

Tisková zpráva

## Swiss Life Hypoindex prosinec 2024:

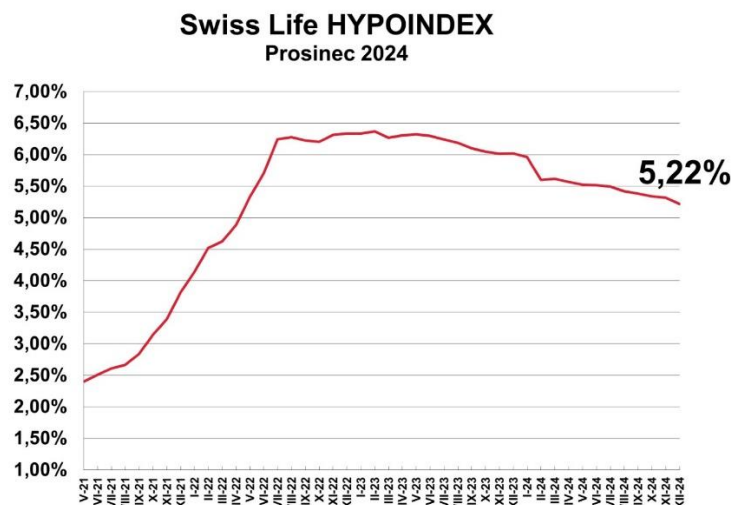
### Pokles sazeb hypoték na přelomu roku pozvolna zrychluje

*Měsíční splátka hypotéky na 3,5 mil. Kč sjednané do 80 % ceny nemovitosti se splatností 25 let při průměrné nabídkové sazbě 5,22 % p.a. činila v prosinci 20 909 korun.*

Praha, 6. prosince 2024 – Úrokové sazby hypoték podle Swiss Life Hypoindexu zaznamenaly v prosinci druhý nejvýraznější pokles v letošním roce – o desetinu procentního bodu na hodnotu 5,22 %. Celkově letos sazby hypoték klesly o 0,8 procentního bodu. Pro srovnání, Česká národní banka (ČNB) snížila ve stejném období klíčovou dvoutýdenní repo sazbu o 2,75 procentního bodu. Ani bankéři již nepopírají, že existuje prostor pro výraznější snížení úrokových sazeb u hypoték. Ty se však zatím zuby nehty drží nad hranicí 5 %.

„Na konci roku dosáhl Swiss Life Hypoindex nejnižší hodnoty od května roku 2022, když se v prosinci dostal na 5,22 %. Za tímto poklesem stojí snížení nabídkových sazeb několika bank, které si tak pravděpodobně připravují půdu pro oživení hypotečního trhu v roce 2025, kdy lze očekávat další pokles sazeb úvěrů na bydlení,“ komentoval vývoj indexu Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

#### Swiss Life Hypoindex prosinec 2024



Zdroj: Swiss Life Hypoindex

Průměrná nabídková sazba hypotečních úvěrů podle Swiss Life Hypoindexu za měsíc klesla o deset bazických bodů, z říjnových 5,32 % na prosincových 5,22 %. Po únoru 2024 (pokles o 36 bazických bodů) jde o druhé nejvýraznější snížení v letošním roce. Je to také druhý největší pokles od února 2023, kdy úrokové sazby hypoték měřené Swiss Life Hypoindexem dosáhly svého maxima 6,37 %.

### **Rok pozvolného snižování sazeb**

*„Celý rok 2024 byl ve znamení postupného poklesu sazeb hypoték. Tento pokles však nebyl tak výrazný, jak se ještě počátkem roku očekávalo. Přestože dvoutýdenní repo sazba během roku klesla téměř o 3 %, banky toto snížení do hypotečních sazeb promítly jen částečně. Důvodů bylo několik. Jedním z nich byl nedostatečně vysoký strop účelně vynaložených nákladů, které klient platí při předčasném splacení, stanovený zákonem o spotřebitelských úvěrech. Dalším důvodem mohlo být i to, že si banky po letech nízkých marží mohli „polepšit“. S blížícím se koncem roku navíc hrála roli skutečnost, že banky již měly splněné své letošní plány počtu poskytnutých úvěrů, a proto se začaly spíše připravovat na rozjezd hypotečního trhu na začátku příštího roku,“ uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.*

### **Jak nástup Trumpa může ovlivnit české hypotéky**

Vývoj úrokových sazeb v roce 2025 bude podle Toma Kadeřábka, vedoucího produktového oddělení Swiss Life Select, záviset na dvou faktorech. Prvním faktorem bude makroekonomické prostředí, jak v ČR, tak ve světě, a jeho vliv na českou inflaci. S nástupem Donalda Trumpa do funkce reálně hrozí naplnění jeho slibů v podobě agresivní celní politiky. To by mohlo znamenat zvýšení cen nejen pro americké, ale i evropské a české spotřebitele. Lze proto očekávat, že EU by reagovala odvetnými cly. Tato cla a narušení dodavatelsko-odběratelských řetězců by mohly vést ke zvýšení inflace.

