

*Tisková zpráva*

## Swiss Life Hypoindex leden 2025:

# V lednu sazby hypoték klesly, na úrokový sešup však letos zapomeňme

**Měsíční splátka hypotéky na 3,5 mil. Kč sjednané do 80 % ceny nemovitosti se splatností 25 let při průměrné nabídkové sazbě 5,13 % p.a. činila v lednu 20 730 korun.**

Praha, 8. ledna 2025 – Leden letošního a minulého roku jsou jako den a noc. Zatímco loni se touto dobou očekával poměrně dynamický pokles úrokových sazeb u hypoték (realita však byla výrazně odlišná), letos odborníci vývoj moc růžově nevidí. Úroky u hypoték by v roce 2025 měly nadále klesat, ale jen velmi pozvolna. A to navzdory lednovému vývoji, kdy úrokové sazby hypoték podle Swiss Life Hypoindexu zaznamenaly poměrně výrazné snížení o necelou desetinu procentního bodu. Index se však stále drží nad úrovní 5 %.

„V prvních měsících letošního roku čekám snížení sazeb v rozsahu několika málo desetin procenta, které bude spojené s tradičním jarním rozjezdem hypotečního trhu. Nicméně s ohledem na přetrvávající inflační tlaky v ekonomice, lze po zbytek roku očekávat pouze velmi pozvolné snižování sazeb,“ uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

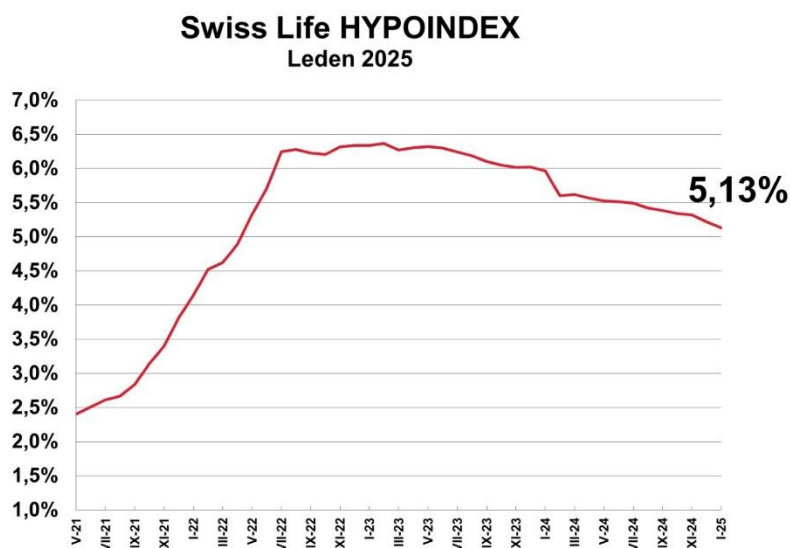
Pokud se uvedené predikce naplní, dojde spolu se snížením měsíčních splátek u hypoték i k dalšímu zvýšení zájmu o tyto úvěry na bydlení. „To jistě potěší bankovní instituce, ale už méně zájemce o koupi nemovitostí. Takové zvýšení zájmu totiž vede ke zdražování nemovitostí. A při pohledu na ceny na realitním trhu, které musí zájemci o nové bydlení platit již dnes, to není nijak příjemná zpráva,“ doplnil Jiří Sýkora.

### **Průměrná nabídková sazba je 5,13 % p. a.**

Průměrná nabídková sazba hypotečních úvěrů podle Swiss Life Hypoindexu byla k 6. lednu 2025 na hodnotě 5,13 %. V prosinci 2024 byla na úrovni 5,22 %. Během jednoho měsíce tedy klesla o devět bazických bodů, což lze vzhledem k loňskému vývoji považovat za poměrně výrazné snížení. Hlavní zásluhu na tomto poklesu mají tři největší banky

– Česká spořitelna, ČSOB a Komerční banka. Ty se na sklonku loňského roku rozhodly výrazně snížit úrokové sazby hypotečních úvěrů, podobně jako to už dříve udělaly některé menší konkurenční banky. Komerční banka k úpravě sazeb přistoupila těsně před vánočními svátky, kdy začala nabízet hypotéky se sazbou od 4,79 % p. a. u fixací na dva a tři roky.

