

## Vyjádření Pavla Krumpára, obchodního a marketingového ředitele developerské společnosti JRD:

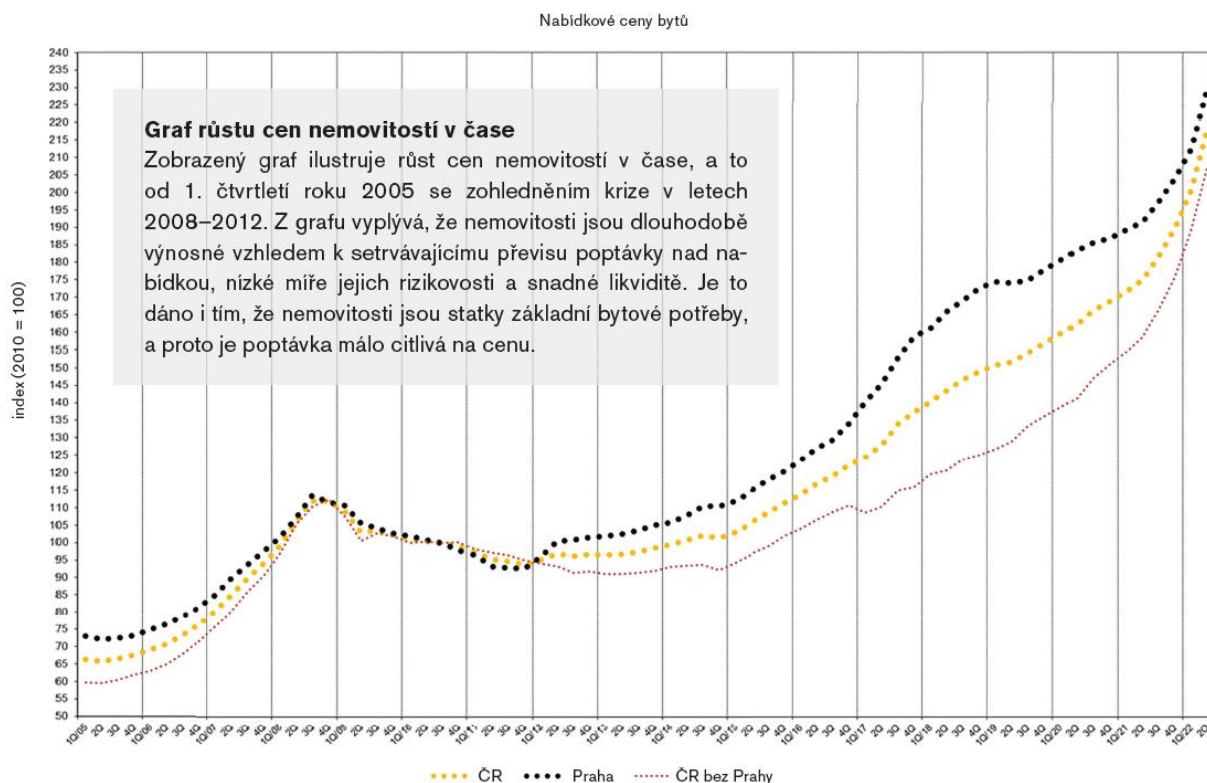
### SKUTEČNĚ ČESKU HROZÍ REALITNÍ BUBLINA, KTERÁ MŮŽE PRASKNOUT?

Hospodářský vývoj probíhá v cyklech, kdy je ekonomický růst ve společnosti střídán poklesem – a my jsme právě ve fázi, kdy nás po bohatším období čeká vlivem nejrůznějších faktorů opět období recese. Je na tom ale Česká republika skutečně tak zle, jak uvádí některá média? Jakkoli jsou jakékoli predikce v současné době poněkud ošemetné, **moje odpověď zní „NE“**.

Vznikající nervozitu z ochlazování trhu s rezidenčními nemovitostmi bych rád mírnil – a to z pozice zástupce developera, který na českém trhu s bydlením působí téměř 20 let (za něž prodal stovky bytů v téměř 30 rezidenčních projektech) a zažil mnoho jeho nejrůznějších peripetií (včetně let finanční krize po pádu Lehmann Brothers v roce 2008). Ano – zvyšování cen bytů, vyvolané řadou faktorů (růst cen stavebních materiálů a energií, nedostatek pracovníků na stavbách, současná geopolitická situace aj.), je neoddiskutovatelné. Jasně je také, že v důsledku toho je vlastnické bydlení dostupné pro menší počet lidí, než tomu bývalo v dobách ekonomické prosperity, a poroste logicky podíl nájemního bydlení. **K tlumení negativních nálad mě však vedou následující argumenty:**

