



ČEŠI A HYPOTÉKY

Závěrečná zpráva z výzkumu

Duben 2022



ČESKÁ CZECH
BANKOVNÍ BANKING
ASOCIACE ASSOCIATION

GAME CHANGERS





Jakub Seidler

hlavní ekonom České bankovní
asociace



Michal Straka

specialista agentury Ipsos pro
finanční trhy

ČBA v roce 2021 spustila Hypomonitor

ČBA každý měsíc získává informace od všech bank (a stavebních spořitelů) poskytujících na tuzemském trhu hypotéky ohledně objemu hypoték a průměrné úrokové sazby.

Objemy hypoték jsou děleny na nové a refinancované.

ČBA Hypomonitor březen 2022

	Objem (mld. Kč)	Počet	Sazba (%)
CELKEM	30,3	9 484	4,13
Nové úvěry	25,4	7 419	4,15
z toho:			
Na koupi	15,8	4 465	4,16
Na výstavbu	7,3	2 201	4,04
Ostatní	2,2	753	4,48
Refinancované z jiné instituce	4,2	1 758	4,02
Refinancované interně	0,7	307	4,03



Metodika ČBA Hypomonitoru

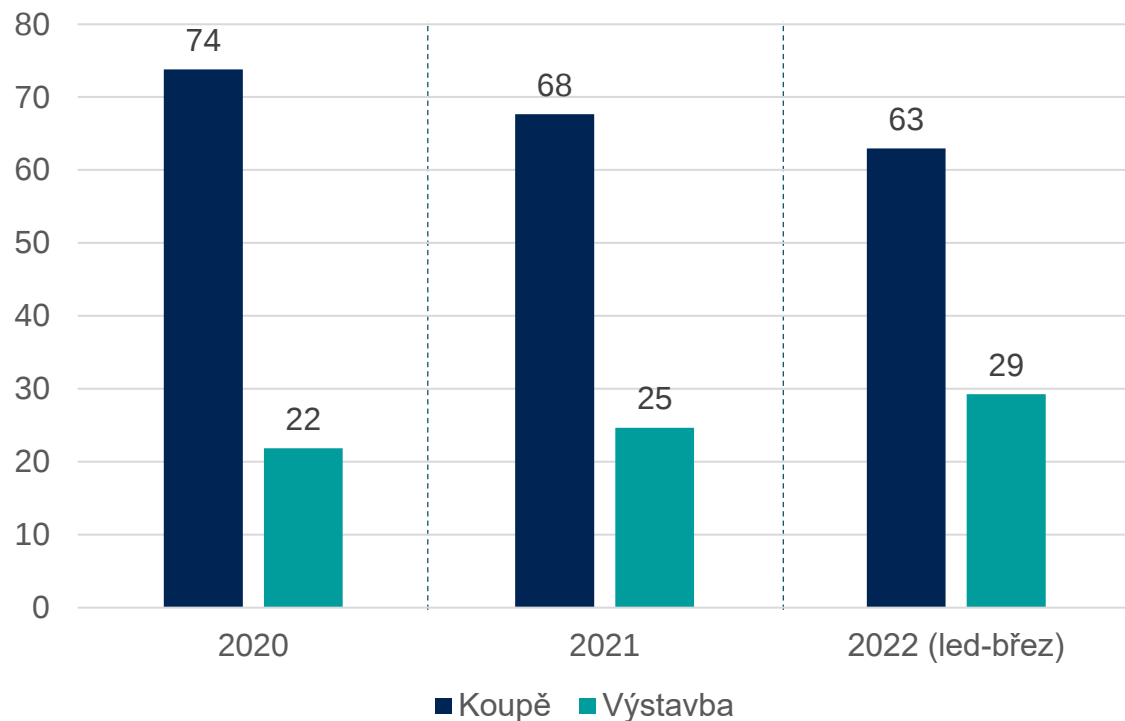
- ČBA Hypomonitor rozděluje poskytnuté hypoteční úvěry bank a stavebních spořitelů do několika kategorií tak, aby byly rozlišeny nové úvěry od refinancovaných či interních refixací. Nové úvěry jsou pak vykazovány v kategoriích dle účelu úvěru:
 - Nové úvěry
 - na nákup nemovitosti
 - na výstavbu a rekonstrukci nemovitosti
 - ostatní nová ujednání (např americké hypotéky)
 - Refinancované úvěry z jiné finanční instituce
 - Navýšené anebo interně refinancované úvěry
- 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.

Data poskytují dělení nových hypoték dle účelu

Objemy nových hypoték jsou děleny dle účelovosti na koupi a výstavbu či rekonstrukci.

Od konce minulého roku se snížil podíl nových hypoték na koupi nemovitosti, naopak vzrostl podíl na výstavbu či rekonstrukci vlastního bydlení

Podíl nových hypoték na nákup nemovitosti či výstavbu



Metodika ČBA Hypomonitoru

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:

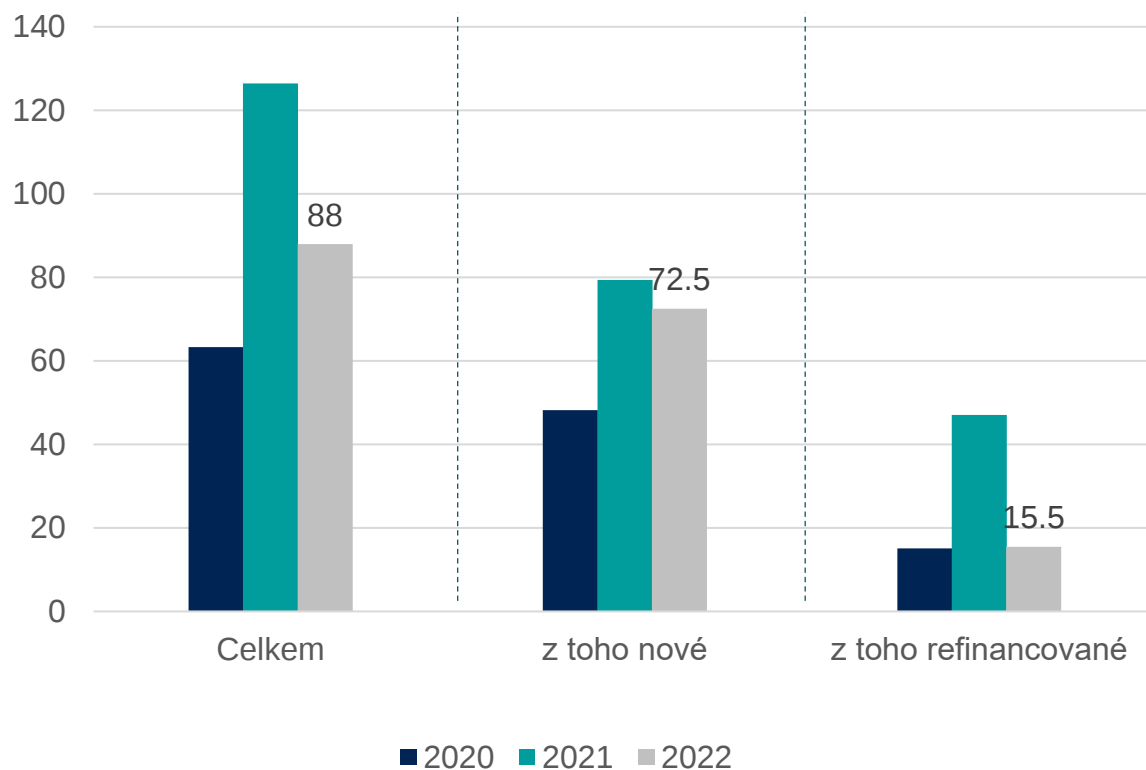
- Nákup nemovitosti
- Výstavba nemovitosti – včetně rekonstrukce nemovitosti
- Ostatní nová ujednání – pouze nové úvěry, které nijak nesouvisí s koupí nebo výstavbou nemovitosti, např. tzv. americké hypotéky, vypořádání SJM, zpětná úhrada kupní ceny, vypořádání dědického podílu, vypořádání družstevního podílu, atp.

