

ČBA Hypomonitor listopad 2022: Objem poskytnutých hypoték meziměsíčně nepatrně vzrostl, meziročně se propad prohloubil a překonal 80 %. Průměrná hypoteční sazba u nových úvěrů mírně vzrostla na 5,96 %.

Praha, 15. prosince 2022 – Banky a stavební spořitelny poskytly v listopadu stejně jako v předešlých dvou měsících hypoteční úvěry v objemu mírně převyšujícím 7 mld. Kč. Meziměsíčně objem poskytnutých hypoték mírně vzrostl. Stejně tomu však bylo i v listopadu minulého roku a v meziročním srovnání tak pokles objemu poskytnutých hypoték ještě mírně zesílil a dosáhl 84 %. Ve srovnání s listopadem předminulého roku je objem nižší více než o tři čtvrtiny. Úroková sazba u skutečně nových hypoték bez refinancování v listopadu dále mírně vzrostla, a to z 5,86 na 5,96 %. Nabídkové hypoteční sazby v posledních měsících vesměs stagnují. Pokles tržních úrokových sazeb na nejnižší úroveň od srpna letošního roku však předznamenává jejich možné snížení. Uvedené informace plynou z dat ČBA Hypomonitoru, který zachycuje data všech tuzemských bank a stavebních spořitelien poskytujících hypoteční úvěry.

Objem poskytnutých hypoték zůstal v listopadu na nízké úrovni

Banky a stavební spořitelny dle ČBA Hypomonitoru poskytly domácnostem hypotéky v celkovém objemu 7,3 mld. Kč, což je jen nepatrně nad úroveň z října a září (7,21 a 7,16 mld. Kč). Z meziměsíčního pohledu tak objem poskytnutých hypoték nepatrně vzrostl, nicméně šlo o růst velmi mírný. Listopadová čísla přitom bývají oproti říjnu obvykle silnější, což bylo stejné i v minulém roce. Aktivita na hypotečním trhu tak zůstává citelně utlumená a meziroční dynamika dále mírně prohloubila svůj propad z říjnových 82 % na 84 %. Pokles objemu poskytnutých hypoték je citelný nejen vůči doposud rekordnímu roku 2021, ale i ve srovnání s rokem 2020 je listopadový objem poskytnutých hypoték více než o tři čtvrtiny nižší. Za celý letošní rok, tj. od ledna do listopadu, propadla aktivita na hypotečním trhu o 62 %.

„Hypoteční trh se zastavil, nic na tom nemění ani lehounce zvýšená aktivita v listopadu, který býval vždy silným měsícem. Na malá prodejní čísla, jinými slovy na nízkou dostupnost hypoték, si budeme muset na nějaký čas zvyknout. Nemůžeme očekávat, že se mávnutím proutku něco podstatného změní, něco co udělá hypotéky a nemovitosti dohromady výrazně levnějšími a dostupnějšími. Podobná situace jako nyní bude trvat minimálně celý příští rok,“ uvedl Milan Voldřich, manažer hypotečních úvěrů Raiffeisenbank.

Objem skutečně nově poskytnutých hypoték bez refinancování v listopadu dosáhl 6,3 mld. Kč po říjnových 6,07 mld. Kč. Objem refinancovaných úvěrů (interně či z jiné instituce) pak činil 1,03 mld. Kč. Objem i počet poskytnutých hypoték meziměsíčně mírně vzrostl o necelá 4 %. Zatímco v říjnu se poskytlo 2100 nových hypoték, v listopadu to bylo o 80 více. Průměrný měsíční počet poskytnutých hypoték v první polovině letošního roku ale byl 6 tisíc a loni pak dosahoval 9,5 tisíce. Meziroční propad v případě skutečně nových hypoték tak v listopadu mírně zesílil, a to na 82 % v případě objemu a 79 % v případě počtu hypoték. Od začátku letošního roku byl pak objem i počet poskytnutých hypoték meziročně nižší více než o polovinu.

„Hypoteční trh zůstává velmi utlumený a v posledních měsících se objem nově poskytnutých hypoték pohybuje na nejslabší úrovni od začátku roku 2014. Přitom od té doby se průměrná velikost hypotéky vzhledem k růstu cen nemovitostí zdvojnásobila. V reálném vyjádření by tak byl propad ještě citelnější. Počet poskytnutých hypoték v posledních měsících je pak nejnižší za posledních zhruba 20 let,“ říká Jakub Seidler, hlavní ekonom ČBA.

Vzhledem k výraznému propadu hypoteční aktivity dle dat Dataligence.cz (cenovamapa.org) postupně klesá i počet transakcí na nemovitostním trhu. U starších bytů ve třetím čtvrtletí propad zesílil a dosáhl téměř 40 %. Navzdory tomu ceny zůstávají do velké míry stabilní. U starších bytů ve třetím čtvrtletí v průměru poklesly o necelá 3 % qoq,

přítom vývoj byl velmi různorodý a v některých krajských městech ceny dále citelně rostly (viz tabulka v příloze). Oficiální index realizovaných cen statistického úřadu pak dokonce uvádí, že ceny starších bytů ve třetím čtvrtletí dále rostly, ačkoli tempo růstu oproti předešlým čtvrtletím zpomalilo.

