Tisková zpráva

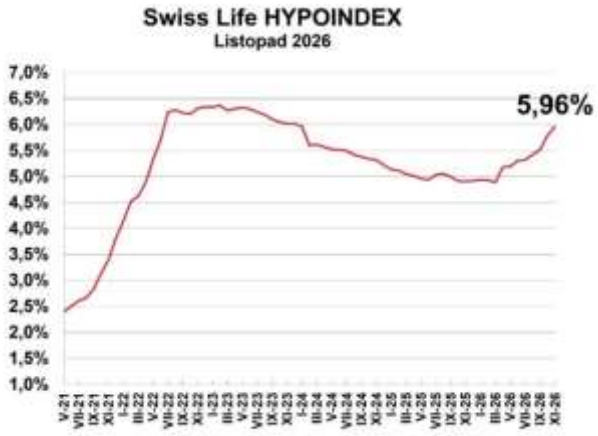
Swiss Life Hypoindex listopad 2026: Hypotéky míří k 6 %, vrchol sazeb ale může být blízko

Měsíční splátka hypotéky na 3,5 mil. Kč sjednané do 80 % ceny nemovitosti se splatností 25 let při průměrné nabídkové sazbě 5,96 % p. a. činila v listopadu 22 464 korun.

Praha, 10. listopadu 2026 – **Hypoteční sazby jsou krok od 6 %. Swiss Life Hypoindex v listopadu vystoupal na 5,96 % a zaznamenal osmý růst v řadě. Od březnového minima se zvýšil o více než jeden procentní bod. Přesto se podle analytiků Swiss Life Select mohou sazby blížit svému vrcholu – pozitivním signálem je zejména pokles úrokových swapů.**

„Listopadový Swiss Life Hypoindex přináší další nepříjemnou zprávu pro zájemce o vlastní bydlení. Hypoteční sazby pokračují v růstu. Index zaznamenal jejich další zvýšení, tentokrát o 0,17procentního bodu. Průměrná nabídková sazba se tak dostala na 5,96 %. Od března, kdy se nacházela na letošním minimu 4,89 %, zdražily hypotéky již o více než jeden procentní bod. Jde přitom o osmý měsíc růstu v řadě,“ uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Šestiprocentní hranice není jen psychologickým mezníkem. Pro domácnosti znamená další zvýšení nákladů na financování vlastního bydlení a může ovlivnit jejich rozhodování o tom, zda si nemovitost pořídit, jak velký byt hledat nebo zda nákup raději odložit.



Zdroj: Swiss Life Hypoindex

ČNB přitvrdila, hypotéky ale zdražily už předtím

Do dalšího vývoje hypotečního trhu vstupuje také měnová politika České národní banky. Bankovní rada 5. listopadu zvýšila dvoutýdenní repo sazbu o 0,25procentního bodu na 4,00 %. Nová sazba platí od 6. listopadu. ČNB tak reaguje na přetrvávající inflační rizika a nejistotu ohledně dalšího cenového vývoje.

„Je však důležité oddělit listopadový růst Swiss Life Hypoindexu od tohoto rozhodnutí. Nabídkové sazby zachycené v listopadovém indexu vycházejí z cenových nabídek bank připravovaných ještě před zvýšením repo sazby. Nelze proto tvrdit, že listopadové zdražení hypoték je přímým důsledkem listopadového kroku ČNB,“ vysvětluje uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Pro další vývoj bude důležité, zda se změní očekávání finančních trhů ohledně dalšího směřování měnové politiky. Pokud trh začne počítat s tím, že přísnější politika bude pokračovat i v roce 2027, může to na banky vytvářet další tlak ke zdražování úvěrů.

Hypoteční sazby se mohou blížit vrcholu

„Hypoteční sazby mohou v nejbližších týdnech ještě mírně růst, stále více se ale domnívám, že se blížíme k jejich vrcholu. Pozitivním signálem je především vývoj úrokových swapů, které v posledních dnech klesaly, a to navzdory zvýšení základní úrokové sazby ČNB. Finanční trhy s tímto krokem do značné míry počítaly a zároveň jej mohou vnímat jako potvrzení, že je centrální banka připravena důsledně bránit návratu vyšší inflace,“ říká Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

Dalším pozitivním impulsem mohou být výsledky amerických voleb. *„Očekávám, že zvýší politický tlak na Donalda Trumpa, aby hledal cestu k ukončení konfliktu s Íránem a celkovému uklidnění geopolitické situace. Právě obavy z dlouhodobého konfliktu, vysokých cen energií a následného růstu inflace patřily mezi faktory, které v posledních měsících tlačily tržní úrokové sazby vzhůru. Pokud by se podařilo napětí na Blízkém východě zmírnit, mohl by to být významný impuls pro další pokles úrokových swapů a následně i hypotečních sazeb,“* dodává Tom Kadeřábek.

„Osobně proto věřím, že se hypoteční sazby dostávají do bodu kulminace. Přestože banky mohou ještě nějakou dobu promítat předchozí zdražení peněz do svých sazeb, v prvním čtvrtletí příštího roku už vidím prostor pro jejich postupné zlevňování. Banky však se snižováním tradičně nespěchají, takže případný pokles tržních sazeb se do hypoték promítne se zpožděním,“ očekává Tom Kadeřábek.