Meziroční propad hypoték bude letos silný, loňský rok byl zcela výjimečný

V březnu letošního roku meziroční propad objemu poskytnutých hypoték zrychlil na téměř 50 %. Propad je prozatím tažen zejména slabším objemem refinancovaných úvěrů.

Za celé 1Q 2022 nové úvěry meziročně propadly „jen“ o 8,6 %

Objem poskytnutých hypoték v lednu až březnu



Metodika ČBA Hypomonitoru

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.

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

METODOLOGIE A POZADÍ VÝZKUMU

Česká bankovní asociace dlouhodobě sleduje finanční chování Čechů. Ve spolupráci s výzkumnou agenturou Ipsos se tentokrát zaměřila na financování vlastního bydlení Čechů a jejich vztah k hypotečním úvěrům.



CÍLOVÁ SKUPINA

Reprezentativní vzorek populace ČR ve věku 18-79 let



VÝZKUMNÝ NÁSTROJ

Strukturovaný dotazník o délce 10 minut



VELIKOST VZORKU

n = 1000
(Kvótní výběr dle pohlaví, věku, vzdělání, regionu a velikosti místa bydliště)



TERMÍN SBĚRU DAT

Březen 2022



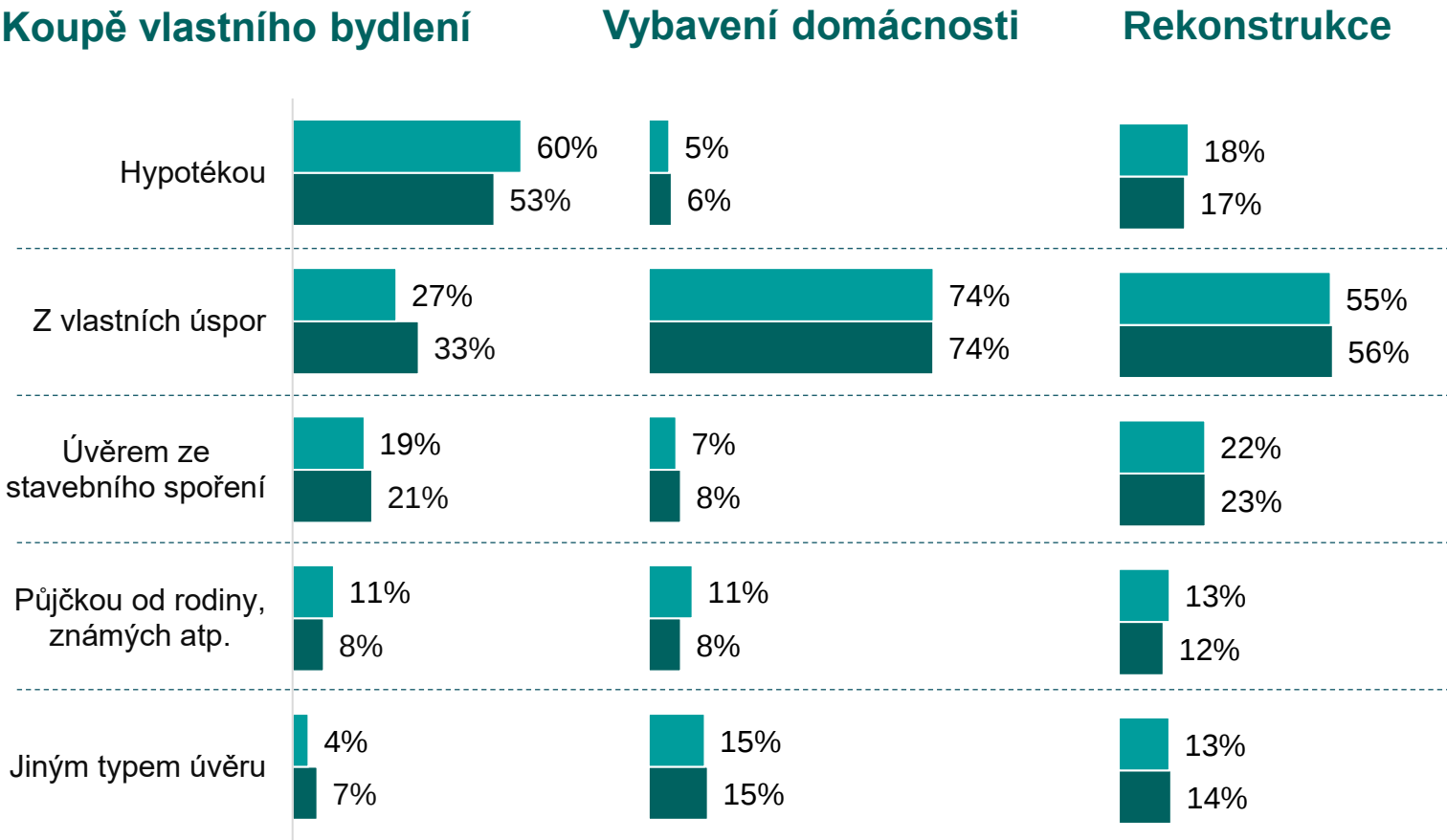
METODA SBĚRU DAT

Online dotazování (CAWI) pomocí Ipsos panelu Populace.cz

Financování vlastního bydlení

KOUPÍ BYDLENÍ BYCHOM NEJČASTĚJI FINANCOVALI HYPOTÉKOU, VYBAVENÍ PAK Z VLASTNÍCH ÚSPOR

V letošním roce by ještě více Čechů koupí vlastního bydlení financovalo hypotékou. Na vybavení domácnosti i rekonstrukci by podobně jako v minulém roce využili především vlastní úspory.



