

## ČBA Hypomonitor: Banky loni poskytly hypotéky za 197 miliard. Úroková sazba v prosinci zůstala u 6 %. Za celý rok 2022 propadla hypoteční aktivita více než o 60 %.

Praha, 16. ledna 2023 – 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 jde o propad kolem 60 %. V prosinci minulého roku byly poskytnuty hypoteční úvěry v objemu 7,8 mld. Kč. Šlo o třetí meziměsíční nárůst v řadě, stále však pouze v řádech jednotek procent. V meziročním srovnání tak setrvává citelný propad, který se v prosinci zmírnil jen nepatrně z listopadových 84 % na 82 %. Úroková sazba u skutečně nových hypoték bez refinancování v prosinci dosáhla 5,98 %. Realizované úrokové sazby tak v posledních měsících vesměs stagnují stejně jako ty nabídkové. Pokles tržních sazeb na nejnižší úroveň od března minulého roku však předznamenává začátek jejich mírného snižování. Uvedené informace plynou z dat ČBA Hypomonitoru, který zachycuje data všech tuzemských bank a stavebních spořitelů poskytujících hypoteční úvěry.

### Závěr minulého roku přinesl mírné zvýšení aktivity na hypotečním trhu

Banky a stavební spořitelny dle ČBA Hypomonitoru poskytly domácnostem v prosinci loňského roku hypotéky v celkovém objemu 7,8 mld. Kč. Ačkoli jde o nejvyšší hodnotu od srpna minulého roku, meziměsíční růst činil pouhých 6 % a ve srovnání s předešlými měsíci tak nejde o výraznější nárůst. Z meziročního pohledu tak zůstává propad nad 80 %, a v prosinci se pouze zmírnil z 84 na 82 %. Téměř 80% je pak i ve srovnání s prosincem roku 2020.

**Objem skutečně nově poskytnutých hypoték bez refinancování v prosinci dosáhl 6,62 mld. Kč** po listopadových 6,3 mld. Kč. Počet nově poskytnutých hypoték se pak zvýšil z 2 180 na 2 285, což představuje v kontextu minulých let stále velmi nízkou hodnotu. Obhlédneme-li výjimečný rok 2021, průměrný měsíční počet poskytnutých hypoték se v roce 2020 pohyboval kolem 7 tisíc.

### Tabulka č. 1: Shrnutí objemu poskytnutých hypoték a průměrných úrokových sazeb za prosinec 2022

#### ČBA Hypomonitor prosinec 2022

	Objem (mld. Kč)	Počet	Sazba (%)
<b>Celkem</b>	<b>7,8</b>	2 841	5,97
<b>Nové úvěry</b>	<b>6,6</b>	<b>2 285</b>	<b>5,98</b>
z toho:			
na koupi	4,9	1 617	5,95
na výstavbu	1,3	479	5,94
ostatní	0,5	189	6,45
<b>Refinancované z jiné instituce</b>	<b>1,0</b>	466	<b>5,93</b>
<b>Refinancované interně</b>	<b>0,2</b>	90	<b>5,76</b>

Pramen: ČBA Hypomonitor

Pozn.: Bližší dělení poskytnutých hypoték, a to zvláště za banky a stavební spořitelny, je dostupné od ledna 2020 v excelu na webu ČBA.

„Hypoteční trh zažívá citelné ochlazení, o to více však zaznamenáváme zájem klientů o menší úvěry na rekonstrukci, které mohou stavební spořitelny poskytovat i na delší období, než je možné u tradičního spotřebitelského úvěru. To umožní více rozložit velikost měsíční splátky a zvýšit tak dostupnost financí potřebných na energetické úspory vlastnického bydlení,“ uvádí Libor Vošický, předseda představenstva Stavební spořitelny České spořitelny a předseda Asociace českých stavebních spořitelén.

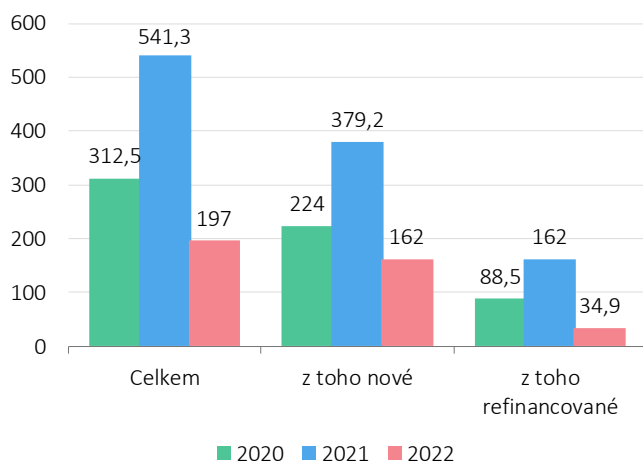
### Za celý rok 2022 propadla aktivita na hypotečním trhu o 64 %

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 tak jedná 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 citelně hypoteční trh slábne.

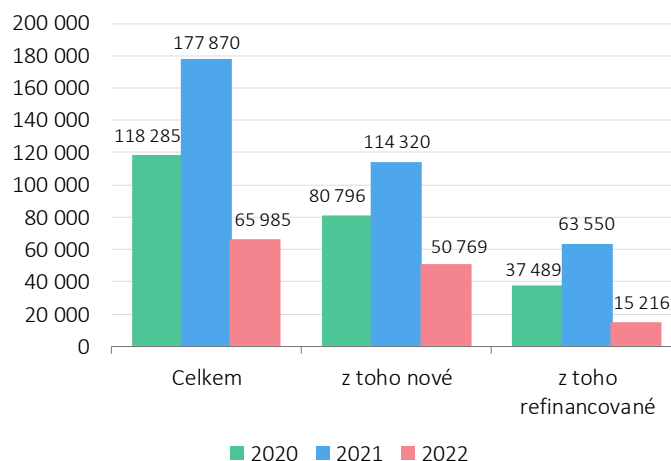
„Ani závěr minulého roku dle očekávání nepřinesl výraznější zlepšení aktivity na hypotečním trhu, objemy poskytnutých hypoték v posledních měsících roku 2022 tak byly nejslabší od začátku roku 2014, počty poskytnutých hypoték pak dokonce za posledních 20 let. Vzhledem k tomu, že většina faktorů za slabou poptávkou přetrvává, nelze pro nejbližší období čekat výraznější obrát k lepšímu,“ říká Jakub Seidler, hlavní ekonom ČBA.

