

## ČBA Hypomonitor: Objem poskytnutých hypoték se v květnu opět zvýšil, úroková sazba vesměs stagnovala na 5,9 %.

Praha, 15. června 2023 – Banky a stavební spořitelny poskytly v květnu hypoteční úvěry za 12,3 mld. Kč. Meziměsíčně se tak objem poskytnutých hypoték zvýšil o 17 %, zatímco v dubnu o 16 % poklesl. Ačkoli květnová aktivita na hypotečním trhu bývá oproti dubnu pravidelně příznivější, v letošním květnu byl nárůst nad rámec běžné sezónnosti. Objem i počet hypoték se tak v květnu přiblížil březnovým hodnotám a po zohlednění sezónního vývoje je nejvyšší od poloviny loňského roku, kdy trh začal citelně zamrzat. Hodnoty posledních třech měsíců tak naznačují, že hypoteční trh mírně ožívá, ačkoli oproti minulosti zůstává nadále výrazně utlumený. Z meziročního pohledu byl v květnu obdobně jako v dubnu objem poskytnutých hypoték nižší o 40 %. Úrokové sazby v květnu nepatrně vzrostly a dostaly se zpět na úroveň 5,9 %. Tržní úrokové sazby v posledních týdnech sice opět klesají, zůstávají však velmi rozkolísané a případně změny v hypotečních sazbách tak budou v příštích měsících jen velmi kosmetické. Uvedené informace plynou z dat ČBA Hypomonitoru, který zachycuje data všech tuzemských bank a stavebních spořitelen poskytujících hypoteční úvěry.

### Hypoteční trh v květnu opět vrostl

Banky a stavební spořitelny dle ČBA Hypomonitoru poskytly domácnostem v květnu letošního roku hypotéky v celkovém objemu 12,3 mld. Kč. Objem poskytnutých hypoték tak meziměsíčně vzrostl o 1,8 mld. Kč, což představuje 17% meziměsíční nárůst. Květnová aktivita na hypotečním trhu ale bývá oproti dubnu pravidelně mírně příznivější. Po zohlednění zmíněné sezónnosti objem poskytnutých hypoték v květnu meziměsíčně vzrostl zhruba o 10 %, zatímco v dubnu meziměsíčně stagnoval. Objem i počet hypoték se tak pohyboval v květnu na obdobné úrovni jako v březnu a po zohlednění tradiční sezónnosti byl nejvyšší od loňského léta, kdy trh začal citelně zamrzat. I přes uvedené zlepšení hypoteční aktivity v posledních měsících zůstává objem poskytnutých hypoték zhruba poloviční oproti situaci v prvním pololetí roku 2020. Z meziročního pohledu se začíná postupně projevovat efekt nižší srovnávací základny z loňského roku. Meziroční pokles poskytnutých hypoték tak v květnu setrval stejně jako v dubnu na 40 % z březnových 59 %.

*„Loňský rok lze na realitním trhu vnímat jako turbulentní. Jak však naznačují příznivější květnové údaje, situace se začíná stabilizovat a šok, který pocítili kupující i prodávající, pozvolna ustává. Sledujeme trend klesajících cen nemovitostí, který dle očekávání přetrvával také v květnu – zejména v jednotlivých krajích a regionech. Nadále pokračuje i snížený zájem o velké, méně udržitelné stavby a domy ve vzdálenějších lokalitách. Obavy z hůře dostupných hypoték však pozvolna opadávají a hypoteční trh by se tak měl začít postupně zotavovat, čemuž mírně napomůže i zmírnění pravidel ze strany České národní banky“, říká Martin Vašek, generální ředitel Hypoteční banky.*

**Objem skutečně nově poskytnutých hypoték bez refinancování v květnu dosáhl 10,4 mld. Kč po dubnových 8,8 mld. Kč.** Jde tak o nárůst o 1,6 mld Kč, tj. 18,7% růst oproti dubnu. Objem refinancovaných úvěrů (interně či z jiné instituce) pak činil 2 mld. Kč oproti dubnovým 1,8 mld. Kč.

