**ČBA Hypomonitor květen 2025: větší objem hypoték, sazba klesla na 4,60 %**

Praha, 13. června 2025- **V květnu 2025 poskytly banky a stavební spořitelny nové hypotéky za 27,4 miliardy Kč. Oproti dubnu aktivita objemově zesílila o 5 %, což podpořilo nejen sezónní oživení, ale i 2% nárůst objemu po sezónním očištění. Do toho se pozitivně promítla průměrná realizovaná sazba hypoték, která v květnu dále klesla na 4,6 % z dubnových 4,65 %. Její meziroční pokles o necelý půl procentní bod snižuje měsíční splátky o jedenáct set korun, tedy přibližně o 1,2 % čistého příjmu žadatele o hypotéku. Do silnějšího květnového růstu hypoték ovšem také promluvila její průměrná velikost, která u nově poskytnuté hypotéky mírně stoupla na 4,14 milionu korun. Tento nárůst meziročně přispěl k vyšší měsíční průměrné splátce o necelé tři tisíce korun, tedy přibližně o 3,1 % příjmu žadatele. Pokud hypotéky udrží dynamiku z posledních dvou měsíců, pak by mohl objem nových hypoték v roce 2025 dosáhnout úrovně 290 miliard Kč, více než o čtvrtinu výše ve srovnání s loňskem. Tato úroveň by za celý rok zůstala přibližně na půl cesty mezi covidovými roky 2020 (224 mld. Kč) a 2021 (379 mld.). To je nepatrně menší odhad než v minulém měsíci, což rovněž reflektuje o něco mírnější odhad nárůstu počtu nových hypoték v letošním roce, a to na 71,7 tisíce. Uvedené informace plynou z údajů ČBA Hypomonitoru, který zachycuje data všech tuzemských bank a stavebních spořitelen poskytujících hypoteční úvěry.**

**Květen přinesl mírné oživení nově poskytnutých hypoték po dubnové stabilizaci**

**V květnu poskytly banky a stavební spořitelny skutečně nové hypoteční úvěry za 27,4 mld. Kč a k tomu klienti navíc refinancovali své hypotéky v rozsahu 6,9 mld. Kč.** Oproti dubnu tak nová hypoteční aktivita objemově stoupla přibližně o 5 %, což z větší části odpovídá sezónnímu vlivu (obvykle objem nových hypoték v květnu meziměsíčně naroste o 13 %; předchozí měsíc poklesl o 4 % v porovnání s obvyklými -10 %). Ovšem po sezónní úpravě přinesla květnová čísla nových hypoték mírný, asi 2% meziměsíční nárůst na přibližně 24,4 mld. Kč. To odpovídá průměrným 24,4 mld. v předchozích třech měsících (duben: 23,9 mld.). Objem nových hypoték se tak pohybuje o necelou polovinu výše ve srovnání s první polovinou minulého roku. V meziročním vyjádření růst objemu poskytnutých hypoték v květnu dále zvolnil na 33 % z dubnových 37 % a po 83% meziročním nárůstu v minulém roce.

**Tabulka č. 1: Shrnutí objemu poskytnutých hypoték a průměrných úrokových sazeb za květen 2025**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   | **Objem(mld. Kč)** | **Počet** | **Sazba (%)** |
|   |
| **Celkem** | 34,3 | 8 569 | 4,59 |
| **Nové úvěry**  | **27,4** | **6 610** | **4,60** |
| z toho:  |   |   |   |
| na koupi | 21,6 | 5 085 | 4,60 |
| na výstavbu | 4,3 | 1 107 | 4,56 |
| ostatní | 1,4 | 418 | 4,67 |
| **Refinancované z jiné instituce** | 5,6 | 1 601 | 4,57 |
| **Refinancované interně, navýšené** | 1,3 | 358 | 4,58 |
| Pramen: ČBA Hypomonitor |   |   |   |

*„Ustálení počtu nových hypoték okolo šesti tisíc měsíčně naznačuje dosažení 290miliardového objemu nových hypoték v roce 2025 ,“* ***domnívá se Jaromír Šindel, hlavní ekonom České bankovní asociace, a dodává*** *„že nárůst průměrné výše hypotéky odráží spíše vyšší ceny nemovitostí než růst příjmů, vzhledem k tomu, že domácnostem navzdory rostoucím příjmům zůstává stejný obnos po zaplacení hypotéky****,“*** *říká* **Jaromír Šindel, hlavní ekonom České bankovní asociace.**

**Květen sice oživil i počty nových hypoték, ale ty po sezónním očištění ve skutečnosti mírně zeslábly.** Počet nových hypoték v květnu dosáhl 6610 kusů, což je o 16 % více než před rokem. Odhadujeme, že po sezónním očištění se jejich počet pohybuje okolo 5918, přibližně 2 % pod průměrným počtem (6031) v předchozích třech měsících.

