**ČBA Hypomonitor březen 2022: Objem poskytnutých hypoték oproti únoru vzrostl o pětinu, meziroční propad se dál prohlubuje. Průměrná sazba u nových úvěrů vzrostla na 4,15 %.**

**Praha, 13. dubna 2022 – Banky a stavební spořitelny poskytly v březnu hypoteční úvěry v celkovém objemu přes 30 mld. Kč. Ačkoli se oproti únoru objem poskytnutých hypoték zvýšil o 5 mld. Kč, z meziročního pohledu propadl téměř o polovinu. Z celkového objemu březnových hypoték tvořily čistě nové úvěry přes 25 mld. Kč, refinancované úvěry pak necelých 5 mld. Kč. Úroková sazba u skutečně nově poskytnutých hypoték v březnu vzrostla z únorových 3,84 na 4,15 %. Růst hypotečních sazeb tak dle očekávání pokračuje a tento trend uvidíme i v dalších měsících vzhledem k dalšímu zvýšení tržních úrokových sazeb kvůli zrychlující inflaci. Uvedené informace plynou z dat ČBA Hypomonitoru, který zachycuje data všech tuzemských bank a stavebních spořitelen poskytujících hypoteční úvěry na domácím trhu.**

**Meziroční propad poskytnutých hypoték zesiluje, a to jak z pohledu nových, tak refinancovaných úvěrů**

**Březnové objemy poskytnutých hypoték bývají obvykle ve srovnání s únorem příznivější, což potvrzují i letošní čísla. Objem i počet hypoték v březnu oproti předešlému měsíci vzrostl o pětinu.** Banky a stavební spořitelny dle březnového **ČBA Hypomonitoru** poskytly domácnostem hypotéky v celkovém objemu **30,3 mld. Kč.** Ve srovnání se silným březnem minulého roku jde však téměř o 50% propad, a to jak z pohledu počtu, tak objemu poskytnutých hypoték. Meziroční propad tak dál zesílil z únorových 30 %. A to navzdory skutečnosti, že očekávané zpřísnění úvěrových limitů ze strany České národní banky od prvního dubna přineslo i určité předzásobení a vyšší zájem domácností o vyřízení hypotečního úvěru v průběhu března.

„*Meziroční pokles objemu prodaných hypotečních úvěrů v zásadě odpovídá našemu očekávání. Při takto rychle rostoucích úrokových sazbách se jedná o poměrně slušný výsledek. Oproti únoru naopak objem prodaných hypoték rostl. To je dáno i takzvaným efektem předzásobení, jaký jsme na hypotečním trhu za poslední roky již několikrát viděli. Od 1. dubna platí regulace ČNB omezující maximální výši LTV, DTI a DSTI, a tak někteří klienti uspíšili své rozhodnutí vzít si hypoteční úvěr a narychlo podepisovali smlouvy v posledním březnovém týdnu*,“ říká Ondřej Šuchman, manažer pro hypotéky v Komerční bance.

**Objem skutečně nově poskytnutých hypoték v březnu vzrostl o 5 mld. Kč z 20,8 mld. Kč na 25,4 mld. Kč. U refinancovaných úvěrů (interně či z jiné instituce) pak z 4,3 mld. Kč na 4,9 mld. Kč. Počet nově poskytnutých hypoték se také navýšil z únorových 6,1 na 7,4 tisíce.** Příznivější meziměsíční čísla ale neznamenají změnu trendu, jde totiž o tradiční sezónnost. První měsíce roku bývají v tomto ohledu vždy nejslabší a v březnu se začíná situace obracet. V meziročním srovnání však v březnu pokračoval dvouciferný pokles v objemech i počtech poskytnutých hypoték, který oproti únoru dále zesílil, a to na téměř 30 %. Ještě výraznější meziroční propad je pak patrný u refinancovaných úvěrů. Zatímco v březnu minulého roku byly refinancovány interně či z jiné instituce hypotéky v objemu bezmála 21 mld. Kč, v letošním březnu činil objem necelých 5 mld. Kč.

V dalším vývoji hypotečního trhu se bude promítat cela řada faktorů. Nepůjde jen o výši hypotečních sazeb, ale také o vývoj cen nemovitostí a bezesporu také o současnou nejistotu spojenou s válkou na Ukrajině. Ta na jednu stranu zhoršuje ekonomické vyhlídky, na druhou stranu zvyšuje inflaci a může tak některé domácnosti motivovat k pořízení nemovitosti. Do celkových čísel však promluví ještě nové přísnější úvěrové limity ze strany České národní banky.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ČBA Hypomonitor březen 2022** | |  |  |
|  | **Objem (mld. Kč)** | **Počet** | **Sazba  (%)** |
|  |
| **Celkem** | **30,3** | 9,484 | 4,13 |
| **Nové úvěry** | **25,4** | **7,419** | **4,15** |
| z toho: |  |  |  |
| na koupi | 15,8 | 4,465 | 4,16 |
| na výstavbu | 7,3 | 2,201 | 4,04 |
| ostatní | 2,2 | 753 | 4,48 |
| **Refinancované z jiné instituce** | **4,2** | 1,758 | **4,02** |
| **Refinancované interně** | **0,7** | 307 | **4,03** |
| Pramen: ČBA Hypomonitor |  |  |  |

