**ČBA Hypomonitor: Nové hypotéky s novým rokem nezvolnily**

**Leden naznačuje pokračující silné objemy nových hypoték navzdory nepatrnému poklesu průměrné sazby na 4,78 %.**

**Praha, 17. února 2025 – V lednu 2025 poskytly banky a stavební spořitelny nové hypotéky za 18,7 miliardy Kč. Oproti prosinci aktivita zeslábla o 5 %, což lze ovšem přičíst sezónnímu vlivu začátku roku. Průměrná sazba hypoték nepatrně dále klesla na 4,78 % z prosincových 4,8 %. Její meziroční pokles o 0,74% bodu snižuje měsíční splátky přibližně o 2 % čistého příjmu žadatele o hypotéku. Naopak průměrná výše hypotéky v lednu dále vzrostla na 3,92 miliónu korun, což zvedlo měsíční splátku o přibližně 3 % tohoto příjmu. Tento lednový nárůst byl tažen novými hypotékami na výstavbu, zatímco na koupi nemovitosti její výše spíše stagnovala. Pokud hypotéky udrží dynamiku z posledních tří měsíců, tak by objem nových hypoték mohl v roce 2025 dosáhnout úrovně 267 miliard Kč, což by představovalo 17% meziroční nárůst. Uvedené informace plynou z údajů ČBA Hypomonitoru, který zachycuje data všech tuzemských bank a stavebních spořitelen poskytujících hypoteční úvěry.**

**Stále silný lednový objem poskytnutých hypoték navzdory sezónnímu poklesu**

**V lednu poskytly banky a stavební spořitelny skutečně nové hypoteční úvěry za 18,7 mld. Kč a k tomu klienti navíc refinancovali své hypotéky v rozsahu 3,9 mld. Kč.** Oproti prosinci tak hypoteční aktivita klesla přibližně o 5 %, což lze ovšem částečně připsat spíše slabému sezónnímu začátku každého roku (to je obvykle patrné i v únoru). Naopak po sezónní úpravě přinesla lednová čísla nových hypoték nárůst (na přibližně 22,8 mld. Kč ve srovnání s 21,7 mld. v předchozích třech měsících) a dostala se tak na přibližně o 33 % vyšší úroveň ve srovnání s první polovinou minulého roku. V meziročním vyjádření růst objemu poskytnutých hypoték v lednu zesílil na 72 % z prosincových 55 % a po 83% meziročním nárůstu v minulém roce.

*„Na chování domácností je vidět, jak sledují vývoj na nemovitostním trhu. Ceny bytů a domů loni zrychlily růst, který při omezené nabídce nových projektů může pokračovat i v roce 2025. Klienti svá rozhodnutí o novém bydlení urychlují, protože váhání s nákupem se může v příštích měsících ve výsledku prodražit. Proto i v obvykle slabším lednu zájem o hypotéky pokračoval a objemy prodejů byly slušné,“* **říká Martin Vašek, generální ředitel a předseda představenstva ČSOB Hypoteční banky.**

**Objem refinancovaných úvěrů (interně či z jiné instituce) v lednu poklesl na 3,9 mld. Kč.** To je o 1 % méně než průměrných 3,9 miliard refinancovaných loňský rok a o 81 % nad 2,2 miliardami refinancovanými v roce 2023. Podíl refinancovaných úvěrů na celkovém objemu poskytnutých hypoték pak zůstal v podstatě beze změny okolo 17,3 %, což je poblíž loňského průměru 16,9 %. Nachází se tak poblíž 17,2% podílu z let 2022-2023, ovšem stále pod téměř 29% podílem z období 2020-2021, kdy domácnosti refinancovaly za hypoteční sazbu 2,14 %. Zatímco v lednu 2025 domácnosti refinancovaly za úrokovou sazbu 4,73 %, což je stále o výrazných 0,8% bodu méně než 5,5 % v lednu 2024.

*„I když leden tradičně přináší větší sezónní pokles objemu nových hypoték, letos tomu však rozhodně není a vidíme slibný start nového hypotečního roku. Průměrná úroková sazba nepatrně klesla na 4,78 %, zatímco průměrná výše nově poskytnuté hypotéky dále roste. Na základě aktuálních čísel by první čtvrtletí mohlo přinést výrazné oživení trhu, protože lidé začínají intenzivněji řešit otázku vlastního bydlení a mírný pokles sazeb může podpořit jejich rozhodování,“* říká **Zdeňka Kovářová, manažerka hypotečních úvěrů a spotřebitelského financování**.

