



CENA v. PARAMETRY DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU

PETR ILLETŠKO

Generální ředitel



AAABYTY.CZ
BYTY • DOMY • POZEMKY



Rozdělení cenových segmentů v Praze a okolí

- Nízký cenový segment do 45 tis. Kč/m²
- Střední cenový segment od 46 tis. Kč/m² do 65 tis. Kč/m²
- Vyšší cenový segment od 66 tis. Kč/m² do 100 tis. Kč/m²
- Exklusivní cenový segment nad 100 tis. Kč/m²



Hlavní parametry developerského projektu s výjimkou ceny

- Lokalita (životní prostředí, prestiž lokality atp.)
- Dopravní dostupnost (individuální i veřejnou dopravou)
- Vybavenost (infrastruktura) v okolí projektu
- Dispoziční řešení bytových jednotek
- Standard vybavení projektu
- Vnitřní architektonické zpracování (styl)
- Vnější architektonické zpracování (styl)



Ocenění parametrů projektu v jednotlivých cenových segmentech

- Nízký segment
 - Vysoce oceňuje – lokalitu, dopravní dostupnost, infrastrukturu
 - Středně oceňuje – vnitřní dispozici a standard provedení
 - Slabě oceňuje – vnitřní a vnější architektonické provedení



Ocenění parametrů projektu v jednotlivých cenových seg. – pokrač.

- Střední segment
 - Vysoce oceňuje – lokalitu, dopravní dostupnost, infrastrukturu
 - Středně oceňuje – vnitřní dispozici, standard provedení, vnější architektonické provedení
 - Slabě oceňuje – vnitřní architektonické zpracování



Ocenění parametrů projektu v jednotlivých cenových seg. – pokrač.

- Vyšší a exklusivní segment
 - Vysoce oceňuje – lokalitu, vnitřní a vnější architektonické zpracování, standard provedení
 - Středně oceňuje – vnitřní dispozici, dopravní dostupnost, infrastrukturu
 - Slabě oceňuje – nic



Case study

Srovnání dvou projektů rodinných domů



Na Lhotách - RODOP





Na Musilech – FORA STUDIO





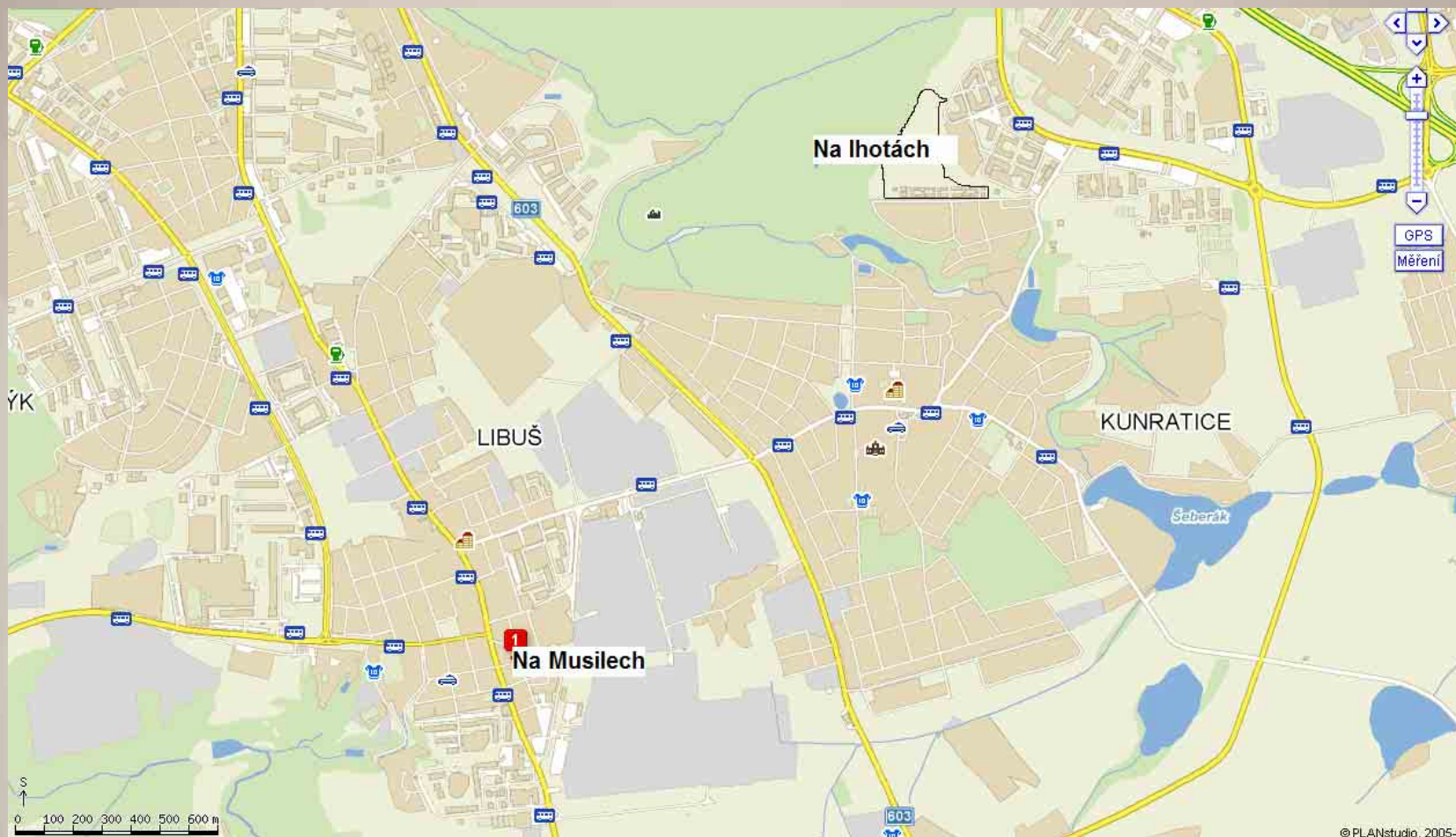
Na Lhotách		Na Musilech
RODOP a.s.	Developer:	FORA STUDIO, s.r.o.
Praha Kunratice	Lokalita	Praha Libuš
2	Počet etap	1
VI.04	Termín zahájení I. etapy	VI.06
VI.06	Termín dokončení I. etapy	XI.07
VI.06	Termín zahájení II. etapy	
XII.08	Termín dokončení II. etapy	
96	Celkový počet domů	19
12	z toho: RD	13
84	Dvojdomy	3
138,7	Výměra v m2 min:	152
320	Výměra v m2 max:	190
6 000 000	Cena od	8 900 000
15 000 000	Cena do	12 100 000
	Průběh prodeje I etapy:	
20%	stavební povolení	5%
75%	kolaudace	15%
5%	po kolaudaci	25%
	3 měsíce po kolaudaci	25%
	6 měsíců po kolaudaci	15% - 6 měsíců po
100%	současný stav prodeje	85%
	Průběh prodeje II. etapy:	
40%	stavební povolení	
95%	aktuální stav prodeje:	