Od počátku roku dosáhl počet nových hypoték 29,7 tisíce kusů (+33% meziročně). Dynamika počtu nových hypoték v posledních dvou měsících implikuje jejich letošní nárůst na celkový počet okolo 71,7 tisíc, což by bylo téměř o 16 % více než v loňském roce a poblíž 72 tisícům z roku 2019.

**Graf č. 1: Nově poskytnuté hypotéky bez refinancování**

*V květnu 2025 poskytly banky a stavební spořitelny nové hypotéky za 27,4 miliardy Kč. Oproti dubnu aktivita objemově zesílila o 5 %, což podpořilo nejen sezónní oživení, ale i 2% nárůstu objemu po sezónním očištění.*****

Pramen: ČNB, ČBA Hypomonitor (před rokem 2020 jsou objemy ze statistiky ČNB).

Objem refinancovaných a navýšených úvěrů (interně či z jiné instituce) v květnu stoupl na 6,9 mld. Kč. To je o 76 % více než průměrných 3,9 miliardy refinancovaných v loňském roce a o 221 % nad 2,2 miliardami refinancovanými v roce 2023. Podíl refinancovaných úvěrů na celkovém objemu poskytnutých hypoték pak vzrostl na 20,1 %, což je nad loňským průměrem 16,9 %. Nachází se tak nad 17,2% podílem z let 2022-2023, ovšem stále pod téměř 29% podílem z období 2020-2021, kdy domácnosti refinancovaly za hypoteční sazbu 2,14 %. V květnu 2025 se domácnosti refinancovaly za úrokovou sazbu 4,57 %, což je ovšem stále o výrazných 0,5% bodu méně než 5,05 % před rokem.

**Průměrná hypoteční sazba pokračuje v klesajícím trendu, a to na 4,6 % v květnu**

**Průměrná realizovaná úroková sazba u nových hypoték v květnu dále klesla na 4,6 % z dubnových 4,65 %.** Její snížení tak potvrzuje klesající trend pod 5 % naposledy zaznamenaných v červenci 2024. Její květnová úroveň je tak o 0,46% bodu níže než 5,06% sazba před rokem, což snižuje měsíční splátky hypotéky přibližně o 1,2 % čistého příjmu žadatele, tedy o 1,1 tis. Kč. Pro srovnání průměrná hodnota hypoteční sazby v roce 2024 dosáhla 5,07 % v porovnání se sazbou 5,81 % v roce 2023.

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

*Květnová výše hypoteční sazby na 4,60 % je o necelý půl procentní bod nižší než před rokem.*



Pramen: ČNB, ČBA Hypomonitor

**Tržní úrokové sazby,***[[1]](#footnote-1)* **které mají klíčový vliv na hypoteční sazby, se v květnu držely na nižších úrovních než v prvním čtvrtletí, ale červnový obrat vzhůru připomíná limitovanou cestu k nižším úrokovým sazbám**. Například české pětileté úrokové swapy v květnu lehce stouply o 0,1% bodu na 3,4 % z dubnových 3,3 %, ale zůstávají pod březnovými 3,6 %. Na druhou stranu se tím ovšem navrátily na úroveň konce léta 2024. Ovšem spíše pozitivní či proinflační data v květnu prozatím navrátila pětileté swapy na 3,4 %. Návrat tržních úrokových sazeb na vyšší úrovně odráží pohyb amerických úroků nahoru, ale i domácí faktory, a to především: i) jestřábí květnové snížení úrokové sazby ČNB na 3,5 % s jedním radním hlasujícím pro stabilitu; ii) květnový návrat vyššího růstu českých [spotřebitelských cen](https://www.cbamonitor.cz/aktuality/nejvyssi-nezamestnanost-za-poslednich-osm-let-netlumi-jestrabi-jadrovou-inflaci-kvuli-solidnimu-rustu-ekonomiky-) na 2,4 % meziročně s přetrvávajícím silným momentem jádrové inflace (3,4 % anualizovaně); iii) k tomu se přidává pokračující pozitivní překvapení ekonomické aktivity se stále proinflačním [mzdovým růstem](https://www.cbamonitor.cz/aktuality/rust-realnych-mezd-v-prvnim-ctvrtleti-mirne-pod-4-tahounem-byl-netrzni-sektor) navzdory vyšší registrované nezaměstnanosti;

**Úroková hypoteční sazba na nové hypotéky v květnu dle Hypomonitoru spadla na 4,60 %. Nacházela se tak přibližně 1,3% bodu na průměrnými tržními swapovými sazbami, což je přibližně o 0,14% bodu nad dlouhodobým průměrem od roku 2014**. Pokud nedojde k výraznější korekci tržních úrokových sazeb směrem vzhůru (což by bylo možné ve scénáři vymizení rizika celních válek, tedy se silnějším růstem ekonomiky), pak by současný rozdíl mezi hypoteční a tržní sazbou měl přispět k dalšímu poklesu hypoteční sazby.

