

tržní cena, užitná hodnota, rezidenční projekty

Luděk Sýkora

Univerzita Karlova v Praze, PŘF, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje

tržní cena **X** užitná hodnota

- tržní cena a užitná hodnota jsou vzájemně provázané kategorie
- často však dochází k jejich umělému oddělování nebo ignorování vzájemného vztahu
- marxistická politická ekonomie a praktikovaný socialismus
 - užitná hodnota – standardní byt pro každého
 - cena odvozena z nákladů na výrobu, nikoliv poptávky
 - státní bytová výstavba – bydlení pro všechny a to o stejné „kvalitě“ – prioritou je „užitná hodnota“, všem stejně a levně
- neoklasická ekonomie a tržní systém
 - cena je určena „subjektivní“ poptávkou
 - tržní bytová výstavba – bydlení, které přinese největší zisk investorovi, prioritou je prodej za takovou tržní cenu, která přinese největší zisk, užitná hodnota a její kvalita je podřízena dosažitelné míře zisku, produkce vysokých i problematických kvalit



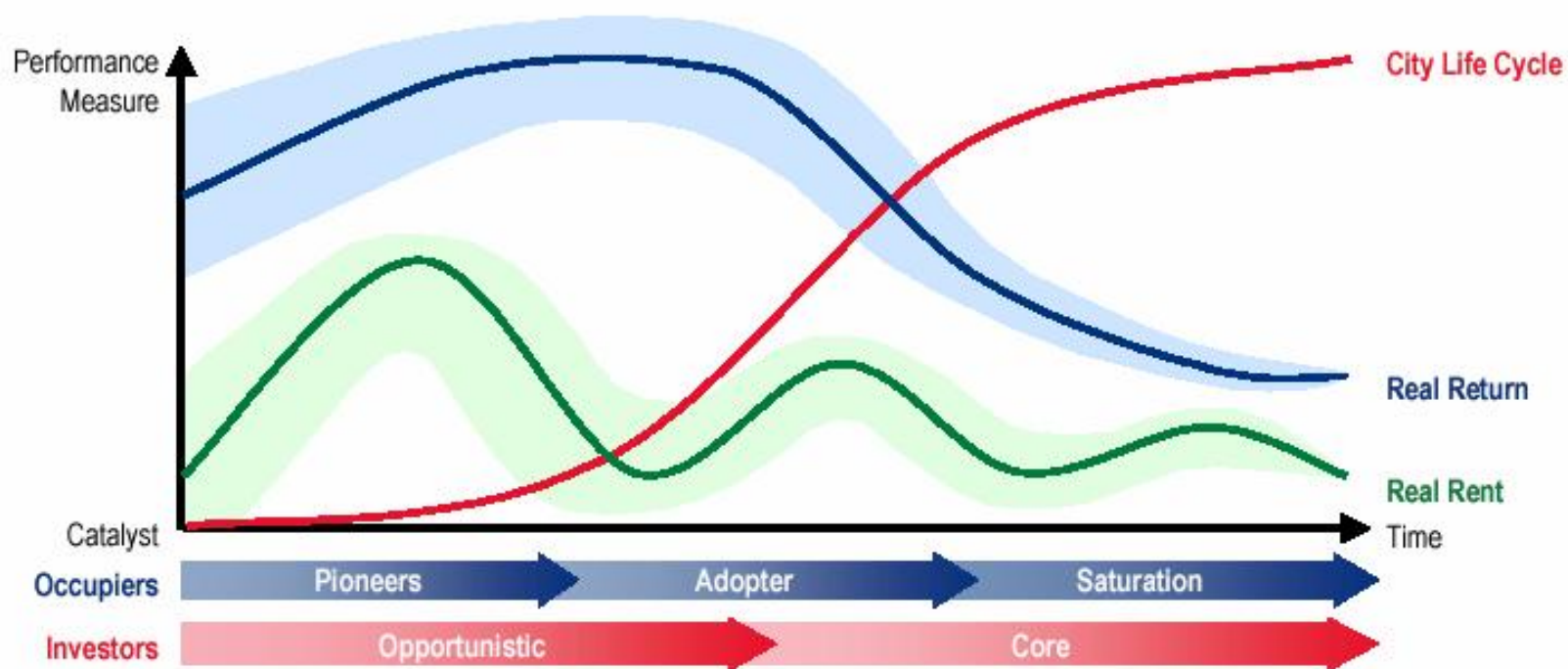
investor na trhu

- Hledání investičních příležitostí, které mohou potenciálně přinést vysoký zisk a nepřekračují neúměrnou míru rizika
- Kde jsou takové příležitosti?
- Jaká nemovitost – segment trhu? V jakém množství?
Pro koho? Kdy? Kde?

první přijde, první mele

Rising Urban Stars – Uncovering Future Winners

City Life Cycle – First Mover Advantage for Occupiers and Investors?