**Počet nově poskytnutých hypoték se pak v květnu zvýšil z 2,9 tisíce na bezmála 3,5 tisíce.** I v tomto ohledu se květnová hodnota současně s tou z března pohybuje na nejvyšší úrovni od července minulého roku. Nadále se ale jedná o 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.

*„Hypoteční trh v květnu vzrostl a po zohlednění tradičního sezónního vývoje byl objem nově poskytnutých hypoték nejvyšší od poloviny minulého roku. Hypoteční aktivita tak v posledních měsících mírně ožívá, nicméně stále zůstává ve srovnání s dřívějšími roky ve výrazném útlumu, což se změní až s citelnějším poklesem úrokových sazeb,“ říká Jakub Seidler, hlavní ekonom České bankovní asociace.*

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

	Objem (mld. Kč)	Počet	Sazba (%)
<b>Celkem</b>	<b>12,3</b>	4 340	5,90
<b>Nové úvěry</b>	<b>10,4</b>	<b>3 462</b>	<b>5,90</b>
z toho:			
na koupi	7,9	2 527	5,89
na výstavbu	1,9	678	5,85
ostatní	0,6	257	6,21
<b>Refinancované z jiné instituce</b>	<b>1,7</b>	771	<b>5,89</b>
<b>Refinancované interně</b>	<b>0,2</b>	107	<b>5,89</b>

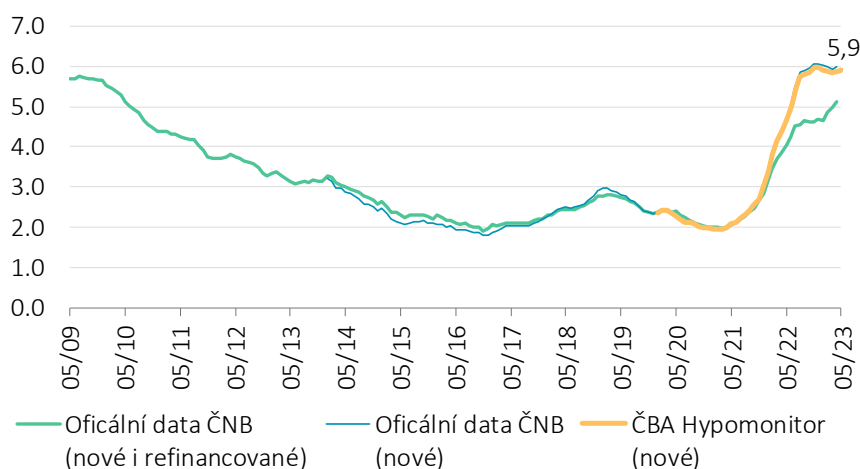
Pramen: ČBA Hypomonitor

### Průměrná hypoteční sazba v květnu zůstala vesměs stabilní, zvýšila se jen nepatrně

Úroková sazba u skutečně nově poskytnutých hypotečních úvěrů v květnu vesměs stagnovala, resp. velmi nepatrně vzrostla z 5,89 na 5,9 %, kde se nacházela v únoru letošního roku. Mírný pokles sazeb pozorovaný zkraje letošního roku se tak v posledních měsících zastavil. Změny úrokových sazeb však byly pouze mírně a stále tak platí, že se 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 %.

„Úrokové sazby setrvávají v posledních měsících na stabilní úrovni kolem 5,9 %, což platí i v případě květnových údajů. Případný výraznější pokles hypotečních sazeb nyní vzhledem k stabilním cenám zdrojů neočekáváme, postupně by však sazby mohly začít klesat v závěru letošního roku,“ říká Marek Richter, vedoucí hypotečních služeb Air Bank.

**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 splatností<sup>1</sup> jsou v posledních měsících rozkolísané a několikrát v letošním roce se vystřídaly období jejich růstu a poklesu, což komplikuje výhled na jejich další vývoj s potenciálním dopadem do hypotečních sazeb. Průměrná hodnota tržních úrokových sazeb za květen se nacházela na průměru celého letošního roku. Od poloviny května však sazby opět klesají a nachází se v současnosti spíše na nižších úrovních letošního roku.

