**ČBA Hypomonitor: Nižší červnová sazba na 4,56 % přinesla oživení nových hypoték. V prvním pololetí byl objem 150 miliard.**

Praha, 15. července 2025- **V červnu 2025 poskytly banky a stavební spořitelny nové hypotéky za 29,4 miliardy Kč. Oproti květnu aktivita objemově zesílila o 7 %, což spíše odpovídá sezónnímu vlivu. Ale k mírnému zlepšení došlo i po sezónním očištění, a to včetně počtu nových hypoték. Od začátku roku je to celkem 150 miliard korun, tedy o 50 miliard více než před rokem. Navzdory růstu tržních úrokových sazeb červen přinesl další pokles průměrné realizované úrokové sazby hypoték na 4,56 % z květnových 4,6 %. Její meziroční pokles o 0,49 % bodu snižuje měsíční splátky přibližně o více než 1,2 tis. Kč, tedy o 1,3 % čistého příjmu žadatele o hypotéku. Ovšem průměrná velikost nově poskytnuté hypotéky v červnu mírně stoupla na 4,21 milionu korun, což meziročně zvedlo průměrnou měsíční splátku téměř o 2,7 tis. Kč, tedy přibližně o 2,9 % příjmu žadatele. Vyšší úroveň průměrné hypotéky ke koupi signalizuje další budoucí navýšení průměrné výše hypotéky. Pokud hypotéky udrží dynamiku z posledních dvou měsíců, pak by mohl objem nových hypoték v roce 2025 dosáhnout úrovně 294 miliard Kč, o 29 % více než ve srovnání s loňskem. To představuje nepatrně lepší odhad než v minulém měsíci, ale blízko odhadům z března a dubna. Zde se promítá o něco mírnější odhad počtu nových hypoték v letošním roce, a to 71,4 tisíc. Uvedené informace plynou z údajů ČBA Hypomonitoru, který zachycuje data všech tuzemských bank a stavebních spořitelen poskytujících hypoteční úvěry.**



**Červen přinesl mírné oživení nově poskytnutých hypoték, a to jak v případě objemu, tak i jejich počtu**

**V červnu poskytly banky a stavební spořitelny skutečně nové hypoteční úvěry za 29,4 mld. Kč a k tomu klienti navíc refinancovali své hypotéky v rozsahu 8,1 mld. Kč.** Oproti květnu tak nová hypoteční aktivita objemově stoupla přibližně o 7 %, což spíše odpovídá sezónnímu vlivu. Ovšem i po sezónní úpravě přinesla červnová čísla nových hypoték mírný nárůst na přibližně 24,9 mld. Kč. To představuje 2% zlepšení ve srovnání s květnovými 24,4 mld. a zároveň se nachází nad průměrným objemem z předchozích tří měsíců (24,5 mld. Kč). Objem nově poskytnutých hypoték se v červnu dostal na přibližně o 50 % vyšší úroveň ve srovnání s první polovinou minulého roku. V meziročním vyjádření růst objemu poskytnutých hypoték v červnu zesílil na 40 % z květnových 33 % po 83% meziročním nárůstu v minulém roce.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   | **Objem(mld. Kč)** | **Počet** | **Sazba (%)** |
|   |
| **Celkem** | 37,5 | 9 265 | 4,55 |
| **Nové úvěry**  | **29,4** | **6 990** | **4,56** |
| z toho:  |   |   |   |
| na koupi | 23,2 | 5 428 | 4,56 |
| na výstavbu | 4,7 | 1 147 | 4,51 |
| ostatní | 1,4 | 415 | 4,75 |
| **Refinancované z jiné instituce** | 6,7 | 1 916 | 4,51 |
| **Refinancované interně, navýšené** | 1,4 | 359 | 4,52 |
| Pramen: ČBA Hypomonitor |   |   |   |

*„Hypoteční sazba v červnu dále klesla na 4,56 % navzdory korekci tržních úrokových sazeb vzhůru, která asi bude limitovat další poklesy hypotečních sazeb v budoucnu,“* říká **Jaromír Šindel, hlavní ekonom České bankovní asociace,** a dodává, že „*české hypoteční sazby se pohybují výrazně pod přibližně 7% úrovní v Polsku a Maďarsku, i když jsou o necelý jeden procentní bod výše než na Slovensku či v Německu, ale při přibližně stejném rozpětí vůči pětiletým tržním úrokům.* “

**Počet nových hypoték lehce vzrostl, ale zůstává na úrovni roku 2019.** Počet nových hypoték v červnu narostl o 5,7 % meziměsíčně na 6 990 kusů, což je o 24 % více než před rokem. Odhadujeme, že po sezónním očištění se jejich počet pohybuje okolo 5 952. Ačkoliv došlo k nepatrnému 0,6% meziměsíčnímu zlepšení, tak počet hypoték zůstává přibližně 1 % pod průměrným počtem (6 037) v předchozích třech měsících. Od počátku roku dosáhl počet nových hypoték 36,7 tisíc kusů (+30,5 % meziročně). Dynamika počtu nových hypoték v posledních dvou měsících implikuje jejich letošní nárůst na celkový počet okolo 71,4 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 červnu 2025 poskytly banky a stavební spořitelny nové hypotéky za 29,4 miliardy Kč. Oproti květnu aktivita objemově zesílila o 7 %, což podpořilo nejen sezónní oživení, ale i 2% nárůstu objemu po sezónním očištění na 24,9 miliardy Kč.*