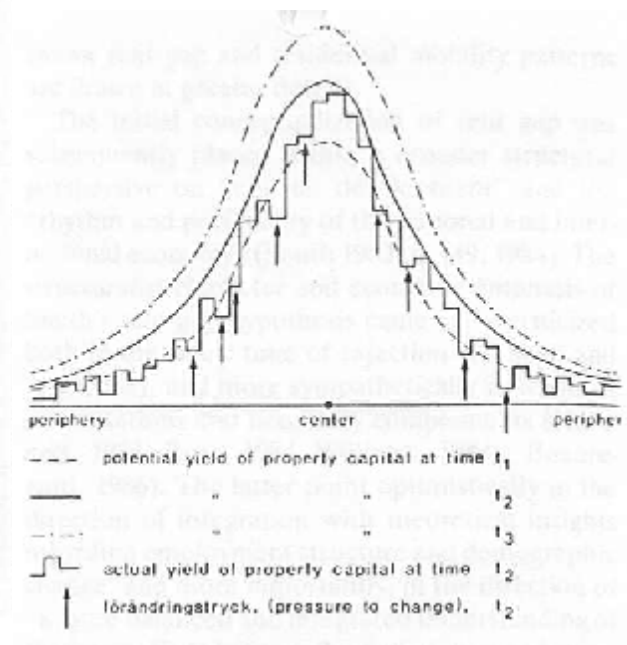
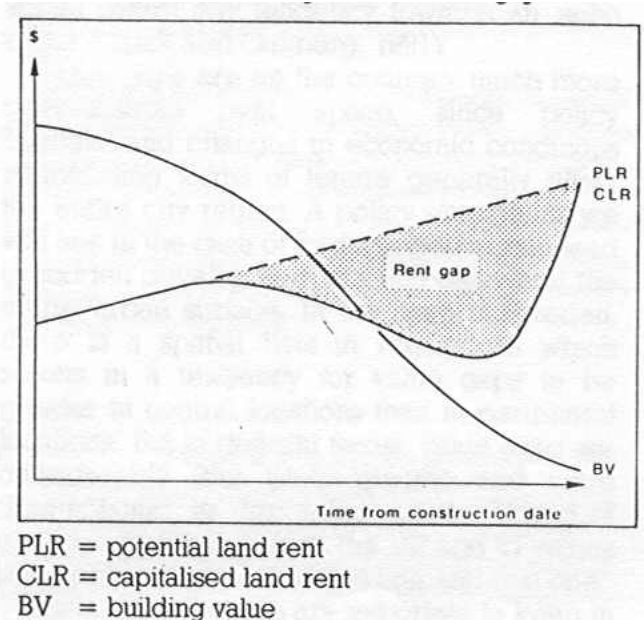
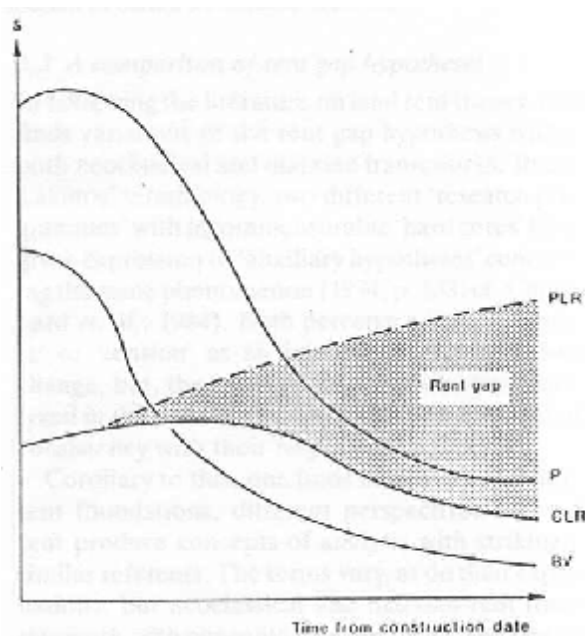


Zdroj:



rent gaps

Místa ve městě, segmenty trhu, kde se vytvořil nebo existuje rozdíl mezi současným využitím a potenciálním možným využitím, reflektujícím měnící se poptávku na trhu. Čím větší rozdíl, tím větší možnost zisku při uzavírání existující mezery.



