

REALITNÍ TRH 2013/2014: Bilance a plány

RNDr. Evžen Korec, CSc.

Stavební fórum, 12.12.2013

EKOSPOL[®] a.s.

EKOSPOL a.s.

- patří mezi TOP 2 developerských firem v ČR v oblasti rezidenčního developmentu (dle podílu na trhu prodaných bytů)
- 100% financování projektů z vlastních zdrojů
- zrealizováno již 44 velkých developerských projektů (investiční náklady každého z nich > 100 milionů Kč)
- více než 8000 spokojených zákazníků
- získaná ocenění
 - 100 nejstabilnějších firem v ČR ze všech oborů (ČEKIA Stability Rating 2009, 2010, 2011 a 2012)
 - TOP50 developerů ve střední a východní Evropě (CiJ, 2011)
 - Cena ředitele Státního fondu rozvoje Bydlení (Stavba roku 2009)
 - Cena GŘ společnosti Wienerberger (POROTHERM DŮM 2010)
 - Fasáda roku 2013



EKOSPOL® a.s.

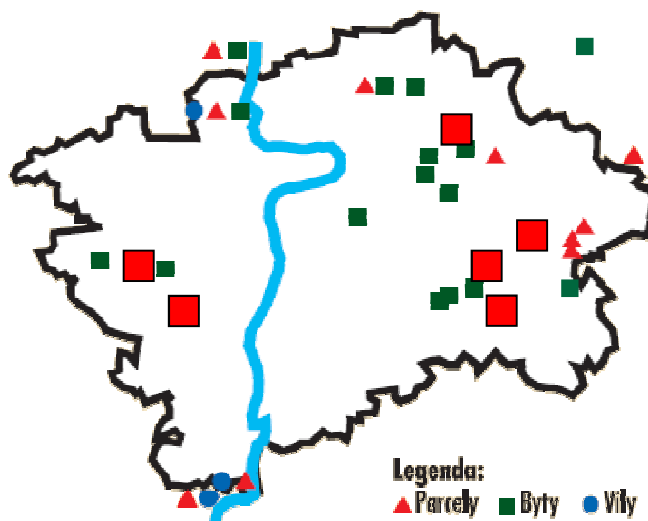
Realizované projekty EKOSPOL a.s. (2266 bytů)



Slunečné terasy (135 bytů)



Výhledy Barrandov (272 bytů)



Panorama Kyje (cca 1000 bytů)



Viladomy Dubeč (123 bytů)



Nové Měcholupy (585 bytů)



