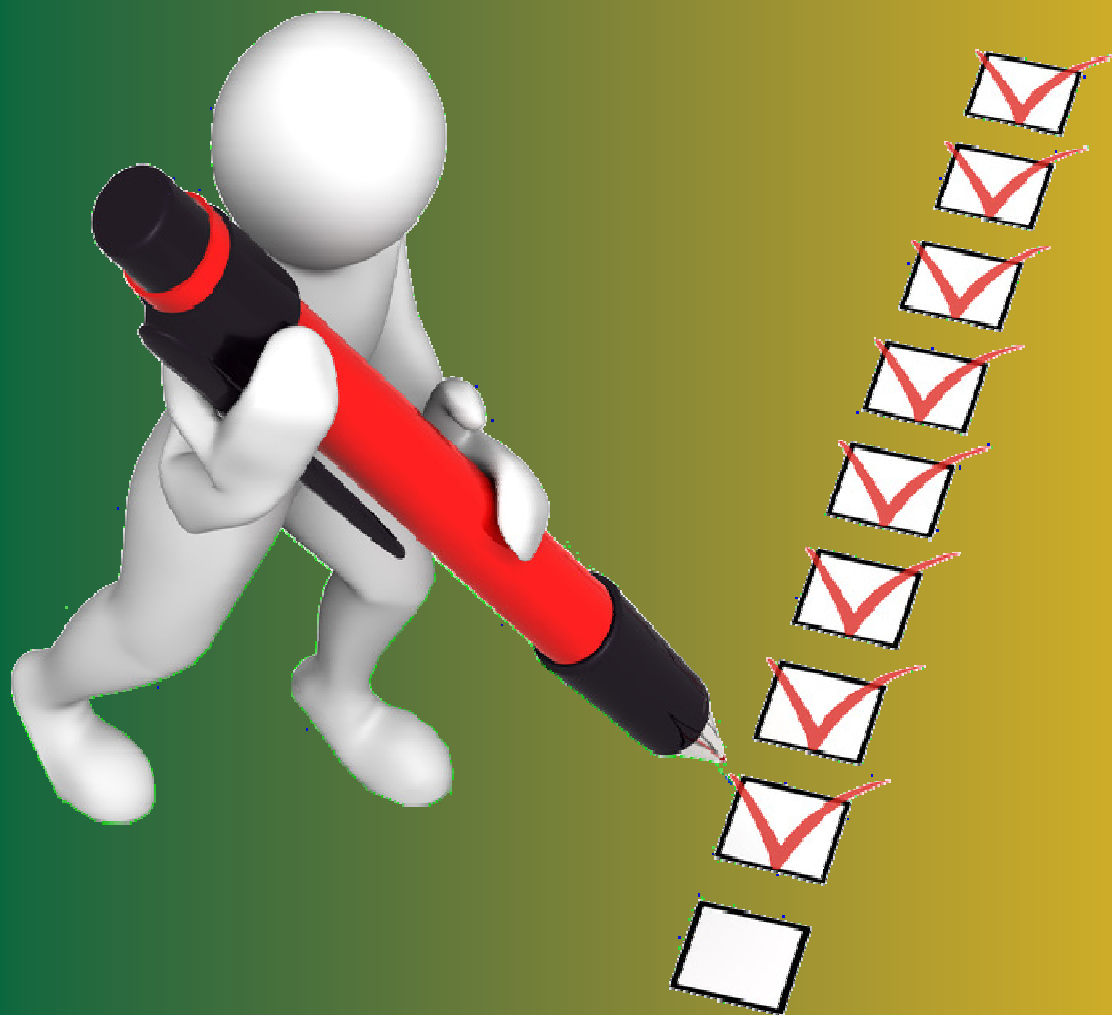


REALITNÍ TRH

2010/2011:

**Bilance
a plány**



RNDr. Evžen Korec, CSc.

EKOSPOL[®] a.s.

