

Výhled hypotečních sazeb. Srozumitelně, s osobním doporučením.

Josef Dvořák, FIRE Finance - 10.3.2026

Vážení klienti, vzhledem k tomu, že se v poslední době zajímáte o pořízení nemovitosti na hypoteční úvěr, máme pro Vás důležitou informaci týkající se úrokových sazeb.

(Disclaimer: Sdělení je zjednodušené pro lepší chápání celé situace. Detailní popis fungování získávání peněz pro banku není pro náš kontext zásadní.)

V posledních dnech vzrostly swapové sazby (dále jen "IRS"), které banky používají jako referenční veličinu při oceňování nových hypoték. V této krátké zprávě se Vám pokusím situaci přiblížit a nastínit možné varianty řešení, bez zkratkovitých závěrů.

Co to znamená?

IRS je důležitá referenční hodnota, která ovlivňuje, za jakou sazbu by banky mohly poskytovat nové hypotéky v budoucnu. Dle banky záleží, jak rychle se změna promítne do reálných nabídek hypoték. Do nabídkových sazeb se změny IRS propisují postupně, typicky v řádu týdnů až nižších měsíců. Vždy záleží na konkrétní bance, předchozím tržním vývoji, a typicky zdali se jedná o snížení, či zvýšení IRS.

Snížení IRS

Dává bankám prostor získat vyšší marži, obvykle tak dochází k promítnutí do nabídkových cen hypoték **pomaleji**.

Zvýšení IRS

Banky ke změnám nabídkových sazeb přicházejí zpravidla **dříve**.

Výpočet nabídkové sazby

Nabídkové hypoteční sazby se pohybují v rozpětí **sazba IRS + 0,75 – 1,5 %** (rizikové náklady a marže banky).

☐ *Cena úrokových swapů je proměnlivá, a pokud by nárůst byl krátkodobý, je možné, že se do nabídek hypoték nemusí promítnout vůbec. Vývoj Vám tak nedává 100% jistotu jaké budou sazby za 2–3 měsíce, nicméně se jedná o důležitý dílek skládačky, pokud se dnes rozhodujete o pořízení úvěru na bydlení.*

Co se fakticky stalo?

V uplynulém týdnu vzrostla cena IRS o více než **0,5 %** ([Zdroj 1](#), [Zdroj 2](#)). Po nárůstu se pohybuje nad hranicí 4 %.

Sazby v uplynulých týdnech

V bankách jsme pro ty nejatraktivnější úvěry, bez nutnosti doplňkových služeb, získávali sazby od **4,29% p.a.**

Možný posun sazeb

V případě přetrvávající vyšší ceny zdrojů by se tyto možnosti posunuly někam k hranici **4,89% p.a.**



Vliv v číslech?

Srovnání úrokové sazby 4,29 % p.a. a 4,89 % p.a.

179 110

Kč rozdíl v úrocích

Pro úvěr **10 000 000 Kč** se 30letou splatností za 3 roky fixace.