Rozhodující podle něj bude především další vývoj konfliktu s Íránem a jeho dopad na ceny energií a inflaci. *„Pokud se geopolitická situace uklidní, mohl by se současný trend konečně obrátit. Pokud ale napětí přetrvá nebo se znovu vyhrotí, na levnější hypotéky si budeme muset počkat déle,“* uzavírá Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

Vyšší sazby mohou zbrzdit trh, ne nutně ceny

Pokud se hypoteční sazby udrží poblíž 6 % delší dobu, může to postupně ovlivnit poptávku po nemovitostech. Část domácností bude nucena přehodnotit své představy o velikosti bytu, jeho lokalitě nebo celkovém rozpočtu. Jiní zájemci mohou nákup odložit a zůstat déle v nájemním bydlení.

To ale automaticky neznamená, že ceny nemovitostí začnou výrazně klesat. V atraktivních lokalitách zůstává nabídka bydlení omezená a prodávající často nemají důvod přistupovat na výraznější slevy. Vyšší hypoteční sazby tak mohou nejprve omezit počet uskutečněných transakcí, aniž by se to okamžitě promítlo do cen bytů.

„V prostředí vyšších úrokových sazeb roste význam vyjednávání o kupní ceně. Sleva z ceny nemovitosti může mít pro kupujícího dlouhodobě větší hodnotu než drobné zvýhodnění hypoteční sazby. Zatímco úrokové podmínky lze po skončení fixace změnit, kupní cena určuje výši počátečního zadlužení a ovlivňuje financování po celou dobu splácení. Zájemci o vlastní bydlení by se proto neměli soustředit výhradně na otázku, kdy hypotéky opět zlevní,“ uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik společnosti Swiss Life Select.

Konec roku prověří odolnost hypotečního trhu

Závěr letošního roku bude především testem odolnosti hypotečního trhu. Banky budou hledat rovnováhu mezi vyššími náklady na financování, ochotou domácností zadlužovat se a snahou udržet objem nově poskytovaných úvěrů.

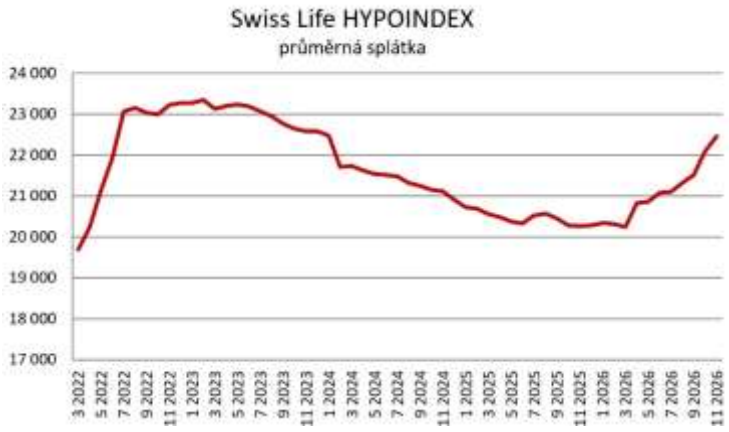
„Výraznější plošné zlevňování zatím nepovažuji za pravděpodobné. Současně ale nelze automaticky předpokládat, že listopadové zvýšení sazeb ČNB povede k dalšímu stejně výraznému zdražení hypoték. Blížící se šestiprocentní hranice je především připomínkou, že dostupnost bydlení není jen otázkou úrokových sazeb, ale také příjmů domácností, cen nemovitostí a schopnosti domácností přizpůsobit se novým podmínkám. Právě tato kombinace bude podle mého názoru rozhodovat o vývoji hypotečního trhu v následujících měsících,“ hodnotí další vývoj Jiří Sýkora ze Swiss Life Select.

Pro domácnosti tak zůstává hlavní otázkou, jak dlouho se budou hypoteční sazby držet v blízkosti 6 % a zda se vyšší náklady na financování postupně promítnou také do ochoty Čechů pořizovat si vlastní bydlení.

Od března splátka vzrostla o více než 2 200 korun

Dopad růstu sazeb je dobře vidět na modelové hypotéce ve výši 3,5 milionu korun se splatností 25 let. Ještě v březnu při sazbě 4,89 % činila měsíční splátka přibližně 20 240 Kč. Při listopadové sazbě 5,96 % už dosahuje 22 464 Kč. Domácnost tak za stejnou hypotéku zaplatí měsíčně o 2 224 korun více, za rok téměř o 26 700 korun. Pro rodinný rozpočet už jde o citelné zvýšení finanční zátěže.

Měsíční splátka – vzorový příklad



Průměrné nabídkové sazby u jednotlivých fixací – listopad 2026

Fixace	Do 80 % LTV	Nad 80 % LTV
1 rok	**5,53 %**	**5,81 %**
3 roky	**5,72 %**	**6,03 %**
5 let	**6,03 %**	**6,34 %**
10 let	**6,56 %**	**6,81 %**

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