

# Ekospol se ohrazuje proti tvrzení deníku E 15

Author: Redakce Stavebního fóra | Published: 28.01.2011

Společnost Ekospol včera zareagovala na článek v deníku E 15 otevřeným dopisem svého generálního ředitele šéfredaktorovi zmíněného deníku. Přetiskujeme ho v plném znění:

Vážený pane šéfredaktore,

dne 27. 1. 2011 otiskl deník E15 dva články s názvy „Boj na realitním trhu: Ekospol tasí chybná data“ a „Statistika Ekospolu uvádí chybné údaje“. Tyto články obsahují zavádějící a nepřesná tvrzení, která zásadním způsobem poškozují jméno a dobrou pověst společnosti EKOSPOL a.s., která se na českém rezidenčním trhu úspěšně pohybuje již 19 let. Dovolujeme si proto využít našeho práva a na publikované články reagovat.

Ve zmíněných člancích se autorka snaží zpochybnit statistiky o rezidenčním trhu na území Hl. m. Prahy, které společnost EKOSPOL a.s již déle než 3 roky pravidelně zpracovává. Bohužel tak činí za pomoci účelových a neobjektivních vyjádření a s použitím naprosto irelevantních a zavádějících argumentů. Pevně věříme, že výsledný text autorky vyplývá především z jejího nepochopení celkové metodiky, podle které jsou tyto analýzy tvořeny.

Už samotný podtitulek článku „Mezi developery, které smetla krize, Ekospol například mylně zařadil své blízké konkurenty, společnosti Bemett či Canaba“ je na první pohled účelový a naprosto zavádějící, psaný pravděpodobně v touze po senzaci a vlastním zviditelnění. Společnost EKOSPOL a.s. totiž nikdy o žádné konkurenční firmě netvrdila, že byla „smetena krizí“. Jakékoli komentáře na adresu konkurenčních firem jsou podle našeho názoru v přímém rozporu nejen s dobrými mravy, ale především s dlouhodobou obchodní politikou EKOSPOL a.s. Pokud se paní redaktorka přesto domnívá, že vlastní jakékoli důkazy o opaku, pak necht' je předloží a nesnižuje se k podobným komunálním výkřikům na stránkách celostátního média.

Společnost EKOSPOL a.s. ve svém vyjádření o počtu developerských společností pouze upozorňovala na fakt, že mezi roky 2008 a 2010 došlo k významnému úbytku aktivních developerů operujících na území Hl. m. Prahy. O konkrétních společnostech a o tom, zda byly či nebyly „smeteny krizí“, nepadlo nikdy z naší strany ani slovo.

Důležitým prvkem v celé metodice zpracovávání analýz EKOSPOL a.s. je, že analytici sledují pouze ty developerské společnosti, které mají na území hlavního města Prahy alespoň jeden bytový projekt s 50 a více byty. Toto zásadní kritérium je všeobecně známé a EKOSPOL a.s. jej vždy otevřeně deklaruje v každé zveřejněné statistice, v každé tiskové zprávě. Je proto logické, že se v analýzách nemohou objevit developeři, kteří působí v okresech Středočeského kraje Praha-východ či Praha-západ, nebo realizují projekty rodinných domů. Což je přesně případ společností, které jako důkaz nevěrohodnosti našich statistik zmiňuje redaktorka Novotná. Společnost Canaba momentálně realizuje bytový projekt v lokalitě Čestlice - Nupaky (okres Praha - východ) a společnost Bemett v lokalitách Jinočany a Jesenice (okres Praha - západ). Je sice pravdou, že společnost Bemett momentálně ještě doprodává jeden poslední byt ve svých dokončených projektech ve Vinoři a Uhřetíněvsi, ale v tomto případě se jedná o projekty, které v minulosti samozřejmě v naší databázi figurovaly a vypadly z ní v momentě vyprodání obou projektů (na základě monitoringu internetových ceníků developerů). Fakt, že se poté jeden byt navrátí do prodeje, je možný, nicméně my takový projekt zpět do databáze již nezařazujeme a nemyslíme si, že jeden volný byt v tomto případě celkové statistiky týkající se trhu s tisícovkami bytů jakkoli ovlivní.

Dále bychom se chtěli ohradit proti tvrzení, že veškeré naše analýzy vycházejí z obtížně ověřitelných

statistik. Naopak, společnost EKOSPOL a.s. vždy a všude zdůrazňuje, že ve statistikách využívá výhradně veřejně přístupná data, především internetové ceníky jednotlivých developerů, konkrétní citace developerských společností v médiích apod. Naše data si tedy může ověřit opravdu kdokoli, má-li čas a chuť. Je škoda, že paní redaktorka si ve svém jistě nabitém programu tento čas nenašla.

Autorka článku dále upozorňuje na fakt, že jako dva samostatné subjekty v našich statistikách vystupují mateřská a dceřiná firma. Ano, v určitých případech tomu tak je a myslíme si, že je to naprosto správné a objektivní. Redaktorkou zmiňovaný příklad se totiž týká dceřiné společnosti velké developerské firmy, která vystupovala v roce 2008 jako samostatný developer a vlastním jménem realizovala prodej několika developerských projektů. V tomto případě tedy nešlo o typickou projektovou účelově založenou společnost (SPV) jiného developera, ty do našich statistik pochopitelně nezařazujeme. Nás zajímají konkrétní jednotlivé projekty a jejich developeři a to, že některé subjekty mohou být kapitálově propojeny, podle nás neznamená, že tyto subjekty nemohou do naší statistiky vstupovat odděleně. Navíc na celková data o trhu tento fakt nemá vůbec žádný vliv.

Na závěr bychom rádi ocenili snahu a pracovitost redaktorky Novotné. Nemůžeme se ale ubránit zamyšlení nad tím, čím byla její snaha o diskreditaci naší společnosti motivována. Pevně věříme, že jen touhou dostat se pomocí senzačního titulku na první stránku deníku.

Vážený pane šéfredaktore, očekáváme a doufáme, že tato naše reakce bude v plném rozsahu, v co nejkratším čase a na odpovídajícím místě otištěna Vaším deníkem E15.

Jelikož tvorba statistik pražského developerského trhu je činnost poměrně sofistikovaná a komplikovaná, jakákoliv snaha o její jednoduchou interpretaci nutně vede k nepřesnostem a zkreslením. Proto bych, v případě Vašeho zájmu, navrhol osobní setkání, na kterém bychom mohli všechna úskalí těchto statistik prodiskutovat do mnohem větší hloubky, než je tomu bohužel možné v několika odstavcích článku.

Děkuji za pochopení.

RNDr. Evžen Korec, CSc.  
generální ředitel a předseda představenstva  
EKOSPOL a.s.

---

28.01.2011 09:33, Redakce Stavebního fóra