

Tisková zpráva

Swiss Life Hypoindex duben 2026

Hypotéky zdražily nejvíce od léta 2022. Reagují na napětí ve světě

Měsíční splátka hypotéky na 3,5 mil. Kč sjednané do 80 % ceny nemovitosti se splatností 25 let při průměrné nabídkové sazbě 5,18 % p. a. činila v dubnu 20 832 korun.

Praha, 9. dubna 2026

Hypoteční trh rychle zareagoval na ekonomické dopady konfliktu na Blízkém východě a hypoteční sazby prudce vzrostly. Ještě v březnu 2026 dosahovala průměrná nabídková sazba 4,89 %, což dávalo naději na pozvolné zlevňování hypoték. Válka s Íránem a omezení dopravy v Hormuzském průlivu však situaci výrazně změnila. V dubnu vzrostla průměrná sazba na 5,18 %, což představuje meziměsíční nárůst o 0,29procentního bodu. Jde o nejvýraznější změnu za poslední období.

„Český hypoteční trh zažil v dubnu nejvýraznější růst úrokových sazeb od léta 2022. Podle Swiss Life Hypoindexu se průměrná nabídková sazba během jediného měsíce zvýšila o 29 bazických bodů a index se po delší době opět dostal nad hranici pěti procent. Aktuálně činí 5,18 %, což je nejvyšší hodnota od prosince 2024,“ Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Splátky rostou o stovky korun

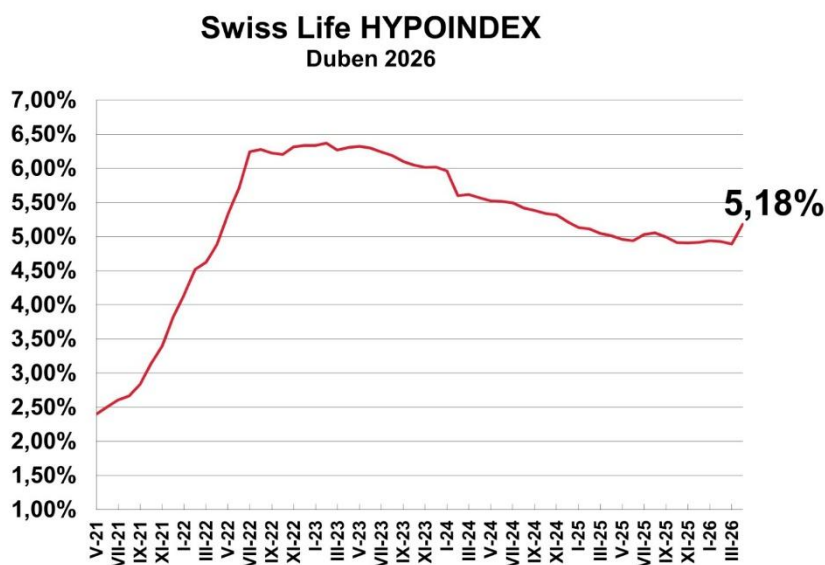
Růst sazeb se okamžitě promítá do měsíčních splátek nových úvěrů, které se zvyšují o stovky korun. Pro domácnosti plánující pořízení bydlení to znamená další zhoršení dostupnosti hypotečního financování.

Nejvýraznější zdražení zasáhlo úvěry s tříletou a pětiletou fixací. U hypoték s LTV do 80 % vzrostly sazby u tříleté fixace o 38 bazických bodů a u pětileté fixace o 35 bazických bodů. Právě tyto fixace patří dlouhodobě k nejžádanějším, což dopad růstu dále zesiluje.

Dubnový vývoj může signalizovat změnu trendu. Po období relativní stability se banky vracejí k opatrnějšímu přístupu a do cen hypoték promítají vyšší náklady na financování i zvýšenou nejistotu na finančních trzích. Další vývoj bude záviset především na měnové politice a makroekonomických datech v následujících měsících.

„Úrokové sazby hypoték v Česku dnes neurčuje pouze Česká národní banka nebo domácí ekonomika. Stále větší vliv na ně mají i globální geopolitické faktory. Konflikt na Blízkém východě zvyšuje nervozitu na finančních trzích a investoři v takovém prostředí zohledňují riziko vyšší inflace. To se následně promítá i do úrokových sazeb. Rostou ceny energií, zejména ropy, a banky na to reagují zdražováním hypotečních úvěrů, protože se jim zvyšují náklady na financování,“ komentuje Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

Swiss Life Hypoindex duben 2026



Zdroj: Swiss Life Hypoindex

Co stojí za růstem sazeb

Důvodů, proč se hypoteční sazby opět vydaly směrem vzhůru, je několik. Klíčovou roli hraje vývoj na finančních trzích, zejména růst úrokových swapů na mezibankovním trhu. Právě tyto sazby představují pro banky cenu peněz na delší období a přímo ovlivňují, za kolik jsou schopny fixovat hypoteční úvěry. V posledních týdnech dochází k jejich růstu, který se s určitým zpožděním promítá i do nabídkových sazeb hypoték.

