

Tisková zpráva

Swiss Life Hypoindex únor 2026

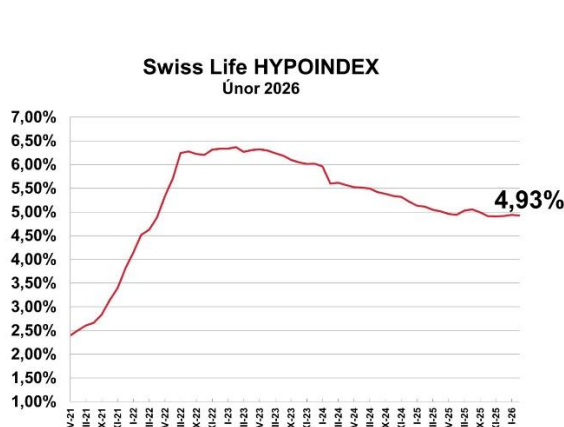
Sazby přešlapují. Potvrzuje se nový normál kolem 5 %

Měsíční splátka hypotéky na 3,5 mil. Kč sjednané do 80 % ceny nemovitosti se splatností 25 let při průměrné nabídkové sazbě 4,93 % p. a. činila v únoru 20 314 korun.

Praha, 9. února 2026 - Hypoteční sazby již několik měsíců přešlapují na místě. Swiss Life Hypoindex na únorových 4,93 % potvrzuje, že trh se dostal do fáze relativní rovnováhy. Prudké výkyvy jsou s vysokou pravděpodobností minulostí, rychlý návrat k levným hypotékám ale zatím není na pořadu dne. Krátké fixace sice zlevňují, dlouhé však naopak zdražují a každá desetina procentního bodu může při dlouhé splatnosti znamenat tisíce korun navíc. V prostředí stagnujících sazeb se tak správná volba fixace a banky stává klíčovým faktorem celkové ceny bydlení.

„Hodnota Swiss Life Hypoindexu na úrovni 4,93 % signalizuje přechod hypotečního trhu do klidnější fáze. Prudké výkyvy jsou s vysokou pravděpodobností minulostí, zároveň však nelze očekávat rychlý ani plošný pokles úrokových sazeb. Další vývoj bude záviset především na krocích jednotlivých bank, jejich ochotě konkurovat cenou a na celkovém ekonomickém prostředí. Pro klienty z toho plyne jasný závěr: úspěch při sjednání hypotéky dnes nestojí na čekání na další pokles sazeb, ale na schopnosti zvolit správnou strategii, správnou banku a správný okamžik,“ komentuje Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Swiss Life Hypoindex únor 2026



Zdroj: Swiss Life Hypoindex

Rozdílný vývoj krátkých a dlouhých fixací

Únor přinesl další rozevření nůžek mezi kratšími a delšími fixačními obdobími. Zatímco úrokové sazby u ročních a tříletých fixací mírně klesaly, pětileté a desetileté fixace naopak zdražily. U tříleté fixace se průměrná nabídková sazba snížila na 4,54 %, zatímco u desetileté fixace vzrostla na 5,52 %. Tento vývoj odráží rozdílné cenové strategie jednotlivých bank i přetrvávající nejistotu ohledně budoucí trajektorie úrokových sazeb. „*Hodnota Swiss Life Hypoindexu bude i nadále pohybovat velmi blízko úrovně z předchozích měsíců, což potvrzuje, že změny se dnes odehrávají spíše na úrovni individuálních bankovních strategií než v rámci celého trhu,*“ očekává Jiří Sýkora.

Sazby stagnují, důvod ke zlevnění chybí

„*Hypoteční sazby stagnují a v nejbližší době nečekejme žádné zásadní změny, a to i přesto, že inflace se v české ekonomice po dlouhé době pohybuje pod dvěma procenty. Česká národní banka se snižováním sazeb spěchat nebude. O čemž svědčí i to, že Bankovní rada ve čtvrtek 5. února ponechala základní úrokovou sazbu beze změny na 3,5 procenta. Navíc ani případné mírné snížení základních sazeb by nezajistilo významný pokles hypotečních sazeb,*“ říká Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

Podle něj hraje zásadní roli přetrvávající geopolitická nejistota, která je v tuto chvíli silnější než pozitivní signály z domácí ekonomiky. Aktuálně nižší inflace podle něj nemusí být trvalým jevem, a právě proto centrální banka postupuje velmi opatrně. „*I proto nemají komerční banky důvod jít se sazbami dolů. Jak navíc všichni dobře víme, zlevňování českým bankám obvykle trvá výrazně déle než situace, kdy se mají sazby vydat nahoru. Aktuálně navíc nevidíme ani agresivní konkurenční boj, který by ke zlevnění vedl,*“ doplňuje Kadeřábek.

