

STAVÍME LEVNĚ! STAVÍME ŠPATNĚ?

diskusní setkání
STAVEBNÍ FÓRUM 2011
RNDr. Evžen Korec, CSc.

EKOSPOL[®] a.s.

Představení EKOSPOL a.s.

- přední česká developerská společnost
 - prodej bytů
 - prodej parcel k výstavbě rodinných domů
- 19 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



Co znamená „stavět levně“?

- základní know-how již při nákupu pozemků
 - pokles cen pozemků vlivem hospodářské recese
 - nákupní cena pozemku ovlivňuje výslednou cenu bytu, ale kvality se nedotkne
 - **dobře koupený pozemek = kvalitní byt za dobrou cenu**
- ceny stavebních prací
 - vlivem recese poklesly o 15-20 %
 - co je „umění nasmlouvat cenu“?
 - má smysl tlačit dodavatele ke zdi, na hranu zisku, do ztráty? Jak bude takový dodavatel řešit případné reklamace?
 - **férová dohoda s dodavatelem = kvalitní byt za dobrou cenu**

Co znamená „stavět levně“?

- nízká firemní režie
 - umění stlačit veškeré „vedlejší“ náklady na minimum
 - skutečná konkurenční výhoda
 - optimalizace všech procesů při přípravě stavby i vlastní výstavbě
 - financování z vlastních zdrojů – z nákladového hlediska jsou vlastní peníze VŽDY levnější než cizí
 - minimalizace prodejních nákladů – prodej, marketing
 - minimalizace „vedlejších nákladů“ – služební vozy, telefony, kanceláře (vlastní nebo v nájmu na „dobré adrese“?), večírky, rauty, dárčky...
 - **nízká firemní režie = potřeba nižší marže = kvalitní byt za dobrou cenu**

Kde lze ještě najít úspory?

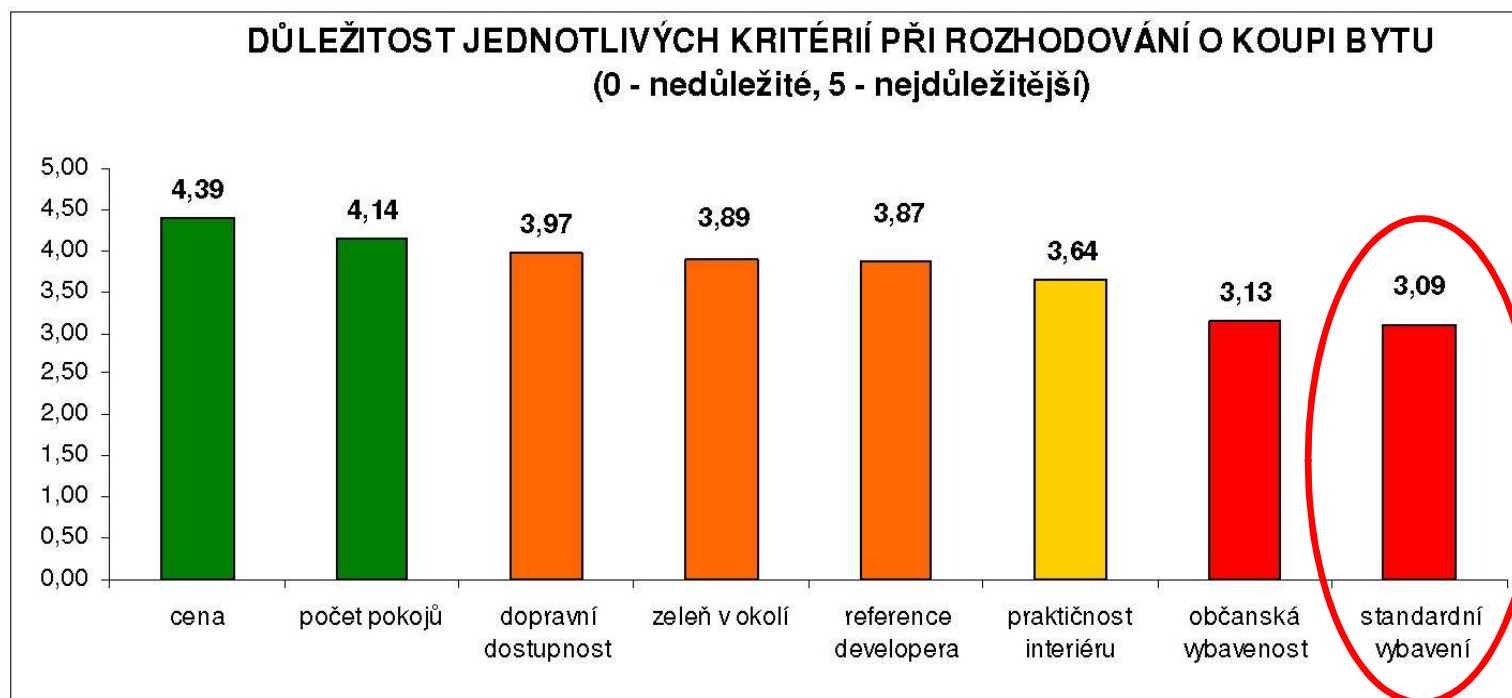
- Maximální využití pozemku
 - co největší podíl prodejné bytové plochy
 - věčný souboj rentabilita vs. „ego architekta“
 - líbivý, architektonicky zajímavý dům s nepraktickými byty nebo „obyčejný“ bytový dům s praktickými dispozicemi?
 - pro koho to vlastně stavíme? jak to vidí klient?
 - zajímá ho architektonická výjimečnost?
 - nebo rozhoduje využitelná podlahová plocha a cena?
 - **maximální využití pozemku z hlediska bytové plochy = kvalitní byt za dostupnou cenu**

