

ČBA Hypomonitor říjen 2022: Objem poskytnutých hypoték oproti předešlému měsíci stagnoval, z meziročního pohledu pokračoval propad o 80 %. Průměrná hypoteční sazba u nových úvěrů nepatrně vzrostla na 5,86 %.

Praha, 14. listopadu 2022 – Banky a stavební spořitelny poskytly v říjnu stejně jako v září hypoteční úvěry v objemu mírně převyšujícím 7 mld. Kč. Meziměsíčně tak objem poskytnutých hypoték vesměs stagnoval po třech měsících silných dvouciferných poklesů. V meziročním srovnání pokles objemu poskytnutých hypoték setrval na silných 80 %. Ve srovnání s říjnem předminulého roku je objem nižší více než o tři čtvrtiny. Úroková sazba u skutečně nových hypoték bez refinancování v říjnu dále mírně vzrostla, a to z 5,83 na 5,86 %. Růst realizovaných sazeb v posledních měsících citelně zpomalil, což společně s vývojem těch nabídkových naznačuje, že hypoteční sazby se nachází poblíž svého vrcholu. Nabídkové hypoteční sazby v posledním měsíci sice nepatrně vzrostly, poslední vývoj tržních úrokových sazeb však spíše předznamenává jejich opětovný pokles. Uvedené informace plynou z dat ČBA Hypomonitoru, který zachycuje data všech tuzemských bank a stavebních spořitelen poskytujících hypoteční úvěry.

Objem poskytnutých hypoték zůstal v říjnu na obdobné úrovni jako v září

Banky a stavební spořitelny dle ČBA Hypomonitoru poskytly domácnostem hypotéky v celkovém objemu 7,21 mld. Kč, což je jen mírně nad zářijovou hodnotou 7,16 mld. Kč. Z meziměsíčního pohledu tak objem poskytnutých hypoték vesměs stagnoval poté, co ve třech předešlých měsících zaznamenal dvouciferný propad. Aktivita na hypotečním trhu tak zůstává utlumená a meziroční dynamika setrvává v propadu o 82 % stejně jako v září. Pokles objemu poskytnutých hypoték je citelný nejen vůči silnému roku 2021, ale i ve srovnání s rokem 2020 je říjnový objem poskytnutých hypoték více než o tři čtvrtiny nižší. Za celý letošní rok, tj. od ledna do října, propadla aktivita na hypotečním trhu o 60 %.

“Hypoteční trh pokračuje ve stagnaci a pro další období nelze předpokládat změnu směru. Na realitním trhu pokračuje ochlazování, jež je podle očekávání způsobeno růstem úrokových sazeb, respektive cenovou nedostupností rezidenčních nemovitostí a kromě jiného i omezujícími opatřeními regulátora,” říká Filip Beneš, manažer hypoték UniCredit Bank

Objem skutečně nově poskytnutých hypoték (bez refinancování) v říjnu dosáhl 6,07 mld. Kč ze zářijových 5,99 mld. Kč. Objem refinancovaných úvěrů (interně či z jiné instituce) dosáhl 1,15 mld. Kč. Objem poskytnutých hypoték meziměsíčně stagnoval, což platí také pro počet nově poskytnutých hypoték. Těch se v říjnu poskytlo 2100, tzn. jen o 50 více než v září. Průměrný měsíční počet v první polovině letošního roku byl přitom 6 tisíc a loni pak dosahoval 9,5 tisíce. Meziroční propad i v případě skutečně nových hypoték v říjnu setrval na 80 % v případě objemu a 77 % v případě počtu hypoték. Od začátku letošního roku byl pak objem i počet poskytnutých hypoték meziročně nižší o polovinu.

„Objem nově poskytnutých hypoték v říjnu ve srovnání s předchozím měsícem vesměs stagnoval, stále se tak pohybuje na nejslabší úrovni od začátku roku 2014. Přitom při zohlednění růstu cen nemovitostí vyžadujících vyšší hypotéku by reálný propad poskytnutých hypoték byl ještě významnější. Příčiny současného stavu od velikosti úrokových sazeb, po regulatorní pravidla či vývoj cen nemovitostí však zatím nenaznačují, že by se měla situace v dohledné době začít zlepšovat,” říká Jakub Seidler, hlavní ekonom ČBA.

I přes aktuální výrazný propad poptávky však u nových prázdných bytů k citelnějšímu poklesu cen zatím nedochází. Dle dat Dataligence.cz (cenovamapa.org) se ve třetím čtvrtletí letošního roku průměrná cena u nových volných bytů v nabídce developerů v Praze zvýšila mezičtvrtletně o 1,4 % a mimo Prahu pak ceny již o 2 % poklesly. Ačkoli jde oproti předchozím čtvrtletím o významné snížení tempa růstu, resp. o mírný pokles, z meziročního pohledu jsou ceny nadále více než o 10 % vyšší (viz tabulka v příloze).

