

Úroky hypoték do konce roku neklesnou

8.11.2024 - Valerie Koubová | Scott & Rose

Hodnota Swiss Life Hypoindexu v listopadu činí 5,32 % p.a., snížila se tak o pouhá 0,02 p.b. Komentář k vývoji sazeb hypotečních úvěrů naleznete níže.

„Trend vývoje úrokových sazeb se na počátku listopadu nezměnil. Průměrná nabídková sazba hypoték podle Swiss Life Hypoindexu poklesla o dva bazické body a nyní má hodnotu 5,32 %. Stále se potvrzuje, že banky nic nenutí ke znatelnějšímu snižování sazeb. Důvodem může být to, že již splnily letošní plány v poskytnutých úvěrech nebo že zvýšenými maržemi pokrývají ztráty z období, kdy sazby byly pod dvěma procenty. Výraznější oživování hypoték se proto nedá očekávat dříve než na počátku příštího roku. V horším případě až v rámci jarních akčních nabídek, které mají každoročně „rozprout“ hypoteční trh po zimní přestávce,“ uvedl Jiří Sýkora, hypoteční analytik Swiss Life Select.

Do konce roku již k výraznému poklesu sazeb nedojde

Výraznější změně úrokových sazeb by pomohlo, kdyby se některá z velkých bank rozhodla snížit své úrokové sazby, což by mohlo mít vliv na konkurenční boj mezi bankami.

„V současnosti si banky díky vyšším maržím vytvářejí rezervy pro případ předčasných splátek a náklady tím přenášejí na klienty. Situaci nezlepšila ani nová legislativa, která bankám umožňuje uplatnit o něco vyšší poplatek za předčasné splacení. Tento poplatek však v nové podobě není pro banky dostačující, a navíc se vztahuje pouze na nové smlouvy uzavřené po 1. září 2024. Nižší sazby u hypotečních úvěrů tedy můžeme očekávat nejdříve během příštího roku. Rozhodně se však nedostaneme na úroveň, kdy hypoteční sazby začínaly číslem jedna nebo dvě. Takové období se jen tak nevrátí,“ uvedl Tom Kaderábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

Změna měsíční splátky v řádu desetikorun

Měsíční splátka hypotečního úvěru na 3,5 milionu korun sjednaného do 80 % odhadní ceny nemovitosti při splatnosti 25 let a průměrné nabídkové sazbě 5,32 % byla v listopadu 21 116 korun, meziměsíčně se jedná o pokles o 39 Kč. Od začátku roku tak splátka poklesla téměř o 1 400 korun.

Zájem o hypotéky roste

V září sice došlo k lehkému ochlazení, přesto zájem o hypotéky roste.

„Pokud jde o nové úvěry, jednalo se celkem o 6 498 poskytnutých hypoték. To znamenalo meziměsíční růst o 25 % - a také nejvyšší hodnotu od předloňského března. V drtivé většině případů si lidé půjčovali na koupi „jen“ 5,5 miliardy Kč. Zbytek z celkových 32,4 miliard Kč tvořily refinancované úvěry, jejichž objem se meziměsíčně zvýšil o 2,6 miliardy Kč,“ říká Klára Opletalová ze společnosti Kalkulátor.cz.

Výše hypotéky je už téměř na 4 milionech Kč

Průměrná výše hypotéky se v srpnu zvýšila na 3,95 mil. Kč z červencových 3,77 mil. Kč. V září se výše průměrné hypotéky vrátila blíže k červencovým hodnotám.

„Co se výše splátky hypotéky týče, tady se do růstu přirozeně propisuje nejen zvyšování objemu

čerpaných prostředků, ale také vyšší úroková sazba. Za jeden milion korun, který si půjčíme na 30 let, se současnými úrokovými sazbami zaplatíme kolem 5 500 Kč měsíčně. Když si aktuální hodnoty porovnáme s ještě poměrně nedávnou běžnou 2% úrokovou sazbou, zjistíme, že za průměrnou hypotéku nyní zaplatíme zhruba o 6 000 Kč měsíčně více," upozorňuje Klára Opletalová z Kalkulátor.cz.

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	Září 2024*	Říjen 2024**	Listopad 2024***			
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	5,19 %	20 898 Kč	5,19 %	20 898 Kč	5,09 %	19 229 Kč
Česká spořitelna	5,09 %	19 139 Kč	5,09 %	19 139 Kč	5,09 %	19 139 Kč
ČSOB /ČSOB Hypoteční banka	6,14 %	21 300 Kč	5,94%	20 849 Kč	5,94%	20 849 Kč
Fio banka	4,48 %	17 692Kč	4,48 %	17 692Kč	4,28 %	17 279Kč
Komerční banka	5,29 %	16 622 Kč	5,29 %	16 622 Kč	5,29 %	16 622 Kč
mBank	6,04 %	21 074 Kč	6,04 %	21 074 Kč	5,39 %	19 632 Kč
MONETA Money Bank	3,99 %	16 689 Kč	3,99 %	16 689 Kč	4,29 %	17 300 Kč
Raiffeisenbank	5,29 %	19 413 Kč	5,19 %	19 198 Kč	4,99 %	18 768 Kč
UniCredit Bank	5,49 %	19 851 Kč	5,29 %	19 414 Kč	5,29 %	19 414 Kč

Zdroj: webové kalkulačky bank k datu k 3.9.2024*, k 8.10.2024** a k 7.11.2024***

Pozn.: Uvedené úrokové sazby jsou kalkulovány při sjednání pojištění schopnosti splácet, a to s výjimkou mBank, která úrokové sazby sjednáním tohoto pojištění nepodmiňuje.

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/8577-Hypotecni-uvery-v-listopadu.aspx>