FOR ARCH 2008 – STAVEBNÍ FÓRUM

25.9.2008

Současné trendy rezidenčního trhu

Anthony Caine

O společnosti

Acred založen v r. 1995

Tým 18 zaměstnanců

Acred se typicky zaměřuje na tržní niky, na projekty překračující riziko pro velké hráče, kde je Acred schopen poskytnou přidanou hodnotu.

Realizované projekty

Projekt „Malá Šárka"
Praha 6 – Nebušice

142 rodinných domů a územní plán s Mezinárodní školou

1995 – 2001
Architekt/Projektant:
Luc-Emilé Bouche-Florine
Loxia

Realizované projekty

Projekt „Terasy Červený vrch"
I.fáze – 145 bytů, Praha 6

1998 – 2001

Architekt, projektant:
Arch. Aulík – územní plán
4A architekti – SP, realizace

Realizované projekty

Projekt „Residence Classis"
62 bytů pro seniory
Průhonice

1999 – 2005

Architekt, projektant:
Arch.Design – SP, realizace
Arch. Frank – interiéry

Realizované projekty

Projekt „Portheimka Center"
kanceláře
Praha 5 - Smíchov

2001 – 2003

Architekt, projektant:
Cigler/Marani

Realizované projekty

Projekt „Avalon Business Center"
Kanceláře, maloobchod
Plzeň - centrum

2004 – 2007

Architekt, projektant:
Arch.Design

Realizované projekty

Projekt „Pivovarský dvůr"
Kanceláře, maloobchod
Dolní Břežany

2006 – 2008

Architekt, projektant:
Arch.Fišer

V realizaci

„Centrum Dolní Břežany"

nové náměstí obce s byty, obchody, rodinné domy

Dokončení I. fáze 2009

Architekt, projektant:
AAC studio

V realizaci

Projekt „Toyota Czech Motors"
Sídlo centrály společnosti

Dokončení 01/2010

Architekt, projektant:
Team Iwakiri
Aukett Praha

Acred = „developing value“

Co reprezentuje „hodnotu“?

- úměrnost ceny, využití a / nebo důležitost něčeho
- míru dokonalosti
- preference – poměr k míře důležitosti

Tržní hodnota

Tržní hodnota = rovnováha mezi kvalitou a cenou,
kde kvalita = míra shody obecně přijatelného standardu

Poznámka:

- Ceny jsou nestálé s ohledem na fluktuaci makro a mikro ekonomické situace
- Standard se neustále mění jak se mění očekávání a potřeby lidí
- Hodnota může být udržitelná i ve vztahu ke změnám trhu

Jak může být definována „udržitelná hodnota" u rezidenčního bydlení?

PROČ RADĚJI ZDE A NE NĚKDE JINDE?

Kontrolní seznam bankéřů

1)Lokalita: její vhodnost a prestiž

2)Infrastruktura: je-li k dispozici a je-li dokončená

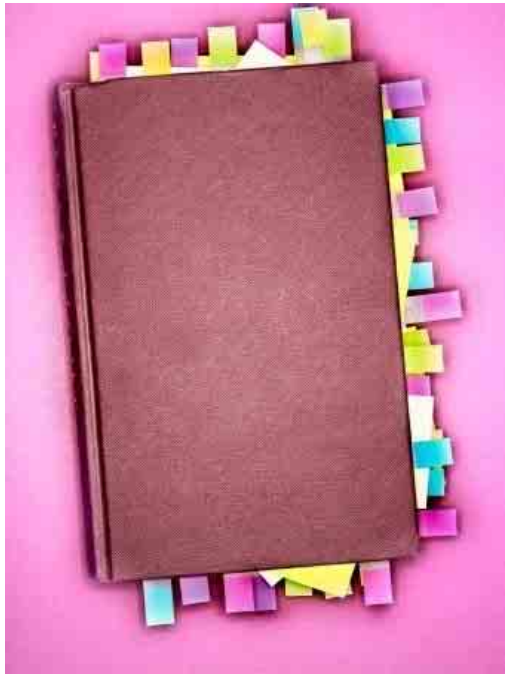
3)Efektivnost designu budov a vnitřních dispozic

