

Tisková zpráva

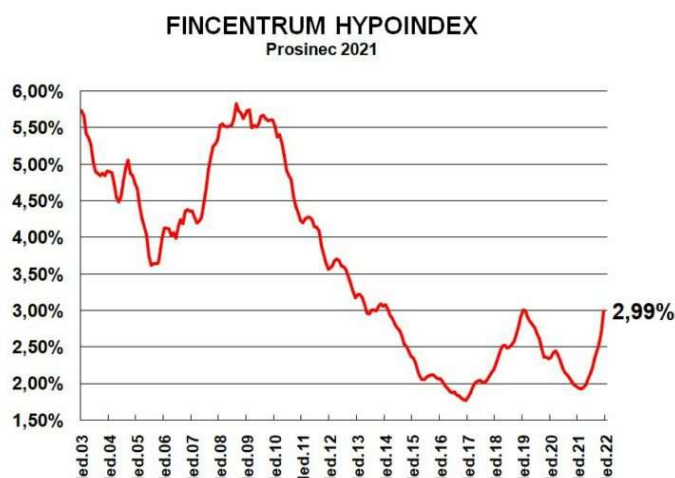
Fincentrum Hypoindex prosinec 2021: Sazby rostly nejrychleji v historii

Praha, 19. ledna 2022 - Průměrná úroková sazba hypoték rostla v prosinci nejrychleji v celé historii ukazatele Fincentrum Hypoindex, který sleduje hypoteční trh již od roku 2003. „Přestože zájem o hypotéky pozvolna opadal, objem poskytnutých hypoték se za celý rok 2021 přiblížil hranici 430 miliard korun. Letos se ale objemy propadnou minimálně o pětinu,“ uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Fincentrum & Swiss Life Select.

Průměrná úroková sazba hypoték podle Fincentrum Hypoindexu vzrostla v prosinci o 29 bazických bodů na 2,99 % p. a. Průměrná sazba tak zůstala ke konci roku jen těsně pod tříprocentní hranicí. Nabídkové sazby hypoték se ale v současné době pohybují i hluboko za hranicí 4 % p. a. a jejich poklesu se v letošním roce zřejmě nedočkáme.

„Jedná se o nejvyšší meziměsíční nárůst v historii Fincentrum Hypoindexu. A s ohledem na stále rostoucí nabídkové sazby je jasné, že budou stoupat i nadále. Můžeme očekávat, že tento trend bude platit pro celý letošní rok,“ uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Fincentrum & Swiss Life Select.

Graf 1: Fincentrum Hypoindex za prosinec 2021



Zdroj: Fincentrum Hypoindex

Nejúspěšnější prosinec v historii

Banky v prosinci poskytly 10 745 hypoték v celkovém objemu 34,532 miliardy korun. Ve srovnání s listopadem klesl počet poskytnutých hypoték o 624 (o 5,5 %) a objem o 2,672 miliardy korun (o 7,2 %).

„V loňském roce sice nebyl prosinec nejsilnějším měsícem, přesto se i přes pokles zájmu o hypotéky stal nejúspěšnějším posledním měsícem roku v historii ukazatele Fincentrum Hypoindex. Objemy ve srovnání s dosud nejsilnějším prosincem roku 2020, kdy banky sjednaly hypotéky za 29,516 miliardy korun, vzrostly o 17 %,“ řekl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Fincentrum & Swiss Life Select.

Téměř 430 miliard sjednaných hypoték za rok

Banky sjednaly v loňském roce hypotéky za téměř 430 miliard korun. Dosud držel prvenství rok 2020, kdy banky poskytly hypotéky za 254 miliard korun. Meziročně tak hypoteční trh vzrostl o téměř 70 %.

„Rok 2021 byl v objemu poskytnutých hypotečních úvěrů rekordní, a to přímo skokově, neboť s hodnotou 427,145 miliardy korun přesáhl hodnotu loňského roku o více než 173 miliard korun. A dá se očekávat, že hned tak překonán nebude. Neboť v letošním roce bude následovat ochlazení hypotečního trhu, a to nejméně o 20 %,“ uvedl Jiří Sýkora.

„Rok 2021 se stal naprostým extrémem v oblasti poskytnutých úvěrů na bydlení. Kdy s objem téměř 430 mld. korun, byl téměř dvojnásobným oproti velmi silným letům 2016, 2017 a 2020. Což bylo způsobeno kombinací dvou faktorů: enormní poptávky (bylo poskytnuto 135 390 kusů hypoték) a neustále rostoucí ceně nemovitostí. Minulý rok byl ovšem naprosto ojedinělým i v oblasti úrokových sazeb. V lednu jsme začínali na sazbě 1,94 % a naopak prosinec končil s průměrnou úrokovou sazbou 2,99 %. To je rozdíl přes jeden procentní bod a to lze považovat také za rekord na hypotečním trhu. Pokud se podíváme na to, co nás čeká v letošním roce 2022, tak lze očekávat také velmi extrémní časy. Očekává se totiž růst úrokových sazeb až k hodnotám, které nepamatujeme více jak 10 let,“ řekl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Fincentrum & Swiss Life Select.