Mýtus „použité materiály“

- řada developerů ráda používá mýtus „kvalitní“, případně „luxusní“ či „exkluzivní“ použité materiály
- tím rádi obhajují vysokou cenu
- ALE:
 - je levné rovnítkem pro nekvalitní?
 - obklady, podlahy, dlažby – platíme za kvalitu nebo za design?
 - proč je lepší nabízet cenově dostupný standard a libovolně volitelný nadstandard v rámci clientských změn?

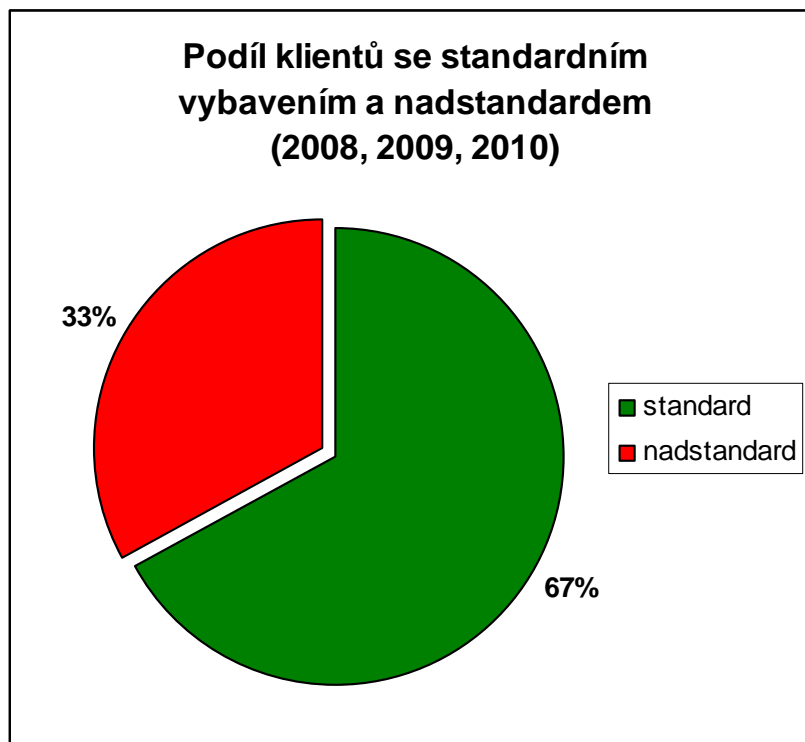
Nakonec: zeptali jsme se našich klientů

- Průzkum mezi klienty, kteří koupili u EKOSPOL a.s. byt v období 1.1.2010 – 31.3.2011
- Celkem 465 respondentů, stupnice od 1 do 5



Nakonec: zeptali jsme se našich klientů

- jaký podíl klientů si vybere z nabídky základního, cenově dostupného standardu a kolik z nich hledá individualitu a design?



