



**REALITNÍ
STATISTIKY:
jediný objektivní
nástroj
mapování trhu**

RNDr. Evžen Korec, CSc.

EKOSPOL[®] a.s.

Představení EKOSPOL a.s.

- přední česká developerská společnost
 - ↳ prodej bytů
 - ↳ prodej parcel k výstavbě rodinných domů
- 18 let na trhu
- od roku 1992 zrealizovala 36 velkých developerských projektů
- patří mezi TOP4 rezidenční developery v ČR dle podílu na trhu
- patří mezi 100 nejstabilnějších českých společností dle ČEKIA Stability Rating 2009



Problémy realitních statistik

- Neexistuje nezávislý a komplexní zdroj informací o trhu nových bytů
- Neexistuje jednotné chápání pojmů „prodáný byt“ a „podíl na trhu“
- Neexistuje jednotný systém stanovení ceny za metr čtvereční



Zdroje realitních statistik



↘ ČSÚ

- z hlediska prodejů sleduje pouze zápisy do katastru nemovitostí (zpoždění 1 měsíc – 2 roky od skutečného prodeje)
- u zápisů do katastru nemovitostí nerozlišuje novostavby a starší byty

↘ realitní servery

- pracují pouze s nabídkovými cenami
- nemají kontrolu nad skutečnými transakcemi
- mohou být ovlivněny zájmy inzerentů - developerů

Zdroje realitních statistik

↘ realitní poradenské společnosti

- mají pouze omezený přístup k informacím
- nikdy nezmapují celý trh
- mohou být ovlivněny vlastními zájmy (klienty jsou také developeři)

↘ developerské společnosti

- mají přesné informace pouze o vlastních transakcích
- rozhodně nejsou nezávislí



Co je vlastně „prodaný byt“?

- většina developerů uvádí skutečný počet prodaných bytů
- někteří developeři však uvádějí pouze počet prodaných „nemovitostí“
- „nemovitostí“ přitom může být také:
 - bytová jednotka
 - garážové stání
 - parcela
 - rodinný dům
 - jiný nebytový prostor atd.



Co je vlastně „prodaný byt“?



↘ Výsledek?

- Developer ve skutečnosti prodal 100 bytů (58 z nich s garážovým stáním), 20 parcel a 40 rodinných domů
- Na otázku novináře „Kolik jste prodali bytů?“ odpoví: „Naše společnost prodala celkem 218 nemovitostí.“
(100 + 58 + 20 + 40 = 218)

↘ NIKDO pak není schopen uvedené číslo rozklíčovat a ověřit jeho pravdivost

Co je vlastně „podíl na trhu“?



- neexistuje jasné chápání pojmu
- každý developer si podíl na trhu vykládá po svém
 - ➔ celkový počet prodaných bytů (?)
 - ➔ celkový počet nabízených (volných) bytů (?)
 - ➔ celkový počet bytů v prodávaných projektech (?)
- podle EKOSPOL a.s. nejlépe vypovídá o skutečném podílu na trhu **ABSOLUTNÍ POČET** prodaných bytů každého developera
- kdo je vlastně největší český developer?

Cena za metr čtvereční



- ↘ **Nejasná a nejednotná metodika uvádění konečné ceny za metr čtvereční bytové plochy**
 - cena za m² = cena bytu/čistá podlahová plocha bytu
 - cena za m² = cena bytu/(čistá podl. plocha + plocha balkonů a teras)
 - cena za m² = (cena bytu - paušální cena balkonu – paušální cena garážového stání)/čistá podlahová plocha bytu
 - ...
 - možných kombinací je mnoho

Cena za metr čtvereční



- ↘ metodika výpočtu ceny u bytů EKOSPOL a.s.
 - cena za m² = cena bytu / (podlahová plocha bytu + 1/2 plochy balkonu)

→ Výsledek?

