

Přehled aktuálních sazeb hypoték: Dvě banky zvýšily sazby, tři je snížily z toho i jedna „velká“

25.11.2024 - Milan Vodička | Hypoindex

Aktuální situaci na hypotečním trhu charakterizuje dostatek „kořisti“. Objemy poskytnutých hypoték jsou nejvyšší za poslední čtyři roky. I sami bankéři přiznávají, že je prostor pro další snížení úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Ale proč by to banky dělaly, když mohou na konkurenčně poněkud zamrzlém trhu profitovat.

Tabulka: Minimální nabídkové úrokové sazby bank (v %) k 25. 11. 2024

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

Česká spořitelna snížila své úrokové sazby u sledovaných fixací shodně o dvě desetiny procentního bodu (stejně jako Raiffeisenbank) a dostala se u tří a pětileté fixace na hodnotu 4,89 %. Uvidíme, jak na výzvu České spořitelny zareagují další dvě banky z velké trojky – ČSOB a Komerční banka. Spořka je totiž první z velkých bank, která se u tříleté a pětileté fixace rozhodla snížit sazby pod pět procent.

I Raiffeisenbank se se svoji nabídku dostala u tří a pětileté fixace nejtěsnějším způsobem pod pětiprocentní hranici (4,99 %). AirBance se to podařilo jen u tříleté fixace (4,89 %). Pokud se zaměříme právě na tříletou fixaci, jen tři banky zůstávají ukotvené nad pěti procenty – ČSOB, Komerční banka a mBank.

„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,“ uvedl 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.

„Nižší sazby na hypotečních úvěrech tak čekáme 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.

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.

<https://www.hypindex.cz/clanky/prehled-aktualnich-sazeb-hypotek-dve-banky-zvysily-sazby-tri-je-sni-zily-z-toho-i-jedna-velka>