Závěry

- o úspěchu projektu a potažmo budoucnosti developera rozhoduje VŽDY poměr CENA/KVALITA
- stavět levně neznamena vybírat nekvalitní materiály
- stavět levně znamená
 - umět koupit pozemek za výhodnou cenu
 - optimalizovat dispozice bytů
 - podřídit „ego architekta“ praktické využitelnosti prostor
 - umět se dohodnout s generálním dodavatelem
 - minimalizovat všechny provozní náklady
- **Levný development = jediná možná cesta na špičku trhu**

„FALEŠNÝ LUXUS“: JAK JEJ POZNAT?

diskusní setkání
STAVEBNÍ FÓRUM 2011
RNDr. Evžen Korec, CSc.

Co je a co není luxusní bydlení?

- během boomu zaplavily pražský trh stovky luxusních bytů
 - některé byly skutečně luxusní
 - většina ale byla luxusní jen cenou a možná v představách prodávajícího developera
- atributy skutečně luxusního bytu:
 - vynikající lokalita – klidná a zároveň výborně dostupná
 - nádherný výhled
 - prestižní adresa
 - soukromí, komorní bytový projekt
 - kvalitní architektura
 - luxusní materiály v interiéru i exteriéru
- takový byt se prodá za 70, 80, 100 tisíc Kč/m² i více
- většina tzv. „luxusních bytů“ ale není takových

Oblíbené triky „falešného luxusu“

- obklady/dlažby
 - větší výběr barev a motivů obkladů a dlažeb není luxus, nesouvisí s kvalitou!
- podlahy
 - oblíbený výkřik „*Dřevěná podlaha již ve standardu!*“
 - kvalitní laminátová nebo nejhorší dřevěná podlaha s pouze 3 mm nášlapnou vrstvou?
- architektura
 - je líbivá budova s nepraktickými byty skutečně luxus, za nějž by měli připlácet kupující bytů?
 - jakou má pro ně přidanou hodnotu?
- a spoustu dalšího...

Nejlépe hovoří příklady samy



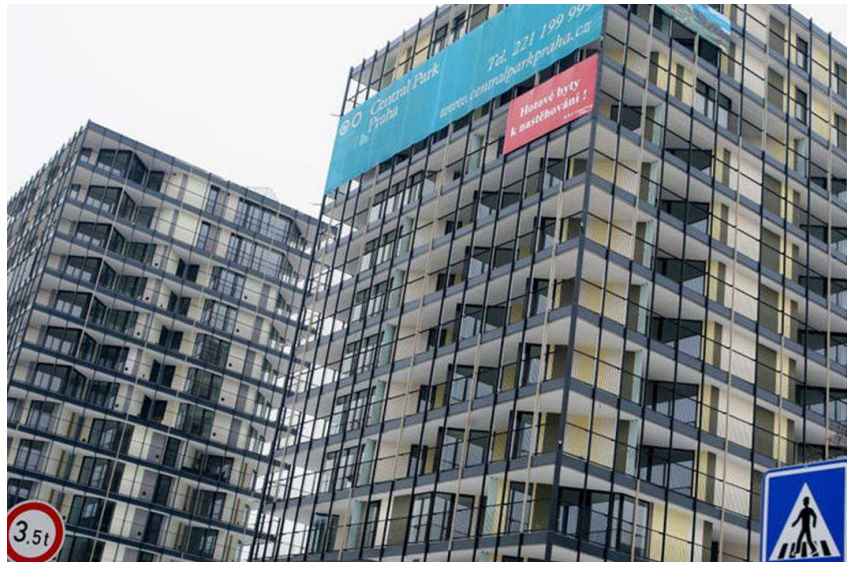
„Luxusní“ výhled
3+kk, 113 m²
cena bytu 9 610 949 Kč
Praha 3 – Žižkov