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

ČBA Hypomonitor říjen 2022

	Objem (mld. Kč)	Počet	Sazba (%)
Celkem	7,2	2,615	5,85
Nové úvěry	6,1	2,100	5,86
z toho:			
na koupi	4,7	1,477	5,83
na výstavbu	1,0	457	5,85
ostatní	0,4	166	6,20
Refinancované z jiné instituce	1,0	442	5,86
Refinancované interně	0,2	73	5,67

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 5,86 %

Úroková sazba u skutečně nově poskytnutých hypotečních úvěrů v říjnu dále mírně vzrostla na 5,86 % z 5,83 % v září. Průměrná hypoteční sazba se tak nachází na nejvyšších úrovních za posledních dvacet let, ačkoli v letech 2008 a 2009 se pohybovala také na obdobně vysokých hodnotách. Realizované ceny poskytnutých hypoték tak postupně dohnaly nabídkové ceny. Ty už sice v posledních měsících stagnovaly, v posledních týdnech však nepatrně vzrostly následkem vývoje tržních úrokových sazeb delších splatností.

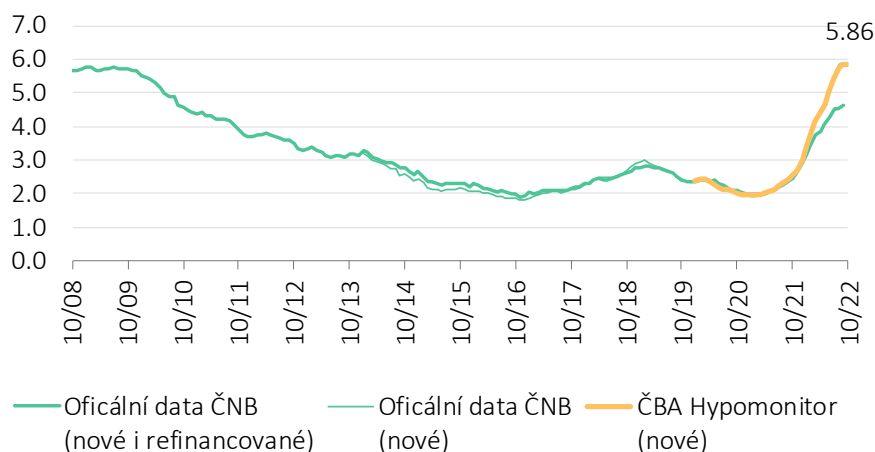
„Na úrokové sazby hypoték má vliv několik faktorů, které ovlivňují jejich výslednou cenu, tedy nejen základní sazba zveřejňovaná ČNB, která zůstala nyní nezměněna. Bankám rostou náklady na pořízení zdrojů a to může mít vliv na úrokové sazby pro hypoteční úvěry v následujícím období. Nepředpokládáme však výraznější výkyvy“, říká Soňa Holíková, manažerka pro hypoteční úvěry, mBank

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 v posledních měsících vesměs stagnovaly, v průběhu října však začaly opět mírně růst, což se odrazilo i v mírném zvýšení nabídkových hypotečních sazeb. Nečekaný pokles říjnové inflace však způsobil propad tržních úrokových sazeb na nejnižší úroveň od letošního srpna. To by mělo další vývoj otočit a působit ve směru opětovného mírného snížení nabídkových úrokových sazeb. Nejistá ekonomická situace však vede k rozkolísanosti trhů, obecně se však patrně hypoteční sazby nachází poblíž svého vrcholu a v příštích měsících lze očekávat jen změny mírné. Realizované

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

úrokové sazby pak budou s drobným zpožděním odrážet vývoj na trhu a na rozdíl od cen nabídkových reflektují skutečnou reálnou úrokovou sazbu u podepsaných hypotečních smluv.

Průměrná hypoteční sazba – nové obchody (%)



Pramen: ČNB, ČBA Hypomonitor

Průměrná splátka hypotéky se zvyšuje, ačkoli průměrná velikost hypotéky klesá

Průměrná výše hypotéky se říjnu dostala mírně pod hranici 2,9 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. Nejvyšší průměrná hypotéka byla dosažena v listopadu minulého roku a činila 3,46 mil. Kč, od té doby postupně mírně klesá.

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 Splátka hypotéky ve výši jednoho milionu korun s 30letou splatností se současnými úrokovými sazbami se pohybuje kolem 6 tisíc Kč.

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

Průměrná velikost nové hypotéky v Kč:		2 888 534				
Průměrná úroková sazba v %:		2,0	3,0	5,8	6,0	7,0
		Měsíční splátka:				
Splatnost hypotéky v letech:	15	18 588	19 948	24 153	24 375	25 963
	20	14 613	16 020	20 458	20 694	22 395
	25	12 243	13 698	18 360	18 611	20 416
	30	10 677	12 178	17 054	17 318	19 217

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 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 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.

Příloha – Počty volných nových bytů a jejich cena (3Q 2021 – 3Q 2022)

datum	Počet volných nových bytů v Praze	Počet volných nových bytů v ČR mimo Prahu	Počet volných nových bytů v ČR celkem	Průměrná cena volných nových bytů v Praze (Kč/m ²)	Průměrná cena volných nových bytů mimo Prahu (Kč/m ²)
3Q 2022	4 700	7 438	12 138	154 181	99 262
2Q 2022	4 150	6 285	10 435	152 051	101 487
1Q 2022	3 200	5 414	8 614	145 749	98 743
4Q 2021	2 850	4 764	7 614	144 408	96 229
3Q 2021	2 750	4 819	7 569	137 518	88 774

Pramen: Dataligence & Flat Zone, ČBA

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 bankovníctví vůči veřejnosti, podílet se na standardizaci postupů v bankovníctví 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