

ČBA Hypomonitor červen 2022: Objem poskytnutých hypoték oproti květnu mírně poklesl, výrazný meziroční propad se postupně prohlubuje. Průměrná sazba u nových úvěrů vzrostla na 5 %.

Praha, 15. července 2022 – Banky a stavební spořitelny poskytly v červnu hypoteční úvěry v objemu **19,3 mld. Kč**. Oproti květnu tak objem i počet poskytnutých hypoték mírně poklesl. V meziročním pohledu však propad objemu poskytnutých hypoték zesílil, a to na 65 %. Za první polovinu letošního roku je pak objem a počet poskytnutých hypoték meziročně nižší o zhruba polovinu. Úroková sazba u skutečně nových hypoték bez refinancování v červnu dosáhla **5% hranice z květnových 4,64 %**. Růst hypotečních sazeb tak dle očekávání pokračuje v návaznosti na vývoj tržních úrokových sazeb. Jejich další růst by ale měl zpomalit a bude se odvíjet také od signálů ze strany ČNB, která bude o úrokových sazbách rozhodovat začátkem srpna. Uvedené informace plynou z dat ČBA Hypomonitoru, který zachycuje data všech tuzemských bank a stavebních spořitelen poskytujících hypoteční úvěry.

Hypotéky po silnějším květnu opět mírně poklesly

Hypoteční trh po příznivějších květnových číslech v červnu opět poklesl. Banky a stavební spořitelny dle červnového ČBA Hypomonitoru poskytly domácnostem hypotéky v celkovém objemu **19,3 mld. Kč**, což je o 1,6 mld. Kč méně než v květnu. **Meziměsíční pokles z pohledu celkového objemu poskytnutých hypoték tak činil bezmála 8 %**. Hypoteční trh tak dále slábne, což je patrné i z meziroční dynamiky. **Ta prohloubila svůj propad z 59 % v květnu na 65 %**. Za celý letošní rok je objem a počet poskytnutých hypoték meziročně nižší o necelou polovinu. Ačkoli rok 2021 byl z pohledu poskytnutých hypoték rekordní a meziroční propad je tak dán i vysokým srovnáním, v červnu byl objem poskytnutých hypoték o čtvrtinu nižší i ve srovnání s rokem 2020.

„Hypoteční trh v posledních měsících vzhledem k výši úrokových sazeb slábne, o to více však zaznamenáváme zájem klientů o menší úvěry na rekonstrukci či vylepšení energetické náročnosti vlastního bydlení, které mohou stavební spořitelny poskytovat s delší dobou splatnosti, než je možné u tradičního spotřebitelského úvěru,“ uvádí Libor Vošický, předseda představenstva Stavební spořitelny České spořitelny a předseda Asociace českých stavebních spořitelen.

Objem skutečně nově poskytnutých hypoték (bez refinancování) v červnu klesl o 1,1 mld. Kč, a to z květnových 16,8 mld. Kč na 15,7 mld. Kč. Po dubnu jde o nejnižší objem za poslední dva roky. Objem refinancovaných úvěrů (interně či z jiné instituce) činil v červnu 3,6 mld. Kč. Počet nově poskytnutých hypoték se po květnovém růstu na 5,3 tisíce snížil na 5 tisíc, zatímco průměrný měsíční počet poskytnutých hypoték v prvním čtvrtletí letošního roku přesahoval 7 tisíc a loni pak 9,5 tisíce. Meziroční propad i v případě skutečně nových hypoték v červnu zesílil, a to na 60 % v případě objemu a 56 % v případě počtu hypoték. Za první polovinu letošního roku byl pak objem i počet poskytnutých hypoték meziroční nižší o více než třetinu.

„Objem i počet poskytnutých hypoték v červnu meziměsíčně dále propadl, přitom červnová čísla bývala v minulých letech oproti květnu obvykle silnější. Aktivita na hypotečním trhu tak dále zpomaluje a objem poskytnutých hypoték v červnu poklesl výrazně nejen vůči rekordnímu roku minulému, ale citelně i ve srovnání s rokem 2020. Vzhledem ke kombinaci vysokých hypotečních sazeb, přísnějších úvěrových pravidel ze strany ČNB, růstu obav z vývoje ekonomiky a vysokých cen nemovitostí však není tento vývoj příliš překvapující,“ říká Jakub Seidler, hlavní ekonom ČBA.

Zpomalující vývoj na hypotečním trhu se odráží také na trhu s nemovitostmi. Ačkoli dle informací Českého statistického úřadu nabídkové ceny starších bytů ve druhém čtvrtletí letošního roku dále výrazně zrychlily a meziroční dynamika přidala ze 17 na 25 % (nejvyšší hodnota od poloviny roku 2008), měsíční údaje z dat

CenovaMapa.org naznačují pro červen v řadě krajských měst již stagnaci cen a v některých případech včetně Prahy již jejich pokles.