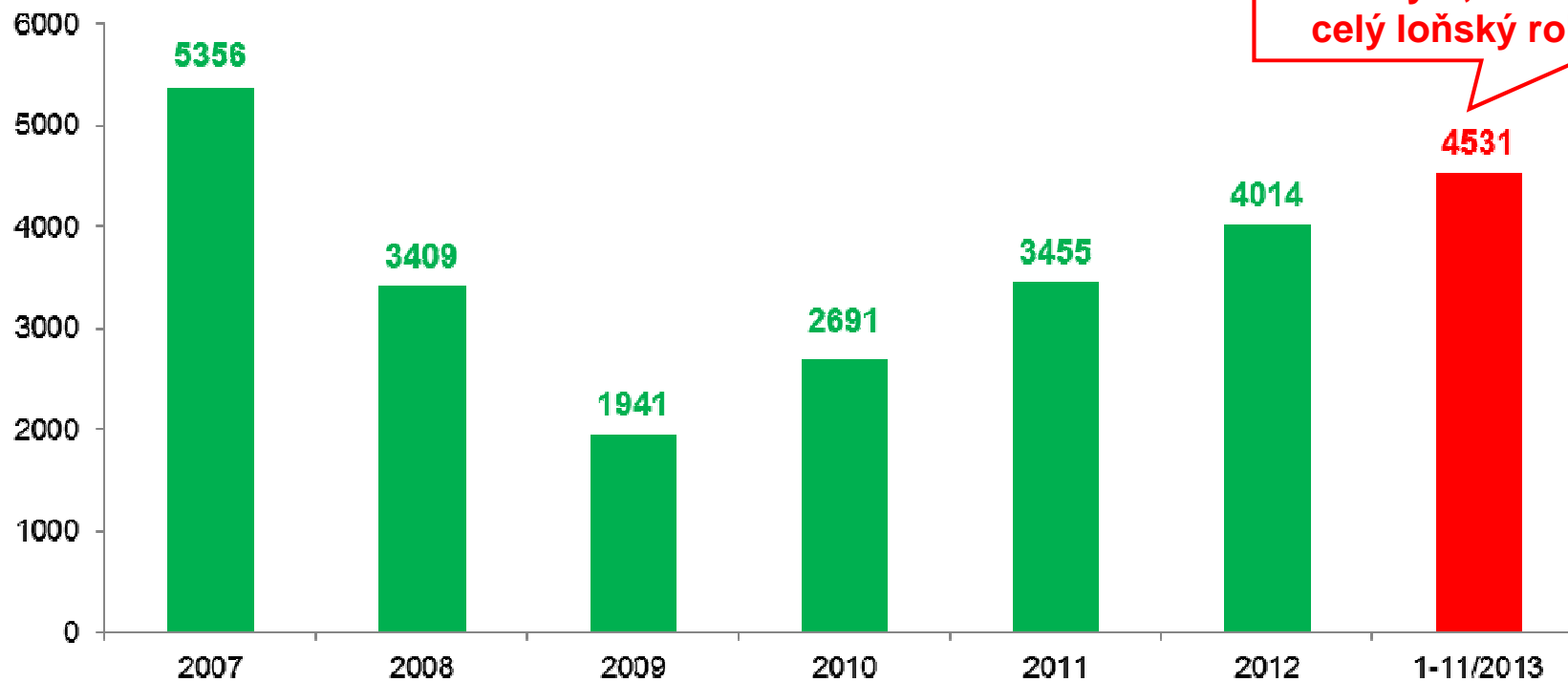
Vilapark Uhřetěves (151 bytů)

EKOSPOL[®] a.s.

Rok 2013: Jaký byl?

