

## ČBA Hypomonitor únor 2022: Objem poskytnutých hypoték klesl proti lednu víc než o pětinu, průměrná sazba u nových úvěrů vzrostla na 3,84 %.

Praha, 11. března 2022 – Banky a stavební spořitelny poskytly v únoru hypoteční úvěry v celkovém objemu přes 25 mld. Kč. To představuje oproti lednu další citelný propad – víc než o 20 %. Ačkoli měsíce na začátku roku bývají z pohledu poskytnutých úvěrů spíše podprůměrné, ve srovnání s loňským únorem je letošní objem nižší o třetinu. Necelých 21 mld. Kč tvoří hypotéky skutečně nové a přes 4 mld. Kč pak hypotéky refinancované. Úroková sazba u zmíněných skutečně nově poskytnutých hypoték v únoru vzrostla ze 3,4 na 3,84 %. Růst sazeb tak dále zrychluje, ačkoli se stále nachází pod úrovní nabídkových úrokových sazeb. Ty se v současnosti nejčastěji pohybují v rozmezí 4,5–5,5 % v závislosti na konkrétních podmínkách žadatele. Uvedené informace plynou z dat ČBA Hypomonitoru, který zachycuje data všech tuzemských bank a stavebních spořitelen poskytujících hypoteční úvěry na domácím trhu.

### Objemy poskytnutých hypoték pokračují v propadu, a to jak z pohledu nových, tak refinancovaných úvěrů

Únorová čísla dále potvrdila dřívější očekávání, že hypoteční trh v letošním roce citelně zpomalí. Banky a stavební spořitelny dle únorového ČBA Hypomonitoru poskytly domácnostem hypotéky v celkovém objemu 25,1 mld. Kč. Ve srovnání s lednem jde o pokles o 7,5 mld. Kč, tj. 23 %, přitom již v samotném lednu objem nových hypoték oproti prosinci propadl o 26 %. Stejný trend pak následoval i s počty poskytnutých hypoték, které v únoru oproti předchozímu měsíci poklesly o 23 %, a to z 10 na 7,9 tisíce. Jedná se o nejnižší počet poskytnutých hypoték od ledna 2020, tj. za bezmála dva roky.

*„Pokles produkce je zřejmý mj. i kvůli rostoucím úrokovým sazbám a nejisté geopolitické situaci. Nicméně je zapotřebí si uvědomit, že data srovnáváme s historicky nejúspěšnějším rokem 2021. I kdybychom hypoteticky letos zaznamenali až 40% pokles, stále se budeme pohybovat na úrovni produkce roku 2020. Klienti nyní preferují kratší fixace. Zvyšující se ceny zejména stavebních materiálů se projevují v požadavcích na dofinancování již čerpaných a splácených úvěrů,“* říká Hanuš Thein, výkonný ředitel pro obchod Modré pyramidy.

**Objem skutečně nově poskytnutých hypoték v únoru poklesl z 26,3 mld. Kč na 20,8 mld. Kč, u refinancovaných úvěrů (interně či z jiné instituce) pak z 6,3 na 4,3 mld. Kč. Počet nově poskytnutých hypoték poklesl meziměsíčně o 21 % ze 7,7 tisíce na 6,1 tisíce.** Ačkoli začátek roku obvykle bývá z pohledu poskytnutých hypoték slabší, propad v letošním roce jde nad rámec tohoto běžného sezónního vývoje. V meziročním srovnání totiž již počty i objemy poskytnutých hypoték klesají dvoucifernými tempy. U celkového počtu hypoték se jedná o téměř 40% propad, u počtu skutečně nových hypoték pak 20%. Výraznější meziroční propad je pak patrný u refinancovaných úvěrů. Zatímco v únoru minulého roku byly refinancovány interně či z jiné instituce hypotéky v objemu bezmála 14 mld. Kč, v letošním únoru činil objem necelých 4,5 mld. Kč.

V dalším vývoji se bude promítat celá řada faktorů, nejen výše hypotečních sazeb, ale také vývoj cen nemovitostí a bezesporu také současná nejistota spojená s válkou na Ukrajině. Začátkem dubna začnou navíc platit další zpřísněná pravidla pro žadatele o úvěr ze strany ČNB. To může krátkodobě zájem o hypotéky navýšit.

*„Regulátor vrací do hry limity pro úvěrové ukazatele DSTI a DTI, které zrušil během pandemie, a zároveň opět zpřísní limit ukazatele LTV na 80 %. Přestože růst sazeb se promítnul i do zájmu o hypotéky a v posledním měsíci zájem klesal, očekáváme v nejbližších dnech mírný nárůst, tak aby klienti využili aktuálních podmínek pro poměr výše hypotéky k ceně nemovitosti,“* říká Filip Beneš, manažer hypoték UniCredit Bank.