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

ČBA Hypomonitor červen 2022

	Objem (mld. Kč)	Počet	Sazba (%)
Celkem	19,3	6 693	5,00
Nové úvěry	15,7	5 053	5,01
z toho:			
na koupi	10,8	3 314	5,01
na výstavbu	3,7	1 291	4,91
ostatní	1,2	448	5,33
Refinancované z jiné instituce	3,2	1 446	4,94
Refinancované interně	0,4	194	4,77

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.

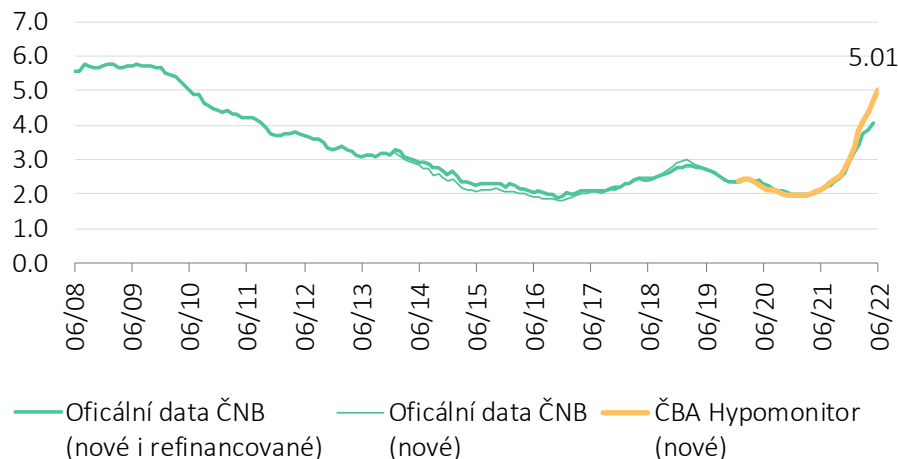
Průměrná hypoteční sazba dosáhla 5% hranice

Úroková sazba u skutečně nově poskytnutých hypotečních úvěrů v červnu vzrostla na 5 % z květnových 4,6 %. Meziměsíční růst sazeb byl tak v červnu nepatrně silnější než v předchozích měsících a pokračuje tak již 16 měsíců v řadě. Průměrná hypoteční sazba se tak dostala na nejvyšší úroveň od poloviny roku 2010. Nabídkové ceny hypoték se v současnosti pohybují nejčastěji v poměrně širokém rozmezí od 6 do 7 % v závislosti na konkrétních parametrech hypotéky.

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 splatností¹ do poloviny června rostly, poté se však vývoj obrátil kvůli obavám ze zpomalení světové ekonomiky, které snížily i obdobné úrokové sazby v zahraničí. Z titulu silnější červnové inflace však tuzemské sazby začaly opět růst i s tím, že trh začal opět sázet na další zvýšení sazeb ČNB.** Další vývoj tržních sazeb delších splatností a následně i sazeb hypotečních se tak bude také odvíjet od signálů, které vyšle nová bankovní rada na svém měnovém jednání začátkem srpna.

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

Průměrná hypoteční sazba – nové obchody (%)



Pramen: ČNB, ČBA Hypomonitor

Průměrná splátka hypotéky se zvyšuje, ačkoli průměrná velikost hypotéky klesá

Průměrná výše hypotéky v posledních měsících mírně klesá a v červnu se pohybovala na úrovni 3,1 mil. Kč. S přísnějšími pravidly ze strany ČNB a vysokými úrokovými sazbami zvyšujícími měsíční splátky totiž musely některé domácnosti zamýšlenou výši hypotéky snížit.

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 1,5 až 2 tisíce Kč. Ve srovnání s 2% úrokovou sazbou, která byla na trhu běžná v dřívějších letech, tak znamená 6% hypoteční sazba nárůst měsíční splátky u průměrné hypotéky až o 7 tisíc Kč.²

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

Průměrná velikost nové hypotéky v Kč:		3 103 184				
Průměrná úroková sazba v %:		2,0	3,0	5,0	6,0	7,0
		Měsíční splátka:				
Splatnost hypotéky v letech:	15	19 969	21 430	24 560	26 186	27 892
	20	15 698	17 210	20 501	22 232	24 059
	25	13 153	14 716	18 164	19 994	21 933
	30	11 470	13 083	16 683	18 605	20 646

Zdroj: ČBA

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

² Tabulka je k dispozici v souboru xls přiloženém na webových stránkách červnového 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, 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

Další informace rádi poskytneme:

Radek Šalša
PR a komunikace ČBA
radek.salsa@cbaonline.cz
tel: + 420 731 494 128