4)Kvalita stavebních prací

5)Nakládání s financemi klienta během výstavby – jejich ochrana

6)Cenová dostupnost

7)Cena

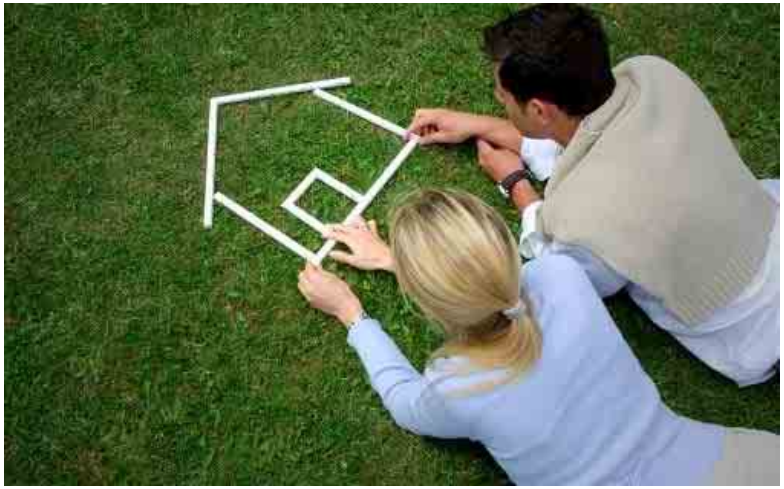


Klientův kontrolní seznam hmotných a nehmotných požadavků

Hmotná kritéria: architektonická

Bydlení by mělo poskytnout:

1)Lokalita a její snadnou dostupnost
2)Kvalitu výstavby
3)Vhodnost vnitřních materiálů a vybavení



Klientův kontrolní seznam hmotných a nehmotných požadavků

Nehmotná kritéria:architektonická

Bydlení by mělo poskytnout:

1)Kontrolu vlastního soukromí a bezpečí
2)Dostatek přirozeného světla
3)Povzbuzující prostředí pro tělo a duši
4)Prostředí umožňující interakci a podporu komunikace
5)Aktivní místo

Hmotná kritéria: soukromí a bezpečnost

1)Územní plánování a vytvoření pocitu komunity

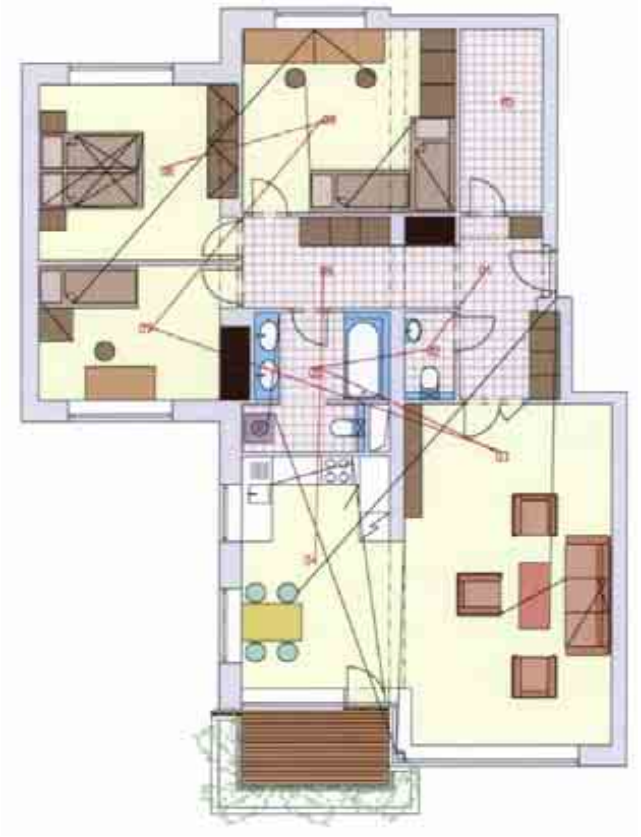
2)Architektonický syntax (skladba)