### Průměrná velikost hypotéky v květnu stagnovala na hranici 3 mil. Kč

Průměrná výše hypotéky v dubnu třetí měsíc v řadě vzrostla a dostala se opět nad hranici 3 mil. Kč, kde se nacházela naposledy v červenci minulého roku, v květnu i přes nepatrné snížení zhruba setrvala na hranici 3 mil. Kč. Nejvyšší průměrná hypotéka byla dosažena v listopadu 2021 a činila 3,46 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.<sup>2</sup> 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:		2 998 565					
Průměrná úroková sazba v %:		2,0	3,0	4,0	5,00	5,90	7,0
		Měsíční splátka:					
Splatnost hypotéky v letech:	15	19 296	20 708	22 180	23 712	25 140	26 952
	20	15 169	16 630	18 171	19 789	21 308	23 248
	25	12 710	14 220	15 828	17 529	19 134	21 193
	30	11 083	12 642	14 316	16 097	17 783	19 950

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 %

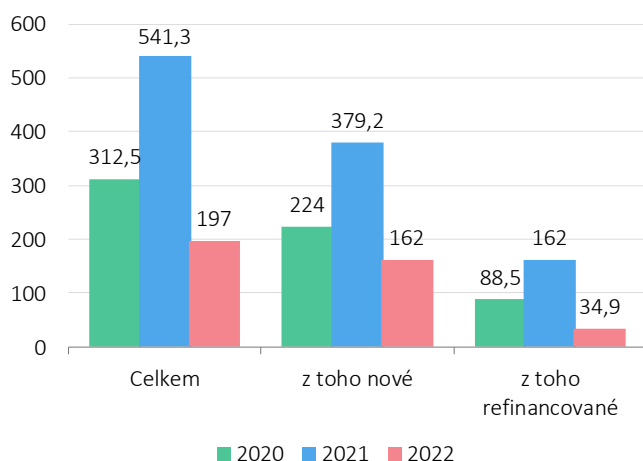
Za celý rok 2022 poskytly banky a stavební spořitelny hypoteční úvěry v objemu 197 mld. Kč, z toho čistě nové úvěry bez refinancování činily 162 mld. Kč. Meziročně se jednalo o propad ve výši 63,6 % v případě všech hypoték, a 57 % v případě skutečně nově poskytnutého objemu. Ačkoli rok 2021 byl z pohledu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

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

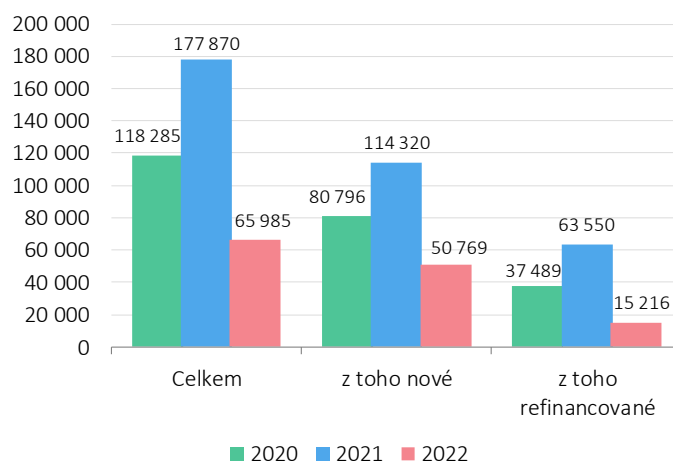
<sup>2</sup> Tabulka je k dispozici v souboru xls přiloženém na webových stránkách ČBA Hypomonitoru

**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](http://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](http://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](http://www.cbaonline.cz)

## Další informace rádi poskytneme:

Radek Šalša  
PR a komunikace ČBA  
[radek.salsa@cbaonline.cz](mailto:radek.salsa@cbaonline.cz)  
tel: + 420 731 494 128