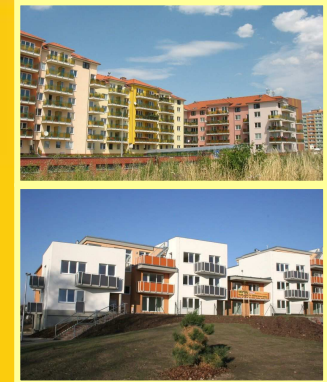
- ↘ Byt č. 1 (EKOSPOL a.s.):
 - 1+kk, 33 m², balkon: 8 m², cena: **1 740 000 Kč vč. DPH**
 - cena za m² = **47 027 Kč vč. DPH**
[1740000 / (33 + 1/2 x 8)]
- ↘ Byt č. 2 (jiný developer):
 - 1+kk, 33 m², balkon: 8 m², cena: **1 800 000 Kč vč. DPH**
 - cena za m² = **43 902 Kč vč. DPH**
[1800000 / (33+8)]
- ↘ Dražší byt je nakonec o 3 125 Kč/m² „levnější“

Tvorba statistik EKOSPOL a.s.



- Pravidelné sledování VŠECH developerských projektů v k.ú. Praha s více než 50 byty
- Prameny: webové ceníky developerských projektů, databáze EIA, mediální monitoring vyjádření a citací developerů, realitní inzertní časopisy a servery
- Pravidelný týdenní monitoring
- Sleduje se
 - ➔ Cenová úroveň bytů
 - ➔ Změna počtu bytů v cenících projektů za dané období
 - ➔ Fáze zahájení prodeje, inženýrské činnosti, průběh výstavby, dokončení výstavby, doprodání projektu

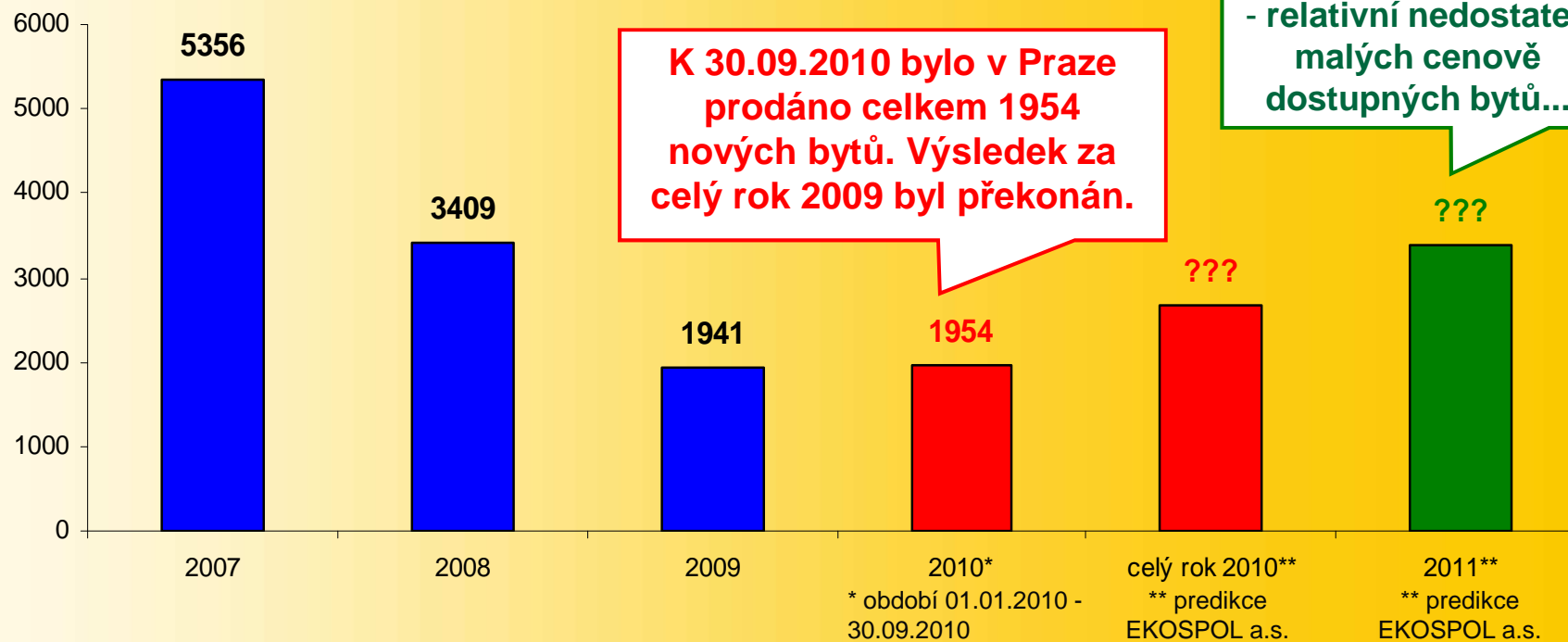
Tvorba statistik EKOSPOL a.s.