Tabulka č. 1: Vývoj objemů poskytnutých hypoték od ledna do prosince v letech 2016 až 2021

Objem (mld. Kč)						
Měsíc / Rok	2021	2020	2019	2018	2017	2016
leden	24,942	16,88	10,93	16,503	17,532	12,646
únor	29,913	18,563	10,881	15,96	18,95	14,615
březen	44,723	18,829	14,746	19,247	21,131	17,906
duben	39,18	17,845	14,615	16,871	17,579	17,06
květen	40,555	16,487	15,927	16,757	21,155	20,702

červen	44,473	20,95	16,498	19,38	22,206	23,776
červenec	35,261	21,597	15,435	15,386	14,578	15,225
srpen	33,731	19,173	14,289	18,788	18,036	18,139
září	30,571	22,052	15,007	20,805	17,093	19,607
říjen	32,06	25,214	16,953	24,284	17,94	18,785
listopad	37,204	26,917	18,301	19,495	19,46	29,683
prosinec	34,532	29,516	17,996	14,935	20,138	17,665
Celkem	427,145	254,023	181,578	218,411	225,798	225,809

Zdroj: Fincentrum Hypoindex

Průměrná hypotéka klesla

Průměrná výše hypotéky během prosince klesla téměř o 60 tisíc na 3 213 738 korun. Průměrná hypotéka poklesla v loňském roce třikrát, vždy se však následující měsíc vrátila k růstu.

Za poslední rok vzrostla průměrná hypotéka i přes několik poklesů o 247 588 korun. V roce 2020 došlo k nárůstu průměrné hypotéky dokonce o více než 422 tisíc korun. Růst průměrné hypotéky zpomaluje, ceny nemovitostí přesto nadále rostou, i když ne tak rychlým tempem jako v předminulém roce.

Sazby dál porostou, trh se propadne

Česká národní banka (ČNB) zvýšila na konci prosince základní úrokovou sazbu o jeden procentní bod na 3,75 %. Centrální banka navíc počítá s jejím dalším růstem i v letošním roce, tempo růstu by však mělo zpomalit.

„Sazby na mezibankovním trhu stoupají a stejně tak stoupají i sazby hypotečních úvěrů. Nabídkové sazby hypoték rostou rychleji než průměrná úroková sazba hypoték podle Fincentrum Hypoindexu. Zpoždění způsobují obchody uzavřené ještě s nižší úrokovou sazbou. Růst hypotečních sazeb ale nabírá na obrátkách,“ řekl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Fincentrum & Swiss Life Select.

Hypoteční banky přitvrdily a hypotéky nabízejí dokonce i za více než 4,5 % p. a. Jako poslední zvýšila sazby za tuto hranici skupina ČSOB, která s platností od 17. ledna nabízí nejčastěji využívanou hypotéku s fixací na pět let od 4,79 % p. a.

„Je pravděpodobné, že růst průměrné úrokové sazby bude i nadále zrychlovat a není vyloučeno, že se již brzy podívá za hranici 4 % p. a. Za tuto úroveň se průměrná sazba dostala naposledy v srpnu 2011. Nejvyšší úrovně dosáhla průměrná úroková sazba podle Fincentrum Hypoindexu v srpnu 2008, kdy se vyšplhala na 5,82 % p. a.,“ uzavírá Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Fincentrum & Swiss Life Select.

Tabulka č. 2: Souhrnné údaje Fincentrum Hypoindex prosinec 2021

Údaj	Data
Fincentrum Hypoindex	2,99 %
Změna oproti minulému období (b.p.)	+29
Počet nových hypoték	10 745
Objem nových hypoték	34,532 mld. Kč
Průměrná výše hypotéky	3 213 738 Kč
Měsíční splátka 1 mil. na 20 let	5 542 Kč
Měsíční splátka 1 mil. na 15 let	6 902 Kč
Účelovost úvěrů	
Podíl úvěrů na koupi	46 %
Podíl úvěrů na výstavbu	21 %
Podíl ostatních úvěrů	32 %

Metodika FINCENTRUM HYPOINDEXu: FINCENTRUM HYPOINDEX hodnotí vývoj cen hypoték v čase. Je to vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Vahami jsou objemy poskytnutých úvěrů. Vstupní data pro výpočty poskytují tyto banky: Air Bank, Česká spořitelna, ČSOB, Equa Bank, Moneta Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, Sberbank CZ, UniCredit Bank a Wüstenrot hypoteční banka.

Podmínky užívání FINCENTRUM HYPOINDEXu: FINCENTRUM HYPOINDEX je možné volně šířit pouze s označením „FINCENTRUM HYPOINDEX“ a uvedením zdroje „Hypoindex.cz“ (v případě internetových médií s aktivním proklikem na <http://hypoindex.cz/>).

Poznámky pro editory:

Fincentrum & Swiss Life Select je přední finančně-poradenskou společností v České republice, která poskytuje komplexní finanční služby na nejvyšší kvalitativní úrovni. Je součástí finanční švýcarské skupiny Swiss Life, předního poskytovatele penzijních a finančních řešení v Evropě s tradicí již více než 160 let. Skupina spravuje aktiva v hodnotě 254 mld. CHF, zaměstnává přibližně 8 600 osob a zhruba 14 000 profesionálních finančních poradců. Akcie Swiss Life jsou obchodovány na burze v Curychu

a jsou rovněž zařazeny do hlavního indexu SLI (Swiss Leader Index), který zahrnuje 20 největších společností obchodovaných na burzách ve Švýcarsku.

Více na www.fcsls.cz a www.swisslife.com.

Společnost Fincentrum & Swiss Life Select a.s. zveřejňuje každý měsíc hodnoty ukazatele **Fincentrum Hypoindex**[®] a čtvrtletně **Index českého investora CII750**. Dále provozuje odborné portály investujeme.cz a hypoindex.cz.

V případě zájmu o další informace kontaktujte:

Miroslav Beneš

Mobil: +420 603 174 347

E-mail: miroslav.benes@benesgroup.cz

Milan Kříž

Mobil: +420 602 266 316

E-mail: milan.kriz@benesgroup.cz