



REAL ESTATE MARKET 2015  
Kanceláře pohledem nájemce  
pronajímatele a investora

Připravil: Jan Horčíčka

# Potřebujeme nové kanceláře?

- Jezdíme v 15 let starém autě a nosíme 5 let staré oblečení?
  - Většina z nás ne. Neřešme tedy otázku, zda potřebujeme nové kanceláře, ale jaké a jaký má být cyklus jejich obnovy.
- Pro co je tedy na trhu místo?
  - Pro všechny segmenty a záleží na regionu a produktivitě na výkonu ekonomiky a jaký mají poměr.
  - A záleží na chování veřejné správy, jak se projevuje v souvislostech vývoje města, kam ho směřuje.

# Ponechat, rekonstruovat či stavět nové?

- Je vše čistě ekonomický kalkul? Ano samozřejmě a tak je to správně.
- Cena pořízení stavby je v zásadě velmi podobná kdekoliv v Evropě.
- Výnosy ze stejné budovy se ale zásadně liší v jednotlivých částech Evropy.
- Hodnota pozemku se také zásadně liší a blízce koreluje s výnosy.
- A zde je odpověď na danou otázku. Čím nižší podíl ceny pořízení stavby na hodnotě nemovitosti jako celku, tím kratší je doba, po které se vyplatí demolovat a stavět nové budovy.

# Jak je na tom legislativa a normy?

- Legislativa a normy se snaží vše regulovat. Pomohla by liberalizace?
- Dle mého názoru rozhodně, liberalizujeme a rušme přemíru dnešní regulace.
- Nutnost vše měřit a prokazovat splnění přesných hodnot přináší nesmyslné výsledky:
  - Dražší budovy.
  - Více umělého nezdravého prostředí.
  - Vyšší nároky na kvalitu a odbornost provozování budov.
  - Horší ekonomiku a ekologie budov všem politickým deklaracím navzdory.

# Co nám přináší globalizace?

- Zejména unifikaci legislativy plus marketingové nástroje jako Leed a Breeam. Jak a zda vůbec pomáhají?
- Z popisu těchto certifikátů se jedná o marketing, tedy přináší prakticky zcela minimálně reálné výsledky.
- Svět pravděpodobně nepůjde nikdy univerzálně globalizovat již jen proto, že na světě jsou různé klimatické podmínky a různé kulturní zvyklosti.
- Pojďme se více zaměřovat na lokálně aplikované postupy a snahy jako je např. iniciativy České rady pro šetrné budovy ([www.czgbc.org](http://www.czgbc.org)).

Děkuji za pozornost

... prostor pro Vaše dotazy

V Praze dne 22.10.2015