- Pokud se podíváme na současnou realitu z jiného úhlu pohledu, je nárůst cen za nové bydlení způsoben i tím, že stále zdoluhavý (a mnoho let z nejrůznějších stran kritizovaný) proces stavebního řízení neumožňuje developerům dodávat na trh tolik bytů, kolik by bylo potřeba. Nabídka tak zdaleka nestačí poptávce (a ta je i v současné době značná). Myslím, že i kdyby poptávka byla poloviční, způsobilo by to pravděpodobně stagnaci cen nových bytů, nikoli jejich významný pokles (s odkazem na výše uvedené – bytový dům za náklady z doby před dvěma lety dnes už zkrátka nepostavíte).
- Nové byty v Praze jsou stále jistá forma investice, kterou lze dobře pojistit úspory. Oproti jiným formám investování peněz totiž stále ještě zajišťují bezpečný výnos (v porovnání s tím zažil například akciový index S&P 500 nejslabší první půlrok od roku 1970, od počátku roku má propad – 20%)
- Hypoteční boom v důsledku postupného zpřísnování pravidel pro poskytování hypoték ze strany ČNB skončil. Ale pokud srovnáme aktuální růst inflace a sazby hypoték, dostáváme se u hypoték k záporným reálným úrokovým mírám. Neboli – jakkoli současné sazby hypotečních úvěrů výrazně narostly (a tím i jejich měsíční splátky), stále se jedná o levně půjčené finanční prostředky. Banky působící v ČR jsou zdravé a mají přísné standardy, takže podle mého názoru nemůže dojít k obdobné situaci jako v době realitní bubliny v USA v době před 15 lety.
- V ČR je nízký podíl tzv. úvěrů v selhání – to znamená, že je u nás (i díky zpřísněným pravidlům pro čerpání hypoték) jen malý podíl těch, kterým může hrozit neschopnost hypotéku splácet (v důsledku čehož by jim mohla být nemovitost zabavena). Riziko úvěrů v selhání je v ČR nízké i kvůli tomu, že tuzemský pracovní trh je stále velmi silný, míra nezaměstnanosti

u nás patří k nejnižším z celé EU (za poslední měsíce se pohybuje v rozmezí 3,2 – 3,5 %) a i kdyby plátce hypotéky přišel o místo, je na pracovním trhu dostatek nabídek.



### **Poznámka pro editory:**

#### **O společnosti JRD Development:**

Společnost [JRD Development](#), člen skupiny JRD Group, vznikla v roce 2003. Již brzy po svém založení zahájila výstavbu větších nízkoenergetických a pasivních projektů, které se do té doby nikdo nevěnoval, a zaměřila se na udržitelný rozvoj a zdravé bydlení. V současné době je na tomto trhu lídrem. O kvalitě jejích projektů svědčí nejen zájem klientů, ale také řada ocenění, jež stavby za svůj architektonický a ekologický přínos získaly v mnoha renomovaných soutěžích vč. Best of Realty – Nejlepší z realit, E.ON Energy Globe Award nebo Český energetický a ekologický projekt roku.

JRD Development zrealizovala již 28 developerských projektů. V současné době má v prodejním portfoliu 4 rezidenčních projektů a administrativní budovu Viadukt Anděl a řadu dalších projektů v přípravě. Mezi hlavní cíle společnosti patří posouvat hranice zdravého a ekologického bydlení a na trvalo se zařadit mezi tři největší pražské developery s obratem na úrovni 3 mld. Kč.

JRD Development je jedním ze zakládajících členů České rady pro šetrné budovy a Centra pasivního domu a členem Asociace developerů a Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. Její majitel Jan Řežáb, průkopník environmentálně šetrné bytové výstavby v ČR, je členem vědecké rady Univerzitního centra energeticky efektivních budov (UCEEB) ČVUT v Praze. JRD Development se navíc věnuje šíření osvěty o významu zdravého bydlení. V minulém roce proto spustila [Výzvu za zdravé bydlení](#) pro zájemce z řad firem i jednotlivců, kteří rovněž vnímají důležitost výstavby zdravých domovů. Cílem této iniciativy je zvýšit mezi laickou i odbornou veřejností informovanost o významu zdravého mikroklimatu v interiérech a motivovat k rychlejšímu rozvoji udržitelného stavebnictví.

#### **O skupině JRD Group:**

[JRD Group](#) zastřešuje skupinu firem pod značkou JRD (JRD Development, JRD Land, JRD Energo, JRD Invest a JRD Plazma, pod kterou spadá společnost Millenium Technologies). Všechny jejich aktivity staví na jednotné filozofii, že cesta k udržitelné budoucnosti spočívá v propojení moderních technologií, čisté energie,

*ekologického přístupu a omezení energetické náročnosti staveb. Jednotlivé divize pokrývají široké spektrum oborů: od developmentu a nákupu či prodeje pozemků přes energetiku z obnovitelných zdrojů až po investice do výnosových nemovitostí. Z projektů moderní energetiky skupiny JRD Group stojí za zmínku portfolio fotovoltaických elektráren o výkonu 40 MWp v České republice a Maďarsku, druhý největší větrný park v České republice s instalovanou kapacitou 26 MW nebo technologie plazmového zplyňování (environmentálně šetrné zpracování odpadů s výrobou elektrické a tepelné energie).*

**Další informace:**

**Crest Communications**

Marcela Kukaňová, tel.: +420 731 613 618, [marcela.kukanova@crestcom.cz](mailto:marcela.kukanova@crestcom.cz)

Marie Cimplová, tel.: +420 731 613 602, [marie.cimplova@crestcom.cz](mailto:marie.cimplova@crestcom.cz)

[www.crestcom.cz](http://www.crestcom.cz)

**JRD**

Martina Hyklová, vedoucí marketingového oddělení, tel.: +420 721 665 576, [hyklova@jrd.cz](mailto:hyklova@jrd.cz)

[www.jrd.cz](http://www.jrd.cz); [www.jrdgroup.cz](http://www.jrdgroup.cz)