**ČBA Hypomonitor září 2021: Úrokové sazby rostou, zájem o hypotéky nepolevuje**

**Praha, 18. října 2021 – Navzdory postupně zvyšujícím se úrokovým sazbám zájem o hypotéky stále trvá. V září poskytly banky a stavební spořitelny nové hypoteční úvěry v objemu za více než 29 miliard korun, a i přes nepatrný nižší objem oproti srpnu jde stále o nadstandardní měsíc. Průměrná hypoteční sazba vzrostla
o 0,12 p.b. na 2,43 % p.a. Objem refinancovaných úvěrů dosáhl 7,7 mld. Kč. Vzhledem k citelnému zrychlení inflace, které doprovází i kroky ČNB v oblasti zvyšování úrokových sazeb, lze předpokládat, že růst hypotečních sazeb v příštích měsících zrychlí. Vyplývá to z dat ČBA Hypomonitoru, který Česká bankovní asociace (ČBA) nově připravuje ve spolupráci s členskými bankami. Jedná se o souhrnné statistiky z trhu bydlení, jež ČBA dodávají všechny tuzemské banky a stavební spořitelny poskytující v ČR hypoteční úvěry.**

**Růst úrokových sazeb pokračuje, nové objemy jsou přesto nadstandardní**

Zájem o hypotéky dle ČBA Hypomonitoru pokračoval i v září, kdy banky a stavební spořitelny (dále jen „banky“) poskytly nové hypoteční úvěry v objemu 29,4 mld. Kč. Jde o hodnotu nepatrně slabší, než činil jejich objem v srpnu (ten byl mírně přes 31,5 mld. Kč). Stále však jde o nadstandartní výsledek potvrzující, že zájem domácností o hypoteční financování přetrvává.Úroková sazba u nově poskytnutých hypoték v září vzrostla na 2,43 % ze srpnových 2,31 %. Objem refinancovaných úvěrů dosáhl výše 7,7 mld. Kč, a oproti srpnovým 9 mld. také mírně zvolnil. Úroková sazba u těchto úvěrů byla v září na úrovni 2,28 % (oproti 2,17 % v srpnu).

**Komentář Jakuba Seidlera, hlavního ekonoma ČBA:**

*Trend zvyšování sazeb v září pokračoval v obdobné rychlosti jako v předchozích měsících, což je dáno i tím, že rychlejší než očekávaný růst úrokových sazeb ze strany České národní banky přišel až na konci měsíce. Hypoteční sazby se ale nemusí vyvíjet v tandemu se sazbami centrální banky, jelikož reagují především na tržní úrokové sazby delších splatností.[[1]](#footnote-1) V nich se promítá řada faktorů, nejen očekáváný vývoj základních sazeb ČNB, ale i výhled na inflaci, ekonomický vývoj či dynamiku obdobných úrokových sazeb v zahraničí. Zmíněné tržní úrokové sazby delších splatností v posledních týdnech však začaly opět rychleji stoupat, přiblížily se nebo dokonce překonaly již své úrovně z konce roku 2018, a jsou tak nejvyšší za posledních deset let. To naznačuje, že i růst hypotečních sazeb v příštích měsících dále zrychlí a poměrně brzy překročí 3% hranici.*

*Tento vývoj patrně ztlumí poptávku po hypotečních úvěrech, která je v letošním roce velmi silná. V krátkém období však může obava z růstu sazeb přimět některé domácnosti uspíšit žádost o hypotéku, a objemy poskytnutých hypoték tak mohou zůstat nadstandartní navzdory rostoucím sazbám. Letošní rok každopádně bude z pohledu nových hypoték bezesporu rekordní a bude jej obtížné dlouho překonat. Oficiální data z České národní banky ukazují, že objem nově poskytnutých hypoték jen za prvních sedm měsíců letošního roku byl obdobný jako za celý loňský rok, kdy dosáhl 217 mld. Kč.[[2]](#footnote-2)*

**Průměrná výše hypotéky dlouhodobě roste**

Průměrná výše hypotéky v září dosáhla 3,34 mil. Kč. Postupné zvyšování velikosti hypotéky je dánoi skutečností, že růst cen nemovitostí pokračuje ve svižném tempu. Jak by se vyvíjela průměrná měsíční splátka hypotéky v závislosti na dalším zvyšování úrokových sazeb naznačuje Tabulka č. 1.

