

REALITNÍ TRH 2011/2012: Bilance a plány

RNDr. Evžen Korec, CSc.

Stavební fórum, 15.12.2011

Představení EKOSPOL a.s.

- patří mezi TOP 4 developerských firem v ČR v oblasti rezidenčního developmentu (dle podílu na trhu)
- Jediný velký ryze český rezidenční developer, bez účasti cizího kapitálu
- 100% financování projektů z vlastních zdrojů
- zrealizováno již 39 velkých developerských projektů (investiční náklady každého z nich > 100 milionů Kč)
- tradice 19 let na trhu
- více než 8000 spokojených zákazníků
- získaná ocenění
 - TOP stav 100 – hodnocení dle rentability tržeb
 - Cena ředitele Státního fondu rozvoje Bydlení (Stavba roku 2009)
 - Cena GŘ společnosti Wienerberger (POROTHERM DŮM 2010)
 - EKOSPOL byl jako jediný z developerů opakovaně zařazen mezi 100 nejstabilnějších firem v ČR ze všech oborů (nejvyšší rating AAA Excelentní) – ČEKIA Stability Rating 2009 a 2010
 - TOP50 developerů ve střední a východní Evropě (CiJ, 2011)

TOP STAV 100

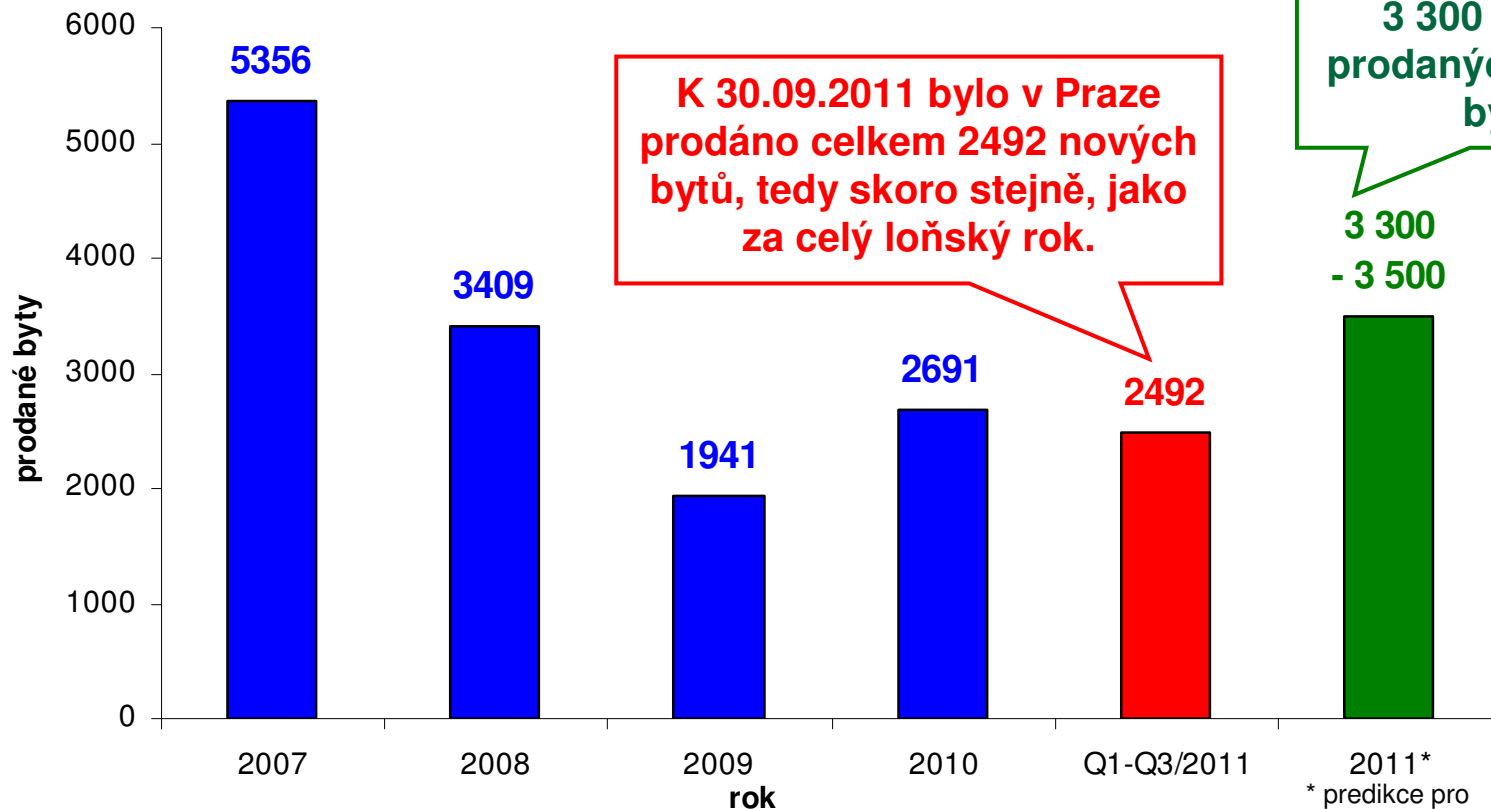
hodnocení dle rentability tržeb

rok	umístění	rok	umístění
2000	1. místo	2005	1. místo
2001	1. místo	2006	1. místo
2002	1. místo	2007	1. místo
2003	1. místo	2008	hodnocení neproběhlo
2004	1. místo		



Rok 2011: Jaký byl?

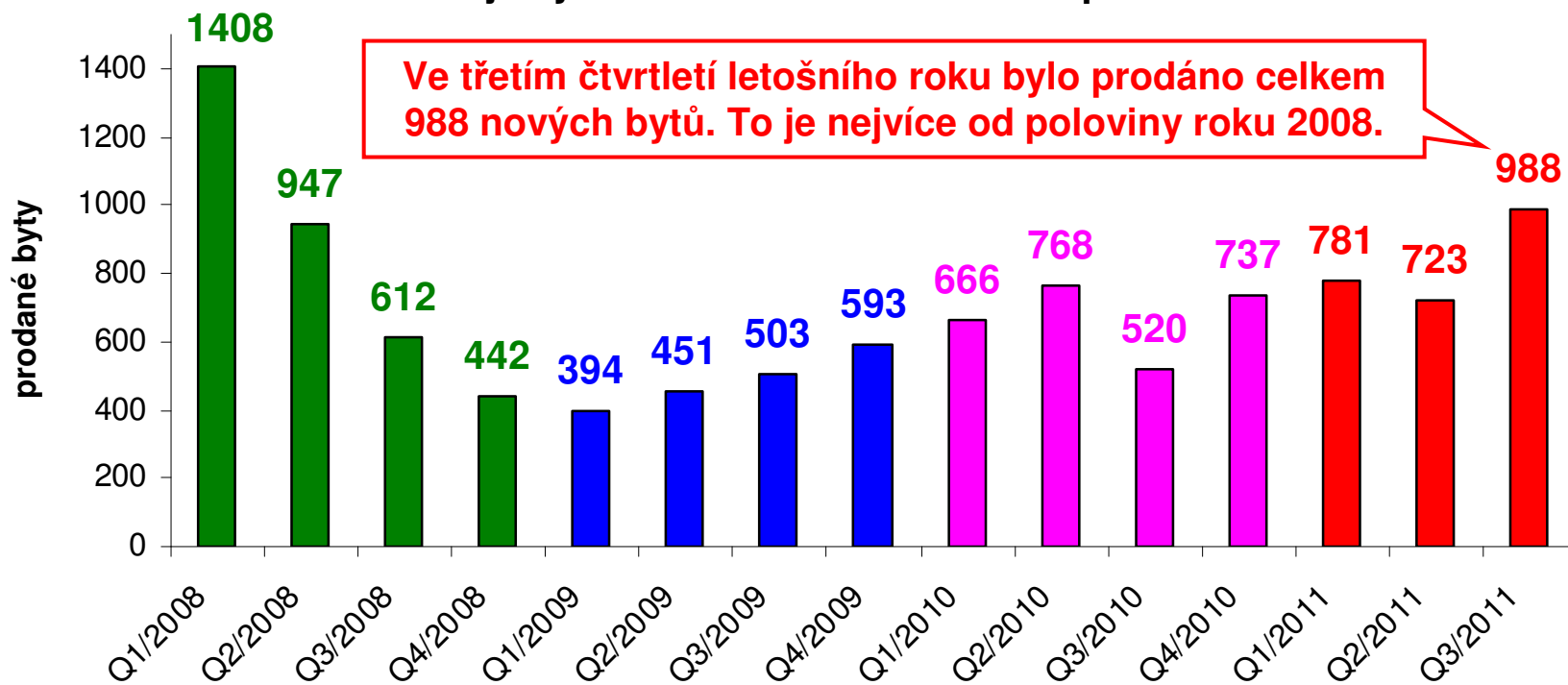
Vývoj na pražském trhu nových bytů po letech



Zdroj: statistiky EKOSPOL a.s.

