

První předběžná čísla z realitního zprostředkování ke konci roku 2021

O trhu v roce 2021

Vloni se prodaly v ČR nemovitosti pravděpodobně za 520 - 550 mld Kč, z toho nejméně 280 mld Kč s využitím zákona o realitním zprostředkování. Odhaduje se, že více než 110 mld Kč realitních obchodů z tohoto objemu se, díky velké poptávce, prodalo v r. 2021 pomocí nějaké formy aukce, či výběrového řízení na nejvyšší cenu, apod. To však již poslední dva měsíce roku přestalo částečně platit, počty poptávajících poklesly, aukce do určité míry pozbyly atraktivitu. Odměny realitních zprostředkovatelů za jejich služby jsou odhadovány v objemu přes 12 mld Kč, v tom jsou však mimo provizí za prodej i odměny za zprostředkování pronájmů, případně další služby. Pro porovnání: podle zákona o veřejných dražbách změnily majitele nemovitosti za souhrnnou cenu zřejmě okolo 7 či 8 mld Kč.

O realitních zprostředkovatelích souhrně

K 31. 12. 2021 evidujeme dle počtu platných uzavřených pojistných smluv podle § 7 zákona č. 39/2020, o realitním zprostředkování (ZRZ), 11 564 podnikatelských subjektů, a to tak, že podíl právnických osob (PO) a fyzických osob (FO) je 25, resp. 75 %. Některé z nich však zřejmě svoji činnost během roku 2021 ukončily, což se definitivně prokáže zpravidla až při výročí pojistné smlouvy, takže aktuální počet aktivních a pojištěných subjektů může být o několik set menší. Odhadujeme cca 11 150 - 11 300. Mimo ně však, s odkazem na aktivní inzerci, zjevně v realitním zprostředkování podnikají některé další subjekty, které prozatím buď zapomněly doklad o uzavřeném pojištění MMR zaslat, či podmínku povinného pojištění neplní. O tyto je třeba počet aktivních subjektů v realitním zprostředkování povýšit. Odhadovaný počet subjektů podnikajících na své IČ by se tak mohl přiblížit ke 12 tisícům.

Snížený pojistný limit pro osoby, které podnikají jménem obchodně nadřazeného subjektu

Z doložených pojistných smluv vyplývá, že pouze 18% subjektů pracuje zcela samostatně a nezávisle, naopak, 82% (téměř přesně 9 500) uvádí, že pracují v tzv. obchodně závislém postavení dle § 7 odst. 5 ZRZ, tedy výhradně s využitím obchodní značky a know-how jiného subjektu (franšizové, příkazní smlouvy, obchodní zastoupení apod.).

Problém doložení odbornosti

Za závažný problém lze považovat skutečnost, že, na rozdíl od relativně dobře plněné povinnosti pojištění, je poměrně dost subjektů, které dosud nesplnily podmínku odbornosti dle § 24 ZRZ, podnikají tedy bez příslušné vázané živnosti, z pohledu živnostenského zákona neoprávněně. Z odhadovaného počtu 12 tisíc jde nejméně o 1 700 PO a FO.

Makléři, kteří využili novely zákona a podnikali na základě novely zákona 6 měsíců bez doložení odbornosti

Možnost ohlásit vázanou živnost „Realitní zprostředkování“ v přechodném období od 1. 7. 2021 do 31. 12. 2021, kdy bylo možno uznat ji v případě činnosti pod nadřazeným obchodním partnerem (franšizou, příkazem, atd..) i bez doložení odbornosti, tedy zejména bez složení odborné certifikované zkoušky, využilo celkem 368 fyzických osob. Z toho pouze 20 fyzických nevyužilo možnost pojistit se ve zlevněném režimu § 7 odst. 5 ZRZ, znamená to, že nejméně 348 osob se k profesi dostalo díky spolupráci s obchodně nadřazeným subjektem v tzv. „závislém obchodním vztahu“. Z nich jen několik desítek osob požadovanou odbornost do konce roku nedoložilo, živnost jim tudíž zanikla.

Právnické vs fyzické osoby



Plná pojistka vs snížený limit