### Swiss Life Hypoindex leden 2025



Zdroj: Swiss Life Hypoindex

### Strašák inflace nedovolí sazbám hypoték výrazněji klesnout

Hypoteční sazby v roce 2025 budou velmi pravděpodobně klesat. „Bohužel ale velmi pomalu a pomaleji, než by si přáli Češi, kteří hledají nové bydlení. Hlavním důvodem, proč nelze počítat s razantnějším poklesem úrokových sazeb, je inflace, která ještě úplně neodezněla. V ekonomice stále přetrvávají obavy, zda ji bude možné držet na uzdě. ČNB počítá pro rok 2025 s inflací na úrovni 2,6 %, přičemž její cíl je 2 %,“ upozorňuje Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

„Ve světě i u nás bohužel sledujeme spíše proinflační tlaky. Nástup Donalda Trumpa do prezidentského úřadu a jeho celní politika, ale také geopolitická rizika, jsou faktory, které budou trh i ČNB držet v napětí. Proto se ČNB



*pravděpodobně nebude pouštět do dalšího uvolňování měnové politiky. To vše bude mít vliv na dlouhodobé sazby, které určují ceny hypoték. Pomoci by mohlo konkurenční prostředí, pokud by některá velká banka přišla s agresivnější cenovou politikou. Otázkou však je, zda je toto reálné, protože bankám aktuální stav a vyšší marže vyhovují. Na sazby začínající trojkou si tak budeme muset ještě počkat,*“ poznamenal Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

### **Měsíční splátka klesla pod 21 tisíc Kč**

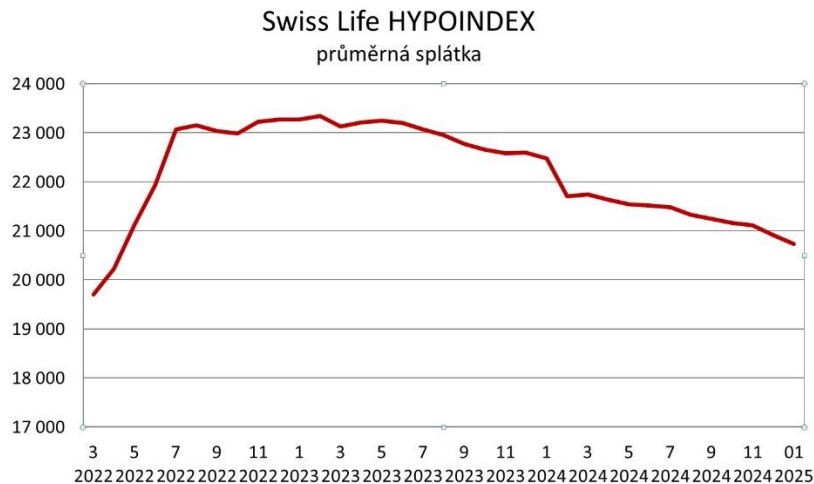
Měsíční splátka hypotečního úvěru na 3,5 milionu korun sjednaného do 80 % odhadní ceny nemovitosti (LTV) při splatnosti 25 let a průměrné nabídkové sazbě 5,13 % p. a. činila v lednu 20 730 korun. Ve srovnání s předchozím rokem tak klesla přibližně o tisíc korun.

### **ČNB si dává pauzu**

Na svém posledním loňském zasedání (19. prosince 2024) se bankovní rada ČNB rozhodla přerušit přesně rok trvající sérii poklesů úrokových sazeb. Od prosince 2023 snížila svou hlavní úrokovou sazbu ze sedmi procent na čtyři procenta a nyní se rozhodla k pauze. Inflace stále není uzavřenou kapitolou, a proto je rozhodnutí ČNB pochopitelné.

*„Hypoteční rok 2025 začal mírným snížením sazeb. Podle Swiss Life Hypoindexu poklesly průměrné nabídkové sazby bank na 5,13 %. Banky se tak pomalu připravují na každoroční jarní oživení hypotečního trhu. Lze proto očekávat, že v nejbližších měsících sazby ještě mírně klesnou. Nicméně vzhledem k prosincovému rozhodnutí ČNB ponechat sazby na současné úrovni nelze očekávat žádné dramatické snižování hypotečních sazeb. Toto platí nejen pro začátek letošního roku, ale pravděpodobně i pro celý rok 2025. Dá se předpokládat, že sazby hypoték se budou pozvolna přibližovat hranici 4 %. S tímto snižováním sazeb však přichází i růst cen nemovitostí, a proto dlouhodobější čekání na výrazně nižší sazby ze strany kupců nedává příliš smysl,“* upozorňuje Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

**Měsíční splátka – vzorový příklad**



**Úrokové sazby - leden 2025**

Fixace	Do 80 % LTV	Nad 80 % LTV
<b>1 rok</b>	5,14 %	5,51 %
<b>3 roky</b>	4,83 %	5,22 %
<b>5 let</b>	5,07 %	5,45 %
<b>10 let</b>	5,49 %	5,85 %

Zdroj: Swiss Life Hypoindex

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 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 30 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 Beneš**

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)