

Tisková zpráva

Swiss Life Hypoindex září 2026: Šest měsíců růstu sazeb. Podzimní slevy mohou přijít, návrat pod 5 % se ale nerýsuje

***Měsíční splátka hypotéky na 3,5 mil. Kč sjednané do 80 % ceny nemovitosti se splatností 25 let
při průměrné nabídkové sazbě 5,51 % p. a. činila v září 21 520 korun.***

Praha, 9. září 2026 - Hypoteční sazby rostou už šestý měsíc v řadě a Swiss Life Hypoindex v září vystoupal na 5,51 %, nejvýše od léta 2024. Výraznější zlevnění se zatím nerýsuje: proti němu stojí vysoké náklady bank na dlouhodobé financování, geopolitická nejistota i obavy z návratu inflace. Podzim může přinést větší konkurenci mezi bankami a cílené slevy, plošný návrat sazeb pod pět procent ale analytici Swiss Life Select neočekávají.

Šest měsíců zdražování posunulo hypoteční sazby na nejvyšší úroveň od léta 2024. Průměrná nabídková sazba podle Swiss Life Hypoindexu v září dosáhla 5,51 %, meziměsíčně o 0,09 procentního bodu více. Od březnového minima se index zvýšil už o 0,62 procentního bodu.

„Ještě na jaře přitom vývoj vypadal opačně. V březnu Swiss Life Hypoindex klesl na 4,89 %, nejnižší úroveň od dubna 2022, a zdálo se, že pozvolné zlevňování hypoték bude pokračovat. Následující měsíce však tento scénář postupně vyvrátily. Současná série sama o sobě neznamená, že zdražování bude pokračovat stejným tempem. Pro další měsíce bude rozhodující, zda se hypoteční sazby kolem současných hodnot stabilizují, nebo se posunou ještě výše,“ uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Šest měsíců růstu sazeb se už citelně propisuje i do rodinných rozpočtů. U modelové hypotéky ve výši 3,5 milionu korun se splatností 25 let činí při zářijové sazbě 5,51 % měsíční splátka přibližně 21 520 Kč. Oproti březnu vzrostla o 1 280 korun měsíčně.

Podzim může přinést slevy, ne plošné zlevnění

První test, zda se šest měsíců trvající růst hypotečních sazeb blíží ke konci, může přijít právě na podzim. Banky po prázdninách tradičně zvyšují obchodní aktivitu, více soupeří o nové klienty a do hry vstupují akční nabídky. Letos

však do podzimní sezony vstupují po několika měsících zdražování a s podstatně menším prostorem pro plošné snižování sazeb.

„Situace je jiná než v období klesajících tržních sazeb, kdy banky mohly levnější zdroje relativně snadno promítat do cen hypoték a zároveň si zachovat dostatečnou marži. V průběhu léta naopak řada institucí hypotéky zdražovala. Jen během srpna některé banky zvýšily sazby u vybraných fixací o 0,2 až 0,4 procentního bodu, zatímco jiné je ponechaly beze změny. Prostor pro plošné zlevňování je proto v současnosti poměrně omezený,“ říká Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Případná podzimní hypoteční „akce“ proto nemusí znamenat, že banky jednoduše sníží sazebníky o několik desetin procentního bodu. Pravděpodobnější je cílenější boj o klienta. Jedna banka může zvýhodnit konkrétní délku fixace, jiná refinancování nebo bonitnější žadatele. Vedle úrokové sazby mohou rozhodovat také individuální slevy a další podmínky nabídky. Už během léta bylo patrné, že jednotlivé banky volí rozdílnou strategii – zatímco některé zdražovaly výrazně, jiné sazby neměnily.

„Právě proto může být podzim zajímavý pro klienty, kteří mají prostor nabídky porovnat a vyjednávat. Pokud se banky pustí do tradičního konkurenčního boje, mohou se objevit velmi zajímavé individuální podmínky. Na plošný návrat sazeb pod pět procent bych ale nespolehl. Současné tržní podmínky tomu zatím příliš nenasvědčují,“ upozorňuje Jiří Sýkora.

O tom, jak velký prostor banky pro slevy skutečně dostanou, rozhodnou především náklady jejich dlouhodobého financování. Pokud se tržní sazby po předchozím růstu stabilizují, může se podzimní konkurence nejprve projevit zastavením zdražování a následně cílenými slevami. Pokud zůstanou náklady bank vysoko, výraznější zlevňování bude obtížné.

