

ČBA Hypomonitor: Objem poskytnutých hypoték v březnu vzrostl více než o polovinu. Úroková sazba dále klesla na 5,86 %.

Praha, 14. dubna 2023 – Banky a stavební spořitelny poskytly v březnu letošního roku hypoteční úvěry v objemu **12,6 mld. Kč**. Meziměsíčně tak objem poskytnutých hypoték vzrostl o silných 60 %. Objem i počet poskytnutých hypoték se tak březnu dostal na nejvyšší úroveň od poloviny loňského roku, kdy začal trh citelně ochlazovat. Ačkoli březnová aktivita na hypotečním trhu bývá oproti únoru pravidelně příznivější, letošní nárůst byl citelně nad rámec běžné sezónnosti a naznačuje, že **hypoteční trh začíná rozmrazat**. Z meziročního pohledu však objem poskytnutých hypoték zůstává o 60 % nižší, ačkoli se propad dále zmírnil z únorových 69 %. Úroková sazba u skutečně nových hypoték bez refinancování v březnu poklesla třetí měsíc v řadě, a to z 5,9 % na 5,86 % a dostala se na úroveň z října minulého roku. Tržní úrokové sazby delších splatností jsou nadále rozkolísané, nachází se však zhruba na obdobné úrovni jako před měsícem. Uvedené informace plynou z dat ČBA Hypomonitoru, který zachycuje data všech tuzemských bank a stavebních spořitelen poskytujících hypoteční úvěry.

Hypoteční trh v březnu nabral na síle

Banky a stavební spořitelny dle **ČBA Hypomonitoru** poskytly domácnostem v březnu letošního roku hypotéky v celkovém objemu **12,6 mld. Kč**. **Objem poskytnutých hypoték tak meziměsíčně vzrostl o 4,7 mld. Kč, což představuje 60% meziměsíční nárůst**. Ačkoli březen obvykle bývá z pohledu aktivity na hypotečním trhu oproti únoru citelně příznivější, letošní březnový nárůst byl v tomto ohledu nad rámec běžné sezónnosti. Objem i počet poskytnutých hypoték se tak dostal na nejvyšší úroveň od poloviny minulého roku, kdy začal trh citelně slábnout. I přes uvedené zlepšení byl březnový objem poskytnutých hypoték zhruba poloviční oproti průměru roku 2020. Z meziročního pohledu se začíná postupně projevovat efekt nižší srovnávací základny z loňského roku, ačkoli první polovina roku 2022 byla z pohledu poskytnutých objemů stále velmi silná. **Meziroční pokles poskytnutých hypoték se tak v březnu zmírnil na 59 % z únorových 69 %**.

„Po několika slabších měsících na začátku letošního roku jsme v březnu zaznamenali rostoucí poptávku po úvěrech, zejména v oblasti financování řešení energetických úspor. Očekáváme, že tento faktor bude hrát v oblasti poskytovaných úvěrů domácnostem důležitou roli i po zbytek letošního roku,“ uvádí Pavel Čejka, předseda představenstva Raiffeisen stavební spořitelny.

Objem skutečně nově poskytnutých hypoték bez refinancování v březnu dosáhl 10,3 mld. Kč po únorových 6,5 mld. Kč. Jde tak o nárůst o 3,7 mld Kč, tj. 57 % oproti únoru, a samotná hodnota se dostala rovněž na nejvyšší úroveň od června minulého roku. Objem refinancovaných úvěrů (interně či z jiné instituce) pak činil 2,3 mld. Kč (1,3 mld. Kč v únoru).

Zatímco v únoru bylo poskytnuto 2289 nových hypoték, v březnu se hodnota zvýšila na bezmála 3,5 tisíce. I v tomto ohledu se dostala březnová hodnota na nejvyšší úroveň od června minulého roku. Nadále se ale jedná o nízký počet ve srovnání s tím, že průměrný měsíční počet nových hypoték v první polovině minulého roku se pohyboval kolem 6 tisíc a předloni pak dosahoval 9,5 tisíce.

