují jen mírně pod úrovní posledního čtvrtletí minulého roku. Uvedené informace plynou z dat ČBA Hypomonitoru, který zachycuje data všech tuzemských bank a stavebních spořitelen poskytujících hypoteční úvěry.

Po slabém lednu se hypoteční aktivita v únoru zvýšila

Banky a stavební spořitelny dle ČBA Hypomonitoru poskytly domácnostem v únoru letošního roku hypotéky v celkovém objemu **7,9 mld. Kč**. **Objem poskytnutých hypoték tak po lednovém 16% poklesu opět vzrostl, a to o 20 %**. Ačkoli únor obvykle bývá z pohledu aktivity na hypotečním trhu oproti lednu mírně příznivější, letošní únorový nárůst byl v tomto ohledu nad rámec běžné sezónnosti. I přes uvedené zlepšení však byl únorový výsledek jen nepatrně příznivější než hodnoty z prosince minulého roku, a stále tak patří mezi ty nejslabší hodnoty za posledních 10 let. Z meziročního pohledu se začíná projevovat efekt nižší srovnávací základny z loňského roku, ačkoli první polovina roku 2022 byla z pohledu poskytnutých objemů stále velmi silná. **Meziroční pokles poskytnutých hypoték se tak v únoru zmírnil na 69 % po lednových 80 %**.

„Zatím je předčasné předpovídat vývoj hypotečního trhu v letošním roce či nějaké výrazné trendy. Skutečností je, že v únoru zaznamenala Česká spořitelna meziměsíční nárůst objemu hypoték o 19 procent. K dalšímu růstu objemů by mohl pomoci příznivý vývoj úrokových sazeb. Ty by podle našich očekávání měly v letošním roce stagnovat nebo dokonce mírně klesat,“ říká expert hypotečních úvěrů České spořitelny Marian Holub

Objem skutečně nově poskytnutých hypoték bez refinancování v únoru dosáhl 6,5 mld. Kč po lednových 5,4 mld. Kč. Jde tak o nárůst o 1,1 mld Kč, ačkoli samotná hodnota se pohybuje jen mírně nad průměrem posledního půl roku ve výši 6,2 mld. Kč. Objem refinancovaných úvěrů (interně či z jiné instituce) pak činil 1,33 mld. Kč, což je jen mírné zvýšení oproti lednovým 1,15 mld. Kč. **Objem skutečně nově poskytnutých hypoték meziměsíčně vzrostl o 21,4 %** (po lednovém poklesu o 18,7 %) **a meziroční propad se snížil z 80 na 69 %**.

Zatímco v lednu bylo poskytnuto 1 900 nových hypoték, v únoru se hodnota zvýšila téměř o 390 a dostala se na hranici 2,3 tis. Počet hypoték tak nepatrně převýšil prosincovou hodnotu a byl nejvyšší od srpna minulého roku. Nadále se ale jedná o velmi nízký počet ve srovnání s tím, že průměrný měsíční počet nových hypoték v první polovině minulého roku se pohyboval kolem 6 tisíc a předloni pak dosahoval 9,5 tisíce.

„I přes pokračující útlum na hypotečním trhu sledujeme sílící zájem domácností o úvěry ze stavebního spoření, a to právě v souvislosti s energetickou krizí. Češi začínají úvěry ze stavebního spoření využívat nejen na běžné opravy, ale také na financování energeticky úsporného bydlení – každá třetí žádost o úvěr ze stavebního spoření je dnes určena právě na rekonstrukci s cílem snížit energetickou náročnost bydlení a uspořit na energiích,“ říká Martin Vašek, generální ředitel ČSOB stavební spořitelny.

Tabulka č. 1: Shrnutí objemu poskytnutých hypoték a průměrných úrokových sazeb za únor 2023

	Objem (mld. Kč)	Počet	Sazba (%)
Celkem	7,9	2 900	5,89
Nové úvěry	6,5	2 289	5,90
z toho:			
na koupi	5,1	1 692	5,88
na výstavbu	1,0	426	5,83
ostatní	0,4	171	6,25
Refinancované z jiné instituce	0,9	433	5,89
Refinancované interně	0,2	94	5,90