*xxxxx,“*  **podotýka Xxxx Xxxxx, pozice z Banky.**

**Tabulka č. 1: Shrnutí objemu poskytnutých hypoték a průměrných úrokových sazeb za leden 2025**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Objem (mld. Kč)** | **Počet** | **Sazba  (%)** |
|  |
| **Celkem** | **22,6** | 5 957 | 4,77 |
| **Nové úvěry** | **18,7** | **4 764** | **4,78** |
| z toho: |  |  |  |
| na koupi | 15,3 | 3 849 | 4,77 |
| na výstavbu | 2,7 | 649 | 4,73 |
| ostatní | 0,8 | 266 | 4,99 |
| **Refinancované z jiné instituce** | **3,2** | 979 | **4,71** |
| **Refinancované interně** | **0,7** | 214 | **4,80** |
| Pramen: ČBA Hypomonitor |  |  |  |

**Průměrná hypoteční sazba pokračuje v klesajícím trendu**

**Průměrná sazba u nových hypoték nepatrně dále poklesla na 4,78 % z prosincových 4,8 %.** Její snížení tak potvrzuje klesající trend pod 5 % naposledy zaznamenaných v červenci 2024. Její lednová úroveň je tak o 0,74% bodu níže než 5,54% sazba před rokem, což snižuje měsíční splátky hypotéky přibližně o 2 % čistého příjmu žadatele. Pro srovnání průměrná hodnota hypoteční sazby v roce 2024 dosáhla 5,07 % v porovnání se sazbou 5,81 % v roce 2023.

**Graf č. 1: Průměrná hypoteční sazba – nové obchody**

A graph with numbers and lines

AI-generated content may be incorrect.

Pramen: ČNB, ČBA Hypomonitor

**Ačkoliv Česká národní banka v únoru obnovila pokles úrokových sazeb jejím snížením na 3,75 %, tak tržní sazby s delší splatností jsou v průměru ve stejném rozmezí od podzimu minulého roku.** Promítá se do nich řada faktorů, nejen vývoj úrokové sazby ČNB, ale i kombinace výhledu na inflaci, ekonomiku a dynamiky měnového kurzu. V současnosti například trh po stále silném lednovém růstu indexu českých spotřebitelských cen signalizuje necelé dvoje snížení úrokové sazby ČNB po čtvrt procentního bodu během roku 2025 (tedy přibližně k 3,4 %). Toto signalizované snížení je ovšem o více než půl procentního bodu mírnější, než předjímal v září loňského roku. A to kvůli silnějšímu růstu spotřebitelské inflace, než se očekávalo v polovině minulého roku, či silnějšímu růstu mezd v ekonomice. A to v ekonomice, u které se stále očekává oživení v letošním roce při stále spíše napjatém než uvolněném trhu práce.

**Pokud počítáme se scénářem mírného oživení ekonomiky, tak pro pokles dlouhodobých tržních sazeb jsou nutné strukturální reformy, které uleví inflačním tlakům v ekonomice z nabídkové strany. Ty by navrátily diskusi o hypotetické úrovni neutrální úrokové sazby centrální banky zpět ke 3 % ze současné diskutované výše 3,5 %.**

Zároveň do této dynamiky vstupuje i vývoj obdobných úrokových sazeb v zahraničí. Zmíněné tržní úrokové sazby delších splatností*[[1]](#footnote-1)* jsou v posledním období rozkolísané a reagují do velké míry na očekávání trhů spojené s vývojem sazeb v USA. Česká pětiletá sazba se nyní pohybuje přibližně okolo 3,5 %, tedy asi o 0,4procentního bodu výše než v září, ale asi 0,2procentního bodu níže než na začátku letošního ledna. To odráží pokles eurových sazeb blíže k 2,3 % z lednového nárůstu k 2,5 %. Na druhou strnu zůstávají úrokové sazby v USA přes 4,3 %, což je o necelý jeden procentní bod nad úrovní ze září.

*„Pokles úrokové sazby příznivě dopadá na rozpočet domácnost, ale to pouze částečně, asi ze dvou třetin, kompenzuje dopad nárůstu průměrné výše hypotéky. Celkový dopad na čistý příjem žadatele je tak asi mínus jedno procento,“* **přidává Jaromír Šindel, hlavní ekonom České bankovní asociace.**

**Průměrná velikost hypotéky v lednu dále stoupla kvůli úvěrům na výstavbu**

**Průměrná velikost skutečně nově poskytnuté hypotéky v lednu mírně stoupla na 3,92 mil. Kč, tedy o téměř 2 % meziměsíčně. Její velikost je tak o 15 % vyšší než 3,41 mil. Kč před rokem.** Lednový růst byl tažen novými hypotékami na výstavbu, zatímco průměrná hypotéka na koupi nemovitosti spíše stagnovala. To odráží kombinaci vyšších cen nemovitostí, růstu mezd a nižších úrokových sazeb. Odhlédneme-li od mimořádné hodnoty téměř 4 mil. Kč v srpnu 2024 (vliv nové legislativy), tak průměrná hodnota od dubna postupně roste a převyšuje předcházející rekordní úroveň z listopadu 2021 ve výši 3,46 mil. Kč. Dosáhnout na vyšší hypotéku umožňuje postupný pokles hypotečních sazeb či pokračující uvolnění makroobezřetnostních příjmových limitů ze strany ČNB společně s postupným růstem reálných příjmů domácností. Výše hypotéky pak souvisí také s vývojem cen nemovitostí, které byly ve 3. čtvrtletí loňského roku zhruba o 10 % meziročně výše.

