**ČBA Hypomonitor září 2022: Objem poskytnutých hypoték v září oproti předešlému měsíci dále poklesl, z meziročního pohledu se hypoteční trh snížil o osmdesát procent. Průměrná hypoteční sazba u nových úvěrů nepatrně vzrostla, stále se ale pohybuje u hodnoty 5,8 %.**

**Praha, 13. října 2022 – Banky a stavební spořitelny poskytly v září hypoteční úvěry v objemu mírně převyšujícím 7 mld. Kč. Oproti srpnu se tak objem i počet poskytnutých hypoték snížil zhruba o 30 %. Jde o třetí dvouciferný pokles v řadě. V meziročním srovnání pokles objemu poskytnutých hypoték dále zesílil a přesáhl 80 %. Ve srovnání se zářím předminulého roku je objem nižší o tři čtvrtiny. Úroková sazba u skutečně nových hypoték bez refinancování v září mírně vzrostla, nadále se však pohybovala kolem 5,8 % jako v srpnu. Růst realizovaných hypotečních sazeb tak zpomalil, což společně s vývojem nabídkových sazeb naznačuje, že hypoteční sazby dosáhly svého vrcholu. Nabídkové hypoteční sazby v posledních měsících vesměs stagnují, v některých případech již mírně klesají. Uvedené informace plynou z dat ČBA Hypomonitoru, který zachycuje data všech tuzemských bank a stavebních spořitelen poskytujících hypoteční úvěry.**

**Propad hypoteční aktivity v září pokračoval**

**Objem poskytnutých hypoték se v září dále snížil.** Banky a stavební spořitelny dle zářijového **ČBA Hypomonitoru** poskytly domácnostem hypotéky v celkovém objemu **7,16 mld. Kč,** což je o 2,9 mld. Kč méně než v srpnu. **Meziměsíční pokles z pohledu celkového objemu poskytnutých hypoték tak po srpnu dále zesílil na téměř 30 % a jedná se tak o třetí citelnější meziměsíční propad v řadě.** **Hypoteční trh tak dále slábne, což je patrné i z meziroční dynamiky. Ta prohloubila svůj propad ze 78 % v srpnu na 82 %.** Pokles objemu poskytnutých hypoték je citelný nejen vůči silnému roku 2021, ale i ve srovnání s rokem 2020 je zářijový objem poskytnutých hypoték téměř o tři čtvrtiny nižší. Za celý letošní rok, tj. **od ledna do září, propadla aktivita na hypotečním trhu téměř o 60 %.**

„*Pokles trhu způsobený zejména vysokými úrokovými sazbami a nejistotou v podobě vysokých cen energií přinesl na hypoteční trh několik nových trendů. Tím prvním je výrazně vyšší poptávka po energeticky úsporných nemovitostech. Naše data ukazují, že stoupl zájem o všechny typy úvěrových produktů pomáhajících tento typ nemovitostí či přímo úsporné technologie financovat,*“ říká Vlastimil Nigrin, místopředseda představenstva Hypoteční banky a člen představenstva ČSOB Stavební spořitelny. „*Druhým trendem je rostoucí nabídka rekreačních nemovitostí na trhu. Začínají se tak projevovat vysoké ceny energií, které dopadají na vlastníky více nemovitostí. Větší nabídka rekreačních objektů se také může projevit poklesem jejich cen*“, doplňuje.

