

Energeticky náročné kanceláře začínají být ekonomickým rizikem. Renovace ovlivňují financování i hodnotu budov

Praha, 15. října 2026 – Budovy jsou největším fyzickým aktivem České republiky, jejich hodnota přesahuje 19 bilionů korun. Aby si tuto hodnotu dlouhodobě udržely, bude ale nutné tempo a efektivitu jejich obnovy výrazně zvýšit. V případě kancelářských budov souvisí energetická náročnost nejen s účty za energie, ale také s obsazeností, podmínkami financování a dlouhodobou konkurenceschopností nemovitosti. Šance pro budovy proto upozorňuje, že energetické renovace vedou nejen k vyššímu užitému komfortu, ale je potřeba je vnímat i v ekonomických souvislostech.

Budovy představují největší fyzické aktivum České republiky – jejich hodnota přesahuje 19 bilionů korun¹ a významná část této hodnoty náleží nerezidenčním budovám. Tyto budovy se dnes renovují intenzivněji než rezidenční fond, ani současné tempo ale pro jejich dlouhodobou obnovu nestačí. Z odhadů aliance Šance pro budovy vyplývá, že by se tempo renovací nerezidenčního fondu budov mělo téměř zdvojnásobit.²

„Renovace pro nás nejsou pouze tématem rodinných a bytových domů. Český fond budov tvoří také kanceláře, obchodní budovy, školy, nemocnice a další veřejné a komerční objekty. U kancelářských nemovitostí už dnes dobře vidíme, že energetická náročnost ovlivňuje nejen provozní náklady, ale také financování, zájem investorů a schopnost budovy dlouhodobě obstát na trhu. Renovace je investice do budoucí hodnoty nemovitosti a její konkurenceschopnosti, nikoli pouze náklad vyvolaný regulací,“ říká **Marta Gellová, ředitelka aliance Šance pro budovy.**

Významná část pražského kancelářského fondu je stará 20 až 30 let a vznikala podle standardů, které neodpovídají soudobým cenám energie, změně klimatu ani požadavku nájemců na vysokou kvalitu vnitřního prostředí. Právě rostoucí poptávka po vyšší kvalitě, konkurenční prostředí a zvyšující se ceny energie vysílají signály, že energetická náročnost již není pouze technickým parametrem, ale rozhodujícím faktorem pro budoucí konkurenceschopnost kancelářské budovy. Ve vzorku 214 kancelářských a smíšených nemovitostí dosahovala obsazenost u budov se spotřebou primární energie pod 150 kWh/m² 84 %, zatímco u budov nad 300 kWh/m² činila 74 %.³

¹ Eurostat, Capital stocks by sector and detailed asset type, Czechia, 2024:

https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/nama_10_nfa_bs/default/table?lang=en

² Šance pro budovy

³ Greenometer, anonymizovaná data z klientských portfolií, ilustrativní vzorek 214 kancelářských a smíšených nemovitostí, 2024–2026. Jde o korelaci, nikoli přímou příčinnou souvislost, ukazuje však rostoucí význam energetické výkonnosti pro konkurenceschopnost nemovitosti.

Neefektivní budova se stává ekonomickým rizikem

Ekonomická logika renovací se postupně obrací. Otázkou už není jen to, kolik modernizace budovy stojí, ale také jaké náklady přináší její odkládání. U energeticky náročnějších kancelářských budov se mohou dopady projevit delší dobou neobsazenosti, vyššími pobídkami pro nájemce, horšími podmínkami financování nebo užším okruhem potenciálních kupců. Přesný tzv. *brown discount* zatím není možné na českém trhu samostatně vyčíslit, protože do ceny budovy vstupuje řada dalších faktorů včetně lokality, stáří nebo celkové kvality nemovitosti.

