

## ČBA Hypomonitor: Hypoteční trh se v listopadu udržel na říjnové úrovni, úroková sazba klesla na 5,67 %.

Praha, 14. prosince 2023 – Banky a stavební spořitelny poskytly v listopadu hypoteční úvěry za **16,2 mld. Kč**. Meziměsíčně objem poskytnutých hypoték vesměs stagnoval, udržel si tak silnější aktivitu z října. Z meziročního pohledu byl objem poskytnutých hypoték v listopadu obdobně jako předešlý měsíc více než dvojnásobný, což souvisí především s nízkou srovnávací základnou druhé poloviny loňského roku, kdy hypoteční trh zamrzl. Údaje však naznačují, že aktivita na hypotečním trhu dále mírně ožívá. To souvisí s uvolněním pravidel ze strany ČNB, mírným poklesem sazeb i odloženou poptávkou. I přes příznivější hodnoty však zůstává letošní objem poskytnutých hypoték o třetinu nižší, než byl v tomto období v předpandemických letech 2017 a 2018. Úrokové sazby v listopadu pokračovaly v poklesu a snížily se z 5,71 % na 5,67 %, což je nejnižší hodnota od poloviny loňského roku. Uvedené informace plynou z údajů ČBA Hypomonitoru, který zachycuje data všech tuzemských bank a stavebních spořitelen poskytujících hypoteční úvěry.

### Objem poskytnutých hypoték si v listopadu udržel silnější říjnovou úroveň

Banky a stavební spořitelny dle ČBA Hypomonitoru poskytly domácnostem v listopadu letošního roku hypotéky v objemu **16,2 mld. Kč**. **Objem poskytnutých hypoték tak meziměsíčně vesměs stagnoval a udržel si relativně silnější aktivitu z předešlého měsíce.** Nepatrný meziměsíční růst o necelé 1 % pak znamená, že listopad byl z pohledu poskytnutých hypoték doposud nejsilnější měsíc v letošním roce. Z meziročního pohledu se projevuje vliv nižší srovnávací základny, kdy se data srovnávají s velmi slabou druhou polovinou minulého roku. Objem hypoték z meziročního pohledu tak vzrostl v listopadu o 121 %. I přes opticky velmi silné meziroční růsty nicméně nadále zůstává objem hypoték o 50 % nižší než v listopadu roku 2020 a ve srovnání s předpandemickými roky 2017–2018 je letošní objem nižší o třetinu.

*„Objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů je druhý měsíc po sobě na letošních rekordních hodnotách a zároveň na více než dvojnásobku v meziročním srovnání. Je tedy zřejmé, že to nejhorší období na hypotečním trhu za posledních několik let již máme za sebou. Přispěly k tomu zejména dva faktory – deaktivace ukazatele DSTI ze začátku července a také to, že někteří lidé již nechtějí čekat, zdali a případně o kolik klesnou úrokové sazby hypoték v příštím roce,“ uvedl Ondřej Šuchman, manažer pro hypotéky v Komerční bance.*

**Objem skutečně nově poskytnutých hypoték bez refinancování v listopadu dosáhl 13,4 mld. Kč po říjnových 13,2 mld. Kč.** Jde tak o meziměsíční nárůst o 1,3 %. Objem refinancovaných úvěrů (interně či z jiné instituce) pak činil 2,8 mld. Kč oproti 2,9 mld. Kč o měsíc dříve. **Počet nově poskytnutých hypoték dosáhl v listopadu 4 166, což představuje 2% meziměsíční a 91% meziroční nárůst. Jde o nejvyšší hodnotu od června minulého roku.** I přes uvedené zlepšení se nadále jedná o nízké číslo 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 letošním roce pozorujeme zvýšený zájem o nezajištěné úvěry od stavebních spořitelen. Nemalá část je právě využívána i jako podpora při koupi nebo výstavbě nemovitosti. Ať už jako úvěr na vylepšení starších nemovitostí, nebo jako další část na zaplacení kupní ceny. To vše samozřejmě s ohledem na platnou regulaci na maximální LTV,“ dodal Michal Noha, ředitel produktového managementu, Raiffeisen stavební spořitelna.*

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

	Objem (mld. Kč)	Počet	Sazba (%)
<b>Celkem</b>	<b>16,2</b>	5 253	5,67
<b>Nové úvěry</b>	<b>13,4</b>	<b>4 166</b>	<b>5,67</b>
z toho:			
na koupi	10,9	3 285	5,66
na výstavbu	1,7	594	5,64
ostatní	0,7	287	5,95
<b>Refinancované z jiné instituce</b>	<b>2,4</b>	909	<b>5,64</b>
<b>Refinancované interně</b>	<b>0,4</b>	178	<b>5,66</b>