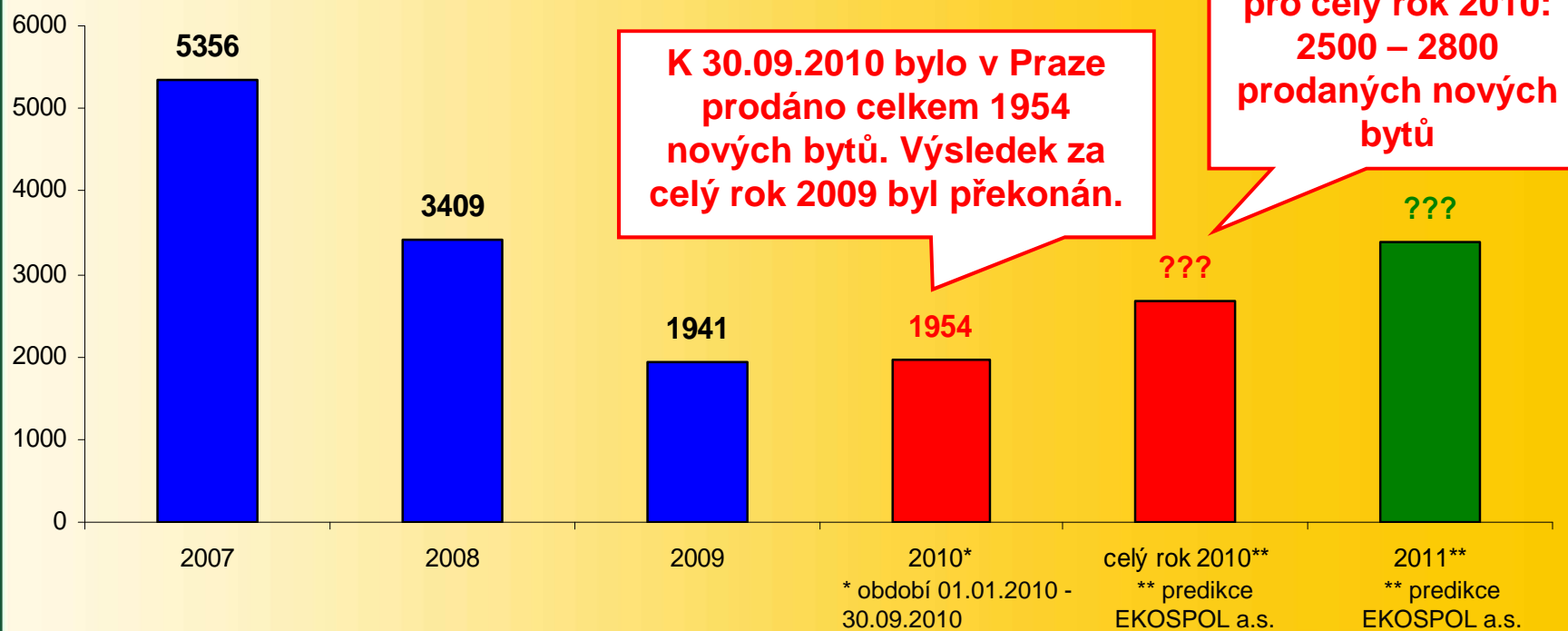
Představení EKOSPOL a.s.

