

ČBA Hypomonitor: Banky loni poskytly hypotéky za 150 miliard. Úroková sazba v prosinci klesla na 5,65 %.

Praha, 15. ledna 2024 – Za celý rok 2023 poskytly banky a stavební spořitelny hypoteční úvěry v objemu 150 mld. Kč, z toho čistě nové úvěry bez refinancování činily 124 mld. Kč. Meziročně se jedná o čtvrtinový propad, což je však dáno efektem vyšší srovnávací základny z první poloviny roku 2022, kdy objemy hypoték byly nadále vysoké. V prosinci minulého roku byly poskytnuty hypoteční úvěry přesahující 15 mld. Kč. Meziměsíčně objem poskytnutých hypoték poklesl o 7 %, prosinec však bývá z pohledu aktivity na hypotečním trhu tradičně slabší měsíc a pokud bychom tuto sezónnost zohlednili, hypoteční trh v prosinci vesměs stagnoval a udržel si tak silnější aktivitu z posledních tří měsíců. Hypoteční trh tak pokračuje v mírném ožívání, což souvisí s uvolněním pravidel ze strany ČNB, mírným poklesem sazeb i odloženou poptávkou. Úrokové sazby v prosinci pokračovaly v poklesu a snížily se z 5,67 % na 5,65 %, což je nejnižší hodnota od poloviny roku 2022. Uvedené informace plynou z údajů ČBA Hypomonitoru, který zachycuje data všech tuzemských bank a stavebních spořitelen poskytujících hypoteční úvěry.

Objem poskytnutých hypoték si v prosinci udržel příznivou úroveň

Banky a stavební spořitelny dle ČBA Hypomonitoru poskytly domácnostem v prosinci letošního roku hypotéky v objemu 15,1 mld. Kč. Objem poskytnutých hypoték tak meziměsíčně poklesl o 7 %. Prosinec však tradičně bývá z pohledu aktivity na hypotečním trhu slabší a po sezónním očištění by objem poskytnutých hypoték meziměsíčně vesměs stagnoval. Hypoteční trh si tak v prosinci udržel příznivější aktivitu předešlých tří měsíců. Z meziročního pohledu se projevuje vliv nižší srovnávací základny, kdy se data srovnávají s velmi slabou druhou polovinou roku 2022. Objem hypoték z meziročního pohledu tak v prosinci vzrostl o 93 %. I přes opticky velmi silné meziroční růsty nicméně nadále zůstává objem hypoték více než o 50 % nižší než v prosinci roku 2020.

„Rok 2024 bude o poklesu úrokových sazeb a ožívání trhu. Tento trend poklesu sazeb započal již v závěru roku 2023. Vyvolává jej postupný pokles ceny zdrojů a samozřejmě zafunguje i tržní prostředí. Očekáváme, že dojde k oživení refinancování hypoték, a to zejména u klientů s úrokovou sazbou kolem 6 %, kteří stále mohou využít mimořádné splátky zdarma. Pokles hypotečních sazeb bude mít pravděpodobně pozitivní vliv i na realitní trh, kdy omezená nabídka a zvýšená poptávka může působit na cenu nemovitostí,“ uvedl Marek Richter, vedoucí hypotečních služeb Air Bank.

Objem skutečně nově poskytnutých hypoték bez refinancování v prosinci 2023 dosáhl 12,7 mld. Kč po listopadových 13,4 mld. Kč. Jde tak o meziměsíční pokles o 5 %. Objem refinancovaných úvěrů (interně či z jiné instituce) pak činil 2,4 mld. Kč oproti 2,8 mld. Kč o měsíc dříve. Počet nově poskytnutých hypoték dosáhl v prosinci 3 770, což představuje 10% meziměsíční pokles. Z meziročního pohledu jde o nárůst o 65 %. Průměrný měsíční počet poskytnutých hypoték v posledním čtvrtletí minulého roku se pohyboval kolem 4 tisíc měsíčně, což

„Česká národní banka v prosinci sáhla k dlouho očekávanému snížení své základní úrokové sazby. Můžeme očekávat, že ČNB bude letos ve snižování sazeb pokračovat a dolů v průběhu roku v souvislosti s poklesem tržních sazeb delších splatností zamíří i sazby na hypotékách, což se propíše do zvýšené poptávky po úvěrech na bydlení,“ dodal Petr Gapko, hlavní ekonom Moneta Money Bank.

je téměř dvojnásobek oproti stejnému období roku 2022, ale na druhou stranu polovina oproti konci roku 2020.

