

Tisková zpráva

Swiss Life Hypoindex květen 2025:

Sazby hypoték poprvé po třech letech pod pěti procenty.

Pokles pokračuje, tempo ale zůstává pomalé

Měsíční splátka hypotéky na 3,5 mil. Kč sjednané do 80 % ceny nemovitosti se splatností 25 let při průměrné nabídkové sazbě 4,96 % p. a. činila v květnu 20 381 korun.

Praha, 7. května 2025 – Swiss Life Hypoindex se v květnu poprvé od jara 2022 dostal pod hranici pěti procent a aktuálně činí 4,96 %. Pokračuje tak trend mírného zlevňování hypoték. Nejvýhodnější jsou aktuálně úvěry s tříletou fixací, jejichž sazby se pohybují v průměru kolem 4,6 %. Pokles úroků však zatím nedoprovází zlevnění bydlení – naopak, ceny nemovitostí v Česku dál rostou. Důvodem je omezená výstavba i zvyšující se poptávka, kterou nižší sazby hypoték přizívají. Výsledkem je i rostoucí zájem o nájemní bydlení.

„Sledujeme pokračující trend velmi pozvolného snižování hypotečních sazeb. V květnu 2025 se Swiss Life Hypoindex poprvé od června 2022 dostal pod hranici pěti procent, konkrétně na úroveň 4,96 %. Oproti dubnu tak klesl o pět bazických bodů,“ říká Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select. Naposledy byl Hypoindex pod touto hranicí v dubnu 2022, kdy činil 4,88 %.

Květnová hodnota Hypoindexu však podle něj odráží nejen pokračující uvolňování měnové politiky, ale i jarní akční nabídky některých bank. Snížení sazeb v uplynulých týdnech oznámily například ČSOB, Moneta Money Bank, Fio banka, Air Bank nebo Komerční banka.

„Banky zatím nesnižují hypoteční sazby tak rychle, jak by mohly – i když existují výjimky. Rovněž je patrné, že jarních akcí na podporu prodeje úvěrů na bydlení je letos méně než v minulých letech. Obojí zřejmě souvisí s tím, že jsou banky relativně spokojené s počtem i objemem nově sjednaných hypoték,“ dodává Jiří Sýkora.

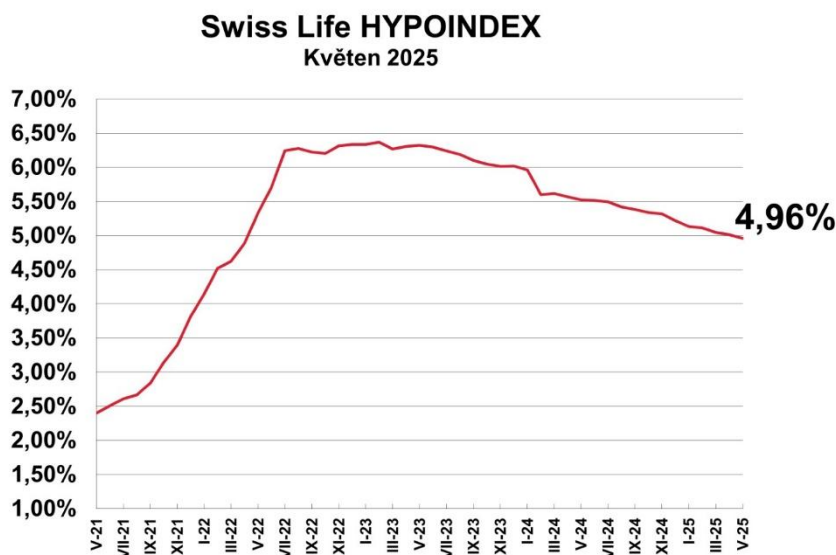
Výhled do dalších měsíců podle něj naznačuje pokračující pokles sazeb. „Bohužel ale lze očekávat, že tempo zůstane podobně pomalé jako doposud.“

Banky vyčkávají. Vývoj sazeb ovlivní i Trump a globální nejistoty

Pomalý pokles sazeb souvisí i s globální ekonomickou nejistotou. „Ve středu 7. května proběhne další zasedání bankovní rady ČNB a dá se očekávat, že pravděpodobně opět sníží základní úrokové sazby. Na hypoteční úvěry to ale nemusí mít výrazný dopad. Banky zatím vyčkávají, jak se bude vyvíjet situace ve světové ekonomice,“ říká Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

„Velkou roli hraje nejistota spojená s osobou Donalda Trumpa, jeho obchodní politikou a tím, jaký dopad může mít na českou ekonomiku i inflaci. Vliv těchto faktorů je v tuto chvíli velmi těžko predikovatelný. Pro tvorbu cen hypotečních úvěrů jsou totiž klíčové víceleté úrokové swapy, jejichž výše se odvíjí od očekávání na trhu. Právě proto je dění kolem americké administrativy důležité. Pokud by Donald Trump zmírnil svou rétoriku a pokračoval v ústupcích ze svých předchozích kroků, mohlo by to otevřít cestu k rychlejšímu poklesu hypotečních sazeb. Finální slovo ale stejně budou mít jednotlivé banky,“ dodává Tom Kadeřábek.

