

## Vyplácí se ještě dražby nemovitostí? Statistiky za rok 2018

<https://www.adol.cz/blog-vyplaci-se-jeste-drazby-nemovitosti-souhrne-statistiky-za-rok-2018/>

Často slyším otázku zda se ještě vyplácí dražby nemovitostí. Ať už investujete do čehokoliv, tak na chvíli zbystřete. Dnes se podíváme na souhrnné statistiky dražeb a aukcí za uplynulý rok 2018. Co vám mohu prozradit hned v úvodu, že za uplynulý rok bylo vyhlášeno 17.432 dražeb (aukcí) nemovitostí v odhadních cenách přesahujících 28 mld. Kč. V článku se mimo jiné dozvíte, v jakých regionech se vyplatí chodit na dražby, a které nemovitosti se vyplácí nejvíce.

Troufám si tvrdit, že nikdo v České republice nemá tak detailní přehled o dražbách a aukcích (dále jen dražby), jako máme v ADOLu. Přes 5 let zpracováváme data o dražbách a přes 2 roky sledujeme i výsledky dražeb. Pracují za nás nonstop roboti, kteří stahují data z internetu, ale celý úspěch naší služby stojí na tom, že již od roku 2013 stažené informace denně ručně třídíme, upravujeme, hledáme chybějící data a také sledujeme výsledky dražeb.

To nám umožňuje přinášet zákazníkům nejen přehled o všech nemovitostech v dražbách, ale často díky výsledkům mohou ještě výsledek zvrátit (předražek) nebo si v případě “nevydražené” nemovitosti mohou tuto hlídat a jsou upozorněni, na její další kolo. (více o službě [Monitoring dražeb zde...](#))

No a díky této práci pak může vzniknout i tato [Tisková zpráva ADOL Statistiky dražeb v ČR rok 2018](#), ze které vychází dnešní článek.

## Kvalitní data - ruční práce

Když jsem přemýšlel o tématu na dnešní článek, vzpomněl jsem si na tabulky, které mi naše IT dodalo před pár dny. Chtěl jsem si udělat obrázek o tom, jak vypadal rok 2018 z pohledu dražeb. Bohužel jsem netušil, kolik času mi tento článek zabere. Nicméně pro vás může být zajímavé, jak se taková data pro “tiskovou zprávu” připravují.

Začal jsem tím, že jsem si otevřel tabulku se 17.000 řádky a 29 sloupci. O každé dražbě máme kromě interního ID (pořadové číslo) také informace o datu vyhlášení, datu stažení z internetu, o zdroji, ze kterého byla informace získána. Následují všechny potřebné údaje, které přepsaly mé kolegyně z dražebních vyhlášek. Začátek dražby, konec dražby, dražební jistota, odhadní a vyvolávací cena. Víme za kolik bylo vydraženo, zda se dražil podíl nebo celek, byla-li to dražba elektronická nebo fyzická atd.

Dále bylo nutné přemýšlet o tom, jaké kombinace čísel by nejvíce vystihovaly situaci na trhu a začal jsem je zpracovávat do dílčích tabulek a grafů. Samozřejmě se to neobejde bez kontingenčních tabulek a Excelu, takže jsem strávil pár desítek minut vzpomínáním, jakže se ty tabulky vlastně dělají....

## Těžkosti s daty

No a po 2 hodinách práce zjistím, že v tabulce nemám informaci o výsledku dražby. Rozeznáváme stavy jako vydraženo, nevydraženo, nelze ověřit (typicky fyzické dražby u exekutorů), odročeno, zrušeno nebo "čeká se na výsledek". To je v případě, že dražba ještě neskončila. Ano, skutečně některé dražby trvají i měsíce, takže 14.2. ještě neznáme výsledek. Tedy musím opět kontaktovat IT a čekat pár minut na další podklady.

