

Tisková zpráva

Swiss Life Hypoindex květen 2026

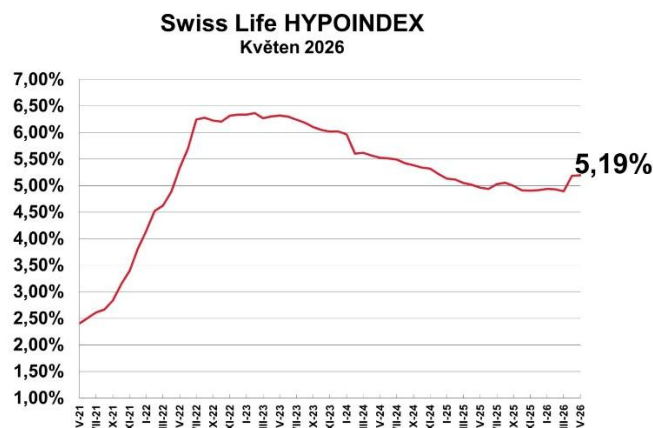
Hypotéky brzdí světová nejistota. Sazby se drží nad pětiprocentní hranicí

Měsíční splátka hypotéky na 3,5 mil. Kč sjednané do 80 % ceny nemovitosti se splatností 25 let při průměrné nabídkové sazbě 5,19 % p. a. činila v květnu 20 858 korun.

Praha, 7. května 2026 - Hypoteční sazby se v květnu podle Swiss Life Hypoindexu zvýšily na 5,19 %. Trh dál svazují geopolitická rizika, cena ropy, inflační očekávání a vyšší úrokové swapy. Bez uklidnění ve světě nelze čekat rychlý návrat k levnějším hypotékám, a proto roste význam správné volby banky, délky fixace i načasování jednání. Zejména domácnosti před refixací by měly nové podmínky řešit s několikaměsíčním předstihem.

„Průměrná nabídková sazba hypoték se v květnu 2026 zvýšila na 5,19 %. Oproti dubnovým 5,18 % jde pouze o nárůst o 0,01 procentního bodu. Na první pohled nic zásadního. Důležitější, než samotná meziměsíční změna je však skutečnost, že se hypoteční trh po dubnovém skoku usadil zpět nad pětiprocentní hranicí a zatím nenachází jasný impulz k návratu na nižší úroveň,“ uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Swiss Life Hypoindex květen 2026



Zdroj: Swiss Life Hypoindex

Írán, ropa a inflace: proč banky nezlevňují

„To, co skutečně hýbe hypotečními sazbami, je úplně něco jiného. Rozhoduje stav ekonomiky, inflace, vývoj ve světě, finanční trhy a postup centrálních bank. Současná geopolitická nejistota, včetně napětí kolem Íránu a Hormuzského průlivu, drží sazby hypoték nad hranicí pěti procent a v dohledné době nedává prostor pro jejich výraznější pokles. Rostoucí obavy z návratu inflace situaci dál komplikují. Pokud se mezinárodní napětí rychle neuklidní, mohou se vyšší ceny energií a dopravy znovu propsat do celé ekonomiky. V takovém prostředí banky sazby snižovat nebudou. Jednoduše by se jim to ekonomicky nevyplatilo,“ upozorňuje Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

„Je potřeba říct i druhou nepříjemnou pravdu. Banky snižují sazby hypotečních úvěrů zpravidla pomaleji, než je zvyšují. Šanci na jejich zvýšení často využijí rychle. A není se čemu divit: jejich prioritou je zisk, nikoli rychlé zlevňování úvěrů. Ke změně přístupu a skutečnému poklesu sazeb je proto potřeba jasný signál, že se ekonomická situace dlouhodobě zlepšuje,“ komentuje Tom Kadeřábek.

Rozdíl mezi krátkými a dlouhými fixacemi se v posledních měsících výrazně prohlubuje. Zatímco ještě před rokem činil rozdíl mezi nimi zhruba 35 bazických bodů, nyní dosahuje už 84 bodů. U tříleté fixace se aktuálně pohybuje sazba kolem 4,90 procenta, zatímco desetiletá fixace vystoupala až na 5,74 procenta.

Hypotéky určují dlouhodobé peníze

Hlavním faktorem nejsou kroky České národní banky, ale vývoj na finančních trzích – zejména úrokové swapy. Ty určují cenu dlouhodobých peněz pro banky a mají přímý vliv na tvorbu hypotečních sazeb. V posledních týdnech se swapové sazby drží vysoko, což bankám neumožňuje hypotéky zlevňovat.

