

Hypoteční kalkulačka 2025: Výpočet splátek online

13.1.2025 - Anna Jedlová | Czech News Center

Pořízení domu nebo bytu se v dnešní době ve většině případů neobejde bez půjčky. Jen loni banky skrze úvěry na bydlení vydaly přes 300 miliard korun. Jak si ale vybrat tu nejvýhodnější hypotéku na trhu? Zorientovat se v množství úvěrů, které banky nabízí, není vždy jednoduché. Proto přinášíme rady, čemu při výběru hypotečního úvěru věnovat pozornost, na co si dát pozor a kde sehnat nejlevnější půjčku.

- Jak funguje hypotéka? Co je RPSN?
- Jak rychlé je vyřízení hypotéky
- Úrokové sazby 2025
- Fixace a refinancování hypotéky
- Jak na výpočet hypotéky
- Jak nejlépe nastavit podmínky hypotéky

Jak funguje hypotéka? Co je RPSN?

Splatnost hypotéky bývá i na desítky let, je proto důležité výběr nepodcenit. Jakmile budete poptávat půjčku na bydlení, setkáte se s několika důležitými pojmy. V první řadě je to **RPSN** – tedy roční procentní sazba nákladů, která udává, na kolik korun vás hypotéka vyjde včetně poplatků, splátek a dalších výdajů.

Důležitý údaj je taky výše měsíční splátky, kterou budete muset pravidelně hradit. V neposlední řadě byste si měli zjistit i výši úroku, který banka nabízí. Co banka, to jiný úrok. Zohledňuje se nejenom výše půjčky, ale třeba i fixace – tedy doba, po kterou budete mít zmražený úrok, který jste si s bankou sjednali.

Zpět: [Hypoteční kalkulačka a výběr témat >>>](#)

Jak rychlé je vyřízení hypotéky?

Vyřízení hypotéky většinou zabere **1 až 3 týdny**. Některé náležitosti – jako je třeba výpis z katastru nemovitostí nebo odhad nemovitosti – dokáže zařídit přímo banka. Pokud máte u banky účet, nemusíte zpravidla dokládat ani výši příjmů. Nutné je bance doložit dokumenty k nemovitosti, návrh kupní smlouvy nebo rozpočet stavby.

Zpět: [Hypoteční kalkulačka a výběr témat >>>](#)

Kolik je aktuální úroková sazba v roce 2025?

Vzhledem k prosincovému rozhodnutí centrálních bankéřů nehýbat s úrokovými sazbami však nelze očekávat žádné dramatické snižování hypotečních sazeb.

Měsíční splátky hypotéky ukrajují z rodinného rozpočtu největší část. Podle modelového příkladu Swiss Life Hypoindexu klienti aktuálně platí každý měsíc za splátku hypotéky průměrně 20 730 korun (úvěr na 3,5 milionu korun se splatností na 25 let a sazbou 5,13 procenta).

Některé banky už nabízí hypoteční sazby pod pěti procenty. V lednu 2025 má nejvýhodnější nabídku ČSOB, kdy u roční fixace garantuje úrok 4,89 procenta. Fio banka zase u tříleté a pětileté fixace nabízí úročení 4,28 procenta a Moneta Money bank pak 4,39 procenta. Všechny tři zmíněné banky mají sazby u fixace na tři roky pod pětiprocentní hranicí.

Zpět: [Hypoteční kalkulačka a výběr témat >>>](#)

Refinancování a fixace hypotéky

Zafixovat si hypotéku znamená zmrazit si úrokovou sazbu, aniž by se po sjednanou dobu změnila. Nejčastěji banky nabízí krátkodobé fixace na dobu 1, 3, 5 nebo 10 let. Setkat se ale můžete i s delší fixací na 15 nebo i 20 let. Obecně platí, že čím nižší úrok, tím delší doba fixace. V době vysokých úrokových sazeb se vyplatí sjednat pevný úrok na krátkou dobu s vidinou, že sazby časem spadnou. Vůbec nejoblíbenější je u klientů fixace hypotéky na tři roky.

Refinancovat hypotéku je dobré v době končící fixace úrokové sazby. Pokud najdete výhodnější sazbu u konkurenční banky, můžete si celou půjčku převést za lepších podmínek. Jde v podstatě o splacení současného úvěru novým a výhodnějším.