- Vyhodnocování získaných dat probíhá každý měsíc
 - ➔ Vyhodnocuje se: počet prodaných bytů, počet dokončených bytů, zahájení prodeje, zahájení výstavby, dokončení projektu, doprodání projektu
 - ➔ Analyzují se poměrové ukazatele
 - Prodané byty/celková nabídka developera
 - Dokončené neprodané byty v nabídce developera
 - Cenové úrovně dobře x špatně prodávaných bytů atd.
- Výstupy pro média prezentuje EKOSPOL 1x za čtvrtletí
- Personální zajištění monitoringu EKOSPOL a.s.:
 - ➔ 1 pracovník (analytik) na plný úvazek (HPP)

Prodej nových bytů v Praze

Vývoj trhu nových bytů a jeho predikce
(celkový počet nových bytů prodaných v Praze)

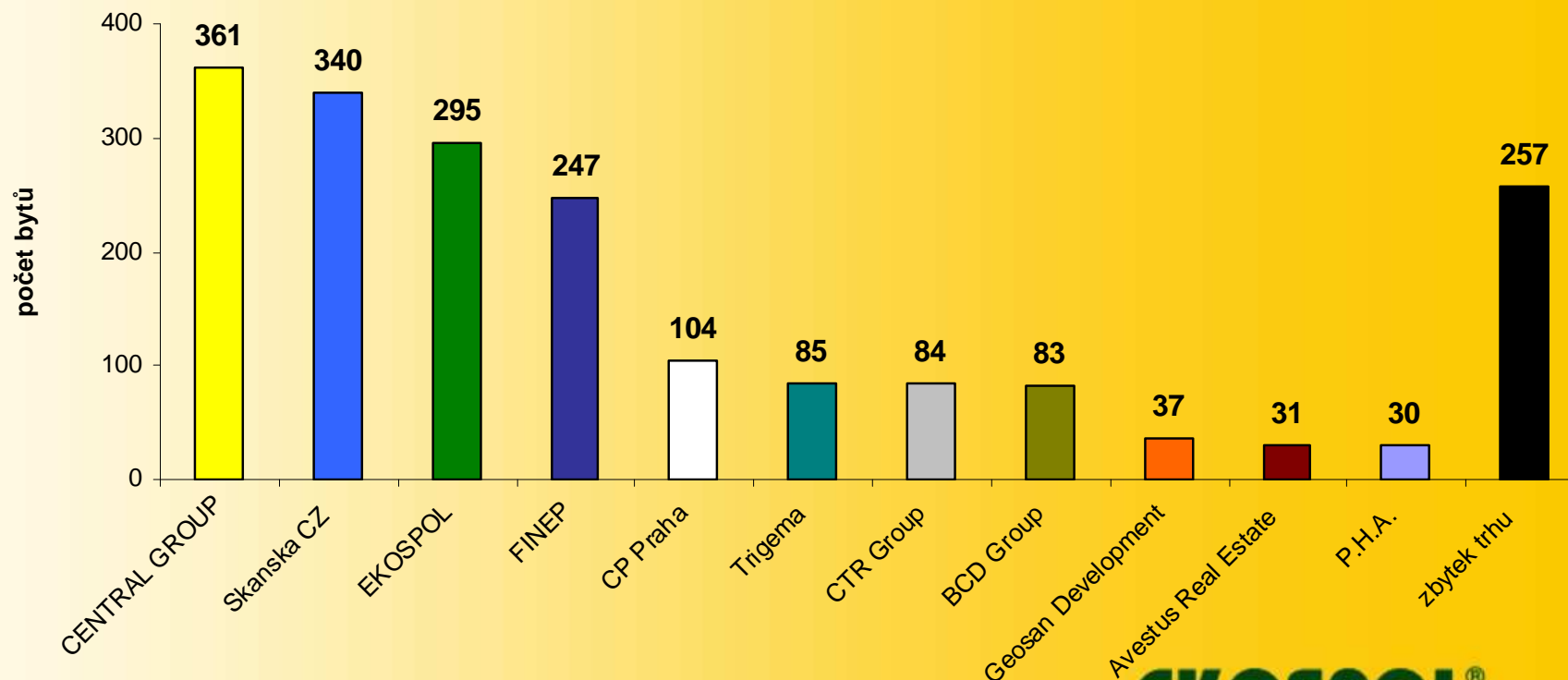


Poptávkové stimuly
v roce 2011:
- hrozba sjednocení
DPH od 1.1.2012
- deregulace
nájemného
- relativní nedostatek
malých cenově
dostupných bytů...