„Právě tento nesoulad mezi kroky centrální banky a vývojem tržních sazeb je pro současnou situaci typický. Hypoteční sazby dnes nereflektují pouze aktuální stav ekonomiky, ale především očekávání jejího budoucího vývoje. Pokud finanční trhy předpokládají, že inflace bude klesat pomaleji nebo že měnová politika zůstane déle restriktivní, promítne se to okamžitě do cen dlouhodobých peněz – a tedy i hypoték,“ uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select

Do hypotečního trhu zároveň začínají promlouvat regulatorní a tržní změny, zejména přísnější přístup k financování investičních nemovitostí. Opatrnější posuzování úvěrů na nemovitosti určené k pronájmu může mírně ochladit investiční poptávku. Tento faktor sice nepůsobí přímo na výši hypotečních sazeb, ale ovlivňuje celkovou dynamiku trhu. Slabší aktivita investorů může částečně zmírnit tlak na růst cen nemovitostí, zároveň však bankám ubírá část produkce, což může vést k selektivnějšímu přístupu ke klientům.

Kratší fixace dává šanci, delší jistotu

Hypoteční sazby se pravděpodobně budou držet v pásmu kolem pěti procent. Rychlý pokles je podle aktuálních dat nepravděpodobný. Reálnější je stagnace s mírnými výkyvy podle vývoje inflace, ekonomiky a tržních očekávání.

„Pro klienty, kterým se blíží konec fixace, to znamená jediné: řešit situaci včas. Vyplatí se začít jednat několik měsíců před koncem fixace, aby byl prostor pro individuální nabídky bank nebo reakci na případné změny na trhu,“ doporučuje Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

„Kratší fixace mohou být vhodné pro ty, kteří věří v pokles sazeb v horizontu několika let a jsou ochotni přijmout vyšší riziko. Delší fixace naopak poskytují stabilitu a ochranu před dalším růstem sazeb – což může být v nejistém prostředí zásadní pro mnoho domácností,“ upozorňuje Jiří Sýkora.

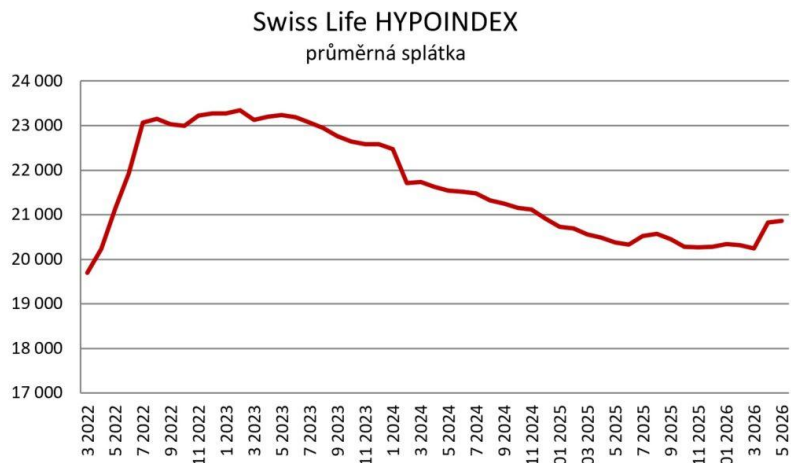
Růst sazeb se okamžitě promítá do rodinných rozpočtů. U modelové hypotéky ve výši 3,5 milionu korun se splatností 25 let vzrostla měsíční splátka z březnových 20 240 korun na zhruba 20 858 korun. Rozdíl přibližně 600 korun měsíčně může během celého fixačního období znamenat desítky tisíc korun navíc.

Na levnější hypotéky musí dát signál trh, ne politika

„Půl roku po volbách jsou hypoteční sazby zhruba o půl procentního bodu výše. A to navzdory tomu, že současná vláda před volbami slibovala na billboardech levnější hypotéky. Stačilo několik měsíců a realita politická hesla rychle obnažila. Ukazuje se totiž nepříjemná pravda: vláda má na cenu hypoték jen velmi omezený, v praxi téměř nulový přímý vliv. Jakýkoli pokus politiků „zlevnit hypotéky“ navíc vždy něco stojí. Typicky znamená zásah do státního rozpočtu, tedy účet pro daňové poplatníky. A co hůř, podobná opatření mohou přilévat olej do ohně: pokud podporují poptávku, ale neřeší nedostatek bytů, tlačí ceny nemovitostí dál vzhůru. Výsledek pak může být přesně opačný, než politici slibovali. Bydlení není dostupnější. Jen dražší,“ komentuje Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

„Levnější hypotéky tedy nepřijdou z politických billboardů. Přijdou až ve chvíli, kdy se uklidní inflace, stabilizuje globální situace a finanční trhy dostanou jasný signál, že cena peněz může jít bezpečně dolů. Do té doby je potřeba počítat spíše s opatrností bank než s rychlým obratem k nižším sazbám,“ uzavírá Tom Kadeřábek.

Měsíční splátka – vzorový příklad



Průměrné nabídkové sazby u jednotlivých fixací

Úrokové sazby – květen 2026

Fixace	Do 80 % LTV	Nad 80 % LTV
1 rok	4,99 %	5,28 %
3 roky	4,90 %	5,21 %
5 let	5,15 %	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