

ČBA Hypomonitor srpen 2022: Objem poskytnutých hypoték v srpnu oproti předešlému měsíci dále poklesl, meziroční propad tak zesílil na více než tři čtvrtiny. Průměrná hypoteční sazba u nových úvěrů vzrostla na 5,8 %.

Praha, 13. září 2022 – Banky a stavební spořitelny poskytly v srpnu hypoteční úvěry v objemu **10 mld. Kč**. Oproti červenci se tak objem i počet poskytnutých hypoték snížil zhruba o 15 %, a to po více než třetinovém poklesu v červenci. V meziročním pohledu propad objemu poskytnutých hypoték zesílil, a to na **78 %**. Ve srovnání se srpnem předminulého roku je objem nižší o 60 %. Úroková sazba u skutečně nových hypoték bez refinancování v srpnu vzrostla na **5,8 % po 5,4 % v červenci**. Růst realizovaných hypotečních sazeb tak pokračuje a dohání vývoj nabídkových úrokových sazeb, které reagovaly na růst tržních úrokových sazeb. Nabídkové hypoteční sazby však poslední týdny vesměs stagnují. Hypoteční sazby se tak patrně nachází poblíž svého vrcholu. Uvedené informace plynou z dat ČBA Hypomonitoru, který zachycuje data všech tuzemských bank a stavebních spořitelen poskytujících hypoteční úvěry.

Propad hypoteční aktivity v srpnu pokračoval

Objemu poskytnutých hypoték se v srpnu dále snížil. Banky a stavební spořitelny dle srpnového ČBA Hypomonitoru poskytly domácnostem hypotéky v celkovém objemu **10 mld. Kč**, což je o 1,8 mld. Kč méně než v červenci. Meziměsíční pokles z pohledu celkového objemu poskytnutých hypoték tak dosáhl **15 %**, a to po více než třetinovém propadu v červenci. Hypoteční trh tak dále slábne, což je patrné i z meziroční dynamiky. Ta prohloubila svůj propad ze **73 % v červenci na 78 %**. Pokles objemu poskytnutých hypoték je citelný nejen vůči silnému roku 2021, ale i ve srovnání s rokem 2020 je srpnový objem poskytnutých hypoték téměř 60%. Za celý letošní rok, tj. od ledna do srpna, propadla aktivita na hypotečním trhu více než o polovinu.

„Meziroční pokles hypotečního trhu o 78 % vypadá na první pohled dramaticky, ale ve skutečnosti příliš překvapivý není. Porovnáváme ho totiž s rekordním rokem 2021, kdy byly v srpnu sazby na úrovni 2,3 %, nyní jsme na 5,8 %. Do konce letošního roku tedy očekáváme, že se meziroční poklesy objemu prodaných hypoték budou pohybovat na podobných hodnotách,“ Ondřej Šuchman, manažer hypoték MPSS, člena Skupiny KB.

Objem skutečně nově poskytnutých hypoték (bez refinancování) v srpnu klesl o **1,6 mld. Kč**, a to z červencových **9,8 mld. Kč na 8,2 mld. Kč**. S přihlédnutím k delší časové řadě obdobné statistiky ČNB jde o nejslabší objem od začátku roku 2016. Objem refinancovaných úvěrů (interně či z jiné instituce) činil v srpnu **1,8 mld. Kč**. Počet nově poskytnutých hypoték se snížil o **15 % na 2813**, přitom průměrný měsíční počet poskytnutých hypoték v první polovině letošního roku činil **6 tisíc**, loni pak dosahoval 9,5 tisíce. Meziroční propad i v případě skutečně nových hypoték v srpnu zesílil, a to na **75 % v případě objemu a 71 % v případě počtu hypoték**. Za první polovinu letošního roku byl pak objem i počet poskytnutých hypoték meziročně nižší o **44 %**.

„Objem i počet poskytnutých hypoték v srpnu dále meziměsíčně poklesl a byl nejslabší v historii časové řady od ledna 2020. Využijeme-li pro delší srovnání v čase i oficiální statistiku ČNB, srpnový objem poskytnutých hypoték byl nejnižší od ledna 2016. Hypoteční trh tak letos citelně ochlazuje, což je důsledek kombinace vysokých hypotečních sazeb, přísnějších úvěrových pravidel ze strany ČNB, růstu obav z vývoje ekonomiky a obecně vysokých cen nemovitostí,“ říká Jakub Seidler, hlavní ekonom ČBA.