„Průměrná sazba tak může zůstat relativně vysoko, zatímco konkrétní klient díky správnému načasování, porovnání nabídek a individuálnímu vyjednávání získá podstatně lepší podmínky, než jaké naznačuje samotná hodnota Swiss Life Hypoindexu,“ uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Politické sliby hypotéky nezlevní

Hypotéky dál zdražují a rychlý návrat levnějších úvěrů se opět odkládá. Bankám rostou náklady na peníze, z nichž hypotéky financují, a pokud současná situace vydrží, čeká nás v následujících měsících spíše stagnace nebo další mírné zdražování.

Hlavním problémem zůstává geopolitická nejistota a s ní spojené obavy z návratu inflace. Velkou neznámou jsou především ceny energií a další vývoj konfliktů ve světě. *„Finanční trhy proto začínají počítat i s nepříjemnou*

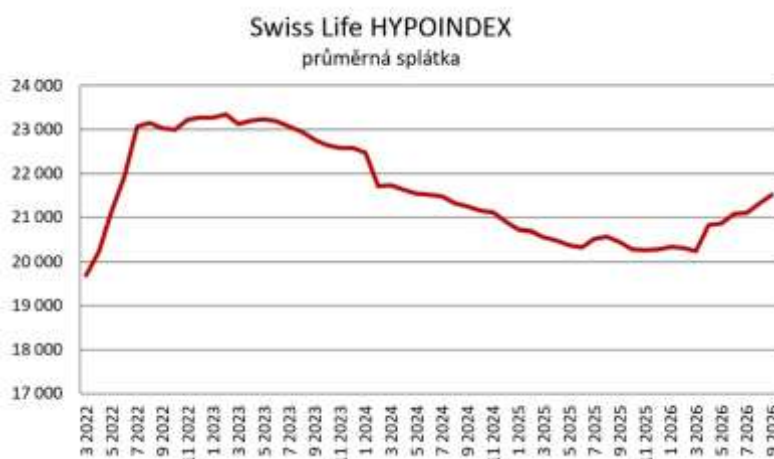
variantou: vyšší úrokové sazby s námi mohou zůstat podstatně déle, než jsme ještě před několika měsíci doufali. A pak je tu náš vlastní český paradox. Vláda před volbami slibovala levnější hypotéky, zároveň ale plánuje druhý nejvyšší schodek v historii České republiky. To je trochu jako slibovat hubnutí a současně si objednat druhou večeři,“ komentuje Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

Vysoký deficit totiž není jen abstraktní číslo v rozpočtu. Stát si musí půjčit více peněz, vydává více dluhopisů a zároveň přilévá další peníze do ekonomiky. To vytváří tlak na tržní úrokové sazby a představuje další proinflační riziko. „Tedy přesně to, co levnějším hypotékám příliš nepomáhá. Politici samozřejmě mohou tlačit na ČNB, kritizovat jejího guvernéra a vysvětlovat, že úrokové sazby by měly být nižší. Zatím se ale zdá, že Česká národní banka je na vládě, politických výrocích i předvolebních slibech skutečně nezávislá. A to je dobře. Úkolem ČNB není zařadit politikům levnější hypotéky, ale hlídat inflaci,“ říká Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

„V půlročním horizontu proto očekávám spíše stagnaci až mírný růst hypotečních sazeb. Banky mohou část vyšších nákladů nějakou dobu absorbovat ve svých maržích, nejsou ale charita a tento prostor není nekonečný. Pokud úrokové swapy zůstanou vysoko, budou vyšší náklady postupně promítat do sazeb pro klienty. Ostatně už se to děje,“ upozorňuje Tom Kadeřábek.

„V delším horizontu bude rozhodovat především inflace a geopolitika. Pokud se situace uklidní, otevře se prostor pro pozvolné zlevňování. Jestli ale inflační rizika zůstanou zvýšená, hypotéky budou drahé déle, než si většina lidí přeje. Politici mohou levnější hypotéky před volbami slibovat na billboardech a mohou kvůli nim kritizovat i ČNB. Tržní úrokové sazby ale předvolební programy nečtou,“ uzavírá komentuje Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

Měsíční splátka – vzorový příklad



Průměrné nabídkové sazby u jednotlivých fixací

Úrokové sazby – září 2026

Fixace	Do 80 % LTV	Nad 80 % LTV
1 rok	5,29 %	5,58 %
3 roky	5,27 %	5,58 %
5 let	5,51 %	5,82 %
10 let	5,99 %	6,24 %

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