Pramen: ČBA Hypomonitor

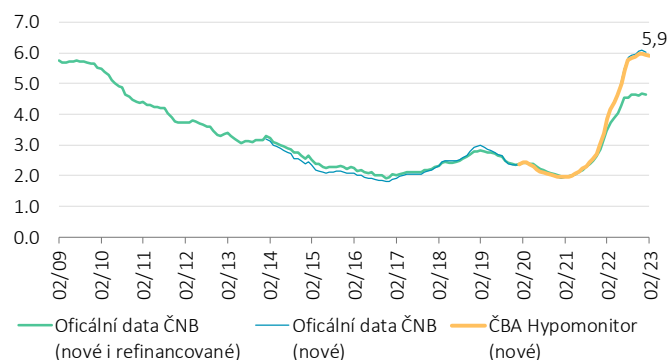
Průměrná hypoteční sazba druhý měsíc v řadě poklesla

Úroková sazba u skutečně nově poskytnutých hypotečních úvěrů v únoru druhý měsíc v řadě mírně poklesla, a to z 5,93 na 5,9 %. Její hodnota je tak nepatrně nad hodnotou z října minulého roku, stále se však nachází na nejvyšších úrovních za posledních dvacet let, ačkoli v letech 2008 a 2009 se pohybovala také na obdobně vysokých hodnotách. Realizované úrokové sazby na rozdíl od cen nabídkových reflektují skutečnou reálnou úrokovou sazbu u podepsaných hypotečních smluv. Nabídkové sazby se nejčastěji pohybují v relativně širokém rozpětí mezi 6 až 7 %, jejich průměr však v posledním půl roce vesměs stagnuje mírně nad hranicí 6 %.

„Tržní úrokové sazby jsou v souvislosti s nejistotami ve světové a domácí ekonomice v posledním období velmi rozkolísané a poměrně často mění svůj směr. V letošním roce jsou v průměru jen nepatrně nižší, než byly v posledních měsících minulého roku, což odpovídá i mírnému poklesu hypotečních sazeb. Obecně pak platí, že finanční trhy v současnosti předpokládají, že úrokové sazby budou klesat jen velmi pozvolna, což naznačuje, že i případný pokles hypotečních sazeb bude v následujícím období jen velmi mírný,“ uvedl Jakub Seidler, hlavní ekonom České bankovní asociace.

Graf č. 1: Průměrná hypoteční sazba – nové obchody

Průměrná hypoteční sazba – nové obchody (%)



Pramen: ČNB, ČBA Hypomonitor

Hypoteční sazby reagují s mírným zpožděním především na vývoj tržních úrokových sazeb delších splatností. Promítá se do nich řada faktorů – nejen očekávaný vývoj základních sazeb ČNB, ale i výhled na inflaci, ekonomický vývoj či dynamika obdobných úrokových sazeb v zahraničí. Zmíněné tržní úrokové sazby delších splatností¹ jsou v posledních měsících rozkolísané, po opětovném růstu v průběhu února začaly v březnu opět klesat a v současnosti se nachází zhruba na podobné úrovni jako před měsícem a stále v průměru jen mírně pod hodnotou z posledního čtvrtletí minulého roku. Případné změny v hypotečních sazbách v následujícím období tak budou vzhledem k tomuto vývoji tržních úrokových sazeb jen velmi mírné.

Průměrná velikost hypotéky v únoru nepatrně vzrostla, zůstala však pod hranicí 2,9 mil. Kč

Průměrná výše hypotéky v únoru sice nepatrně vzrostla, stále však zůstává pod hranicí 2,9 mil Kč. S přísnějšími pravidly ze strany ČNB a vysokými úrokovými sazbami zvyšujícími měsíční splátky totiž musely některé domácnosti zamýšlenou výši hypotéky snížit. Nejvyšší průměrná hypotéka byla dosažena v listopadu 2021 a činila 3,46 mil. Kč, od té doby začala postupně klesat.

Scénáře vývoje měsíční splátky pro různé délky splatnosti hypotéky udává tabulka č. 2. Z ní je patrné, že růst hypotečních sazeb o jeden procentní bod znamená pro průměrnou velikost hypotéky zvýšení měsíční splátky o zhruba 1,5 tisíce Kč. Ve srovnání s 2% úrokovou sazbou, která byla na trhu běžná v dřívějších letech, tak znamená 6% hypoteční sazba nárůst měsíční splátky u průměrné hypotéky zhruba o 6 tisíc Kč.² Splátka hypotéky ve výši jednoho milionu korun s 30 letou splatností se současnými úrokovými sazbami se pohybuje kolem 6 tisíc Kč.

