

Sazby hypoték pod pěti procenty

10.1.2025 - Valerie Koubová | Scott & Rose

Průměrná nabídková sazba nadále klesá a v prosinci činila 4,97 % podle Broker Consulting Indexu hypotečních úvěrů. Pozvolný pokles je možné sledovat již několik měsíců. Komentář k vývoji sazeb hypotečních úvěrů naleznete níže.

„Průměrná nabídková sazba hypotečních úvěrů klesla poprvé od roku 2022 pod hranici pěti procent. Přestože tempo poklesu zůstává pomalejší, jedná se o pozitivní signál pro trh,“ hodnotí Michaela Pudilová, analytička hypotečních úvěrů ze společnosti Broker Consulting.

V lednu loňského roku dosahovala nabídková sazba hodnoty 5,62 %. Největší snížení sazeb bylo zaznamenáno v první polovině loňského roku, kdy sazby klesly o více než 0,4 p.b. V druhé polovině roku již byl pokles mírný.

Jak vypadá pokles sazeb v praxi?

Například u hypotéky ve výši 5 milionů korun se splatností 30 let by měsíční splátka při aktuální sazbě 4,97 % činila přibližně 26 749 korun, tj. o 153 korun méně než v předešlém měsíci. K výraznějším změnám by došlo až při snížení sazby o celý procentní bod, což by měsíční splátku snížilo téměř o tři tisíce korun.

Dlouhodobý vývoj cen nemovitostí v České republice

Jak víme ceny nemovitostí dlouhodobě rostou. Od roku 2015 došlo k nárůstu průměrné ceny bytu za metr čtvereční o neuvěřitelných 207 % tj. z 26 990 Kč na 82 776 Kč v prosinci 2024. Za růstem cen bytů můžeme hledat hned několik faktorů, které se navzájem kombinují. Zde jsou nejdůležitější milníky:

1. Ekonomický růst a dostupné hypotéky (2015-2018):

- V České republice došlo k růstu ekonomiky, lidé začali více investovat do nemovitostí a tím zvýšili poptávku na trhu.
- Financování bydlení bylo dostupnější díky nízkým úrokovým sazbám hypoték a podpůrných státních programů pro mladé rodiny.
- Díky předchozím faktorům lidé začali investovat do nemovitostí.
- Zvýšení poptávky po bytech vedlo k růstu cen.

2. Pandemie COVID-19 a změny (2019-2020):

- Změna priorit kupujících v souvislosti s pandemií. Větší důraz na kvalitu bydlení, zvýšení zájmu o větší byty a domy se zahradami.
- Zvýšená poptávka po nemovitostech mimo velká města, vliv na ceny v regionálních oblastech.
- Snížení nabídky nových developerských projektů, tlak na růst cen stávajících nemovitostí.
- Vládní opatření podporovala kupní sílu domácností.

3. Inflace a náklady na výstavbu (2021-2024):

- Rekordní inflace, zvyšování cen stavebních materiálů a nákladů na provoz developerských projektů. Zpomalení výstavby a následné omezení nabídky na trhu. V souvislosti s tím zvýšení

cen bytů.

- Tlak na modernizaci starších bytových jednotek, jejich zhodnocení a růst cen i v segmentu staršího bydlení.
- Změny investičních priorit kupujících, kteří hledali stabilní investiční příležitosti.

Zatímco v roce 2015 bylo na trhu nabízeno 64 853 bytů, v roce 2024 dosáhl celkový počet aktivních nabídek 37 462 bytů. Výrazné rozdíly však jsou nadále mezi jednotlivými kraji.

Klíčovým i nadále zůstává sledování vývoje makroekonomických ukazatelů na realitním trhu, a to zejména úrokových sazeb a inflace, které ovlivňují kupní sílu obyvatel. V budoucnu bude důležitá zejména kooperace mezi developery, obcemi a státem při zajištění dostatečné nabídky nového bydlení, především v oblastech s vysokou poptávkou.

Jaká je současná nabídka hypotečních úvěrů na českém trhu?

Následující tabulka uvádí současnou nabídku/srovnání hypotečních úvěrů u vybraných bank na českém trhu na základě modelového příkladu za těchto podmínek: nově sjednaný (nerefinancovaný) účelový hypoteční úvěr (koupě nemovitosti) ve výši 3,5 mil. Kč, při minimální úrokové sazbě do 80 % LTV s fixací na 5 let a splatností 30 let. Banky jsou seřazeny abecedně.

Banka	Listopad 2024*	Prosinec 2024**	Leden 2025***			
Úroková sazba v p.a.	Měsíční splátka úvěru	Úroková sazba v p.a.	Měsíční splátka úvěru	Úroková sazba v p.a.	Měsíční splátka úvěru	
Air Bank	5,09 %	19 229 Kč	4,69 %	18 359 Kč	4,69 %	18 359 Kč
Česká spořitelna	5,09 %	19 139 Kč	4,89 %	17 575 Kč	4,89 %	17 575 Kč
ČSOB /ČSOB Hypoteční banka	5,94%	20 849 Kč	5,74%	20 403 Kč	5,74%	20 403 Kč
Fio banka	4,28 %	17 279 Kč	4,28 %	17 279 Kč	4,28 %	17 279Kč
Komerční banka	5,29 %	16 622 Kč	5,29 %	16 622 Kč	5,29 %	16 622 Kč
mBank	5,39 %	19 632 Kč	5,39 %	19 632 Kč	5,29 %	19 414 Kč
MONETA Money Bank	4,29 %	17 300 Kč	4,19 %	17 095 Kč	4,39 %	17 506 Kč
Raiffeisenbank	4,99 %	18 768 Kč	4,79 %	18 343 Kč	4,79 %	18 343 Kč
UniCredit Bank	5,29 %	19 414 Kč	5,29 %	19 414 Kč	5,29 %	19 414 Kč

Zdroj: webové kalkulačky bank k datu k 7.11.2024*, k 6.12.2024** a k 6.1.2025***

Pozn.: Uvedené úrokové sazby jsou kalkulovány při sjednání pojištění schopnosti splácet.

Žebříček hypotečních úvěrů

Kalkulačka hypotečních úvěrů

Sjednání hypotečního úvěru

Ohodnoťte vaši hypotéku

Máte sjednanou hypotéku? Vyjádřete pomocí smajlíků vaši spokojenost či nespokojenost právě s vaší hypotékou. Hodnotit můžete ZDE.

<https://www.finparada.cz/8651-Hypotecni-sazby-na-zacatku-ledna.aspx>