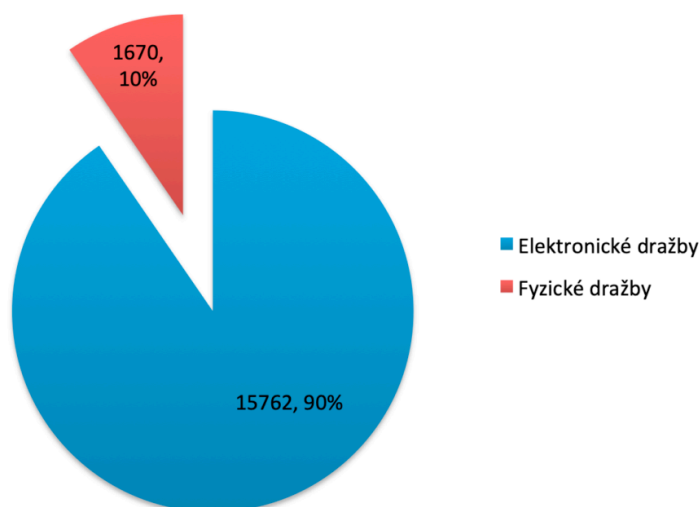
Hurá. Dostal jsem nové tabulky a práce pokračovala. Udělal jsem dalších pár tabulek a přišlo mi divné, že poměr vydražených cen nemovitostí u rodinných domů v poměru k odhadním cenám, je ve výši 400%. No a tady už jsem začal tušit, že je něco špatně. Po další hodině hledání a přemýšlení, porovnávání různých dat zjistíte, že vaše kolegyně před několika měsíci u jedné dražby ze 17.000 opsala špatně výsledek dražby a přidala 3 nuly. Dovedete si představit, co vám udělá se statistikou 7.500.000 nebo 7.500.000.000?

Dál už asi nemusím pokračovat... když vše po 6 hodinách dokončíte, předložíte kolegům výsledek k jazykové a technické kontrole. No, předložíte. Dnes je Valentýn, takže sedím vlastně ve 23:00 v kanceláři sám a kolegyně mi kontroluje výsledky po mailu.

## Dražby nemovitostí v roce 2018

Nemá zde asi smysl vkládat všechny grafy a čísla znovu, když jsou přehledně zpracovány v tiskové zprávě, kterou si můžete stáhnout. Vypíchl bych zde pár nejzajímavějších čísel a grafů.

V roce **2018 bylo vyhlášeno 17.432 dražeb a aukcí nemovitostí v hodnotě 28,14 mld. Kč.** Z tohoto počtu bylo **90,4% dražeb elektronických a 9,6% fyzických.**

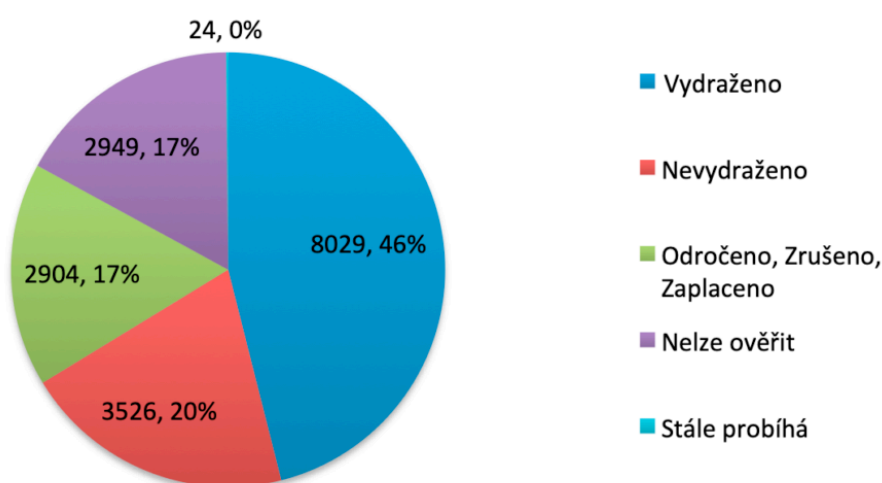


Elektronické dražby	Fyzické dražby	Celkem
15762	1670	17432
90,4%	9,6%	100,0%

Poměr vyvolávacích a odhadních cen byl v průměru 61,55 %.