Rok 2011: Jaký byl?

Prodeje bytů v novostavbách v Praze po čtvrtletích



Zdroj: statistiky EKOSPOL a.s.

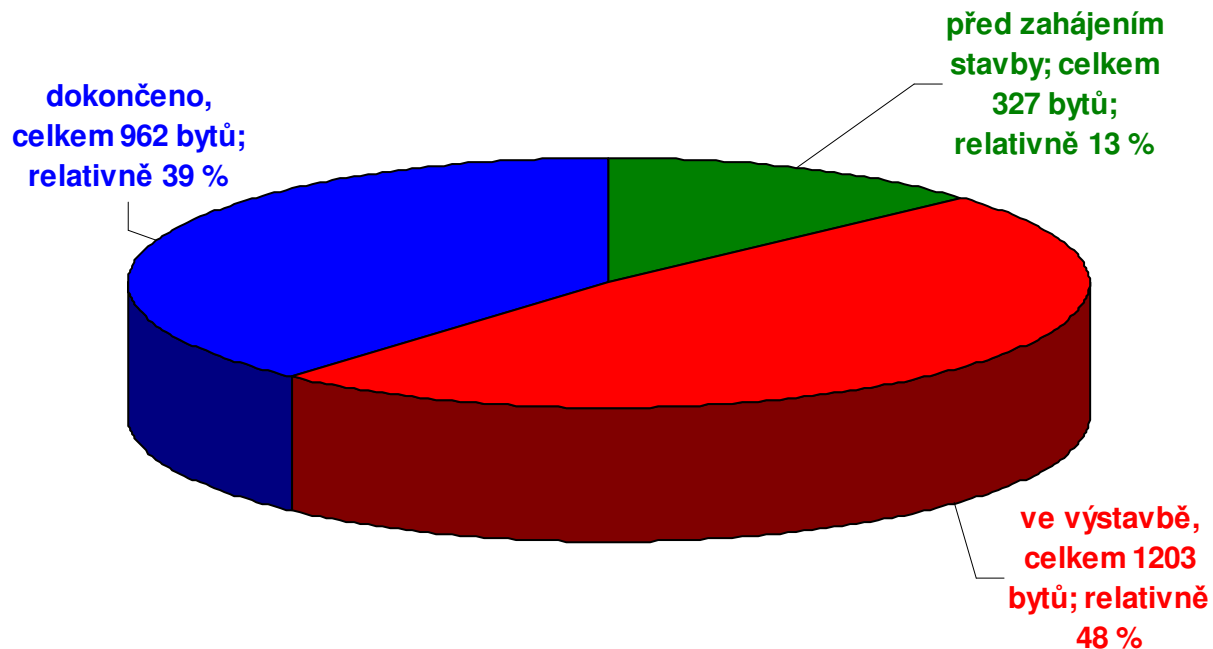
Rok 2011: Jaký byl?

- Z hlediska celkového objemu prodejů lze rok 2011 nejlépe přirovnat k roku 2008
- Podstatným rozdílem ale bylo, že zatímco v průběhu roku 2008 prodeje neustále klesaly, v letošním roce každé čtvrtletí rostou
- Ve třetím čtvrtletí 2011 bylo v Praze prodáno celkem 988 nových bytů, to je nejvíce od druhého čtvrtletí roku 2008
- Ke konci třetího čtvrtletí 2011 dosáhl počet prodaných bytů celkem 2 492, téměř stejně, jako za celý rok 2010 (2 691 bytů)
- Odhad prodejů za celý rok 2011: 3 300 – 3 500 nových bytů
- Již nyní je jasné, že poptávka v letošním roce meziročně vzroste o 23 – 30 %...

• PROČ?

Rok 2011: Co šlo na odbyt a proč?