****

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

Objem refinancovaných a navýšených úvěrů (interně či z jiné instituce) v červnu stoupl na 8,1 mld. Kč. To je o 107 % více než průměrných 3,9 miliardy refinancovaných v loňském roce a o 277 % nad 2,2 miliardami refinancovanými v roce 2023. Podíl refinancovaných úvěrů na celkovém objemu poskytnutých hypoték pak vzrostl na 21,6 %, 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 červnu 2025 se domácnosti refinancovaly za úrokovou sazbu 4,51 %, což je ovšem stále o výrazných 0,5 % bodu méně než 5,05 % před rokem.

*„Hypoteční sazby pokračují ve svém návratu k dlouhodobému normálu, což se odráží ve stabilní poptávce po hypotékách. I přes tento pozitivní vývoj ale nelze přehlížet fakt, že ceny nemovitostí dál rostou a bydlení zůstává pro velkou část obyvatel finančně nedostupné. Proto je klíčové, aby kromě oživení vlastnického bydlení šly ruku v ruce také investice do kvalitního nájemního bydlení – jak ze strany bank, tak ze strany státu,“* podotýká**Petra Skrbková, ředitelka týmu Bydlení v České spořitelně.**

Celkově tak banky a stavební spořitelny v červnu poskytly nové a refinancované hypotéky v objemu 37,5 mld. Kč, což je o 9,3 % více než před měsícem. Jejich celkový objem tak v letošním roce prozatím dosáhl 185 mld. Kč, což představuje 56% nárůst ve srovnání lednem až červnem předcházejícího roku.

**Průměrná hypoteční sazba pokračuje v klesajícím trendu, a to na 4,56 % v červnu**

**Průměrná realizovaná úroková sazba u nových hypoték v červnu dále klesla na 4,56 % z květnových 4,6 %.** Její snížení tak potvrzuje klesající trend pod 5 % naposledy zaznamenanými v červenci 2024. Její červnová úroveň je tak o 0,49 % bodu níže než 5,05% sazba před rokem, což snižuje měsíční splátky hypotéky přibližně o 1,3 % čistého příjmu žadatele, tedy o 1,2 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**

*Červnová výše hypoteční sazby poklesla na 4,56 % a udržuje si mezioční pokles o necelý půl procentní bod.*



Pramen: ČNB, ČBA Hypomonitor

*„Červnová čísla opět potvrzují, že pokud se nestane nic dramatického, hypoteční trh nezadržitelně míří za druhým nejúspěšnějším rokem v historii. Těžko ovšem srovnávat s rokem 2021, kdy se sazby v prvním pololetí pohybovaly kolem 2 %, zatímco dnes je průměrná sazba hypotéky více než dvojnásobná. Hypotéky žene nahoru zejména dynamický růst cen nemovitostí a také očekávání, že úrokové sazby v dohledné době již příliš nezlevní. Mnoho domácností tak díky zkušenosti z posledních dvou let již nechce čekat na lepší poměr „cena nemovitosti vs. sazba“ a do nemovitostí investuje právě nyní,* říká **Ondřej Šuchman, manažer hypoték skupiny Komerční banky.**

**Tržní úrokové sazby,*[[1]](#footnote-1)* které mají klíčový vliv na hypoteční sazby, v červnu v Česku dále korigovaly směrem nahoru a opět tak připomínají limitovanou cestu k dalšímu výraznějšímu poklesu hypotečních sazeb.** České pětileté úrokové swapy v červnu stouply o necelé dvě desetinky procenta na 3,54 % z květnových 3,38 %. Ačkoliv se nacházely se nad dubnovými 3,29 %, tak jejich červnová úroveň je o necelou desetinku procentního bodu pod 3,45 % z předcházejícího prvního čtvrtletí. V posledních dvanácti měsících se české pětileté swapy pohybovaly v rozmezí měsíčních průměrů 3,19 % (v září 2024) a 3,64 % (z ledna 2025). V porovnání s průměrnou úrovní pětiletých swapů v roce 2024 byly červnové úroky o 0,04 % bodu níže. V případě amerických pětiletých úrokových swapů došlo v červnu poklesu na 3,88 % z květnových 3,92 % a nacházely se 0,24 % bodu pod jejich průměrnou hodnotou z roku 2024. Eurové pětileté swapy v červnu zůstaly v podstatě beze změny na 2,23 % a byly 0,35 % bodu pod jejich průměrnou loňskou úrovní 2,58 %.