Báze: n=1000
Otázka H1a. Jak byste řešili...?

■ 2022
■ 2021



Sociodemografické rozdíly v populaci

- Nákup vlastního bydlení by hypotékou řešili především mladší lidé do 44 let a lidé žijící v Praze (69 %). Z vlastních úspor by si pak vlastní bydlení pořizovali především lidé nad 54 let. Ti by si naopak na vlastní bydlení nejméně často vzali hypotéku.
- Vybavení domácnosti by vlastními úsporami nejčastěji řešili lidé se středoškolským vzděláním a vyučením (81 %), naopak nejméně často by to řešili vlastními úsporami lidé mezi 36 – 44 lety (65 %).
- Na rekonstrukci by si hypotéku vzali častěji muži (21 %) než ženy (15 %) a nejmladší lidé do 26 let (31 %). Z vlastních úspor by rekonstrukci financovali nejvíce ze všech lidé starší 66 let (66 %).

HYPOTÉKU PLÁNUJE 13 % ČECHŮ

Hypotéku má necelá pětina Čechů, o jejím sjednání uvažuje 13 % populace. Hypotéku mají, ale i ti, kteří ji v současné době plánují, jsou častěji mladší lidé a lidé ve středním věku.

18 % má hypotéku

plánují

11 % hypotéku nemá, ale před pandemií COVID-19 ji plánovali a stále ji plánují

2 % hypotéku nemá, ale v souvislosti s pandemií a podmínkami na hypotečním trhu ji začali plánovat

už neplánují

5 % hypotéku nemá, ale před pandemií COVID-19 ji plánovali v souvislosti s růstem úrokových sazeb ji již neplánují

5 % hypotéku nemají, ale před pandemií COVID-19 ji plánoval/a v souvislosti s vyšším růstem cen nemovitostí ji již neplánují

1 % o hypotéku žádalo, ale nebyla jim schválena

6 % hypotéku nemá, ale v minulosti hypotéku měli (mají již splacenou)

53 % hypotéku nemá a ani to neplánuje

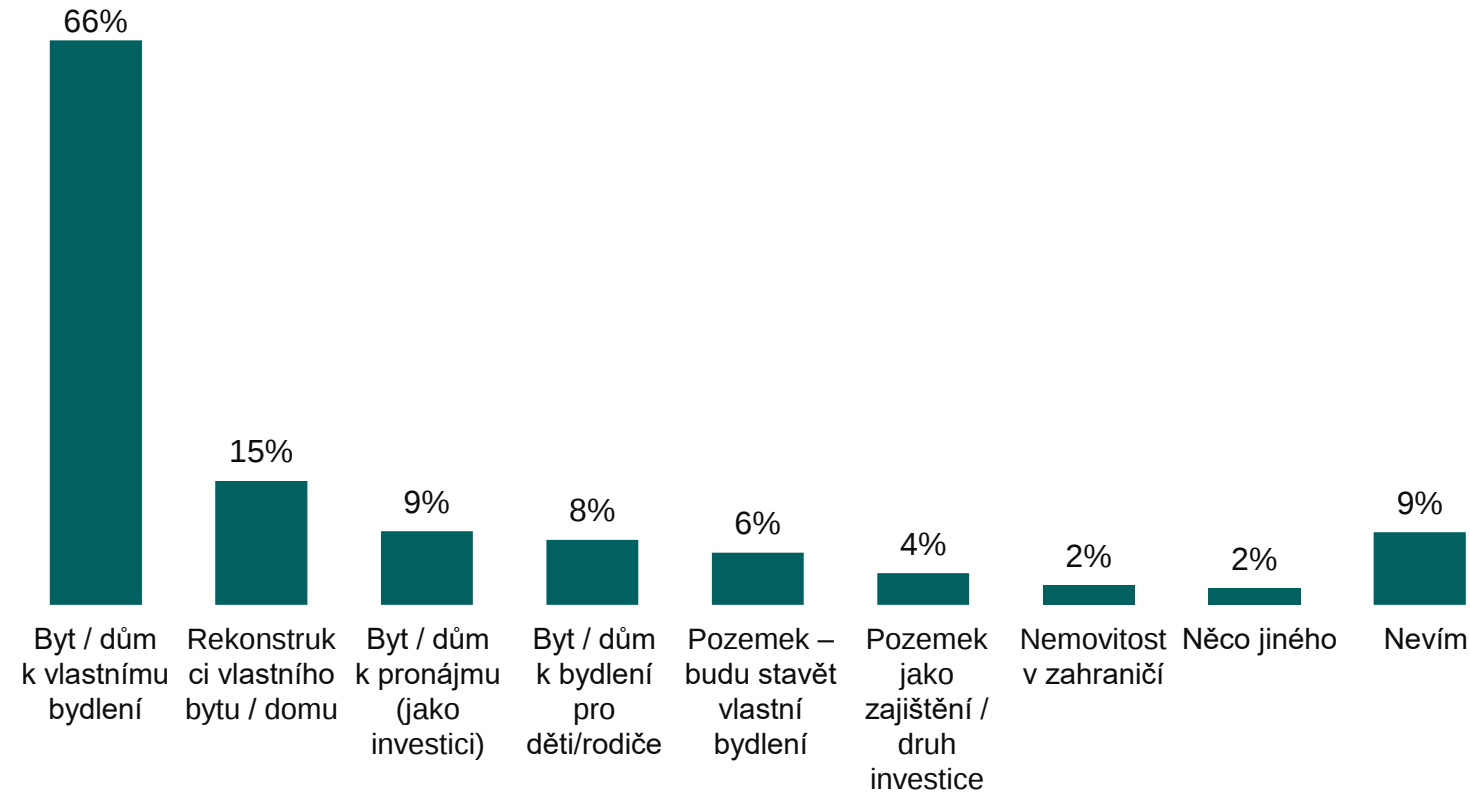


Sociodemografické rozdíly v populaci

- Hypotéku mají nejčastěji mladší lidé mezi 27 – 44 lety a lidé s VŠ (30 %). Naopak nejméně ji plánují lidé starší 54 let a lidé se ZŠ (64 %).
- Vzít si hypotéku plánovali před kovidem, a stále ji plánují především nejmladší Češi (26 %) a Češi do 35 let (18 %).
- Splacenou mají hypotéku nejčastěji lidé starší 66 let (13 %).

