

## ČBA Hypomonitor: Objem poskytnutých hypoték se v červenci jako obvykle snížil, úroková sazba dále klesla na 5,8 % a dostala se na nejnižší úroveň za poslední rok

Praha, 11. srpna 2023 – Banky a stavební spořitelny poskytly v červenci hypoteční úvěry za 11,4 mld. Kč. Meziměsíčně tak objem poskytnutých hypoték poklesl o 18 %. Červenec obvykle bývá z pohledu aktivity na hypotečním trhu vzhledem k prázdninovým měsícům slabší a oproti červnu tradičně klesá. Letošní červnový pokles byl oproti běžné sezónnosti mírnější a po zohlednění tohoto efektu by objem poskytnutých hypoték meziměsíčně dokonce mírně vzrostl, a to obdobným tempem jako v červnu. Hodnoty posledních měsíců tak naznačují, že hypoteční trh mírně ožívá, ačkoli oproti minulosti zůstává nadále utlumený. Z meziročního pohledu byl objem poskytnutých hypoték v červenci nižší o 4 %. Meziroční propad tak citelně zvolnil, což souvisí s nižší srovnávací základnou minulého roku. Úrokové sazby v červenci pokračovaly v poklesu a dostaly se na úroveň 5,8 %. To je nejnižší hodnota od srpna minulého roku. Tržní úrokové sazby i přes svou rozkolísanost klesají a jejich červencový průměr byl na nejnižší úrovni v letošním roce. Uvedené informace plynou z dat ČBA Hypomonitoru, který zachycuje data všech tuzemských bank a stavebních spořitelen poskytujících hypoteční úvěry.

### Objem poskytnutých hypoték v červenci klesl

Banky a stavební spořitelny dle ČBA Hypomonitoru poskytly domácnostem v červenci letošního roku hypotéky v celkovém objemu 11,4 mld. Kč. Objem poskytnutých hypoték tak meziměsíčně poklesl o 2,6 mld. Kč, což představuje 18% meziměsíční snížení. Červenec však bývá tradičně jedním z nejslabších měsíců v roce a aktivita na hypotečním trhu je obvykle oproti červnu citelně nižší. Po zohlednění zmíněné sezónnosti objem poskytnutých hypoték v červenci naopak meziměsíčně mírně vzrostl zhruba o 3 %, tj. obdobně jako předešlý měsíc. Červencový objem i počet poskytnutých hypoték byl sice nižší než v předešlých dvou měsících, po zohlednění sezónnosti však jde o nejvyšší hodnoty od července minulého roku, kdy trh začal citelně zamrzat. I přes uvedené zlepšení hypoteční aktivity v posledních měsících zůstává objem poskytnutých hypoték zhruba poloviční oproti situaci v pololetí roku 2020. Z meziročního pohledu se začíná postupně projevovat efekt nižší srovnávací základny z loňského roku. Meziroční pokles poskytnutých hypoték se tak snížil na 4 %.

*„V meziměsíčním srovnání června a července tradičně sledujeme pokles zájmu o úvěry na bydlení přibližně o pětinu. Je to dáno mimo jiné dobou dovolených. Meziročně pak dochází k poklesu pouze u zajištěných úvěrů. U nezajištěných úvěrů, které lidé využívají převážně na rekonstrukce, sledujeme stabilní zájem. V druhé polovině roku s ohledem na znovu spuštění a rozšíření dotačního programu Nová zelená úsporám očekáváme nárůst zájmu o úvěry na energeticky udržitelné rekonstrukce,“* uvádí Libor Vošický, předseda představenstva Stavební spořitelny České spořitelny a předseda Asociace českých stavebních spořitelen.