## Tabulka č. 1: Shrnutí objemu poskytnutých hypoték a průměrných úrokových sazeb za únor 2022

### ČBA Hypomonitor únor 2022

	Objem (mld. Kč)	Počet	Sazba (%)
<b>Celkem</b>	<b>25,1</b>	7,890	3,80
<b>Nové úvěry</b>	<b>20,8</b>	<b>6,139</b>	<b>3,84</b>
z toho:			
na koupi	13,4	3,796	3,84
na výstavbu	5,9	1,798	3,73
ostatní	1,5	545	4,21
<b>Refinancované z jiné instituce</b>	<b>3,6</b>	1,475	<b>3,65</b>
<b>Refinancované interně</b>	<b>0,7</b>	276	<b>3,61</b>

Pramen: ČBA Hypomonitor

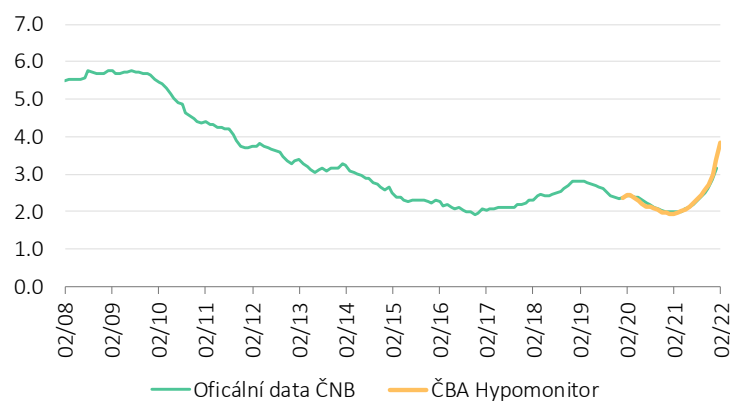
Pozn.: Bližší dělení poskytnutých hypoték, a to zvláště za banky a stavební spořitelny, je dostupné od ledna 2020 v excelu na webu ČBA.

### Průměrná hypoteční sazba bude dále postupně růst a dohánět nabídkové ceny

**Úroková sazba u skutečně nově poskytnutých hypotečních úvěrů v únoru vzrostla na 3,84 % z lednových 3,4 %.** Růst sazeb tak dále zrychluje a byl v únoru nejrychlejší od poloviny loňského roku, kdy ČNB začala zvyšovat sazby. Průměrná hypoteční sazba se tak v únoru dostala na nejvyšší úroveň od konce roku 2011. Stejně jako v předchozích měsících však ještě zachycuje uzavřené smlouvy, které byly rozjednány s klienty v dřívějších měsících, kdy byly úrokové sazby nižší. **Proto se průměrná hypoteční sazba u nově uzavřených smluv pohybuje stále pod nabídkovými sazbami hypoték.** Ty se v únoru pohybovaly nejčastěji v širokém rozmezí od 4,5 do 5,5 %. Nesoulad mezi nabídkovou a realizovanou úrokovou sazbou byl v posledních měsících výraznější, jelikož změna úrokových sazeb nastala v druhé polovině minulého roku poměrně skokově. Během několika měsíců se ale obě úrokové sazby opět přiblíží.

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

#### Průměrná hypoteční sazba – nové obchody (%)



Pramen: ČNB, ČBA

Hypoteční sazby reagují s mírným zpožděním především na vývoj tržních úrokových sazeb delších splatností. V nich se promítá 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 splatností<sup>1</sup> se nacházejí na nejvyšší úrovni od roků 2008 a 2009.

*„Tržní úrokové sazby delších splatností, které jsou důležité pro vývoj hypotečních sazeb, začaly po zahájení ruské agrese na Ukrajině nejdříve klesat. Poté se však vývoj i z titulu očekávané vyšší inflace obrátil a úrokové sazby se opět vrátily na své dřívější hodnoty z konce ledna. V současnosti se tak opět pohybují na nejvyšší úrovni od roků 2008 a 2009, kdy 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,“* 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 únoru nepatrně poklesla, pohybovala se však na podobné úrovni 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.<sup>2</sup>

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

Průměrná velikost nové hypotéky v Kč:		3 395 041				
Průměrná úroková sazba v %:		2,0	3,8	4,0	5,0	6,0
<b>Měsíční splátka:</b>						
Splatnost hypotéky v letech:	15	21 847	24 835	25 113	26 848	28 649
	20	17 175	20 282	20 573	22 406	24 323
	25	14 390	17 615	17 920	19 847	21 874
	30	12 549	15 890	16 208	18 225	20 355

Zdroj: ČBA

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

<sup>1</sup> Jedná se především o dlouholeté úrokové swapy (interest rate swap, IRS), které odráží cenu peněz v delších splatnostech, například 5 až 10 let.

<sup>2</sup> Tabulka je k dispozici v souboru xls přiloženém na webových stránkách únorového ČBA Hypomonitoru

## 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](http://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 refinancí. 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 nebo 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 refinace 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 37 členů. Rolí asociace je především zastupovat a prosazovat společné zájmy členů, prezentovat roli a zájmy bankovníctví vůči veřejnosti, podílet se na standardizaci postupů v bankovníctví 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 a EMMI. Více informací na [www.cbaonline.cz](http://www.cbaonline.cz)

### Další informace rádi poskytneme:

Radek Šalša  
PR a komunikace ČBA  
[radek.salsa@cbaonline.cz](mailto:radek.salsa@cbaonline.cz)  
tel: + 420 731 494 128