Projekt oceněn Grand Prix Architektů
2010 v kategorii Novostavba



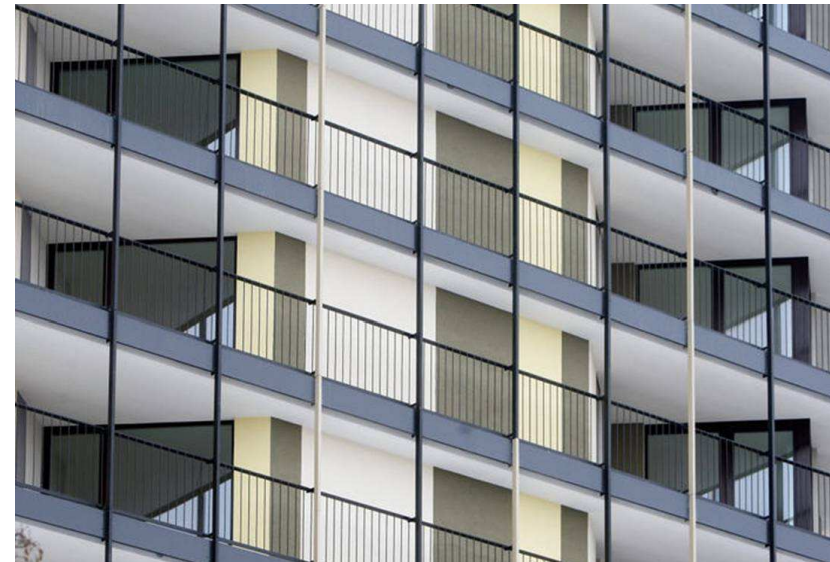
„Luxusní“ výhled
2+kk, 86 m²,
cena bytu 7 697 496 Kč
Praha 3 – Žižkov

Nejlépe hovoří příklady samy



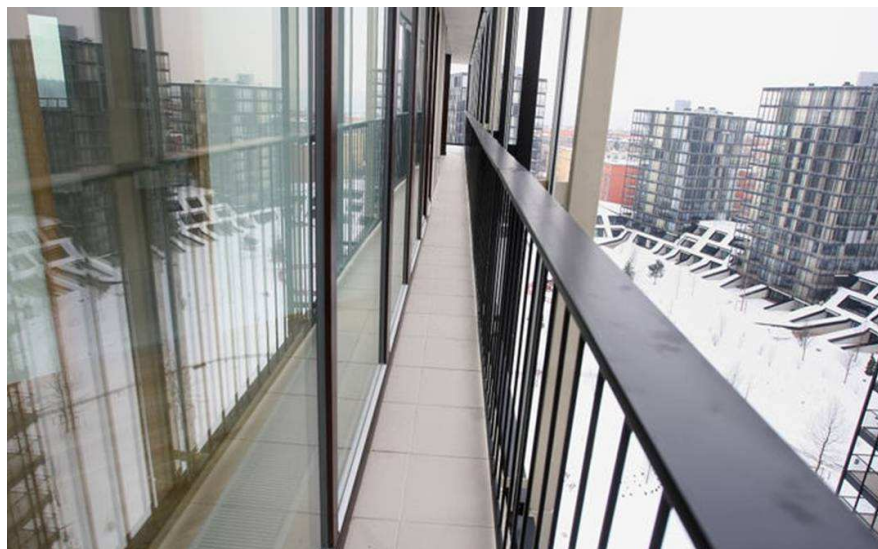
„Luxusní“ soukromí – přes 500 bytů
Praha 3 – Žižkov