„Hypoteční trh v březnu zaznamenal citelné oživení. Řada domácností patrně usoudila, že prostředí vysokých sazeb s námi bude delší dobu a nevyplatí se tak na výraznější snížení hypotečních sazeb čekat. Určitý impulz pak mohly přinést také postupně klesající ceny nemovitostí, které dle dat z katastru nemovitostí pokračovaly v březnu v mírném poklesu a ve srovnání s vrcholem z poloviny loňského roku jsou již v některých regionech o více než dvacet procent nižší,“ říká Jakub Seidler, hlavní ekonom České bankovní asociace.¹

¹ Aktuální realizované ceny nemovitostí za březen zpracované Dataligence jsou k dispozici na stránkách ČBA Monitor (cbamonitor.cz), a to i v regionálním členění a dle hlavních typů nemovitostí.

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

	Objem (mld. Kč)	Počet	Sazba (%)
Celkem	12,6	4 505	5,86
Nové úvěry	10,3	3 485	5,86
z toho:			
na koupi	7,8	2 520	5,84
na výstavbu	1,9	705	5,79
ostatní	0,6	260	6,28
Refinancované z jiné instituce	2,0	858	5,85
Refinancované interně	0,4	162	5,74

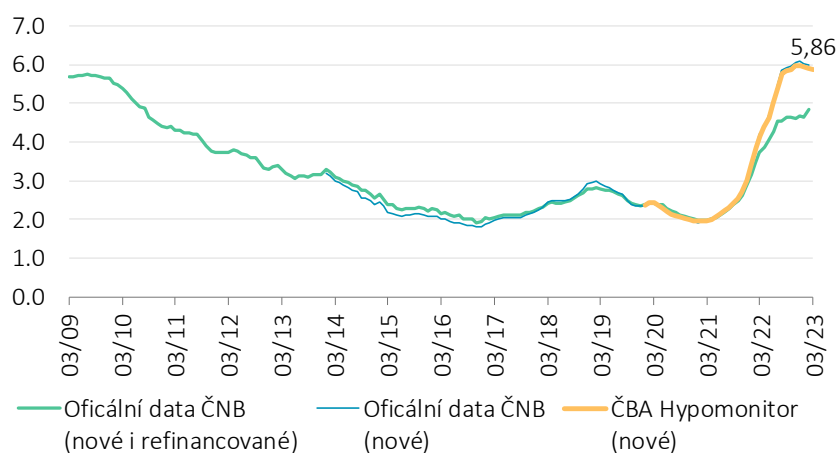
Pramen: ČBA Hypomonitor

Průměrná hypoteční sazba druhý měsíc v řadě poklesla

Úroková sazba u skutečně nově poskytnutých hypotečních úvěrů v březnu třetí měsíc v řadě mírně poklesla, a to z 5,9 na 5,86 %. Její hodnota je tak nejnižší od října minulého roku, stále se však 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.** Nabídkové sazby se nejčastěji pohybují v relativně širokém rozpětí mezi 6 až 7 %, jejich průměr však v posledním půl roce vesměs stagnuje mírně nad hranicí 6 %.

„Zdá se, že úrokové sazby hypoték již dosáhly svého vrcholu na konci minulého roku a od ledna dochází k postupnému mírnému poklesu. V základním scénáři stále počítáme s postupným mírným poklesem sazeb během tohoto roku, nicméně je třeba brát v potaz i rétoriku ČNB ohledně dalšího růstu sazeb či vývoj úrokových sazeb na mezibankovním trhu, které jsou v posledním období velmi rozkolísané,“ říká Ondřej Šuchman, manažer pro hypotéky v Komerční bance.