- 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



Rok 2010 v kontextu doby

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



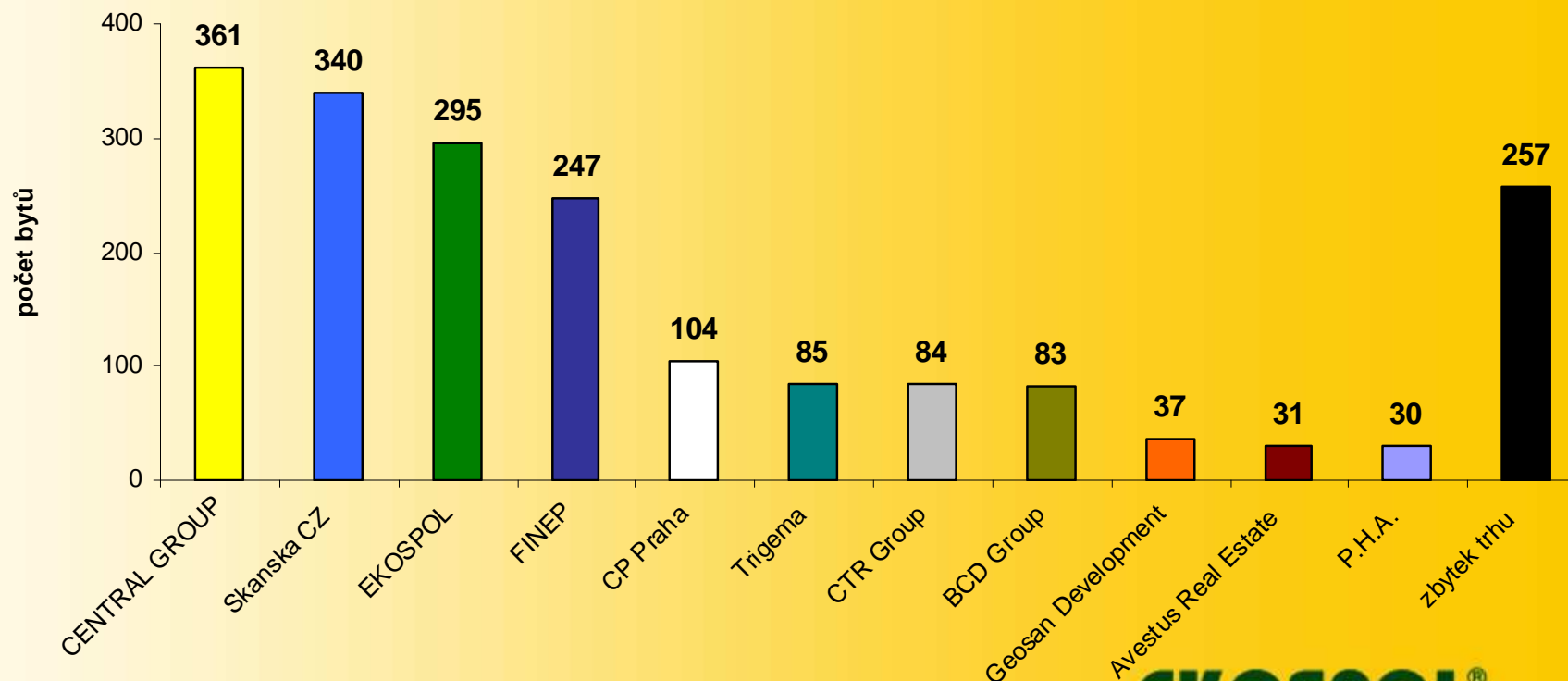
Rok 2010: přínosy recese

- “pročištění“ developerského trhu
 - ↳ pokles počtu aktivních developerských společností ze 115 (2008) na 67 (2010)
 - ↳ “velká čtyřka“ dnes v Praze kontroluje více než 60 % trhu
- optimalizace dispozic bytů
- pokles cen stavebních prací
- pokles cen bytů na reálnou úroveň
 - ↳ v průměru o 10 – 15 %
- vzdělanější zákazník
 - ↳ rozhoduje cena, lokalita a počet pokojů
 - ↳ psychologické hranice zákazníků: do 1,8 mil. Kč za 1+kk, do 2,6 mil. Kč za 2+kk a do 3,5 mil. Kč za 3+kk (vč. DPH)
 - ↳ magická hranice: 50 000 Kč/m² vč. DPH