Zdroj: Eric Clark, Neil Smith

kategorie

- **cena**: hodnota zboží při aktuálním prodeji vyjádřená penězi (tržní cena – na volném trhu)
- **tržní hodnota**: předpokládaná cena zboží na trhu
- **užitná hodnota**: věcná podstata toho, k čemu zboží slouží
- **(výrobní) hodnota**: náklady na produkci zboží

cíl investora

- cena \geq tržní hodnota (specifika nemovitostí)
- co největší rozdíl mezi tržní hodnotou (cenou) a náklady (míra zisku) a to pro co největší množství jednotek (objem zisku)
- kde je největší „gap“ (mezera) na trhu
- s jakými užitnými hodnotami je tato mezera spojená

dynamika na trzích

- hledání nejlepších investičních příležitostí v neustále nových oblastech
- „the markets are basically a collection of overexcited young men and women, desperate to make money by guessing what everyone else in the market will do“ (John Eatwell)
- vyhrává průkopník nebo konzervativec? následuji co dělají jiní, reaguji na měnící se realitu nebo se snažím trendy předjímat a být napřed (podstupuji riziko) ?

trend mohu utvářet

- kdo určuje užitnou hodnotu ?
- role zákazníka ? role investora ?
- vliv marketingu ? vliv médií ?

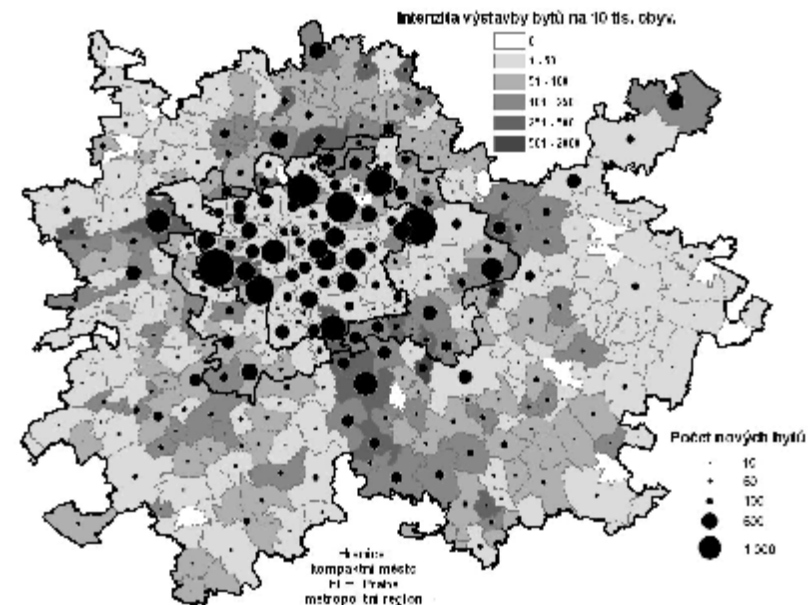
- zákazník: uspokojení nad tím, že dostal užitnou hodnotu, kterou „skutečně“ potřebuje, zákazník chce víc než druzí, chce se lišit – užitnou hodnotu bydlení určuje něco víc než dostatečně velký obytný prostor
- investor/developer: produkce a prodej takových užitných hodnot, jež představují největší možnost výdělku z hlediska rozdílu mezi cenou a náklady, nabídnout něco navíc za náklady jež přinesou mimořádný zisk

kde jsou mezery ?

- přesun od kvantity ke kvalitě
- co představuje kvalita ?
 - dotvoření mikrolokality a návaznost na okolní obytné prostředí a služby
 - zvyšující se standard provedení
- zvláštní přidaná hodnota
 - bezpečnost a život v uzavřené komunitě

nové kvality a kultivace bydlení a městského prostředí

- Máme zájem jen na užitných kvalitách, které jsou v souladu s maximalizací zisku ? Může být investor altruista a filantrop ?
- nabídka užitných kvalit, které pomáhají maximalizovat zisk, ale mají (dlouhodobé) problematické důsledky v městském organismu – gated communities, segregace, sprawl
- soukromý aktér (investor) a veřejný sektor (obec, stát)



kdy se vyskytuje prostor pro kultivaci výstavby ?

- V období růstu, kdy je možné dosahovat vysoké zisky – finanční polštář pro extra přidanou hodnotu – možnost experimentovat?
- V období saturace a stabilizace trhu, kdy je k pozvolné kultivaci investor „donucen“, ale již nemá prostředky na výrazné experimentování ?

užitná hodnota x kvalita

Kdo určuje užité hodnoty v oblasti výstavby?
Kdo kultivuje kvalitu bytové výstavby a bydlení?