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

	Objem (mld. Kč)	Počet	Sazba (%)
Celkem	15,1	4657	5,64
Nové úvěry	12,7	3770	5,65
z toho:			
na koupi	10,4	2972	5,62
na výstavbu	1,6	503	5,60
ostatní	0,7	295	6,10
Refinancované z jiné instituce	2,0	723	5,60
Refinancované interně	0,4	164	5,63

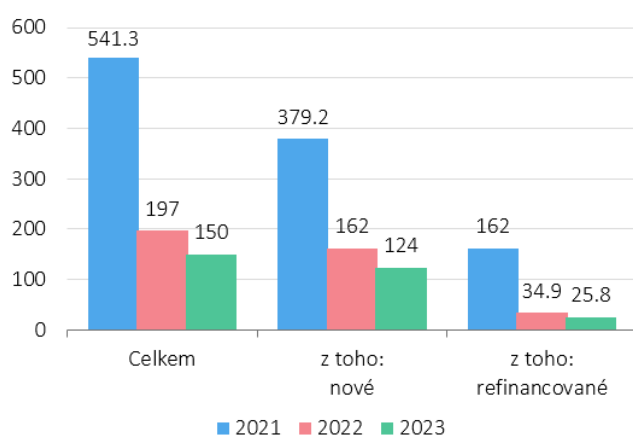
Pramen: ČBA Hypomonitor

Za celý rok 2023 se propadla aktivita na hypotečním trhu o čtvrtinu

Za celý rok 2023 poskytly banky a stavební spořitelny hypoteční úvěry v objemu 150 mld. Kč, z toho čistě nové úvěry bez refinancování činily 124 mld. Kč. Meziročně se jednalo o propad ve výši 24 %. To je dáno zejména skutečností, že první polovina roku 2022 byla stále z pohledu poskytnutých hypoték silná a na meziroční srovnání tak působí vyšší srovnávací základna z tohoto období. Za první polovinu roku 2023 se tak poskytlo meziročně o 50 % méně hypoték, za druhou polovinu roku 2023 naopak přes 50 % více. Ve srovnání s předpandemickými roky 2017-2019 byl objem poskytnutých hypoték v roce 2023 zhruba o třetinu nižší.

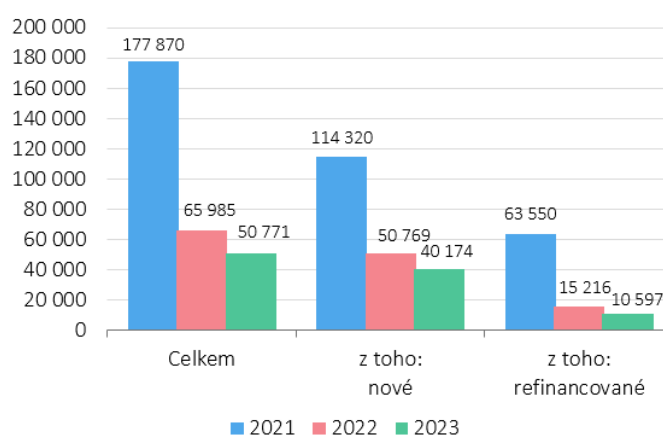
Graf č. 1: Celoroční objem a počet poskytnutých hypoték v letech 2021 až 2023

Objem poskytnutých hypoték (mld. Kč)



