

ČBA Hypomonitor: Hypoteční trh v září meziročně citelně vzrostl, úroková sazba klesla na 5,74 %.

Praha, 13. října 2023 – Banky a stavební spořitelny poskytly v září hypoteční úvěry za **13,6 mld. Kč**. Z meziročního pohledu byl objem poskytnutých hypoték v září **téměř o 90 % vyšší** a meziroční dynamika tak výrazně zrychlila. Důvodem je, že údaje se již srovnávají s velmi nízkými hodnotami druhé poloviny minulého roku. Meziměsíčně pak objem poskytnutých hypoték poklesl o 3,5 %. Objemy poskytnutých hypoték ale bývají velmi ovlivněny daným měsícem v roce, po očištění o tento vliv by objem poskytnutých hypoték mírně vzrostl. Hodnoty posledních měsíců sice naznačují, že hypoteční trh mírně ožívá, oproti minulosti však zůstává nadále utlumený. Úrokové sazby v září pokračovaly v poklesu a dostaly se blíže k hranici **5,7 %**, což je nejnižší hodnota za poslední rok. Tržní úrokové sazby zůstávají rozkolísané, jejich průměrná hodnota v září oproti srpnu mírně vzrostla, po rychlém růstu koncem září však tyto sazby v průběhu října opět poklesly a jsou na podobné úrovni jako před měsícem. Uvedené informace plynou z dat ČBA Hypomonitoru, který zachycuje data všech tuzemských bank a stavebních spořitelen poskytujících hypoteční úvěry.

Objem poskytnutých hypoték v září z meziměsíčního pohledu mírně poklesl

Banky a stavební spořitelny dle **ČBA Hypomonitoru** poskytly domácnostem v září letošního roku hypotéky v objemu **13,6 mld. Kč**. **Objem poskytnutých hypoték tak meziměsíčně poklesl o 0,5 mld. Kč, což představuje oproti srpnu pokles o 3,5 %**. Objemy poskytnutých hypoték se však v průběhu roku značně liší v závislosti na sezóně, některé měsíce v roce tak bývají typicky silnější a naopak. Po očištění dat o zmíněnou sezónnost by objem poskytnutých hypoték v září mírně meziměsíčně vzrostl. Z meziročního pohledu se projevil vliv nižší srovnávací základny, kdy se data srovnávají s velmi slabým zářím minulého roku. Objem hypoték z meziročního pohledu vzrostl o 90 %, zatímco v srpnu nárůst činil 40 %. I přes opticky velmi silné meziroční růsty ale stále zůstává o 50 % nižší než v září roku 2020.

„České domácnosti reagují pozitivně na mírný pokles úrokových sazeb a vnímají i meziročně nižší ceny nemovitostí a jejich širší nabídku. Na rostoucí poptávce klientů po úvěrech na bydlení se také příznivě projevuje i zklidnění ekonomického prostředí a odložená poptávka po nemovitostech. Češi stále dávají přednost vlastnímu bydlení oproti nájemnímu, a i proto je jasné, že případné další snižování úrokových sazeb by poptávku po financování vlastního bydlení ještě akcelerovalo,“ uvedl Martin Vašek, generální ředitel Hypoteční banky a ČSOB Stavební spořitelny.

Objem skutečně nově poskytnutých hypoték bez refinancování v září dosáhl 11,3 mld. Kč po srpnových 11,5 mld. Kč. Jde tak o mírný meziměsíční pokles o 1,3 %. Objem refinancovaných úvěrů (interně či z jiné instituce) pak činil 2,3 mld. Kč oproti 2,6 mld. Kč o měsíc dříve. **Počet nově poskytnutých hypoték se v září také mírně snížil na 3,5 tisíce, stále však zůstal nad průměrným měsíčním počtem letošního roku, který lehce přesahuje hranici 3 tisíc**. Nadále se však jedná o nízký počet ve srovnání s rokem 2020, kdy se průměrný měsíční počet nových hypoték pohyboval kolem 6,7 tisíc a ve výjimečně silném roce 2021 pak dosahoval 9,5 tisíc.

„Pozorujeme mírný růst hypoték čerpaných na malometrážní byty. Aktuálně byty 1+kk a 2+kk představují zhruba dvě třetiny z bytů, na něž naši klienti čerpají nové hypotéky. Specificky pozorujeme růst zájmu zejména o byty 1+kk, které ještě před 5 lety tvořily zhruba pětinu z nových hypoték, zatímco dnes je již zhruba každá třetí nová hypotéka poskytnuta právě na byty 1+kk,“ říká Filip Hrubý, mluvčí České spořitelny.

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

	Objem (mld. Kč)	Počet	Sazba (%)
Celkem	13,6	4 464	5,73
Nové úvěry	11,3	3 547	5,74
z toho:			
na koupi	8,9	2 702	5,72
na výstavbu	1,8	595	5,70
ostatní	0,6	250	6,12
Refinancované z jiné instituce	2,0	788	5,74
Refinancované interně	0,3	129	5,72

Pramen: ČBA Hypomonitor

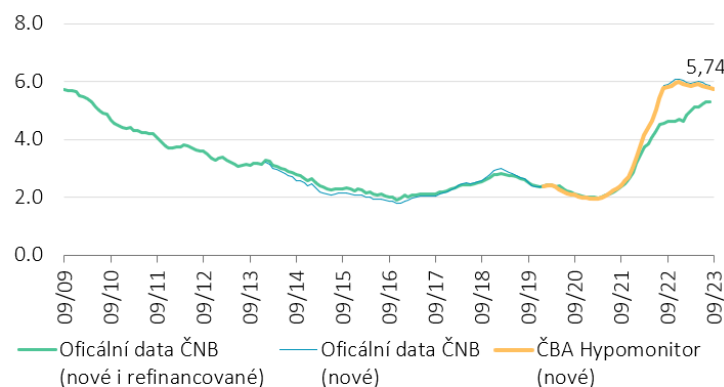
Průměrná hypoteční sazba v září dále mírně poklesla a je nejnižší za poslední rok

