

*Tisková zpráva*

## **Swiss Life Hypoindex květen 2024: Úrokové sazby hypoték (ne)překvapivě stagnují, banky vytvářejí „polštář“**

***Měsíční splátka hypotéky na 3,5 mil. Kč sjednané do 80 % ceny nemovitosti, a se splatností 25 let a při průměrné nabídkové sazbě 5,52 % p. a. činila v květnu 21 540 korun.***

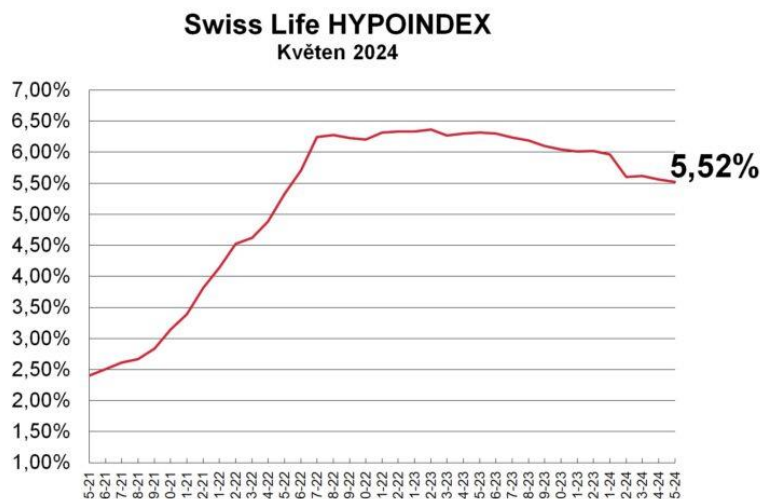
*Praha, 8. května 2024 - Průměrná nabídková sazba hypoték podle Swiss Life Hypoindexu v květnu zanedbatelně klesla z dubnových 5,57 % p. a. na aktuálních 5,52 %. Zatímco Česká národní banka letos snížila dvoutýdenní repo sazbu už o 1,5procentního bodu, banky úrokovou sazbu hypotečních úvěrů podle Swiss Life Hypoindexu pouze o půl procentního bodu. Cesta k levnějším hypotékám, a tedy i dostupnějšímu bydlení, je tak stále plná výmolů.*

### **Průměrná nabídková sazba 5,52 % p. a.**

Průměrná nabídková sazba hypotečních úvěrů podle Swiss Life Hypoindexu k 6. květnu mírně klesla na 5,52 % p. a. To je sice nejnižší sazba od května 2022, ale tímto nepatrným ponížením se průměrná sazba hypoték dostala nad hlavní úrokovou sazbu České národní banky.

*„Česká národní banka na svém květnovém zasedání snížila dvoutýdenní repo sazbu o další půlku procentního bodu na současnou hodnotu 5,25 % p. a. Banky přesto drží nastolený trend mírného poklesu úrokových sazeb. Toto tempo je způsobeno také tím, že si banky vytvářejí „polštář“ pro případy, kdy klient předčasně doplatí úvěr. Právě tyto situace řeší novela zákona o spotřebitelských úvěrech, která zavedla strop pro poplatek za takové předčasné splacení. Bohužel zákonodárci nevyslyšeli návrhy ekonomů a snížili tento poplatek na takovou částku, která bankám nepokrývá náklady na zajišťování financí,“ uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.*

Proto si banky musí samy vytvářet rezervu. „Tuto rezervu si vytváří prostřednictvím vyšších základních sazeb hypoték a to pro všechny klienty. Přesto, že někteří odborníci hovoří o tom, že by úrokové sazby hypoték mohly začít stoupat, zatím se tak neděje a trend vykazuje předpovídaný velmi pozvolný pokles. Tento měsíc šlo o další 5 bazických bodů na současnou hodnotu 5,52 % p. a.,“ doplnil Jiří Sýkora.



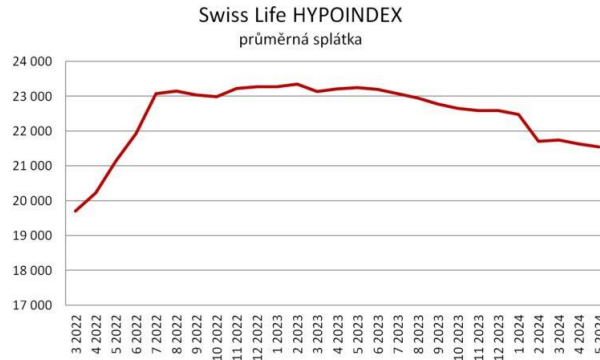
Zdroj: Swiss Life Hypoindex

### Měsíční splátka se drží pod hranicí 22 tisíc korun

Měsíční splátka hypotečního úvěru na 3,5 milionu korun sjednaného do 80 % odhadní ceny nemovitosti (LTV) při splatnosti 25 let a průměrné nabídkové sazbě 5,52 % p. a. byla v květnu 21 540 korun. Meziměsíčně klesla přibližně o 90 korun, od začátku roku zhruba o tisícovku.

