

## Vyjádření Pavla Krumpára, obchodního ředitele JRD

### **V důsledku nesplácených hypoték se na trh dostane mezi lety 2021 – 2023 až 2 140 bytů**

Podle ČNB činil objem nesplacených hypotečních úvěrů k 30. listopadu 2020 přibližně 1,3 bilionu Kč. Pouze 0,86 %<sup>1</sup> z něj pak představovaly nevykonné hypoteční úvěry (tzv. v prodlení), u nichž hrozilo propadnutí bance, případně jejich umoření formou přímého prodeje bytu. Tak malý podíl, jenž vzrostl za prosinec 2020 pouze o 0,02 %, patřil k jednému z nejnižších v Evropě. Daný stav lze přičítat nejen dřívější ekonomické konjunkturu, ale také limitům úvěrových ukazatelů DTI, DSTI a LTV, odkladům splátek a finanční rezervě řady domácností. Ideální podmínky, které přispívaly k nízkému podílu nevykonných hypotečních úvěrů, nemusí ovšem v letošním roce pokračovat (řada domácností například vyčerpá své rezervy). Při predikci vývoje je proto vždy nutné vycházet z aktuální situace, protože ji může ovlivnit každá významnější změna ve společnosti nebo v ekonomice, např. prudký nárůst nezaměstnanosti.

Prozatím ale z výsledků zátěžového testu domácností s hypotečním úvěrem<sup>2</sup>, který využívá ČNB k analýzám odolnosti sektoru, vyplývá značná odolnost vůči nepříznivým vnějším vlivům. Podíl hypotečních úvěrů v selhání (tedy u dlužníků vykazujících zápornou finanční rezervu, kdy nejsou více než 90 dní schopni hradit sjednané splátky) je zde odhadnut na přibližně 1 % z celkového objemu nesplacených hypotečních úvěrů v letech 2021 a 2022. Analytické oddělení JRD ale zatím předpokládá – na základě podrobné analýzy dostupných dat a modelových výpočtů, že to bude méně. V selhání by mohlo skončit pouze kolem 20 % z celkového objemu nevykonných hypotečních úvěrů, tedy přibližně 0,18 % z celkového objemu nesplacených hypotečních úvěrů.

Zpět na trh by se tak mohlo dostat od konce roku 2021 do konce roku 2023 přibližně 2 140 bytů. Na první pohled se může zdát, že se tím obohatí nabídka tuzemských nemovitostí, jež stále významně pokulhává za poptávkou, a ceny bytů proto začnou alespoň stagnovat. Je ale třeba brát v potaz, že se daný počet bytových jednotek vztahuje na celé území České republiky. Přitom samotná Praha potřebuje až 10 000 nových bytů ročně. Byty z nesplácených hypoték tak budou jen malou kapkou v moři potřebných nových bytů. Selhávající hypoteční úvěry proto budou mít tíživý dopad spíše na samotné dlužníky než na realitní trh.

Je samozřejmě možné, že nastane mnohem závažnější situace, než nyní předvídáme. Pokud by ovšem došlo k stabilitě ohrožujícímu otřesu na hypotečním trhu, vyvolalo by to jistě společenskou i politickou odezvu. Ta by následně mohla přispět k tomu, aby dlužníci získali větší prostor pro záchranu svého bydlení nebo investice vyjednáváním příznivějších podmínek. Ten ostatně mají již nyní. Před úplným selháním hypotečního úvěru se totiž mohou ochránit formou snížení či odkladu splátek a prodloužení doby splatnosti nebo využitím vlastní finanční rezervy (z účtu, prodeje movitého majetku, případně z bezúročné rodinné půjčky).

<sup>1</sup><https://cbaonline.cz/komentar-cba-k-statistice-cnb-vyvoj-nevykonnych-uveru-11-2020>

<sup>2</sup>[https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/tematicke-clanky-o-financni-stabilita/tcfs\\_2020\\_04\\_cz.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/tematicke-clanky-o-financni-stabilita/tcfs_2020_04_cz.pdf)

## **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 8 projektů (Kratochvíle Stochovská, Rezidence Michelangelova, Na hvězdárně Třebešín, Green Port Strašnice, Bohdalecké kvarteto, Touškovský háj, Císařská vinice a Vital Kamýk), 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](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)