„Tento vývoj často předbíhá samotné kroky České národní banky. Zatímco základní sazby mohou stagnovat nebo dokonce klesat, tržní očekávání budoucí inflace a celkového ekonomického vývoje tlačí dlouhodobé sazby směrem nahoru. Banky tak nereagují pouze na aktuální nastavení měnové politiky, ale především na očekávání finančních trhů. Pokud se objeví signály, že inflace neklesá dostatečně rychle nebo že by mohlo dojít k opětovnému zpřísnění měnové politiky, projeví se to právě růstem swapových sazeb a následně i hypotečních úroků,“ uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Vedle toho hraje roli i samotná strategie bank. Po období, kdy některé instituce aktivně snižovaly sazby a snažily se podpořit poptávku po úvěrech, dochází nyní k určité korekci. Banky více zohledňují náklady na financování a zároveň si chrání své úrokové marže. Výsledkem je návrat sazeb zpět nad hranici pěti procent.

„V tuto chvíli banky spíše vyčkávají, protože další vývoj bude klíčový. Právě nejistota na trzích je dnes hlavním faktorem, který ovlivňuje hypoteční sazby. Rychlé zlevňování proto nelze očekávat. Naopak, pokud by napětí přetrvávalo delší dobu, může se promítnout do vyšší inflace a udržet úrokové sazby na vyšších úrovních po delší období. Naopak rychlé uklidnění situace by mohlo přinést stabilizaci a postupný pokles sazeb,“ doplňuje Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

Rozhodování klientů je složitější

„V následujících měsících lze očekávat kolísání sazeb kolem hranice pěti procent. Další vývoj bude záviset především na inflaci, krocích České národní banky a situaci na finančních trzích,“ uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Základní scénář počítá s tím, že se hypoteční sazby budou v průběhu roku pohybovat přibližně v pásmu 4,7 až 5,3 %. Výraznější pokles by byl možný pouze v případě rychlejšího odeznění inflačních tlaků a dalšího uvolnění měnové politiky. Naopak v případě jejich opětovného zesílení nelze vyloučit ani další zdražení hypoték. Současný vývoj potvrzuje, že hypoteční sazby se neřídí pouze rozhodnutími centrální banky, ale především očekáváním finančních trhů. Právě proto se mohou měnit dříve, než Česká národní banka přistoupí k úpravě svých sazeb.

„Rozhodování klientů tak dnes není jednoduché. Pokud někdo potřebuje řešit nákup nebo refinancování bez odkladu, případně preferuje jistotu, dává smysl neotálet a zvolit hypotéku již nyní, ideálně s kratší fixací. Ta ponechává prostor reagovat na případný pokles sazeb v budoucnu. Klienti, kteří naopak nespěchají, mohou vyčkávat na příznivější podmínky. Je však nutné počítat s tím, že vývoj je mimořádně nejistý a silně závislý na vnějších faktorech. Hypoteční sazby tak dnes stále více odrážejí nejen ekonomická data, ale i globální dění. Při rozhodování je proto klíčové si ujasnit, zda chci jistotu i za cenu vyšších nákladů, nebo věřím v brzké uklidnění situace,“ upozorňuje Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

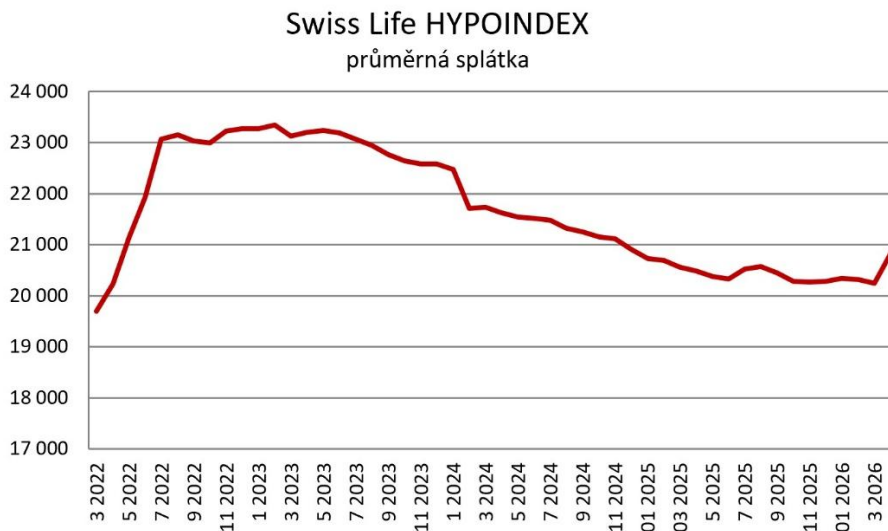
Měsíční splátky výrazně vzrostly

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 5,18 % p. a. vzrostla o 591 Kč na 20 832 Kč.

„Dubnový nárůst má přímý dopad na klienty. U hypotéky ve výši 3,5 milionu korun se splatností 25 let se oproti minulému měsíci zvýší měsíční splátka přibližně z 20 241 Kč na 20 832 Kč, tedy zhruba o 591 Kč měsíčně. V

absolutním vyjádření se může jednat o zdanlivě malou změnu, v součtu za celé fixační období však představuje významný zásah do rodinného rozpočtu. U vyšších úvěrů nebo delších splatností je tento dopad ještě výraznější,“ uzavírá Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Měsíční splátka – vzorový příklad



Průměrné nabídkové sazby u jednotlivých fixací

Fixace	Do 80 % LTV	Nad 80 % LTV
1 rok	4,99 %	5,28 %
3 roky	4,88 %	5,20 %
5 let	5,12 %	5,46 %
10 let	5,74 %	5,99 %

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