Swiss Life Hypoindex květen 2025



Zdroj: Swiss Life Hypoindex

Nejvýhodnější jsou hypotéky s tříletou fixací

Nejvýraznější pokles úrokových sazeb aktuálně zaznamenávají hypotéky s tříletou fixací. Podle Swiss Life Hypoindexu je právě tato varianta – při LTV do 80 % – v současnosti nejvýhodnější. Průměrná nabídková sazba zde klesla na 4,58 %, což představuje meziměsíční pokles o 13 bazických bodů.

Sazby u hypoték s jednoletou a tříletou fixací se nyní pohybují těsně pod hranicí pěti procent. U desetiletých fixací ale zůstávají nad touto hranicí a drží si znatelný odstup.

Refinancování se letos týká řady domácností, které si sjednaly hypotéku v roce 2022 – tedy v době, kdy byly úrokové sazby ještě znatelně nižší než dnes. *„Z hlediska volby fixace není podstatné, zda jde o novou hypotéku, nebo o refinancování. Klíčové jsou individuální potřeby klienta. Pokud bych měl dát obecné doporučení, i když je to vždy zjednodušení, přikláněl bych se ke kratší fixaci – například tříleté. Právě ta je nyní nejvýhodnější,“* říká Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Česko má nelichotivé prvenství

Již na přelomu roku potvrdila data Eurostatu, že Česká republika se stala nejrychleji zdražujícím trhem s nemovitostmi v celé Evropské unii. S klesajícími hypotečními sazbami obvykle roste poptávka po bydlení, což následně tlačí ceny nemovitostí vzhůru. A aktuální vývoj naznačuje, že tento trend zatím nemá jasné vyhlídky na změnu.

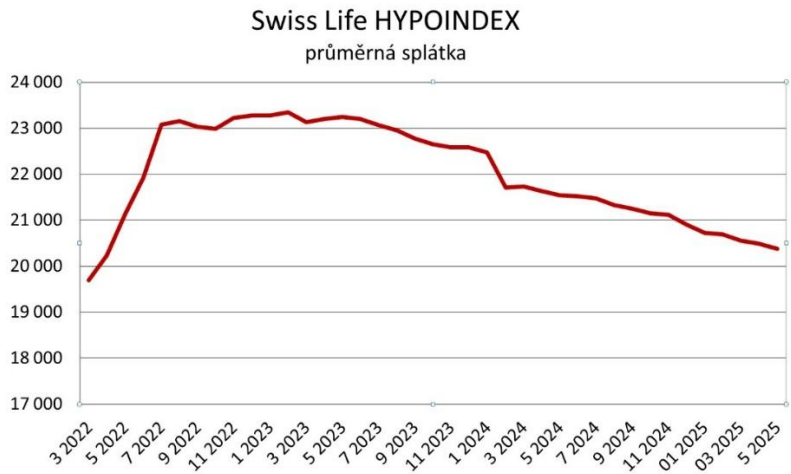
„Rychlejší výstavba rezidenčních nemovitostí je tak v tuto chvíli prakticky jediným faktorem, který by mohl výrazně ovlivnit nejen hypoteční trh, ale především samotné ceny bydlení,“ upozorňuje Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Podle něj se dá s vysokou pravděpodobností očekávat, že sazby hypoték budou nadále klesat jen velmi pozvolna. *„Kombinace stále rostoucích cen nemovitostí a stále relativně vysokých úrokových sazeb zvyšuje zájem o nájemní bydlení,“* dodává Sýkora.

Měsíční splátky hypoték dál mírně klesají

S poklesem úrokových sazeb se snižují i měsíční splátky hypoték. U úvěru ve výši 3,5 milionu korun, sjednaného do 80 % odhadní ceny nemovitosti (LTV) a se splatností 25 let, činí k 5. květnu při průměrné nabídkové sazbě 4,96 % p.a. měsíční splátka 20 381 korun. Za posledních dvanáct měsíců tak klesla o více než 1 100 korun.

Měsíční splátka – vzorový příklad



Úrokové sazby - květen 2025

Fixace	Do 80 % LTV	Nad 80 % LTV
1 rok	4,97 %	5,38 %
3 roky	4,58 %	5,00 %
5 let	4,95 %	5,30 %
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