

Tisková zpráva

Swiss Life Hypoindex říjen 2024: Úroky hypoték se pevně zabetonovaly nad 5 %

Měsíční splátka hypotéky na 3,5 mil. Kč sjednané do 80 % ceny nemovitosti se splatností 25 let při průměrné nabídkové sazbě 5,34 % p. a. činila v říjnu 21 155 korun.

Praha, 4. října 2024 - Úrokové sazby hypotečních úvěrů podle Swiss Life Hypoindexu se ani v říjnu v podstatě nezměnily. Optimistická očekávání, že po prázdninách se v souvislosti se změnou poplatků za předčasné splacení hypotéky a se spuštěním akčních zvýhodněných nabídek výrazněji sníží úroky, se nenaplnily. Jedním z důvodů, proč banky zabetonovaly sazby nad pětiprocentní hranicí, je nenaplnění očekávání z pro ně výhodnějších podmínek (myšleno sankce vůči klientům) pro předčasné splacení hypotéky.

Finanční instituce totiž prosazovaly výrazně přísnější sankce za předčasné splacení. To se ale nestalo a sankční poplatky jsou výrazně měkčí, než banky chtěly.

„I nadále pokračuje velmi pozvolný pokles hypotečních sazeb. Měřeno Swiss Life Hypoindexem dosáhla v říjnu průměrná nabídková sazba hypotečních úvěrů hodnotu 5,34 %. Je vidět, že banky ještě nezohlednily další snížení základní úrokové sazby ze strany České národní banky o 0,25 procentního bodu z minulého týdne. Je ale otázkou, zda se banky vůbec rozhodnou toto snížení do svých hypotečních sazeb nějak zapracovat. Nebo budou i nadále sazby snižovat spíše kosmeticky,“ uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

„Na základě dosavadního postupu finančních institucí se dá očekávat, že i další vývoj hypotečních sazeb bude velmi pozvolný. A úroky na konci letošního roku tak budou hranici 4 % atakovat spíše výjimečně. Na druhou stranu tento

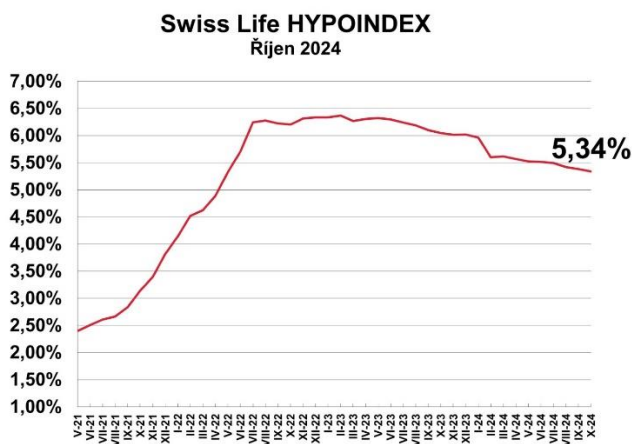
vývoj alespoň neeskaluje ceny nemovitostí, které i nadále spíše stagnují nebo alespoň stoupají jen velmi pozvolně,“ komentuje vývoj hypotečního trhu Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Průměrná nabídková sazba 5,34 % p. a.

Průměrná nabídková sazba hypotečních úvěrů podle Swiss Life Hypoindexu činila k 2. říjnu 2024 5,34 % (v září to bylo 5,38 %). Za měsíc klesla jen o čtyři bazické body, tedy stejně jako v září. Letos průměrná sazba klesla jen o 0,68 procentního bodu. Vedle toho Česká národní banka (ČNB) snížila ve stejném období svoji klíčovou sazbu o 2,5 procentního bodu na aktuálních 4,25 %.

V současné době je rozdíl mezi průměrnou nabídkovou sazbou hypotečních úvěrů podle Swiss Life Hypoindexu a dvoutýdenní repo sazbou ČNB 1,09 procentního bodu ve prospěch centrální banky. V květnu 2022, kdy byl Swiss Life Hypoindex na stejné úrovni jako nyní, byla sazba ČNB 5,75 %, tedy rozdíl ve prospěch bank činil 0,42 procentního bodu.

Swiss Life Hypoindex říjen 2024



Zdroj: Swiss Life Hypoindex

Nikdo se nedočkal toho, co chtěl

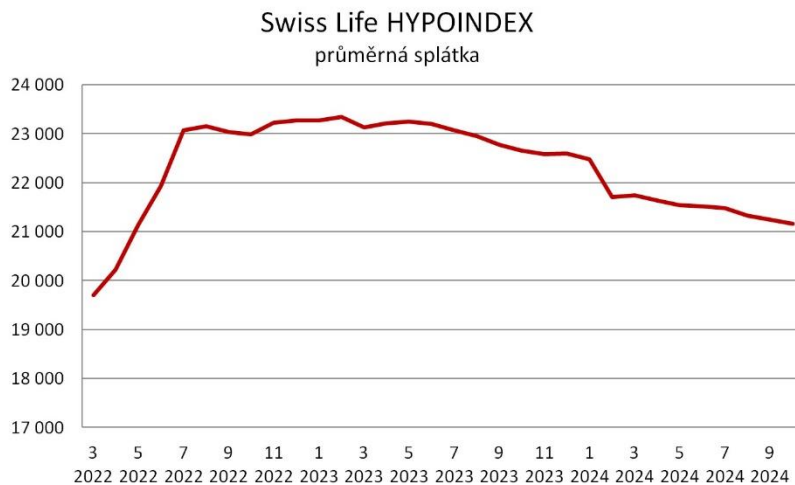
Vláda očekávala solidní příjem z bankovní windfall tax. Nedočkala se. Banky pro sebe očekávaly výrazně výhodnější podmínky (myšleno sankce vůči klientům) za předčasné splacení hypotéky. Nedočkaly se. Zájemci o hypoteční úvěry letos očekávali výrazně dynamičtější snižování úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Nedočkali se. Zdá se, že nikdo není vítězem. Za o něco delší část provazu tahají banky, nejvíce trátí zájemci o vlastní bydlení.

„Novela zákona upravující podmínky pro předčasné splacení hypoték je bohužel z pohledu bank nedostatečná. V extrémních případech dokonce hrozí, že klient za hypoteční turistiku zaplatí méně než před novelou, a to z důvodu výpočtu poplatku za předčasné splacení, kdy se počítá s tzv. referenční sazbou. Proto ke zlevňování sazeb s touto novelou pravděpodobně nedojde. K výraznějšímu zlevnění by mohlo dojít až v příštím roce,“ poznamenal Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

Měsíční splátka klesla o necelou stovku

Měsíční splátka hypotečního úvěru na 3,5 milionu korun sjednaného do 80 % odhadní ceny nemovitosti (LTV) při splatnosti 25 let a průměrné nabídkové sazbě 5,34 % p. a. byla v říjnu 21 155 korun. V porovnání se zářím, kdy byla 21 248 korun, je to tedy pokles jen o necelou stovkorunu. Od začátku letošního roku klesla o 1434 Kč.

Měsíční splátka – vzorový příklad



Úrokové sazby - říjen 2024

| Fixace | Do 80 % LTV | Nad 80 % LTV |
|---------------|-------------|--------------|
| 1 rok | 5,39 % | 5,62 % |
| 3 roky | 5,06 % | 5,32 % |
| 5 let | 5,25 % | 5,51 % |
| 10 let | 5,65 % | 5,83 % |

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