**Graf č. 2: Průměrná výše skutečně nově poskytnuté hypotéky podle účelu**



Pramen: ČNB, ČBA Hypomonitor

**Dopad na průměrnou splátku**

**Pokles hypotečních úrokových sazeb v letošním roce prozatím snížil měsíční splátku u průměrné nové hypotéky o přibližně 3 %, tedy o 0,8 % čistého příjmu žadatele.** Scénáře vývoje měsíční splátky pro různé délky splatnosti hypotéky znázorňuje tabulka č. 2. Z ní je patrné, že pokles hypotečních sazeb bezmála o 0,3% bodu vůči jejich průměrné výši 5,07 % v roce 2024 přinesl, pro průměrnou velikost hypotéky při jejím obvyklém skoro 27letém splácení, snížení měsíční splátky o necelých 700 Kč na přibližně 21,7 tis. Kč. To je menší úspora než snížení splátky o více než 2400 Kč při úrokové sazbě 5,81 % v roce 2023 pro aktuální hodnotu průměrné nové hypotéky. Naopak, ve srovnání s průměrnou 2,8% úrokovou hypoteční sazbou pro nové hypotéky v roce 2019, tak současná hypoteční sazba pro refinancování ve výši 4,73 % při zkrácení splatnosti úvěru zvedá měsíční splátku u průměrné hypotéky přibližně o více než 5600 Kč. **Splátka hypotéky ve výši jednoho milionu korun s 30letou splatností se se současnými úrokovými sazbami pohybuje okolo 5,2 tisíce Kč.**

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Průměrná velikost nové hypotéky v Kč:** | |  |  | **3 924 901** | | | |
| **Průměrná úroková sazba v %:** |  | **2,0** | **3,0** | **4,0** | **4,78** | **5,0** | **6,0** |
|  |  |  |  | **Měsíční splátka:** | | | |
| Splatnost hypotéky v letech: | 15 | 25 257 | 27 105 | 29 032 | 30 587 | 31 038 | 33 121 |
|  | 20 | 19 855 | 21 767 | 23 784 | 25 425 | 25 903 | 28 119 |
|  | 25 | 16 636 | 18 612 | 20 717 | 22 441 | 22 945 | 25 288 |
|  | 30 | 14 507 | 16 548 | 18 738 | 20 541 | 21 070 | 23 532 |
| Pramen: ČBA [[2]](#footnote-2) |  |  |  |  |  |  |  |
| Pozn.: barevný sloupec odpovídá úrokové sazbě posledního ČBA Hypomonitoru, ostatní sazby jsou ilustrační | | | | | | | |

**Hypoteční trh v roce 2024: Rekordní růst o 83 %**

**Za celý rok 2024 poskytly banky a stavební spořitelny nové hypoteční úvěry v objemu 228 miliard Kč.** To je více než 83% skok vůči objemu z roku 2023. K tomu se navíc refinancovaly hypotéky v rozsahu 47 miliard Kč a celý hypoteční trh tak v roce 2024 narostl na 275 miliard Kč ze 150 miliard v roce 2023. Pokud upravíme objemy o nárůst cen nemovitostí o 4-8 % (dle různých statistik během 1.-3. čtvrtletí 2024), objem nových hypoték vzrostl reálně o něco méně. To odpovídá i mírnějšímu nárůstu počtu nových hypoték v roce 2024 o 53 % meziročně na téměř 62 tisíc a téměř 20% nárůstu průměrné výše poskytnuté nové hypotéky na 3,7 milionu Kč. Ve srovnání s předpandemickými roky 2017-2019 byl objem poskytnutých nových hypoték v roce 2024 zhruba o necelou pětinu vyšší.

**Graf č. 2: Celoroční objem a počet poskytnutých hypoték v letech 2021 až 2024**

A screenshot of a graph

Description automatically generated

Pramen: ČBA Hypomonitor

**ČBA zveřejňuje 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**](https://www.cbamonitor.cz/kategorie/cba-hypomonitor).

**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 vykazuje 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, 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. Více než 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** |

1. Jedná se především o dlouholeté úrokové swapy (interest rate swap, IRS), které odráží cenu peněz v delších splatnostech, například 2 až 10 let. [↑](#footnote-ref-1)
2. Tabulka je k dispozici v souboru xls přiloženém na webových stránkách ČBA Hypomonitoru [↑](#footnote-ref-2)