

## ČBA Hypomonitor: Hypoteční trh v srpnu ožil, úroková sazba klesla mírně pod hranici 5,8 %.

Praha, 15. září 2023 – Banky a stavební spořitelny poskytly v srpnu hypoteční úvěry za **14 mld. Kč**. Meziměsíčně tak objem poskytnutých hypoték vzrostl o čtvrtinu a dostal se na nejvyšší hodnotu od června minulého roku. Srpen sice často bývá z pohledu aktivity na hypotečním trhu oproti červenci příznivější, letošní nárůst byl však nad rámec běžné sezónnosti. Z meziročního pohledu byl objem poskytnutých hypoték v srpnu o 40 % vyšší a meziroční dynamika tak poprvé od konce roku 2021 opět vykázala růst. To jde však na vrub skutečnosti, že se již údaje srovnávají s velmi nízkými hodnotami minulého roku. Hodnoty posledních měsíců naznačují, že hypoteční trh mírně ožívá, ačkoli oproti minulosti zůstává nadále utlumený. Úrokové sazby v srpnu pokračovaly v poklesu a dostaly se mírně pod hranici **5,8 %**, což je nejnižší hodnota za poslední rok. Tržní úrokové sazby zůstávají rozkolísané, jejich průměrná hodnota v srpnu oproti červenci mírně vzrostla, i tak zůstává na nižších úrovních letošního roku. Uvedené informace plynou z dat ČBA Hypomonitoru, který zachycuje data všech tuzemských bank a stavebních spořitelen poskytujících hypoteční úvěry.

### Objem poskytnutých hypoték v srpnu vzrostl jak z meziměsíčního, tak i meziročního pohledu

Banky a stavební spořitelny dle **ČBA Hypomonitoru** poskytly domácnostem v srpnu letošního roku hypotéky v objemu přes **14 mld. Kč**. **Objem poskytnutých hypoték tak meziměsíčně vzrostl o 2,7 mld. Kč, což představuje oproti červenci nárůst o čtvrtinu.** Srpen bývá ve srovnání s červencem často z pohledu poskytnutých hypoték příznivější, i po zohlednění této sezónnosti vzrostl objem poskytnutých hypoték meziměsíčně o víc než 10 %. Srpnový objem poskytnutých hypoték byl tak nejvyšší v letošním roce a zároveň od loňského léta, kdy trh začal citelně zamrzat. Z meziročního pohledu se projevil vliv nižší srovnávací základny a objem hypoték z meziročního pohledu vzrostl o 40 %, jedná se o první meziroční nárůst od prosince roku 2021. I přes uvedené zlepšení hypoteční aktivity v posledních měsících zůstává objem poskytnutých hypoték o více než 40 % nižší než v srpnu roku 2020.

*„Hypoteční trh čeká na oživení a i přesto, že nelze hovořit o boomu, tak mírné náznaky nárůstu hypotečních úvěrů mezikvartálně v řádu dvouciferných čísel sledujeme. Navíc roste zájem o zelené hypotéky, které některé banky i zvýhodňují na úrokové sazbě,“* říká Filip Beneš, manažer hypotečních úvěrů UniCredit Bank. *„Zájem o hypotéky se také projevil u mladých lidí, kteří naplno využívají 90% LTV,“* dodal Beneš.

**Objem skutečně nově poskytnutých hypoték bez refinancování v srpnu dosáhl 11,5 mld. Kč po červencových 9,5 mld. Kč.** Jde tak o nárůst o 2 mld Kč, tj. 21 % oproti červenci. Objem refinancovaných úvěrů (interně či z jiné instituce) pak činil 2,6 mld. Kč oproti 1,9 mld. Kč o měsíc dříve. **Počet nově poskytnutých hypoték se v srpnu zvýšil z 3,1 tisíce na bezmála 3,7 tisíc, zatímco průměrný měsíční počet letošního roku je mírně nad hranicí 3 tisíc.** Nadále se ale 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 tisíc. Jak z pohledu počtu, tak objemu skutečně nových hypoték zůstal srpen jen nepatrně pod červnovými hodnotami.

*„Hypoteční trh v posledních měsících sice mírně ožívá, ačkoli hypoteční sazby klesají jen velmi pomalu, z dlouhodobého pohledu však zůstává citelně utlumený, což ilustruje i skutečnost, že objem hypoték poskytnutých od začátku roku je nejnižší za posledních deset let,“* říká Jakub Seidler, hlavní ekonom České bankovní asociace.

