

Tisková zpráva

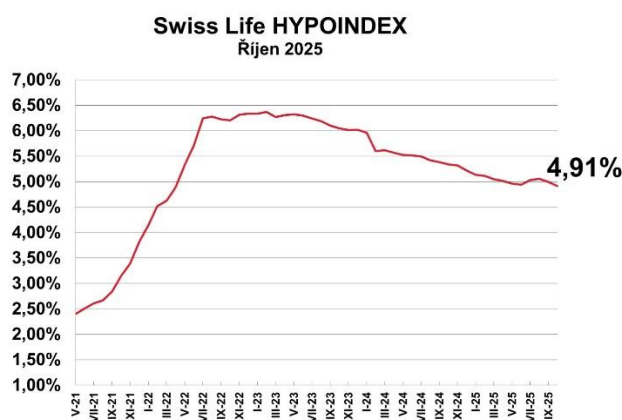
Swiss Life Hypoindex říjen 2025

Hypoteční sazby v říjnu klesly nejvíce od začátku roku

Měsíční splátka hypotéky na 3,5 mil. Kč sjednané do 80 % ceny nemovitosti se splatností 25 let při průměrné nabídkové sazbě 4,91 % p. a. činila v říjnu 20 278 korun.

Praha, 8. října 2025 - Hypoteční trh zrychlil pokles. Podle ukazatele Swiss Life Hypoindex se průměrná nabídková sazba snížila o 0,08procentního bodu na 4,91 % p. a. – nejnižší od dubna 2022. Tahounem poklesu jsou pětileté fixace, zatímco tříleté sazby mírně vzrostly. Modelová splátka hypotéky se přiblížila k hranici 20 tisíc korun měsíčně.

Swiss Life Hypoindex říjen 2025



Zdroj: Swiss Life Hypoindex

Index Swiss Life Hypoindex klesl v říjnu o 0,08procentního bodu na 4,91 % p. a. ze zářijových 4,99 %, čímž zaznamenal nejvýraznější meziměsíční pokles od letošního ledna, kdy se snížil ještě o desetinu více. Říjnové sazby se tak dostaly na nejnižší úroveň od dubna 2022.

Pětileté fixace zlevňují nejvíce, tříleté mírně rostou

Při detailnějším pohledu je patrné, že za tímto poklesem stojí především výrazné zlevnění pětiletých fixací. Zatímco v září se jejich průměrná nabídková sazba pohybovala poměrně výrazně nad pětiprocentní hranicí (5,15 %), v říjnu

klesla na 4,80 % p. a. Hypotéky s pětiletou fixací jsou tak aktuálně výhodnější než úvěry s jednoletou fixací, kde říjnová sazba činila 4,92 % p. a. – tedy o 0,2procentního bodu méně než v září.

Zajímavostí je opačný vývoj u tříletých fixací. V jejich případě totiž průměrná nabídková sazba v říjnu naopak stoupla o 0,6procentního bodu na 4,57 % p. a. I přes tento nárůst však zůstávají tříleté fixace nadále nejvýhodnější variantou na trhu.

Banky mění taktiku: jedny zlevňují, jiné brzdí

„Banky v současné době volí rozdílné strategie. Některé instituce – především ty s vyšším podílem dlouhodobě fixovaných hypoték – postupně ruší slevy z úrokových sazeb, aby kompenzovaly rostoucí náklady na zdroje. Naopak menší nebo nově aktivnější banky přicházejí s cílenými podzimními kampaněmi, jejichž cílem je přitáhnout nové klienty. Tyto akční slevy však bývají časově omezené a nejčastěji podmíněné využitím dalších produktů, jako je pojištění schopnosti splácet, běžný účet či investice,“ komentuje Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Celkově lze říct, že trh se nachází v rovnovážné fázi, kdy se jednotlivé úpravy sazeb navzájem vyvažují. Právě to se promítá do relativní stability ukazatele Swiss Life Hypoindex.

ČNB vyčkává, trh s napětím sleduje její další krok

Česká národní banka na svém zářijovém zasedání ponechala dvoutýdenní repo sazbu beze změny na úrovni 3,50 % p. a., tedy stejně jako v srpnu. Ve svém komentáři uvedla, že inflace se nachází v blízkosti inflačního cíle a měnová politika nadále zůstává v restriktivním pásmu, které by mělo zajistit návrat inflace do stabilního intervalu i v následujících měsících.

„Přetrvávají inflační tlaky z domácí ekonomiky patrně neumožní ČNB další snížení sazeb. Tento opatrný postoj se promítá i do přístupu komerčních bank – většina z nich nyní spíše vyčkává a nové ceníky upravuje jen kosmeticky. Hypoteční trh tak zůstává v napjatém očekávání dalšího rozhodnutí centrální banky, které by mohlo přijít na přelomu roku,“ doplnil Jiří Sýkora.

Jak ovlivní nová vláda hypotéky?

