

Swiss Life Hypoindex listopad 2024: Sazby hypoték klesají, ale pomaleji než hlemýždím tempem

5.11.2024 - Milan Vodička | Hypoindex

Na konci minulého měsíce jsme v aktualizovaném přehledu nabízených úrokových sazeb jednotlivých bank uvedli, že Fio banka přistoupila k výraznému snížení. Společně s Monetou má nyní nejlepší nabídku. To ale nestačí k tomu, aby se tato změna viditelněji promítla i do Swiss Life Hypoindexu. Pokud se některá z velkých bank - Česká spořitelna, ČSOB, Komerční banka - nerozhodne sazby výrazněji snížit a rozehnat konkurenční boj na hypotečním trhu, nic zásadního se neodehraje.

„Trend vývoje úrokových sazeb hypoték se nezměnil ani na počátku listopadu. Průměrná nabídková sazba hypoték podle Swiss Life Hypoindexu poklesla o dva bazické body a nyní má hodnotu 5,32 %. I nadále se potvrzuje, že banky nic netlačí do výraznějšího snižování. Ať už proto, že pro letošní rok již mají splněné plány v poskytnutých úvěrech, anebo proto, aby zvýšenými maržemi pokryly ztráty z let, kdy sazby byly pod hranicí dvou procent. Výraznější zlevňování hypoték se proto nedá očekávat dříve než na počátku příštího roku. V horším případě až v rámci jarních akčních nabídek, které mají každoročně „rozproudit“ hypoteční trh po zimní přestávce,“ uvedl Jiří Sýkora, specialista oddělení produktového managementu společnosti Swiss Life Select.

Průměrná nabídková sazba hypotečních úvěrů podle Swiss Life Hypoindexu ke 4. listopadu 2024 byla 5,32 %. (v říjnu to bylo 5,34 %). Za měsíc klesla jen o dva bazické body, tedy stejně jako v červenci. Letos dosáhl Swiss Life Hypoindex horšího výsledku jen dvakrát, a to v červnu, kdy se jeho hodnota snížila jen o jeden bazický bod, a v březnu, kdy dokonce o dva body stoupla.

Již dávno neplatí, že by hypoteční sazby měřené Swiss Life Hypoindexem kopírovaly zvyšování a snižování základních sazeb ČNB. Proto nelze očekávat, že by případné další snížení dvoutýdenní repo sazby tento týden ze strany centrální banky (trh očekává snížení o čtvrt procentního bodu) mohlo výrazněji ovlivnit úrokové sazby u hypoték.

Graf 1: Swiss Life Hypoindex listopad 2024

Do konce roku žádné velké zlevnění na hypotečních sazbách určitě nečekejte. Když se totiž podíváte na úrokové swapy (od kterých se sazby hypoték primárně odvíjí) a na sazby hypoték, které banky nabízejí, je zřejmé, že si banky užívají dobu poměrně vysokých marží.

„Důvody jsou jednoduché a zlom očekávám až díky tlaku konkurenčního prostředí, tedy v době, kdy první velký hráč výrazně zlevní a sníží úrokové sazby, potažmo si ukrojí ze své marže. To bude nutit ostatní banky také zlevnit v boji o klienta,“ poznamenal Tom Kadeřábek, vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select.

Podle Toma Kadeřábka se nyní bankám do zlevňování nechce, protože by si nižšími sazbami kanibalizovali historické úvěry s vyššími sazbami. Takoví klienti by totiž logicky žádali o předčasné refinancování na nižší sazbu a banka by realizovala ztrátu. Zde je pěkně vidět, jak hypoteční turistika a to, že jí zákonodárci umožnili, drží hypoteční sazby výše. Pokud by totiž banka dostala dostatečnou injekci na poplatek za předčasné splacení, mohly by být současné sazby níže.

„Aktuálně si banky s vyšší marží tvoří i rezervy pro případ předčasných splátek a náklady tak přenáší na klienty. Současné situaci nepomůže ani nová legislativa, která bankám umožňuje o něco vyšší poplatek za předčasné splacení aplikovat. Tento poplatek v nové podobě totiž není pro banky dostatečný a hlavně se vztahuje jen na nové smlouvy uzavřené po 1. září 2024. Nižší sazby na hypotečních úvěrech tak čekat můžeme nejdříve v průběhu příštího roku. Rozhodně se ale nedostaneme na úroveň, kdy hypoteční sazby začínaly jedničkou nebo dvojkou. Takové období hodně dlouhou dobu nepřijde,“ doplnil Tom Kadeřábek.

Měsíční splátka hypotečního úvěru na 3,5 milionu korun sjednaného do 80 % odhadní ceny nemovitosti (LTV) při splatnosti 25 let a průměrné nabídkové sazbě 5,32 % p. a. byla v listopadu 21 116 korun. Od začátku letošního roku klesla o necelých patnáct stovek.

Graf 2: Měsíční splátka - vzorový příklad

Swiss Life Hypoindex je reprezentován číslem, které odráží aktuální průměrnou nabídkovou sazbu hypotečního úvěru pro LTV do 80 %.

Data ukazatele Swiss Life Hypoindex jsou vydávána vždy na začátku každého měsíce, a to k pátému pracovnímu dni.

Vedle výše uvedeného reprezentativního příkladu nabízí Swiss Life Hypoindex podrobnější informace o průměrných sazbách s různými fixacemi od krátkodobých po dlouhodobé a při využití zajištění do a nad 80 % hodnoty nemovitosti. Spotřebitel si tak může velmi snadno zjistit informaci o průměrných sazbách, které jsou relevantní vzhledem k jeho konkrétním požadavkům. Vše je přehledně zpracováno v interaktivním grafu dostupném na stránce <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>.

<https://www.hypoindex.cz/clanky/swiss-life-hypoindex-listopad-2024-sazby-hypotek-klesaji-ale-pomal-eji-nez-hlemyzdim-tempem>