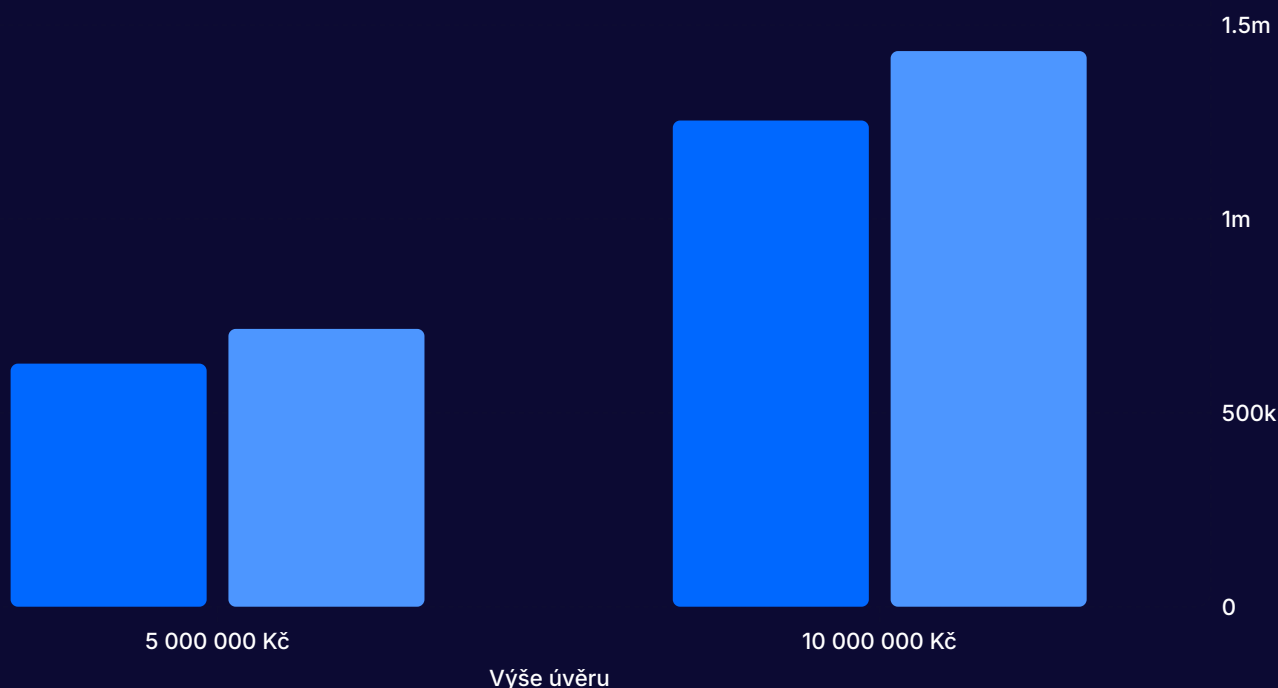
89 555

Kč rozdíl v úrocích

Pro úvěr **5 000 000 Kč** se 30letou splatností za 3 roky fixace (stejný poměr).

■ Sazba 4,29 % – zaplacené úroky (3 roky)

■ Sazba 4,89 % – zaplacené úroky (3 roky)



(Disclaimer: Výpočty se u jednotlivých bankovních domů a případů mohou lišit v závislosti na úrokovém modelu banky a poplatcích spojených s úvěrem.)

Jak postupovat?

Nedoporučujeme panikařit — až při setrvání ceny zdrojů ve vyšších pásmech lze očekávat dlouhodobé zvýšení nabídkových úrokových sazeb hypoték. Nicméně rozhodně doporučujeme důkladně zvážit situaci a připravit možnosti.

→ Nepanikařte

Dlouhodobé zvýšení nastane až při setrvání ceny zdrojů ve vyšších pásmech.

→ Zvažte situaci

Důkladně zhodnoťte svou osobní situaci a připravte si možné varianty postupu.

→ Připravte možnosti

Proaktivní přístup Vám dá výhodu bez ohledu na to, jak se sazby vyvinou.