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

ČBA Hypomonitor srpen 2022

	Objem (mld. Kč)	Počet	Sazba (%)
Celkem	10,1	3632	5,75
Nové úvěry	8,2	2813	5,76
z toho:			
na koupi	5,6	1813	5,75
na výstavbu	1,9	708	5,69
ostatní	0,7	292	6,01
Refinancované z jiné instituce	1,5	710	5,66
Refinancované interně	0,3	109	5,90

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 dále vzrostla na 5,8 %

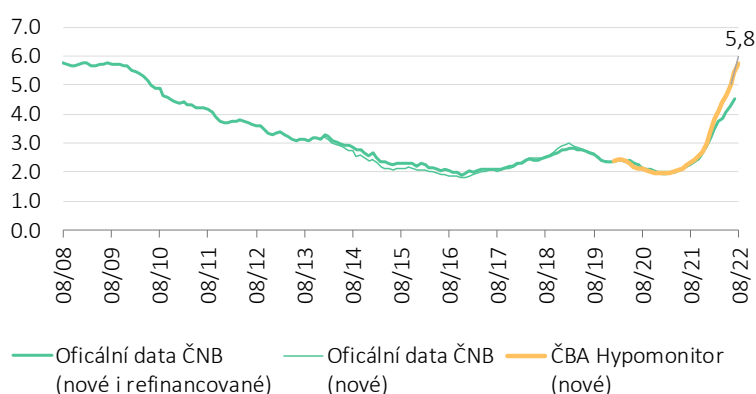
Úroková sazba u skutečně nově poskytnutých hypotečních úvěrů v srpnu vzrostla na 5,76 % z 5,42 %. Průměrná hypoteční sazba se tak dostala na nejvyšší úroveň od začátku roku 2010. Realizované ceny poskytnutých hypoték tak postupně dohánějí nabídkové ceny, které se v minulých měsících pohybovaly v poměrně širokém rozmezí od 6 do 7 % v závislosti na konkrétních parametrech hypotéky. V posledních týdnech však byly nabídkové ceny již vesměs stabilní, což i s ohledem na vývoj tržních úrokových sazeb naznačuje, že se hypoteční sazby patrně již dostaly na svůj vrchol.

„Úrokové sazby u hypoték už pravděpodobně narazily na svůj strop. Očekáváme, že v dalších měsících budou sazby stabilní, nebo budou jen velmi mírně klesat. Vzhledem k vývoji sazeb rychle klesá počet lidí, kteří si mohou dovolit financovat své nové bydlení. Nelze ale opomenout ani vysoké ceny nemovitostí,“ říká Michal Noha, ředitel produktového managementu Raiffeisen stavební spořitelny.

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. Vývoj tržních sazeb je však s ohledem na nejisté ekonomické podnebí v poslední době více rozkolísaný a po obnoveném růstu v druhé polovině srpna nyní úrokové sazby opět klesají. **Průměrné hodnoty těchto úrokových sazeb napříč různými splatnostmi však v posledních měsících mírně klesají.** To naznačuje, že nabídkové hypoteční sazby se již pohybují u svého vrcholu, realizované hypoteční sazby však mohou ještě z důvodu tradičního zpoždění dále mírně růst.

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 srpnu se pohybovala nepatrně pod úroveň 3 mil. Kč, kde byla naposledy v závěru roku 2020. S přísnějšími pravidly ze strany ČNB a vysokými úrokovými sazbami zvyšujícími měsíční splátky totiž musely některé domácnosti zamýšlenou výši hypotéky snížit. V listopadu minulého roku byla průměrná výše hypotéky nejvyšší a činila 3,46 mil. Kč.

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 zhruba 1,5 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 o 6 až 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:		2 926 208				
Průměrná úroková sazba v %:		2,0	3,0	5,8	6,0	7,0
		Měsíční splátka:				
Splatnost hypotéky v letech:	15	18 830	20 208	24 317	24 693	26 302
	20	14 803	16 229	20 563	20 964	22 687
	25	12 403	13 876	18 428	18 854	20 682
	30	10 816	12 337	17 097	17 544	19 468

Zdroj: ČBA

² Tabulka je k dispozici v souboru xls přiloženém na webových stránkách srpnového ČBA Hypomonitoru

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 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