

*Tisková zpráva*

## Swiss Life Hypoindex září 2025

### Hypoteční sazby přešlapují. Podzim přinese hru o individuální slevy

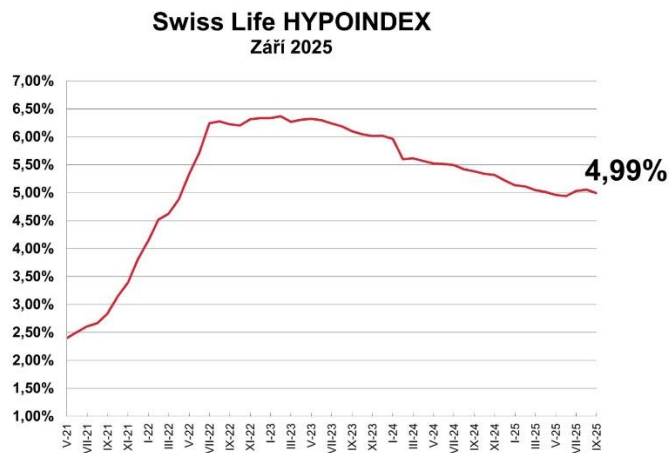
**Měsíční splátka hypotéky na 3,5 mil. Kč sjednané do 80 % ceny nemovitosti se splatností 25 let při průměrné nabídkové sazbě 4,99 % p. a. činila v září 20 450 korun.**

**Praha, 9. září 2025 - Průměrné nabídkové sazby hypoték se v září vrátily pod pětiprocentní hranici. Swiss Life Hypoindex klesl v září na 4,99 %. Analytici Swiss Life Select varují, že žádný velký zlom nepřijde – výhodu získají ti, kdo využijí podzimní slevy a nebudou čekat na lepší časy.**

Po prázdninovém zakolísání, kdy Swiss Life Hypoindex vyšplhal zpět nad pětiprocentní hranici, se v září znovu vrátil pod tuto psychologickou hranici – konkrétně na 4,99 %. Letní „vybočení z rytmu“ tak pouze přerušilo sérii patnácti poklesů v řadě ve vývoji nabídkových cen hypotečních úvěrů, během nichž index postupně sestoupil z hodnoty 5,57 %, kterou měl v dubnu 2024. Do konce roku přitom analytici Swiss Life Select neočekávají výraznější změna trendu.

*„Na startu nového školního roku se některé banky snaží znovu rozhýbat hypoteční trh a přicházejí s prvními akčními nabídkami. I díky nim klesl Swiss Life Hypoindex v září pod pětiprocentní hranici – konkrétně na 4,99 %. Zůstává však otázkou, zda se v průběhu měsíce přidají i další banky, což by mohlo index stlačit ještě níže. Úpravy sazeb se dosud týkaly hlavně institucí, které nabízely vyšší úrokové sazby než nejlevnější hráči na trhu. Nejnižší běžně dostupná sazba se tak stále pohybuje těsně nad čtyřmi procenty,“* komentuje Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select. *„Akční nabídky přitom mohou zvýšit zájem klientů o vlastní bydlení. Jak ale ukazuje zkušenost z minulosti, rostoucí poptávka po úvěrech na bydlení obvykle znamená méně příznivou zprávu pro ty, kteří doufali ve výraznější pokles cen nemovitostí,“* upozorňuje Jiří Sýkora.

## Swiss Life Hypoindex září 2025



Zdroj: Swiss Life Hypoindex

### Stejná banka, jiné sazby. Aktivní přístup se vyplácí

Banky dnes své nabídky stále více přizpůsobují rizikovému profilu klienta, výši jeho vlastních zdrojů i účelu úvěru – zda jde o nákup, výstavbu nebo refinancování. Díky tomu může jeden klient získat sazbu kolem 4,2 %, zatímco jiný skončí nad pěti procenty, a to i u stejné banky. Pro klienty to znamená nutnost nejen pečlivě porovnávat nabídky, ale také jednat aktivně a promyšleně.

„V rámci konkurenčního boje o bonitní klienty se navíc stále častěji objevují marketingové akce, které v oficiálních sazebnících nejsou uvedeny, ale přesto dokážou výrazně ovlivnit konečnou cenu úvěru. Pokud si klient sjedná další služby – například pojištění schopnosti splácet, běžný účet či investiční produkt – může banka snížit úrok i o několik desetín procentního bodu. Takto kombinované výhody pak mohou vést k sazbám, které se reálně blíží těm z jara 2024, přestože indexové sazby naznačují spíše růst. Pro klienty je zde klíčová rychlost jednání – individuální slevy banky obvykle nabízejí jen po omezenou dobu,“ doporučuje Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Za standard se čím dál více považuje fixace na tři nebo pět let, která kombinuje stabilitu s určitou flexibilitou. Naopak hypotéky s velmi krátkou či dlouhou fixací zůstávají většinou méně výhodné.

