# Sazby hypoték pod pěti procenty

**10.1.2025 - Valerie Koubová | Scott & Rose**

**Průměrná nabídková sazba nadále klesá a v prosinci činila 4,97 % podle Broker Consulting Indexu hypotečních úvěrů. Pozvolný pokles je možné sledovat již několik měsíců. Komentář k vývoji sazeb hypotečních úvěrů naleznete níže.**

„Průměrná nabídková sazba hypotečních úvěrů klesla poprvé od roku 2022 pod hranici pěti procent. Přestože tempo poklesu zůstává pomalejší, jedná se o pozitivní signál pro trh ," hodnotí Michaela Pudilová, analytička hypotečních úvěrů ze společnosti Broker Consulting.

V lednu loňského roku dosahovala nabídková sazba hodnoty 5,62 %. Největší snížení sazeb bylo zaznamenáno v první polovině loňského roku, kdy sazby klesly o více než 0,4 p.b. V druhé polovině roku již byl pokles mírný.

Jak vypadá pokles sazeb v praxi?

Například u hypotéky ve výši 5 milionů korun se splatností 30 let by měsíční splátka při aktuální sazbě 4,97 % činila přibližně 26 749 korun, tj. o 153 korun méně než v předešlém měsíci. K výraznějším změnám by došlo až při snížení sazby o celý procentní bod, což by měsíční splátku snížilo téměř o tři tisíce korun.

Dlouhodobý vývoj cen nemovitostí v České republice

Jak víme ceny nemovitostí dlouhodobě rostou. Od roku 2015 došlo k nárůstu průměrné ceny bytu za metr čtvereční o neuvěřitelných 207 % tj. z 26 990 Kč na 82 776 Kč v prosinci 2024. Za růstem cen bytů můžeme hledat hned několik faktorů, které se navzájem kombinují. Zde jsou nejdůležitější milníky:

### 1. Ekonomický růst a dostupné hypotéky (2015-2018):

- V České republice došlo k růstu ekonomiky, lidé začali více investovat do nemovitostí a tím zvýšili poptávku na trhu.
- Financování bydlení bylo dostupnější díky nízkým úrokovým sazbám hypoték a podpůrných státních programů pro mladé rodiny.
- Díky předchozím faktorům lidé začali investovat do nemovitostí.
- Zvýšení poptávky po bytech vedlo k růstu cen.

### 2. Pandemie COVID-19 a změny (2019-2020):

- Změna priorit kupujících v souvislosti s pandemií. Větší důraz na kvalitu bydlení, zvýšení zájmu o větší byty a domy se zahradami.
- Zvýšená poptávka po nemovitostech mimo velká města, vliv na ceny v regionálních oblastech.
- Snížení nabídky nových developerských projektů, tlak na růst cen stávajících nemovitostí.
- Vládní opatření podporovala kupní sílu domácností.

### 3. Inflace a náklady na výstavbu (2021-2024):

- Rekordní inflace, zvyšování cen stavebních materiálů a nákladů na provoz developerských projektů. Zpomalení výstavby a následné omezení nabídky na trhu. V souvislosti s tím zvýšení

cen bytů.
- Tlak na modernizaci starších bytových jednotek, jejich zhodnocení a růst cen i v segmentu staršího bydlení.
- Změny investičních priorit kupujících, kteří hledali stabilní investiční příležitosti.

Zatímco v roce 2015 bylo na trhu nabízeno 64 853 bytů, v roce 2024 dosáhl celkový počet aktivních nabídek 37 462 bytů. Výrazné rozdíly však jsou nadále mezi jednotlivými kraji.

Klíčovým i nadále zůstává sledování vývoje makroekonomických ukazatelů na realitním trhu, a to zejména úrokových sazeb a inflace, které ovlivňují kupní sílu obyvatel. V budoucnu bude důležitá zejména kooperace mezi developery, obcemi a státem při zajištění dostatečné nabídky nového bydlení, především v oblastech s vysokou poptávkou.

## 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 | Listopad 2024* | | Prosinec 2024** | | Leden 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 | 5,09 % | | 19 229 Kč | 4,69 % | 18 359 Kč | 4,69 % | 18 359 Kč |
| Česká spořitelna | 5,09 % | | 19 139 Kč | 4,89 % | 17 575 Kč | 4,89 % | 17 575 Kč |
| ČSOB /ČSOB Hypoteční banka | 5,94% | | 20 849 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 | 5,29 % | 16 622 Kč |
| mBank | 5,39 % | | 19 632 Kč | 5,39 % | 19 632 Kč | 5,29 % | 19 414 Kč |
| MONETA Money Bank | 4,29 % | | 17 300 Kč | 4,19 % | 17 095 Kč | 4,39 % | 17 506 Kč |
| Raiffeisenbank | 4,99 % | | 18 768 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 7.11.2024*, k 6.12.2024** a k 6.1.2025***

Pozn.: Uvedené úrokové sazby jsou kalkulovány při sjednání pojištění schopnosti splácet.

Žebříček hypotečních úvěrů
Kalkulačka hypotečních úvěrů
Sjednání hypotečního úvěru

**Ohodnoťte vaši hypotéku**

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

https://www.finparada.cz/8651-Hypotecni-sazby-na-zacatku-ledna.aspx