**ČBA Hypomonitor leden 2022: Hypoteční sazby pokračují v růstu, objem poskytnutých hypoték ale o čtvrtinu klesl.**

**Praha, 11. února 2022 – Banky a stavební spořitelny poskytly v lednu hypoteční úvěry v celkovém objemu přes 32,6 mld. Kč. To představuje oproti prosinci více než čtvrtinový pokles. Ačkoli lednové měsíce bývají oproti konci roku obvykle z pohledu poskytnutých hypoték slabší, meziměsíční propad téměř o 12 mld. Kč jde výrazně nad rámec běžného lednového zpomalení. Z celkového objemu poskytnutých hypoték tvoří přes 26 mld. Kč hypotéky skutečně nové a 6 mld. Kč pak hypotéky refinancované. Úroková sazba u zmíněných skutečně nově poskytnutých hypoték v lednu vzrostla ze 3 na 3,4 %. Růst sazeb tak postupně zrychluje, ačkoli se stále nachází pod úrovní nabídkových úrokových sazeb, které se začátkem roku nejčastěji pohybují v rozmezí 4–5 % v závislosti na konkrétních podmínkách žadatele. Uvedené informace plynou z dat ČBA Hypomonitoru, který jako jediný (kromě oficiálních dat ČNB) obsahuje data všech tuzemských bank a stavebních spořitelen poskytujících hypoteční úvěry na domácím trhu.**

**Objemy poskytnutých hypoték v lednu citelně propadly, a to jak u nových, tak refinancovaných úvěrů**

**V lednových číslech se již začaly plně promítat dřívější odhady, že hypoteční trh v letošním roce citelně zpomalí.** Banky a stavební spořitelny dle lednového **ČBA Hypomonitoru** poskytly domácnostem hypotéky v celkovém objemu **32,6 mld. Kč**. Ve srovnání s prosincem minulého roku se jedná **o pokles o 11,7 mld. Kč, tj. 26 %.** Stejný trend pak následovaly i počty poskytnutých hypoték, které v lednu oproti předchozímu měsíci poklesly o téměř 28 %, a to z 14 na 10 tisíc. Jedná se o nejnižší počet poskytnutých hypoték od srpna 2020.

**Objem skutečně nově poskytnutých hypoték v lednu poklesl z 34,2 mld Kč na 26,3 mld. Kč, u refinancovaných úvěrů (interně či z jiné instituce) pak z 10 na 6,3 mld. Kč. Počet nově poskytnutých hypoték poklesl meziměsíčně o 22,5 % z 9,9 na 7,7 tisíc.** Ačkoli leden bývá z pohledu poskytnutých hypoték nejslabší měsíc v roce a oproti prosincovým hodnotám je tak obvykle výrazně slabší, propad v letošním lednu jde nad rámec tohoto běžného vývoje. To předznamenává, jak se bude letošní rok z pohledu poskytnutých hypoték vyvíjet. Z meziročního pohledu je však celkový propad mírnější a v případě skutečně nově poskytnutých hypoték zůstává meziroční dynamika stále kladná a dvouciferná, ačkoli oproti předchozím měsícům citelně zpomalila. *Bližší dělení poskytnutých hypoték, a to zvlášť za banky a stavební spořitelny, je dostupné od ledna 2020 v excelu na webu ČBA.*

**Tabulka č. 1: Shrnutí objemu poskytnutých hypoték a průměrných úrokových sazeb za leden 2022**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ČBA Hypomonitor leden 2022** | |  |  |
|  | **Objem (mld. Kč)** | **Počet** | **Sazba  (%)** |
|  |
| **Celkem** | **32,6** | 10260 | 3,34 |
| **Nové úvěry** | **26,3** | **7705** | **3,39** |
| z toho: |  |  |  |
| na koupi | 16,4 | 4621 | 3,39 |
| na výstavbu | 8,0 | 2408 | 3,26 |
| ostatní | 1,9 | 676 | 3,91 |
| **Refinancované z jiné instituce** | **5,0** | 1953 | **3,19** |
| **Refinancované interně** | **1,3** | 602 | **3,03** |
| Pramen: ČBA Hypomonitor |  |  |  |

„*Zájem klientů o hypotéky v lednu oproti konci roku znatelně poklesl, což primárně přisuzujeme pokračujícímu růstu úrokových sazeb. Další ochlazení trhu očekáváme po letošním dubnu, kdy vstupuje v platnost přísnější regulace limitů pro poskytování hypoték. Za celý letošní rok pak očekáváme celkový pokles trhu okolo 50 procent*,“ uvedl Matěj Novák, Senior manažer hypoték Moneta Money Bank.