2/3 ČECHŮ FINANCUJÍ HYPOTÉKOU KOUPI BYDLENÍ

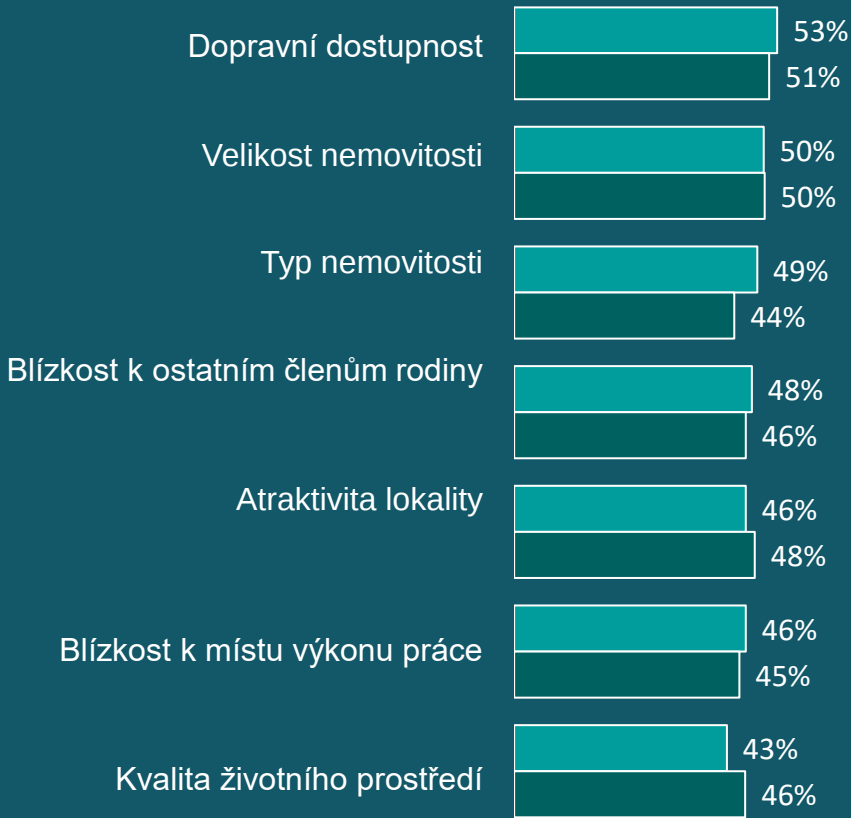
Nejčastějším důvodem pro pořízení hypotéky je koupě bytu či domu k vlastnímu bydlení. V porovnání s minulým rokem Češi při výběru nemovitosti o něco méně hledí na kvalitu životního prostředí, více je ale zajímavá typ nemovitosti nebo dopravní dostupnost.



Báze: n=1000

Otázka H3. Co jste si na hypotéku pořídil/a? / Co si na hypotéku plánujete pořídít? / Na co byste si hypotéku případně pořídil/a?; H11. Podle čeho jste vybíral/a kupovanou nemovitost? / Podle čeho budete vybírat kupovanou nemovitost? / Podle čeho byste vybíral/a nemovitost?

Jaká jsou kritéria výběru nemovitosti?

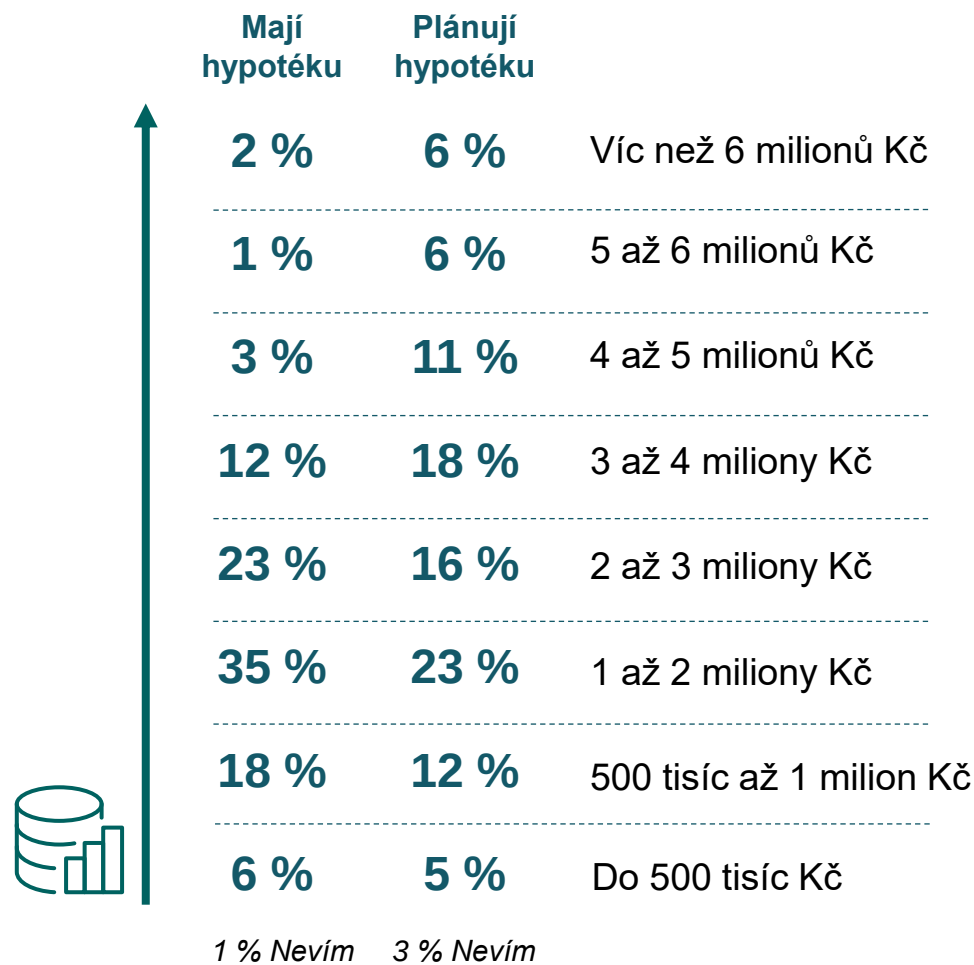


2022

2021

PRŮMĚRNĚ SI PŮJČUJEME 3,42 MILIONU KORUN*

Vyšší částky si pak častěji půjčují ti nejmladší.



Báze: n=300 (ti, kteří hypotéku mají a nebo ji plánují)
Otázka H4. Jakou částku jste si na hypotéku půjčil/a? / Jakou částku si na hypotéku plánujete půjčit?