Tabulka č. 2: Měsíční splátka průměrné hypotéky v závislosti na délce splatnosti a úrokové sazbě

Průměrná velikost nové hypotéky v Kč:	2 856 578						
Průměrná úroková sazba v %:	2,0	3,0	4,0	5,00	5,90	7,0	
	Měsíční splátka:						
Splatnost hypotéky v letech:	15	18 382	19 727	21 130	22 590	23 944	25 676
	20	14 451	15 843	17 310	18 852	20 293	22 147
	25	12 108	13 546	15 078	16 699	18 223	20 190
	30	10 558	12 043	13 638	15 335	16 935	19 005

Pramen: ČBA

Pozn.: barevný sloupec odpovídá úrokové sazbě posledního ČBA Hypomonitoru, ostatní sazby jsou ilustrační

Za celý rok 2022 propadla aktivita na hypotečním trhu o 64 %

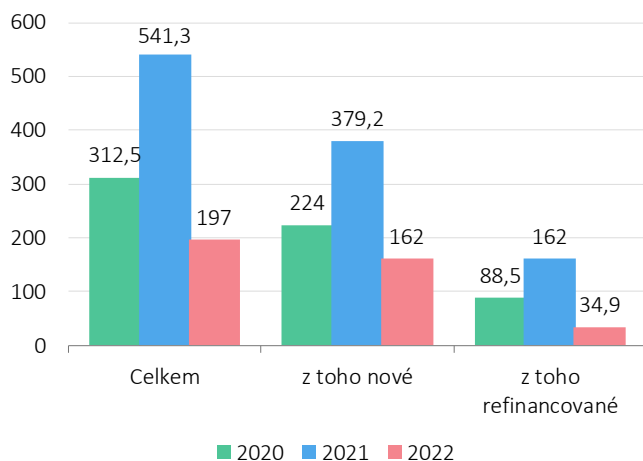
Za celý rok 2022 poskytly banky a stavební spořitelny hypoteční úvěry v objemu 197 mld. Kč, z toho čistě nové úvěry bez refinancování činily 162 mld. Kč. Meziročně se jednalo o propad ve výši 63,6 % v případě všech hypoték, a 57 % v případě skutečně nově poskytnutého objemu. Ačkoli rok 2021 byl z pohledu aktivity na hypotečním trhu výjimečný a meziroční propad v roce 2022 byl očekávatelný, aktivita na hypotečním trhu byla v loňském roce téměř o 40 % nižší i ve srovnání s rokem 2020. A to je potřeba brát v potaz i skutečnost, že první polovina minulého roku byla ještě relativně silná a teprve druhé pololetí roku 2022 ukázalo, jak se citelně hypoteční trh ochladil

¹ Jedná se především o dlouholeté úrokové swapy (interest rate swap, IRS), které odráží cenu peněz v delších splatnostech, například 5 až 10 let.

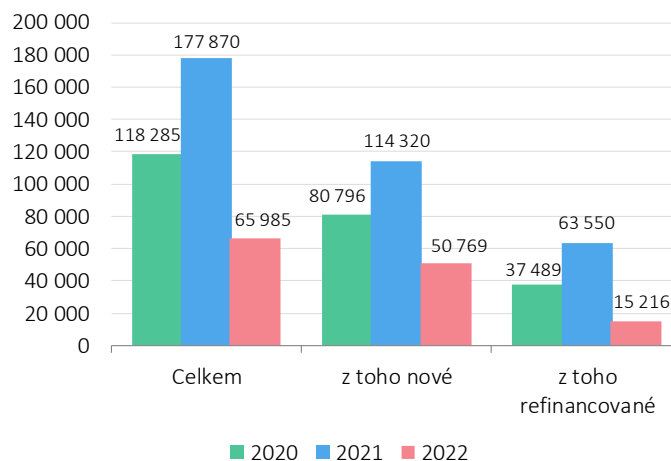
² Tabulka je k dispozici v souboru xls přiloženém na webových stránkách ČBA Hypomonitoru

Graf č. 2: Celoroční objem a počet poskytnutých hypoték v letech 2020 až 2022

Objem poskytnutých hypoték (mld. Kč)



