

## ČBA Hypomonitor květen 2022: Objem poskytnutých hypoték oproti dubnu vzrostl, výrazný meziroční propad pokračuje. Průměrná sazba u nových úvěrů vzrostla na 4,64 %.

Praha, 13. června 2022 – Banky a stavební spořitelny poskytly v květnu hypoteční úvěry v objemu necelých 21 mld. Kč. Oproti dubnu tak objem i počet poskytnutých hypoték opět vzrostl, což je však pro květnový měsíc relativně běžný vývoj. V meziročním pohledu se propad u objemu i počtu hypoték zmínil jen nepatrně a setrvává kolem 60 % jako v předchozím měsíci. Úroková sazba u skutečně nových hypoték bez refinancování v květnu vzrostla na 4,64 % z dubnových 4,39 %. Růst hypotečních sazeb tak dle očekávání pokračuje a tento trend uvidíme i v dalších měsících vzhledem k růstu tržních úrokových sazeb, které se v posledním týdnu dostaly nejvýše za poslední dvě dekády. Uvedené informace plynou z dat ČBA Hypomonitoru, který zachycuje data všech tuzemských bank a stavebních spořitelen poskytujících hypoteční úvěry na domácím trhu.

### Hypotéky po dubnovém propadu opět vzrostly, což je v květnu typické

Hypoteční trh v květnu po výrazném dubnovém propadu vzrostl. Objem poskytnutých hypoték se oproti dubnu zvýšil o 20 %, a to jak z pohledu objemu, tak počtu poskytnutých hypoték. Banky a stavební spořitelny dle květnového ČBA Hypomonitoru poskytly domácnostem hypotéky v celkovém objemu 20,9 mld. Kč., zatímco v dubnu byl objem o 3,4 mld. Kč nižší. Vyšší květnová aktivita na hypotečním trhu ve srovnání s dubnem však bývá běžná a docházelo k ní i v předešlých letech. Letošní meziměsíční nárůst je však mírně silnější, což naznačuje, že slabší dubnová čísla byla ovlivněna také určitým předzásobením před začátkem platnosti přísnějších pravidel ze strany ČNB. V meziročním srovnání nicméně pokračuje propad objemu i počtu poskytnutých hypoték kolem 60 % a oproti dubnu se tento pokles zmínil jen nepatrně. **Za celý letošní rok je objem a počet poskytnutých hypoték meziročně nižší přibližně o 45 %.**

*„I přes celkový pokles hypotečního trhu se úvěry poskytnuté stavebními spořitelny v 1. čtvrtletí držely na úrovni 1. čtvrtletí minulého roku. Bohužel druhé čtvrtletí ukazuje, že se tento trend nepodaří udržet, nicméně propad nových úvěrů poskytnutých stavebními spořitelny nebude tak výrazný jako u standardních hypotečních úvěrů. To ukazuje na důležitost úvěrových produktů, které poskytují stavební spořitelny, jež jsou vhodné zejména na financování rekonstrukcí vlastního bydlení či financování družstevního bydlení,“* říká místopředseda představenstva MONETA Stavební spořitelny, Petr Toman.

**Objem skutečně nově poskytnutých hypoték (bez refinancování) v květnu vzrostl o 2,6 mld. Kč, a to z dubnových 14,2 mld. Kč na 16,8 mld. Kč. Po dubnu jde o nejnižší objem za poslední dva roky. Objem nově poskytnutých hypoték tak v posledních dvou měsících zhruba kopíruje vývoj v roce 2020. Objem refinancovaných úvěrů (interně či z jiné instituce) činil v květnu 4 mld. Kč. Počet nově poskytnutých hypoték se po dubnovém poklesu pod 4,5 tisíce opět zvýšil na necelých 5,3 tisíce, zatímco průměrný měsíční počet poskytnutých hypoték v prvním čtvrtletí letošního roku přesahoval 7 tisíc a loni pak 9,5 tisíce. Meziroční propad je v případě skutečně nových hypoték mírně slabší a pohybuje se kolem 50 % zatímco v dubnu činil 55 %, od začátku roku je ve výši 30 %.**

Zpomalující vývoj na hypotečním trhu se odráží také na počtu nemovitostních transakcí. Dle dat CenovaMapa.org byl počet transakcí na trhu bytových nemovitostí v prvním čtvrtletí letošního roku nejnižší za posledních 8 let, tj. od začátku roku 2014, kdy se začal po předchozích slabších letech zotavovat. Z meziročního pohledu byl počet transakcí v 1. čtvrtletí letošního roku nižší téměř o 29 % a poklesl pod hranici 10 tisíc. Propad byl tažen zejména vývojem v Praze, kde se počet bytových transakcí snížil na necelých 2,7 tisíce, zatímco v první polovině minulého roku se pohyboval nad hranicí 4 tisíc.

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

### ČBA Hypomonitor květen 2022

	Objem (mld. Kč)	Počet	Sazba (%)
<b>Celkem</b>	20,9	7173	4,61
<b>Nové úvěry</b>	<b>16,8</b>	<b>5287</b>	<b>4,64</b>
z toho:			
na koupi	11,2	3376	4,64
na výstavbu	4,2	1394	4,55
ostatní	1,3	517	4,89
<b>Refinancované z jiné instituce</b>	3,6	1652	4,49
<b>Refinancované interně</b>	0,5	234	4,53

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 vzrostla na 4,64 %, v souladu s vývojem tržních úrokových sazeb

**Úroková sazba u skutečně nově poskytnutých hypotečních úvěrů v květnu vzrostla na 4,64 % z dubnových 4,39 %.** Meziměsíční růst sazeb byl v květnu obdobný jako v předchozím měsíci. Zvyšování hypotečních sazeb tak pokračuje již 15 měsíců v řadě a průměrná sazba se v květnu dostala na nejvyšší úroveň od poloviny roku 2010. Stejně jako v předchozích měsících však ještě zachycuje také uzavřené smlouvy, které byly rozjednány s klienty v době, kdy byly úrokové sazby nepatrně nižší. Nabídkové ceny hypoték se v současnosti pohybují nejčastěji v poměrně širokém rozmezí od 5,5 do 7 % v závislosti na konkrétních parametrech hypotéky. Tržní úrokové sazby ale v posledním měsíci dále vzrostly, lze tak očekávat, že zdražování hypoték stále nekončí.

