

ČBA Hypomonitor: Objem poskytnutých hypoték byl v červnu nejvyšší za poslední rok, úroková sazba poklesla nejrychleji v letošním roce na 5,86 %.

Praha, 17. července 2023 – Banky a stavební spořitelny poskytly v červnu hypoteční úvěry za 14 mld. Kč. Meziměsíčně se tak objem poskytnutých hypoték zvýšil o 13 %. Červen bývá z pohledu aktivity na hypotečním trhu obvykle nejsilnější měsíc v roce a oproti květnu tradičně příznivější. Letošní červnový nárůst byl oproti běžné sezónnosti vyšší, ačkoli jen mírně. Červnový objem poskytnutých hypoték je však prozatím nejvyšší v letošním roce a zároveň nejvyšší od poloviny minulého roku, kdy začal trh citelně zamrzat. Hodnoty posledních měsíců tak naznačují, že hypoteční trh mírně ožívá, ačkoli oproti minulosti zůstává nadále utlumený. Z meziročního pohledu byl objem poskytnutých hypoték v červnu nižší o 28 %, meziroční propad tak postupně zvolňuje, což je však dáno i efektem nižší srovnávací základny. Úrokové sazby v červnu poklesly a dostaly se na úroveň 5,86 %, kde byly v březnu. Tržní úrokové sazby i přes svou rozkolísanost klesají a jejich červnový průměr byl na nejnižší úrovni v letošním roce. Uvedené informace plynou z dat ČBA Hypomonitoru, který zachycuje data všech tuzemských bank a stavebních spořitelen poskytujících hypoteční úvěry.

Objem poskytnutých hypoték v červnu meziměsíčně opět vzrostl

Banky a stavební spořitelny dle ČBA Hypomonitoru poskytly domácnostem v červnu letošního roku hypotéky v celkovém objemu 14 mld. Kč. Objem poskytnutých hypoték tak meziměsíčně vzrostl o 1,6 mld. Kč, což představuje 13% meziměsíční nárůst. Červen však bývá tradičně nejsilnější měsíc v roce a aktivita na hypotečním trhu je často oproti květnu příznivější. Po zohlednění zmíněné sezónnosti objem poskytnutých hypoték v červnu meziměsíčně vzrostl zhruba o 3 %, tj. relativně mírně. Červnový objem i počet poskytnutých hypoték byl však prozatím nejvyšší v letošním roce, a to i při pohledu na sezónně očištěné hodnoty. Jde zároveň o nejvyšší údaj od července minulého roku, kdy trh začal citelně zamrzat. I přes uvedené zlepšení hypoteční aktivity v posledních měsících zůstává objem poskytnutých hypoték zhruba poloviční oproti situaci v pololetí roku 2020. Z meziročního pohledu se začíná postupně projevovat efekt nižší srovnávací základny z loňského roku. Meziroční pokles poskytnutých hypoték dosáhl 28 % zatímco v květnu ještě přesahoval 40 %.

„Hypoteční trh v posledních měsících mírně ožívá a červnová čísla tento trend potvrzují. Dalšímu vývoji může pomoci rozhodnutí ČNB zmírnit od července posuzování kritéria DSTI při poskytování hypoték, na což podle informací z trhu určitá část klientů čekala. Na druhou stranu se již dostáváme do období sezónního prázdninového útlumu. Další oživení tak můžeme čekat zřejmě až na podzim,“ říká Ondřej Šuchman, manažer pro hypotéky skupiny Komerční banky.

Objem skutečně nově poskytnutých hypoték bez refinancování v červnu dosáhl 11,6 mld. Kč po květnových 10,4 mld. Kč. Jde tak o nárůst o 1,2 mld Kč, tj. 12 % oproti květnu. Objem refinancovaných úvěrů (interně či z jiné instituce) pak činil 2,3 mld. Kč oproti květnovým 2 mld. Kč.