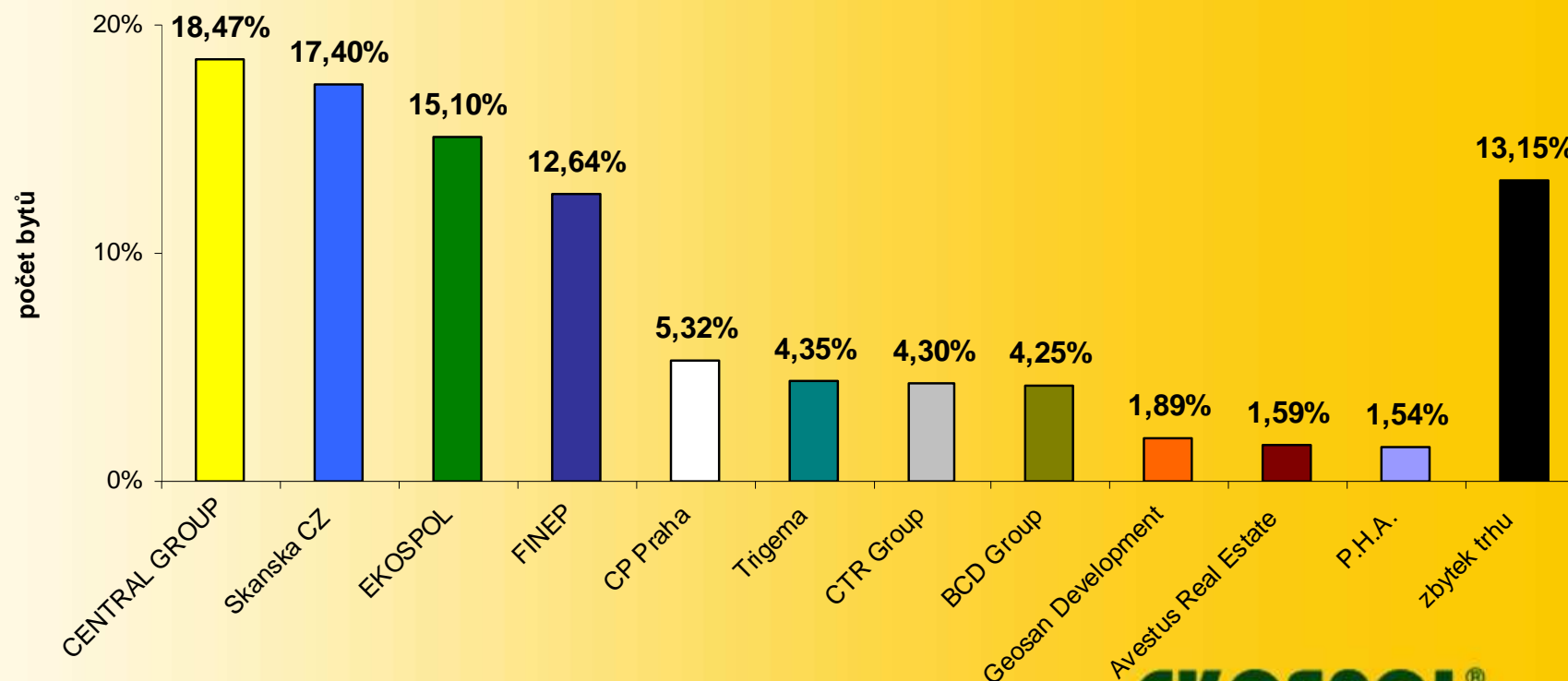
Prodej nových bytů v Praze

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)



Rok 2010: pozůstatky recese

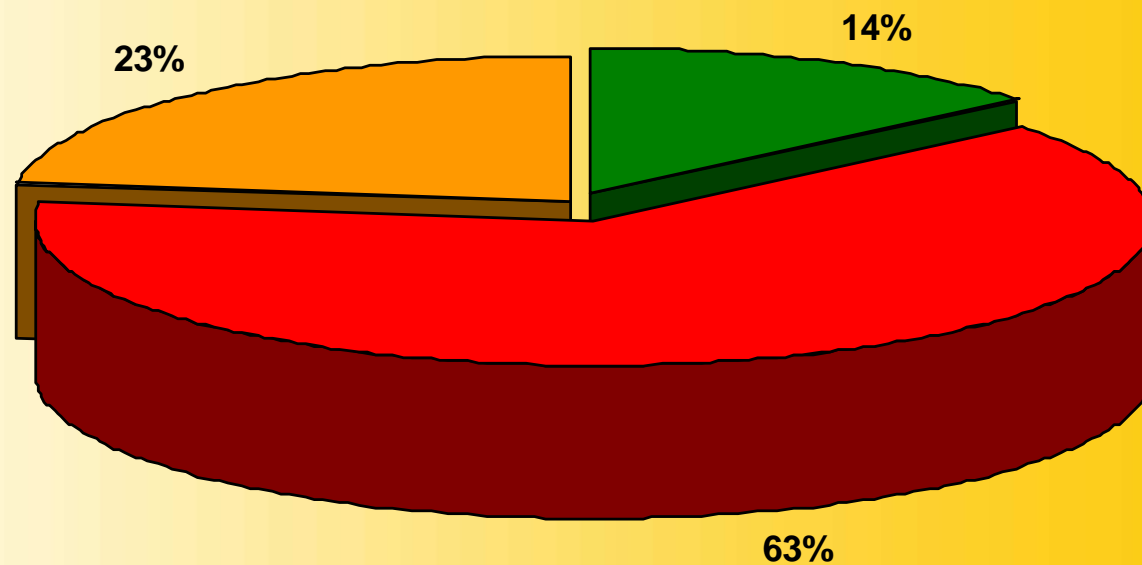
- dokončené neprodané byty připravované v době boomu, které dnes nikdo nekupuje
 - ↳ charakteristické jsou atypické půdorysy, předimenzované chodby a zádveří, zbytečné metry “navíc“, které nelze prakticky využít
- typická je vysoká cenová úroveň
 - ↳ nejčastěji přesahuje hranici 60 000 Kč/m²
- aktuálně je v Praze v projektech s 50 a více byty takových bytů více než 2 500



