

ČBA Hypomonitor: Hypoteční trh v říjnu citelně ožil, úroková sazba klesla na 5,71 %.

Praha, 15. listopadu 2023 – Banky a stavební spořitelny poskytly v říjnu hypoteční úvěry za 16,1 mld. Kč. Z meziročního pohledu byl objem poskytnutých hypoték v říjnu více než dvojnásobný a meziroční dynamika tak oproti září dále zrychlila. Důvodem je, že údaje se již srovnávají s velmi nízkými hodnotami druhé poloviny minulého roku. Meziměsíčně pak objem poskytnutých hypoték vzrostl o 18 %. Říjnová aktivita na hypotečním trhu však bývá tradičně oproti září silnější, po očištění o tento vliv by i tak činil meziměsíční nárůst téměř 10 %. Za silnější říjnovou aktivitou stojí podzimní akční nabídky bank v kombinaci se zmírněním pravidel ze strany ČNB z poloviny letošního roku. Údaje z hypotečního trhu tak naznačují, že aktivita mírně ožívá, ačkoli nadále zůstává citelně pod úrovní let 2020/2021. Úrokové sazby v říjnu pokračovaly v poklesu a dostaly se blíže k hranici 5,7 %, což je nejnižší hodnota za poslední rok. Uvedené informace plynou z dat ČBA Hypomonitoru, který zachycuje data všech tuzemských bank a stavebních spořitelen poskytujících hypoteční úvěry.

Objem poskytnutých hypoték v říjnu meziměsíčně vzrostl

Banky a stavební spořitelny dle ČBA Hypomonitoru poskytly domácnostem v říjnu letošního roku hypotéky v objemu 16,1 mld. Kč. Objem poskytnutých hypoték tak meziměsíčně vzrostl o 2,5 mld. Kč, což představuje oproti září nárůst o 18,4 %. Objemy poskytnutých hypoték sice bývají v říjnu často meziměsíčně vyšší, i po zohlednění tohoto faktoru však trh narostl téměř o 10 %. Jde o vliv podzimních akčních nabídek některých bank v kombinaci s uvolněnými požadavky na příjmy žadatele (DSTI) ze strany ČNB. Z meziročního pohledu se pak projevil vliv nižší srovnávací základny, kdy se data srovnávají s velmi slabým říjnem minulého roku. Objem hypoték z meziročního pohledu tak vzrostl o 123 %, zatímco v září nárůst činil 90 %. I přes opticky velmi silné meziroční růsty ale stále zůstává objem hypoték o 50 % nižší než v říjnu roku 2020 a od ledna do října hypoteční trh meziročně poklesl o 35 %.

„V meziročním srovnání jsme ve třetím kvartálu roku 2023 poprvé po dvou letech zaznamenali výraznější nárůst v počtu uzavřených smluv. Zároveň delší dobu sledujeme postupný nárůst poptávky po kratších fixacích. Je vidět, že na českém hypotečním trhu pominul prvotní šok po skokovém zvýšení sazeb a lidé si na jejich aktuální výši pomalu zvykají, zároveň však očekávají jejich pokles v nejbližších letech,“ uvedl Jakub Schmid, ředitel úvěrové divize Fio banky.

Objem skutečně nově poskytnutých hypoték bez refinancování v říjnu dosáhl 13,2 mld. Kč po zářijových 11,3 mld. Kč. Jde tak o meziměsíční nárůst o 17 %. Objem refinancovaných úvěrů (interně či z jiné instituce) pak činil 2,9 mld. Kč oproti 2,3 mld. Kč o měsíc dříve. **Počet nově poskytnutých hypoték se v říjnu také zvýšil na 4,1 tisíce, což je nejvyšší hodnota od června minulého roku.** I přes uvedené zlepšení se nadále jedná o nízký počet ve srovnání s rokem 2020, kdy se průměrný měsíční počet nových hypoték pohyboval kolem 6,7 tisíc a ve výjimečně silném roce 2021 pak dosahoval 9,5 tisíc.

„V kontrastu se situací v zemích eurozóny, kde rostoucí sazby brzdí poptávku po hypotečních úvěrech, již v ČR vnímáme lehké oživení hypotečního trhu. Čeští investoři, kteří mají stabilní příjmy v eurech, využívají stále o něco příznivějších eurových úrokových sazeb při pořízení nemovitostí v ČR nebo v zahraničí,“ uvedl Filip Vavruška, ředitel Oberbank AG pobočka Česká republika.

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

	Objem (mld. Kč)	Počet	Sazba (%)
Celkem	16,1	5 243	5,70
Nové úvěry	13,2	4 088	5,71
z toho:			
na koupi	10,5	3 174	5,69
na výstavbu	1,9	603	5,65
ostatní	0,8	311	6,04
Refinancované z jiné instituce	2,5	984	5,69
Refinancované interně	0,4	171	5,66