**Tržní dlouhodobé sazby zůstávají od druhé poloviny loňského roku v nezměněném rozpětí**



Pramen: Eikon, ČBA [[2]](#footnote-2)

**Průměrná velikost hypotéky v dubnu nepatrně stoupla, ale více stoupla u hypoték určených ke koupi**

**Průměrná velikost skutečně nově poskytnuté hypotéky v květnu mírně stoupla na 4,14 mil. Kč, tedy o více než 1 % meziměsíčně.** Nachází se tak již čtvrtý měsíc v řadě nad 4 milionovou hodnotou. Její velikost je tak o 15 % vyšší než 3,61 mil. Kč před rokem. Odhlédneme-li od mimořádné hodnoty téměř 4 mil. Kč v srpnu 2024 (vliv nové legislativy), tak průměrná hodnota od dubna loňského roku postupně roste a o 20 % převyšuje předcházející rekordní úroveň z listopadu 2021 ve výši 3,46 mil. Kč. Dosáhnout na vyšší hypotéku umožňuje postupný pokles hypotečních sazeb, či postupný růst reálných příjmů domácností (3,9 % meziročně v [Q1-2025](https://www.cbamonitor.cz/aktuality/rust-realnych-mezd-v-prvnim-ctvrtleti-mirne-pod-4-tahounem-byl-netrzni-sektor)), společně s pokračujícími uvolněnými makroobezřetnostními limity ohledně příjmů ze strany ČNB (pouze 80% limit LTV či 90% v případě žadatelů mladších 36 let). Výše hypotéky pak souvisí také s vývojem cen nemovitostí, které si dle údajů společnosti Flat Zone v prvním čtvrtletí roku 2025 udržují silný růst okolo 17 % meziročně a 7 % mezičtvrtletně (viz ČBA Monitor - [ČBA Monitor](https://www.cbamonitor.cz/kategorie/ceny-nemovitosti) či specificky [zde](https://www.cbamonitor.cz/statistika/ceny-rodinnych-domu-pocet-transakci)).

**Graf č. 3: Průměrná výše skutečně nově poskytnuté hypotéky podle účelu**

*Průměrná výše hypotéky pokračuje v růstu a to na 4,14 miliónu korun, přičemž průměrná nová hypotéka na koupi v květnu dosáhla již 4,24 miliónu korun.*



Pramen: ČNB, ČBA Hypomonitor

**Dopad na průměrnou splátku**

**Kombinace poklesu úrokové sazby a vyšší průměrné výše hypotéky v květnu 2025 ve srovnání s průměrnými hodnotami z roku 2024 zvýšily průměrnou měsíční splátku hypotéky o 1,5 tis. Kč.** Scénáře vývoje měsíční splátky pro různé délky splatnosti hypotéky znázorňuje tabulka č. 2. Ta napovídá, že pokles hypotečních sazeb bezmála o 0,5% bodu vůči jejich průměrné výši 5,07 % v roce 2024 přinesl, pro průměrnou velikost hypotéky při jejím obvyklém přibližně 26,6letém splácení, snížení měsíční splátky o necelých 1200 Kč na přibližně 22,5 tis. Kč, tedy o 1,2 % čistého příjmu žadatele v porovnání s průměrnou splátkou v minulém roce. Ve srovnání s průměrnou hypoteční sazbou 5,81 % v roce 2023 dosáhla úspora kvůli úrokové sazbě o necelých 3000 Kč pro hypotéku v její aktuální průměrné hodnotě.

Ovšem současná průměrná výše hypotéky je o 13 % vyšší než její průměrná výše v roce 2024, což přispívá k navýšení měsíční splátky o 2,5 tis. Kč ve srovnání s průměrnou měsíční splátkou v minulém roce navázanou na loňskou průměrnou výši hypotéky ovšem při současné úrokové sazbě. Splátka hypotéky ve výši jednoho milionu korun s 30letou splatností se se současnými úrokovými sazbami pohybuje okolo 5,1 tisíce Kč.

Naopak, ve srovnání s průměrnou 2,8% úrokovou hypoteční sazbou pro nové hypotéky v roce 2019, tak současná hypoteční sazba pro refinancování ve výši 4,57 % při zkrácení splatnosti úvěru zvedá měsíční splátky u průměrné hypotéky přibližně o více než 1700 Kč, tedy asi o 3,8 % současné hrubé průměrné mzdy.