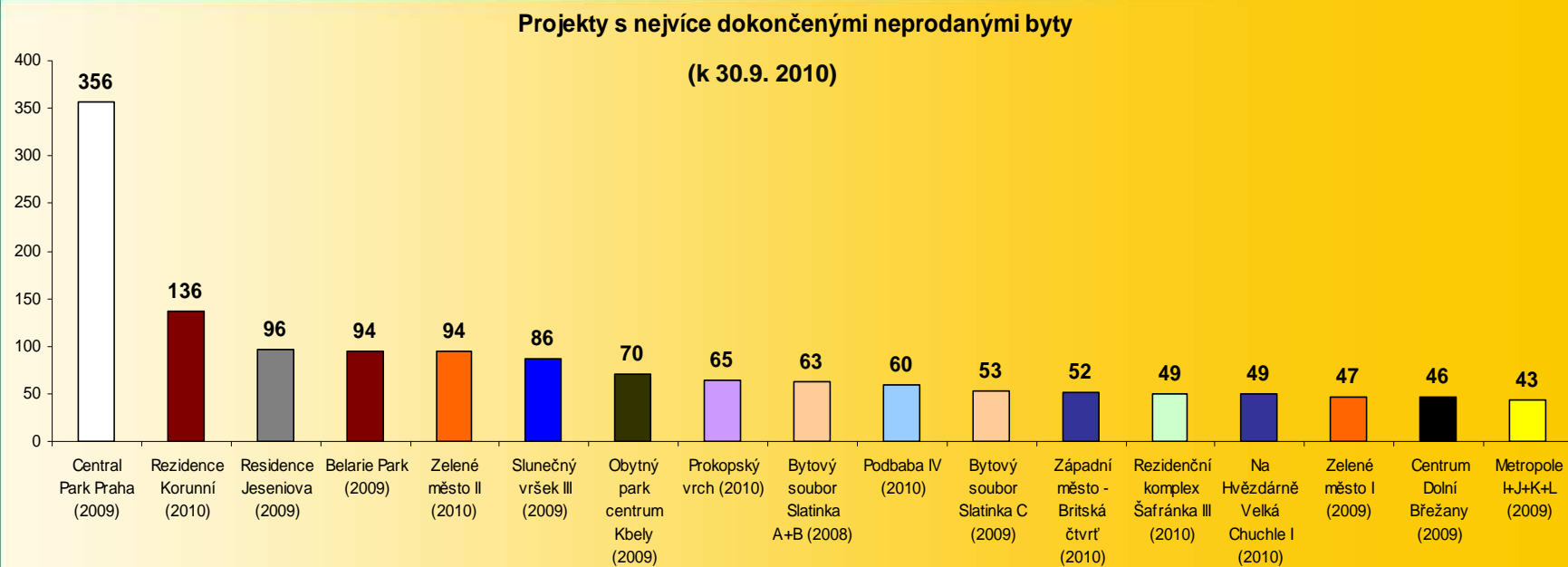
Co nejde na odbyt?