*„Česká národní banka již avizovala, že by mohla úrokové sazby uvolňovat pomaleji, pokud se ukáže, že inflace nebude tak nízká, jak předpokládá. Svou roli sehraje i česká koruna, která po amerických volbách oslabuje. Toto oslabení by mohlo ČNB donutit k přestávce nebo výraznému zpomalení snižování sazeb. Oslabující koruna totiž podporuje vyšší inflaci. Ačkoliv se cenotvorba hypotečních sazeb neřídí základní úrokovou sazbou ČNB, směr a trend pohybu sazeb jsou pro hypotéky důležité. Hypoteční sazby se odvíjejí od marže banky a úrokových swapů, které předpovídají budoucí vývoj sazeb, například na tři nebo pět let,“ poznamenal Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.*



Druhým faktorem, který ovlivní výši hypotečních sazeb v roce 2025, je konkurenční prostředí mezi bankami v ČR. České banky si aktuálně užívají vysokých marží a zatím to nevypadá, že by s jejich snižováním pospíchaly. Konkurenční tlak je slabý a čeká se na reakci velkých bank. Snižování sazeb by však mohlo znamenat, že banky by kanibalizovaly své dřívější úvěry. Klienti by totiž ihned žádali o refinancování svých hypoték, což by bankám přineslo ztráty.

*„I zde se opět ukazuje problém hypoteční turistiky a skutečnost, že klient může refinancovat starší úvěry prakticky bez poplatku. Tato volnost pro klienty znamená obecně vyšší úrokové sazby. Tento problém však nevyřešila ani loňská novela zákona, a proto můžeme počítat s tím, že banky se do výrazného snižování sazeb nepohrnou, pokud konkurence nezvolí agresivní cenovou politiku,“* doplnil Tom Kadeřábek

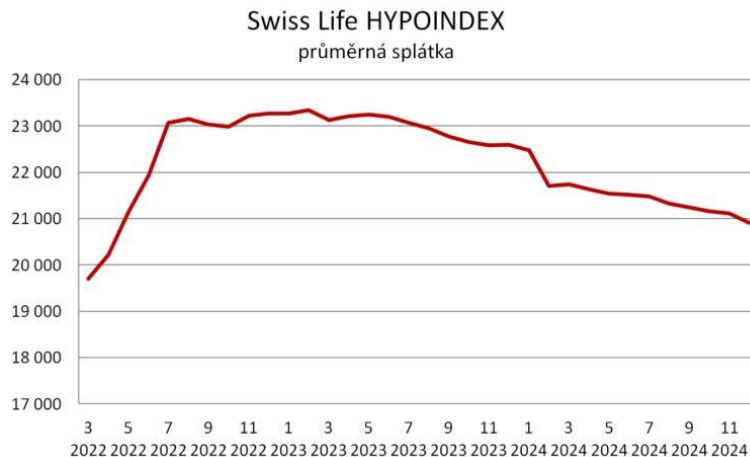
*„Pokud nenastane nic neočekávaného, lze v příštím roce očekávat další pozvolný pokles sazeb hypoték pod 5 %. Sazby začínající trojkou však pravděpodobně zůstanou jen vzpomínkou na minulost,“* uzavírá Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

### **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 prosincové nabídkové sazbě 5,22 % p. a. činila 20 909 korun. Poprvé od dubna 2022 tak klesla pod hranici 21 tisíc Kč.

*„Pro zájemce o hypotéku je jistě potěšující, že díky prosincovému poklesu průměrné nabídkové sazby na 5,22 % se snížila i splátka, kterou by museli hradit bance každý měsíc. Oproti období na počátku letošního roku, kdy se sazby pohybovaly přes 6,3 %, je splátka u 3,5milionové hypotéky se splatností 25 let o více než 2 000 Kč nižší,“* uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

### **Měsíční splátka – vzorový příklad**



#### Úrokové sazby - prosinec 2024

Fixace	Do 80 % LTV	Nad 80 % LTV
<b>1 rok</b>	5,28 %	5,60 %
<b>3 roky</b>	4,94 %	5,28 %
<b>5 let</b>	5,11 %	5,44 %
<b>10 let</b>	5,54 %	5,71 %

*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](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)