Tlak přichází také ze strany financování. Podle European Lender Intentions Survey 2025 společnosti CBRE téměř polovina evropských věřitelů neposkytne financování nemovitosti, která nesplňuje stanovená kritéria udržitelnosti. Dalších 45 % požaduje u nevyhovujících nemovitostí plán nápravy a 42 % nabízí nemovitostem splňujícím tato kritéria výhodnější úvěrové podmínky.⁴

„U kancelářských budov se energetická výkonnost stává součástí investičního rozhodování. Vedle provozních nákladů ovlivňuje také budoucí investiční nároky, riziko technického a tržního zastarávání budovy a schopnost nemovitosti obstát při refinancování nebo změně vlastníka. Smyslem renovace proto není pouze splnit jednotlivý technický parametr, ale dlouhodobě zvýšit kvalitu a odolnost budovy jako aktiva. To vyžaduje kvalitní data, technické posouzení a jasný plán investic v čase,“ říká **Simona Kalvoda, výkonná ředitelka České rady pro šetrné budovy.**

Renovace musí vycházet z konkrétní budovy

Podle Šance pro budovy neexistuje univerzální recept na modernizaci nebytového fondu. Jiná opatření dávají smysl u moderní administrativní budovy, jiná u obchodního objektu nebo historického domu v centru města. Společným základem by ale měla být kvalitní příprava, znalost skutečného technického a energetického stavu budovy a dlouhodobý plán investic.

Příkladem je rekonstrukce pražského Paláce Dunaj, kde možnosti zásahů do obálky omezovala památková ochrana. Projekt proto kombinoval zachování původních konstrukcí s modernizací technických systémů, rekuperací a chytrým řízením budovy. Devadesát procent materiálu z demolic bylo vytríděno k recyklaci nebo opětovnému využití a budova si po modernizaci zachovala historický charakter i atraktivitu pro významné institucionální nájemce.

„Neexistuje jedno řešení vhodné pro všechny budovy. Společný by ale měl být důraz na kvalitní přípravu a na posouzení investičních i provozních nákladů v celém životním cyklu budovy. Smyslem renovace není instalovat co nejvíce technologií, ale

⁴ <https://www.cbre.com/insights/reports/european-lender-intentions-survey-2025>

TISKOVÁ ZPRÁVA



vytvořit kvalitní budovu s nižší spotřebou energie, rozumnými provozními náklady a dlouhodobou hodnotou,“ uzavírá **Marta Gellová**.

O odborné diskusi

Ekonomickým souvislostem renovací kancelářských budov se věnovala panelová diskuse **Commercial & Office Buildings in the Climate Economy – from commitment to return**, kterou aliance Šance pro budovy uspořádala v rámci Climate Week Prague pod záštitou Zastoupení Evropské komise v České republice. Diskuse propojila pohled státní správy, realitního trhu, financování a architektury. Vystoupili v ní **Nathalie Marková**, ředitelka odboru energetické účinnosti a úspor MPO, **Simona Kalvoda**, výkonná ředitelka České rady pro šetrné budovy, **Jon Hale**, Group Board Director ve společnosti Chapman Taylor, **Jakub Chmelík**, Head of Valuation CZ ve společnosti iO Partners, a **Jiří Zlámal**, zakladatel Greenometeru. Moderátorem panelu byl **Stefan de Goeij**, předseda RICS ČR a partner a Head of Sustainability ve společnosti Cushman & Wakefield.

- X -

Šance pro budovy vznikla v roce 2010 jako aliance významných oborových asociací, které podporují, aby budovy na území Česka byly energeticky úsporné, adaptované na změnu klimatu a šetrné k životnímu prostředí. Aktuálně jsou jejími členy Asociace dodavatelů montovaných domů (ADMD), Asociace výrobců minerální izolace (AVMI), Česká rada pro šetrné budovy (CZGBC), Česká komora lehkých obvodových plášťů (ČKLOP), Cech pro zateplování budov ČR (CZB), Centrum pasivního domu (CPD), Sdružení EPS ČR a Asociace poskytovatelů energetických služeb (APES). Reprezentuje tak více než 350 firem z oboru stavebnictví a souvisejících oblastí – projektanty a architekty, developery, stavební společnosti, výrobce a dodavatele materiálů a technologií, konzultační a certifikační společnosti a finanční instituce. Více na webu sanceprobudovy.cz.

Kontakt pro média:

Eva Čechurová
Email: media@sanceprobudovy.cz
Mobil: +420 736 529 977