**Objem skutečně nově poskytnutých hypoték bez refinancování v červenci dosáhl 9,5 mld. Kč po červnových 11,6 mld. Kč.** Jde tak o pokles o 2,2 mld. Kč, tj. 18,5 % oproti červnu. Objem refinancovaných úvěrů (interně či z jiné instituce) pak činil 1,9 mld. Kč oproti červnovým 2,3 mld. Kč. **Počet nově poskytnutých hypoték se v červenci snížil z 3,8 tisíce na bezmála 3,1 tisíce, což je však stále nad průměrnou hodnotou celého letošního roku, který činí 3 tisíce.** Nadále se tak jedná o nízký počet ve srovnání s tím, že průměrný měsíční počet nových hypoték v roce 2020 se pohyboval kolem 6,7 tisíc a ve výjimečně silném roce 2021 pak dosahoval 9,5 tisíce.

*„Objem poskytnutých hypoték v červenci sice propadl dvouciferným tempem, pokud bychom však zohlednili tradiční sezónnost, objem poskytnutých hypoték pokračoval v mírném růstu jako předešlý měsíc. Meziroční propad se výrazně snížil a po roce a půl již není dvouciferný, což je však efekt nižší srovnávací základny, jelikož od července minulého roku začal hypoteční trh citelněji zamrzat,“* říká Jakub Seidler, hlavní ekonom České bankovní asociace.

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

	Objem (mld. Kč)	Počet	Sazba (%)
<b>Celkem</b>	<b>11,4</b>	3 859	5,80
<b>Nové úvěry</b>	<b>9,5</b>	<b>3 082</b>	<b>5,80</b>
z toho:			
na koupi	7,5	2 324	5,79
na výstavbu	1,6	550	5,78
ostatní	0,5	208	6,06
<b>Refinancované z jiné instituce</b>	<b>1,6</b>	657	<b>5,83</b>
<b>Refinancované interně</b>	<b>0,3</b>	120	<b>5,76</b>

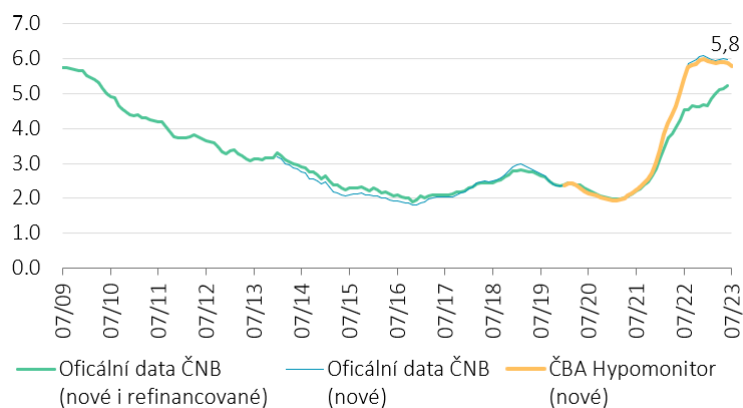
Pramen: ČBA Hypomonitor

### Průměrná hypoteční sazba v červnu poklesla a je nejnižší za poslední rok

Úroková sazba u skutečně nově poskytnutých hypotečních úvěrů v červenci poklesla a dostala se na nejnižší úroveň od srpna minulého roku. Nachází se tak na úrovni 5,8 %. Úrokové sazby tak v posledních dvou měsících opět klesají, což bylo umožněno postupným – i když stále rozkolísaným – 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 se nejčastěji pohybují v relativně širokém rozpětí mezi 6 až 7 %, jejich průměr v posledním měsíci mírně poklesl, stále se však drží nad 6% hranicí, kde se pohybují již zhruba rok. Stále častěji se však nabídkové sazby pohybují i pod 6% úrovní.

„Velmi pozvolný pokles sazeb, který sledujeme poslední dobou, lze očekávat i v dalších měsících. Stojí za ním spíše konkurenční boj bank o klienty a individuální slevy. Všemi vyhlášený výraznější pokles sazeb se však zatím nekoná a nastane patrně až v příštím roce“, říká Michaela Bubeníková, ředitelka odboru hypotečního financování Banky Creditas.