Úroková sazba u skutečně nově poskytnutých hypotečních úvěrů v září dále mírně poklesla na 5,74 %. Zůstává tak nejnižší od července minulého roku, tj. za poslední rok. Úrokové sazby tak v posledních čtyřech měsících opět klesají, což bylo umožněno postupným 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 v posledních měsících také mírně klesají, stále se však drží v průměru mírně nad 6% hranicí, kde se pohybují již více než rok. Stále častěji lze najít nabídkové sazby pohybující se i pod 6% úrovní.

„Průměrná hypoteční sazba postupně mírně klesá s ohledem na letošní velmi rozkolísané tržní úrokové sazby, které jsou pro hypoteční sazby klíčové. I přes předpokládané snižování sazeb ze strany České národní banky v průběhu příštího roku v rozsahu několika procentních bodů budou sazby u hypoték klesat podstatně pomaleji, protože se odvíjí od dlouhodobějších sazeb na trhu. Ty by se měly dle současných odhadů na trhu snižovat jen relativní mírně,“ říká **Jakub Seidler**, hlavní ekonom České bankovní asociace.

Graf č. 1: Průměrná hypoteční sazba – nové obchody

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. Totéž platí i pro vývoj v posledním měsíci, kdy příslušné sazby strmě vzrostly v souvislosti s vývojem úrokových sazeb v zahraničí, začátkem října ale začaly opět klesat. Jejich průměrná úroveň za září byla sice nejvyšší za poslední 4 měsíce, v současnosti se ale nachází na obdobných hodnotách jako před měsícem a pod průměrem letošního roku.

Průměrná velikost hypotéky v září pokračovala v mírném růstu

Průměrná výše hypotéky v září pokračovala v mírném růstu a dostala se na nejvyšší hodnotu od dubna minulého roku, kdy také činila 3,18 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. Od té doby se postupně zvyšuje.

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 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:		3 184 970					
Průměrná úroková sazba v %:		2,0	3,0	4,0	5,00	5,74	7,0
		Měsíční splátka:					
Splatnost hypotéky v letech:	15	20 496	21 995	23 559	25 187	26 423	28 627
	20	16 112	17 664	19 300	21 019	22 334	24 693
	25	13 500	15 103	16 811	18 619	20 008	22 511
	30	11 772	13 428	15 206	17 098	18 557	21 190

Pramen: ČBA

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

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

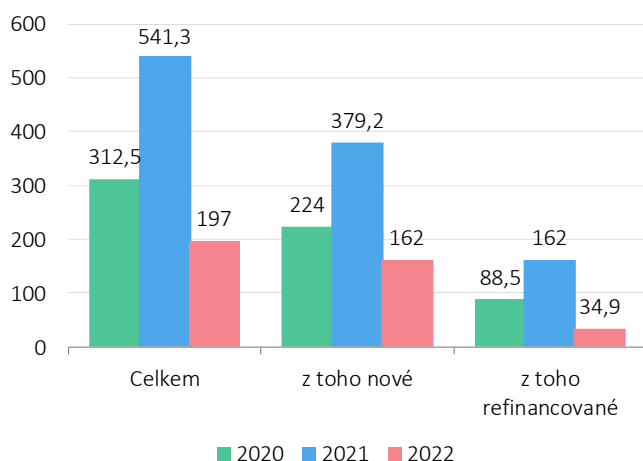
Za celý rok 2022 poskytly banky a stavební spořitelny hypoteční úvěry v objemu 197 mld. Kč, z toho čistě nové úvěry bez refinancování činily 162 mld. Kč. Meziročně se jednalo o propad ve výši 63,6 % v případě všech hypoték, a 57 % v případě skutečně nově poskytnutého objemu. Ačkoli rok 2021 byl z pohledu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

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

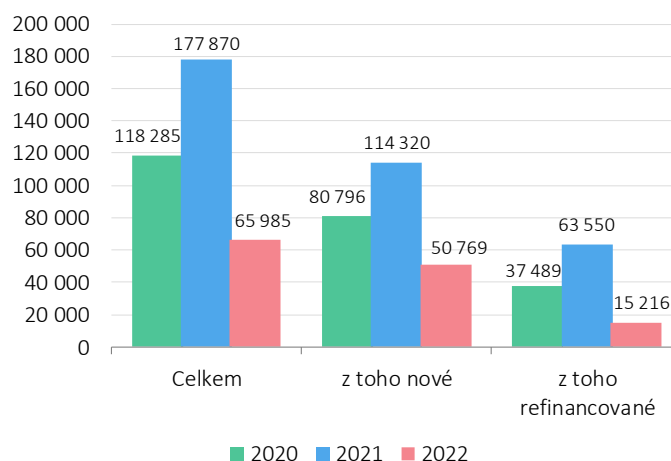
² Tabulka je k dispozici v souboru xls přiloženém na webových stránkách ČBA Hypomonitoru

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

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 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

Další informace rádi poskytneme:

Radek Šalša
PR a komunikace ČBA
radek.salsa@cbaonline.cz
tel: + 420 731 494 128