Projekt oceněn Grand Prix Architektů
2010 v kategorii Novostavba



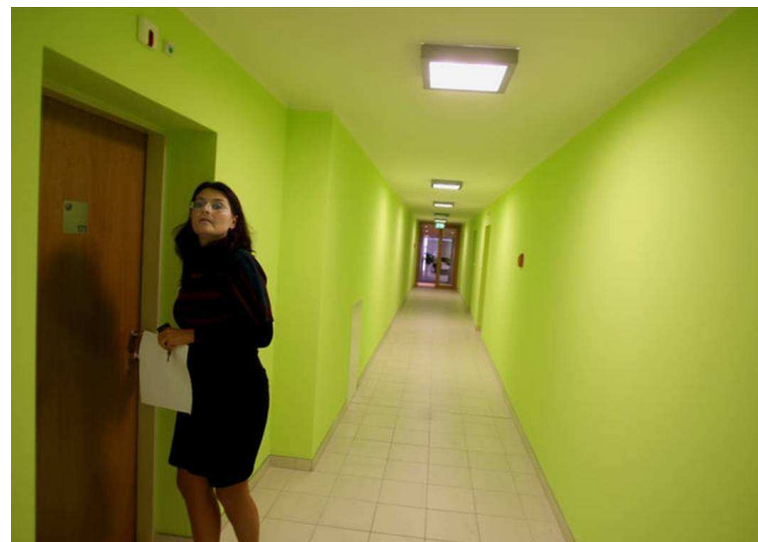
„Luxusní“ soukromí
Praha 3 – Žižkov

Nejlépe hovoří příklady samy



„Luxusní“ terasa
Praha 3 – Žižkov

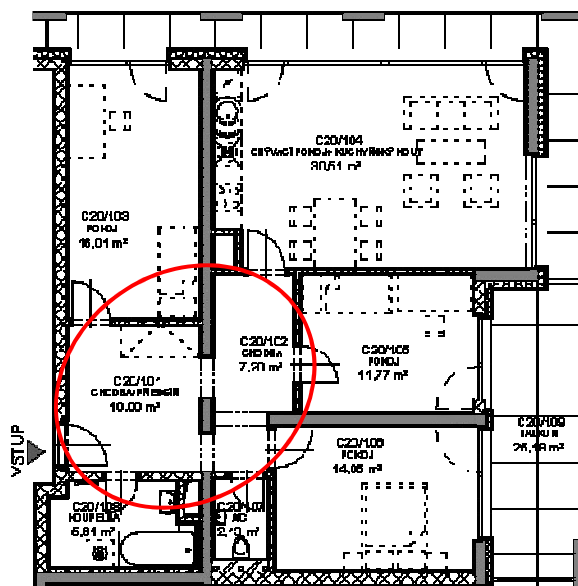
Projekt oceněn Grand Prix Architektů
2010 v kategorii Novostavba



„Luxusní“ společné prostory
Praha 3 – Žižkov

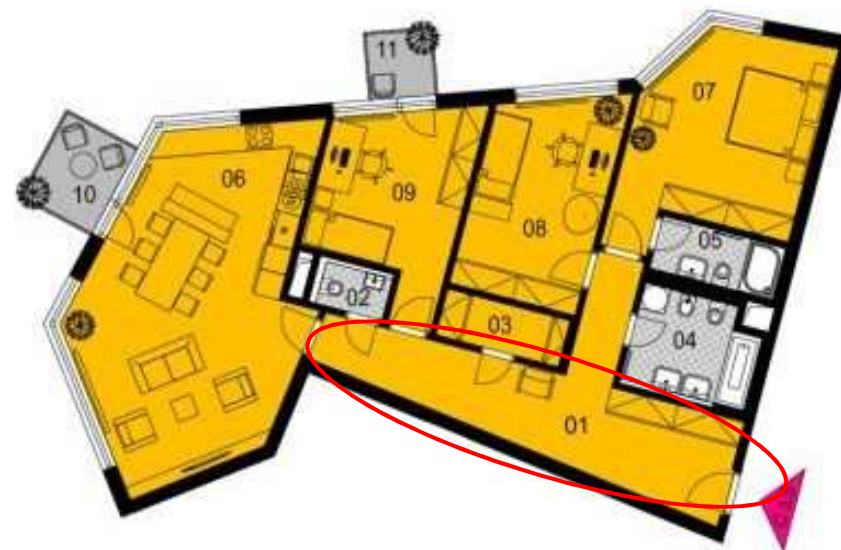
Nejlépe hovoří příklady samy

C.6.20/1
4+kk/B - 6NP
97,28 m²



„Luxusní“ dispozice – 2 chodby o
výměře 17,20 m² na úkor pokojů,
1 malá koupelna na byt 4+kk

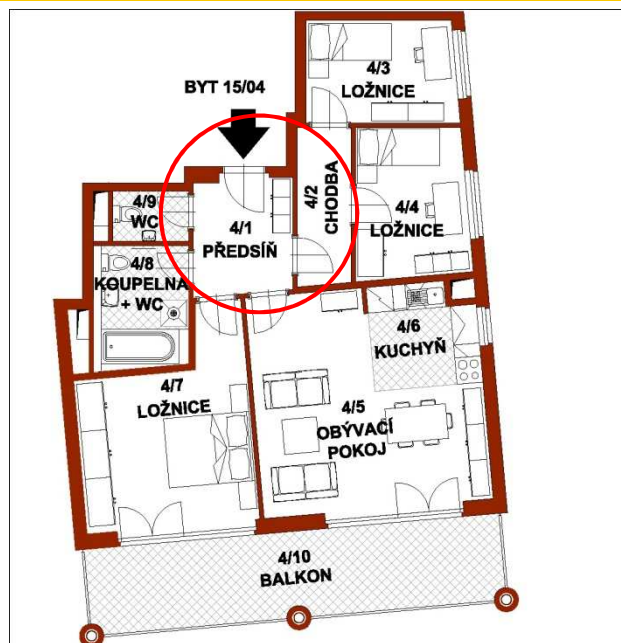
cena bytu: 10,5 mil. Kč
Praha 2 (10) – Vinohrady