Banky hrají rozdílnou hru o klienty

Zatímco v minulosti přistupovaly banky k nastavování sazeb velmi podobně, důležitým rysem současného vývoje je rostoucí nejednotnost v přístupu bank k úročení hypoték.

Část bank využívá relativně klidného období k aktivnějšímu boji o nové klienty a přichází s cílenými slevami, zejména u kratších fixačních období. Právě jednoleté, dvouleté a tříleté fixace se tak stávají hlavním nástrojem, jak oslovit klienty, kteří dosud vyčkávali s pořízením bydlení nebo zvažují refinancování stávající hypotéky. Tyto nabídky často pracují s atraktivní úrokovou sazbou na vstupu, která má klienta motivovat k rychlému rozhodnutí. Z pohledu bank jde o snahu rozhybat objemy nově poskytnutých úvěrů. Současně si tím banky vytvářejí prostor, jak si klienty udržet i do budoucna – například při refixaci nebo prostřednictvím dalších navazujících finančních služeb.

Naopak jiné bank mají výrazně opatrnější postoj a své úrokové sazby prozatím ponechávají beze změny. Tyto instituce vyčkávají na další vývoj inflace, měnové politiky a celkového ekonomického sentimentu a místo rychlého zlevňování dávají přednost stabilitě a ochraně svých úrokových marží. Výsledkem je trh, na němž se rozdíly mezi jednotlivými nabídkami dále rozevírají.

Každá desetina procenta hraje roli

„Právě rostoucí diference mezi jednotlivými nabídkami zvyšuje význam individuálního přístupu a pečlivého porovnávání podmínek napříč bankami. Rozdíly v úrokových sazbách se dnes sice často pohybují jen v řádu desetin procentního bodu, v praxi však mohou znamenat rozdíl v měsíční splátce v řádu tisíců korun – zejména u vyšších úvěrových částek a delších splatností,“ upozorňuje Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

„I zdánlivě malá změna úrokové sazby má totiž při splatnosti 20, 25 nebo 30 let velmi konkrétní a dlouhodobý dopad na rodinný rozpočet. Přestože hypoteční sazby v posledních měsících spíše stagnují s mírným kolísáním, tempo případného zlevňování zůstává umírněné a návrat k výrazně levným hypotékám z minulých let nelze v dohledné době očekávat,“ doplňuje Jiří Sýkora.

„Současné prostředí klade na klienty vyšší nároky v oblasti finančního plánování. Volba délky fixačního období dnes není jen otázkou aktuální výše úrokové sazby, ale především strategie do budoucna. Kratší fixace mohou nabídnout nižší úrok na vstupu, nesou však vyšší míru nejistoty při následné refixaci. Naopak delší fixace přinášejí větší stabilitu splátky, často však za cenu mírně vyšší sazby. V prostředí, kde se Swiss Life Hypoindex pohybuje těsně pod pětiprocentní hranicí, se právě volba fixace stává jedním z klíčových faktorů, které rozhodují o celkové ceně financování bydlení v dlouhém horizontu,“ radí Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Investiční byty pod větším tlakem regulace

Velmi důležitým tématem letošního roku budou podle Kadeřábka investiční byty. Od dubna 2026 začne platit nové doporučení ČNB k poskytování hypoték na investiční nemovitosti, které dále zpřísňuje podmínky jejich financování. ČNB v reakci na rostoucí ceny bytů a přehřátý trh upravila ukazatel DTI, který určuje maximální výši zadlužení vůči příjmům. Nově si bude možné vzít dluh maximálně ve výši sedminásobku ročního příjmu. Ještě podstatnější změnou je však vůbec první přesná definice investičního bytu.