	Popis parametrů projektů	
nízkoenergetický		nízkoenergetický
funkcionalistický		funkcionalistický
ucelený areál		ucelený areál
10 km	vzdálenost do centra:	10,4 km
20 minut	optimální čas autem	18 minut
základní a mateřské školy	Nejbližší okolí:	základní a mateřské školy
Britská mezinárodní škola		mezinárodní škola
poliklinika		gymnázium a SOŠ
pošta		poliklinika, nemocnice
napojení na magistrálu	Blízké okolí:	nákupní zóna Novodvorská
OC Chodov		OC Chodov
metro Chodov cca 12 min chůze		metro Kačerov cca 15 min busem
Bus 122, 177	MHD v místě	Bus 113, 117, 197, 198, 272



Lokalita

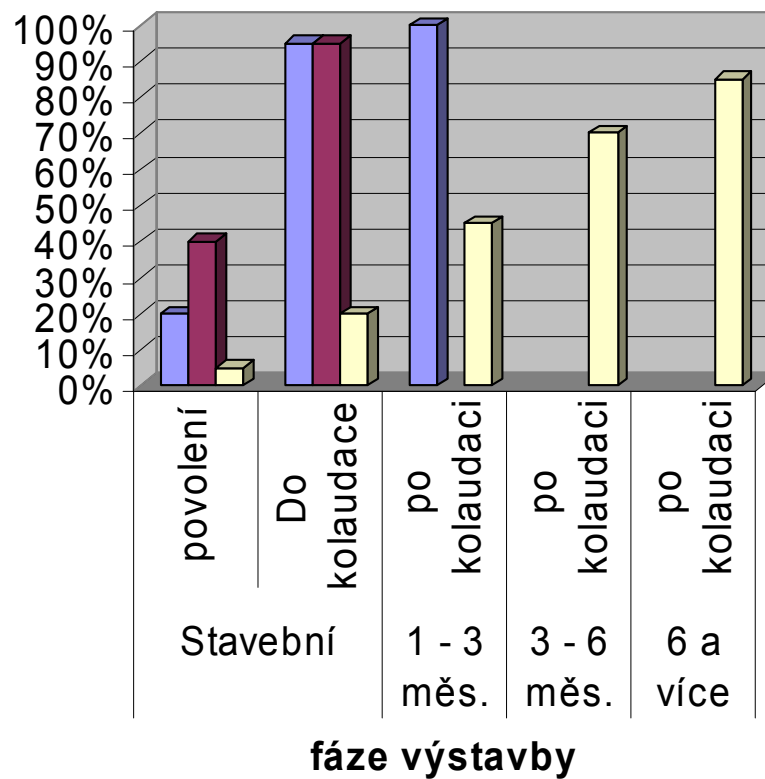


© PLANstudio, 2005-07



Srovnání úspěšnosti prodeje

■ Na Lhotách I. etapa
 ■ Na Lhotách II. etapa
 ■ Na Musilech





Závěry

- Pro úspěšnost projektu je klíčový soulad parametrů projektu s určením cenového segmentu a cílové skupiny zákazníků
- Při definici parametrů projektu je potřeba dbát na konzistenci všech parametrů projektu vzájemně
- Doba kdy se v Praze a okolí prodalo vše co se postavilo bez ohledu na parametry a jejich soulad pomalu končí
- Do budoucna bude čím dál důležitější nastavení vhodné koncepce projektu a jeho marketingové strategie a z tohoto důvodu bude mnohem důležitější vztah developera a prodejce projektu



Děkuji za pozornost