*Tisková zpráva*

# Swiss Life Hypoindex listopad 2025

# Hypoteční sazby zamrzly. Trhem hýbe hlavně refinancování

***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 listopadu 20 268 korun.***

*Praha, 6. listopadu 2025* - **Listopad nepřinesl na hypoteční trh žádné zlevnění – průměrná nabídková sazba podle Swiss Life Hypoindexu zůstala na 4,91 %. Zatímco banky vyčkávají, vláda ve svém programovém prohlášení slibuje levnější hypotéky. Odborníci ze Swiss Life Select však upozorňují, že tyto kroky mohou místo pomoci vyvolat růst inflace i cen nemovitostí.**

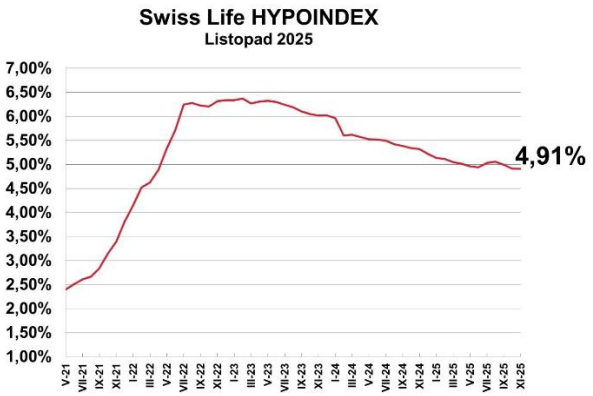
*„Listopad přinesl na hypoteční trh stabilizaci – nebo stagnaci, záleží na úhlu pohledu. Podle aktuálních dat Swiss Life Hypoindexu se průměrná nabídková sazba hypoték udržela na úrovni 4,91 %, tedy na stejné hodnotě jako v říjnu. Za celý letošní rok tak úrokové sazby měřené Swiss Life Hypoindexem klesly o přibližně o třetinu procentního bodu. Nejvýhodnější podmínky aktuálně nabízejí hypotéky s tříletou fixací, jejichž průměrná sazba se pohybuje lehce nad hranicí 4,5 %,“* komentuje Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Při pohledu na jednotlivé fixace je situace pestřejší. Pětileté fixace u hypoték do 80 % hodnoty nemovitosti (LTV) se aktuálně pohybují lehce pod hranicí 4,8 %, zatímco tříleté fixace jsou o několik bazických bodů levnější. Dlouhodobé desetileté fixace naopak stagnují těsně pod hranicí 5,4 %, stejně jako jednoroční fixace, které se drží okolo 4,9 %. Rozdíly mezi jednotlivými délkami fixací tak nejsou výrazné, přesto však naznačují opatrnost bank při stanovování cen napříč délkami fixací.

Navzdory stagnaci úrokových sazeb se zatím nedá hovořit o výrazném oživení hypotečního trhu. Objem nově poskytnutých úvěrů na bydlení je sice meziročně vyšší, ale stále nedosahuje úrovní z roku 2020, kdy byly objemy sjednaných hypoték rekordní. Důvodů je hned několik – vysoké ceny nemovitostí, opatrnost domácností při přijímání dlouhodobých závazků a nejistota ohledně dalšího vývoje ekonomiky.

*„Aktuální sazby kolem pěti procent jsou sice nižší než loni, ale pro řadu zájemců o vlastní bydlení zůstávají nad hranicí finanční dostupnosti,“* upozorňuje Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

***Swiss Life Hypoindex listopad 2025***




*Zdroj: Swiss Life Hypoindex*

*„Úrokové sazby hypoték se i nadále drží lehce pod pětiprocentní hranicí. Potvrzuje se tak to, o čem dlouhodobě hovoříme – banky v této nejisté době nebudou se sazbami výrazněji hýbat, dokud neuvidí jasný směr české i světové ekonomiky. Nejistota ohledně cel, kterou vyvolala americká administrativa, vývoj inflace, geopolitické konflikty a další faktory zatím nepřinášejí potřebnou stabilitu ani východisko. A je nepravděpodobné, že by se to v blízké době změnilo. Proto z tržního hlediska neočekáváme jiný vývoj než dosud – tedy stagnaci úrokových sazeb,“* vysvětluje Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

**Trh žije refinancováním**

Stagnace sazeb a opatrnost bank při jejich snižování přichází v období, kdy na trh proudí zvýšený počet žádostí o refinancování hypoték. Letos totiž dochází k hromadnému konci fixací sjednaných v letech 2020 a 2021, kdy se úrokové sazby běžně pohybovaly pod hranicí dvou procent. Klienti, kteří tehdy uzavřeli pětiletou fixaci s úrokem 1,89 %, jsou dnes postaveni před realitu refinancování za více než dvojnásobnou sazbu. Měsíční splátka hypotéky ve výši tří milionů korun se splatností 30 let tak vzroste z přibližně 10 900 Kč na 15 900 Kč. Takový nárůst představuje výrazný zásah do rozpočtu domácností.