Struktura prodaných bytů v letošním roce dle fáze realizace
(celkem 2 492 prodaných bytů)

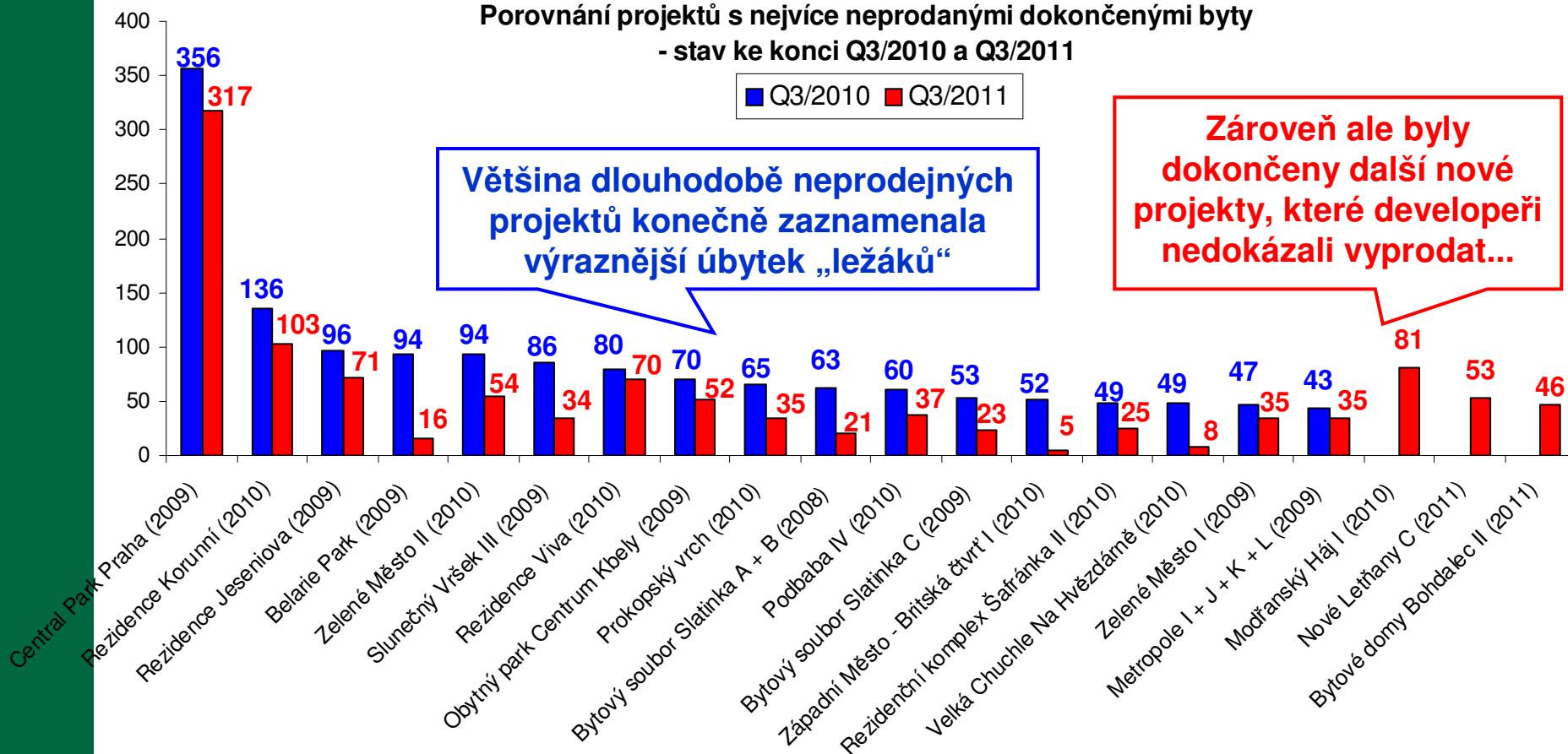


Rok 2011: Co šlo na odbyt a proč?

