

Tisková zpráva

Swiss Life Hypoindex březen 2026

Jaro přineslo tradiční mírný pokles sazeb hypoték. Další vývoj může zkomplikovat růst cen ropy

Měsíční splátka hypotéky na 3,5 mil. Kč sjednané do 80 % ceny nemovitosti se splatností 25 let při průměrné nabídkové sazbě 4,89 % p. a. činila v březnu 20 240 korun.

Praha, 9. března 2026

Průměrná nabídková sazba hypoték podle Swiss Life Hypoindexu v březnu klesla na 4,89 %. Jde o drobný sezónní pokles typický pro začátek jara. Další vývoj však bude záviset na inflaci a vývoji cen energií, které mohou sazby hypoték znovu ovlivnit.

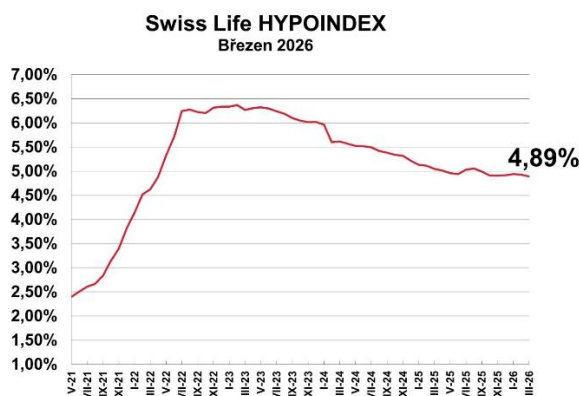
Swiss Life Hypoindex v březnu 2026 mírně klesl na 4,89 %. Pokles o čtyři bazické body sice představuje jen kosmetickou změnu, ale zapadá do tradičního jarního oživení hypotečního trhu.

Mírné jarní zlevnění hypoték

„Začátek jara bývá obdobím, kdy banky na hypotečním trhu zvyšují aktivitu a snaží se přilákat nové klienty atraktivnější nabídkou. Jde o poměrně pravidelný sezónní efekt, který lze na hypotečním trhu pozorovat prakticky každý rok,“ říká Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

„Je dobré připomenout, že hypoteční sazby se pod hranici pěti procent dostaly už v září 2025 a od té doby se pohybují těsně pod touto psychologickou hranicí. V posledních měsících tak sledujeme spíše velmi pozvolný pokles než výraznější změny. Ve srovnání s lety 2022 až 2024 je však současná situace přece jen výrazně příznivější. Tehdy se totiž sazby hypoték pohybovaly výrazně nad pěti procenty a v některých měsících dokonce přesahovaly i šest procent,“ říká Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Swiss Life Hypoindex březen 2026



Zdroj: Swiss Life Hypoindex

Ekonomika nesmí překvapit

Hypoteční trh se v posledních měsících stabilizoval a banky reagovaly na příznivější makroekonomické prostředí. Inflace se postupně dostala pod kontrolu a Česká národní banka již v předchozím období přistoupila ke snižování základních úrokových sazeb. Tento vývoj se s určitým zpožděním promítá také do cen hypotečních úvěrů.

„Pokud jde o další vývoj v průběhu roku 2026, nelze očekávat dramatický pokles sazeb. Banky budou reagovat jak na vývoj základních sazeb České národní banky, tak na konkurenci na hypotečním trhu. Výraznější změny v řádu celých procentních bodů proto nejsou pravděpodobné,“ uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Geopolitika může vývoj sazeb znovu zkomplikovat

Klíčovou podmínkou však zůstává stabilní ekonomické prostředí. Jakékoli zhoršení situace by mohlo očekávaný pokles sazeb rychle zastavit – a poslední vývoj ve světě naznačuje, že takové riziko nelze podceňovat.

„Už delší dobu říkáme, že úrokové sazby hypoték spíše stagnují. Bohužel se ale objevuje stále více faktorů, které by je mohly znovu posunout směrem nahoru. Klíčovou roli hraje inflace v Česku. Od ní se odvíjejí takzvané úrokové swapy, tedy zjednodušeně řečeno cena peněz pro banky. A právě ty mají velký vliv na to, jakou úrokovou sazbu nakonec klient u hypotéky dostane,“ říká Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

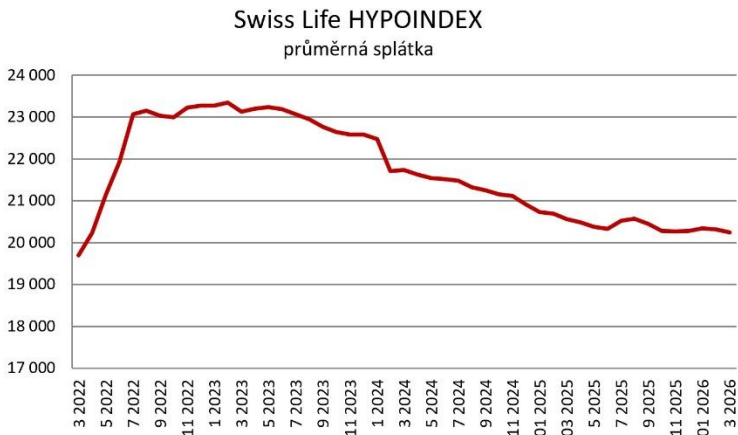
Na první pohled přitom může situace vypadat poměrně příznivě. Poslední data o inflaci byla velmi dobrá a meziročně se dostala pod 2 %. Do hry ale vstupují nové události ve světě. Napětí a vojenské operace na Blízkém východě, konkrétně v Íránu, okamžitě ovlivnily ceny ropy a následně i ceny pohonných hmot. Ty už v Česku začaly znovu růst. Zkušenost z doby pandemie přitom ukázala, že energie a pohonné hmoty zdražují prakticky celou ekonomiku – promítají se do dopravy, výroby i služeb. Pokud tedy jejich ceny rostou, často s nimi roste i celková inflace. Rozhodující proto bude především to, jak se konflikt bude vyvíjet a jak dlouho potrvá.

„Pro hypotéky to znamená jediné: banky se v nejbližší době do výrazného zlevňování hnát nebudou. Naopak se objevují rizika, že by sazby mohly jít spíše opačným směrem. A ani Česká národní banka pravděpodobně nebude se snižováním svých sazeb spěchat. V situaci, kdy do ekonomiky promlouvají silné zahraniční vlivy, bude spíše vyčkávat, jak se situace ve světě vyvine. Budou tedy hypotéky brzy výrazně levnější? V nejbližší době spíše ne,“ uzavírá Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

Měsíční splátka klesla za tři roky o tři tisíce

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 4,89 % p. a. klesla za tři roky o více než tři tisíce korun na 20 240 Kč.

Měsíční splátka – vzorový příklad



Průměrné nabídkové sazby u jednotlivých fixací

Úrokové sazby – únor 2026		
Fixace	Do 80 % LTV	Nad 80 % LTV
1 rok	4,78 %	5,06 %
3 roky	4,50 %	4,81 %
5 let	4,77 %	5,08 %
10 let	5,52 %	5,78 %

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 Kríž

Mobil: +420 602 266 316

E-mail: milan.kriz@benesgroup.cz