

ČBA Hypomonitor: Hypoteční trh začátkem roku tradičně meziměsíčně poklesl, průměrná hypoteční sazba se snížila na 5,54 %

Praha, 14. února 2024 – Banky a stavební spořitelny poskytly v lednu letošního roku hypoteční úvěry za **13 mld. Kč**. Meziměsíčně objem poskytnutých hypoték oproti prosinci sice poklesl o 14 %, leden je však tradičně z pohledu aktivity na hypotečním trhu slabší měsíc a po zohlednění zmíněné sezónnosti by meziměsíční pokles byl pouze mírný. Z meziročního pohledu byl objem poskytnutých hypoték v lednu obdobně jako předešlý měsíc téměř dvojnásobný, což souvisí především se stále nízkou srovnávací základnou začátku minulého roku. Pro letošní rok je prozatím očekáváno pokračující zotavování hypotečního trhu, které mírně v kontextu vysokých úrokových sazeb začalo již v loňském roce. Průměrná hypoteční sazba v lednu zrychlila svůj pokles a snížila se z 5,65 % na 5,54 %, což zůstává 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 se v lednu oproti prosinci tradičně snížil

Banky a stavební spořitelny dle ČBA Hypomonitoru poskytly domácnostem v lednu letošního roku hypotéky v objemu **13 mld. Kč**. Objem poskytnutých hypoték tak meziměsíčně poklesl o **13,7 %**. Leden s únorem však obvykle bývají z pohledu poskytnutých hypoték nejslabší měsíce v roce a lednový dvouciferný meziměsíční propad objemu poskytnutých hypoték tak není z tohoto pohledu výjimečný. Z meziročního pohledu se projevuje vliv nižší srovnávací základny, kdy se data srovnávají se stále relativně slabým začátkem loňského roku. Objem hypoték z meziročního pohledu tak vzrostl v lednu o 99 %. I přes opticky velmi silný meziroční růst posledních měsíců zůstává nadále objem hypoték ve srovnání s dobou před růstem úrokových sazeb slabý a o třetinu nižší než v lednu roku 2020.

„Leden bývá na hypotečním trhu obecně slabším měsícem, dle našich očekávání jsme zaznamenali výrazné meziměsíční oživení zájmu o nákup nebo rekonstrukci nemovitostí. Tomuto trendu pomáhá i pozvolný pokles úrokových sazeb. Klienti mají zájem o kratší dobu fixace úvěrů, a to jak v případě nových smluv, tak při refinancování. Je zjevné, že očekávají další snižování sazeb,“ uvedl **Martin Vašek**, generální ředitel a předseda představenstva ČSOB Hypoteční banky.

Objem skutečně nově poskytnutých hypoték bez refinancování v lednu dosáhl 10,9 mld. Kč po prosincových 12,7 mld. Kč. Jde tak o meziměsíční pokles o 14,3 %. Objem refinancovaných úvěrů (interně či z jiné instituce) pak činil 2,1 mld. Kč oproti 2,4 mld. Kč o měsíc dříve. **Počet nově poskytnutých hypoték dosáhl v lednu 3 190, což představuje 15% meziměsíční pokles a 68% meziroční nárůst. Jde o nejnižší hodnotu od července předminulého roku, což však souvisí s tradičně slabším lednem. Ve srovnání s lednem 2020 je hodnota nižší o 45 %**. Pro srovnání, průměrný měsíční počet nových hypoték se v roce 2020 pohyboval kolem 6,7 tisíc a ve výjimečně silném roce 2021 pak dosahoval 9,5 tisíc.

„Úrokové sazby klesají již několik měsíců v řadě, nicméně lednový pokles je zatím v meziměsíčním srovnání největší a očekáváme, že snižování sazeb bude pokračovat v průběhu celého letošního roku. V posledních měsících pozorujeme na hypotečním trhu dva hlavní trendy. Prvním je zvýšená poptávka po kratších fixacích úrokových sazeb, zejména na 1-3 roky. Druhým je větší zájem o financování energeticky úsporného bydlení,“ řekl **Ondřej Šuchman**, manažer pro hypotéky v Komerční bance.

Tabulka č. 1: Shrnutí objemu poskytnutých hypoték a průměrných úrokových sazeb za leden 2024

	Objem (mld. Kč)	Počet	Sazba (%)
Celkem	13,0	3 946	5,53
Nové úvěry	10,9	3 190	5,54
z toho:			
na koupi	9,0	2 542	5,51
na výstavbu	1,3	445	5,55
ostatní	0,6	203	5,83
Refinancované z jiné instituce	1,8	626	5,49
Refinancované interně	0,3	130	5,60