**Tabulka č. 2: Ilustrace měsíční splátky průměrné hypotéky v závislosti na délce splatnosti a úrokové sazbě**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Průměrná velikost nové hypotéky v Kč:** |   |    | **4 141 476** |
| **Průměrná úroková sazba v %:** |  | **2,0** | **3,0** | **4,0** | **4,60** | **5,0** | **6,0** |
|   |   |   |   | **Měsíční splátka:** |
| Splatnost hypotéky v letech: | 15 | 26 650 | 28 600 | 30 630 | 31 880 | 32 750 | 34 950 |
|  | 20 | 20 950 | 22 970 | 25 100 | 26 410 | 27 330 | 29 670 |
|  | 25 | 17 550 | 19 640 | 21 860 | 23 240 | 24 210 | 26 680 |
|  | **26,6** | 16 750 | 18 850 | 21 100 | **22 510** | 23 490 | 26 000 |
|   | 30 | 15 310 | 17 460 | 19 770 | 21 220 | 22 230 | 24 830 |
| Pramen: ČBA [[3]](#footnote-3) |  |  |  |  |  |  |  |
| Pozn.: barevný sloupec odpovídá úrokové sazbě posledního ČBA Hypomonitoru, ostatní sazby jsou ilustrační; barevný řádek odpovídá průměrné splatnosti nových hypoték podle dat ČNB; částky jsou zaokrouhleny na desítky korun.  |

**Graf č. 4: Ilustrativní srovnání výše měsíční splátky průměrné hypotéky s obdobím před rokem v závislosti na výši úroku, velikosti hypotéky a její splatnosti v letech**

*V meziročním srovnání přinesl pokles hypoteční sazby úsporu průměrné měsíční splátky o 1 140 Kč, ovšem růst průměrné výše hypotéky způsobil její navýšení o 2 860 Kč.*

****

Pramen: ČBA. Pozn.: částky jsou zaokrouhleny na desítky korun.

**Statistická příloha**



Pramen: ČBA Hypomonitor

Poznámka: Jedná se o skutečně nové hypotéky (tedy refinancování a navýšeni). Podkladová data jsou k dispozici v souboru xls přiloženém na webových stránkách ČBA Hypomonitoru

**Hypoteční trh v roce 2024: Rekordní růst o 83 %**

**Za celý rok 2024 poskytly banky a stavební spořitelny nové hypoteční úvěry v objemu 228 miliard Kč.** To je více než 83% skok vůči objemu z roku 2023. K tomu se navíc refinancovaly hypotéky v rozsahu 47 miliard Kč a celý hypoteční trh tak v roce 2024 narostl na 275 miliard Kč ze 150 miliard v roce 2023. Pokud upravíme objemy o nárůst cen nemovitostí o 5-8 % (dle různých statistik), objem nových hypoték vzrostl reálně o něco méně. To odpovídá i mírnějšímu nárůstu počtu nových hypoték v roce 2024 o 53 % meziročně na téměř 62 tisíc a téměř 20% nárůstu průměrné výše poskytnuté nové hypotéky na 3,7 milionu Kč. Ve srovnání s předpandemickými roky 2017-2019 byl objem poskytnutých nových hypoték v roce 2024 zhruba o necelou pětinu vyšší.

**Graf č. 2: Celoroční objem, počet a průměrná výše poskytnutých hypoték v letech 2020 až 2024**



Pramen: ČBA Hypomonitor

**ČBA zveřejňuje 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 přiloženém 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**](https://www.cbamonitor.cz/kategorie/cba-hypomonitor).

**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 vykazuje 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 úvěru 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, Česká spořitelna, ČSOB, ČSOB Stavební spořitelna, Fio banka, Hypoteční banka, Komerční banka, mBank, Modrá pyramida, MONETA Money Bank, MONETA Stavební spořitelna, Oberbank, Partners Banka, Raiffeisen stavební spořitelna, Raiffeisenbank, Stavební spořitelna České spořitelny, UniCredit Bank.

|  |  |
| --- | --- |
| O České bankovní asociaciČeská bankovní asociace (ČBA) je dobrovolné sdružení 33 bank, které v ČR působí a reprezentuje tak 99 % trhu. Více než 30 let podporuje nejen rozvoj bankovního sektoru, ale i celé ekonomiky a všeobecné finanční gramotnosti. ČBA je členem Evropské bankovní federace (EBF).Více informací na www.cbaonline.cz.  |  **Dotazy posílejte na****radek.salsa@cbaonline.cz** |

1. Jedná se především o dlouholeté úrokové swapy (interest rate swap, IRS), které odráží cenu peněz v delších splatnostech, například 2 až 10 let. [↑](#footnote-ref-1)
2. Tabulka je k dispozici v souboru xls přiloženém na webových stránkách ČBA Hypomonitoru [↑](#footnote-ref-2)
3. Tabulka je k dispozici v souboru xls přiloženém na webových stránkách ČBA Hypomonitoru [↑](#footnote-ref-3)