**Komentář Jakuba Seidlera, hlavního ekonoma ČBA:**

*Meziroční dynamika cen nemovitostí ve druhém čtvrtletí dále zrychlila k 15 % a patřila mezi tři nejvyšší v rámci zemí Evropské unie. Nabídkové ceny bytů ve třetím čtvrtletí dle posledních údajů Českého statistického úřadu také zrychlily, což naznačuje, že tlak na růst cen bydlení dále pokračuje.*

Tabulka č. 1: Měsíční splátka průměrné hypotéky v závislosti na délce splatnosti a úrokové sazbě

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Průměrná velikost hypotéky v Kč:** |   | **3 335 915** |
| **Průměrná úroková sazba v %:** |  | **2,43** | **3,0** | **3,5** |
|  |  | **Měsíční splátka:** |
| Splatnost hypotéky v letech: | 15 | 22,134 | 23,037 | 23,848 |
|  | 20 | 17,564 | 18,501 | 19,347 |
|  | 25 | 14,848 | 15,819 | 16,700 |
|   | 30 | 13,060 | 14,064 | 14,980 |

*Zdroj: ČBA*

*Pozn.: Úroková sazba 2,43 % je zářijová hodnota pro nové hypotéky z ČBA Hypomonitoru, úroková sazba 3 % a 3,5 % slouží pro ilustraci.*

**ČBA spouští nové souhrnné statistiky za celý bankovní trh**

Česká bankovní asociace spouští 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 bude ČBA zveřejňovat v agregované podobě za celý bankovní sektor na pravidelné bázi vždy v polovině měsíce. Šetření se účastní všechny tuzemské banky a stavební spořitelny poskytující v ČR hypotéky.

**Komentář Moniky Zahálkové, výkonné ředitelky ČBA:**

*ČBA Hypomonitor je první vlaštovkou našeho připravovaného projektu ČBA Statistiky. Ten má za cíl v jednoduché a přehledné podobě prezentovat základní statistiky relevantní pro tuzemskou ekonomiku a nejdůležitější údaje za bankovní sektor včetně dnes zveřejněných hypotečních dat.*

**Metodika ČBA Hypomonitoru**

ČBA Hypomonitor rozděluje poskytnuté hypoteční úvěry 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, Banka Creditas, Česká spořitelna, ČSOB, ČSOB Stavební spořitelna, Equa bank, Fio banka, Hypoteční banka, Komerční banka, mBank, Modrá pyramida, MONETA Money Bank, MONETA Stavební spořitelna, Oberbank, Raiffeisen stavební spořitelna, Raiffeisenbank, Sberbank, 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 37 členů. Rolí asociace je především zastupovat a prosazovat společné zájmy členů, prezentovat roli a zájmy bankovnictví vůči veřejnosti, podílet se na standardizaci postupů vbankovnictví a na vytváření odborných zvyklostí, podporovat harmonizaci bankovní legislativy s legislativou Evropské unie a vyvíjet aktivitu v informativní a školící oblasti. ČBA je členem Evropské bankovní federace aEMMI. Více informací na [www.cbaonline.cz](http://www.cbaonline.cz)

**Další informace**

**obdržíte na adrese:**

Andrea Trudičová,

PR a komunikace ČBA

andrea.trudicova@cbaonline.cz

tel: + 420 734 638 103

1. Jedná se především o dlouholeté úrokové swapy (interest rate swap, IRS), které odráží cenu peněz v delších splatnostech, například 5 až 10 let. Téměř polovina hypoték se totiž v posledních letech poskytne s fixací úrokové sazby mezi 5 až 10 lety. [↑](#footnote-ref-1)
2. Jde o objem nově poskytnutých hypoték, nikoli objemu úvěrů na bydlení, což je širší ukazatel zachycující například také úvěry na rekonstrukci, kde však nedochází k zástavě nemovitosti. [↑](#footnote-ref-2)