Počet nově poskytnutých hypoték se v červnu zvýšil z 3,46 tisíce na bezmála 3,8 tisíce. I v tomto ohledu je červnová hodnota nejvyšší za poslední rok, kdy začal trh citelněji slábnout. Nadále se ale jedná o nízký počet ve srovnání s tím, že průměrný měsíční počet nových hypoték v roce 2020 se pohyboval kolem 6,7 tisíc a ve výjimečně silném roce 2021 pak dosahoval 9,5 tisíce.

„Objem poskytnutých hypoték v červnu vzrostl druhý měsíc v řadě dvouciferným tempem, po zohlednění tradiční sezónnosti a faktu, že červen bývá obvykle nejsilnější měsíc v roce, bylo červnové oživení hypotečního trhu relativně mírné. Ačkoli meziroční propad v samotném červnu zvolnil na 28 %, za celou první polovinu roku hypoteční trh poklesl meziročně o 55 %, podstatným omezujícím faktorem dostupnosti hypoték stále zůstávají vysoké úrokové sazby,“ říká Jakub Seidler, hlavní ekonom České bankovní asociace.

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

	Objem (mld. Kč)	Počet	Sazba (%)
Celkem	14,0	4 774	5,86
Nové úvěry	11,6	3 793	5,86
z toho:			
na koupi	8,9	2 777	5,84
na výstavbu	2,0	715	5,82
ostatní	0,7	301	6,19
Refinancované z jiné instituce	1,9	816	5,86
Refinancované interně	0,4	165	5,84

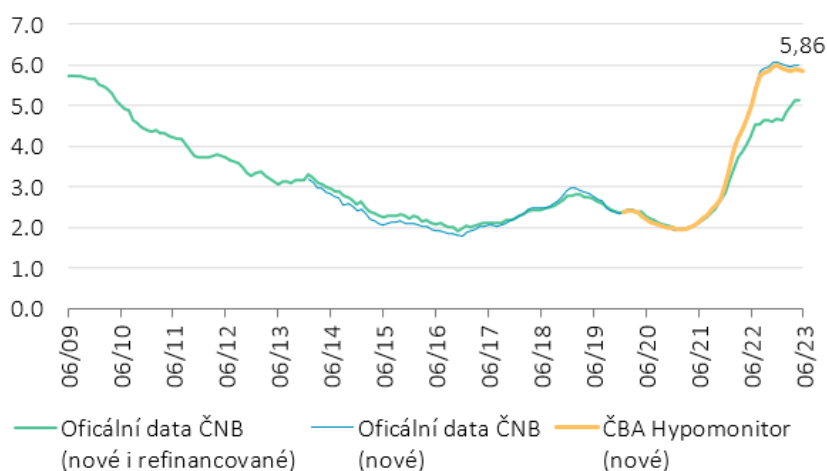
Pramen: ČBA Hypomonitor

Průměrná hypoteční sazba v červnu poklesla a dostala se na úroveň z března

Úroková sazba u skutečně nově poskytnutých hypotečních úvěrů v červnu poklesla nejrychleji v letošním roce. Dostala se tak z květnové úrovně 5,9 % na 5,86 %, kde se nacházela v březnu letošního, resp. v říjnu minulého, roku. Úrokové sazby tak začaly po dvou měsících opět klesat, což bylo umožněno postupným – i když stále rozkolísaným – poklesem tržních úrokových sazeb. I přes uvedený vývoj však zůstávají hypoteční sazby mezi nejvyššími za poslední dvacet let, ačkoli v letech 2008 a 2009 se pohybovaly 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 v posledním měsíci mírně poklesl, stále se však drží nad 6% hranicí, kde se pohybuje již zhruba rok.

„Co se týče úrokových sazeb, tak zatím trh pro potenciální žadatele o hypotéku nemá příliš dobré zprávy. Původní předpoklady, že sazby začnou ve druhé polovině roku klesat, se nejspíš naplňovat nebudou, minimálně pro 3. kvartál se toho nedočkáme a případný pokles v závěru roku bude jen vesměs kosmetický,“ uvedl Milan Voldřich, manažer hypotečních úvěrů Raiffeisenbank.