Cenová úroveň dokončených neprodaných bytů

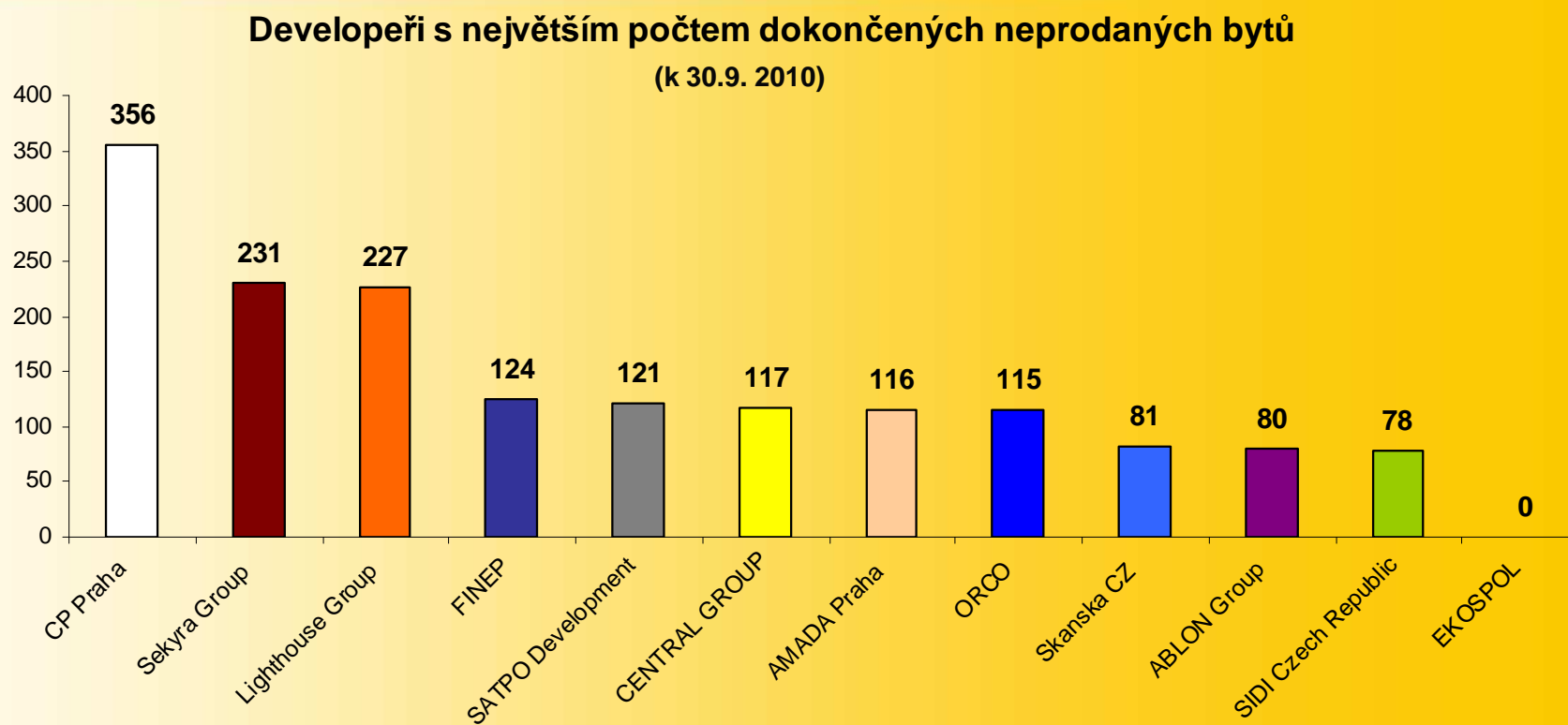
■ méně než 50 000 Kč/m² ■ 50 001 - 65 000 Kč/m² ■ více než 65 000 Kč/m²



Co nejde na odbyt?



Co nejde na odbyt?