„Vývoj hypotečních sazeb naplňuje predikce Swiss Life Select. Předpokládáme, že současné přešlapování na místě bude ještě nějakou dobu pokračovat. Globální nejistota, kterou přinesla nová americká administrativa, udržuje hypoteční sazby na stávajících úrovních – především proto, že je mimořádně obtížné odhadnout další makroekonomický vývoj. Inflace se sice zdá být pod kontrolou, avšak jakýkoli nečekaný krok Donalda Trumpa může situaci rychle změnit. Tarify, geopolitika, politická situace i inflace – to vše nahrává obezřetnosti, kterou se vydala i

Česká národní banka a kterou jasně akcentovala na svém posledním zasedání,“ vysvětluje Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

„Do žádných výrazných kroků se nyní nehrnou ani komerční banky, a proto se nekoná žádný zásadní pohyb sazeb hypoték směrem dolů ani nahoru. Otázkou zůstává, jak do vývoje promluví nová česká vláda vedená Andrejem Babišem, který na billboardech po celé republice sliboval levnější hypotéky. Pravda je však taková, že předseda vlády nemá prakticky žádné nástroje, jak ceny hypoték ovlivnit – snad s výjimkou politického tlaku na vedení ČNB. Naopak vidím riziko v možném růstu inflace, a to v důsledku předvolebních slibů, které mohou výrazně zatížit státní rozpočet. Takový vývoj by mohl vést spíše ke zdražení hypotečních úvěrů. Nechme se tedy překvapit, jakým směrem se situace v následujících měsících vyvine,“ hodnotí Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

Konec fixace: čas na přehodnocení strategie

V příštích měsících čeká řadu českých domácností rozhodnutí, jak dál po konci současné fixace jejich hypotéky. Čeká je tak zásadní finanční rozhodnutí – zda zvolit kratší nebo delší fixaci, využít možnost mimořádné splátky, nebo naopak část volných prostředků investovat. Ačkoli se trh nyní nachází ve fázi relativní stability, právě období refixací je ideálním okamžikem k revizi celé finanční strategie.

„Nejen s ohledem na nynější výši úrokových sazeb, ale také na jejich předpokládaný vývoj, bych doporučil volbu některé z kratších fixací – ideálně v délce tři let,“ říká Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select. „Je však důležité zdůraznit, že volba délky fixace je vždy individuální a měla by vycházet z konkrétních potřeb a finančních možností každého klienta,“ dodává.

S koncem fixace mají lidé možnost provést mimořádnou splátku hypotéky bez sankce. Podle Šimona Schlofffa, hlavního investičního analytika Swiss Life Select, by ale mělo jít o promyšlené rozhodnutí: „Při zvažování mimořádné splátky je třeba zohlednit několik faktorů – především své finanční potřeby a postoj k drženému dluhu. Z čistě ekonomického pohledu záleží na tom, zda úroková sazba hypotéky převyšuje výnos, který klient dosahuje investováním volných peněz. Pokud se člověk rozhodne úspory využít na snížení dluhu, měl by si ponechat dostatečnou finanční rezervu – ideálně ve výši tři až šestnásobku měsíčních výdajů pro případ výpadku příjmů nebo nečekaných výdajů.“

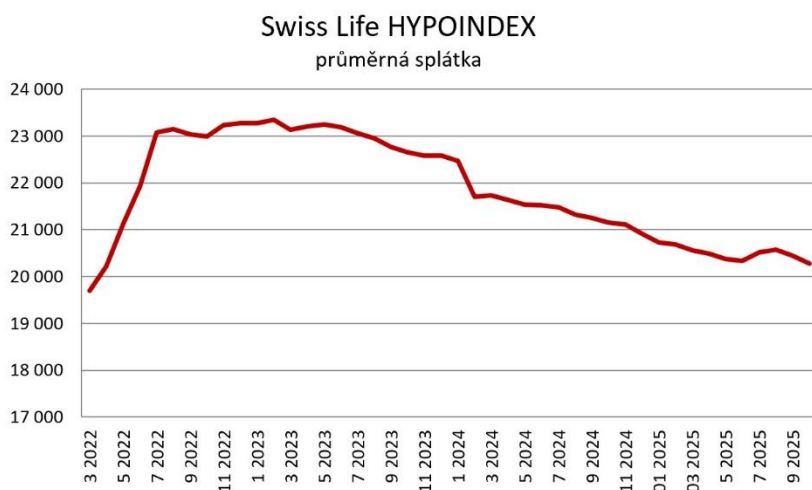
Z investičního pohledu se podle Šimona Schlofffa často vyplatí spíše peníze investovat, než je použít na rychlejší splacení hypotéky. „Dlouhodobě akciové fondy dosahují průměrných výnosů okolo 7 až 8 % p. a., zatímco úrokové sazby hypoték jsou dnes nižší. Ekonomicky tedy dává větší smysl alokovat přebytečný kapitál právě tímto způsobem. Elegantním řešením může být investovat volné prostředky a při refixaci se nebát hypotéku klidně i prodloužit. Inflace

navíc z pohledu reálné hodnoty dluhu tento dluh částečně „umožuje“. Z dlouhodobého hlediska z takového přístupu klient obvykle profituje,“ uzavírá Schloff.

Měsíční splátky klesají, hranice 20 tisíc je na dosah

Modelová měsíční splátka hypotečního úvěru ve výši 3,5 milionu korun, sjednaného do 80 % odhadní ceny nemovitosti (LTV) se splatností 25 let, při průměrné nabídkové sazbě 4,91 % p. a., klesla v říjnu o 172 korun na aktuálních 20 278 korun. Splátka se tak výrazně přiblížila k symbolické hranici 20 tisíc korun měsíčně, kterou by při pokračování současného trendu mohla v následujících měsících pokořit.

Měsíční splátka – vzorový příklad



Průměrné nabídkové sazby u jednotlivých fixací

Úrokové sazby - říjen 2025		
Fixace	Do 80 % LTV	Nad 80 % LTV
1 rok	4,92 %	5,25 %
3 roky	4,57 %	4,92 %
5 let	4,80 %	5,16 %
10 let	5,36 %	5,68 %

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