- DALŠÍ POSUNUTÍ POKRIZOVÉHO MAXIMA V CELKOVÝCH PRODEJÍCH

Prodeje nových bytů v Praze po letech

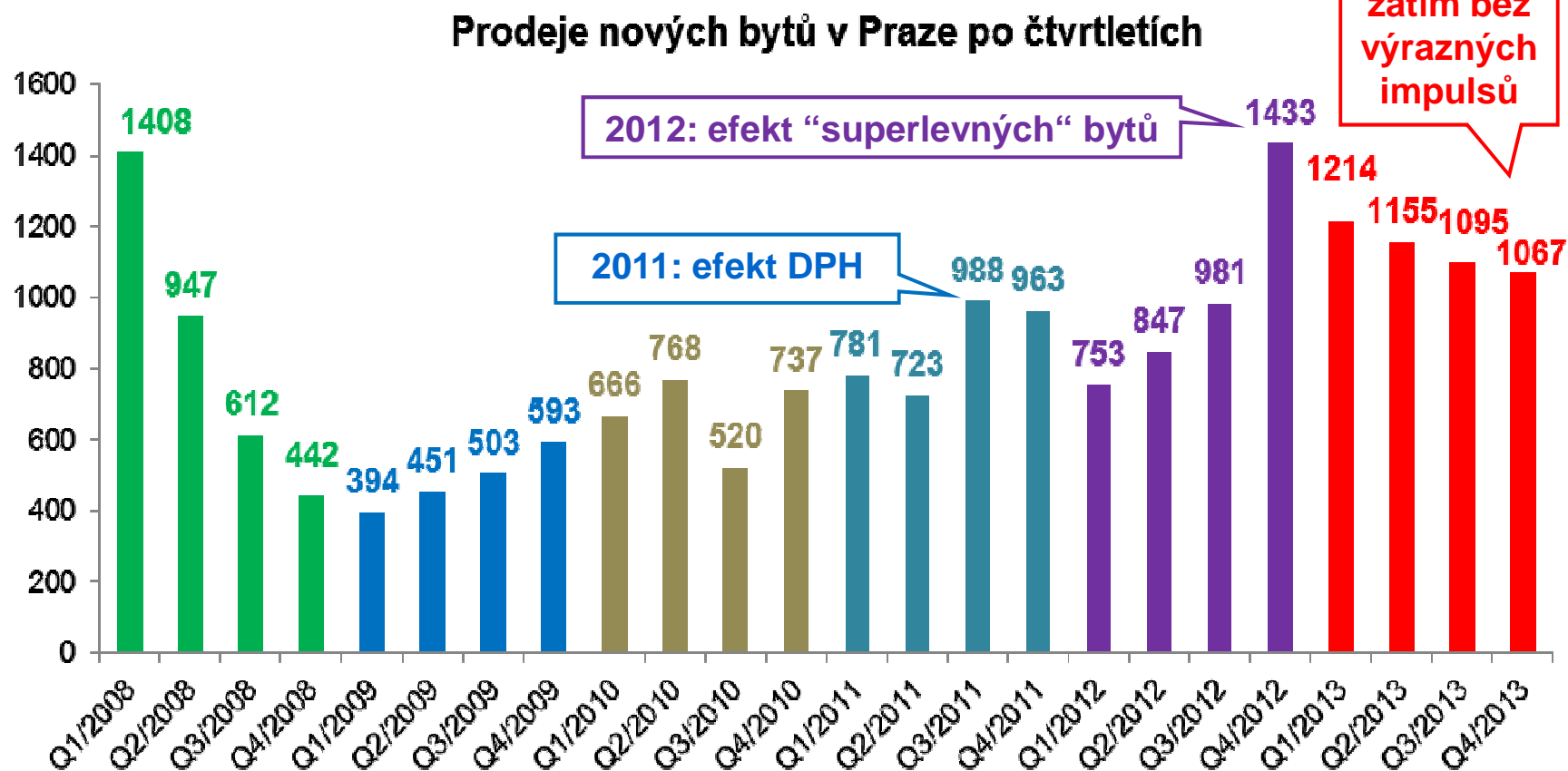


K 30.11.2013 bylo v Praze prodáno již více bytů, než za celý loňský rok

Rok 2013: Trendy

- Superlevné projekty – vlivem neustále doplňované nabídky bytů v tzv. superlevných projektech byla poptávka po novém bydlení vysoká
- Byt jako investice – pokračující trend nákupu bytů jako formy investice a uchování hodnoty
- Příznivé úroky hypotéčních úvěrů po celý rok
- **výsledek:** meziročně znovu lepší prodeje, nejvyšší od roku 2008