Graf č. 1: 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 letošním roce poměrně rozkolísané a několikrát se již vystřídal období jejich růstu a poklesu. Jejich průměrná měsíční hodnota však od dubna mírně klesá, což se postupně projevilo i v poklesu hypotečních sazeb. Průměrná měsíční hodnota tržních úrokových sazeb za červen byla nejnižší v letošním roce.

Průměrná velikost hypotéky se v červnu zvýšila a byla nejvyšší za poslední rok

Průměrná výše hypotéky v červnu vzrostla a opět tak po roce překonala hranici 3 mil. Kč. Nejvyšší průměrná hypotéka byla dosažena v listopadu 2021 a činila 3,46 mil. Kč, od té doby se postupně snižovala a své nejnižší úrovně dosáhla v lednu letošního roku ve výši 2,83 mil. Kč.

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:		3 066 080					
Průměrná úroková sazba v %:		2,0	3,0	4,0	5,00	5,86	7,0
		Měsíční splátka:					
Splatnost hypotéky v letech:	15	19 730	21 174	22 679	24 246	25 642	27 559
	20	15 511	17 004	18 580	20 235	21 719	23 771
	25	12 996	14 540	16 184	17 924	19 493	21 670
	30	11 333	12 927	14 638	16 459	18 108	20 399

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 %

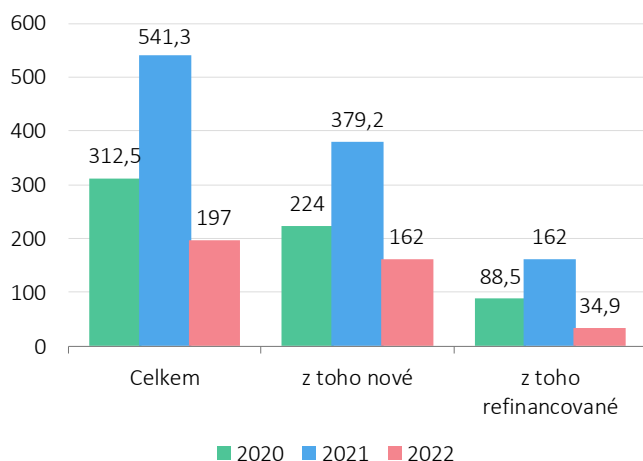
Za celý rok 2022 poskytly banky a stavební spořitelny hypoteční úvěry v objemu 197 mld. Kč, z toho čistě nové úvěry bez refinancování činily 162 mld. Kč. Meziročně se jednalo o propad ve výši 63,6 % v případě všech hypoték, a 57 % v případě skutečně nově poskytnutého objemu. Ačkoli rok 2021 byl z pohledu 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.

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

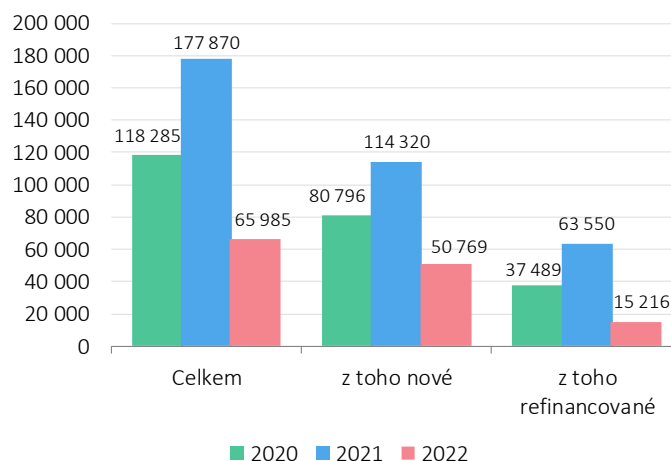
¹ Jedná se především o dlouholeté úrokové swapy (interest rate swap, IRS), které odráží cenu peněz v delších splatnostech, například 5 až 10 let.

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

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, které lze v jednoduché grafické podobě sledovat také na stránkách cbamonitor.cz.

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