

Tisková zpráva

Swiss Life Hypoindex duben 2025:

Index se urputně drží nad 5 %, nejlepší sazby jsou u tříleté fixace

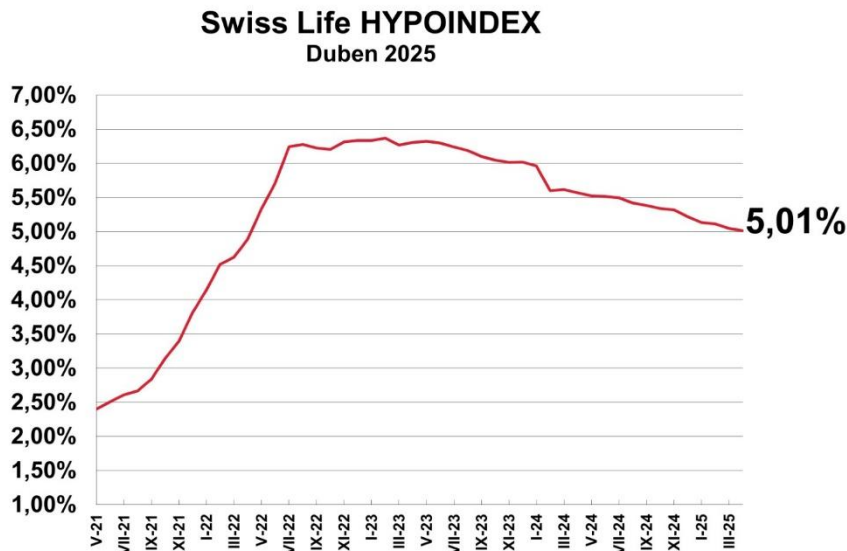
Měsíční splátka hypotéky na 3,5 mil. Kč sjednané do 80 % ceny nemovitosti se splatností 25 let při průměrné nabídkové sazbě 5,01 % p. a. činila v dubnu 20 488 korun.

Praha, 9. dubna 2025 – V dubnu 2022 to bylo naposledy, kdy se nabídkové sazby hypotečních úvěrů podle Swiss Life Hypoindexu pohybovaly pod 5% hranicí. Přesně po třech letech nad ní stále zůstávají, a to i přesto, že jen těsně. V dubnu 2025 totiž Swiss Life Hypoindex po dalším velmi mírném poklesu uzavřel na hodnotě 5,01 %. V současné době banky nabízejí nejvýhodnější sazby u tříleté fixace, přičemž podle Swiss Life Hypoindexu je to 4,71 %. Vývoj hypotečního trhu přiděluje vrásky lidem, kterým letos končí pětileté fixace se sazbami kolem 2 %. Pro ně budou nové sazby krutým probuzením do hypoteční reality roku 2025.

„Přes silící hlasy o počátku zdražování hypoték banky zatím k ničemu takovému nepřistoupily. Naopak u některých bank došlo k drobné korekci sazeb směrem dolů, a proto hodnota Swiss Life Hypoindex pro duben 2025 činí 5,01 %. To je o čtyři bazické body méně než v měsíci březnu. I nadále platí, že banky dokážou klientům nabídnout sazbu hypotéky u tříleté fixace od 3,99 % až po 4,99 %. Zatím se tak potvrzují naše předpoklady o velmi pozvolném klesání hypotečních sazeb,“ uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Stále intenzivněji se rozevírají nůžky mezi nabídkami jednotlivých bank. Rozdíl může být až jeden procentní bod, což v měsíčních splátkách činí podle výše úvěru rozdíl i několik tisíc korun. Proto je dnes výhodnější než kdykoli dříve obrátit se na zkušeného finančního poradce, který pomůže s výběrem nejvýhodnější nabídky.

Swiss Life Hypoindex duben 2025



Zdroj: Swiss Life Hypoindex

Hypotékám se letos zatím daří

První čtvrtletí roku bývá na hypotečním trhu tradičně spíše „rozjezdové“. Až druhý kvartál obvykle naznačí, jakým směrem se bude vyvíjet celý rok. Přesto již první měsíce letošního roku ukazují, že oproti loňsku se trh výrazně rozhybal.

„Počet i objem poskytnutých hypoték je téměř dvojnásobný ve srovnání se stejným obdobím loňského roku. Lze předpokládat, že tento pozitivní trend bude pokračovat i v následujících měsících, a to mimo jiné díky postupnému – byť stále velmi pomalému – snižování úrokových sazeb ze strany hypotečních bank. Je však důležité si uvědomit, že ne všechny sazby klesají. Zatímco většina bank dosud nesnižovala nebo dokonce zvyšovala sazby u delších fixací (pět a více let), některé instituce nyní zvyšují sazby i u nejkratší roční fixace. Nadále tak banky upřednostňují fixace na dva až tři roky,“ upozornil Jiří Sýkora.

