

Tisková zpráva

Swiss Life Hypoindex leden 2026

Hypotéky mírně zdražily. Sen čekání na nízké sazby končí

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 lednu 20 337 korun.

Praha, 7. ledna 2026 - Pokles hypotečních sazeb se zastavil a začátek roku 2026 přinesl první mírný růst. Podle Swiss Life Hypoindexu se průměrná nabídková sazba v lednu zvýšila na 4,94 %, což znamená nárůst o tři bazické body. Jde o první drobný růst sazeb od loňského léta. Podle expertů Swiss Life Select se hypoteční trh dostal do fáze stagnace, ve které je racionálnější řešit financování než vyčkávat na další pokles sazeb.

Trh nachází nový normál

„V roce 2025 se hypoteční sazby definitivně vzdálily extrémům předchozích let. Trh už nezažíval dramatické zdražování typické pro přelom let 2022 a 2023, zároveň se však sazby nevrátily ani k mimořádně nízkým úrovním z doby před pandemií. Hypoteční trh se tak usadil v prostředí „nového normálu“, kdy se úrokové sazby pohybují na historicky spíše průměrných úrovních, které však pro část domácností stále představují citelnou zátěž z hlediska dostupnosti vlastního bydlení,“ komentuje Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Na začátku loňského roku se průměrná nabídková sazba pohybovala mírně nad úrovní 5,1 %, čímž navázala na klesající trend z roku 2024. Během prvního pololetí 2025 sazby dál velmi pozvolna klesaly, tempo snižování však bylo oproti předchozímu roku zřetelně pomalejší. Banky do svých ceníků postupně promítaly očekávaný vývoj základních sazeb Česká národní banka, zároveň si však zachovávaly výraznou opatrnost. Přetrvávající nejistota ohledně dalšího makroekonomického vývoje, inflačního výhledu i fiskální politiky státu jim nedávala prostor pro razantnější úpravy sazeb směrem dolů.

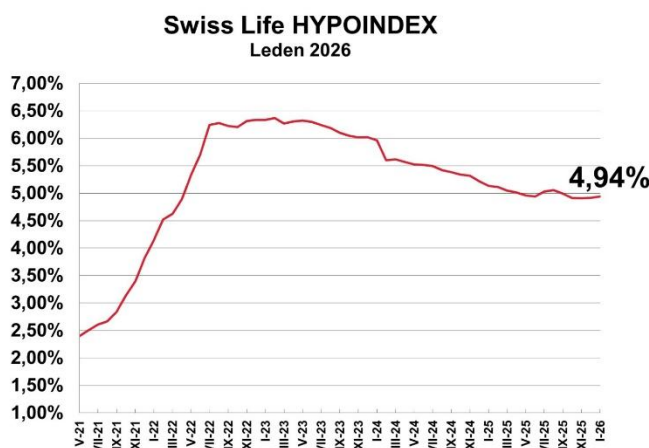
Rok 2026: konec snů o levných hypotékách

Ve druhé polovině roku 2025 vstoupil Swiss Life Hypoindex, a s ním i hypoteční sazby, do fáze relativní stability. Průměrné nabídkové sazby se pohybovaly převážně v úzkém pásmu kolem 5 % a meziměsíční změny byly minimální, často jen v řádu jednotek bazických bodů. Hypoteční trh tím dal jasně najevo, že se usadil na nové

rovnovážné úrovni odpovídající aktuálním ekonomickým podmínkám i dlouhodobějším očekáváním bank. Z pohledu klientů však tato stabilizace ve skutečnosti znamená stagnaci – tedy období bez výraznějšího zlepšení dostupnosti hypotečního financování.

„Tento vývoj se potvrdil i na začátku nového roku. V lednu 2026 dosáhl Swiss Life Hypoindex hodnoty 4,94 %, což představovalo meziměsíční nárůst o 3 bazické body oproti prosinci. Jde o technickou korekci po předchozí stagnaci. Mírný pohyb vzhůru odráží opatrnost bank v prostředí přetrvávajících inflačních rizik a nejistoty ohledně dalšího makroekonomického vývoje,“ uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Swiss Life Hypoindex prosinec 2026



Zdroj: Swiss Life Hypoindex

Návrat opatrnosti a poklesu sazeb

„Pokles hypotečních sazeb se definitivně zastavil. V loňském roce jsme sice ještě viděli velmi mírné zlevňování, ale už tehdy bylo zřejmé, že se trh blíží bodu zlomu. Ten se projevil v prosinci, kdy některé banky začaly své hypoteční sazby zvolna zvyšovat. Tento vývoj může v omezené míře pokračovat i dál, nemělo by ale jít o nic dramatického, spíše o kosmetické úpravy,“ vysvětluje Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

„Guvernér České národní banky Aleš Michl opakovaně uvedl, že základní úrokové sazby v ekonomice klesat nebudou. Bankovní rada je podle něj připravena držet vyšší sazby delší dobu a nevyklučuje ani jejich případné zvýšení, mimo jiné v souvislosti s rostoucím státním deficitem. Otázkou samozřejmě zůstává, jak se situace nakonec vyvine. Osobně se přikláním k tomu, že sazby zůstanou delší dobu beze změny, a to vzhledem k aktuálnímu nastavení bankovní rady.“

Zároveň ale nevidím ani silný důvod pro jejich další zvyšování,“ předpokládá Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

Inflace v české ekonomice se v tuto chvíli zdá být pod kontrolou, koruna je poměrně silná a stávající úroveň úrokových sazeb by proto měla být dostatečná. Největší nejistotu představují zahraniční vlivy, které Česká republika může jen obtížně ovlivnit a které mohou mít na inflaci i nastavení domácích sazeb – a tedy i těch hypotečních - do budoucna zásadní dopad.