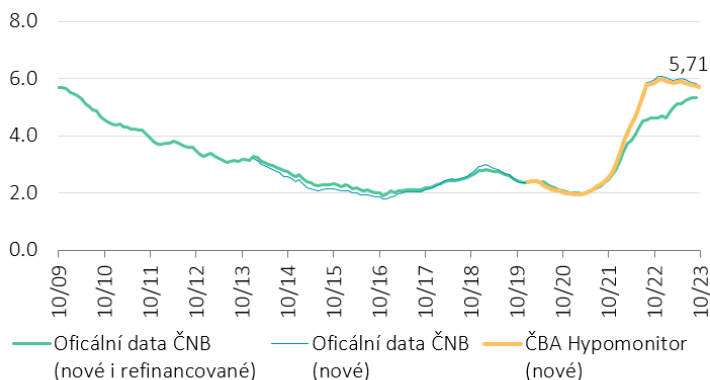
Pramen: ČBA Hypomonitor

Průměrná hypoteční sazba v říjnu dále mírně poklesla a zůstává nejnižší za poslední rok

Úroková sazba u skutečně nově poskytnutých hypotečních úvěrů v říjnu dále mírně poklesla na 5,71 % ze zářijových 5,74 %. Zůstává tak nejnižší od července minulého roku, tj. za poslední rok. Úrokové sazby tak v posledních pěti měsících klesají, což bylo umožněno postupným 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 v posledních měsících také mírně klesají, stále se však drží v průměru kolem 6 %, kde se pohybují od poloviny loňského roku.

„Trh v současnosti předpokládá, že základní sazba ČNB se na konci příštího roku bude pohybovat poblíž 4 %. I přes očekávaný pokles hlavní sazby ČNB o 3 procentní body je výhled na delší úrokové sazby stabilnější, a právě tyto úrokové sazby jsou pro úrokové sazby hypoték klíčové. Ačkoli tak hypoteční sazby budou nadále postupně mírně klesat, nelze očekávat obdobně rychlé snižování, jako v případě hlavních sazeb centrální banky,“ říká **Jakub Seidler, hlavní ekonom České bankovní asociace.**

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 velmi rozkolísané a několikrát se již vystřídal období jejich růstu a poklesu. Totéž platí i pro vývoj v posledním měsíci. Jejich průměrná úroveň za říjen byla sice nejvyšší od května letošního roku, v současnosti se ale nachází na obdobných hodnotách jako před měsícem a mírně pod průměrem letošního roku.

Průměrná velikost hypotéky v říjnu pokračovala v mírném růstu

Průměrná výše hypotéky v říjnu pokračovala v mírném růstu a dostala se na výši 3,2 mil. Kč. Jde tak o nejvyšší hodnotu od března minulého roku. 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. Od té doby se postupně zvyšuje.

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 současná 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:		3 229 024					
Průměrná úroková sazba v %:		2,0	3,0	4,0	5,00	5,71	7,0
		Měsíční splátka:					
Splatnost hypotéky v letech:	15	20 779	22 299	23 885	25 535	26 738	29 023
	20	16 335	17 908	19 567	21 310	22 589	25 035
	25	13 686	15 312	17 044	18 877	20 228	22 822
	30	11 935	13 614	15 416	17 334	18 753	21 483

Pramen: ČBA

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

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

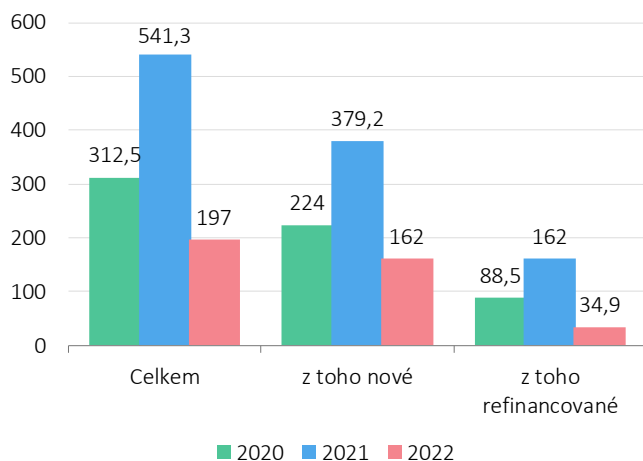
Za celý rok 2022 poskytly banky a stavební spořitelny hypoteční úvěry v objemu 197 mld. Kč, z toho čistě nové úvěry bez refinancování činily 162 mld. Kč. Meziročně se jednalo o propad ve výši 63,6 % v případě všech hypoték, a 57 % v případě skutečně nově poskytnutého objemu. Ačkoli rok 2021 byl z pohledu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

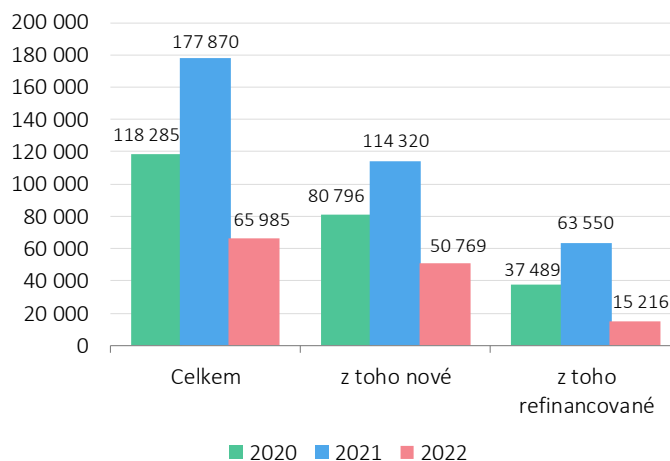
² Tabulka je k dispozici v souboru xls přiloženém na webových stránkách ČBA Hypomonitoru

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, 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