**Objem skutečně nově poskytnutých hypoték (bez refinancování) v září klesl na 6 mld. Kč ze srpnových 8,2 mld. Kč. Objem refinancovaných úvěrů (interně či z jiné instituce) dosáhl v září 1,2 mld. Kč. Také počet nově poskytnutých hypoték meziměsíčně klesl téměř o třetinu na 2 054, přitom průměrný měsíční počet v první polovině letošního roku byl 6 tisíc,** loni pak dosahoval 9,5 tisíce. Meziroční propad i v případě skutečně nových hypoték v září zesílil, a to na 80 % v případě objemu a 77 % v případě počtu hypoték. **Na začátku letošního roku byl pak objem i počet poskytnutých hypoték meziročně nižší o 48 %.**

*„Objem i počet poskytnutých hypoték v září dále meziměsíčně výrazně poklesl, přitom měsíc září býval v mnoha dřívějších letech z pohledu hypoteční aktivity obdobný nebo spíše i mírně silnější než srpen. Výrazný utlum aktivity na hypotečním trhu ilustruje i fakt, že se objem nově poskytnutých hypoték v září dostal na nejslabší úroveň od začátku roku 2014. Hypoteční trh tak v posledních měsících výrazně propadl následkem vysokých hypotečních sazeb, přísnějších úvěrových pravidel, 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 září 2022**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ČBA Hypomonitor září 2022** |   |   |
|   | **Objem(mld. Kč)** | **Počet** | **Sazba (%)** |
|   |
| **Celkem** | 7,2 | 2571 | 5,81 |
| **Nové úvěry**  | 6,0 | 2054 | 5,83 |
| z toho:  |   |   |   |
| na koupi | 4,3 | 1409 | 5,80 |
| na výstavbu | 1,2 | 418 | 5,82 |
| ostatní | 0,5 | 227 | 6,08 |
| **Refinancované z jiné instituce** | 1,0 | 438 | 5,74 |
| **Refinancované interně** | 0,2 | 79 | 5,73 |
| 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 dále vzrostla na 5,8 %**

**Úroková sazba u skutečně nově poskytnutých hypotečních úvěrů v září mírně vzrostla na 5,83 % z 5,76 %, po zaokrouhlení tak vesměs stagnovala kolem hranice 5,8 %.** Průměrná hypoteční sazba se tak dostala na nejvyšší úrovně za posledních dvacet let, ačkoli v letech 2008 a 2009 se pohybovaly také na obdobně vysokých úrovních. Realizované ceny poskytnutých hypoték tak postupně dohnaly nabídkové ceny, které již v posledních měsících stagnují či v některých případech mírně klesají v souladu s vývojem tržních úrokových sazeb.

„*Počínající pokles cen nemovitostí může mít vliv i na trh s hypotékami. Zájemci o hypotéku budou mít motivaci s koupí domu či bytu vyčkávat kvůli poklesu jejich cen. Aktuálně proto nevidím žádné důvody pro zpětné oživení hypotečního trhu, který se svými objemy podobá roku 2015. Ze stejného důvodu už pravděpodobně dál neporostou ani úrokové sazby*“, říká Marek Richter, vedoucí oddělení hypotečních služeb, Air Bank.

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)* 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. I přes mírný nárůst v posledním měsíci je jejich úroveň stále pod hodnotami z června a **průměrné hodnoty těchto úrokových sazeb napříč různými splatnostmi jsou v posledních několika měsících velmi podobné. I z toho důvodu** nabídkové hypoteční sazby dosáhly svého vrcholu a stejně tak realizované úrokové sazby se mu patrně již blíží. Ty mají oproti nabídkovým sazbám mírné zpoždění, na rozdíl od nabídkových sazeb však reflektují reálnou úrokovou sazbu u podepsaných hypotečních smluv.



**Průměrná splátka hypotéky se zvyšuje, ačkoli průměrná velikost hypotéky klesá**

Průměrná výše hypotéky v posledních měsících mírně klesá a v září stejně jako v srpnu se pohybovala nepatrně pod úrovní 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]](#footnote-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 | 24 418 | 24 693 | 26 302 |
|  | 20 | 14 803 | 16 229 | 20 671 | 20 964 | 22 687 |
|  | 25 | 12 403 | 13 876 | 18 543 | 18 854 | 20 682 |
|   | 30 | 10 816 | 12 337 | 17 217 | 17 544 | 19 468 |
| 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**](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 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 34 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 ČBA [↑](#footnote-ref-2)