

Sazby hypoték dál mírně klesají

6.12.2024 - Valerie Koubová | Scott & Rose

Průměrná nabídková sazba opět mírně klesla na hodnotu 5,02 % podle Broker Consulting Indexu hypotečních úvěrů. Pozvolný pokles sazeb můžeme sledovat již několik měsíců. Komentář k vývoji sazeb hypotečních úvěrů naleznete níže.

„Za posledních šest měsíců činil celkový pokles sazeb 0,09 procentního bodu, přičemž za posledních dvanáct měsíců to bylo 0,68 %. Tyto hodnoty ukazují, že poklesy úrokových sazeb probíhají velmi pozvolna,“ komentuje Michaela Pudilová, analytička hypotečních úvěrů ze společnosti Broker Consulting.

V lednu letošního roku dosahovaly sazby hodnoty 5,62 %, zatímco v minulém měsíci již byly sazby na hodnotě 5,02 %. Největšího snížení sazby zaznamenaly v první polovině 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 5,02 % činila přibližně 26 902 korun. Oproti říjnové hodnotě jde o úsporu 215 korun. K výraznějším změnám by došlo až při snížení sazby o celý procentní bod, což by měsíční splátku snížilo na přibližně 23 928 korun.

„Hypoteční sazby do velké míry závisí na aktuálním ekonomickém vývoji a rozhodnutí České národní banky. Při současné situaci však neočekáváme výrazné výkyvy ani jedním směrem,“ doplňuje Pudilová.

Cena nemovitostí roste

Růst všech kategorií nemovitostí ve třetím letošním čtvrtletí zesílil. V mezičtvrtletním srovnání se největším tempem zvýšily ceny bytů, a to o 2,6 procenta. Meziročně pak nejsilněji stouply ceny domů, které rostly o 4,7 procenta, vyplývá z aktuálních výsledků ČSOB Indexu bydlení.

„Trh nemovitostí definitivně obrátil směr k růstu. Ceny bytů, domů i pozemků nabírají vzestupný trend a kopírují situaci v Evropě. Poptávku podporují snižující se sazby hypotečních úvěrů, mírnější pravidla ČNB pro poskytování hypoték a snaha kupujících pořídit nemovitost za stávající ceny, neboť tržní predikce spíše napovídají dalšímu růstu. Zájemci o pořízení vlastního bydlení na hypotéku nemají důvody váhat,“ říká Martin Vašek, generální ředitel a předseda představenstva ČSOB Hypoteční banky.

Růst cen bytů prudce zrychlil a postupně se smazávají ztráty z minulých let. Prodeje bytů v průměru meziročně vzrostly o sedmi procent, ale v hlavním městě to bylo o více než dvacet procent, a prodejní doba se zkrátila na průměrné čtyři měsíce.

U rodinných domů došlo k meziročnímu navýšení téměř o 5 %. Tempo růstu prodeje však zvolnilo a objem poptávky zákazníků zatím zůstává slabší než v minulosti.

„Na trhu s pozemky stále platí, že poptávka zákazníků dlouhodobě převyšuje nabídku. Tato situace se v dohledné době měnit nebude, proto jsou pozemky i vhodným nástrojem pro dlouhodobé

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	Říjen 2024*	Listopad 2024**	Prosinec 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	5,09 %	19 229 Kč	5,09 %	19 229 Kč
Česká spořitelna	5,09 %	19 139 Kč	5,09 %	19 139 Kč	4,89 %	17 575 Kč
ČSOB /ČSOB Hypoteční banka	5,94%	20 849 Kč	5,94%	20 849 Kč	5,74%	20 403 Kč
Fio banka	4,48 %	17 692Kč	4,28 %	17 279Kč	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	5,39 %	19 632 Kč	5,39 %	19 632 Kč
MONETA Money Bank	3,99 %	16 689 Kč	4,29 %	17 300 Kč	4,19 %	17 095 Kč
Raiffeisenbank	5,19 %	19 198 Kč	4,99 %	18 768 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 8.10.2024*, k 7.11.2024** a k 5.12.2024***

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/8621-Hypotecni-uvery-v-prosinci.aspx>