K 30.09.2010 bylo v Praze
prodáno celkem 1954
nových bytů. Výsledek za
celý rok 2009 byl překonán.

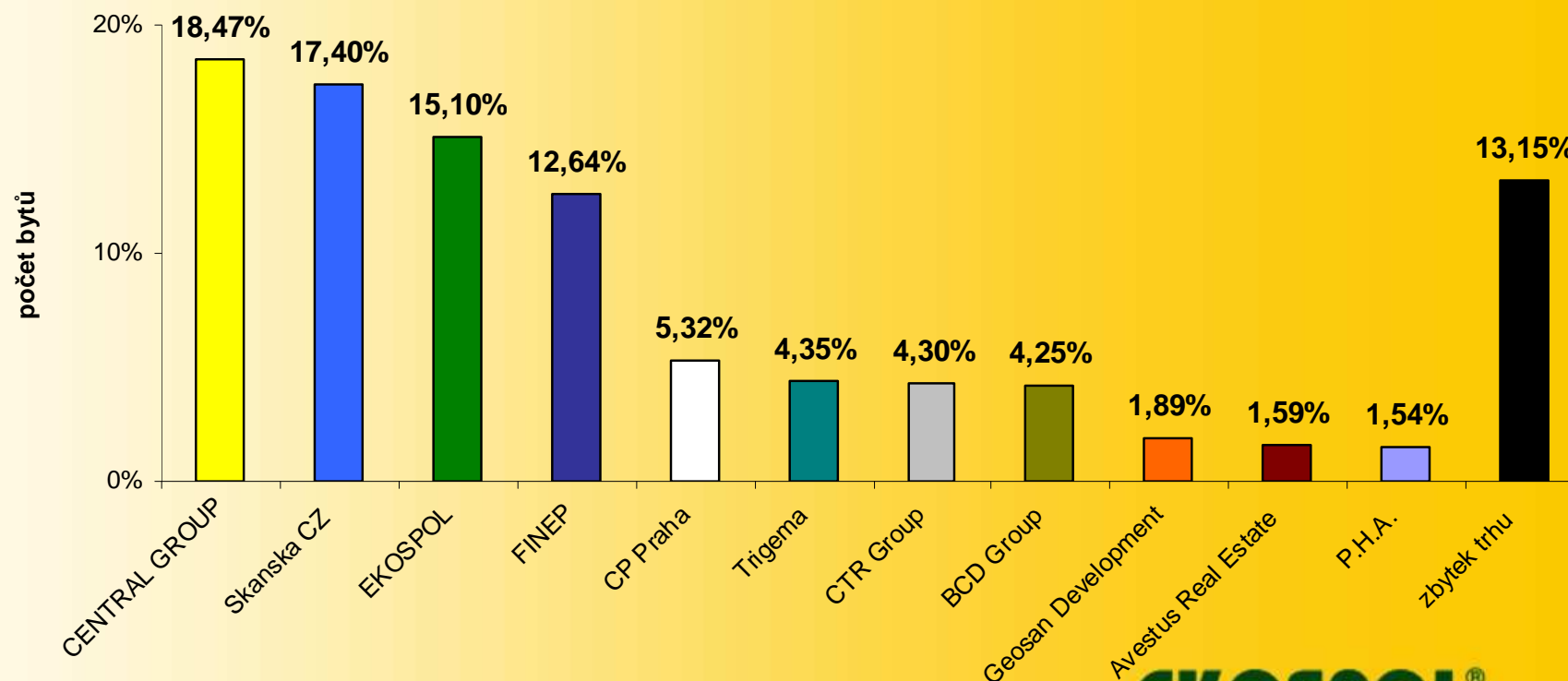
Prodej nových bytů v Praze

Developeři v Praze dle prodejů
(celkový prodej za období 1.1.2010 - 30.09.2010)