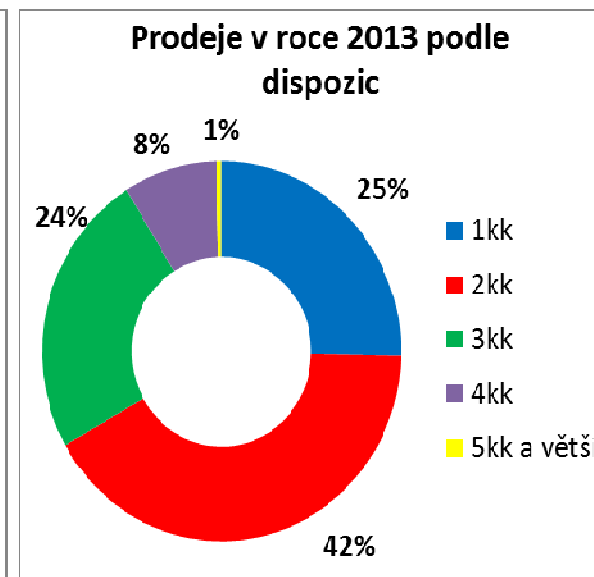
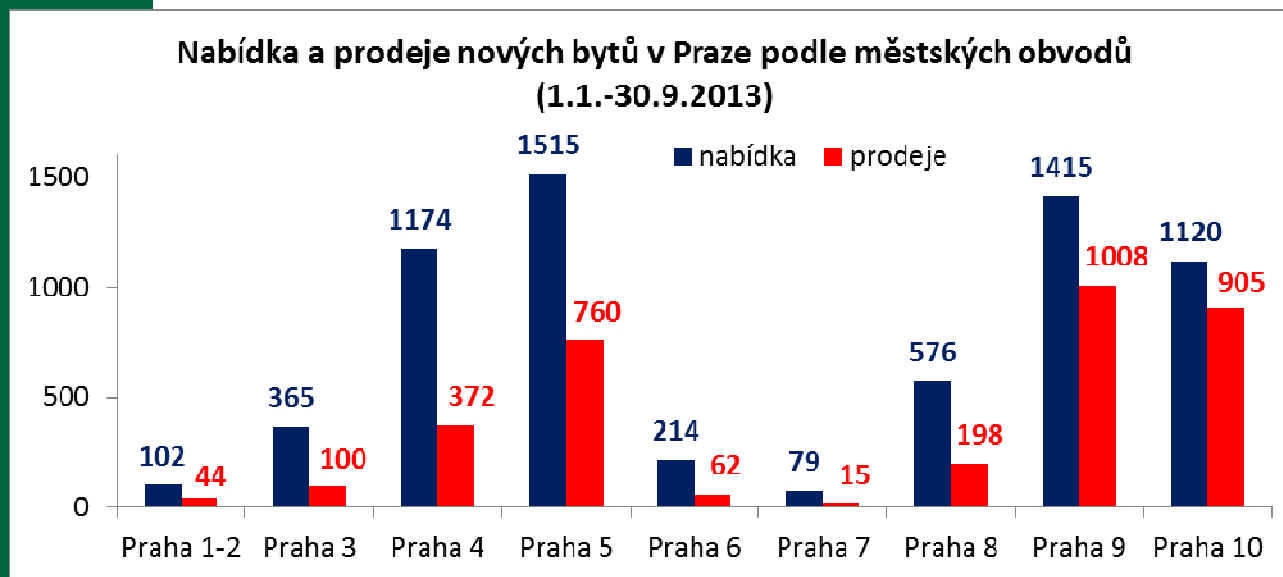
Již tradiční „podzimní impulsy“?



Rok 2013: Podzimní impulsy?

- Kurzové intervence ČNB
 - nemovitosti jako ochrana před inflací?
 - riziko zvýšení úroků u hypoték ve střednědobém horizontu? (vlivem pravděpodobné vyšší inflace)
- Úprava DPH u pozemků od 1.1.2014
 - Nárůst DPH u pozemků z 0 % na 21 %, příp. 15 %?
 - Snaha o předzásobení?
- Zatím to vypadá, že letošní rok se obešel bez významnějších impulzů, které by akcelerovaly poptávku (pouze mírné navýšení prodejů vlivem úpravy DPH – „předzásobení“ u těch, kteří již delší dobu o bydlení uvažovali)