- Vlivy, které způsobily rostoucí poptávku v letošním roce:
 - „oklepání“ realitního trhu z šoku, který přinesl rok 2009
 - pokračující příznivý vývoj ekonomiky a rostoucí „důvěra a jistota“ obyvatel (mzdy, jistota zaměstnání apod.)
 - **fenomén DPH**
 - **plánované zvýšení dolní sazby DPH z 10 na 14 % mělo zásadní vliv na skokové zvýšení prodejů ve třetím čtvrtletí**
 - **tyto zvýšené prodeje lze očekávat i v posledním čtvrtletí letošního roku**
- Co šlo na odbyt?
 - **vzhledem k tomu, že hlavním stimulem poptávky bylo DPH, šly na odbyt především byty dokončené (VELKÉ SLEVY) nebo byty, které se v letošním roce začaly stavět a během příštího roku se dokončí**
 - to je výrazný rozdíl ve srovnání s rokem 2008 (tehdy se prodávaly především byty „na papíře“, ležáky ještě neexistovaly)

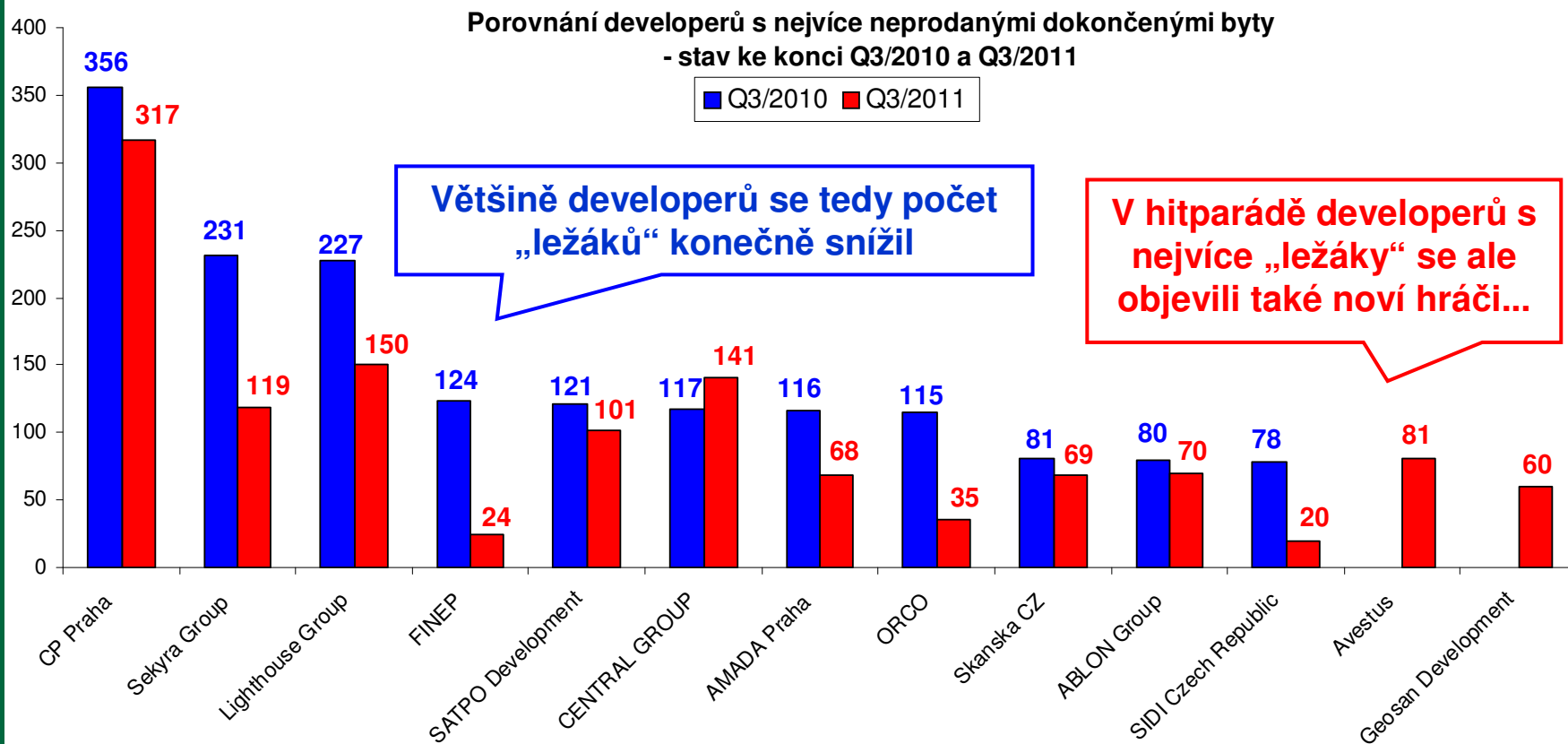
Ležáky před rokem a dnes

Porovnání projektů s nejvíce neprodanými dokončenými byty
- stav ke konci Q3/2010 a Q3/2011



