

Tisková zpráva

Swiss Life Hypoindex červen 2025:

Cesta dolů pokračuje, ale pomalu. Kdo čeká na vysněnou sazbu, může proměškat šanci

Měsíční splátka hypotéky na 3,5 mil. Kč sjednané do 80 % ceny nemovitosti se splatností 25 let při průměrné nabídkové sazbě 4,94 % p. a. činila v červnu 20 334 korun.

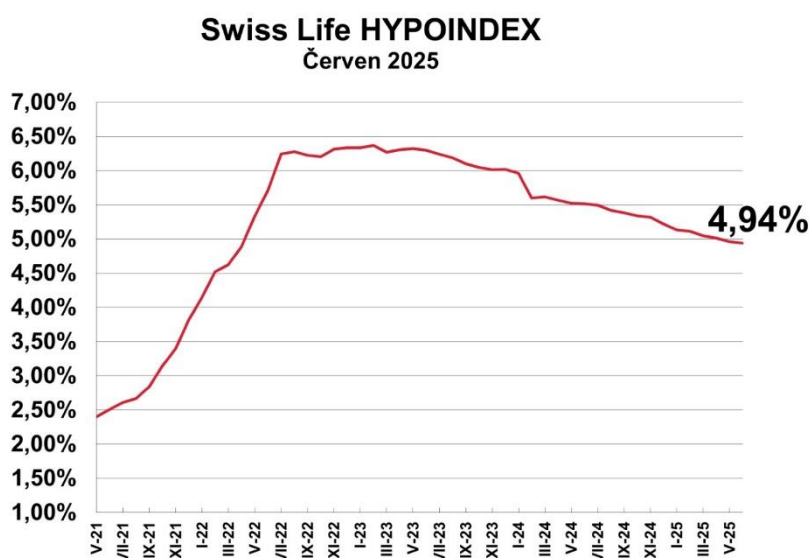
Praha, 11. června 2025 – Hypoteční sazby v Česku klesají jen velmi pozvolna. Podle Swiss Life Hypoindexu činila průměrná nabídková sazba v červnu 4,94 %, tedy o tři desetiny procentního bodu méně než na konci loňského roku. Meziměsíční rozdíl je kosmetický, přesto mohou i malé úpravy znamenat u dlouhodobých úvěrů výrazné úspory. Trh s hypotékami tak dál čeká na silnější impuls, ale podle analytiků už nyní nabízí „dostatečně dobrý čas“ k nákupu nemovitosti.

Podle Swiss Life Hypoindexu, který sleduje průměrné nabídkové úrokové sazby hypoték, se sazby v průběhu prvního pololetí letošního roku snížily jen nepatrně o tři desetiny procentního bodu – z prosincových 5,22 % na červnových 4,94 %. Přesto jde o pozitivní zprávu pro domácnosti s hypotékou. „Z historického pohledu se jedná o velmi pozvolný pokles, který potvrzuje pokračující klesající trend, nicméně bez výraznější dynamiky. Rychlejší snižování sazeb brzdí konzervativní přístup bank k oceňování rizika a přetrvávající nejistota ohledně dalšího vývoje inflace. Aktuální hodnota Swiss Life Hypoindexu činí 4,94 %, což oproti květnové hodnotě 4,96 % představuje pouze marginální změnu,“ komentuje Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Banky se do snižování hypotečních sazeb stále nijak nehrnou. Potvrzuje to i květnový vývoj Swiss Life Hypoindexu, který v podstatě stagnoval – sazba se snížila jen kosmeticky o 0,02 procentního bodu na aktuálních 4,94 %, tedy těsně pod pětiprocentní hranici.

„Přestože Česká národní banka opakovaně snižovala svou dvoutýdenní repo sazbu, banky zlevňují hypotéky jen velmi váhavě. Důvody jsou především dva: marže si po letech hubených let chrání jako oko v hlavě a konkurence mezi bankami je dnes slabší. Navíc se poptávka domácností po úvěrech zvedá jen pozvolna, takže banky necítí tlak na výraznější slevy. Výsledkem je, že se klienti musí spokojit se slevami v řádu desetin procenta,“ říká Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Swiss Life Hypoindex červen 2025



Zdroj: Swiss Life Hypoindex

Vývoj do konce roku: žádná revoluce, ale klikatá cesta dolů

Už na začátku roku 2025 ale panovala shoda, že žádný dramatický pád sazeb nás letos nečeká. A dosavadní vývoj to jen potvrzuje – sazby klesají, ale velmi pomalu. Nejde o žádnou revoluci, spíše o klikatou cestu s častými zastávkami.

