

Tisková zpráva

Swiss Life Hypoindex červen 2026

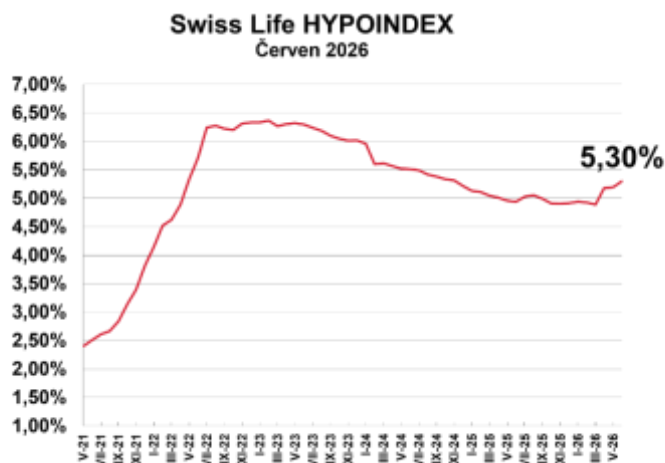
Hypotéky zdražují a drží se nad pěti procenty. Rozhodovat budou fixace a vyjednávání s bankou

Měsíční splátka hypotéky na 3,5 mil. Kč sjednané do 80 % ceny nemovitosti se splatností 25 let při průměrné nabídkové sazbě 5,30 % p. a. činila v červnu 21 082 korun.

Praha, 9. června 2026 - Swiss Life Hypoindex v červnu vzrostl na 5,30 % a potvrdil, že hypoteční trh má za sebou tři měsíce citelného zdražování. Modelová splátka úvěru 3,5 milionu korun se od března zvýšila o více než osm set korun měsíčně. Domácnosti proto budou muset více počítat, porovnávat nabídky bank a pečlivěji zvažovat, jak dlouhou fixaci zvolit.

„Ještě v březnu byly hypotéky pod pěti procenty. V červnu už Swiss Life Hypoindex ukazuje 5,30 %. Český hypoteční trh tak zažívá nepříjemné vystřízlivění: od března do června průměrná nabídková sazba vzrostla o 0,41 procentního bodu. Jen oproti květnu jde o nárůst o 0,11 procentního bodu. Samotná meziměsíční změna by ještě nemusela působit dramaticky, poslední měsíce ale jasně ukazují, že levnější hypotéky se zájemcům o bydlení znovu vzdalují,“ uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Swiss Life Hypoindex červen 2026



Zdroj: Swiss Life Hypoindex



Banky budou bojovat o klienty spíše slevami než plošným zlevněním

O dlouhodobém trendu je zatím předčasné mluvit, směr posledních měsíců je ale zřejmý. Období, kdy se sazby pozvolna posouvaly dolů, se minimálně prozatím uzavřelo. Vyšší tržní sazby, opatrnost bank a nejistota na finančních trzích vytvářejí prostředí, ve kterém bude návrat k levnějším hypotékám obtížný. V následujících měsících tak nelze vyloučit další mírné zdražování, případně stagnaci sazeb nad pětiprocentní hranicí.

Pro domácnosti, které plánují nákup nemovitosti, je to jasný vzkaz: návrat sazeb pod pětiprocentní hranici se vzdaluje. Trh vstupuje do fáze, v níž už nebude stačit čekat na lepší nabídky. Rozhodovat bude pečlivá kalkulace, správně zvolená fixace, porovnání bank a realistický pohled na vlastní rozpočet.

„Ve druhé polovině roku nečekám žádný rychlý obrat směrem k nižším sazbám. Finanční trhy bankám zatím nedávají prostor k plošnému zlevňování hypoték. Pravděpodobnější je scénář, že se průměrné sazby budou držet kolem pěti procent a rozdíly mezi nabídkami jednotlivých bank porostou. Boj o klienty se tak bude odehrávat hlavně přes individuální slevy, akční nabídky a nastavení dalších podmínek úvěru, nikoli přes výrazné snižování základních sazebníkových sazeb,“ upozorňuje Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Politický tlak hypotéky nezlevní

„Předvolební sliby o levnějších hypotékách narazily na realitu. Hypoteční sazby zůstávají nad pětiprocentní hranicí a očekávané výraznější zlevnění se nekoná. Debata se navíc posunula od slibů k přímému tlaku na Českou národní banku. Andrej Babiš veřejně vyzval guvernéra Aleše Michla ke snižování úrokových sazeb. To je politicky srozumitelné, protože levnější hypotéky jsou pro voliče atraktivní téma. Ekonomicky je to ale mnohem složitější,“ říká Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

„Vliv politiků na cenu hypoték je ve skutečnosti velmi omezený. Jedinou přímou cestou, jak by vláda mohla hypotéky výrazněji zlevnit, jsou různé formy státní podpory nebo dotací. Ty by ale zatížily veřejné rozpočty a mohly by dále podporovat inflaci. A právě obavy z návratu inflačních tlaků jsou jedním z hlavních důvodů, proč Česká národní banka postupuje při snižování sazeb velmi opatrně,“ upozorňuje Tom Kadeřábek.

