

Tisková zpráva

Swiss Life Hypoindex srpen 2026:

Hypotéky zdražují popáté v řadě a sazby jsou nejvýše za dva roky. Jejich růst se však blíží vrcholu

Měsíční splátka hypotéky na 3,5 mil. Kč sjednané do 80 % ceny nemovitosti se splatností 25 let při průměrné nabídkové sazbě 5,42 % p. a. činila v srpnu 21 327 korun.

Praha, 10. srpna 2026 - Hypoteční sazby rostou pátý měsíc v řadě. Swiss Life Hypoindex se v srpnu zvýšil o 0,10procentního bodu na 5,42 % a dostal se nejvýše za poslední dva roky. Sazby se pravděpodobně blíží svému vrcholu, v nejbližších měsících ale spíše než výrazné zlevnění přijde stagnace kolem současných hodnot. Vedle růstu sazeb se mění také způsob, jakým banky stanovují podmínky hypoték. Stále více záleží na bonitě žadatele, výši vlastních zdrojů i rozsahu služeb, které u banky využívá. Dva klienti proto mohou na stejný úvěr dostat výrazně odlišnou nabídku.

Levnější hypotéky brzdí nejistota a obavy z inflace

„Potvrzuje se, že návrat levnějších hypoték bude pomalejší, než si mnozí ještě na začátku roku představovali. Hlavním důvodem zůstává přetrvávající geopolitická nejistota a s ní spojené obavy z návratu vyšší inflace. Ty nesdílí jen Česká národní banka, ale také prakticky všechny významné centrální banky světa, které proto při uvolňování měnové politiky postupují velmi opatrně,“ komentuje Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

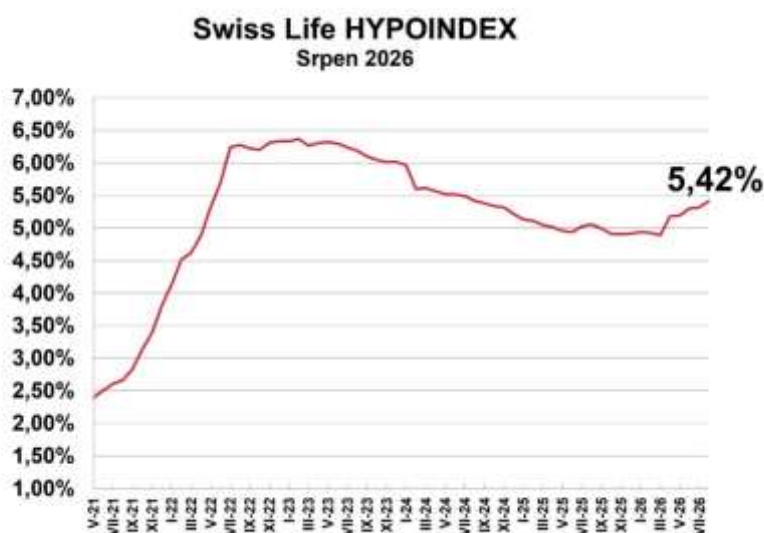
V poslední době jsme navíc mohli sledovat sílící politický tlak na Českou národní banku. Andrej Babiš opakovaně vyzýval guvernéra Aleše Michla ke snižování úrokových sazeb a kritizoval současnou měnovou politiku. Právě v této situaci se ukazuje jedna z nejdůležitějších vlastností centrální banky – její nezávislost. Navzdory politickým výzvám, předvolebním slibům i osobním invektivám postupuje ČNB konzistentně a svá rozhodnutí opírá především o vývoj inflace a ekonomiky, nikoli o aktuální politickou poptávku. Je to správný přístup.

Jak uvádí Tom Kadeřábek: *„Úrokové sazby totiž nejsou nástrojem pro plnění předvolebních slibů, ale pro udržení cenové stability. Pokud by centrální banka podlehla politickému tlaku a začala sazby snižovat předčasně, mohla by tím přispět k další inflační vlně. Vyšší inflace přitom patří k hlavním faktorům, které hypoteční sazby tlačí vzhůru.“*

„Na druhou stranu v současnosti neočekáváme výraznější zdražování hypoték. Finanční trhy už současná rizika do značné míry započítaly a hypoteční sazby se podle nás blíží svému vrcholu. K jejich dalšímu citelnému růstu by mohlo dojít zejména v případě výrazného zhoršení geopolitické situace nebo dlouhodobějšího obnovení silných inflačních tlaků,“ vysvětluje Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

Pro zájemce o vlastní bydlení to znamená jediné. Na výrazně levnější hypotéky si budou muset ještě počkat. „Zároveň není příliš pravděpodobné, že by v nejbližších měsících dál výrazně zdražovaly. Nejpravděpodobnějším scénářem je stagnace kolem současných úrovní a teprve poté velmi pozvolný pokles sazeb. Banky navíc tradičně zlevňují hypotéky pomaleji, než je zdražují, takže ani případné zlepšení situace se do nabídkových sazeb nepromítne okamžitě,“ upozorňuje Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

Swiss Life Hypoindex srpen 2026



Zdroj: Swiss Life Hypoindex

O konečné sazbě stále více rozhoduje klient

Vývoj hypotečních sazeb ovlivňují především dlouhodobé tržní úrokové sazby a situace na finančních trzích. Ty určují náklady bank na financování hypoték. Pro běžného klienta je však stále důležitější vědět, že výsledná cena úvěru závisí do značné míry také na něm.