### Graf č. 1: Celoroční objem a počet poskytnutých hypoték v letech 2020 až 2022

Objem poskytnutých hypoték (mld. Kč)



Počet poskytnutých hypoték



Pramen: ČBA Hypomonitor

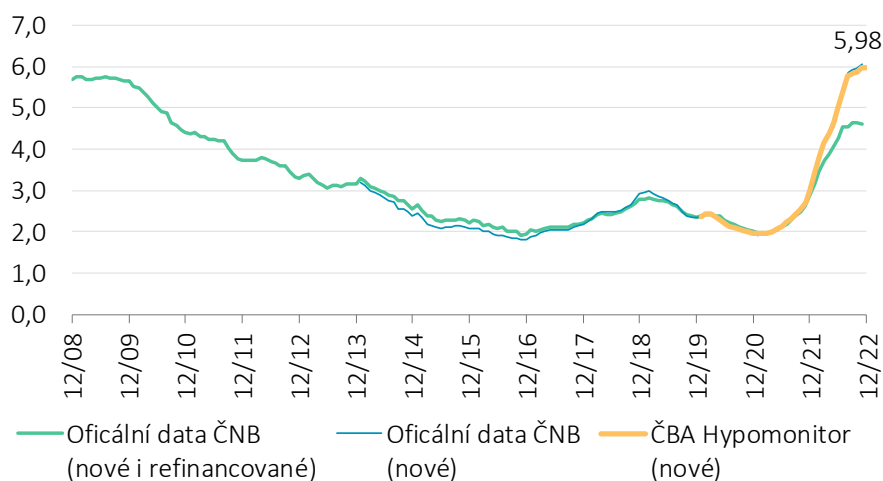
### Průměrná hypoteční sazba se udržela nepatrně pod 6 %

Úroková sazba u skutečně nově poskytnutých hypotečních úvěrů v prosinci zcela nepatrně vzrostla na 5,98 % z 5,96 % v listopadu a vesměs tak stagnovala. Průměrná hypoteční sazba se tak nachází na nejvyšších úrovních za posledních dvacet let, ačkoli v letech 2008 a 2009 se pohybovala také na obdobně vysokých hodnotách. Realizované úrokové sazby na rozdíl od cen nabídkových reflektují skutečnou reálnou úrokovou sazbu u podepsaných hypotečních smluv, následují však nabídkové ceny s mírným zpožděním. Nabídkové sazby se nejčastěji pohybují v relativně širokém rozpětí mezi 6 až 7 %, jejich průměr však v posledních měsících vesměs stagnuje mírně nad hranicí 6 %.

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 posledních měsících rozkolísané, v letošním roce však opět klesají a pohybují se tak nyní na nejnižší úrovni od konce března minulého roku. Tento vývoj předznamenává, že nabídkové úrokové sazby by mohly začít mírně klesat. To je však podmíněno tím, že se situace na trhu neobrátlí, což nelze v současném nejistém ekonomickém prostředí vyloučit.

„Sazby hypoték podle všeho kulminují. Klienti však nejsou ochotni platit takto vysoké splátky. To je patrné i z velkého rozptylu mezi nabídkovými sazbami a sazbami skutečně poskytnutých hypoték v posledních měsících, kdy se projevuje individuální cenová politika bank. S ohledem na výhled základní sazby ČNB lze citelnější pokles hypotečních sazeb očekávat spíše až v druhém pololetí letošního roku“, říká Michaela Bubeníková, ředitelka odboru hypotečního financování Banky Creditas.

## Graf č. 2: Průměrná hypoteční sazba – nové obchody



Pramen: ČNB, ČBA Hypomonitor

## Průměrná velikost hypotéky zůstává pod 3 mil. Kč

Průměrná výše hypotéky v prosinci zůstala mírně pod hranici 2,9 mil Kč, kde byla naposledy v závěru roku 2020. S přísnějšími pravidly ze strany ČNB a vysokými úrokovými sazbami zvyšujícími měsíční splátky totiž musely některé domácnosti zamýšlenou výši hypotéky snížit. Nejvyšší průměrná hypotéka byla dosažena v listopadu předminulého roku a činila 3,46 mil. Kč, od té doby začala postupně klesat až na úroveň 2,9 mil. Kč v posledních měsících roku 2022.

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

<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.

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:		2 899 031					
Průměrná úroková sazba v %:		2,0	3,0	4,0	5,00	5,98	7,0
		Měsíční splátka:					
Splatnost hypotéky v letech:	15	18 656	20 020	21 444	22 925	24 437	26 057
	20	14 666	16 078	17 568	19 132	20 741	22 476
	25	12 288	13 748	15 302	16 947	18 648	20 490
	30	10 715	12 222	13 840	15 563	17 349	19 287

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](http://www.cbaonline.cz), kde lze také příslušné statistiky najít zvlášť pro banky a stavební spořitelny. Výše uvedené hodnoty jsou pro sektor jako celek.

<sup>2</sup> 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 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