Scénáře: Plánuji koupi nemovitosti

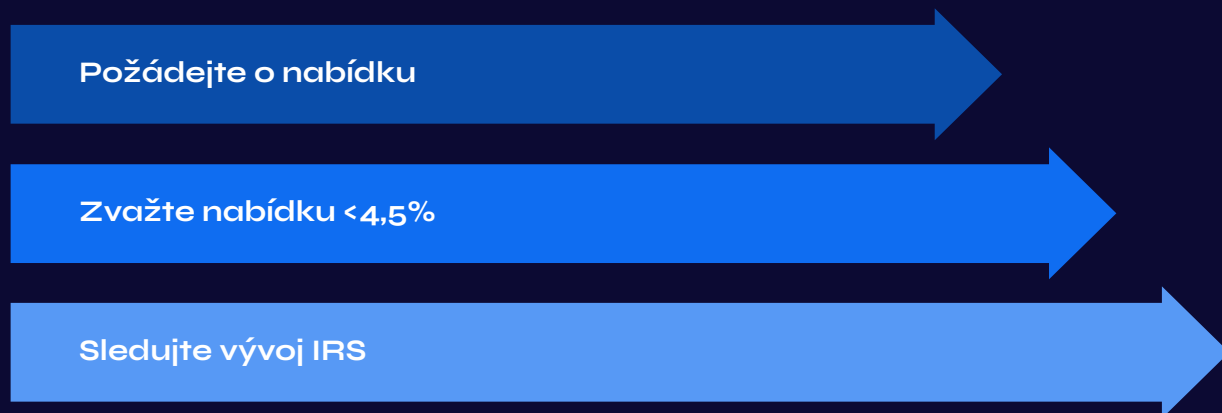
Scénář 1: Chci kupovat v horizontu 3–4 měsíců

Zde bych určitě neotálel a vytvořil co nejdříve **rezervaci sazby v bance**, která má obvykle platnost 45–60 dní, a zintenzivnil hledání nemovitosti. Zvážil bych jestli pro můj případ nemůže být vhodné využít **financování bez vybrané nemovitosti**, které mi zajistí jistotu sazby i peněz pro transakci.

Scénář 2: Výhledově bych rád pořídil, ale nespěchám

Nenechal bych se tlačit do sjednání hypotéky bez vybrané nemovitosti. **Striktně bych zvážil**, jak zapadá do mého plánu.

Scénář 3: Končí mi fixace v roce 2026



Požádal bych o **nabídku úrokové sazby na nové období co nejdříve**. V případě získání nabídky, která bude nižší než **4,6% p.a.**, zvážil bych přijetí na další fixaci pro 3 nebo 5 let s předstihem. Pokud nabídku nestihnu a banka nabídne již vyšší sazbu, sledoval bych vývoj ceny zdrojů — pokud fixace končí v následujících 6–12 měsících, situace se může změnit.

Příčiny a budoucí hrozby pro další růst sazeb

Krátkodobé hrozby

Nestabilní geopolitická situace. Jedním z důvodů proč nevyvolávat paniku je vliv aktuálního světového dění, které je nepříjemné a nelze ho podceňovat. Nicméně stále se jedná o výkyv, který nemusí mít dlouhého trvání.

Dlouhotrvající hrozby

Mezinárodní měnový fond potvrzuje, že vyšší deficity a veřejný dluh mohou zvyšovat dlouhodobé výnosy státních dluhopisů. Dlouhodobé výnosy státních dluhopisů následně tlačí na cenu dalších finančních instrumentů, jako například IRS. ([Zdroj 3](#))

Zcela zjednodušeně: pokud se budeme dlouhodobě chovat rozpočtově méně odpovědně, chuť dalších účastníků trhu nám půjčit je menší. Musíme tak nabídnout vyšší výnos, abychom peníze získali. Zde se jedná o dlouhotrvající budoucí hrozbu, která by mohla vést úroky hypoték spíše do vyšších pásem, než je dlouho očekávané pásmo 3–4 %.

Shrnutí a osobní doporučení

Pokud plánujete koupi nebo máte změnu fixace v blízkém horizontu, dává smysl si prověřit dnešní nabídky a připravit si varianty, protože **IRS v posledních dnech vzrostly**. Neznamená to ale automaticky, že každá banka okamžitě zdraží.

Po posledním růstu IRS se zmenšil prostor pro pokračující zlevňování hypotečních sazeb, naopak může nastat další zvýšení nákladů celé transakce. Rozhodně bych však nenechal působit **FOMO efekt**, a nepořizoval nemovitost, která zcela nesplňuje dlouhodobě potřeby, či není investičně zajímavá. A to jen kvůli dnešním sazbám, které rozhodně, alespoň prozatím, nelze označit za nadobro ztracené.

