

Tisková zpráva

Swiss Life Hypoindex červenec 2025: Zdražení jen na papíře, banky dál bojují o klienty s nižší sazbou

Měsíční splátka hypotéky na 3,5 mil. Kč sjednané do 80 % ceny nemovitosti se splatností 25 let při průměrné nabídkové sazbě 5,03 % p. a. činila v červenci 20 518 korun.

Praha, 9. července 2025 – První prázdninový týden přinesl zájemcům o hypotéku nečekané překvapení. Po dvou měsících poklesů totiž Swiss Life Hypoindex v červenci vzrostl o desetinu procentního bodu a vrátil se zpět nad pětiprocentní hranici. Nejvýraznější nárůst zaznamenaly sazby u pětiletých fixací s LTV do 80 %, které se zvedly téměř o čtvrt procentního bodu. Naopak u jednoletých fixací došlo v porovnání s červnem jen k minimálním změnám.

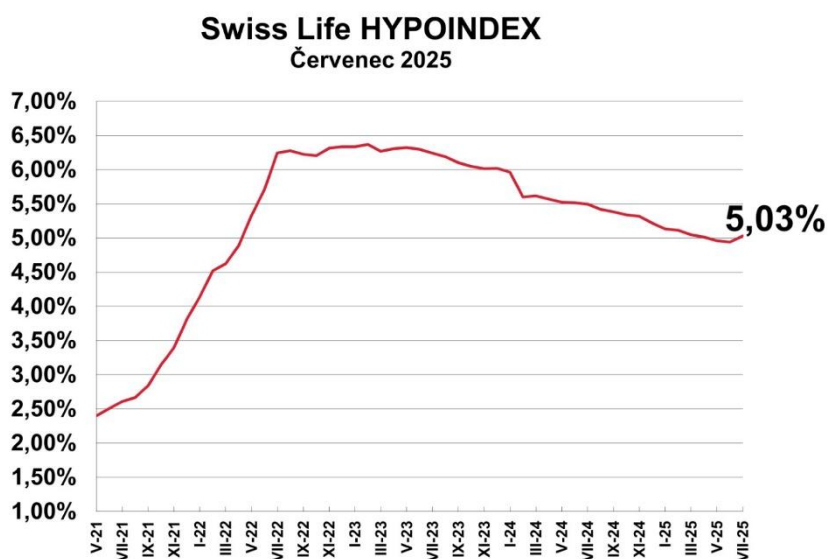
Zatímco v červnu se průměrná nabídková sazba podle Swiss Life Hypoindexu držela těsně pod psychologickou pětiprocentní hranicí na úrovni 4,94 %, červencová data ukazují nárůst na 5,03 %. I přesto se sazby stále nacházejí výrazně pod loňským maximem přes 6 %.

„Navzdory tomuto nárůstu však reálné tržní sazby pro dobře připravené klienty zůstávají prakticky beze změny. Klienti s kvalitním ratingem, stabilním příjmem a požadovanou rozumnou výší LTV mohou i nadále získat sazbu mezi 4,3 a 4,9 % – tedy na úrovni červnových nabídek. Centrální banka sice zatím drží repo sazbu beze změny a brzdí tak rychlejší pokles sazeb, vedle toho však konkurenční boj mezi bankami působí jako přirozený tlak proti výraznějšímu zdražení,“ komentuje Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

„Za červencovým růstem Swiss Life Hypoindexu stojí především technické faktory. Některé banky ukončily své akční nabídky, což vedlo ke zvýšení zveřejňovaných sazeb. Svou roli navíc hraje i každoroční letní útlum poptávky, který

na hypotečním trhu pravidelně nastává s příchodem prázdnin,“ doplňuje Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Swiss Life Hypoindex červenec 2025



Zdroj: Swiss Life Hypoindex

Jak do hry vstupuje ČNB

Bankovní rada České národní banky na začátku července ponechala dvoutýdenní repo sazbu beze změny na úrovni 3,50 % a zároveň signalizovala, že s dalším uvolňováním měnové politiky bude nadále opatrná. „Tato opatrnost se projevila i na mezibankovních trzích – sazby FRA a IRS, podle nichž si banky zajišťují fixace, mírně vzrostly. Zatím ale ne natolik, aby to vedlo k plošnému zdražení hypoték. Navíc pokračuje intenzivní konkurenční boj o bonitní klienty. I při stagnaci nebo lehkém růstu tržních sazeb tak banky ponechávají prostor pro individuální slevy. Typický scénář? Oficiální sazebník ukazuje pětku, ale po individuálním posouzení bonity a přidání pojištění schopnosti splácet dostanete nabídku začínající čtyřkou,“ popisuje realitu hypotečního trhu Jiří Sýkora.