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

	Objem (mld. Kč)	Počet	Sazba (%)
<b>Celkem</b>	14,1	4657	5,78
<b>Nové úvěry</b>	<b>11,4</b>	<b>3677</b>	<b>5,78</b>
z toho:			
na koupi	9,0	2764	5,77
na výstavbu	1,8	652	5,72
ostatní	0,6	261	6,14
<b>Refinancované z jiné instituce</b>	2,2	830	5,73
<b>Refinancované interně</b>	0,4	150	5,77

Pramen: ČBA Hypomonitor

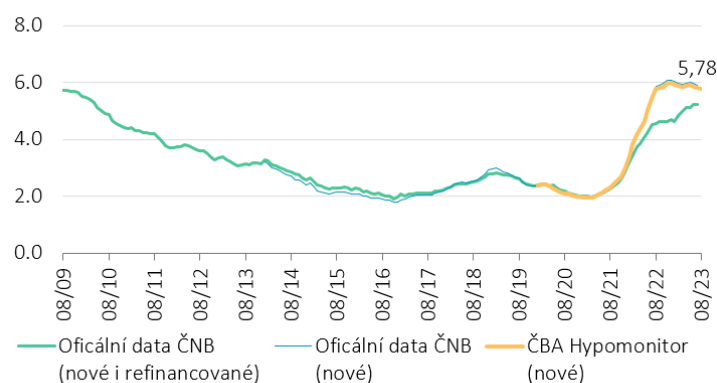
### Průměrná hypoteční sazba v srpnu dále poklesla a je nejnižší za poslední rok

Úroková sazba u skutečně nově poskytnutých hypotečních úvěrů v srpnu dále mírně poklesla na 5,78 %. Zůstává tak nejnižší od srpna minulého roku, tj. za poslední rok. Úrokové sazby tak v posledních třech 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 pohybuje již zhruba rok. Stále častěji se však nabídkové sazby pohybují i pod 6% hranicí.

„Průměrná hypoteční sazba sice mírně klesá, stále se však nachází z historického pohledu na vysokých úrovních, do konce roku bude další pokles stále spíše kosmetický. V příštím roce očekáváme klesající trend úrokových sazeb, což by již klientu mohli oproti současnému stavu pocítit jako výraznější změnu,“ říká Soňa Holíková, manažerka pro hypoteční úvěry, mBank.

**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 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. Srpnový průměr byl jen nepatrně vyšší než v červenci, i tak ale patřil mezi ty nižší v letošním roce.

### Průměrná velikost hypotéky se v srpnu mírně zvýšila a byla nejvyšší od května minulého roku

Průměrná výše hypotéky v srpnu nepatrně vzrostla, poprvé po více než roce se tak dostala opět nad hranici 3,1 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:		3 113 439					
Průměrná úroková sazba v %:		2,0	3,0	4,0	5,00	5,78	7,0
		Měsíční splátka:					
Splatnost hypotéky v letech:	15	20 035	21 501	23 030	24 621	25 911	27 984
	20	15 750	17 267	18 867	20 547	21 919	24 138
	25	13 196	14 764	16 434	18 201	19 651	22 005
	30	11 508	13 126	14 864	16 714	18 236	20 714

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 %

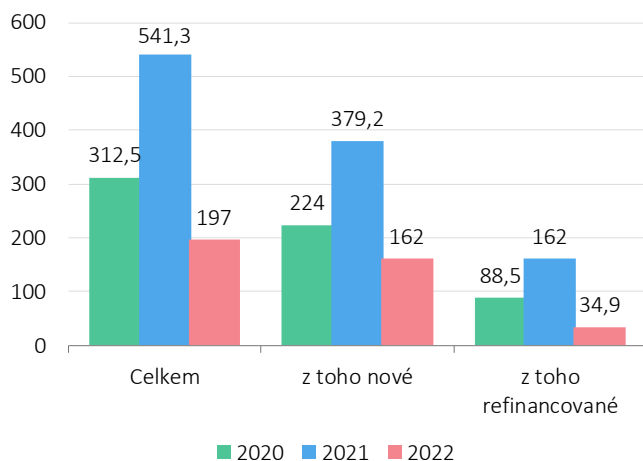
Za celý rok 2022 poskytly banky a stavební spořitelny hypoteční úvěry v objemu 197 mld. Kč, z toho čistě nové úvěry bez refinancování činily 162 mld. Kč. Meziročně se jednalo o propad ve výši 63,6 % v případě všech hypoték, a 57 % v případě skutečně nově poskytnutého objemu. Ačkoli rok 2021 byl z pohledu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

<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.

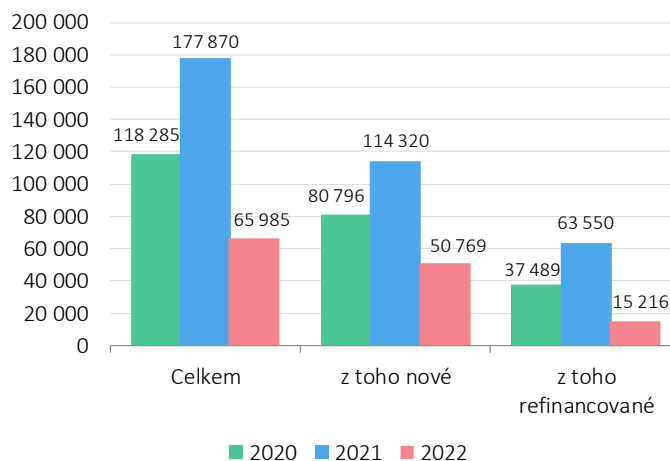
<sup>2</sup> Tabulka je k dispozici v souboru xls přiloženém na webových stránkách ČBA Hypomonitoru

**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](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