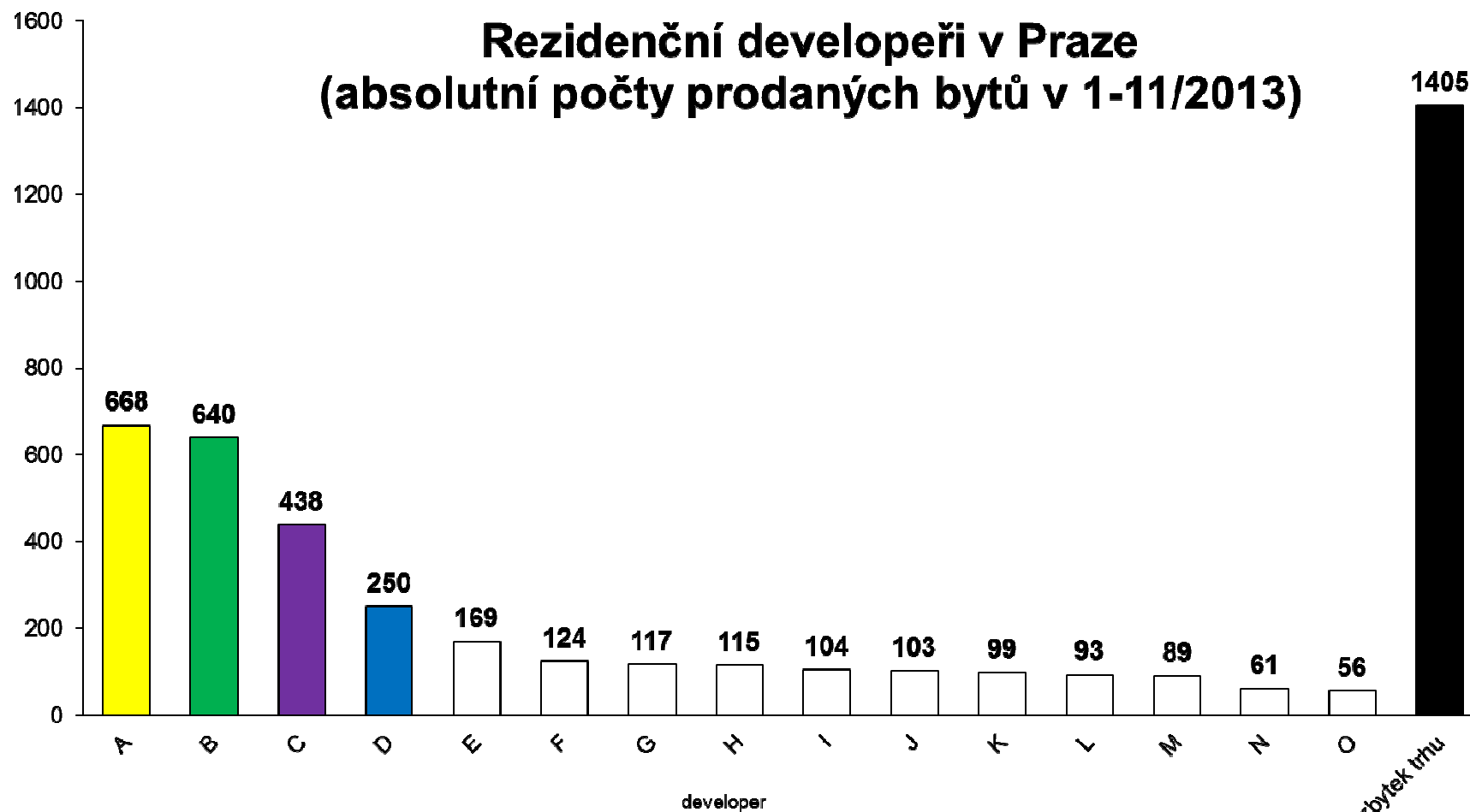
Rok 2013: Co se nejvíce prodává?



- V roce 2013 se nejvíce prodávají byty o dispozici 2+kk nacházející se v Praze 9 v ceně do 2,5 mil. Kč vč. DPH
- Obecně jdou na odbyt rychleji malé byty (2+kk, 1+kk) než byty větší, nabídka bytů 1+kk a 2+kk na trhu činí jen 51 % trhu, ale prodeje 67 % prodejů

Současný trh nemovitostí

Rezidenční developeři v Praze (absolutní počty prodaných bytů v 1-11/2013)