„Nejde přitom jen o domácí ekonomiku. Centrální bankéři sledují také vývoj ve světě, geopolitická rizika, obchodní spory, ceny energií a další faktory. V prostředí, kde návrat inflace zůstává reálným rizikem, bude ČNB jen těžko hledat důvod pro rychlejší snižování sazeb. Pro zájemce o vlastní bydlení to znamená jediné: v nejbližších měsících nelze počítat s výrazným poklesem hypotečních sazeb. Levnější hypotéky nepřinese politický tlak. Přinese je až prostředí, ve kterém budou inflační rizika skutečně pod kontrolou,“ dodává Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.



Rok lépe sjednaných hypoték

Rok 2026 nebude rokem levných hypoték. Může ale být rokem lépe sjednaných hypoték. Trh se posouvá do fáze, ve které už nerozhodují velké skoky sazeb, ale detaily: načasování, volba fixace, struktura úvěru a schopnost využít příležitosti, které jednotlivé banky nabídnou. Právě v tom bude rozdíl mezi průměrnou a skutečně dobře sjednanou hypotékou.

„Stále větší význam proto získává důkladné porovnání nabídek, včasné jednání s bankou a aktivní práce s možnostmi refinancování. V prostředí, kde se průměrné sazby drží kolem pěti procent, může dobře připravený klient získat výrazně lepší podmínky než ten, kdo přijme první nabídku,“ doporučuje Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Fixace už není jen otázkou nejnižší sazby

Významným tématem zůstává také volba délky fixace. Ještě před rokem řada klientů volila kratší fixace s očekáváním, že sazby budou dál klesat. Aktuální vývoj ale ukazuje, že tak jednoduché to nebude. Kratší fixace může přinést nižší sazbu na vstupu a možnost využít případný budoucí pokles. Zároveň však nese riziko, že při další refixaci budou sazby výš než dnes. Delší fixace naopak poskytuje větší jistotu splátky a ochranu před případným pokračováním růstu.

„Rozhodování mezi kratší a delší fixací se tak stává strategickou otázkou, nikoli jen hledáním nejnižší sazby v sazebníku. Mělo by vycházet z finanční situace klienta, jeho tolerance k riziku, plánů do budoucna i z toho, jak velkou jistotu při splácení potřebuje,“ uvedl Jiří Sýkora.

Dostupnost bydlení zhoršují i ceny nemovitostí

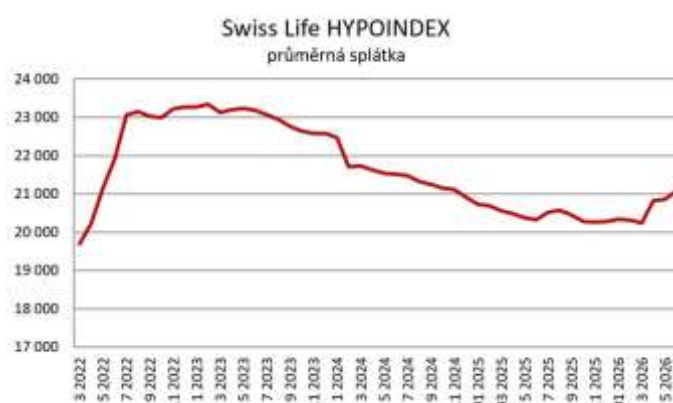
Z pohledu zájemců o vlastní bydlení však dnes nerozhoduje jen výše úrokových sazeb. Stále větší roli hrají samotné ceny nemovitostí. V řadě regionů se byty i rodinné domy znovu vracejí k růstu, zatímco příjmy domácností rostou pomaleji. Výsledkem je, že lidé si často neberou jen dražší hypotéku, ale také výrazně vyšší úvěr než před několika lety.

„Dobře to ukazuje jednoduchý příklad. Byt, který bylo ještě před několika lety možné pořídit za 5 milionů korun, dnes v řadě větších měst stojí 6 až 7 milionů korun. Při financování 80 % kupní ceny hypotékou znamená sedmimilionová nemovitost úvěr zhruba 5,6 milionu korun. Při současné průměrné sazbě 5,30 % a splatnosti 30 let se měsíční splátka pohybuje okolo 31 000 korun. Ještě před několika lety přitom obdobná nemovitost vyžadovala splátku výrazně nižší. Pro řadu domácností tak není hlavním problémem jen samotná sazba, ale kombinace vyšší ceny nemovitosti, vyššího úvěru a stále náročnější měsíční splátky,“ komentuje Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Splátky rostou rychle

Růst hypotečních sazeb se začíná citelně promítat do rozpočtů domácností. U modelové hypotéky ve výši 3,5 milionu korun se splatností 25 let vzrostla měsíční splátka z březnových 20 240 korun na červnových zhruba 21 082 korun. Během jediného čtvrtletí tak dlužníci platí o 842 korun měsíčně více, což může v rámci celého fixačního období znamenat desítky tisíc korun navíc. Tento vývoj potvrzuje, že i relativně malé pohyby sazeb mají v dlouhodobém horizontu výrazný dopad na rodinné rozpočty.

Měsíční splátka – vzorový příklad



Průměrné nabídkové sazby u jednotlivých fixací

Úrokové sazby – červen 2026

Fixace	Do 80 % LTV	Nad 80 % LTV
1 rok	5,09 %	5,38 %
3 roky	5,01 %	5,32 %
5 let	5,27 %	5,57 %
10 let	5,84 %	6,10 %

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