Srovnání s rokem 2021:

- V porovnání s rokem 2021 si v letošním roce Češi půjčují nebo si půjčit plánují o něco častěji vyšší částky, v průměru jde na jednu hypotéku o 400 – 500 tisíc Kč.



Sociodemografické rozdíly v populaci

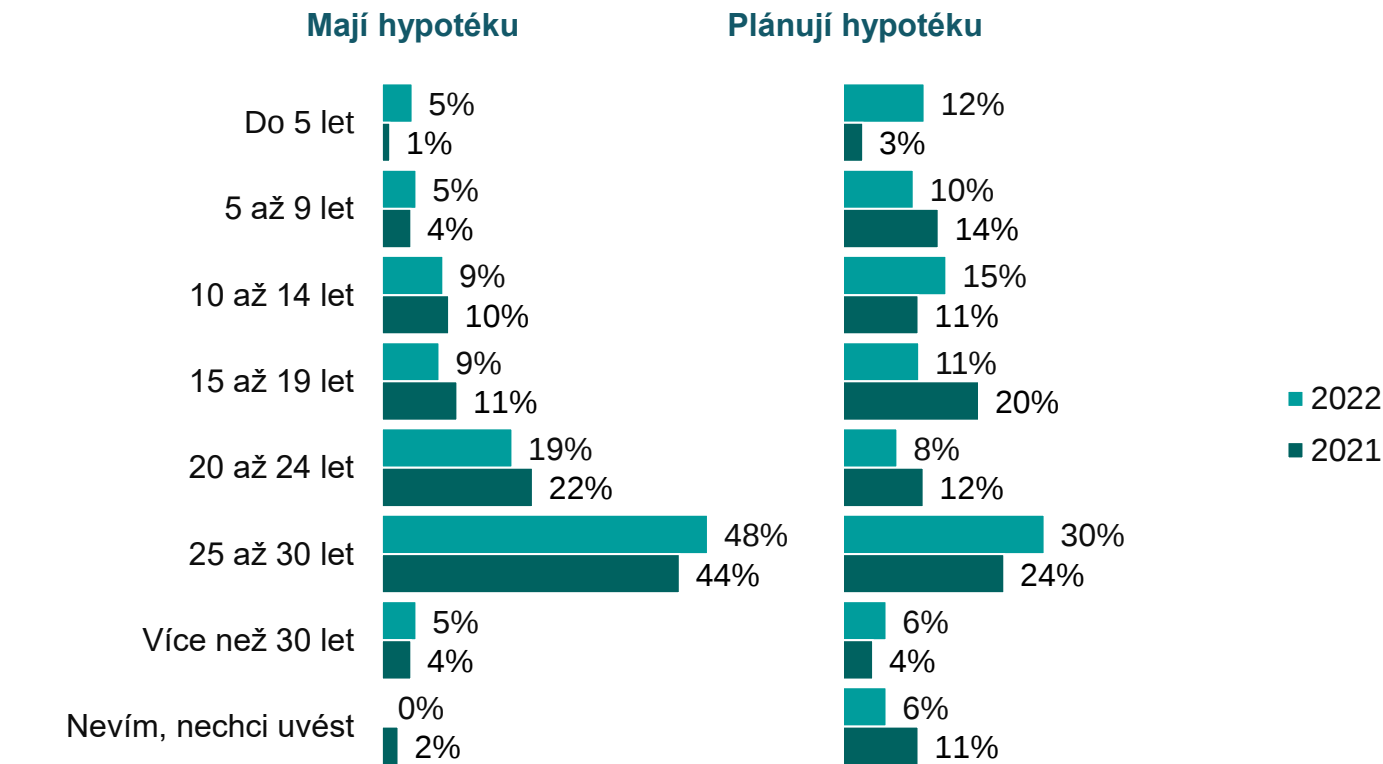
- Hypotéka do 1 mil. Kč je nejčastěji zvažovaná lidmi nad 54 let.
- Hypotéku mezi 2 až 3 miliony nejvíce zvažují Češi ve věku 27 – 35 let (27 %).
- Hypotéka mezi 5 až 6 miliony je nejvíce zvažovaná mladými lidmi do 26 let (7 %).



FINANCOVÁNÍ HYPOTÉKY

ROSTE ZÁJEM O HYPOTÉKY S DELŠÍ SPLATNOSTÍ. NEJČASTĚJŠÍ FIXACE JE NA 5 LET.

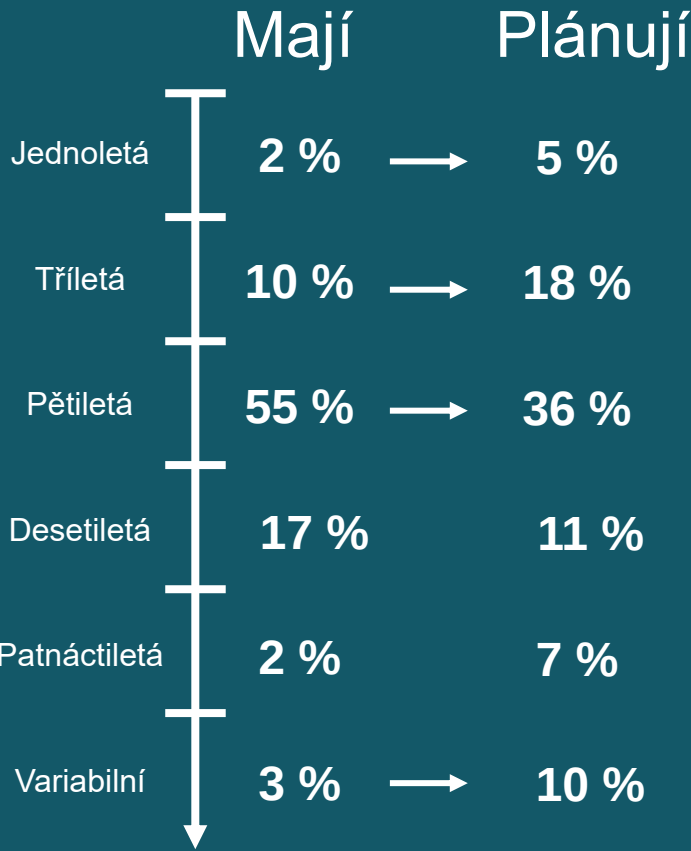
Pětina Čechů má a 4 z 10 Čechů plánují hypotéku do 15 let. Nejvíce ale Češi mají a nebo plánují hypotéku nad 25 let.



Báze: n=300 (ti, kteří hypotéku mají a nebo ji plánují)
Otázka H5. Na jak dlouho [máte / jste měl/a] hypotéku sjednanou? / Na jak dlouho plánujete hypotéku sjednat? H19. Jakou máte délku fixace u své hypotéky?/Jakou délku fixace byste u své hypotéky zvažoval/a?/ Jakou délku fixace jste u své hypotéky měl/a?