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 splatností² jsou v posledních měsících rozkolísané a reagují citelně na tržní vývoj v zahraničí. Jejich průměrná hodnota za první čtvrtletí letošního roku byla zhruba o půl procentního bodu nižší než v posledním čtvrtletí minulého roku. Od začátku roku se však vystřídal několik fází jejich růstu a poklesu, což komplikuje výhled na jejich další vývoj s potenciálním dopadem do hypotečních sazeb. V současnosti se nachází zhruba na obdobné úrovni jako před měsícem. **Trh však v současnosti předpokládá do konce roku jejich pokles o půl procentního bodu, což naznačuje i velmi mírný prostor pro postupné snižování hypotečních sazeb.**

Průměrná velikost hypotéky v únoru nepatrně vzrostla, dostala se opět nad hranici 2,9 mil. Kč

Průměrná výše hypotéky v březnu druhý měsíc v řadě vzrostla a dostala se na úroveň 2,95 mil Kč, což je nejvyšší úroveň od července minulého roku, kdy se ještě pohybovala nad hranicí 3 mil. Kč. 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 2021 a činila 3,46 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.³ 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:		2 948 516					
Průměrná úroková sazba v %:		2,0	3,0	4,0	5,00	5,86	7,0
		Měsíční splátka:					
Splatnost hypotéky v letech:	15	18 974	20 362	21 810	23 317	24 660	26 502
	20	14 916	16 352	17 867	19 459	20 888	22 860
	25	12 497	13 982	15 563	17 237	18 747	20 839
	30	10 898	12 431	14 077	15 828	17 415	19 617

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 %

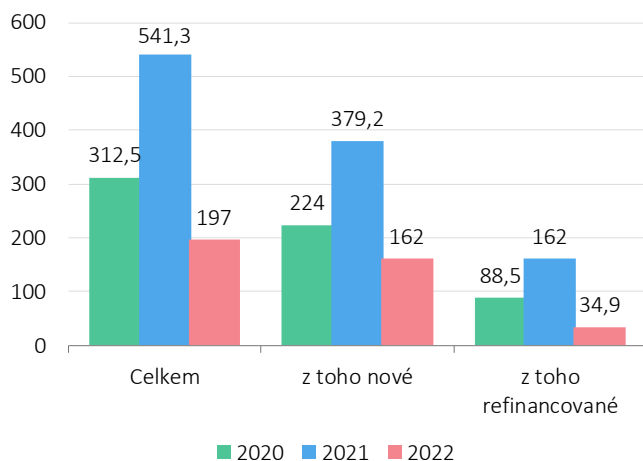
Za celý rok 2022 poskytly banky a stavební spořitelny hypoteční úvěry v objemu 197 mld. Kč, z toho čistě nové úvěry bez refinancování činily 162 mld. Kč. Meziročně se jednalo o propad ve výši 63,6 % v případě všech hypoték, a 57 % v případě skutečně nově poskytnutého objemu. Ačkoli rok 2021 byl z pohledu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

² Jedná se především o dlouholeté úrokové swapy (interest rate swap, IRS), které odráží cenu peněz v delších splatnostech, například 5 až 10 let.

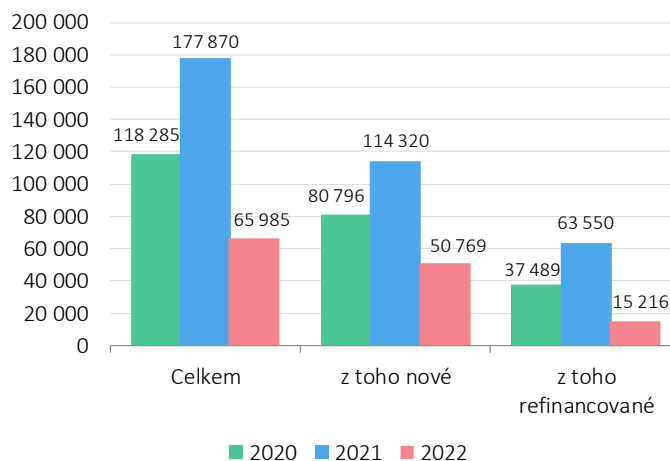
³ Tabulka je k dispozici v souboru xls přiloženém na webových stránkách ČBA Hypomonitoru

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