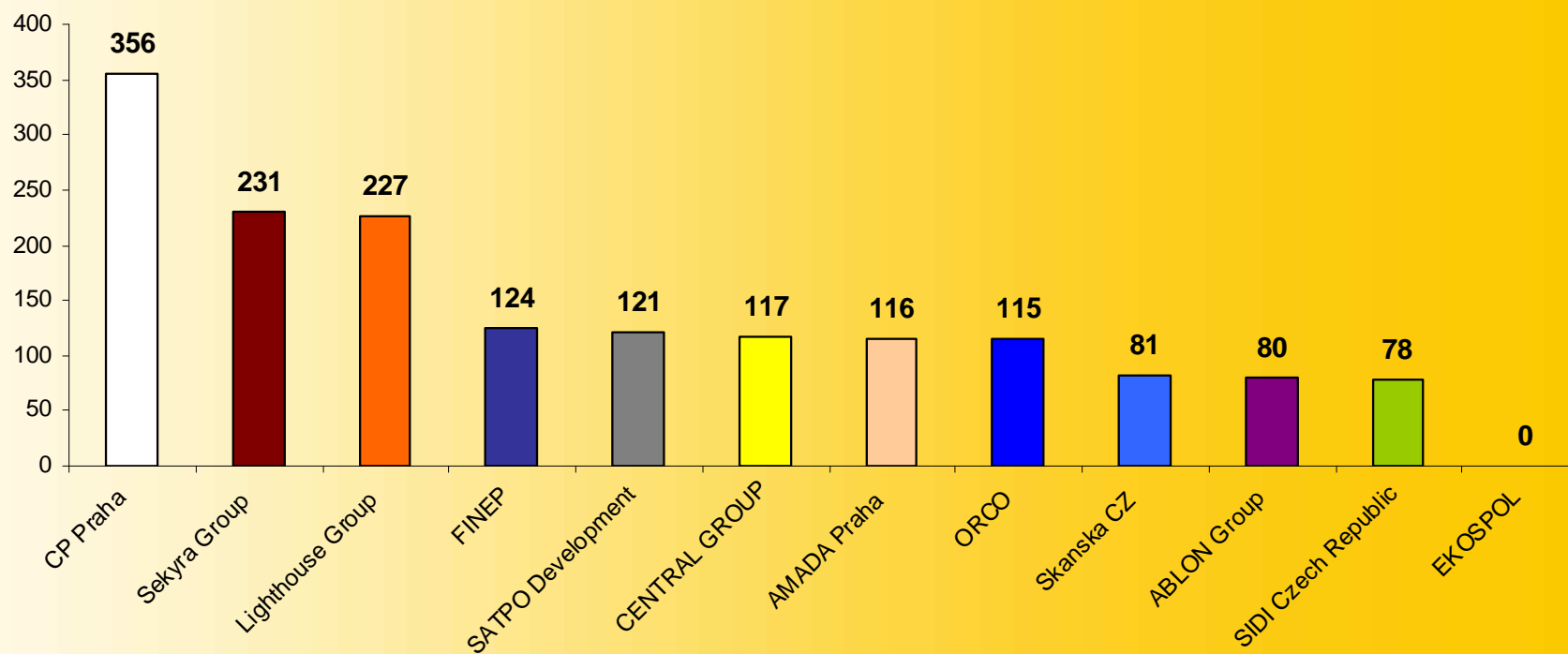
Prodej nových bytů v Praze

Developeři v Praze dle podílu na trhu
(podíl na trhu prodaných bytů za období 1.1.2010 - 30.09.2010)