### Refinancování přináší tisícové rozdíly, pomoci může kratší fixace

Doporučení tříletých fixací platí i pro klienty, kterým končí fixační období. Klienti, kteří si během covidu sjednali hypotéku s úrokovou sazbou kolem dvou procent, dnes totiž čelí při změně fixace podstatně vyšším splátkám. „Pokud

*si někdo v té době vzal pětimilionový úvěr na 30 let s pětiletou fixací, jeho měsíční splátka činila zhruba 18 500 korun. V případě, že by dnes trval na pětileté fixaci, začínají nabídkové sazby na úrovni 4,59 %. Splátka by tak vzrostla na přibližně 25 600 korun, což znamená navýšení o více než 7 100 korun. Pokud by se rozhodl pro tříletou fixaci, splátka by byla okolo 24 700 korun – tedy o 6 200 korun více než dosud,*“ vysvětluje Jiří Sýkora, hypoteční analytik Swiss Life Select.

Podle něj by klienti měli začít řešit konec své fixace minimálně tři měsíce před jejím vypršením. „Jako první krok doporučuji jednat se svou stávající bankou. Teprve s novou nabídkou v ruce má smysl obejít konkurenci,“ dodává Sýkora. A jakou fixaci v současné době volit? „Doporučujeme spíše kratší tříleté fixační období. Vycházíme z předpokladu, že sazby budou v následujících letech spíše klesat, byť jen velmi pozvolna,“ radí Jiří Sýkora.

### **ČNB drží sazby, banky si hlídají marže**

Repo sazba ČNB zůstává beze změny na úrovni 3,5 %. To je sice pozitivní signál, ale pro výraznější zlevňování hypoték zatím nestačí. Banky si chrání marže, zohledňují regulační rizika a zároveň stále platí, že strop účelně vynaložených nákladů při předčasném splacení je nijak nemotivuje ke snižování sazeb. Místo tlaku na rychlý restart trhu se proto bankovní domy spíše připravují na podzimní sezónu.

*„Pokud nedojde k zásadní změně situace, hypoteční sazby zůstanou tam, kde jsou. Už delší dobu upozorňujeme, že výraznější pokles nelze čekat – případné slevy přinášejí spíše akční nabídky bank a konkurenční prostředí. Naopak geopolitická nejistota a inflace, umocněná kroky americké administrativy, tlačí úrokové swapy mírně nahoru. Tento růst ale není dramatický, a proto neočekáváme, že by vedl ke zdražení hypoték. Banky mají navíc dostatečný polštář v podobě marží, takže pokud se neobjeví negativní zprávy, sazby zůstanou stabilní. Jedinou neznámou zůstává vývoj ve světě – pokud se situace dlouhodobě neuklidní, je pravděpodobné, že současná úroveň sazeb se stane novým normálem,“* vysvětluje Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

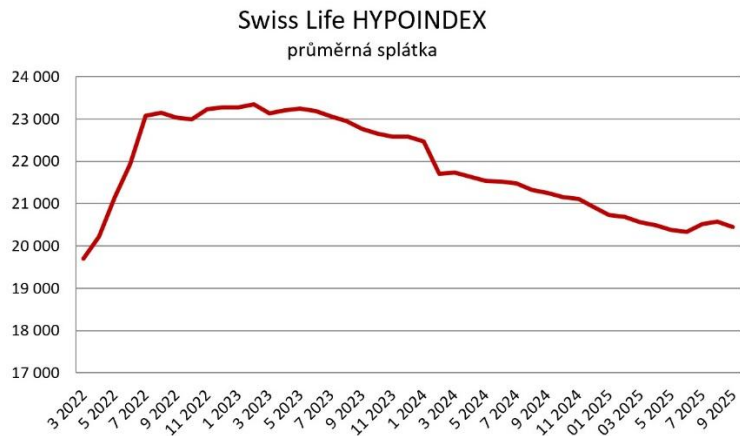
### **Měsíční splátka se prakticky nemění**

Modelový příklad ukazuje, že se 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 4,99 % p. a. prakticky nezměnila. V září činí 20 450 korun. I když jde jen o drobný posun oproti předchozím měsícům, v dlouhodobém horizontu rozhodují právě takovéto detaily. Každá desetina procentního bodu totiž dokáže ovlivnit rodinný rozpočet na celá desetiletí dopředu.

*„Hypoteční sazby budou ve zbytku roku klesat velmi pravděpodobně jen v řádu setin až desetin procentního bodu. Revoluci tedy nečekejme, ale každý klient má šanci díky individuálnímu vyjednávání získat zajímavější podmínky. Do*

vývoje sazeb navíc pravděpodobně zasáhnou podzimní akční nabídky bank, které mohou vrátit některé sazby na úroveň z období před prázdninami. Rok 2025 tak nakonec může patřit těm, kteří jednájí rychle, a ne těm, kteří čekají na dokonalý okamžik,“ uzavírá Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

### Měsíční splátka – vzorový příklad



### Průměrné nabídkové sazby u jednotlivých fixací

#### Úrokové sazby – září 2025

Fixace	Do 80 % LTV	Nad 80 % LTV
<b>1 rok</b>	4,94 %	5,13 %
<b>3 roky</b>	4,51 %	4,95 %
<b>5 let</b>	5,15 %	5,18 %
<b>10 let</b>	5,39 %	5,71 %

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](http://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](http://investujeme.cz) a [hypoindex.cz](http://hypoindex.cz).

V případě zájmu o další informace kontaktujte:

**Miroslav Beněš**

Mobil: +420 603 174 347

E-mail: [miroslav.benes@benesgroup.cz](mailto:miroslav.benes@benesgroup.cz)

**Milan Kříž**

Mobil: +420 602 266 316

E-mail: [milan.kriz@benesgroup.cz](mailto:milan.kriz@benesgroup.cz)