Vyvolávací ceny suma 2018 (v Kč)	Odhadní ceny suma 2018 (v Kč)	Poměr (v %)
17 319 288 623 Kč	28 140 621 095 Kč	61,55%

Co vás bude asi nejvíce zajímat jsou samozřejmě výsledky dražeb. Ze všech vyhlášených dražeb bylo **celkem 46% úspěšných a nemovitosti byly vydraženy**. U zhruba 17% dražeb nelze výsledky ověřit. Nejčastěji se jedná o fyzické exekutorské dražby, kde exekutor výsledek dražby téměř nikdy nezveřejňuje.



Výsledek dražby	Počet	Poměr (v %)
Vydraženo	8029	46,06%
Nevydraženo	3526	20,23%
Odročeno, Zrušeno, Zaplaceno	2904	16,66%
Nelze ověřit	2949	16,92%
Stále probíhá	24	0,14%
Celkem	17432	100,00%

Poslední tabulkou, kterou zde uvedu je objem odhadních cen nemovitostí a vydražených cen a jejich poměr. Zde je zajímavé, že Ústecký kraj a Pardubický mají poměr do 60%. Dokonce Ústecký kraj 22,5%. Zde tedy je možné koupit nemovitosti v průměru za ¼ ceny.

Kraj	Objem odhadních cen	Objem vydražených cen	Poměr
Ústecký kraj	1 956 557 776 Kč	441 227 291 Kč	22,55%
Pardubický kraj	367 449 294 Kč	210 910 056 Kč	57,40%
Olomoucký kraj	410 708 088 Kč	313 453 497 Kč	76,32%
Karlovarský kraj	249 683 519 Kč	194 115 901 Kč	77,74%
Liberecký kraj	309 947 195 Kč	267 794 437 Kč	86,40%
Kraj Vysočina	210 670 614 Kč	186 026 529 Kč	88,30%
Jihočeský kraj	371 580 537 Kč	342 845 530 Kč	92,27%
Moravskoslezský kraj	655 475 754 Kč	606 221 575 Kč	92,49%
Plzeňský kraj	263 346 227 Kč	246 155 675 Kč	93,47%
Královéhradecký kraj	328 323 874 Kč	309 250 748 Kč	94,19%
Zlínský kraj	254 727 909 Kč	243 328 897 Kč	95,53%
Středočeský kraj	1 703 903 923 Kč	1 692 754 219 Kč	99,35%
Jihomoravský kraj	688 157 853 Kč	729 518 716 Kč	106,01%
Praha	1 346 711 290 Kč	1 605 317 965 Kč	119,20%
<b>Celá ČR</b>	<b>9 117 243 853 Kč</b>	<b>7 388 921 036 Kč</b>	<b>81,04%</b>

## Závěrem

Pokud se podíváte na statistiky a grafy, dojdete asi k následujícímu závěru. Většina zajímavých nemovitostí se vydraží za tak vysoké ceny, že zde není prostor pro výdělek nebo úsporu. Takže buď půjdete na dražby v Ústí nad Labem nebo to nemá smysl.

Já bych to viděl trochu jinak... Díky tomu, že dodáváme data mnoha úspěšným investorům a realitním kancelářím tak vidíme, že prostor pro zhodnocení peněz stále je. Údaje, které jsem vám dnes předložil, jsou jakýmsi statistickým výsledkem "suchých" dat. Bohužel tato data někdy zkreslují. Není to záměr, ale je to povahou těchto dat.

Zkreslovat data může například podhodnocování odhadů, aby se na dražby přivedlo co nejvíce zájemců. Dražebník ví, že cena se pak vyšplhá často výš, než kdyby byli zájemci jen dva. Dalším zkreslením je způsob jakým dražebníci uvádějí informace o dražbách. Některé soukromé společnosti neuvádějí odhadní cenu nemovitosti a v těchto případech pak nastavujeme cenu odhadní jako vyvolávací. Lepší než kdyby tam byla nula nebo bychom museli celou dražbu vyřadit.

**Takže nevěšte hlavu, statistiky si projděte, vezměte si ponaučení a hurá na dražby!**