„Výhled na druhou polovinu roku 2025 zůstává střízlivý. Předpokládáme, že sazby budou dál klesat, ale tempem maximálně o 0,1 až 0,2 procentního bodu za čtvrtletí. Důvodů je víc: inflace je sice pod kontrolou, ale ČNB zůstává opatrná. A do hry vstupuje i zahraničí – geopolitická nejistota a postupné uvolňování měnové politiky v eurozóně. Očekávat prudký návrat sazeb pod čtyři procenta je proto momentálně spíš iluze,“ dodává Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

„Hypoteční sazby sice pozvolna klesají, ale stále platí, že v dohledné době nelze čekat na výraznější zlevnění. Významnou roli totiž hraje nejistota, kterou do světové ekonomiky vnáší americká administrativa. V červenci by mohlo být o něco jasněji – Donald Trump má oznámit, jak naloží s odloženými cly. Otázkou ale zůstává, jak stabilní jeho rozhodnutí skutečně bude. Nejednou jsme se totiž přesvědčili, že mu nejsou cizí ani ostré obraty během jediného dne. V takto proměnlivém prostředí je velmi obtížné odhadnout vývoj inflace, který je pro určování sazeb klíčový. A dokud nebude situace jasnější, budou banky v přístupu ke zlevňování nadále velmi opatrné,“ doplňuje Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

Co to znamená pro klienty? Dostatečně dobrý čas nečekat

Co by měli udělat klienti, kteří letos uvažují o pořízení nového bydlení, tváří v tvář trhu se „zamrzlými“ sazbami? Rada je jednoduchá: neváhat, nepřešlapovat a nečekat na zázračný propad úroků. Kdo příliš vyčkává, riskuje, že mu mezi prsty proteče dobrá příležitost a dostane se do pasti ztracené příležitosti.

Ano, sazby jsou stále vyšší než v době pandemického boomu. Na druhou stranu jsou už dnes nižší než v roce 2023. Pokud se klientovi podaří najít nemovitost za rozumnou cenu a zajistí si financování s možností budoucí refixace, může z dlouhodobého hlediska ušetřit. Jak říká Jiří Sýkora, trh sice nenabízí „nejlepší čas“, ale rozhodně „dostatečně dobrý čas“.

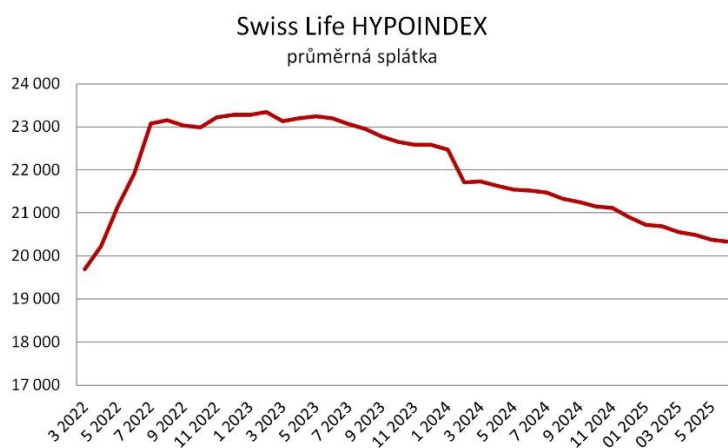
Malé kroky, velký dopad

Rok 2025 zatím – a velmi pravděpodobně i ve své druhé polovině – zůstane rokem malých změn. To ale neznamená, že bychom měli propadat skepsi. I drobné posuny mohou mít velký význam. U dlouhodobých úvěrů totiž může i pokles v řádu desetin procentního bodu znamenat úsporu v desítkách tisíc korun. Kdo čeká na dokonalý okamžik, riskuje, že se nedočká vůbec. Ale kdo jedná strategicky už dnes, může získat stabilitu a jistotu pro celou příští dekádu.

Měsíční splátka dále klesá

Měsíční splátka hypotečního úvěru ve výši 3,5 milionu korun sjednaného do 80 % odhadní ceny nemovitosti (LTV) při splatnosti 25 let a průměrné nabídkové sazbě 4,94 % p. a. činila v červnu 20 334 korun. Od začátku roku tak klesla o 575 korun z prosincových 20 909 korun. I když jde o nevýrazný pokles, v součtu za celou dobu splácení to zas tak nevýrazná změna však není.

Měsíční splátka – vzorový příklad



Úrokové sazby - červen 2025

Fixace	Do 80 % LTV	Nad 80 % LTV
1 rok	4,93 %	5,34 %
3 roky	4,58 %	4,99 %
5 let	4,90 %	5,26 %
10 let	5,35 %	5,67 %

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 Kríž

Mobil: +420 602 266 316

E-mail: milan.kriz@benesgroup.cz