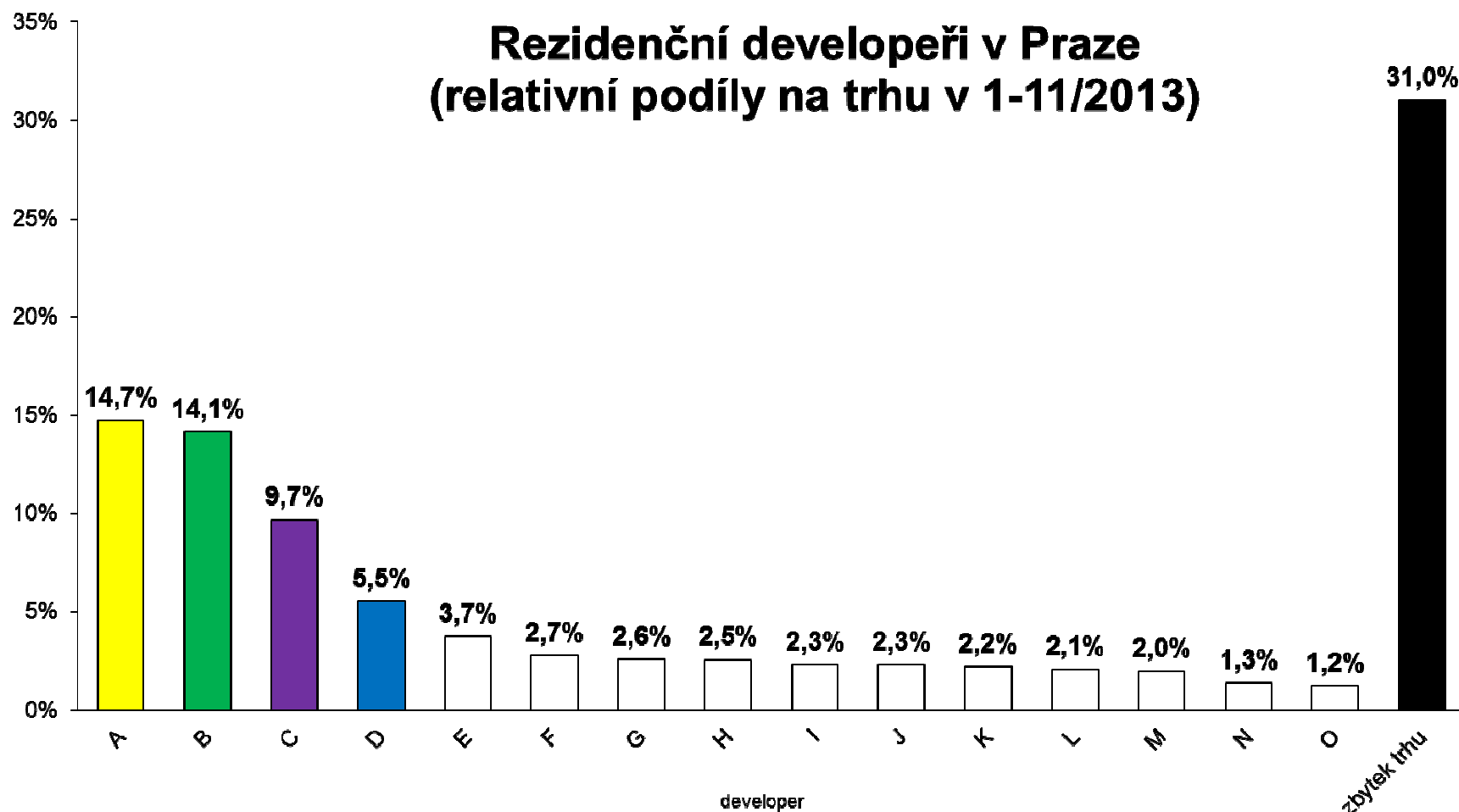


Zdroj: statistiky EKOSPOL a.s.

EKOSPOL® a.s.

Současný trh nemovitostí

Rezidenční developeři v Praze (relativní podíly na trhu v 1-11/2013)