Zdroj: webové stránky developerských projektů

Developeři s největším počtem ležáků

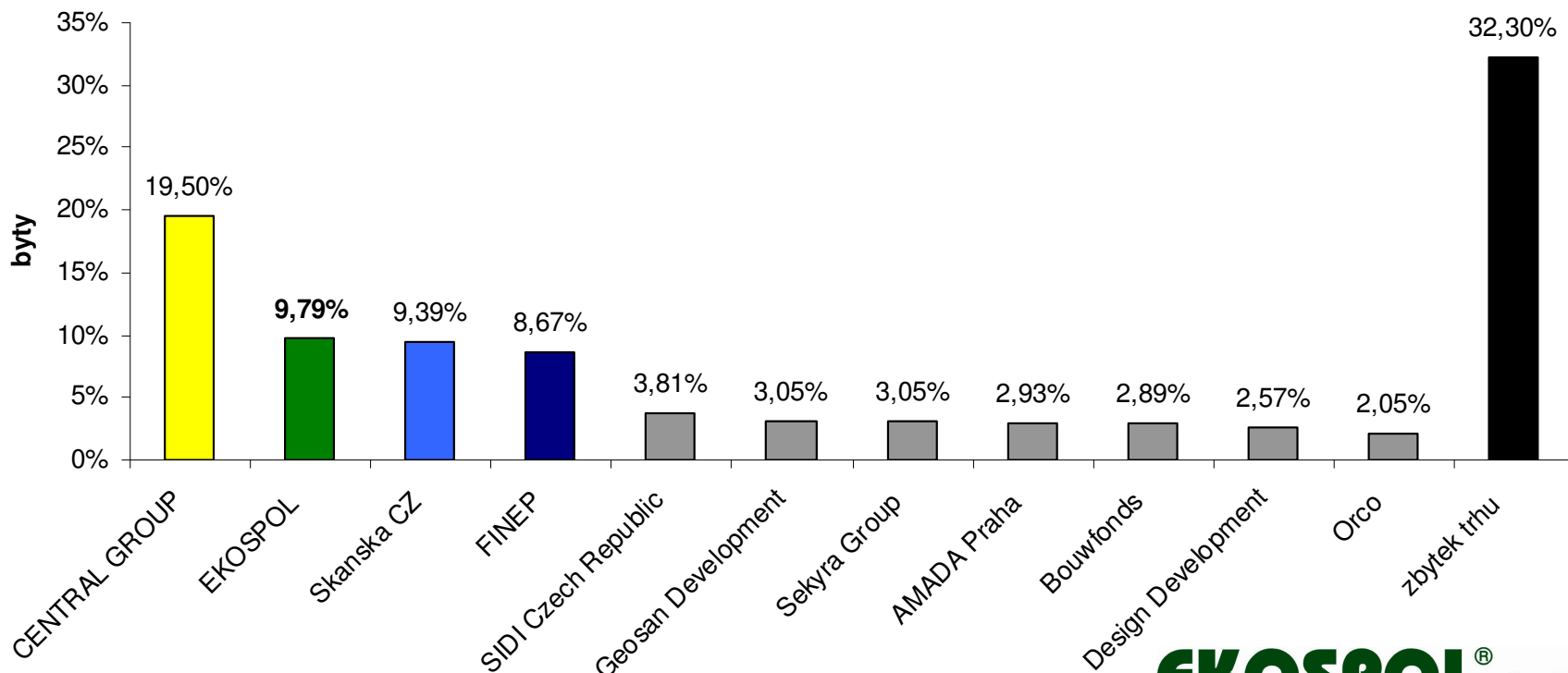


Zdroj: webové stránky developerských projektů

Hlavní aktéři na současném trhu

- Jak kdo prodává?
- Relativní podíly na trhu prodaných bytů

Developeři v Praze dle podílu na trhu v roce 2011
(období 01.01.2011 - 30.09.2011)