„Luxusní“ dispozice – chodba o
výměře 20 m², do níž se vejde
jedna malá vestavná skříň

Praha 3 – Žižkov

Nejlépe hovoří příklady samy



OBJEKT 15		2. n.p.	
BYT 04		m ²	
PŘEDSÍŇ	4/1	6,62	
CHODBA	4/2	4,70	
LOŽNICE	4/3	8,21	
LOŽNICE	4/4	8,87	
OBÝVACÍ POKOJ	4/5	21,51	
KUCHYŇ	4/6	5,58	
LOŽNICE	4/7	16,48	
KOUPELNA + WC	4/8	6,12	
WC	4/9	2,01	
CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA		80,21	
CELKOVÁ PLOCHA BYTU		83,52	
BALKON	4/10	19,65	
CELKOVÁ PLOCHA		103,17	



„Luxusní“ dispozice:

předsíň a chodba o výměře 11,3 m² na úkor pokojů, přitom do ní dáte jen malinkou skříň

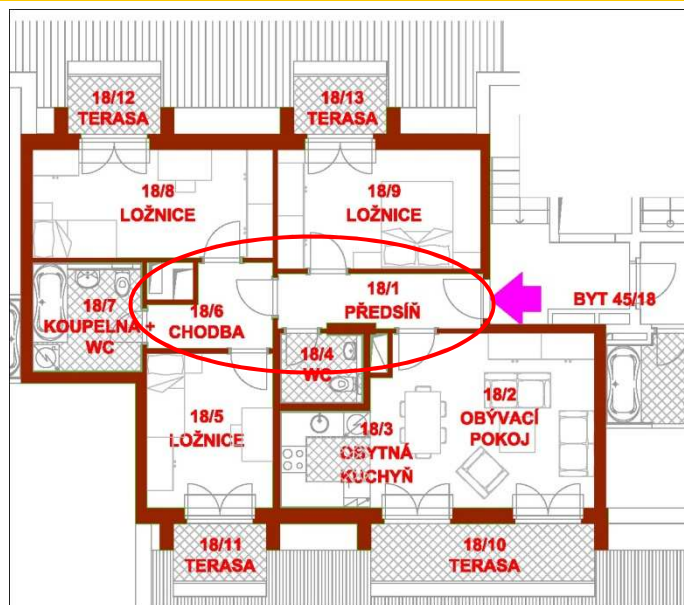
ložnice o výměře 8,21 a 8,87 m² (!!!)

3 ze 4 pokojů orientovány na sever (!!!)

cena bytu: 6,7 mil. Kč

Praha 6 – Podbaba

Nejlépe hovoří příklady samy



„Luxusní“ dispozice:

předsíň a chodba o výměře 10,5 m² na úkor pokojů, přitom do ní nedáte VŮBEC ŽÁDNOU skříň

cena bytu: 6,8 mil. Kč
Praha 6 – Podbaba

OBJEKT 45		5 n.p.	
BYT 18			m ²
PŘEDSÍŇ	18/1	5,89	
OBÝVACÍ POKOJ	18/2	20,05	
OBYTNÁ KUCHYŇ	18/3	4,43	
WC	18/4	3,02	
LOŽNICE	18/5	10,25	
CHODBA	18/6	4,77	
KOUPELNA + WC	18/7	6,16	
LOŽNICE	18/8	13,59	
LOŽNICE	18/9	12,66	
CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA		80,82	
CELKOVÁ PLOCHA BYTU		85,63	
TERASA	18/10	6,86	
TERASA	18/11	2,88	
TERASA	18/12	2,88	
TERASA	18/13	2,88	
CELKOVÁ PLOCHA		101,13	



OTÁZKY? DISKUZE?

**DĚKUJI VÁM
ZA POZORNOST**

RNDr. Evžen Korec, CSc.

EKOSPOL[®] a.s.