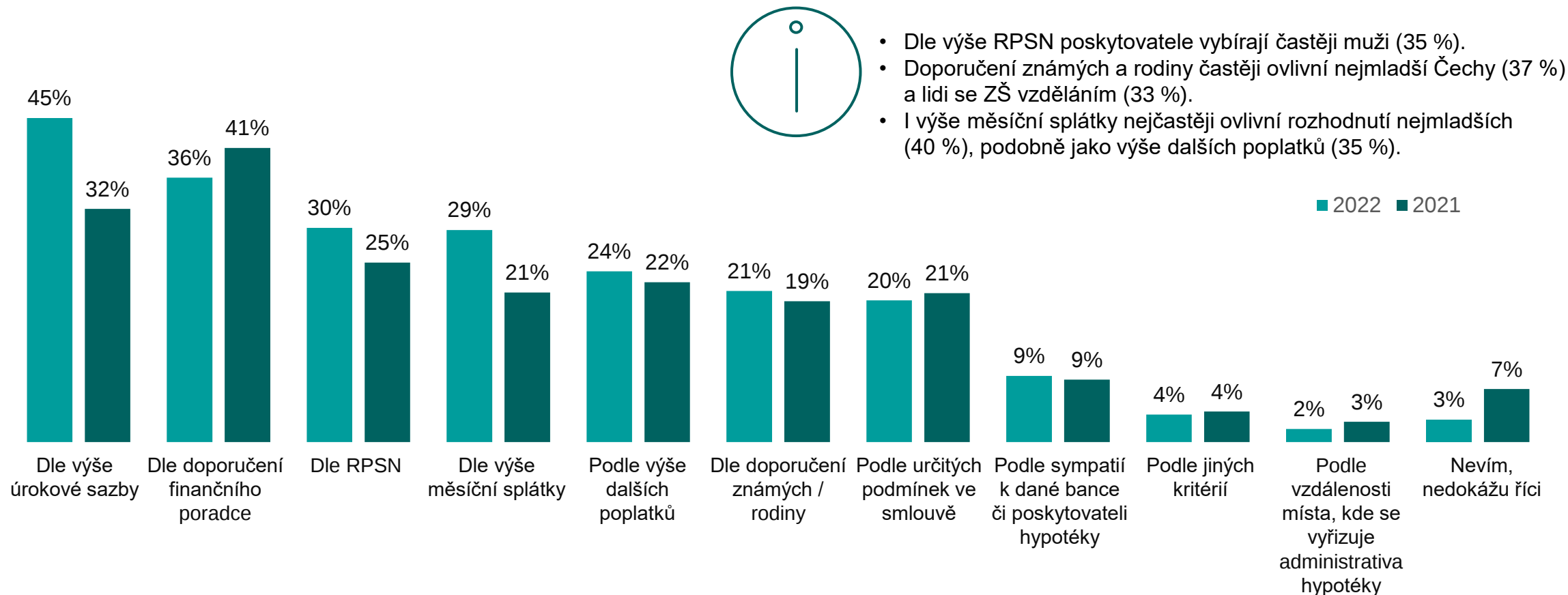
Plánují se nově kratší fixace



(lidé, kteří hypotéku mají oproti těm, kteří ji plánují)

ROZHODUJE VÝŠE ÚROKOVÉ SAZBY

V letošním roce při výběru poskytovatele hypotéky klesá vliv doporučení finančního poradce. Češi častěji hledí na výši úrokové sazby, RPSN nebo výši měsíční splátky.



Báze: n=1000

Otázka H2. Podle čeho jste vybíral/a poskytovatele hypotéky? / Podle čeho budete vybírat poskytovatele hypotéky? / I když v současnosti hypotéku neplánujete, podle čeho byste si případně vybíral/a poskytovatele hypotéky? (Možnost více odpovědí)

ČTVRTINA ČECHŮ VYUŽILA VŠECHNY ÚSPORY

V letošním roce na financování hypotéky své úspory využily dvě třetiny Čechů, což je o něco více než v roce minulém. Častěji použili i všechny své úspory.



Báze: n=236 (ti, kteří hypotéku mají a nebo ji už splatili)

Otázka H18. Využil/a jste pro financování hypotéky své úspory?

Nové zpřísněné limity ČNB

ČNB koncem roku 2021 oznámila zpřísnění parametrů pro poskytování hypotečních úvěrů, a to prostřednictvím limitů LTV (loan-to-value), DTI (debt-to-income) a DSTI (debt-service-to-income) ratio

Od dubna 2022 tak bude dosažení na hypotéku obtížnější =>
LTV/DTI/DSTI: (80 %; 8,5; 45 %),

pro žadatele mladší 36 let jsou podmínky mírnější (90 %; 9,5; 50 %)

Parametr DSTI bude činit vzhledem k vysokým úrokovým sazbám potíže i domácnostem s vyššími příjmy

NAD RÁMEC HYPOTÉKY LIDÉ NEJČASTĚJI VYUŽÍVAJÍ VLASTNÍ ÚSPORY, TŘETINA PAK STAVEBNÍ SPOŘENÍ.

Odkud tyto peníze z vlastních zdrojů pocházejí?



Báze: n=256 (lidé, kteří využili peníze ze svých úspor nebo jiných zdrojů, nebo to plánují)

Otázka H7. Peníze, které jste musel/a vzít z jiných zdrojů, jste vzal/a: / Peníze, které budete muset vzít z jiných zdrojů, vezmete:

Z ÚSPOR DÁVÁME NA HYPOTÉKU VÍCE

V porovnání s loňským rokem těch, kteří nevyužili a nebo neplánují využít svých úspor či jiných zdrojů, ubývá.