**Mezi domácí faktory, které ovlivnily vývoj úrokových swapů především patřily**: i) jestřábější postoj ČNB, která ponechala svoji dvoutýdenní repo sazbu na 3,5 %; ii) k tomu přispěla i vyšší jádrová inflace v květnu, potažmo i v červnu; iii) stále solidní ekonomická aktivita v dubnu, která pokračovala i v květnu, i když s horším průmyslem; iv) dalšímu růstu úroků zamezilo posílení české koruny díky více podpůrnému úrokovému diferenciálu.

**Úroková hypoteční sazba na nové hypotéky v červnových dle ČBA Hypomonitoru spadla na 4,56 % a nacházela se tak přibližně 1,13 % bodu na průměrnými tržními swapovými sazbami.** To je přibližně 0,05 % bodu nad dlouhodobým průměrem od roku 2014, zatímco v předešlých třech měsících tento spread vůči dlouhodobému průměru činil 0,25 % bodu. Pokud nedojde k výraznější korekci tržních úrokových sazeb směrem dolů (což by bylo možné ve scénáři obnovení negativního rizika spojeného s celními válkami či v případě výraznějšího zchlazení českého trhu práce či nemovitostí), pak současný rozdíl mezi hypoteční a tržní sazbou bude asi limitovat další výraznější pokles hypoteční sazby.

**Tržní dlouhodobé sazby v červnu výrazně korigovaly směrem nahoru kvůli přetrvávající vyšší jádrové inflaci**



Pramen: Eikon, ČBA [[2]](#footnote-2)

**Průměrná velikost hypotéky v červnu překročila 4,2 mil. Kč a hypotéky ke koupi signalizují další růst v budoucnu**

**Průměrná velikost skutečně nově poskytnuté hypotéky v červnu mírně stoupla na 4,21 mil. Kč, tedy téměř o 2 % meziměsíčně.** Její velikost je tak o 13 % vyšší než 3,72 mil. Kč před rokem. Odhlédneme-li od mimořádné hodnoty téměř 4 mil. Kč v srpnu 2024 (vliv nové legislativy), tak průměrná hodnota od loňského dubna postupně roste a o 22 % 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). Rostoucí výše hypotéky pak souvisí také s vývojem cen bytů, 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)). Data ČSÚ poukazují na nárůst cen bytů okolo 15 % meziročně a celkový index cen nemovitostí okolo 10 % meziročně v prvním čtvrtletí 2015 (viz komentář [zde](https://www.cbamonitor.cz/aktuality/kompletni-ceny-nemovitosti-dle-csu-ukazuji-pro-q1-2025-mirnejsi-narust-nez-ceny-bytu-nahled-a-vyzva-do-metodicke-kuchynky-))

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

*Průměrná výše hypotéky pokračuje v růstu a to na 4,21 milionu korun, přičemž průměrná nová hypotéka na koupi se v červnu přiblížila 4,3 milionu korun.*



Pramen: ČNB, ČBA Hypomonitor

**Dopad na průměrnou měsíční hypoteční splátku okolo 22,8 tisíc Kč**

**Kombinace poklesu úrokové sazby a vyšší průměrné výše hypotéky v červnu 2025 ve srovnání s průměrnými hodnotami z roku 2024 zvýšily průměrnou měsíční splátku hypotéky o 1,8 tis. Kč.** Scénáře vývoje měsíční splátky pro různé délky splatnosti hypotéky znázorňuje tabulka č. 2. Ta napovídá, že pokles hypotečních sazeb přes 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 1300 Kč na přibližně 22,8 tis. Kč, tedy o 1,3 % 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 více než 3100 Kč pro hypotéku v její aktuální průměrné hodnotě.

Ovšem současná průměrná výše hypotéky je o 15 % vyšší než její průměrná výše v roce 2024, což přispívá k navýšení měsíční splátky o 2,9 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 4,51 % při zkrácení splatnosti úvěru zvedá měsíční splátky u průměrné hypotéky téměř o 1700 Kč, tedy asi o 3,5 % 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:** |   |    | **4 210 394** |
| **Průměrná úroková sazba v %:** |  | **2,0** | **3,0** | **4,0** | **4,60** | **5,0** | **6,0** |
|   |   |   |   | **Měsíční splátka:** |
| Splatnost hypotéky v letech: | 15 | 27 090 | 29 080 | 31 140 | 32 350 | 33 300 | 35 530 |
|  | 20 | 21 300 | 23 350 | 25 510 | 26 780 | 27 790 | 30 160 |
|  | 25 | 17 850 | 19 970 | 22 220 | 23 560 | 24 610 | 27 130 |
|  | **26,6** | 17 020 | 19 170 | 21 450 | **22 810** | 23 880 | 26 440 |
|   | 30 | 15 560 | 17 750 | 20 100 | 21 490 | 22 600 | 25 240 |
| 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 1 210 Kč, ovšem růst průměrné výše hypotéky způsobil její navýšení o 2 670 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)