Minulý měsíc jsme zveřejnili optimistický odhad, že by se splátka v případě tohoto vzorového příkladu mohla na konci roku dostat pod 19 000 Kč měsíčně. To je při zpětném pohledu, jak banky reagují na měnová rozhodnutí ČNB, v tuto chvíli příliš optimistická predikce. Je potřeba přijmout skutečnost, že úrokové sazby hypoték budou po delší dobu na vyšších úrovních.

**Graf: Měsíční splátka – vzorový příklad**



### U desetileté fixace sazby stouply

V dubnu poprvé po dvou letech úrokové sazby u všech fixací klesly pod 6 %. To už ale zase neplatí. U desetileté fixace nad 80 % LTV stoupla sazba v květnu na 6,01 % p. a. Mírně rostla i sazby u desetileté fixace pod 80 % LTV, a to z 5,77 na 5,82 p. a. Vzhůru šly ještě sazby u tří a pětileté fixace nad 80 % LTV. Ostatní mírně klesly, nejvýhodnější je nyní tříletá fixace pod 80 LTV s 5,25 % p. a.

Úrokové sazby - květen 2024		
Fixace	Do 80 % LTV	Nad 80 % LTV
<b>1 rok</b>	5,58%	5,81%
<b>3 roky</b>	5,25%	5,46%
<b>5 let</b>	5,44%	5,65%
<b>10 let</b>	5,82%	6,01%

### ČNB bude snižovat sazby pomaleji, než se čekalo

ČNB představila novou makroekonomickou prognózu, která vůči únorové verzi předpokládá letos mírně nižší inflaci a naopak vyšší ekonomický růst v letošním i příštím roce. Ovšem výrazná změna se týkala prognózy vývoje úrokových sazeb, kdy nová prognóza na začátku příštího roku čeká sazby kolem 4 % (dosud 2,5 %). Prognóza již nedoporučuje rychlý pokles sazeb, ale připouští, že už na příštím zasedání (27. června) by úrokové sazby mohly klesnout jen o 25 bazických bodů.

Guvernér Michl na tiskové konferenci uvedl, že bankovní rady preferuje pomalejší pokles sazeb, ale již rozdíl mezi bankovní radou a prognózou není tak velký, jako byl v únoru.

*Swiss Life Hypoindex je reprezentován číslem, které odráží aktuální průměrnou nabídkovou sazbu hypotečního úvěru pro LTV do 80 %. Data ukazatele Swiss Life Hypoindex jsou vydávána vždy na začátku každého měsíce, a to k pátému pracovnímu dni.*

*Vedle výše uvedeného reprezentativního příkladu nabízí Swiss Life Hypoindex podrobnější informace o průměrných sazbách s různými fixacemi od krátkodobých po dlouhodobé a při využití zajištění do a nad 80 % hodnoty nemovitosti. Spotřebitel si tak může velmi snadno zjistit informaci o průměrných sazbách, které jsou relevantní vzhledem k jeho konkrétním požadavkům. Vše je přehledně zpracováno v interaktivním grafu dostupným na stránce <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>.*

**Swiss Life Select** je přední finančněporadenskou společností v České republice, která poskytuje komplexní finanční služby té nejvyšší kvality. Je součástí švýcarské finanční skupiny Swiss Life, předního poskytovatele finančních řešení v Evropě s tradicí již více než 165 let. Skupina spravuje aktiva v hodnotě více jak 240 mld. CHF, spolupracuje se 17 000 profesionálními finančními konzultanty a stará se o finance více než 4 milionů klientů. Akcie společnosti 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.swisslifeselect.cz](http://www.swisslifeselect.cz).

Swiss Life Select zveřejňuje každý měsíc hodnoty ukazatele **Swiss Life Hypoindex®** a čtvrtletně **Index českého investora CII750**. Dále provozuje odborné portály [investujeme.cz](http://investujeme.cz) a [hypoindex.cz](http://hypoindex.cz).

V případě zájmu o další informace kontaktujte:

**Miroslav Beněš**

Mobil: +420 603 174 347

E-mail: [miroslav.benes@benesgroup.cz](mailto:miroslav.benes@benesgroup.cz)

**Milan Kříž**

Mobil: +420 602 266 316

E-mail: [milan.kriz@benesgroup.cz](mailto:milan.kriz@benesgroup.cz)