Pramen: ČBA Hypomonitor

Počet poskytnutých hypoték

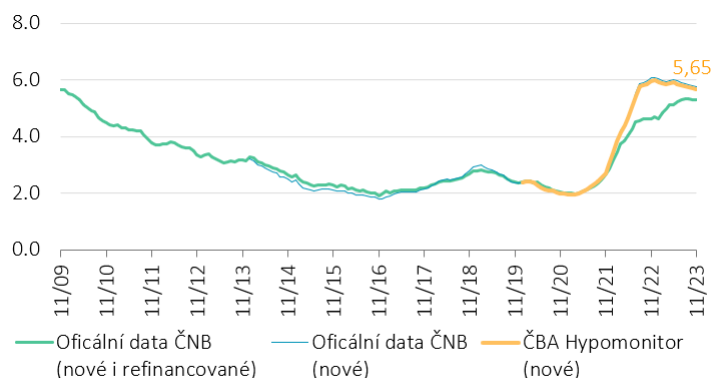


„Z pohledu původních očekávání na začátku roku 2023 byla realita nakonec relativně příznivá a objem poskytnutých hypoték se dostal na horní hranici odhadů. To bylo patrně způsobeno kombinací faktorů, od uvolnění pravidel v oblasti příjmových ukazatelů ze strany ČNB, po mírný pokles cen nemovitostí či mírný pokles sazeb. V letošním roce by měl hypoteční trh dále oživovat a za celý rok lze očekávat dvouciferný růst, stále se však patrně nedostane na úroveň předpandemických let,“ říká Jakub Seidler, hlavní ekonom České bankovní asociace.

Průměrná hypoteční sazba v prosinci dále mírně poklesla

Úroková sazba u skutečně nově poskytnutých hypotečních úvěrů dále mírně poklesla z listopadových 5,67 % na 5,65 % a zůstává tak nejnižší od července roku 2022. 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 také kosmeticky snižují a dostávají se pod úroveň 6% hranice, kde se pohybovaly od poloviny roku 2022.

Graf č. 2: 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. To potvrdil i vývoj za poslední měsíc, kdy tržní sazby, vzhledem k silnějším očekáváním ohledně snižování sazeb ze strany hlavních centrálních bank, výrazněji poklesly. **To se přelívá ve spojení s očekávaným poklesem sazeb ze strany ČNB i do tuzemských sazeb delších splatností, jejichž průměrné prosincové hodnoty se dostaly na nejnižší úroveň od konce roku 2021.**

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

Průměrná velikost hypotéky v prosinci vzrostla

Průměrná výše hypotéky v prosinci vzrostla z 3,21 na 3,37 mil. Kč, což představuje návrat na úroveň ze začátku roku 2022. Nejvyšší průměrná hypotéka byla dosažena v listopadu 2021 a činila 3,46 mil. Kč, poté se postupně snižovala a své nejnižší úroveň dosáhla v lednu 2023 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 současná hypoteční sazba nárůst měsíční splátky u průměrné hypotéky zhruba o 6 tisíc Kč.² Splátka hypotéky ve výši jednoho milionu korun s 30letou 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:		3 368 225					
Průměrná úroková sazba v %:		2,0	3,0	4,0	5,00	5,65	7,0
		Měsíční splátka:					
Splatnost hypotéky v letech:	15	21 675	23 260	24 914	26 636	27 782	30 275
	20	17 039	18 680	20 411	22 229	23 448	26 114
	25	14 276	15 973	17 779	19 690	20 978	23 806
	30	12 450	14 201	16 080	18 081	19 433	22 409

Pramen: ČBA

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

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.

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

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 úvěru 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 (ČBA) je dobrovolné sdružení 33 bank, které v ČR působí a reprezentuje tak 99 % trhu. Již 30 let podporuje nejen rozvoj bankovního sektoru, ale i celé ekonomiky a všeobecné finanční gramotnosti. ČBA je členem Evropské bankovní federace (EBF).

Více informací na www.cbaonline.cz.

Dotazy posílejte na
radek.salsa@cbaonline.cz