- veřejný, polo-veřejný, polo-soukromý, soukromý

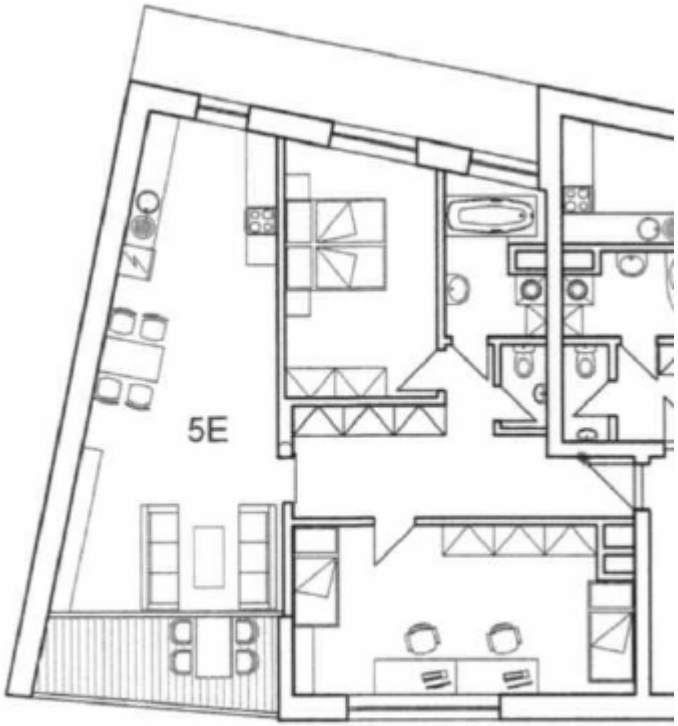
3) Dispozice bytů

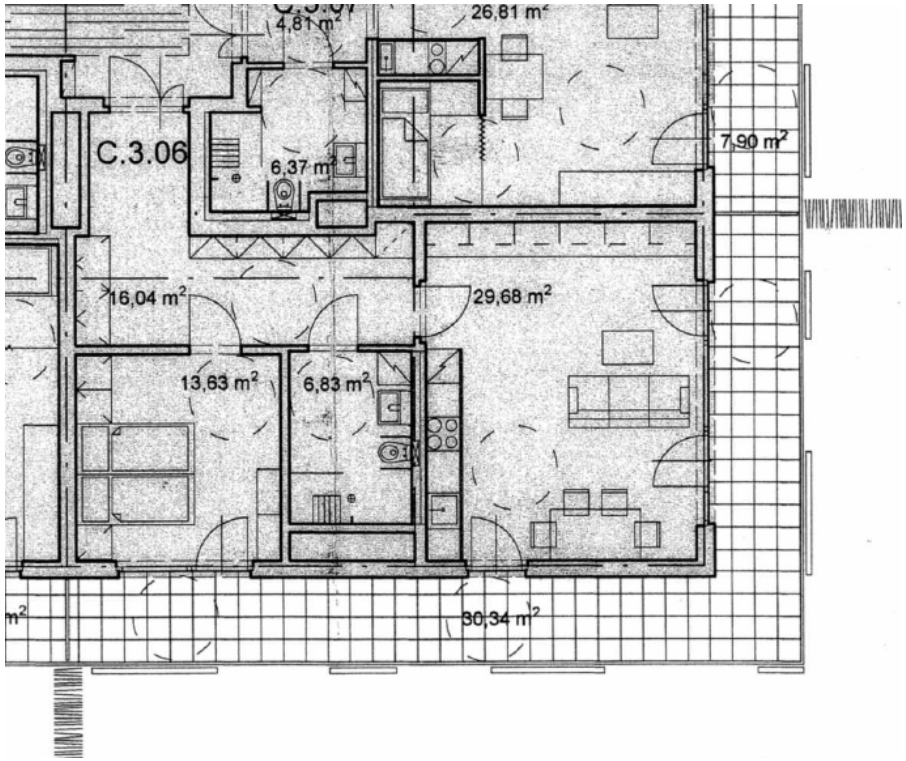
- nepřekročit hranice veřejných/privátních ploch

4) Umístění balkonů, teras



Dispozice bytů





Hmotná kritéria: podpora těla a duše

1)Koupelna jako centrum rejuvenace a „re-baptismus"

2) Preference pro přirozené světlo

Hmotná kritéria: přirozené světlo

1)Proporce místností a výška stropů / jejich organizace

2)Umístění oken a výška parapetů

3)Umístění obytných místností versus ložnic

Hmotná kritéria: prostředí pro interakci

1)Proporce obývacího pokoje a jeho umístění

2)Balkóny – poměr k počtu obyvatel bytu

3)Od vaření k „dining experience“

Hmotná kritéria: aktivní místo

1)Vaření jako sdílená zkušenost
2)Pracovna
3)Podpora rozvoje dětí

Vytvoření komunity

1)Genius loci projektu – kde je?

2)Hustota zástavby a velikost – jaká je optimální míra?

3)Navázat na přilehlé okolí

Mají sousedé „vstupenku“?

Teze

Udržitelná hodnota je funkce ukazující jak dobře projekt a jeho byty/domy účinkují podle těchto nehmotných kritérií.