„Hypoteční sazby tak v červenci zůstávají de facto beze změny. A obdobný vývoj očekáváme i ve druhé polovině letošního roku – tedy velmi pozvolný pokles, případně stagnaci kolem průměru 4,5 %. Důvodem je mimo jiné zvýšená

nervozita na globálních finančních trzích, způsobená nevyzpytatelnou politikou americké administrativy. Americký Fed sice na svém posledním zasedání naznačil možnost brzkého snížení sazeb, nakonec však vyčkal – právě kvůli obavám ze zrychlené inflace plynoucí z celní politiky Donalda Trumpa. Rozhodující budou další kroky amerického prezidenta. Nejasný vývoj nutí k opatrnosti nejen centrální banky a komerční sektor, ale i investory. Bez jasného směru, kterým se světová ekonomika vydá, nelze očekávat žádné výraznější změny v nastavení hypotečních sazeb,“ komentuje Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

Ceny nemovitostí: dvě tváře jednoho trhu

Cenový vývoj na realitním trhu stále více rozděluje Českou republiku na dvě odlišné kategorie: tahouny růstu v podobě krajských metropolí a stagnující či mírně zlevňující periferní regiony. Pokud však kupující přistoupí k pořízení vlastního bydlení strategicky, může získat hypotéku s rozumnou sazbou a najít nemovitost, která nezatíží rozpočet více, než je nutné.

Z pohledu celorepublikového průměru ceny bytů nadále rostou – podle Deloitte Real Indexu za 2. čtvrtletí 2025 došlo k meziročnímu nárůstu o přibližně 3 % v krajských městech. Tahounem zůstávají především Praha a Brno. Současně však v méně atraktivních regionech, jako je Karlovarský nebo Ústecký kraj, zaznamenaly ceny pokles o 2 až 3 %. Důvodem je slabší kupní síla, která omezuje poptávku. Na realitním trhu se tento trend projevuje konkrétně: zatímco panelový byt 2+kk v Chebu meziročně zlevnil o 150 000 Kč, v brněnských Židenicích naopak podobná nemovitost zdražila o 200 000 Kč. Trh se čím dál více segmentuje a celostátní průměr začíná být zavádějící.

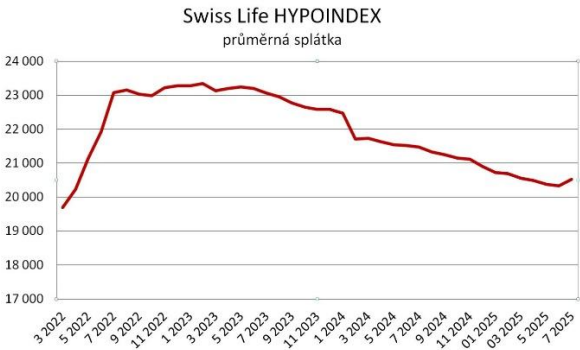
Co to znamená pro kupující v létě 2025?

„Největší výhodu má dnes klient, který disponuje silným příjmem a ochotou hledat nemovitost mimo přehřáté lokality. Pokud se zaměří na regiony, kde ceny stagnují nebo mírně klesají, může si – i přes mírný nárůst průměrných úrokových sazeb – udržet měsíční splátku na rozumné úrovni. Rozdíl několika desetin procentního bodu na sazbě se totiž v praxi snadno vykompenzuje výraznější slevou z kupní ceny – často ve výši 10 až 20 %. Naopak v Praze či Brně je nutné počítat s vyšším podílem vlastních zdrojů. V současném konkurenčním prostředí totiž i drobná změna v LTV může snížit nabízenou sazbu až o dvě desetiny procentního bodu,“ uvádí Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Měsíční splátka stoupla

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 5,03 % p. a., činí v červenci 20 518 korun. Ve srovnání s červnovou hodnotou (20 334 korun) tak vzrostla o 184 korun.

Měsíční splátka – vzorový příklad



Úrokové sazby - červenec 2025		
Fixace	Do 80 % LTV	Nad 80 % LTV
1 rok	4,94 %	5,28 %
3 roky	4,65 %	5,00 %
5 let	5,13 %	5,17 %
10 let	5,40 %	5,68 %

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