Zpět: [Hypoteční kalkulačka a výběr témat >>>](#)

Hypoteční slovník

- **Hypotéka pro mladé:** ještě v roce 2022 nabízel stát výhodnou půjčku na bydlení pro mladé. Rok poté ji ale pozastavil a už neobnovil. Aktuálně banky speciální produkt pro mladé rodiny nenabízí.
- **Americká hypotéka:** jde o neúčelovou půjčku zajištěnou nemovitostí. Klient banky si může půjčit téměř na cokoliv a nemusí jít nutně o bydlení. Oproti klasické hypotéce nemusí zájemce dokládat, na co peníze potřebuje, snadnější je i samotné vyřízení půjčky. Půjčit si lze až 70 procent z ceny nemovitosti. Nutné je ale počítat s vyšším úrokem.
- **Offsetová hypotéka:** hypotéka, u které banka úročí jen část půjčky. Konkrétně rozdíl mezi výší hypotéky a vlastními prostředky. Platí zde pravidlo – čím více peněz má klient na svém účtu, tím nižší je i sazba a potažmo i měsíční splátka.
- **Reverzní hypotéka:** nebo-li zpětná půjčka, kterou banka může poskytnout například domácnosti, která si špatně odhadla výši rekonstrukce nebo stavby bydlení. Využívají ji ale v polední době častěji senioři. Úvěr se získává až po pořízení nemovitosti nebo poté, co dojde například k rekonstrukci koupeného domu či bytu. Reverzní hypotéka má zpravidla vyšší úrokovou sazbu. Nevýhodou je, že úvěr omezuje vlastnické právo k nemovitosti. Dluh se nesplácí postupně splátkou, ale řeší se zpravidla až po smrti vlastníka bydlení v dědickém řízení.

Jak na výpočet hypotéky

Na trhu existuje řada srovnávačů a hypotečních kalkulaček, které vypočítají hypotéky na míru. Nabízejí je i samotné banky. Přibližnou výši splátky hypotéky si ale můžete spočítat i sami. Pro výpočet potřebujete znát hodnotu nemovitosti, částku, kterou si plánujete od banky půjčit a dobu, po kterou chcete půjčku splácet. Naši kalkulačku najdete výše:

Zpět: [Hypoteční kalkulačka a výběr témat >>>](#)

Jak nastavit nejlepší podmínky hypotéky?

Období stoprocentních hypoték je pryč. Banky dnes můžou svým klientům půjčit maximálně 90 procent z ceny zastavované nemovitosti. A to jen v případě, že jsou mladší než 36 let. Ostatní musí mít ze svého naspořeno alespoň 20 procent. Čerpat peníze z hypotéky lze pak nastavit jednorázově nebo postupně.

Peníze z hypotéky není nutné využít jen na koupi bytu nebo domu. Financovat je možné třeba i stavební pozemek, přestavbu, rekreační chalupu. Skrze hypotéku můžete bydlení i modernizovat, rekonstruovat nebo dodatečně vybavit.

Řada bank nabízí i speciální úvěry – třeba na rekonstrukci nebo na nové vybavení domácnosti, a to bez nutnosti zástavy nemovitosti. Na nákup pozemku i stavbu je možné vzít si dva menší úvěry – tedy hypotéku na pozemek a hypotéku na stavbu, nebo vše vyřídit naráz.

Ceny nemovitostí porostou

Ceny nemovitostí v Česku dál stoupají. Průměrná cenovka nového bytu už atakuje hranici 125 tisíc korun za metr čtvereční. Vůbec nejdražší zůstává bydlení v hlavním městě, kde cena novostaveb překročila 153 tisíc korun za metr čtvereční. Byt o velikosti 65 metrů čtverečních vyjde v současnosti na téměř deset milionů korun. Tím se zvyšuje i průměrná výše hypotéky, která byla v loňském roce kolem tří milionů a osm set tisíc korun.

Zpět: [Hypoteční kalkulačka](#) a výběr témat >>>

Kalkulačky e15.cz

Trápí vás výpočet mzdy, sociální dávky, nebo třeba hypotéky? Chcete znát aktuální kurz měny? Použijte naše kalkulačky:

- Výpočet čisté mzdy
- OSVČ: Výpočet daně z příjmu, odvodů a čistého zisku
- Srovnání mzdy v rámci Česka
- Daňový odpočet: Životní pojištění a penzijní produkty
- Odchod do důchodu: Důchodový věk
- Starobní důchod
- Osobní vyměřovací základ pro starobní důchod
- Příspěvek na bydlení
- Rodičovský příspěvek
- Mateřská
- Hypoteční kalkulačka
- Refinancování hypotéky
- Nemocenská
- Náhrada mzdy za nemoc
- OČR: Výpočet ošetřovného
- Dlouhodobé ošetřovné
- Převodník měn

<https://www.e15.cz/kalkulacka-hypotecni>