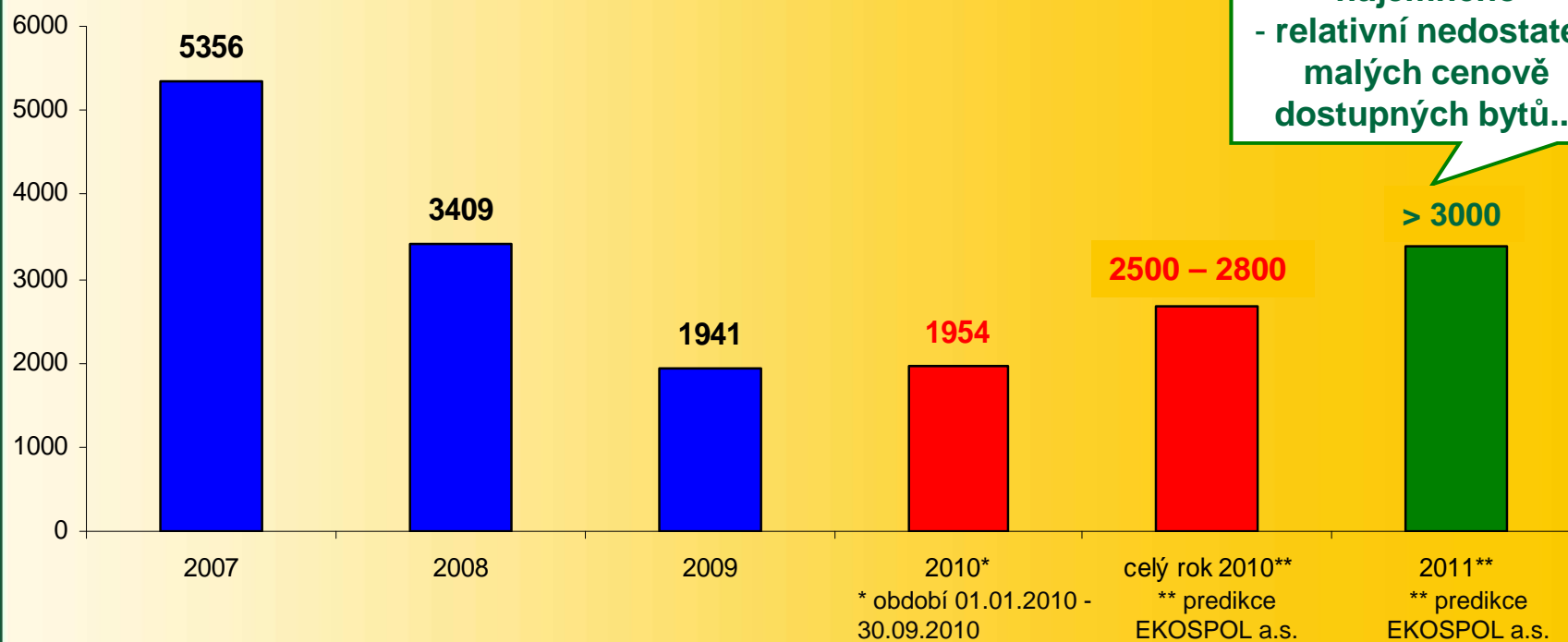
Rok 2011: jaký bude?



- **predikce: za celý rok 2010 se prodá cca 2500 – 2800 nových bytů**
 - ↳ rok 2009 bude překonán o cca 30 – 40 %
- **v roce 2011 se naplno projeví nové poptávkové stimuly**
 - ↳ konec regulovaného nájemného v Praze v roce 2012
 - ↳ hrozba sjednocení DPH od 1.1.2012
 - ↳ z důvodu téměř polovičního poklesu nově zahájených bytů v krizových letech bude již v roce 2011 na trhu reálný nedostatek malých cenově dostupných bytů
- **predikce EKOSPOL a.s.: v roce 2011 se prodá cca 3000 – 3500 nových bytů**

EKOSPOL a.s.: predikce vývoje trhu

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...

Příležitosti na trhu?

- pro rezidenčního developera s ambicemi leadera trhu je stále největší příležitostí stavět nové byty v dobrých lokalitách a za dostupné ceny
- **CO PRO EKOSPOL NENÍ PŘÍLEŽITOSTÍ A PROČ?**
 - ↘ výstavba bytů pro nájemní bydlení (dlouhá doba návratnosti investice, na českém trhu se zatím nepohybují fondy, které by mohly skoupit celý bytový projekt)
 - ↘ masivní výstavba nízkoenergetického bydlení (specifický trh pro specifickou cílovou skupinu, vyšší stavební náklady, vyšší cena, zatím na trhu není poptávka, která by umožnila prodat stovky či tisíce těchto bytů)



RNDr. Evžen Korec, CSc.

**DĚKUJI VÁM
ZA POZORNOST**