

# Swiss Life Hypoindex listopad 2024: Sazby hypoték klesají, ale pomaleji než hlemýždím tempem

5.11.2024 - Milan Vodička | Hypoindex

**Na konci minulého měsíce jsme v aktualizovaném přehledu nabízených úrokových sazeb jednotlivých bank uvedli, že Fio banka přistoupila k výraznému snížení. Společně s Monetou má nyní nejlepší nabídku. To ale nestačí k tomu, aby se tato změna viditelněji promítla i do Swiss Life Hypoindexu. Pokud se některá z velkých bank - Česká spořitelna, ČSOB, Komerční banka - nerozhodne sazby výrazněji snížit a rozhybat konkurenční boj na hypotečním trhu, nic zásadního se neodehraje.**

*„Trend vývoje úrokových sazeb hypoték se nezměnil ani na počátku listopadu. Průměrná nabídková sazba hypoték podle Swiss Life Hypoindexu poklesla o dva bazické body a nyní má hodnotu 5,32 %. I nadále se potvrzuje, že banky nic netlačí do výraznějšího snižování. Ať už proto, že pro letošní rok již mají splněné plány v poskytnutých úvěrech, anebo proto, aby zvýšenými maržemi pokryly ztráty z let, kdy sazby byly pod hranicí dvou procent. Výraznější zlevňování hypoték se proto nedá očekávat dříve než na počátku příštího roku. V horším případě až v rámci jarních akčních nabídek, které mají každoročně „rozproudit“ hypoteční trh po zimní přestávce,“ uvedl Jiří Sýkora, specialista oddělení produktového managementu společnosti Swiss Life Select.*

Průměrná nabídková sazba hypotečních úvěrů podle Swiss Life Hypoindexu ke 4. listopadu 2024 byla 5,32 %. (v říjnu to bylo 5,34 %). Za měsíc klesla jen o dva bazické body, tedy stejně jako v červenci. Letos dosáhl Swiss Life Hypoindex horšího výsledku jen dvakrát, a to v červnu, kdy se jeho hodnota snížila jen o jeden bazický bod, a v březnu, kdy dokonce o dva body stoupla.

Již dávno neplatí, že by hypoteční sazby měřené Swiss Life Hypoindexem kopírovaly zvyšování a snižování základních sazeb ČNB. Proto nelze očekávat, že by případné další snížení dvotýdenní repo sazby tento týden ze strany centrální banky (trh očekává snížení o čtvrt procentního bodu) mohlo výrazněji ovlivnit úrokové sazby u hypoték.

## Graf 1: Swiss Life Hypoindex listopad 2024

Do konce roku žádné velké zlevnění na hypotečních sazbách určitě nečekejte. Když se totiž podíváte na úrokové swapy (od kterých se sazby hypoték primárně odvíjí) a na sazby hypoték, které banky nabízejí, je zřejmé, že si banky užívají dobu poměrně vysokých marží.

*„Důvody jsou jednoduché a zlom očekávám až díky tlaku konkurenčního prostředí, tedy v době, kdy první velký hráč výrazně zlevní a sníží úrokové sazby, potažmo si ukrojí ze své marže. To bude nutit ostatní banky také zlevnit v boji o klienta,“* poznamenal Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

Podle Toma Kadeřábka se nyní bankám do zlevňování nechce, protože by si nižšími sazbami kanibalizovali historické úvěry s vyššími sazbami. Takoví klienti by totiž logicky žádali o předčasné refinancování na nižší sazbu a banka by realizovala ztrátu. Zde je pěkně vidět, jak hypoteční turistika a to, že jí zákonodárci umožnili, drží hypoteční sazby výše. Pokud by totiž banka dostala dostatečnou injekci na poplatek za předčasné splacení, mohly by být současné sazby níže.

*„Aktuálně si banky s vyšší marží tvoří i rezervy pro případ předčasných splátek a náklady tak přenáší na klienty. Současné situaci nepomůže ani nová legislativa, která bankám umožňuje o něco vyšší poplatek za předčasné splacení aplikovat. Tento poplatek v nové podobě totiž není pro banky dostatečný a hlavně se vztahuje jen na nové smlouvy uzavřené po 1. září 2024. Nižší sazby na hypotečních úvěrech tak čekat nejdříve v průběhu příštího roku. Rozhodně se ale nedostaneme na úroveň, kdy hypoteční sazby začínaly jedničkou nebo dvojkou. Takové období hodně dlouhou dobu nepřijde,“* doplnil Tom Kadeřábek.

Měsíční splátka hypotečního úvěru na 3,5 milionu korun sjednaného do 80 % odhadní ceny nemovitosti (LTV) při splatnosti 25 let a průměrné nabídkové sazbě 5,32 % p. a. byla v listopadu 21 116 korun. Od začátku letošního roku klesla o necelých patnáct stovek.

## **Graf 2: Měsíční splátka - vzorový příklad**

-----

*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 dostupném na stránce <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>.*

<https://www.hypoindex.cz/clanky/swiss-life-hypoindex-listopad-2024-sazby-hypotek-klesaji-ale-pomal-eji-nez-hlemyzdim-tempem>