

Srovnání hypotečních úvěrů

14.2.2025 - Valerie Koubová | Scott & Rose

Podle nejnovějších dat sazby hypotečních úvěrů nepatrně klesají. Dlouhodobě sleduje a porovnává nabídky hypotečních úvěrů Swiss Life Hypoindex, jehož hodnota byla v únoru 5,11 % a meziměsíčně u ní došlo k poklesu o 0,02 p.b. Meziročně se sazba snížila jen o 0,49 %. S jarem by však mohlo dojít k výraznějšímu poklesu sazeb.

„Zatím se nenaplnují naše odhady o mírném poklesu až stagnaci sazeb na počátku letošního roku, když Swiss Life Hypoindex oproti minulému měsíci klesl o dva bazické body na 5,11 %. Je ovšem nutné dodat, že nové hypotéky lze u některých fixací a při LTV pod 80 % sjednat se sazbami přibližně o tři čtvrtě procentního bodu nižšími. Na druhou stranu se na trhu stále objevují nabídky s dvoucifernými sazbami,“ komentuje Jiří Sýkora, analytik hypotečních úvěrů ze společnosti Swiss Life Select. „Nicméně v příštích měsících by se dalo očekávat o málo výraznější snížení sazeb. Banky totiž v tomto období přichází s jarními akčními nabídkami, které jsou postaveny na nižších úrokových sazbách,“ uvádí Jiří Sýkora.

Dalším z faktorů, které by mohly přispět ke snížení sazeb je konkurenční boj mezi bankami. Ve středu rozšířila svou nabídku o hypoteční úvěry Partners Banka. V tuto chvíli si u ní můžete půjčit až 20 milionů Kč se splatností až 30 let. U tříleté fixace aktuálně banka nabízí sazbu 4,79 %. V sazbě pak zohledňuje aktivitu klienta na běžném účtu u banky, ale také energetický štítek nemovitosti.

Počátkem února upravila úrokové sazby u hypoték Komerční banka. Snížila garantovanou úrokovou sazbu pro dvouleté a tříleté fixace hypoték na 4,59 % p.a. Sazba je podmíněna aktivitou na běžném účtu a sjednáním rizikového životního pojištění a vztahuje se na hypotéky do 80 % hodnoty nemovitosti. O akční úrokovou sazbu musí klienti požádat do 17. února 2025 a úvěr podepsat do 31. března 2025. K výhodné úrokové sazbě klienti získají také bezplatné zpracování žádosti o úvěr a bezplatný odhad ceny nemovitosti.

„Nová sazba patří mezi nejvýhodnější na trhu. Zlevněním hypoték chceme vyjít vstříc zájemcům o nové bydlení v nadcházející jarní sezóně, která je tradičně spojena s vysokým zájmem o financování nemovitostí,“ uvedl Ondřej Šuchman, manažer hypoték Komerční banky.

Odpočet úroků z hypotéky a daňové priznání

Jako zaměstnanec můžete uplatnit odpočet úroků při ročním zúčtování daně u zaměstnavatele, potvrzení o úrocích vám zašle banka a vy jej k zúčtování přiložíte. U OSVČ se pak uplatňuje odpočet v daňovém priznání.

„Odpočet může uplatnit jen přímý účastník úvěrové smlouvy, tedy dlužník nebo spoludlužník. Pokud mají hypotéku napůl manželé nebo partneři, na způsobu odpočtu se mohou domluvit. Odpočet pak v plné výši uplatní jen jeden ze žadatelů, nebo si každý odečte část. Účastník úvěrové smlouvy musí být zároveň majitelem nebo spolumajitelem financované nemovitosti,“ říká Jana Jáčová z UOL Účetnictví.

Nemovitost musí sloužit k řešení bytové potřeby a trvalému bydlení účastníka hypoteční smlouvy nebo jeho příbuzných. Hypotéka musí sloužit na: koupi bytu nebo domu, rekonstrukci bytu nebo domu, koupi pozemku, na kterém se začne do čtyř let stavět, vypořádání společného jmění manželů. Odpočet neuplatníte na nákup investičních bytů, kancelářských a jiných podnikatelských prostor

nebo rekreační objekty užívané jen nárázově.

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	Prosinec 2024*	Leden 2025**	Únor 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	4,69 %	18 359 Kč	4,69 %	18 359 Kč	4,69 %	18 359 Kč
Česká spořitelna	4,89 %	18 702 Kč	4,89 %	18 702 Kč	4,89 %	18 708 Kč
ČSOB /ČSOB Hypoteční banka	5,74%	20 403 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	5,59 %	20 071 Kč
mBank	5,39 %	19 632 Kč	5,29 %	19 414 Kč	5,29 %	19 414 Kč
MONETA Money Bank	4,19 %	17 095 Kč	4,39 %	17 506 Kč	4,39 %	17 506 Kč
Partners Banka					4,99 %	18 767 Kč
Raiffeisenbank	4,79 %	18 343 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 6.12.2024*, 16.1.2025** a k 13.2.2025***

Žebříček hypotečních úvěrů

Kalkulačka hypotečních úvěrů

Sjednání hypotečního úvěru

reklama

Spořicí účet + s výhodnou sazbou až 3,80 % p.a. více

Termínovaný vklad - garantovaná úroková sazba až 3,4 % p.a. u měsíčního vkladu více

CHYTRÝ účet - s odměnou 6 x 500 Kč více

Účet OPEN - úrok až 3,50 % p.a. více

Ohodnoťte vaši hypotéku

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

<https://www.finparada.cz/8706-Srovnani-hypotenich-uveru-unor.aspx>