Jak se tedy budou vyvíjet hypoteční sazby v následujících měsících? „*Prognóza není jednoduchá, a to nejen z důvodu domácí ekonomiky, ale i vzhledem ke globálnímu dění, které může trh ovlivnit. Český hypoteční trh však již v minulosti prokázal svou odolnost. I přes vnější otřesy se vždy dokázal stabilizovat a jeho výkyvy nebyly nikdy příliš dramatické. Lze očekávat, že i v nadcházejícím období bude vývoj obdobný. Významnou roli přitom hraje také konkurenční boj mezi jednotlivými bankami. Podle mého názoru mohou hypoteční sazby i nadále klesat, i když velmi pomalu. Pokud by se však naplnily pesimistické scénáře, může dojít k zastavení tohoto poklesu a následné stagnaci sazeb,*“ uvádí Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

S tím, že vzhledem k současnému dění na finančních trzích je velmi složité predikovat vývoj hypotečních sazeb, souhlasí i Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select: „*Obavy z vyšší inflace způsobené tarifní politikou Donalda Trumpa vedly k rostoucím spekulacím o možném zdražení hypotečních sazeb. Jak však Trump vygradoval obchodní válku do extrémních rozměrů, začaly centrální banky uvažovat o rychlém snižování úrokových sazeb v reakci na možné riziko recese, což by mohlo vést ke zlevnění hypoték. Vzhledem k nejistotě, kterou americká administrativa vnesla do světové ekonomiky, očekávám, že hypoteční sazby zůstanou stabilní. Bankám se v takové nejistotě nebude chtít podnikat unáhlené kroky, než bude jasné, jakým směrem se ekonomika a inflace vydají. Na rozuzlení si tedy ještě budeme muset chvíli počkat.*“

Refixace: Rána z čistého nebe

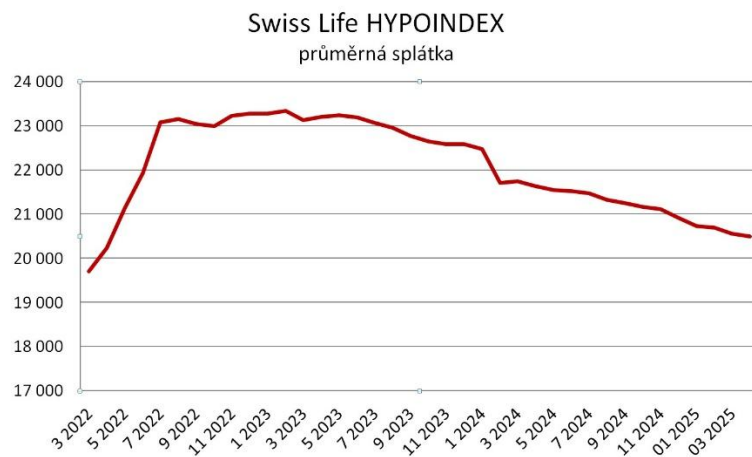
Vývoj na hypotečním trhu sledují s napětím domácnosti, kterým letos končí fixační období. Lidé, kteří si před pěti lety zajistili hypotéku s úrokovou sazbou kolem dvou procent, nyní čelí srážce s realitou hypotečního trhu a čeká je výrazný nárůst měsíčních splátek, které mohou vzrůst o tisíce korun. Co tedy doporučit těm, kterým letos končí pětiletá fixace? Jaký typ fixace zvolit, jak postupovat při vyjednávání o nových sazbách a kdy začít jednat?

„*S ohledem na vývoj sazeb na trhu doporučuji volit spíše dvou- až tříleté fixace. Co se týče načasování, rozhodně by to nemělo být na poslední chvíli. Ideální je začít řešit situaci alespoň tři měsíce před koncem fixace stávající hypotéky. Výhodou je také obrátit se na svého finančního poradce. Právě on se v daném prostředí pohybuje denně a často dokáže pro klienta vyjednat výhodnější podmínky, než by získal sám,*“ uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Měsíční splátka zatím klesá

Měsíční splátka hypotečního úvěru ve výši 3,5 milionu korun, který je sjednán do 80 % odhadní ceny nemovitosti (LTV), při 25leté splatnosti a průměrné nabídkové sazbě 5,01 % p.a., činí k 7. dubnu 20 488 korun. Za první měsíce letošního roku takl klesla o 420 Kč. (na konci loňského roku byla 20 909 Kč).

Měsíční splátka – vzorový příklad



Úrokové sazby - duben 2025

Fixace	Do 80 % LTV	Nad 80 % LTV
1 rok	5,03 %	5,38 %
3 roky	4,71 %	5,07 %
5 let	4,96 %	5,31 %
10 let	5,35 %	5,64 %

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.

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 Kříž

Mobil: +420 602 266 316

E-mail: milan.kriz@benesgroup.cz