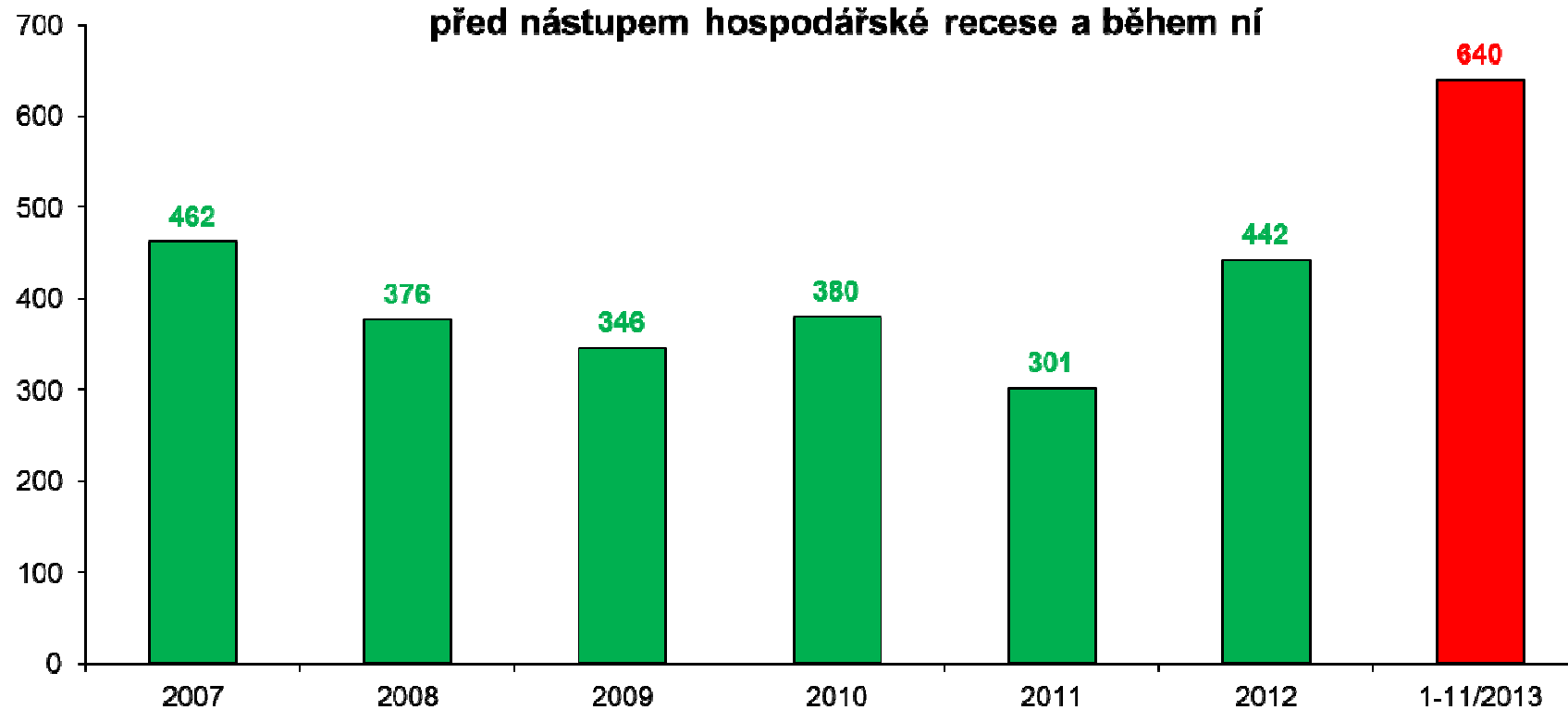


Zdroj: statistiky EKOSPOL a.s.

EKOSPOL® a.s.

Vývoj prodejů společnosti EKOSPOL a.s.