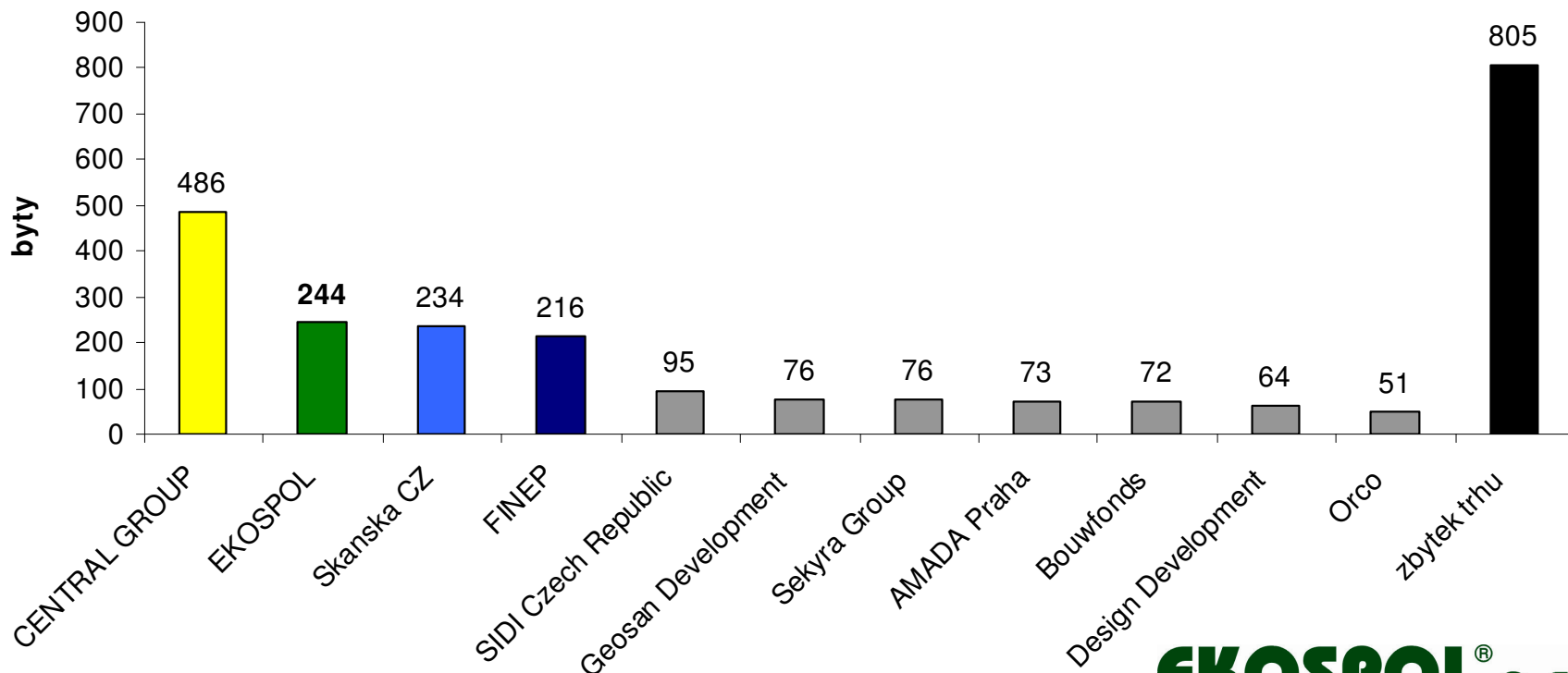


Zdroj: statistiky EKOSPOL a.s.

Hlavní aktéři na současném trhu

- Absolutní počty prodaných bytů dle developerů (celkem 2492 nových bytů)

Developeři v Praze dle prodaných bytů v roce 2011
(období 01.01.2011 - 30.09.2011)