**Průměrná hypoteční sazba bude dále postupně růst**

**Úroková sazba u skutečně nově poskytnutých hypotečních úvěrů v lednu vzrostla na 3,4 % z prosincových 3 %.** Růst sazeb tak dále zrychluje a byl v lednu nejrychlejší od poloviny loňského roku, kdy ČNB začala zvyšovat sazby. Průměrná hypoteční sazba se tak v lednu dostala na nejvyšší úroveň od přelomu let 2012 a 2013. Stejně jako v předchozích měsících však průměrná lednová úroková sazba ještě zachycuje uzavřené smlouvy, které byly rozjednány s klienty v dřívějších měsících, kdy byly úrokové sazby ještě nižší. **Proto se průměrná hypoteční sazba u nově uzavřených smluv pohybuje stále pod nabídkovými sazbami hypoték.** Ty se v lednu pohybovaly nejčastěji v širokém rozmezí od 4 do 5 %, a vzhledem k vývoji tržních úrokových sazeb lze očekávat jejich další růst.

**Graf č. 1: Průměrná hypoteční sazba u nových obchodů dle oficiálních dat ČNB a ČBA Hypomonitoru**



*Očekáváme, že do poloviny letošního roku půjdou úrokové sazby ještě nahoru a budou se pohybovat kolem 5–5,5 %, koncem roku by pak pozvolna mohly začít klesat*," uvedl Milan Voldřich, manažer hypotečních úvěrů Raiffeissenbank.

Hypoteční sazby reagují s mírným zpožděním především na vývoj tržních úrokových sazeb delších splatností. 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*[[1]](#footnote-1)* se nacházejí na nejvyšší úrovni od roků 2008 a 2009.

*„Tržní úrokové sazby delších splatností, které jsou důležité pro vývoj hypotečních sazeb, se v současnosti pohybuji na nejvyšší úrovni od roků 2008 a 2009. V té době byla průměrná hypoteční sazba u nových hypoték dle oficiálních dat ČNB kolem 5,5 %. Hypoteční sazby by tak letos měly postupně směřovat k této hranici, ačkoli konkrétní sazba se bude odvíjet od jednotlivých parametrů hypotéky, například zvolené délky fixace či velikosti vlastních zdrojů. S delší fixací by se měla úroková sazba mírně snižovat, což odráží současný vývoj úrokových sazeb na trhu,“* říká Jakub Seidler, hlavní ekonom ČBA.

**Rok 2021 byl z pohledu poskytnutých hypoték zcela výjimečný**

**Za celý loňský rok bylo poskytnuto téměř 178 tisíc hypoték, o polovinu více než v roce 2020.** Celkový objem včetně refinancování dosáhl v roce 2021 rekordního objemu **541 mld. Kč**, v roce 2020 činil objem 312 mld. Kč. Obdobně silný meziroční růst byl pak patrný i v případě skutečně nově poskytnutých hypoték (bez refinancování a refixací), které banky poskytly v minulém roce rovněž v historicky rekordním objemu 379 mld. Kč**. Oproti roku 2020 to představuje meziroční nárůst o 70 %.** Pokud by se objem poskytnutých úvěrů v letošním roce navrátil k úrovni předminulého roku, znamenalo by to meziroční propad o 40 %.

**Průměrná splátka hypotéky se zvyšuje**

Průměrná výše hypotéky v lednu nepatrně poklesla, pohybovala se však na podobné úrovní jako v předchozích měsících, a to kolem 3,4 mil. Kč. S očekávaným růstem úrokových sazeb se zvyšuje i měsíční splátka u nových či refixovaných úvěrů. 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 1,6 až 2 tisíce Kč. Ve srovnání s 2% úrokovou sazbou, která byla na trhu běžná v dřívějších letech, by hypoteční sazba 5 % znamenala růst měsíční splátky u průměrné hypotéky o 5 až 6 tisíc Kč měsíčně. [[2]](#footnote-2)

**Tabulka č. 2: Měsíční splátka průměrné hypotéky v závislosti na délce splatnosti a úrokové sazbě**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Průměrná velikost nové hypotéky v Kč:** | |  | **3 414 218** | | | |
| **Průměrná úroková sazba v %:** |  | **2,0** | **3,4** | **4,0** | **5,0** | **6,0** |
|  |  |  | **Měsíční splátka:** | | | |
| Splatnost hypotéky v letech: | 15 | 21 971 | 24 217 | 25 255 | 26 999 | 28 811 |
|  | 20 | 17 272 | 19 602 | 20 689 | 22 532 | 24 461 |
|  | 25 | 14 471 | 16 885 | 18 021 | 19 959 | 21 998 |
|  | 30 | 12 620 | 15 115 | 16 300 | 18 328 | 20 470 |
| Zdroj: ČBA |  |  |  |  |  |  |

Pozn.: barevný sloupec odpovídá úrokové sazbě posledního ČBA Hypomonitoru, ostatní úrokové sazby jsou ilustrační

**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 přiloženém 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.

**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, 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, 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**

**rádi poskytneme:**

Radek Šalša

PR a komunikace ČBA

radek.salsa@cbaonline.cz

tel: + 420 731 494 128

1. Jedná se především o dlouholeté úrokové swapy (interest rate swap, IRS), které odráží cenu peněz v delších splatnostech, například 5 až 10 let. [↑](#footnote-ref-1)
2. Tabulka je k dispozici v souboru xls přiloženém na webových stránkách lednového ČBA Hypomonitoru [↑](#footnote-ref-2)