

Aktuální data z hypotečního trhu

17.1.2025 - Valerie Koubová | Scott & Rose

Nový ČBA Hypomonitor

V prosinci poskytly banky a stavební spořitelny hypoteční úvěry za 23,8 mld. Kč, z toho skutečně nové úvěry činily 19,7 mld. Kč. Meziměsíčně se jednalo o pokles objemu poskytnutých hypoték o 8 %. Tento jev je však obvyklý v období Vánoc. Průměrná hypoteční sazba se u nových úvěrů snížila na 4,8 %.

„Prosinec se z pohledu zájmu o nové hypotéky rozdělil na 2 samostatná období, kdy o ně kvůli Vánocům ve druhé polovině prosince velmi oslabil zájem, a to i přes snížení sazeb. Zájem se ovšem viditelně posunul na začátku ledna,“ říká Marek Richter, vedoucí hypotečních služeb z Air Bank.

Objem skutečně nově poskytnutých hypoték bez refinancování dosáhl v prosinci 19,7 mld. Kč. Meziměsíčně se objem snížil o 1,9 mld. Kč, tj. 8 %. Počet nově poskytnutých hypoték dosáhl 5 110. Podíl refinancovaných úvěrů na celkovém objemu poskytnutých hypoték se snížil na 17 %. Rekordní podíl byl v období 2020-2021, kdy činil 29 % a domácnosti refinancovaly za hypoteční sazbu 2,14 %. Oproti tomu v prosinci loňského roku byla průměrná sazba refinancování 4,72 %.

„Prosincová čísla hypotečního trhu byla stále velmi dobrá. Dále se potvrzuje pozitivní korelace s rostoucími cenami nemovitostí, což se projevuje ve stále vyšší částce průměrně sjednané hypotéky. Dobrou zprávou pro klienty je pak to, že pokračuje pokles úrokových sazeb, nicméně vzhledem k prosincovému nárůstu ceny úrokových swapů je pravděpodobné, že hypoteční sazby nepůjdou dolů tak rychle, jak se očekávalo ještě v průběhu minulého roku,“ podotýká Ondřej Šuchman, manažer hypoték z Komerční banky.

	říjen 2023	říjen 2024	listopad 2023	listopad 2024	prosinec 2023	prosinec 2024
Nové hypotéky (bez refinancování)	4 088	5 757	4 166	5 620	3 770	5 110
Objem nových hypoték (bez refinancování)	13,2 mld.	21,8 mld.	13,4 mld.	21,6 mld.	12,7 mld.	19,7 mld.
Objem refinancovaných úvěrů	2,9 mld.	4,5 mld.	2,8 mld.	4,5 mld.	2,4 mld.	4,0 mld.

Zdroj: ČBA Hypomonitor

Průměrná hypoteční sazba opatrně klesá

Mírný pokles úrokové sazby pokračoval i v prosinci. Aktuální průměrná hypoteční sazba je 4,8 %, oproti listopadu poklesla o 0,05 p.b. Průměrná sazba hypotečních úvěrů v roce 2024 dosáhla výše 5,07 %, v roce 2023 to pak bylo 5,8 %. Nejnižší sazbu na tuzemském trhu aktuálně nabízí MONETA Money Bank od 4,29 % p.a. při fixaci na 3 a 5 let. Porovnání úrokových sazeb najdete na konci článku.

Zdroj: ČBA Hypomonitor

Měsíční splátka poklesla o 10 %

Splátka hypotéky ve výši jednoho milionu korun s 30letou splatností se současnými úrokovými sazbami se pohybuje kolem 5,3 tisíce Kč. Pokles hypotečních úrokových sazeb v loňském roce snížil letošní splátku u průměrné hypotéky o 10 %, téměř o 2,6 % čistého příjmu žadatele.

Zdroj: ČBA Hypomonitor

Hypotéky v roce 2024 rekordně rostly

Meziročně objem nově poskytnutých hypoték vzrostly v roce 2024 o 83 %. Banky a stavební spořitelny poskytly hypoteční úvěry v celkovém objemu 228 miliard Kč. Refinancovány byly hypoteční úvěry v rozsahu 47 miliard Kč. Hypoteční trh se v roce 2024 zvýšil na 275 miliard Kč ze 150 miliard v roce 2023.

Zdroj: ČBA Hypomonitor

Růst cen starších bytů

Zdražování cen nemovitostí se v loňském roce nevyhnulo ani starším bytům, které se pohybovalo od 10 procent v Brně do 20 procent v Ostravě. „V Praze zdražily starší byty o 12 procent, kdy cena za metr čtvereční stoupla v posledním čtvrtletí téměř o 15 tisíc na 136 652 korun,“ uvedl Lumír Kunz, jednatel společnosti FérMakléři.cz.

Růst cen těchto nemovitostí byl důsledkem nedostatečné nabídky na trhu nemovitostí a ochoty kupujících akceptovat výši úrokových sazeb na trhu.

Jaká je současná nabídka hypotečních úvěrů na českém trhu?

Následující tabulka uvádí současnou nabídku/srovnání hypotečních úvěrů u vybraných bank na českém trhu na základě modelového příkladu za těchto podmínek: nově sjednaný (nerefinancovaný) účelový hypoteční úvěr (koupě nemovitosti) ve výši 3,5 mil. Kč, při minimální úrokové sazbě do 80 % LTV s fixací na 5 let a splatností 30 let. Banky jsou seřazeny abecedně.

Banka	Listopad 2024*	Prosinec 2024**	Leden 2025***			
Úroková sazba v p.a.	Měsíční splátka úvěru	Úroková sazba v p.a.	Měsíční splátka úvěru	Úroková sazba v p.a.	Měsíční splátka úvěru	
Air Bank	5,09 %	19 229 Kč	4,69 %	18 359 Kč	4,69 %	18 359 Kč
Česká spořitelna	5,09 %	19 139 Kč	4,89 %	18 702 Kč	4,89 %	18 702 Kč
ČSOB /ČSOB Hypoteční banka	5,94%	20 849 Kč	5,74%	20 403 Kč	5,74%	20 403 Kč
Fio banka	4,28 %	17 279 Kč	4,28 %	17 279 Kč	4,28 %	17 279Kč
Komerční banka	5,29 %	16 622 Kč	5,29 %	16 622 Kč	5,29 %	16 622 Kč
mBank	5,39 %	19 632 Kč	5,39 %	19 632 Kč	5,29 %	19 414 Kč
MONETA Money Bank	4,29 %	17 300 Kč	4,19 %	17 095 Kč	4,39 %	17 506 Kč
Raiffeisenbank	4,99 %	18 768 Kč	4,79 %	18 343 Kč	4,79 %	18 343 Kč
UniCredit Bank	5,29 %	19 414 Kč	5,29 %	19 414 Kč	5,29 %	19 414 Kč

Zdroj: webové kalkulačky bank k datu k 7.11.2024*, k 6.12.2024** a k 16.1.2025***

Ohodnoťte vaši hypotéku

Máte sjednanou hypotéku? Vyjádřete pomocí smajlíků vaši spokojenost či nespokojenost právě s vaší hypotékou. Hodnotit můžete ZDE.

<https://www.finparada.cz/8667-CBA-Hypomonitor-leden.aspx>