**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 poměrně rozkolísané a několikrát se již vystřídal období jejich růstu a poklesu. Jejich průměrná měsíční hodnota však od dubna mírně klesá, což se postupně projevilo i v poklesu hypotečních sazeb. V současnosti se tržní úrokové sazby nachází na obdobné úrovni jako před měsícem.

### Průměrná velikost hypotéky se v červenci mírně zvýšila a byla nejvyšší za poslední rok

Průměrná výše hypotéky v červenci nepatrně vzrostla, nacházela se však vesměs na podobné úrovni jako předchozí měsíc, mírně nad hranici 3 mil. Kč. 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 tisíce Kč. Ve srovnání s 2% úrokovou sazbou, která byla na trhu běžná v dřívějších letech, tak znamená 6% 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:		3 074 948					
Průměrná úroková sazba v %:		2,0	3,0	4,0	5,00	5,80	7,0
		<b>Měsíční splátka:</b>					
Splatnost hypotéky v letech:	15	19 788	21 235	22 745	24 316	25 618	27 638
	20	15 556	17 054	18 634	20 293	21 678	23 840
	25	13 033	14 582	16 231	17 976	19 439	21 733
	30	11 366	12 964	14 680	16 507	18 044	20 458

Pramen: ČBA

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

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

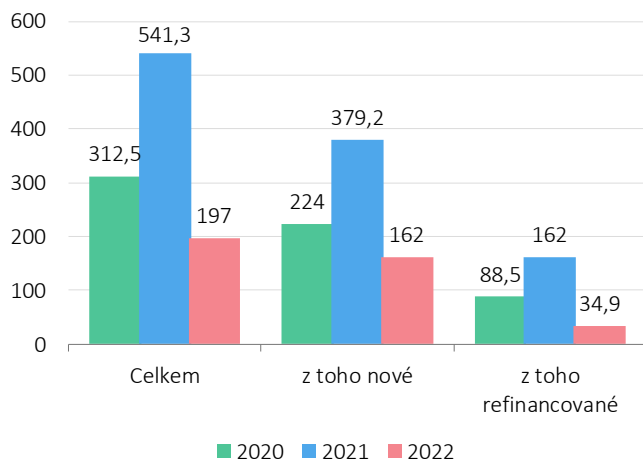
Za celý rok 2022 poskytly banky a stavební spořitelny hypoteční úvěry v objemu 197 mld. Kč, z toho čistě nové úvěry bez refinancování činily 162 mld. Kč. Meziročně se jednalo o propad ve výši 63,6 % v případě všech hypoték, a 57 % v případě skutečně nově poskytnutého objemu. Ačkoli rok 2021 byl z pohledu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

### Graf č. 2: Celoroční objem a počet poskytnutých hypoték v letech 2020 až 2022

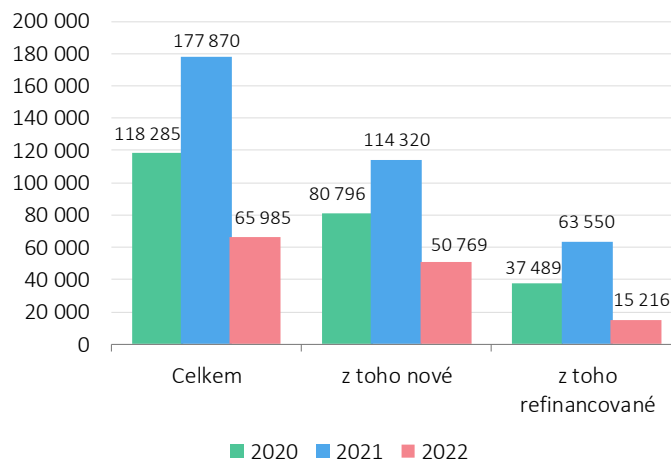
<sup>1</sup> Jedná se především o dlouholeté úrokové swapy (interest rate swap, IRS), které odráží cenu peněz v delších splatnostech, například 5 až 10 let.

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

### 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](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