

Tisková zpráva

Swiss Life Hypoindex prosinec 2023: Sazby stagnují pod vrcholem. Co čekat v roce 2024?

Měsíční splátka hypotéky na 3,5 mil. Kč sjednané do 80 % ceny nemovitosti, splatnosti 25 let a průměrné nabídkové sazbě 6,02 % p. a. se v prosinci nepatrně zvýšila o 7 korun na 22 589 korun.

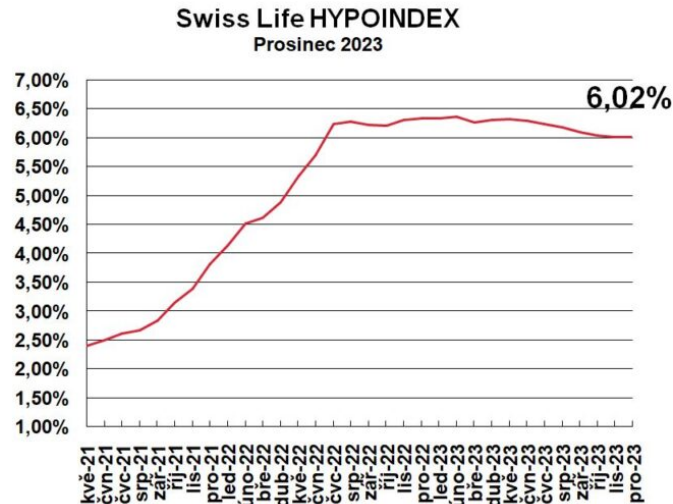
Praha, 6. prosince 2023 –Banky nepatrně snížily sazby kratších fixací hypoték, dlouhodobé fixace ale naopak zdražily. Průměrná nabídková sazba hypoték podle Swiss Life Hypoindexu tak v závěru roku stagnovala 35 bazických bodů pod únorovým vrcholem. Co čeká hypoteční trh v příštím roce?

Průměrná nabídková sazba zakončila rok na úrovni 6,02 %

Průměrná nabídková sazba hypotečních úvěrů podle Swiss Life Hypoindexu si za poslední měsíc připsala jeden bazický bod a k 4. prosinci činila 6,02 % p. a. Vrcholu dosáhla průměrná sazba letos v únoru, kdy se vyšplhala na 6,37 % p. a. Od začátku roku se průměrná sazba hypoték snížila o 0,32procentního bodu. V letošním roce se tak hypoteční sazby zásadních změn nedočkaly.

„Pro končící rok 2023 na hypotečním trhu platí, že to, jak začal, tak i končí. Platí to alespoň v oblasti nabídkových sazeb pro hypoteční úvěry. V prosinci se Swiss Life Hypoindex ustálil na hodnotě 6,02 %, což je jen o tři desetiny méně než v lednu 2023. Uvidíme, zda Česká národní banka na svém prosincovém zasedání sáhne ke snížení základních úrokových sazeb. Nicméně i pokud dojde k tomuto snížení už letos, je otázkou, zda i jednotlivé banky sníží svoje sazby okamžitě, nebo si to ponechají až na každoroční rozjezd hypotečního trhu – tedy na jaro 2024,“ uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Swiss Life Hypoindex prosinec 2023



Zdroj: Swiss Life Hypoindex

Měsíční splátka letos klesla o 685 korun

Měsíční splátka hypotečního úvěru na 3,5 milionu korun sjednaného do 80 % odhadní ceny nemovitosti při splatnosti 25 let a průměrné nabídkové sazbě 6,02 % p. a. se v prosinci nepatrně zvýšila, a to o 7 korun na 22 589 korun.

V letošním roce klesla průměrná hypoteční splátka o 685 korun. Nejvyšší byla splátka hypotečního úvěru v únoru, kdy při sazbě 6,37 % p. a. dosáhla 23 341 korun. V březnu pak hypoteční splátka klesla o desetinu a až do srpna se držela nad hranicí 23 tisíc korun.

Nejvýrazněji zlevnily hypotéky fixované na jeden rok

Nejvýraznější pokles úrokových sazeb zaznamenaly hypotéky fixované na jeden rok. Úrokové sazby hypotéky do 80 % zástavní hodnoty nemovitosti (LTV) klesly o desetinu na 6,35 % p. a. a u hypoték pro mladé do 36 let (LTV

nad 80 %) o 0,09 procentního bodu na 5,95 % p. a. Hypotéky pro mladé s fixací na jeden rok jsou tak další, které banky společně tří a pětiletými fixacemi u LTV do 80 % nabízejí pod hranicí šesti procent.

Tříleté fixace hypoték zlevnily o čtyři bazické body. Hypotéky do 80 % LTV nabízejí banky v průměru za 5,87 % p. a. a s LTV nad 80 % za 6,21 % p. a. Nepatrně klesly i sazby pětiletých fixací, a to o jeden bazický bod na 5,8 % p. a. u hypoték s LTV do 80 % a na 6,14 % p. a. s LTV nad 80 %.

Hypotéky s fixací na deset let zdražily

Úrokové sazby hypoték fixovaných na deset let v průměru vzrostly o 17 bazických bodů a banky je nabízejí mladým za 6,39 % p. a. a ostatním za 6,05 % p. a. Hypotéky pro mladé s fixací na deset let jsou tak v současné době nejdražší na trhu.

Za zdražováním desetiletých fixací stojí mimo jiné zřejmě i nedávné schválení novely zákona o spotřebitelském úvěru. Ta od ledna příštího roku zvýší poplatek za předčasné splácení hypoték. Banky si tak nově budou moci účtovat čtvrt procenta ročně ale maximálně jedno procento nesplacené jistiny. Podle bank není však poplatek dostatečný, aby vykryl jejich rizika. Dá se tak očekávat, že desetileté fixace zažijí v příštích letech výrazný útlum.

Hypoteční trh letos ožil. Na co se připravit v roce 2024?

„Letošní rok byl ve znamení vyčkávání a opatrného zvyšování zájmů žadatelů o nové hypotéky. Tento zvýšený zájem lze přičítat snížení cen nemovitostí, ke kterému došlo v průběhu roku a také k jakémusi „smíření se“ s vyššími sazbami ze strany klientů. Dalším faktorem, který měl za následek oživení hypotečního trhu, je i to, že ti, kteří odkládali koupi své nemovitosti, prostě již déle čekat nemohli,“ shrnuje vývoj letošního roku Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

V příštím roce by měly hypoteční sazby klesat, na úroveň let minulých se ale rozhodně nedostanou. Česká národní banka (ČNB) by mohla ukončit období vysokých sazeb možná již na prosincovém zasedání. Základní sazba by mohla klesnout o čtvrt procentního bodu na 6,75 % a v příštím roce se postupně dostat až na 4 %. Ten, kdo stále váhá, zda

za současné situace řešit vlastní bydlení, by ale neměl příliš čekat, protože spolu s nižšími sazbami půjde ruku v ruce zvyšování cen nemovitostí.

„V roce 2024 dojde na postupné snižování úrokových sazeb hypoték někam mezi 4 a 5 %, ale na druhou stranu je pravděpodobné, že ceny nemovitostí se pohnou opět směrem vzhůru. Pokud by někdo očekával, že sazby opět zamíří na hodnoty pod dvě procenta, tak máme špatnou zprávu. Dno, na kterém by úroky měly ukončit svůj pokles, by se mělo pohybovat někde mezi 3 a 4 %. A tento pokles určitě neproběhne během příštího roku, ale až během následujících několika let,“ uzavírá 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 dostupném 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.

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