Počet poskytnutých hypoték



Pramen: ČBA Hypomonitor

ČBA zveřejňuje nové souhrnné statistiky za celý bankovní trh

Česká bankovní asociace zveřejňuje ve spolupráci s členskými bankami nové souhrnné statistiky z trhu bydlení. Jde především o objemy a počty nově poskytnutých a refinancovaných hypoték a příslušnou úrokovou sazbu. Tyto statistiky publikuje ČBA v agregované podobě za celý bankovní sektor na pravidelné bázi vždy zhruba v polovině měsíce. Šetření se účastní všechny tuzemské banky a stavební spořitelny poskytující v ČR hypotéky. Data jsou dostupná od ledna roku 2020 v příloženém souboru na stránkách www.cbaonline.cz, kde lze také příslušné statistiky najít zvlášť pro banky a stavební spořitelny. Výše uvedené hodnoty jsou pro sektor jako celek.

Metodika ČBA Hypomonitoru

ČBA Hypomonitor rozděluje poskytnuté hypoteční úvěry bank a stavebních spořitelen domácnostem do několika kategorií tak, aby byly rozlišeny nové úvěry od refinancovaných či interních refixací. Nové úvěry jsou pak vykazovány v kategoriích dle účelu úvěru:

1. Nové úvěry

Jsou úvěry, jejichž celý objem poprvé vstupuje do ekonomiky. Do této kategorie nepatří konsolidace úvěrů anebo refinancování úvěrů. Dělí se do tří kategorií:

- **Nákup nemovitosti**
- **Výstavba nemovitosti** – včetně rekonstrukce nemovitosti
- **Ostatní nová ujednání** – pouze nové úvěry, které nijak nesouvisí s koupí nebo výstavbou nemovitosti, např. tzv. americké hypotéky, vypořádání SJM, zpětná úhrada kupní ceny, vypořádání dědického podílu, vypořádání družstevního podílu, atp.

2. Refinancované úvěry z jiné finanční instituce

Jsou úvěry, které vznikly refinancováním jednoho nebo více úvěrů z jiné finanční instituce než té vykazující. Bez ohledu na výši refinancované částky a bez ohledu na výši případného navýšení se celková výše nově vzniklého úvěru vyazuje do této kategorie.

3. Navýšené anebo interně refinancované úvěry

Jsou úvěry, které již byly v předchozím vykazovaném období součástí portfolia vykazujícího subjektu, a ve vykazovaném období u nich došlo k některé z následujících změn:

- navýšení sjednané částky
- došlo k takovým změnám, že původní úvěr byl v rámci vykazujícího subjektu refinancován/převeden na nový úvěr. Jde tak o skutečně novou smlouvu, nikoli např. jen nové ujednání v rámci refixace stávající smlouvy. Proto je objem takových úvěrů ve statistice ČBA nižší oproti „ostatním novým ujednáním“ ve statistice České národní banky.

Data pro ČBA Hypomonitor poskytují následující banky a stavební spořitelny: Air Bank, Banka Creditas, Česká spořitelna, ČSOB, ČSOB Stavební spořitelna, Fio banka, Hypoteční banka, Komerční banka, mBank, Modrá pyramida, MONETA Money Bank, MONETA Stavební spořitelna, Oberbank, Raiffeisen stavební spořitelna, Raiffeisenbank, Stavební spořitelna České spořitelny, UniCredit Bank.

O České bankovní asociaci

Česká bankovní asociace vznikla v roce 1990 a je dobrovolným sdružením právnických osob podnikajících v oblasti peněžnictví. V současné době sdružuje 32 členů. Rolí asociace je především zastupovat a prosazovat společné zájmy členů, prezentovat roli a zájmy bankovního sektoru vůči veřejnosti, podílet se na standardizaci postupů v bankovním sektoru a na vytváření odborných zvyklostí, podporovat harmonizaci bankovní legislativy s legislativou Evropské unie a vyvíjet aktivitu v informativní a školicí oblasti. ČBA je členem Evropské bankovní federace a EMMI. Více informací na www.cbaonline.cz

Další informace rádi poskytneme:

Radek Šalša
PR a komunikace ČBA
radek.salsa@cbaonline.cz
tel: + 420 731 494 128