Vlastní zdroje použité na hypotéku 2022		
Mají hypotéku	Plánují hypotéku	
21 %	21 %	více než 500 tisíc Kč
7 %	15 %	400-500 tisíc Kč
6 %	13 %	300-400 tisíc Kč
12 %	15 %	200-300 tisíc Kč
13 %	15 %	100-200 tisíc Kč
12 %	15 %	do 100 tisíc Kč
23 % Nic, 5 % Nevím	2 % Nic, 4 % Nevím	

vs. 2021		
Mají hypotéku	Plánují hypotéku	
12 %	14 %	více než 500 tisíc Kč
5 %	8 %	400-500 tisíc Kč
7 %	13 %	300-400 tisíc Kč
11 %	17 %	200-300 tisíc Kč
17 %	23 %	100-200 tisíc Kč
12 %	17 %	do 100 tisíc Kč
29 % Nic, 7 % Nevím	0 % Nic, 7 % Nevím	

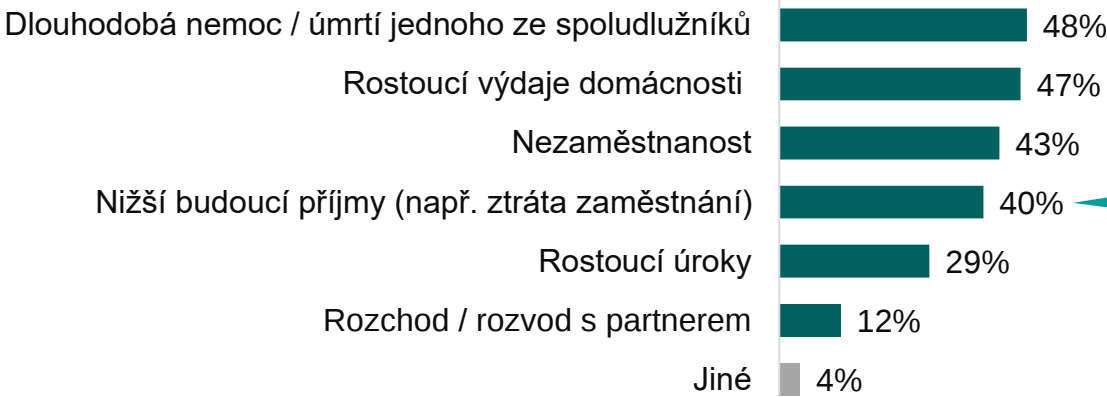
NA HYPOTÉKU ČEŠI ODVÁDÍ NEJČASTĚJI VÍCE NEŽ PĚTINU ČISTÉHO PŘÍJMU

Domácnosti, které hypotéku teprve plánují, očekávají, že splátky ukrojí r čistého příjmu podstatně více. Češi i nadále vidí největší riziko v úmrtí a nemoci spolužadatele o hypotéku, necelá polovina Čechů se obává rostoucích výdajů domácností.

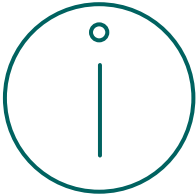
Na splátku hypotéky odvádí /plánují odvádět z čistého měsíčního příjmu domácnosti:

	Mají hypotéku	Plánují hypotéku
Do 5%	4 %	2 %
6 - 10%	16 %	6 %
11 - 20%	24 %	18 %
21% - 30%	21 %	12 %
Více než 30%	13 %	35 %
Nevím, nedokážu říci	22 %	27 %

Největší rizika hypotéky:



52 % těch, co hypotéku plánují



- Nižší budoucí příjmy trápí nejvíce mladé lidi do 26 let (60 %) a Pražany (52 %).
- Obavu z dlouhodobé nemoci či úmrtí jednoho se spolužadatelů trápí nejčastěji Čechy starší 66 let (61 %).

Báze: n=300 (ti, kteří hypotéku mají a nebo ji plánují), Otázka H8. Jaké procento z čistých měsíčních příjmů domácnosti dáváte na splátku hypotéky? / Jak velké procento z čistých měsíčních příjmů domácnosti byste mohl/a dávat na splátku hypotéky?; H10. Kde vidíte v tomto dlouhodobém závazku největší rizika pro svou schopnost hypotéku splácet? n=1000

POJIŠTĚNÍ K HYPOTÉCE MEZIROČNĚ PŘIBÝVÁ

Pojištění si pořizuje většina Čechů s hypotékou, počítá s ním i většina těch, kteří hypotéku plánují, nejčastěji je to pojištění nemovitosti. U většiny pojistek je patrný meziroční nárůst.

Pojištění spolu s hypotékou má v současnosti sjednané, nebo ho plánuje, většina Čechů.

	Mají hypotéku	Plánují hypotéku
Nemovitosti	82 %	54 %
Odpovědnosti majitele nemovitosti za škody	42 %	23 %
Schopnosti splácet úvěr	43 %	50 %
Životní pojištění	61 %	32 %
Pojištění pro případ ztráty zaměstnání	22 %	29 %
	5 % nemá pojištění, 5 % jiné pojištění	10 % 1 %

2022; n=300

V porovnání s předešlým rokem si pojištění k hypotéce sjednává více lidí.

	Mají hypotéku	Plánují hypotéku
Nemovitosti	80 %	50 %
Odpovědnosti majitele nemovitosti za škody	42 %	21 %
Schopnosti splácet úvěr	39 %	45 %
Životní pojištění	53 %	31 %
Pojištění pro případ ztráty zaměstnání	16 %	25 %
	3 % nemají pojištění, 0 % jiné pojištění	13 % 3 %

2021; n=295

Báze: ti, kteří hypotéku mají a nebo ji plánují

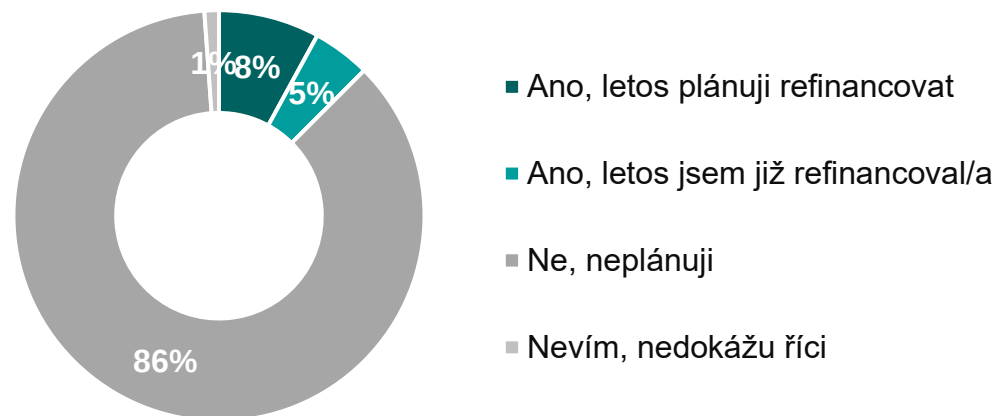
Otázka H12. Máte současně s hypotékou zařízené pojištění: / Zamýšlíte si s hypotékou současně zařídit i pojištění: / Uvažoval/a byste si s hypotékou současně zřídit i pojištění.;

19 **H13.** Sjednal/a byste si hypotéku přes internet? Myslíme tím kompletní proces sjednání hypotéky.

DVĚ PĚTINY LIDÍ SPLATILY HYPOTÉKU PŘEDČASNĚ NEBO TO PLÁNUJÍ

Naprostá většina těch, kteří mají aktuálně hypotéku, ji refinancovat neplánuje. 4 z 10 vlastníků hypotéky plánuje využít, nebo dříve využili, možnost jejího předčasného splacení.