„Za investiční byt se nebude považovat jen nemovitost pořízená za účelem pronájmu, ale také každá třetí a další nemovitost, kterou člověk vlastní. V takovém případě banka poskytne úvěr maximálně do výše 70 % hodnoty zástavy, tedy při LTV 70 %,“ upozorňuje Tom Kadeřábek. Podle něj jde o jasné zpřísnění bytově-investiční politiky. Přestože se formálně jedná pouze o doporučení, nikoli závazné opatření, některé banky už tento přístup aplikují a další se k němu budou postupně přidávat. *„Do budoucna proto můžeme počítat se stále většími restrikcemi. Cenová dostupnost*

bydlení ani přehřátý trh se bez vyšší bytové nabídky nezlepší. Otázkou také je, zda tato nová definice investičních bytů není prvním krokem k jejich vyššímu zdanění ze strany státu,“ dodává Kadeřábek.

Nemovitostní fondy jako alternativa

Podle Toma Kadeřábka si Češi za poslední dekádu vytvořili silné přesvědčení, že investiční byt je nejlepší investicí. Realita je však často složitější. *„Velká většina investorů si bohužel neumí investici do bytu správně spočítat. Nejde jen o to, za kolik byt kupuji, ale také za kolik jsem ho schopen pronajmout. Zapomínat se nesmí ani na náklady na údržbu a na časový test u daně z příjmu, který je dnes až deset let,*“ upozorňuje.

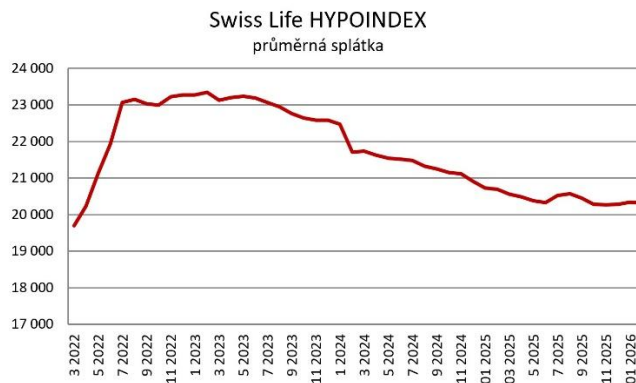
Při současných cenách bytů, zejména v Praze, je podle něj velmi obtížné dostat se nad výnos 3 % ročně. Navíc je nutné zohlednit časovou náročnost a starosti spojené s pronajímáním. *„Investice do bytu nemusí být vždy výhra. Velmi často se stává, že příjem z nájmu nepokryje ani splátku hypotéky, což znamená negativní cash-flow. To pro investora nikdy není dobré. Pokud si navíc na nákup půjčuje, banka se při další žádosti o úvěr dívá na jeho celkovou úvěrovou angažovanost,*“ vysvětluje Kadeřábek. Za relativně nejzajímavější investiční příležitosti považuje menší bytové jednotky, zejména 1+kk a 2+kk, a to spíše mimo hlavní město – buď v dojezdové vzdálenosti, nebo v dalších krajských městech.

Výraznou alternativu k přímým investicím do bytů podle Kadeřábka představují nemovitostní fondy. *„Investor může investovat už od nízkých stovek korun, nepotřebuje miliony a nemusí se o nic starat. Díky širokému portfoliu fondu navíc získává vyšší diverzifikaci – neinvestuje do jednoho bytu, ale do mnoha nemovitostí často po celé republice,*“ říká. Výhodou je podle něj také daňové nastavení. Výnosy uvnitř fondu jsou daněny sazbou 5 % a časový test u daně z příjmu činí tři roky, po jejichž uplynutí je případný prodej osvobozen od daně. *„Nevýhodou naopak může být nejistota, zda fond správně oceňuje svá aktiva. Investor tak může vstupovat za vyšší cenu, než by bylo zdravé. Právě proto je extrémně důležitý výběr kvalitního fondu,*“ uzavírá Tom Kadeřábek.

Měsíční splátka mírně klesla

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 4,93 % p. a. se mírně snížila na 20 314 Kč.

Měsíční splátka – vzorový příklad



Průměrné nabídkové sazby u jednotlivých fixací

Úrokové sazby – únor 2026		
Fixace	Do 80 % LTV	Nad 80 % LTV
1 rok	4,81 %	5,15 %
3 roky	4,54 %	4,90 %
5 let	4,85 %	5,20 %
10 let	5,52 %	5,84 %

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