

Tisková zpráva

Swiss Life Hypoindex listopad 2024:

Sazby hypoték klesají, ale pomaleji než hlemýždím tempem

Měsíční splátka hypotéky na 3,5 mil. Kč sjednané do 80 % ceny nemovitosti se splatností 25 let při průměrné nabídkové sazbě 5,32 % p.a. činila v listopadu 21 116 korun.

Praha, 6. listopadu 2024 – Swiss Life Hypoindex v listopadu opět mírně klesl, ale jde o nevýznamnou změnu, která zájemcům o vlastní bydlení nepřinese snížení splátek hypoték. Bankovní marže u hypotečních úvěrů jsou v současnosti přibližně o čtyři desetiny procentního bodu vyšší, než je dlouhodobý průměr. Pokud by nyní bankám stačila průměrná marže, úrokové sazby hypoték by se již pevně zakotvily pod pětiprocentní hranici.

„Trend vývoje úrokových sazeb hypoték se na počátku listopadu nezměnil. Průměrná nabídková sazba hypoték podle Swiss Life Hypoindexu poklesla o dva bazické body a nyní má hodnotu 5,32 %. Stále se potvrzuje, že banky nic nenutí ke znatelnějšímu snižování sazeb. Důvodem může být to, že již splnily letošní plány v poskytnutých úvěrech nebo že zvýšenými maržemi pokrývají ztráty z období, kdy sazby byly pod dvěma procenty. Výraznější zlevňování hypoték se proto nedá očekávat dříve než na počátku příštího roku. V horším případě až v rámci jarních akčních nabídek, které mají každoročně „rozproudit“ hypoteční trh po zimní přestávce,“ uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

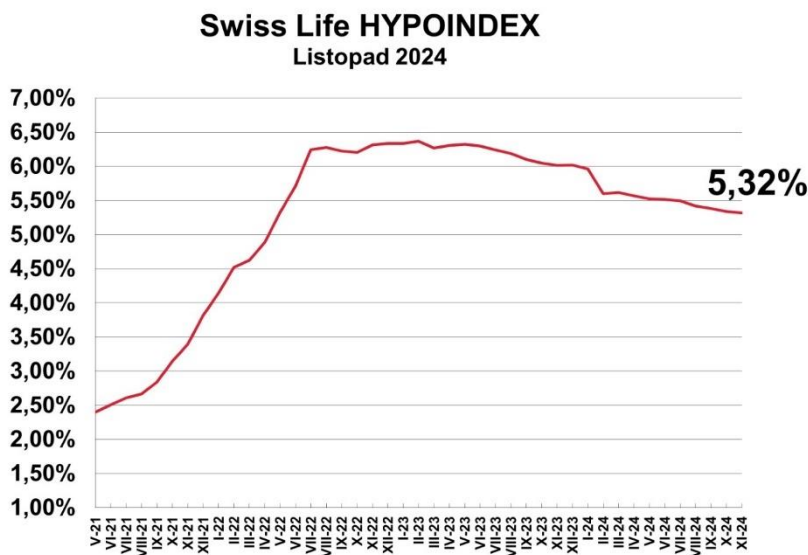
Na trhu se již objevily nabídky hypoték s nižšími sazbami, ale tato změna zatím nestačí k tomu, aby se výrazněji promítla do celkového trendu. Pokud se některý z největších hráčů na hypotečním trhu nerozhodne výrazně snížit sazby a rozhýbat konkurenční boj, zásadní změny nenastanou.

Průměrná nabídková sazba je 5,32 % p.a.

Průměrná nabídková sazba hypotečních úvěrů podle Swiss Life Hypoindexu byla k 4. listopadu 2024 na úrovni 5,32 % (v říjnu to bylo 5,34 %). Během měsíce tak klesla o pouhé dva bazické body, stejně jako v červenci. Menší meziměsíční pokles zaznamenal index letos již jen v červnu, kdy se jeho hodnota snížila o jeden bazický bod.

Již dávno neplatí, že by hypoteční sazby měřené Swiss Life Hypoindexem kopírovaly zvyšování a snižování základních sazeb ČNB. Proto nelze očekávat, že by případné další snížení dvoutýdenní repo sazby tento týden ze strany centrální banky (trh očekává snížení o čtvrt procentního bodu) mohlo výrazněji ovlivnit úrokové sazby u hypoték.