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

ČBA Hypomonitor listopad 2022

	Objem (mld. Kč)	Počet	Sazba (%)
Celkem	7,3	2 679	5,96
Nové úvěry	6,3	2 180	5,96
z toho:			
na koupi	4,9	1 595	5,93
na výstavbu	1,0	415	6,01
ostatní	0,4	170	6,35
Refinancované z jiné instituce	0,9	415	5,95
Refinancované interně	0,2	84	5,87

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 5,96 %

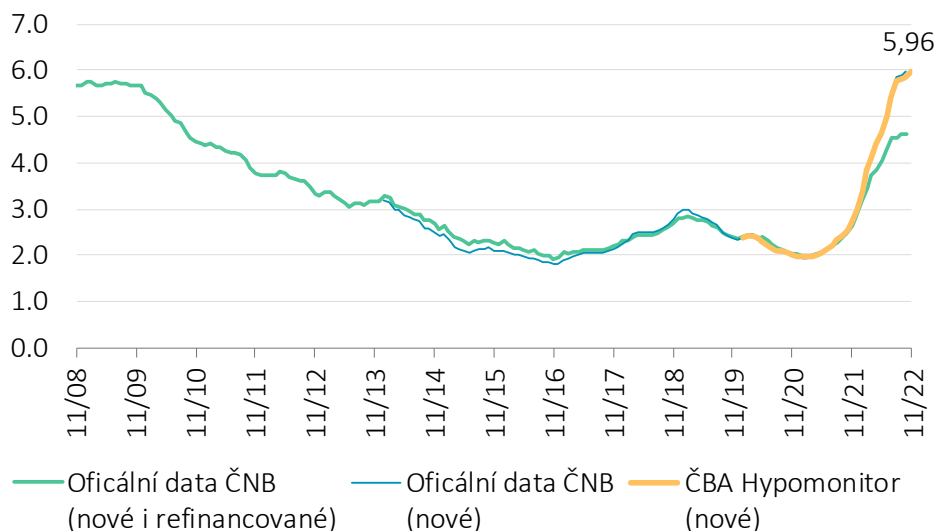
Úroková sazba u skutečně nově poskytnutých hypotečních úvěrů v listopadu dále mírně vzrostla na 5,96 % z 5,86 % v říjnu. Průměrná hypoteční sazba se tak nachází na nejvyšších úrovních za posledních dvacet let, ačkoli v letech 2008 a 2009 se pohybovala také na obdobně vysokých hodnotách. Realizované úrokové sazby na rozdíl od cen nabídkových reflektují skutečnou reálnou úrokovou sazbu u podepsaných hypotečních smluv, následují však nabídkové ceny s mírným zpožděním. Růst realizované úrokové sazby v listopadu tak odráží mírně vyšší nabídkové sazby v minulých dvou měsících, což byl následek růstu tržních úrokových sazeb delších splatností.

„Další nárůst v listopadu je způsoben zejména tím, že většina sazeb u těchto hypoték byla bankami garantována v září a v říjnu, kdy byla cena zdrojů pro banky nejvyšší za posledních několik let. Pokud ČNB v příštím týdnu nezvýší dvoutýdenní repo sazbu, očekáváme spíše stabilitu sazeb kolem 6 % a v průběhu příštího roku by mohlo docházet i k mírnému poklesu“, říká Ondřej Šuchman, manažer pro hypotéky v Komerční bance.

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, od druhé poloviny září však začaly opět růst, což se odrazilo i v mírném zvýšení nabídkových hypotečních sazeb. Nečekaný pokles říjnové inflace společně s méně optimistickým ekonomickým výhledem však způsobil opětovný pokles tržních úrokových sazeb, které se nyní nachází na nejnižší úrovni od letošního srpna, resp. dubna. Pokud se na trhu situace nezmění, měl by tento vývoj v následujících měsících znamenat mírný pokles hypotečních sazeb.

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 listopadu zůstala 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 zhruba o 6 tisíc Kč.² Splátka hypotéky ve výši jednoho milionu korun s 30 letou 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:		2 888 296					
Průměrná úroková sazba v %:		2,0	3,0	4,0	5,00	5,96	7,0
Měsíční splátka:							
Splatnost hypotéky v letech:	15	18 586	19 946	21 364	22 840	24 316	25 961
	20	14 611	16 018	17 503	19 061	20 632	22 393
	25	12 242	13 697	15 245	16 885	18 545	20 414
	30	10 676	12 177	13 789	15 505	17 249	19 216

Pramen: 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 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.

Příloha – Růst cen starších bytů ve 3. čtvrtletí 2022 (září 2022 oproti červnu 2022 a září 2021)

	Mezičtvrtletně %	Meziročně %	Transakční cena za m ² září 2022 (Kč)
ČR	-2,8	18,6	68 242
Praha	-1,1	9,6	117 270
Brno	-6,5	10,7	95 900
Hradec Králové	0,9	24,1	80 945
Pardubice	2,4	17,3	73 282
Plzeň	6,4	19,1	71 321
České Budějovice	-4,4	10,5	68 291
Olomouc	-8,9	17,4	67 824
Liberec	-2,7	14,7	66 106
Jihlava	1,2	23,2	61 605
Zlín	-13,3	8,7	57 702
Karlovy Vary	1,4	29,5	48 591
Ostrava	-6,4	7,5	45 720
Ústí nad Labem	-4,6	3,9	36 556

Pramen: Dataligence.cz, 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 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