Prodeje společnosti EKOSPOL
před nástupem hospodářské recese a během ní

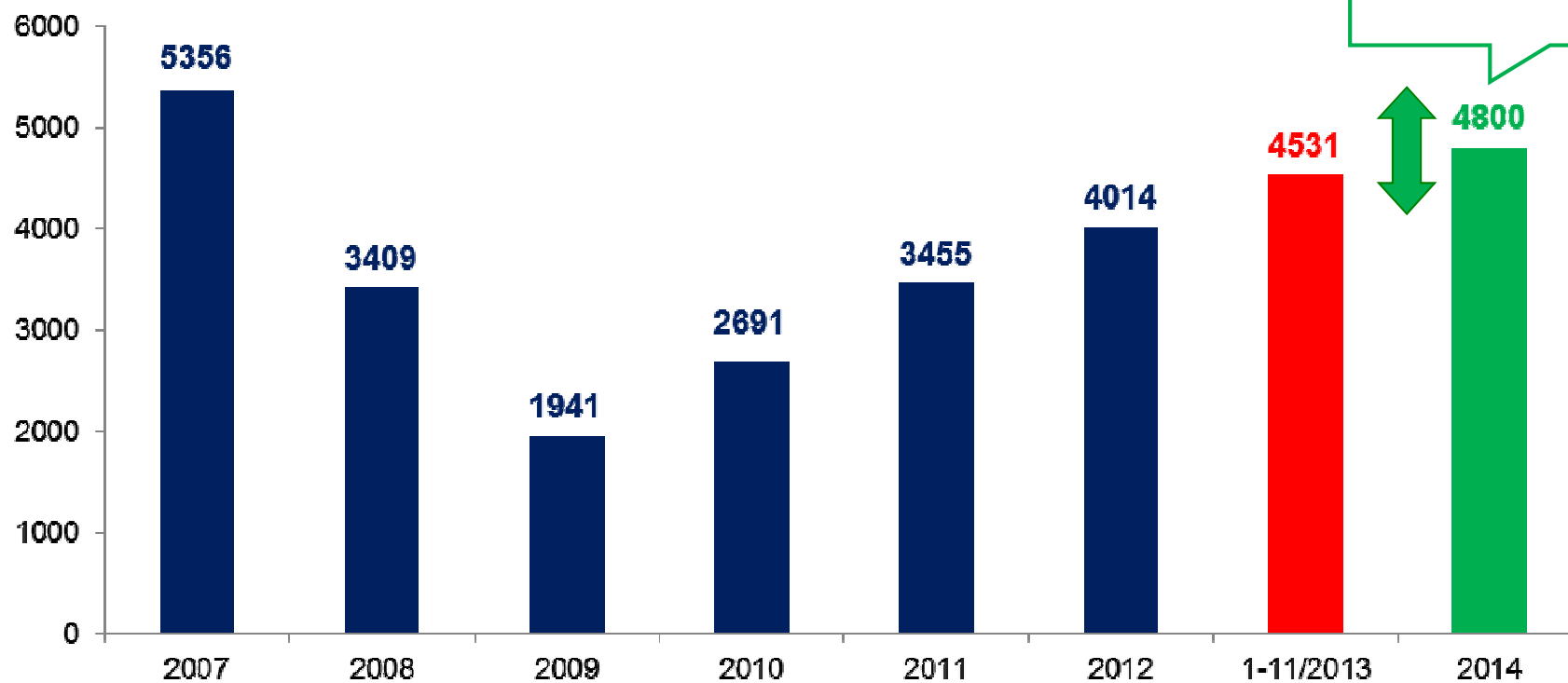


Zdroj: statistiky EKOSPOL a.s.

EKOSPOL[®] a.s.

Rok 2014: Co nás čeká?

Prodeje nových bytů v Praze po letech



Rok 2014: Co nás čeká? Kdo ví...

- Zvýšení cen bytů vlivem úpravy DPH u pozemků?
- Zvýšení cen „superlevných projektů“?
- Zvýšení atraktivity nemovitosti jako bezpečné investice v době rostoucí inflace?
- Další pozvolný růst prodejeů?

NEBO

- Stagnace poptávky vlivem dalšího ekonomického poklesu a strachu lidí o zaměstnání?
- Další experimenty ČNB s kurzem koruny nebo nové vlády s daněmi?
- Rostoucí úroky hypotéčních úvěrů?

Realitní statistiky

- Monitoring trhu v reálném čase a na pravidelné bázi provádějí developeři EKOSPOL, Skanska Reality a Trigema
- Vyjma údajů o průměrných cenách se výsledky všech tří subjektů významněji neliší
- Důvody odlišností u ceny (za m² bytu)
 - Odlišná metodika výpočtu (započítávání balkonů, teras, garáží či sklepů do ceny a do výměry bytu)
 - Odlišné splátkové kalendáře developerů (někdo chce finance ihned (90:10), někdo až po kolaudaci (15:85), někdo podle postupu výstavby (např. 25:30:30:15)) – to vše má vliv na interpretaci konečné ceny
 - Řada developerů překvapivě penalizuje hypotéky (značné úrokové navýšení) !!!
- Metodika stanovení ceny za m² podle EKOSPOL
 - (konečná cena bytu vč. DPH bez garáže či sklepa)
(plocha bytu + ½ plochy balkonu)

DĚKUJI ZA POZORNOST

RNDr. Evžen Korec, CSc.



www.facebook.com/ekospol

EKOSPOL[®] a.s.