*„Refinancování se stává jednou z klíčových oblastí zájmu bank. Mnohé z nich proto nabízejí individuální sazby, poplatkové slevy nebo garantované podmínky při přechodu klienta z jiné instituce. Konkurenční boj v tomto segmentu způsobuje, že nabídky pro refinancující klienty bývají o 0,1 až 0,2procentního bodu nižší než standardní sazby určené pro nové úvěry. Banky se tímto způsobem snaží zmírnit odliv klientů a současně získat klienty jiných bank v rámci refinancování jako strategický prostor pro další růst,"* komentuje Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Podzim na hypotečním trhu končí bez dramatických změn, ale s jasnými signály. Trh vstupuje do fáze pozvolné stabilizace, kdy refinancování zůstává hlavním motorem většiny pohybů. Banky i klienti si stále více uvědomují, že éra extrémně levných peněz je definitivně u konce a nový „normál" se ustaluje kolem úrovně 4,5 až 5 %.

*„Otázkou zůstává, zda rok 2026 skutečně přinese očekávané uvolnění pod tuto hranici, nebo se současné sazby stanou dlouhodobým standardem,"* uzavírá Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

**Zahýbe nová vláda s hypotékami?**

S cenami hypotečních úvěrů by mohla zahýbat nová česká vláda, která ve svém programovém prohlášení zmiňuje státní zvýhodněné půjčky, a především podporu úroků z hypoték při koupi prvního bytu. *„To není nic jiného než státní dotace na bydlení. Budoucí premiér sice sliboval levné hypotéky, ale už tehdy bylo zřejmé, že na jejich cenu nemá prakticky žádnou přímou páku – kromě dotací. Banky budou v takovém modelu pouze zprostředkovatelem a stát jim bude kompenzovat část úroků, které nezaplatí klient. Nic ale není zadarmo. Levné hypotéky nakonec zaplatí daňoví poplatníci, tedy všichni ekonomicky aktivní občané,"* komentuje Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

*„Tento přístup navíc povede k vyšší inflaci, a tedy k dalšímu zdražování bytů a domů, čímž se efektivita podpory výrazně sníží. Opět se tedy neřeší jádro pudla – tedy strana nabídky a skutečnost, že se nové byty prakticky nestaví. Vláda těmito kroky situaci nezlepší. Řeší totiž pouze poptávkovou stranu trhu, která při růstu automaticky vede k dražšímu bydlení. Dražší bydlení znamená vyšší inflaci. A pokud k tomu připočteme i další plánované rozpočtové kroky vlády, ty inflaci jen přitopí pod kotlem. Na to bude muset Česká národní banka reagovat – buď nesnižováním, nebo dokonce zvyšováním úrokových sazeb, což nevyhnutelně povede k dražším úvěrům. A čím dražší budou úvěry, tím více je bude muset stát dotovat,"* upřesňuje Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

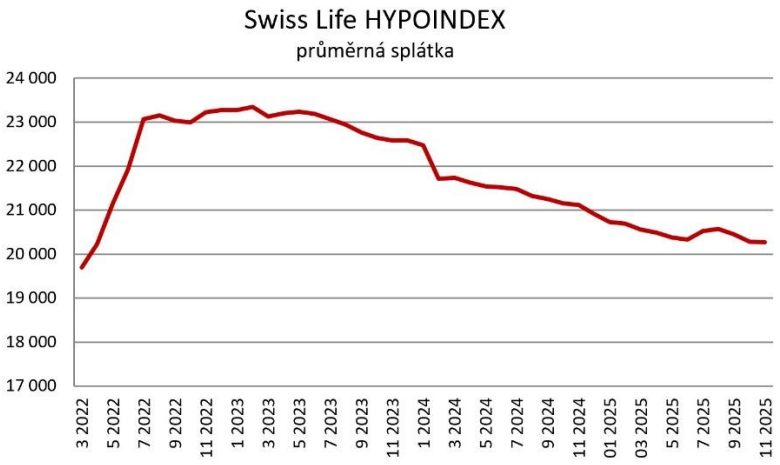
*„Dokud vláda nezačne řešit skutečný zdroj problému – tedy nízkou výstavbu – budeme se točit v bludném kruhu. Dotované hypotéky povedou k dražšímu bydlení, vyšším úrokovým sazbám a horšímu stavu veřejných financí. A to*

*vše nakonec opět zaplatí daňoví poplatníci,“* uzavírá Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

**Měsíční splátka se téměř nezměnila**

Modelový příklad ukazuje, že měsíční splátka hypotečního úvěru ve výši 3,5 milionu Kč sjednaného do 80 % odhadní ceny nemovitosti (LTV) se splatností 25 let a při průměrné nabídkové sazbě 4,91 % p. a. zůstává téměř beze změny – činí 20 268 Kč.

***Měsíční splátka – vzorový příklad***




***Průměrné nabídkové sazby u jednotlivých fixací***

| Úrokové sazby - listopad 2025 | | |
|---|---|---|
| Fixace | Do 80 % LTV | Nad 80 % LTV |
| **1 rok** | 4,92 % | 5,25 % |
| **3 roky** | 4,56 % | 4,91 % |
| **5 let** | 4,79 % | 5,15 % |
| **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