

Tisková zpráva

Swiss Life Hypoindex srpen 2024:

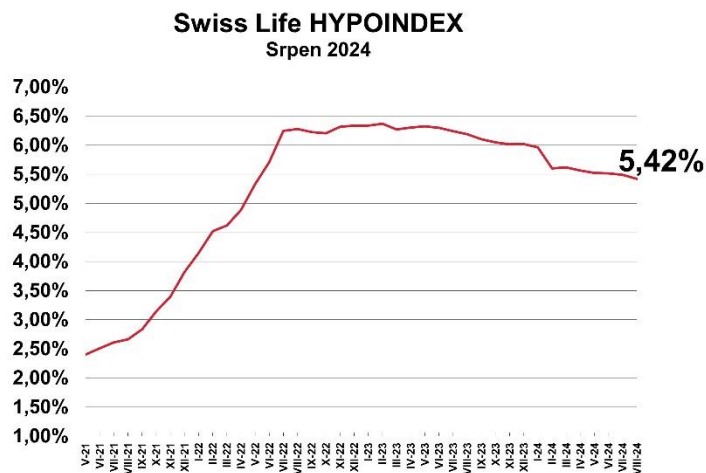
Na levnější hypotéky si musíme ještě chvíli počkat

Měsíční splátka hypotéky na 3,5 mil. Kč sjednané do 80 % ceny nemovitosti se splatností 25 let při průměrné nabídkové sazbě 5,42 % p. a. činila v srpnu 21 326 korun.

Praha, 7. srpna 2024 - Úrokové sazby hypotečních úvěrů v Česku zůstávají stále vysoké. Česká národní banka (ČNB) sice v srpnu opět snížila základní úrokovou sazbu (tentokrát o čtvrt procentního bodu na 4,5 %), většina bank však stále pevně stojí na brzdovém pedálu a s poklesem hypotečních sazeb nijak nespěchá. Výsledkem je srpnové snížení o 0,25procentního bodu na straně ČNB a jen o 0,07procentního bodu na straně bank, měřeno průměrnou nabídkovou sazbou hypoték podle Swiss Life Hypoindexu. Nicméně „ledy pomalu roztávají“ a uvidíme, zda vysoce konkurenční hypoteční trh přiměje banky snížit sazby ještě více a dynamičtěji. Podle odhadu Swiss Life Select by se hypoteční sazby mohly ke konci roku pohybovat nad úrovní okolo 4,5 %. „A v roce 2025 bychom se mohli dočkat hypotečních sazeb na úrovni okolo 4 %,“ komentuje Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

Průměrná nabídková sazba hypotečních úvěrů podle Swiss Life Hypoindexu k 5. srpnu 2024 byla 5,42 % p. a. (v červenci to bylo 5,49 % p. a.). Za měsíc klesla jen o sedm bazických bodů. Od maxima z února 2023, kdy byla úroková sazba podle Swiss Life Hypoindexu 6,37 % p. a., klesly úroky u hypoték jen o 0,95procentního bodu. Ve stejném období Česká národní banka snížila svoji klíčovou sazbu o 2,5procentního bodu.

Srpen tak zvýraznil rozevírání nůžek mezi klíčovou sazbou ČNB a průměrnou nabídkovou sazbou hypoték, Nicméně pomalejší tempo snižování úrokových sazeb u hypoték (než u dvoutýdenní repo sazby ČNB) je do jisté míry způsobeno i tím, že banky nastavují své sazby podle dlouhodobějších sazeb, které jsou určovány tržně. Nicméně prostor pro pokles zde nepochybně je.



Zdroj: Swiss Life Hypoindex

Průměrná nabídková sazba 5,42 % p. a.

„Česká národní banka snížila základní úrokové sazby na svém posledním zasedání 1. srpna 2024 o 0,25 % - tedy na hodnotu 4,5 % p. a. Jde sice o snížení nižší, než se očekávalo, ale i tak jde o snížení. Naproti tomu většina bankovních domů na své hypoteční sazby nesáhla a díky tomu se nabídková úroková sazby hypoték pro tento měsíc zastavila na čísle 5,42 % p. a. Došlo tak ke snížení pouze o sedm bazických bodů. A přesto, že k mírnému snižování dochází prakticky každý měsíc, výsledný efekt není nijak oslnivý. Zůstává tedy otázkou, zda stále platí to, že banky nesnižují sazby, protože si vytváří „polštář“ pro případné předčasné splácení úvěrů, na kterých, dle jejich vyjádření, prodělávají z důvodu nízkého stropu na poplatek za předčasné splácení. Nebo, zda se banky pouze „hojí“ za roky, kdy se sazby, a tím pádem i marže bank, pohybovaly na velmi nízkých hodnotách,“ uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Kde budou sazby na konci roku?

