

## Swiss Life Hypoindex říjen 2023: ČNB sazby nezměnila, hypotéky přesto dál zlevňují

*Měsíční splátka hypotéky na 3,5 mil. Kč sjednané do 80 % ceny nemovitosti, splatnosti 25 let a průměrné nabídkové sazbě 6,05 % p. a. klesla o 120 korun na 22 650 korun.*

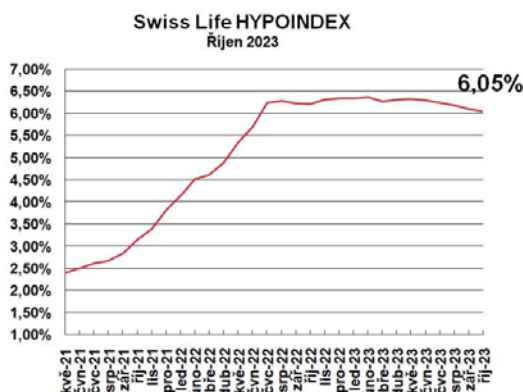
Praha, 6. října 2023 – Česká národní banka ponechala v září sazby opět beze změny. Průměrná nabídková sazba hypoték podle Swiss Life Hypoindexu přesto klesá již pátý měsíc v řadě a k počátku října činila 6,05 % p. a. Mladí si ale za hypotéky připlatí. Co čeká hypoteční sazby v příštích měsících?

### Průměrná nabídková sazba klesá pátý měsíc v řadě

Průměrná nabídková sazba hypotečních úvěrů podle Swiss Life Hypoindexu se za poslední měsíc snížila o pět bazických bodů a k 4. říjnu činila 6,05 % p. a. Úrokové sazby se tak dostaly na úroveň loňského června. Za posledních pět měsíců hypotéky již zlevnily o 27 bazických bodů.

„Úrokové sazby hypotečních úvěrů i nadále velmi pozvolně klesají. Toto chování úrokových sazeb mají na svědomí stále trvající akční slevy jednotlivých bank a také nabídky nižších sazeb pro tzv. „zelené hypotéky“, kdy financovaná nemovitost musí splňovat energetickou náročnost A nebo B,“ uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

### Swiss Life Hypoindex říjen 2023



Zdroj: Swiss Life Hypoindex



### **Měsíční splátka klesla o 120 korun**

Měsíční splátka hypotečního úvěru na 3,5 milionu korun sjednaného do 80 % odhadní ceny nemovitosti při splatnosti 25 let a průměrné nabídkové sazbě 6,05 % p. a. klesla o 120 korun na 22 650 korun. Hypoteční splátka se za pět měsíců snížila téměř o 600 korun.

### **Nejvýrazněji zlevnily hypotéky s fixací na jeden rok**

Nejvýraznější pokles úrokových sazeb zaznamenaly hypotéky fixované na jeden rok. Hypotéky do 80 % zástavní hodnoty nemovitosti (LTV) zlevnily v průměru o 0,14 procentního bodu na 6,43 % p. a. a hypotéky pro mladé do 36 let (LTV nad 80 %) o 0,08 procentního bodu na 6,01 % p. a.

Úrokové sazby hypoték s LTV do 80 % a fixací na deset let klesly o sedm bazických bodů na 5,88 % p. a. a s LTV nad 80 % o jeden bazický bod na 6,22 %.

### **Hypotéky pro mladé zdražily**

Růst úrokových sazeb hypoték s LTV do 80 % a fixací na tři a pět let se zastavil a sazby stagnují na 6,04 % p. a., resp. 5,84 % p. a. Hypotéky fixované na tři roky přitom v posledních měsících rostly nejvýrazněji.

Mladí si naopak za hypotéky na tři a pět let připlatí. U fixací na tři roky vzrostla úroková sazby v průměru o pět bazických bodů na 6,38 % p. a. a u fixací na pět let o šest bazických bodů na 6,18 % p. a.

### **ČNB dál sedí na sazbách**

Bankovní rada ČNB dle očekávání na posledním zasedání 27. září základní sazby nezměnila a je dost možné, že sazby zůstanou beze změny i na příštím zasedání bankovní rady, které je naplánované na 2. listopadu. Hypoteční úvěry by přesto mohly dál zlevňovat.

*„Pro další vývoj hypotečního trhu by mohlo být impulsem snížení základních úrokových sazeb ze strany ČNB. O něm se hovoří v souvislosti s příštím tedy listopadovým jednáním ČNB. Avšak stále je ve hře možnost, že ČNB udrží úrokovou sazbu na současné hodnotě - a to až do konce letošního. Nicméně tyto „tanečky“ kolem základní sazby nejspíš nezabrání tomu, aby úrokové sazby hypoték i nadále velmi pozvolna klesaly. Nicméně na nějaké skokové snížení musíme v dohledné době nejspíše zapomenout,“* míní Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

### **Hypoteční trh ožívá, ceny nemovitostí mohou růstu**

*„Klesající úrokové sazby hypotečních úvěrů a fakt, že si zájemci o nové bydlení začali pomalu zvykat na úrokové sazby přes 5 %, zapříčinily zvýšený zájem o úvěry na bydlení i v období prázdnin, které jindy bývá spíše útlumové,“ vysvětluje Jiří Sýkora.*

V srpnu byly podle posledních údajů ČNB poskytnuty nové hypotéky za 10,34 miliardy korun a refinancování dosáhlo 1,96 miliardy korun. Pro srovnání o rok dříve dosáhl objem nově poskytnutých hypoték 7,41 miliardy korun a refinancování 1,21 miliardy korun.

Oživení hypotečního trhu se ale může negativně podepsat na cenách nemovitostí. *„Snížení sazeb a rozproudění hypotečního trhu může ovšem s sebou přinést jeden negativní dopad. A tím je zastavení poklesu cen nemovitostí nebo dokonce jeho opětovný růst. Je tak možné, že dosavadní snížení cen, které se pohybovalo nejčastěji mezi 10 a 15 %, se opět začne vracet na původní hodnoty. Nicméně ať už ceny budou klesat či nikoli, zůstane investice do vlastního bydlení, nebo nemovitostí obecně, jedním z nejlepších způsobů uložení peněz,“* dodává Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

*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 dostupným 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](http://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](http://investujeme.cz) a [hypoindex.cz](http://hypoindex.cz).

V případě zájmu o další informace kontaktujte:

**Miroslav Beněš**

Mobil: +420 603 174 347

E-mail: [miroslav.benes@benesgroup.cz](mailto:miroslav.benes@benesgroup.cz)

**Milan Kríž**

Mobil: +420 602 266 316

E-mail: [milan.kriz@benesgroup.cz](mailto:milan.kriz@benesgroup.cz)