

Přehled aktuálních sazeb hypoték: Velké vánoční zlevňování, připojila se už i Komerčka

19.12.2024 - Milan Vodička | Hypoindex

V listopadu se první z velké bankovní trojky, a to konkrétně Česká spořitelna, rozhodla k výraznějšímu snížení úrokových sazeb. Na začátku prosince se přidala ČSOB. Komerční banka se připojila včera, na poslední chvíli.

A kdy tyto tři banky naposledy upravovaly své úrokové sazby? Bylo to letos o prázdninách. Komerční banka včerejší snížení úroků doprovodila komentářem: „*Chceme klientům nabízet úrokové sazby hypotečních úvěrů, které patří mezi nejvýhodnější na trhu...*“ K tomu je třeba doplnit, že u fixace na pět let nabízí Komerční banka (společně s UniCredit Bank a mBank) nejvyšší úrok, a to 5,29 %. U ostatních fixací se s přimhouřením oka dá hovořit o průměru.

Tabulka: Minimální nabídkové úrokové sazby bank (v %) k 19. 12. 2024

Poznámka: sazby jsou nižší, sazby jsou vyšší než v předchozím porovnání úrokových sazeb

Některé banky přistoupily k poměrně výraznému zlevnění (vynechme jednoletou fixaci u mBank), a to o 0,4 procentního bodu. Stalo se tak v případě AirBank (fix na pět let) a Komerční banky (fix na jeden rok). K plošnému snížení přistoupily Air Bank, ČSOB, Fio banka, mBank a Raiffeisenbank.

Tabulka: Změna úrokových sazeb v porovnání s listopadem (v procentních bodech) k 19. 12. 2024

„Začátek roku 2025 nebo jarní hypoteční sezóna pravděpodobně přinese další pokles sazeb. Tento pokles bude spíše pozvolný – v řádu desetin procenta. Swiss Life Hypoindex by se mohl dostat pod hranici 5 %, což by znamenalo nejnižší hodnoty za poslední roky. Je ale důležité pochopit, že tato nabídková sazba představuje vážený průměr hypoték s různými fixacemi, od krátkodobých jednoletých po dlouhodobé desetileté. Nejprodávanější fixace na 3 a 5 let nabízí obvykle nižší sazby. Už dnes lze získat klasickou hypotéku se sazbou kolem 4,5 %, a na začátku roku 2025 by tato sazba mohla klesnout až na 4 %,“ uvedl: Jiří Sýkora, specialista oddělení produktového managementu společnosti Swiss Life Select.

V roce 2025 budou hypoteční sazby nadále klesat, pravděpodobně vyšším tempem než v roce letošním. Zároveň však porostou ceny nemovitostí. Na to upozorňuje i Michaela Váňová, výkonná ředitelka CENTRAL GROUP: „*Banky si stále drží vysoké marže a do výrazného snižování úrokových sazeb u hypoték se nehrnou. A to i proto, že pro letošek již mají své plány splněné. Změna ale může přijít se začátkem nového roku, kdy se dá očekávat intenzivnější konkurenční boj o klienty a z něj plynoucí rychlejší pokles sazeb. To je dobrá zpráva pro zájemce o nové bydlení. Ti by ale s jeho výběrem neměli příliš otálet. Rostoucí poptávka a dlouhodobý nedostatek bytů totiž žene jejich ceny vzhůru rychleji, než se čekalo.*“

Na svém posledním letošním zasedání (19. 12. 2024) se bankovní rada ČNB rozhodla přerušit přesně rok trvající sérii poklesů úrokových sazeb. Od loňského prosince už snížila svoji hlavní úrokovou sazbu ze sedmi procent na čtyři a nyní se rozhodla dát si přestávku. Inflation není stále uzavřenou kapitolou, a tak je rozhodnutí ČNB naprosto pochopitelné.

„Jak je vidět, vyšší sazby neodrazují od zadlužování se ani domácnosti. Boom hypotečního trhu

pokračuje nehledě na dražší hypotéky a s ním rostou i ceny bytů, které se brzy také začnou propisovat do inflace. Ke snižování sazeb se ČNB vrátí už v příštím roce, jakmile bude jasné, jak dopadla lednová inflace. Ta nejenom že nastavuje do jisté míry laťku pro celý rok, ale má potenciál překvapit oběma směry," poznamenal Petr Dufek, hlavní ekonom Banky CREDITAS.

Poznámky k tabulce

Air Bank: Nabízí hypotéky s fixací na 2, 3, 5, 7 a 10 let. Uvedená úroková sazby je od 1,5 milionu korun do 5 milionů korun.

Česká spořitelna: Úrokové sazby zohledňují slevu za splácení z aktivního Osobního účtu ČS (Osobního konta ČS) ve výši 0,5 procentního bodu, slevu za sjednané pojištění schopnosti splácet od PČS pro případ smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání.

ČSOB / Hypoteční banka: Výše uvedené úrokové sazby platí pro nově poskytnuté hypoteční úvěry po dobu prvního fixačního období. V úrokových sazbách účelových úvěrů do 90 % hodnoty nemovitosti je zahrnuta:

Fio banka: Výše uvedené úrokové sazby jsou minimální, tj. s nejnižší možnou rizikovou přírůžkou a s využitím veškerých poskytovaných slev při koupi nemovitosti, pojištěním schopnosti splácet a hypotéce nad 1 milion korun. Výslednou sazbu stanovuje Fio banka, a.s. pro každý hypoteční úvěr individuálně dle konkrétních podmínek.

Komerční banka: Minimální výše úrokové sazby po splnění podmínek daných bankou. Sazby pro LTV od 80 % do 90 % jsou o 1 procentní bod vyšší.

mBank: Zvýhodněná sazba zahrnuje slevu 0,65 % p.a. Sleva je poskytnuta klientům s jiným úvěrovým produktem mBank (mPůjčka Plus, mPůjčka Pro nebo kreditní karta mBank), u něhož nedošlo za posledních 6 měsíců k selhání při jeho splácení.

Moneta Money Bank: Podmínkou sazby je minimální měsíční obrát na účtu MMB 15 tis. Kč, čerpání úvěru do 3 měsíců od podpisu.

Raiffeisenbank: V úrokovém lístku banka uvádí, že sazby úvěrů pro fyzické osoby stanovuje individuálně.

UniCredit Bank: Úrokové sazby jsou platné při sjednání placeného pojištění schopnosti splácet úvěr. Hypotéka s LTV od 80 % do 95 % je o 0.5 procentní bod dražší.

<https://www.hypindex.cz/clanky/prehled-aktualnich-sazeb-hypotek-banky-a-jejich-vanocni-darek-vet-sina-v-prosinci-snizila-uroky>