„Jisté ale je, že Andrej Babiš bude mít velmi složité splnit současně slib nezvyšovat státní dluh a zároveň zajistit domácnostem levnější hypotéky. Vyšší zadlužení státu totiž vede k vyšší inflaci, na což by ČNB mohla reagovat zvýšením sazeb – a tedy dražšími hypotékami. Alternativou by bylo dotování hypoték z veřejných rozpočtů, což by se ale v čase znovu promítlo do vyšší inflace a dražších úvěrů. Proto nelze čekat, že by hypoteční úvěry v nejbližší době výrazně zlevnily. A pokud by k tomu přece jen došlo, zaplatíme to všichni ze své kapsy,“ komentuje Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

Banky soutěží, ale plošné slevy nepřijdou

V roce 2026 je tak namísto počítat spíše s pokračující stagnací než s výraznějšími pohyby úrokových sazeb. Česká národní banka opakovaně zdůrazňuje, že prostor pro rychlejší snižování základních sazeb zůstává omezený a bude se odvíjet především od udržitelného vývoje inflace a celkové kondice domácí ekonomiky.

Banky proto ve svých očekáváním vycházejí z toho, že se hypoteční sazby budou po většinu roku 2026 pohybovat převážně v pásmu 4,5–5,0 %. Případné poklesy mají mít spíše pozvolný a selektivní charakter a nebudou znamenat plošné zlevnění hypoték napříč celým trhem.

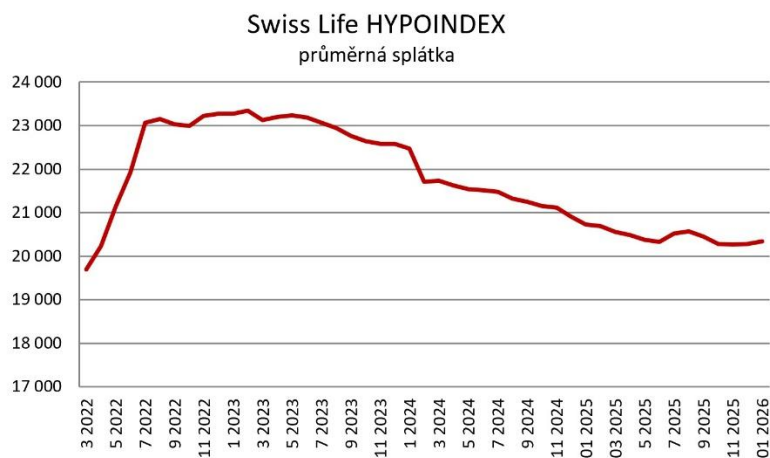
„Zásadní roli bude v roce 2026 sehrávat konkurenční boj o bonitní klienty, především při refinancování hypoték sjednaných v letech 2020 a 2021. Právě zde banky svedou nejtvrďší souboj a nabídnou individuální slevy na úrokových sazbách. Plošné zlevňování hypoték ale na trhu čekat nelze pravděpodobně čekat,“ upozorňuje Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

„Hypoteční trh by tak měl v roce 2026 fungovat ve stabilním a relativně předvídatelném prostředí, v němž se nevyplatí spekulovat na výrazné další snižování úrokových sazeb. Klienti, kteří budou vyčkávat v očekávání zásadního zlevnění hypoték, se ho s velkou pravděpodobností nedočkají. Racionálnější strategií je proto přesunout pozornost od načasování sazeb k dlouhodobému finančnímu plánování – tedy k optimalizaci splátek, volbě délky fixace a promyšlené kombinaci financování bydlení s dalšími investičními a zajišťovacími nástroji,“ uzavírá Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Měsíční splátka mírně vzrostla

Měsíční splátka hypotečního úvěru ve výši 3,5 milionu korun sjednaného do 80 % odhadní hodnoty nemovitosti (LTV) se splatností 25 let při průměrné nabídkové sazbě 4,94 % p. a. se na počátku ledna 2026 mírně zvýšila na 20 337 Kč.

Měsíční splátka – vzorový příklad



Průměrné nabídkové sazby u jednotlivých fixací

Úrokové sazby – leden 2026		
Fixace	Do 80 % LTV	Nad 80 % LTV
1 rok	4,95 %	5,29 %
3 roky	4,61 %	4,97 %
5 let	4,83 %	5,18 %
10 let	5,37 %	5,69 %

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 Kříž

Mobil: +420 602 266 316

E-mail: milan.kriz@benesgroup.cz