„Zatímco ještě před několika lety rozhodovalo především to, která banka nabídne nejnižší sazbu, dnes se konkurenční boj stále více přesouvá k individuálnímu nastavení podmínek. Výsledná sazba proto často závisí více na obchodním vyjednávání než na pouhém pohledu do sazebníku,“ uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

V praxi tak není výjimkou, že dva klienti se stejnou výší hypotéky dostanou od stejné banky odlišnou nabídku. Banky stále více zohledňují interní hodnocení bonity klienta, výši vlastních zdrojů, délku jeho vztahu s bankou nebo ochotu využívat další produkty. Výslednou úrokovou sazbu tak určuje celá řada parametrů, nejen aktuální situace na finančních trzích.

„Významnou roli hraje například aktivní využívání běžného účtu, pravidelné zasilání příjmu nebo sjednání pojištění schopnosti splácet. Některé banky zvýhodňují klienty, kteří financují energeticky úsporné nemovitosti, jiné nabízejí lepší podmínky při nižším poměru výše úvěru k hodnotě nemovitosti (LTV). Rozhodovat může také samotná výše úvěru nebo rozsah dalších služeb, které klient u banky využívá,“ vysvětluje Jiří Sýkora.

Pro klienty z toho plyne jasné doporučení. Nestačí sledovat pouze reklamní kampaně jednotlivých bank nebo čekat na další změnu sazeb. Větší prostor pro úsporu často nabízí důkladná příprava žádosti o úvěr. Dobře nastavené financování, dostatek vlastních prostředků, doložení stabilních příjmů nebo vhodná kombinace doplňkových produktů mohou přinést lepší podmínky.

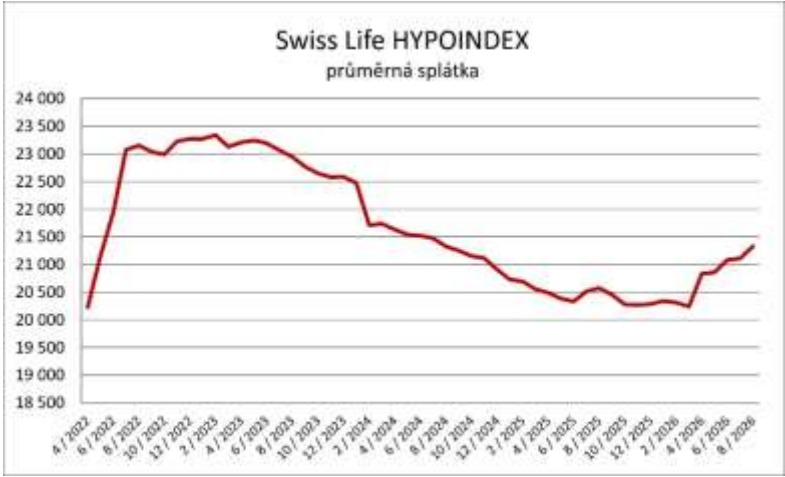
Mění také role hypotečního poradce. Jeho úkolem už není pouze porovnat sazby jednotlivých bank, ale především najít tu, která konkrétnímu klientovi nabídne nejvýhodnější podmínky. Rozdíly mezi nabídkami totiž dnes často nevznikají v oficiálních sazebnících, ale až při individuálním posouzení klienta a nastavení konkrétní nabídky.

„Vývoj hypotečních sazeb samozřejmě i nadále ovlivňují především dlouhodobé tržní úrokové sazby a situace na finančních trzích. Ty určují náklady bank na financování hypoték. Pro běžného klienta je však stále důležitější vědět, že výslednou cenu úvěru může do značné míry ovlivnit také on sám,“ uzavírá Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Splátky dál rostou

Růst sazeb se okamžitě promítá také do výše měsíčních splátek. Modelová hypotéka ve výši 3,5 milionu Kč se splatností 25 let při srpnové sazbě vychází na 21 327 Kč měsíčně. Oproti letošnímu březnu tak splátka vzrostla zhruba o 1 100 Kč. U domácností s napjatějším rozpočtem už může jít o citelný rozdíl.

Měsíční splátka – vzorový příklad



Průměrné nabídkové sazby u jednotlivých fixací

Úrokové sazby – srpen 2026

Fixace	Do 80 % LTV	Nad 80 % LTV
1 rok	5,18 %	5,47 %
3 roky	5,17 %	5,47 %
5 let	5,41 %	5,72 %
10 let	5,93 %	6,18 %

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