

Česko: překvapivě zelené a dobře průhledné



Author: SF/pb | Published: 29.06.2012

Citovaný výzkum, který je prováděn od roku 1999, kombinuje kvantitativní data o trhu s informacemi získanými v průzkumech firem. Každý trh je hodnocen z 83 hledisek, index každého trhu se pak skládá z váženého průměru všech sledovaných faktorů. Hodnocení se pohybuje na škále od 1 do 5, přičemž hodnocení nejnižší znamená vysoce transparentní trh, nejvyšší naopak trh netransparentní. Žebříček je tak rozdělen do pěti kategorií: vysoce transparentní, transparentní, semitransparentní, málo transparentní a netransparentní. Letošní novinkou výzkumné práce JLL je doplnění globálního indexu o index trvale udržitelného developmentu, který sleduje takové faktory, jako je „zelená“ legislativa, situace v oblasti certifikace, dostupnost informací apod.

Rozdíly se stírají, pokrok je globální

Hodnocení transparentnosti realitních trhů se oproti minulosti mnoho nezměnilo. Jistě i díky tradicím se špičce, tedy v kategorii „vysoce transparentních“, figurují hlavně anglofonní země - USA, Británie, Austrálie, Kanada i Nový Zéland, hned za nimi pak vyspělé evropské země. V druhé skupině už jsou hlavně postkomunistické země a zástupci Asie - Hongkong a Singapur. Rozdíly v hodnocení v rámci evropského kontinentu se přitom stírají, když podle JLL se v tomto směru velmi zlepšuje situace i na řadě netradičních trhů, jako jsou například Mexiko, Indonésie, Jižní Korea a Turecko. Ve střední a jihovýchodní Evropě zase největší zlepšení vykazují Rumunsko a Chorvatsko. Zpráva JLL ostatně konstatuje zlepšení globální - pokrok v transparentnosti vykázala 90 % sledovaných zemí, resp. trhů.

Postupné zlepšování fungování realitních trhů ve střední Evropě podle JLL padá na vrub především expanzi velkých globálních investorů, kteří přinášejí standardy a postupy, jaké aplikují ve svých mateřských zemích. „Střední Evropa jednoznačně těží z přeshraniční aktivity realitních investorů. K větší transparentnosti středoevropského realitního trhu přispívají například research fóra, která fungují ve všech významných městech, aktuálně ve Varšavě, Praze, Budapešti, Bratislavě, Bukurešti a velkých polských městech, a v dalších se založení předpokládá. Byla založena jako neformální sdružení poradenských firem, které sdílejí o trhu informace nedůvěrného charakteru,“ říká John Duckworth, ředitel JLL pro střední Evropu.

Zelená je už povinností

„Certifikace se jak pro kupující, tak nájemce stává nezbytností, a to především díky faktu, že kromě marketingových důvodů pomyslně potvrzuje kvalitu budovy a šetrnost vůči přírodním zdrojům,“ říká Josef Krautman z české pobočky JLL, když podle něj v čele tohoto procesu stojí především nadnárodní společnosti.

Development se tomu přizpůsobuje, v současnosti se podle odhadů JLL u nás 40 - 50 % kanceláří staví jako „zelené“ a nájemci právě takové kanceláře také ve stále větší míře vyhledávají.

Vývoj realitního Česka je samozřejmě odrazem globálních trendů - a ty jsou dnes jednoznačně „zelené“. Dokládá to i již zmíněná nová součást Global Real Estate Transparency Index - vzhledem k rostoucímu významu trvale udržitelného developmentu indexuje i stav v této oblasti. Týká se ovšem jen 28 zemí a zahrnuje jak tzv. zelenou výstavbu, tak energetickou úspornost. Na předních místech se umístily Velká Británie, Austrálie a Francie, Česká republika se v celosvětové konkurenci probjovala na 5. místo. Je to potěšující skutečnost, jakkoli v jisté míře nemá ekonomický základ - výše nájemného se u nás totiž zatím ještě neodvíjí od ekologické kvality budovy. „Západní trhy se z tohoto pohledu chovají odlišně. Na těch je nájemce zelené budovy připraven platit vyšší nájemné. V České republice majitel certifikované budovy prezentuje hlavně celkové náklady včetně servisních poplatků, na kterých je schopen prokázat úspory. Hlavním motorem pro vyžadování zelené certifikace v ČR na straně nájemců tak zůstává interní firemní politika, jejíž součástí je také ochrana životního prostředí,“ konstatuje Eduard Forejt z JLL.

29.06.2012 08:15, SF/pb