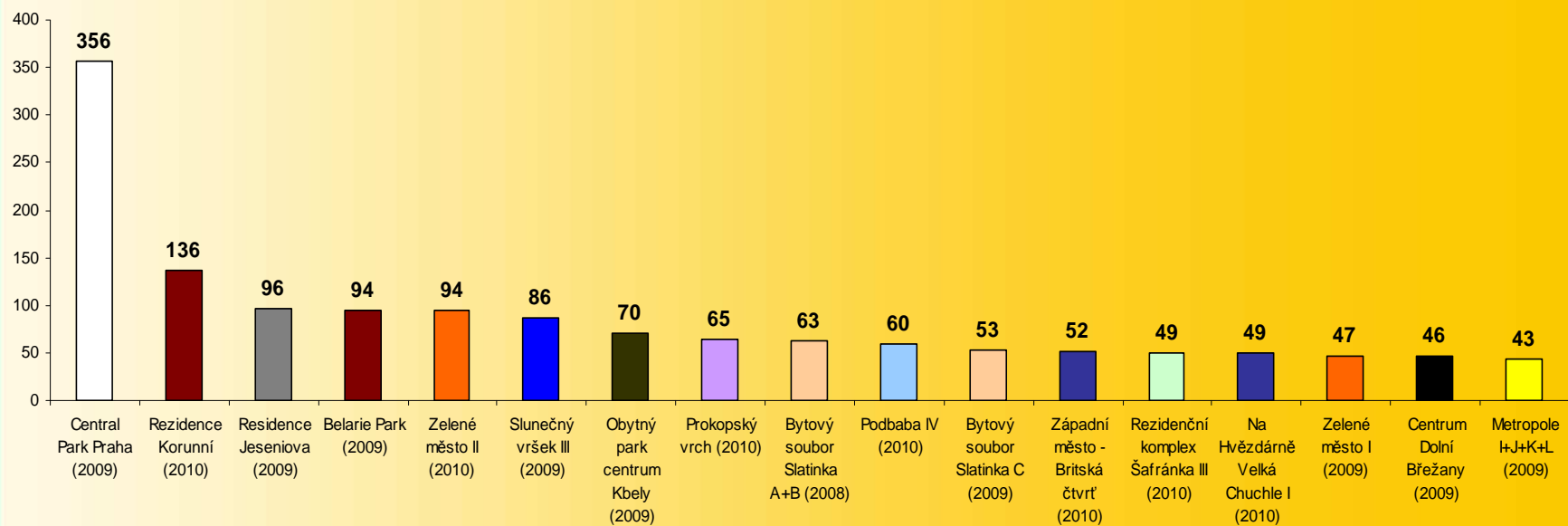
Co nejde na odbyt?

Developeři s největším počtem dokončených neprodaných bytů



Co nejde na odbyt?

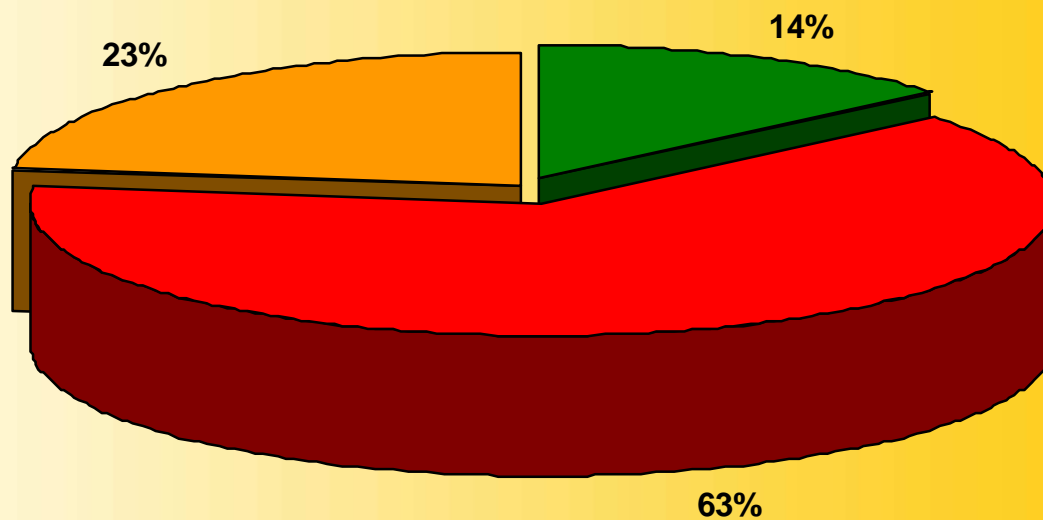
Projekty s nejvíce dokončenými neprodanými byty



Co nejde na odbyt?

Cenová úroveň dokončených neprodaných bytů

■ méně než 50 000 Kč/m² ■ 50 001 - 65 000 Kč/m² ■ více než 65 000 Kč/m²



RNDr. Evžen Korec, CSc.

**DĚKUJI VÁM
ZA POZORNOST**