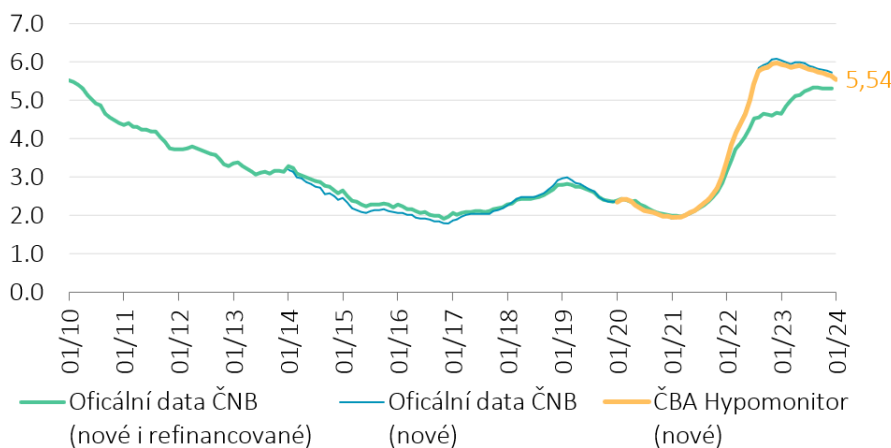
Pramen: ČBA Hypomonitor

Průměrná hypoteční sazba začátkem roku zrychlila svůj pokles

Úroková sazba u skutečně nově poskytnutých hypotečních úvěrů dále poklesla z prosincových 5,65 % na 5,54 % a zůstává tak nejnižší od července předminulého roku. Meziměsíční pokles průměrné sazby o více než desetinu procenta byl doposud nejsilnější od doby, kdy začaly hypoteční sazby začátkem minulého roku klesat. Tento vývoj jde na vrub rychlejšímu poklesu tržních úrokových sazeb, které se dostaly na nejnižší úroveň od přelomu let 2021 a 2022 v důsledku očekávání rychlejšího poklesu sazeb ze strany centrálních bank. I přes uvedený vývoj však zůstávají hypoteční sazby z pohledu posledních dvou dekád nadprůměrně vysoké a patří mezi nejvyšší od let 2008–2009. **Realizované úrokové sazby na rozdíl od cen nabídkových reflektují skutečnou reálnou úrokovou sazbu u podepsaných hypotečních smluv.** Nabídkové sazby se již také v důsledku vývoje tržních úrokových sazeb dostaly pod 6% hranici a v omezených případech se objevují i nabídky pod 5% hranicí.

„Úrokové sazby delších splatností se postupně snižují a jejich pokles v posledních třech měsících zrychlil v souvislosti se silnějším očekáváním poklesu sazeb hlavních centrálních bank včetně ČNB. Tento vývoj předznamenává postupný pokles hypotečních sazeb, což se již projevilo ve výraznějším poklesu některých nabídkových sazeb na trhu a vedlo i ke zrychlení poklesu lednové průměrné sazby u uzavřených smluv,“ 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 od října minulého roku začaly klesat vzhledem k vyšším očekáváním trhů ohledně snižování sazeb ze strany hlavních centrálních bank. Tuzemské tržní úrokové sazby se tak v lednu dostaly na nejnižší úroveň od přelomu let 2021 a 2022, a to z titulu vývoje v zahraničí i očekávání trhu ohledně snižování sazeb ze strany ČNB.

Průměrná velikost hypotéky v lednu dále vzrostla

Průměrná výše hypotéky v lednu pokračovala v růstu a zvýšila se z 3,37 na 3,41 mil. Kč. To je nejvyšší hodnota za poslední dva roky. 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 až 2 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 5,7 tisíc Kč.

Tabulka č. 2: Měsíční splátka průměrné hypotéky v závislosti na délce splatnosti a úrokové sazbě

Průměrná velikost nové hypotéky v Kč:		3 412 422					
Průměrná úroková sazba v %:		2,0	3,0	4,0	5,00	5,54	7,0
		Měsíční splátka:					
Splatnost hypotéky v letech:	15	21 959	23 566	25 241	26 985	27 947	30 672
	20	17 263	18 925	20 679	22 520	23 542	26 456
	25	14 464	16 182	18 012	19 949	21 028	24 118
	30	12 613	14 387	16 291	18 319	19 452	22 703

Pramen: ČBA

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

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

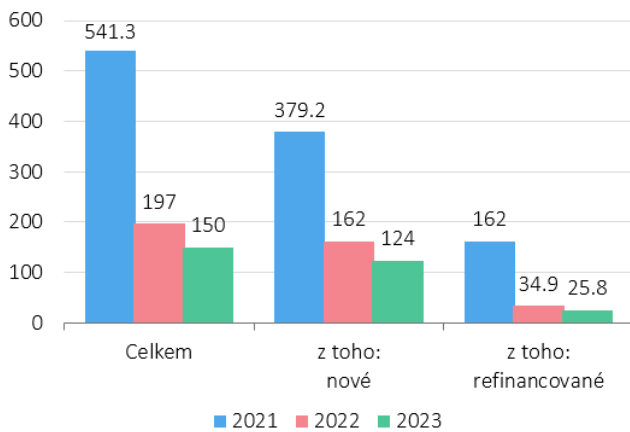
Za celý rok 2023 poskytly banky a stavební spořitelny hypoteční úvěry v objemu 150 mld. Kč, z toho čistě nové úvěry bez refinancování činily 124 mld. Kč. Meziročně se jednalo o propad ve výši 24 %. To je dáno zejména skutečností, že první polovina roku 2022 byla stále z pohledu poskytnutých hypoték silná 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.

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

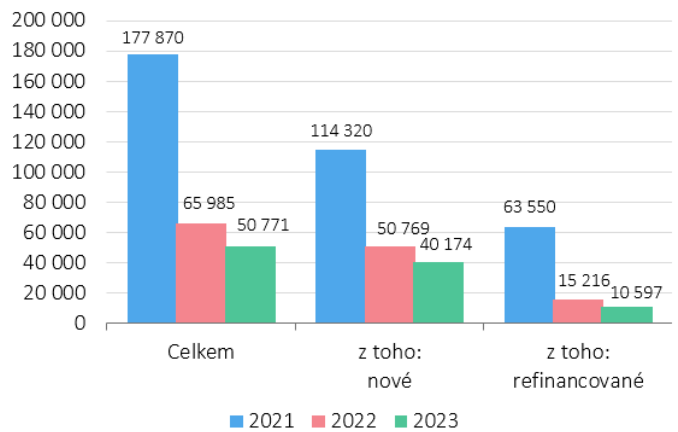
² Tabulka je k dispozici v souboru xls přiloženém na webových stránkách ČBA Hypomonitoru

Graf č. 2: Celoroční objem a počet poskytnutých hypoték v letech 2021 až 2023

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 33 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