

Vyjádření Pavla Krumpára, obchodního ředitele JRD

Druhá vlna pandemie zasáhla Česko. Navzdory tomu zájem o nové byty neklesne a jejich cena poroste

To, čeho se řada epidemiologů obávala, nakonec přišlo: čelíme dalšímu útoku koronaviru, co do počtů nakažených mnohem silnějším, než na jaře. To se přirozeně odráží v celé ekonomice – do té míry, že všechny důsledky si dnes málokdo troufne předvídat. Ani stavební průmysl jako jeden z hybatelů ekonomiky nezůstal ušetřen, a to včetně rezidenčního trhu. Právě teď proto nastává čas na otázku, jak se bude bydlení v Praze, kde je nových bytů největší nedostatek, vyvíjet v příštím roce. Nejistota je velká. Jisté je snad jen to, že ani realitní odborníci se do předpovědi na rok 2021 zrovna nehrnou. Myslím si však, že rámcovou predikci vývoje trhu s bydlením v metropoli přece jen udělat lze – s využitím informací z České národní banky¹ a analýz poradenských společností, jako např. Deloitte². Svě vlastní analýzy si děláme i my.

Scénář vývoje na pražském rezidenčním trhu pohledem JRD

Malá nabídka nových bytů na trhu v metropoli, trvajících nedostatek starších bytů i nízká úroková sazba hypoték – to vše znamená, že zájem o bydlení v novostavbách aktuálně neklesá a podle našeho názoru ani v příštím roce významněji klesat nebude. Poptávka části lidí se přesune směrem k nájemnímu bydlení. Tím se Češi přiblíží průměru Evropské unie, v níž v současné době žije v nájmu zhruba třetina obyvatel (například v Německu je to ale téměř polovina zatímco v ČR aktuálně pouze zhruba pětina). Pořád je však hodně těch, kteří stále disponují likviditou – a tu chtějí ukládat právě do nového bydlení. Ať už svého vlastního, či jako poměrně jistou a bezpečnou investici v nejisté pandemické době. Jeden ze scénářů České národní banky (ten pesimistický) predikuje pokles cen nových bytů až o 25 % (ČNB totiž tvrdí, že ceny bytů jsou o 25 % nadhodnoceny – což je právě ta hodnota, o kterou by podle ní mohly poklesnout). My však tento scénář nesdílíme: ačkoli v krizi (kterou nepochybně pandemie koronaviru je) k poklesu cen (tedy i cen bytů) běžně dochází, aktuálně se to neděje. A podle našeho názoru ani dít nebude. Naše přesvědčení vychází z toho, že budou-li banky nadále držet zhruba stejnou úrokovou míru hypoték na bydlení, zůstane poptávka po nových bytech v Praze stále vysoká. Ke slovu se navíc dostávají institucionální investoři, kteří o nákup bytů projevují stále větší zájem. Za těchto okolností nebudou mít developéři opravdu kvalitních bytů ve vysokém standardu provedení a v atraktivních lokalitách důvod, aby ceny snižovali. (Samozřejmě je otázkou, jak se projeví konec tzv. úvěrového moratoria – tzn. faktu, že na konci října skončilo období odkladů splátek hypoték jako vstřícný krok české vlády v důsledku pandemie. Z nynějších sdělení tuzemských bank však vyplývá, že banky neočekávají skokový

¹ https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Prvni-odhad-dopadu-pandemie-COVID-19-na-ekonomiku-CR/ a <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

² <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/vyvoj-na-rezidencnim-trhu-main.html> a <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/reality-v-mlze.html>

nárůst klientů neschopných splácet hypoteční úvěry.) Ke snížení cen nových bytů by tak podle našeho názoru mohlo dojít snad až s případnou prudce rostoucí mírou nezaměstnanosti v ČR vyvolanou pandemickou krizí, v jejímž důsledku by poptávka po novém bydlení výrazněji klesla. Naše predikce pro rok 2021 proto počítá s meziročním růstem průměrné ceny bytů o 4 - 5 %, v nejhorším případě se stagnací cen nového bydlení v hlavním městě. Mohlo by jen dojít k poklesu tempa prodeje. I tak by se ale stejně jako dnes pravděpodobně větší část bytů v nových developerských projektech prodala ještě před samotnou kolaudací – vycházíme při tom z letošních zkušeností s prodejem nových environmentálně šetrných bytů JRD, kdy jen za 1. pololetí (tzn. v době, kdy už ČR měla za sebou první vlnu pandemie) jsme překonali obrat za celý rok 2019 a prodali jsme rezidenční nemovitosti v hodnotě přes 1 mld. korun. Ve výši tempa růstu cen bytů a domů, který v říjnu 2020 zveřejnil evropský statistický úřad Eurostat³, patřilo České republice ve 2. čtvrtletí 2020 mezi zeměmi EU 6. místo.

Poznámka pro editory:

O společnosti JRD:

Společnost JRD s.r.o. byla založena v roce 2003. Jako první developer v České republice se zaměřila na výstavbu nízkoenergetických a pasivních bytových domů a v současné době je na tomto trhu lídrem. O kvalitě jejích projektů se zdravým bydlením, které realizuje se spoluinvestory, svědčí nejen zájem klientů, ale také řada ocenění, jež stavby za svůj architektonický a ekologický přínos získaly v mnoha renomovaných soutěžích. Uspěly například v mezinárodní soutěži moderních stavebních projektů s výjimečnou energetickou, konstrukční a architektonickou hodnotou Building Efficiency Awards (BEFFA) nebo v soutěžích Fasáda roku, Best of Realty – Nejlepší z realit, E.ON Energy Globe Award a Český energetický a ekologický projekt roku. Energeticky pasivní projekt Ecocity Malešice se navíc umístil v roce 2019 mezi deseti přelomovými šetrnými stavbami poslední dekády zvolenými členy České rady pro šetrné budovy.

JRD zrealizovala již 23 developerských projektů. V současné době má v portfoliu 7 projektů (Kratochvíle Stochovská, Rezidence Michelangelova, Na hvězdárně Třebešín, Green Port Strašnice, Bohdalecké kvarteto, Touškovský háj a Císařská vinice), další v přípravě a věnuje se prodeji bytů v projektu Rezidence Silver Port pro investora Rezidence Na Palouku. Všechny její realizace představují vyšší kvalitu bydlení, která odpovídá standardům života 21. století. Velké bytové projekty Ecocity Malešice a Park Hloubětín snesou srovnání se špičkovými zahraničními projekty, jako jsou SolarCity v rakouském Linci, Newgate ve Vídni, Vauban ve Freiburgu, nebo švédský projekt Hammarby Sjöstad ve Stockholmu. Řada odborníků z ČR i zahraničí se jezdí na projekty JRD inspirovat a načerpat odborné znalosti.

JRD je členem České rady pro šetrné budovy, Centra pasivního domu, Asociace developerů a Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. Její majitel Jan Řežáb je členem vědecké rady Univerzitního centra energeticky efektivních budov (UCEEB) ČVUT v Praze.

Další informace:

Crest Communications

Marcela Kukaňová, tel.: +420 731 613 618, marcela.kukanova@crestcom.cz

Marie Cimplová, tel.: +420 731 613 602, marie.cimplova@crestcom.cz

www.crestcom.cz

JRD

Martina Hyklová, vedoucí marketingového oddělení, tel.: +420 721 665 576, hyklova@jrd.cz

www.jrd.cz

³ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index