Podle Toma Kadeřábka, vedoucího produktového oddělení Swiss Life Select bude další vývoj hypotečních sazeb záležet na třech faktorech.

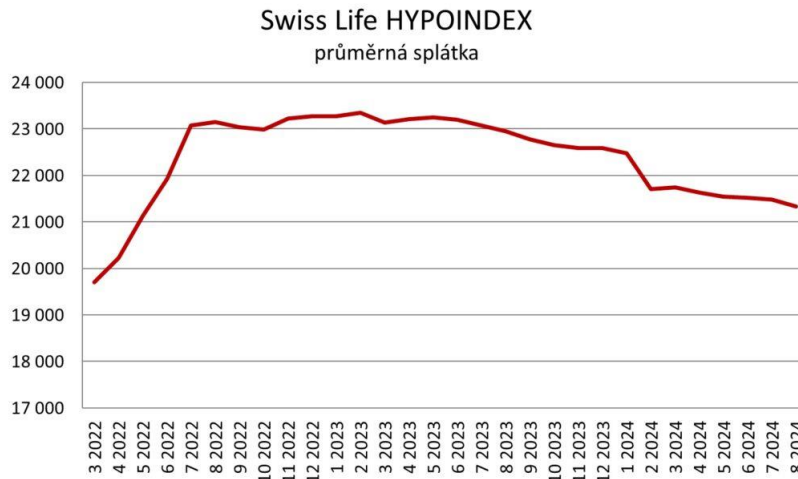
- **Zaprvé - inflace.** Ta klesla na dvě procenta a dostala se na cíl ČNB, čímž překvapila nejen bankovní radu ale i analytiku. Důležitý bude její další vývoj, protože čím nižší inflace bude, tím rychleji bude ČNB snižovat úrokové sazby a klesnou tak i úrokové swapy, na jejichž základě se ceny hypotečních úvěrů tvoří.
- **Zadruhé - konkurence.** Konkurenční boj bude tlačit marže bank dolů a s nimi i nabízené úrokové sazby. Je otázkou, jak velký bude apetit klientů po hypotečních úvěrech.
- **Zatřetí - jak moc velký polštář si budou banky tvořit proti hypoteční turistice.** V září začne platit nový zákon, kdy si banky budou moct účtovat poplatek až 1 % z nesplacené jistiny při předčasném splacení úvěru. Banky ovšem požadovaly poplatek ve výši 2 % a dá se tak očekávat, že se to klientům promítne v dražších hypotečních úvěrech, potažmo vyšších úrokových sazbách. Zde bude hodně záležet na tom, co převáží, tedy zda boj o klienty a konkurence, anebo obava bank ze ztráty způsobené předčasným splacením úvěrů, jak to vidíme už v dnešní době.

„Pokud vezmeme v potaz aktuální makroekonomickou situace a odhady, je pravděpodobné, že hypoteční sazby by se mohly ke konci roku pohybovat nad úrovní 4,5 % a v roce 2025 bychom se mohli dočkat hypotečních sazeb na úrovni okolo 4 %. Ba co víc, třeba se po dlouhé době objeví i hypotéky začínající trojkou,“ upozorňuje Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

Měsíční splátka opět o něco málo klesla

Měsíční splátka hypotečního úvěru na 3,5 milionu korun sjednaného do 80 % odhadní ceny nemovitosti (LTV) při splatnosti 25 let a průměrné nabídkové sazbě 5,42 % p. a. byla v srpnu 21 326 korun. Od začátku letošního roku klesla o 1 263 Kč.

Měsíční splátka – vzorový příklad



Úrokové sazby - srpen 2024

| Fixace | Do 80 % LTV | Nad 80 % LTV |
|---------------|-------------|--------------|
| 1 rok | 5,47 % | 5,71 % |
| 3 roky | 5,12 % | 5,35 % |
| 5 let | 5,37 % | 5,60 % |
| 10 let | 5,72 % | 5,86 % |

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 Kříž

Mobil: +420 602 266 316

E-mail: milan.kriz@benesgroup.cz