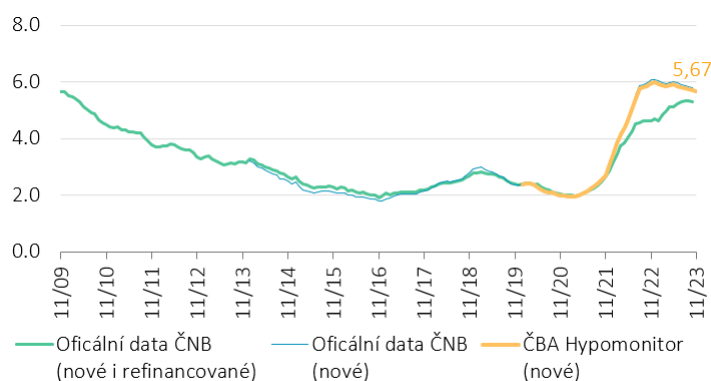
Pramen: ČBA Hypomonitor

### Průměrná hypoteční sazba v listopadu dále mírně poklesla

Úroková sazba u skutečně nově poskytnutých hypotečních úvěrů dále mírně poklesla z říjnových 5,71 % na 5,67 % a zůstává tak nejnižší od července minulého roku. Úrokové sazby tak v posledním půl roce klesají, což bylo umožněno postupným poklesem tržních úrokových sazeb. I přes uvedený vývoj však zůstávají hypoteční sazby z pohledu posledních dvou dekád nadprůměrně vysoké a na podobných úrovních jako v současnosti se nacházely také v letech 2008 a 2009. **Realizované úrokové sazby na rozdíl od cen nabídkových reflektují skutečnou reálnou úrokovou sazbu u podepsaných hypotečních smluv.** Nabídkové sazby se v průměru udržují stále nad 6% hranicí, kde se pohybují od poloviny loňského roku.

*„Trhy se připravují na snižování sazeb centrálních bank v příštím roce. V posledních týdnech se tato očekávání citelně zintenzívněla, což se projevilo i v rychlejším poklesu úrokových sazeb delších splatností, které jsou klíčové i pro sazby hypoték. To by mohlo předznamenávat rychlejší pokles hypotečních sazeb, než se předpokládalo ještě před nedávnem. Nicméně optimismus je prozatím nutné brzdit, jelikož trhy jsou v současnosti velmi rozkolísané a situace se může opět nečekaně změnit,“ 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 splatností<sup>1</sup> jsou v letošním roce velmi rozkolísané a několikrát se již vystřídalo období jejich růstu a poklesu. To potvrdil i vývoj za poslední měsíc, kdy tržní sazby, vzhledem k silnějším očekáváním ohledně snižování sazeb ze strany hlavních centrálních bank, výrazněji poklesly. V případě tuzemských sazeb splatností od 3 do 10 let byl meziměsíční pokles o více než půl procentního bodu, a delší sazby se tak dostaly na nejnižší úroveň od března minulého roku.

### Průměrná velikost hypotéky v listopadu nepatrně poklesla

Průměrná výše hypotéky v listopadu nepatrně poklesla z 3,23 na 3,21 mil. Kč, stále však jde o druhou nejvyšší hodnotu v letošním roce a po říjnu 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.

Scénář 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.<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:		3 208 665					
Průměrná úroková sazba v %:		2,0	3,0	4,0	5,00	5,67	7,0
		<b>Měsíční splátka:</b>					
Splatnost hypotéky v letech:	15	20 648	22 158	23 734	25 374	26 513	28 840
	20	16 232	17 795	19 444	21 176	22 387	24 877
	25	13 600	15 216	16 937	18 758	20 037	22 678
	30	11 860	13 528	15 319	17 225	18 569	21 347

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 %

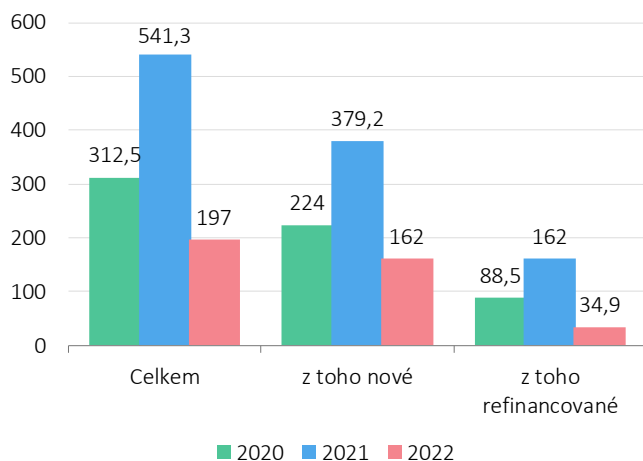
Za celý rok 2022 poskytly banky a stavební spořitelny hypoteční úvěry v objemu 197 mld. Kč, z toho čistě nové úvěry bez refinancování činily 162 mld. Kč. Meziročně se jednalo o propad ve výši 63,6 % v případě všech hypoték, a 57 % v případě skutečně nově poskytnutého objemu. Ačkoli rok 2021 byl z pohledu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

<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.

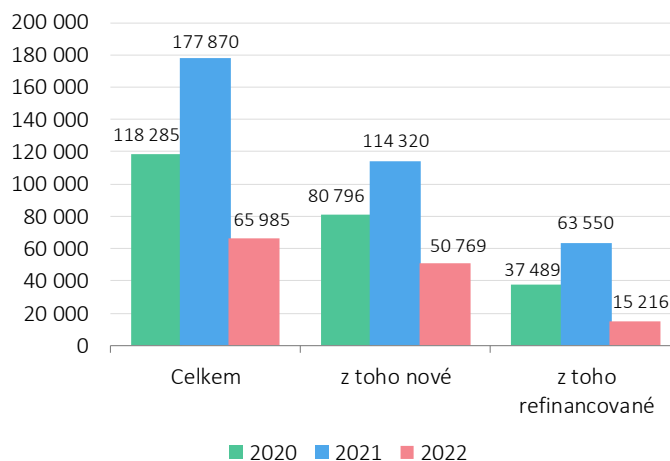
<sup>2</sup> Tabulka je k dispozici v souboru xls přiloženém na webových stránkách ČBA Hypomonitoru

**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 přiloženém 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