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

**Průměrná hypoteční sazba bude dál postupně růst a dohánět nabídkové ceny**

**Úroková sazba u skutečně nově poskytnutých hypotečních úvěrů v březnu vzrostla na 4,15 % z únorových 3,84 %.** Růst sazeb tak dle očekávání pokračuje a průměrná hypoteční sazba se v březnu dostala na nejvyšší úroveň od poloviny roku 2011. Stejně jako v předchozích měsících však ještě zachycuje uzavřené smlouvy, které byly rozjednány s klienty v dřívějších měsících, kdy byly úrokové sazby mírně nižší. **Proto je průměrná hypoteční sazba u nově uzavřených smluv stále pod nabídkovými sazbami hypoték.** Ty se v současnosti pohybují ve velmi širokém rozmezí od 4,5 do 6 % v závislosti na konkrétních parametrech hypotéky. Nesoulad mezi nabídkovou a realizovanou úrokovou sazbou byl v posledních měsících výraznější vzhledem k rychlému růstu úrokových sazeb. Postupně se ale budou obě sazby opět sbližovat.

„*Průměrná sazba hypoték po více než deseti letech opět překročila hranici 4 %. Je třeba ale dodat, že se jedná ještě o sazbu zkreslenou úrokovými garancemi, tedy sazbu z žádostí podaných v únoru tohoto roku či dříve. V mezidobí cena dlouhodobých peněz silně vzrostla a v půlce dubna atakuje 5% hranici. Jinými slovy to znamená, že poskytovat aktuálně úvěry na pořízení nemovitosti za 5 % je stejné, jako prodávat housky za cenu mouky, tedy bez jakékoli marže. Žadatel o novou hypotéku proto jinou sazbu než kolem 5 % nemůže očekávat. Naplní-li se očekávaný scénář, sazby hypoték se do poloviny roku ustálí na hranici kolem 5,5 % až 6,0 %*,“ říká Michal Noha, ředitel produktového managementu Raiffeisen stavební spořitelny.

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



Hypoteční sazby reagují s mírným zpožděním především na vývoj tržních úrokových sazeb delších splatností. Promítá se do nich řada faktorů – nejen očekáváný vývoj základních sazeb ČNB, ale i výhled na inflaci, ekonomický vývoj či dynamika obdobných úrokových sazeb v zahraničí. Zmíněné tržní úrokové sazby delších splatností*[[1]](#footnote-1)* se nacházejí na nejvyšší úrovni od roku 2008. Úrokové sazby kratších splatností jsou nejvyšší za posledních dvacet let. Struktura úrokových sazeb na tuzemském trhu tak znamená, že hypoteční sazba delších fixací je mírně nižší než u fixací kratších.

*„Tržní úrokové sazby delších splatností začaly po zahájení ruské agrese na Ukrajině z titulu růstu nejistoty klesat. Poté se však vývoj vzhledem k očekávanému zrychlování inflace a další reakci ze strany centrální banky opět obrátil a úrokové sazby se nejen vrátily na své dřívější hodnoty, ale jsou v současnosti až o jeden procentní bod vyšší. Úrokové sazby delších splatností se tak pohybují na nejvyšší úrovni od roku 2008, u kratších splatností jsou pak nejvyšší za poslední dvě dekády. Tento vývoj znamená další tlak na zvyšování hypotečních sazeb, které se letos patrně postupně přiblíží až k 6% hranici,“* říká Jakub Seidler, hlavní ekonom ČBA.

**Průměrná splátka hypotéky se zvyšuje**

Průměrná výše hypotéky v březnu nepatrně vzrostla, 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:** | |  | **3 419 743** | | | |
| **Průměrná úroková sazba v %:** |  | **2,0** | **3,0** | **4,1** | **5,0** | **6,0** |
|  |  |  | **Měsíční splátka:** | | | |
| Splatnost hypotéky v letech: | 15 | 22 006 | 23 616 | 25 552 | 27 043 | 28 858 |
|  | 20 | 17 300 | 18 966 | 20 993 | 22 569 | 24 500 |
|  | 25 | 14 495 | 16 217 | 18 334 | 19 991 | 22 033 |
|  | 30 | 12 640 | 14 418 | 16 622 | 18 358 | 20 503 |
| Zdroj: ČBA |  |  |  |  |  |  |
| Pozn.: barevný sloupec odpovídá úrokové sazbě posledního ČBA Hypomonitoru, ostatní sazby jsou ilustrační | | | | | | |

**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 %.

**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, Stavební spořitelna České spořitelny, UniCredit Bank.

**Další informace**

**rádi poskytneme:**

Radek Šalša

PR a komunikace ČBA

radek.salsa@cbaonline.cz

tel: + 420 731 494 128

**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)

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 březnového ČBA Hypomonitoru [↑](#footnote-ref-2)