Plánujete hypotéku refinancovat?



Báze: n=176 (lidé, kteří mají v současnosti hypotéku)

Otázka H9. Plánujete v letošním roce, že svou hypotéku převedete do jiné banky (tzn. budete ji refinancovat)?;

H9a. A plánujete u Vašeho poskytovatele hypotéky využít možnost jejího předčasného splacení? / Využil/a jste možnost předčasného splacení Vaší hypotéky?

40 % vlastníků hypotéky využije/využilo možnosti předčasného splacení

Ano, hypotéku plánuji splatit předčasně / Ano, hypotéku jsem splatil/a předčasně

40%

Ne, předčasné splacení neplánuji / Ne, možnost předčasného splacení jsem nevyužil/a

60%

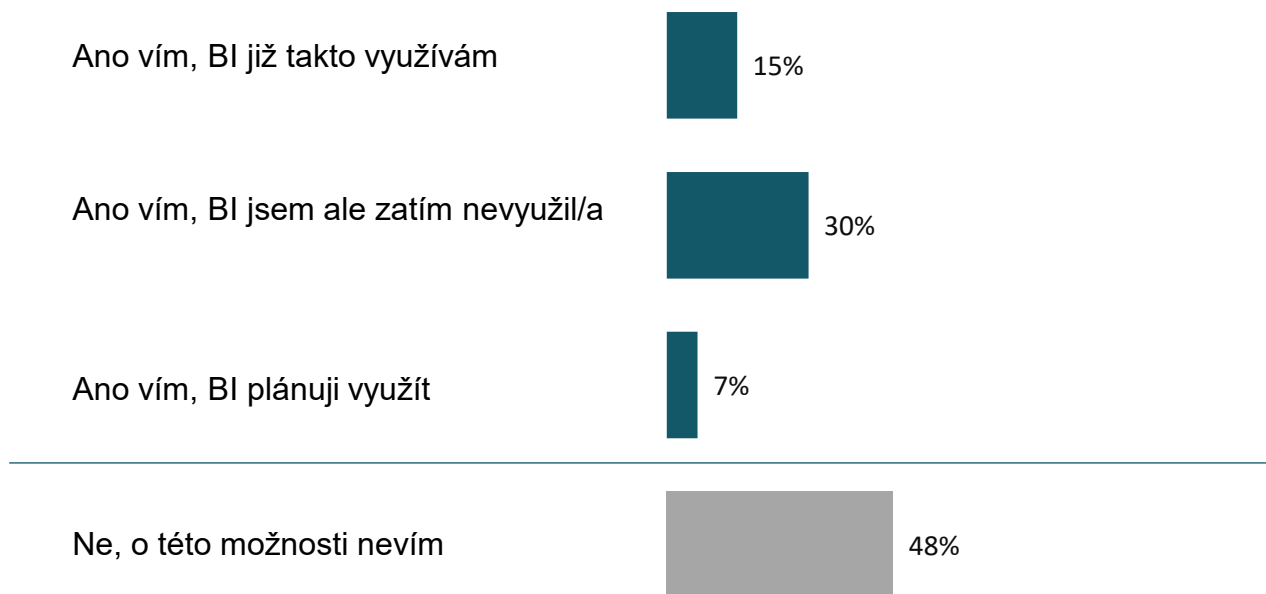
Báze: n=236 (ti, kteří mají hypotéku, nebo jí mají již splacenou)



AKTUÁLNÍ TÉMA BANKOVNÍ IDENTITA

ZNALOST A VYUŽITÍ BANKOVNÍ IDENTITY

O možnosti využití BI ke vstupu do katastru nemovitostí ví polovina Čechů. Využívá ji ale zatím pouze 15 % populace.



Báze: n=1000

Otázka H14. Víte, že prostřednictvím Bankovní identity můžete online vstoupit do katastru nemovitostí?



Sociodemografické rozdíly v populaci

- Možnost online vstupu do katastru nemovitostí znají častěji muži (60 %) a lidé mezi 45 – 53 lety (61 %).
- O možnosti nejčastěji neví lidé se základním vzděláním (64 %).

Závěr

SHRNUTÍ

- **Vlastní bydlení by v roce 2022 financovalo 6 z 10 Čechů hypotékou (60 %).** Na vybavení domácnosti (74 %) a rekonstrukci (55 %) by pak podobně jako v minulém roce nejčastěji využili svých úspor.
- **Hypotéku splácí v současnosti necelá pětina české populace (18 %),** o jejím sjednání uvažuje 13 % Čechů. Hypotéka slouží nejčastěji **k pořízení si vlastního bydlení (66 %).** Při výběru nemovitosti hrají nejdůležitější roli dopravní dostupnost (53 %), velikost (50 %) a typ nemovitosti (49 %). V souvislosti s pandemií, růstem úrokových sazeb i cen nemovitostí hypotéku přestala zvažovat desetina Čechů.
- **Tři čtvrtiny Čechů s hypotékou nyní splácí úvěr na bydlení ve výši do 3 milionů korun (82 %),** polovina s délkou nad 25 let (48 %). Téměř polovina vlastníků hypotéky (a nebo těch, kdo hypotéku splatili) ji má zafixovanou na 5 let (46 %). Hypotéky se v průměru pohybují okolo 3,3 milionů korun.
- **Při výběru poskytovatele hypotéky je pro Čechy nejdůležitější výše úrokové sazby (45 %),** pro třetinu pak doporučení finančního poradce (36 %), výše RPSN (30 %) a výše měsíčních splátek (29 %).
- **Vlastní zdroje na pořízení hypotéky využily dvě třetiny Čechů (67 %),** kteří hypotéku mají, nebo ji již splatili. **Čtvrtina Čechů využila (25 %) vlastních či jiných zdrojů do 200 tisíc korun.** Finance na hypotéku obvykle berou ze svých úspor (61 %) nebo úspor ze stavebního spoření (33 %).
- **Při splácení hypotéky třetina českých domácností (34 %) platí a necelá polovina počítá s odvody (47 %) více než 20 % z jejich čistých měsíčních příjmů.** Největší riziko vidí Češi v úmrtí či vážné nemoci jednoho se spolužadatelů (48 %), rostoucích výdajích domácnosti (47 %) a nezaměstnanosti (43 %). 6 z 10 lidí do 26 let se obává nižších budoucích příjmů (60 %).
- **Pojištění k hypotéce má (95 %) nebo by využila (90 %) naprostá většina Čechů.** Možnost využít bankovní identitu pro online vstup do katastru nemovitostí zná polovina Čechů (52 %), využívá ji pouze 15 %.

Radek Šalša

manažer PR a komunikace

+420 731 494 128

radek.salsa@cbaonline.cz