*„V posledním období pozorujeme určitou změnu v preferenci délky fixace, kdy aktuálně třetina klientů uzavírá smlouvu s fixací kratší, tj. 1 a 3 roky, což je při dnešní úrovni sazeb a makroekonomickém výhledu jejich dalšího vývoje pochopitelné. Většina žadatelů však i nadále preferuje jistotu v podobě 5leté fixace, která je i o několik desetín procentního bodu levnější,“* uvádí Marek Polka, ředitel úvěrové divize a člen představenstva Fio banky.

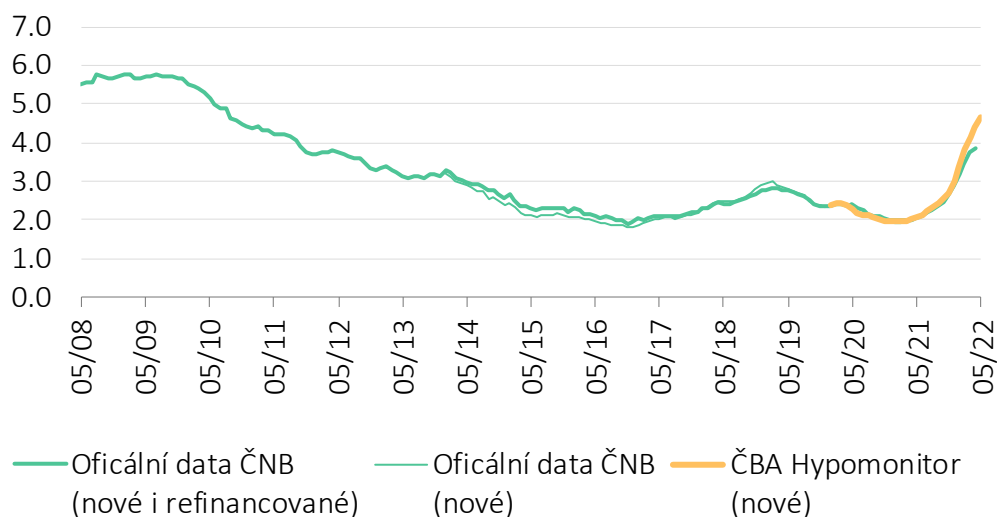
Hypoteční sazby reagují s mírným zpožděním především na vývoj tržních úrokových sazeb delších splatností. Promítá se do nich řada faktorů – nejen očekávaný vývoj základních sazeb ČNB, ale i výhled na inflaci, ekonomický vývoj či dynamika obdobných úrokových sazeb v zahraničí. Zmíněné tržní úrokové sazby delších splatností<sup>1</sup> v posledních týdnech dále mírně vzrostly a nacházejí na nejvyšší úrovni za poslední dvě dekády.

*„Tržní úrokové sazby delších splatností dále postupně rostou v souvislosti se zrychlující inflací a růstem úrokových sazeb v zahraničí. Například 5letá úroková sazba se již postupně dostává k 6% hranici, 10letá nedávno překonala 5% úroveň, kde byla naposledy před 20 lety. Tržní sazby jsou tak v současnosti zhruba o půl procentního bodu vyšší, než byly před měsícem. Zdražování hypoték tak bude v návaznosti na stále rostoucí cenu peněz pokračovat i v příštích měsících,“* říká Jakub Seidler, hlavní ekonom ČBA.

<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.

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

## Průměrná hypoteční sazba – nové obchody (%)



Pramen: ČNB, ČBA Hypomonitor

## Průměrná splátka hypotéky se zvyšuje, ačkoli průměrná velikost hypotéky mírně klesá

Průměrná výše hypotéky v květnu, stejně jako v dubnu, oproti předchozím měsícům mírně poklesla a pohybovala se nepatrně pod úrovní 3,2 mil. Kč. S přísnějšími pravidly ze strany ČNB a vysokými úrokovými sazbami zvyšujícími měsíční splátky totiž musely některé domácnosti zamýšlenou výši hypotéky snížit. 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, znamená 6% hypoteční sazba nárůst měsíční splátky u průměrné hypotéky zhruba o 7 tisíc Kč.<sup>2</sup>

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

Průměrná velikost nové hypotéky v Kč:		3 171 097				
Průměrná úroková sazba v %:		2,0	3,0	4,6	5,0	6,0
Měsíční splátka:						
Splatnost hypotéky v letech:	15	20 406	21 899	24 480	25 077	26 760
	20	16 042	17 587	20 295	20 928	22 719
	25	13 441	15 038	17 872	18 538	20 431
	30	11 721	13 369	16 325	17 023	19 012

Zdroj: ČBA

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

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

### **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 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 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 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 refixace 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 34 členů. Rolí asociace je především zastupovat a prosazovat společné zájmy členů, prezentovat roli a zájmy bankovního sektoru vůči veřejnosti, podílet se na standardizaci postupů v bankovním sektoru a na vytváření odborných zvyklostí, podporovat harmonizaci bankovní legislativy s legislativou Evropské unie a vyvíjet aktivitu v informativní a školicí 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