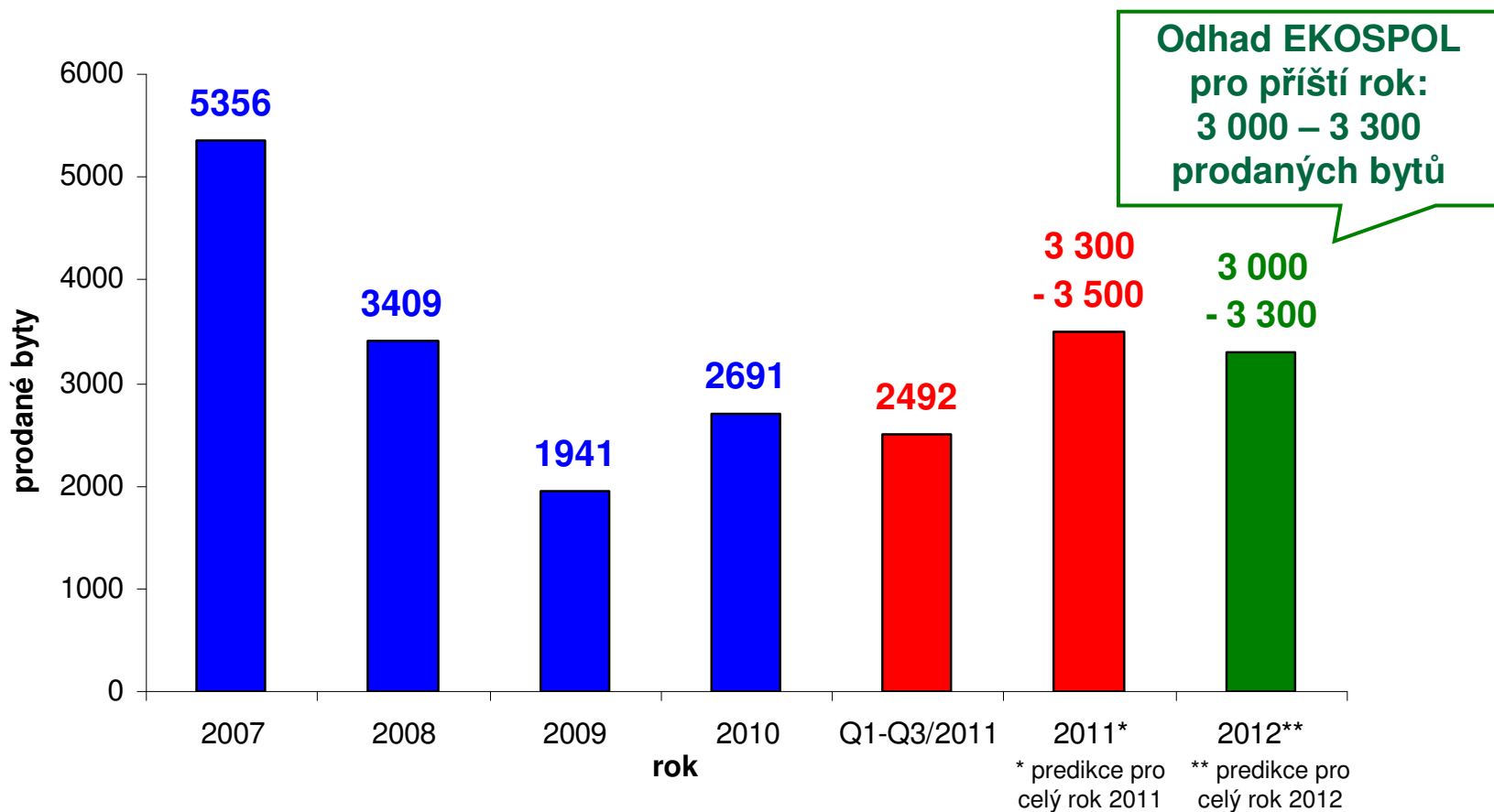
Zdroj: statistiky EKOSPOL a.s.

Rok 2012: Faktory vývoje trhu

- Faktory posilující poptávku po vlastním bydlení v příštím roce
 - předpokládané další zvýšení dolní sazby DPH, resp. sjednocení obou sazeb na 17,5 % (příp. 20 %)
 - končící proces deregulace nájemného, od 1.1.2013 budou všechny nájmy v Praze tržní – zmizí motiv bydlet „za levno“ v regulovaném, řada lidí bude raději platit stejně vysokou hypotéku a investovat do vlastního, než platit tržní nájemné
- Faktory oslabující poptávku v příštím roce
 - předzásobení poptávky před koncem roku 2011 – snaha skoupit co nejvíce bytů ještě s 10% DPH
 - zvýšení cen o vyšší DPH – v závislosti na ziskovosti projektů o cca 2-4 %
 - makroekonomický vývoj
 - bude ČR stabilním přístavem a česká koruna štítem?
 - nebo dojde k dalšímu propadu či ke stagnaci?
 - „krize eurozóny“ vs. vývoj českého HDP

Rok 2012: Co nás čeká?

Vývoj na trhu nových bytů po letech a jeho predikce



Zdroj: statistiky EKOSPOL a.s.

DĚKUJI ZA POZORNOST

RNDr. Evžen Korec, CSc.



www.facebook.com/ekospol

EKOSPOL[®] a.s.