Swiss Life Hypoindex listopad 2024



Zdroj: Swiss Life Hypoindex

Výraznější pokles sazeb letos už nepřijde

Do konce roku rozhodně nelze očekávat žádné výrazné zlevnění hypotečních sazeb. Při pohledu na úrokové swapy, od nichž se sazby hypoték primárně odvíjejí, a na aktuální hypoteční sazby je zřejmé, že si banky užívají období relativně vysokých marží.

„Důvody jsou jednoduché a zásadní změnu očekávám až v důsledku konkurenčního tlaku. K tomu dojde ve chvíli, kdy první velký hráč výrazně zlevní, sníží úrokové sazby a tím si ukrojí ze své marže. Ostatní banky pak budou nuceny také zlevnit, aby si udržely klienty,“ uvedl Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

Podle Toma Kadeřábka se banky do zlevňování nyní nehrnou, protože by si nižšími sazbami „kanibalizovaly“ starší úvěry s vyššími sazbami. Tito klienti by totiž logicky žádali o předčasné refinancování na nižší sazbu, což by pro

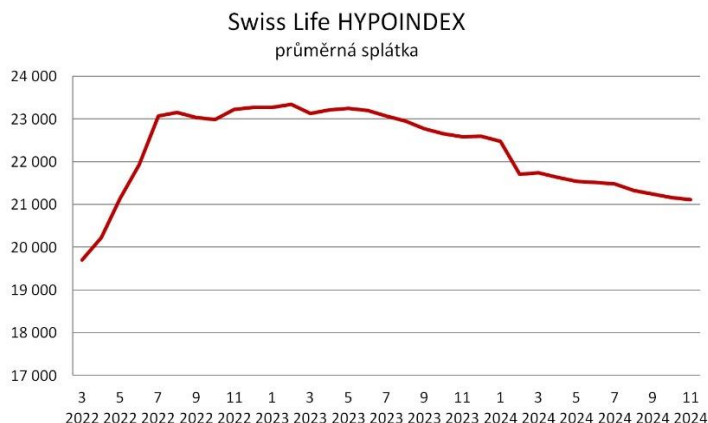
banku znamenalo ztrátu. Tento příklad dobře ukazuje, jak hypoteční turistika, a to, že jí zákonodárci umožnili, drží hypoteční sazby na vyšší úrovni. Pokud by banky získaly dostatečnou „injekci“ z poplatků za předčasné splacení, mohly by současné sazby být nižší.

„V současnosti si banky díky vyšším maržím vytvářejí rezervy pro případ předčasných splátek a náklady tím přenášejí na klienty. Situaci nezlepšila ani nová legislativa, která bankám umožňuje uplatnit o něco vyšší poplatek za předčasné splacení. Tento poplatek však v nové podobě není pro banky dostačující, a navíc se vztahuje pouze na nové smlouvy uzavřené po 1. září 2024. Nižší sazby u hypotečních úvěrů tedy můžeme očekávat nejdříve během příštího roku. Rozhodně se však nedostaneme na úroveň, kdy hypoteční sazby začínaly číslem jedna nebo dvě. Takové období se jen tak nevrátí,“ doplnil Tom Kadeřábek.

Měsíční splátka klesla jen o dvě dvacetikorunové mince

Měsíční splátka hypotečního úvěru na 3,5 milionu korun sjednaného do 80 % odhadní ceny nemovitosti (LTV) při splatnosti 25 let a průměrné nabídkové sazbě 5,32 % p.a. činila v listopadu 21 116 korun. V říjnu byla při průměrné nabídkové sazbě 5,34 % p.a. ve výši 21 155 korun – meziměsíčně tedy klesla pouze o 39 Kč. Od začátku roku poklesla o necelých 1 400 korun, protože v lednu byla měsíční splátka 22 472 Kč. I to ukazuje, jak málo se letos sazby změnily.

Měsíční splátka – vzorový příklad



Úrokové sazby - listopad 2024

Fixace	Do 80 % LTV	Nad 80 % LTV
1 rok	5,37 %	5,61 %
3 roky	5,04 %	5,29 %
5 let	5,23 %	5,48 %
10 let	5,63 %	5,81 %

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 20 největších společností obchodovaných na burzách ve Švýcarsku. Více na: 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 a hypoindex.cz.

V případě zájmu o další informace kontaktujte:

Miroslav Beneš

Mobil: +420 603 174 347

E-mail: miroslav.benes@benesgroup.cz

Milan Kríž

Mobil: +420 602 266 316

E-mail: milan.kriz@benesgroup.cz