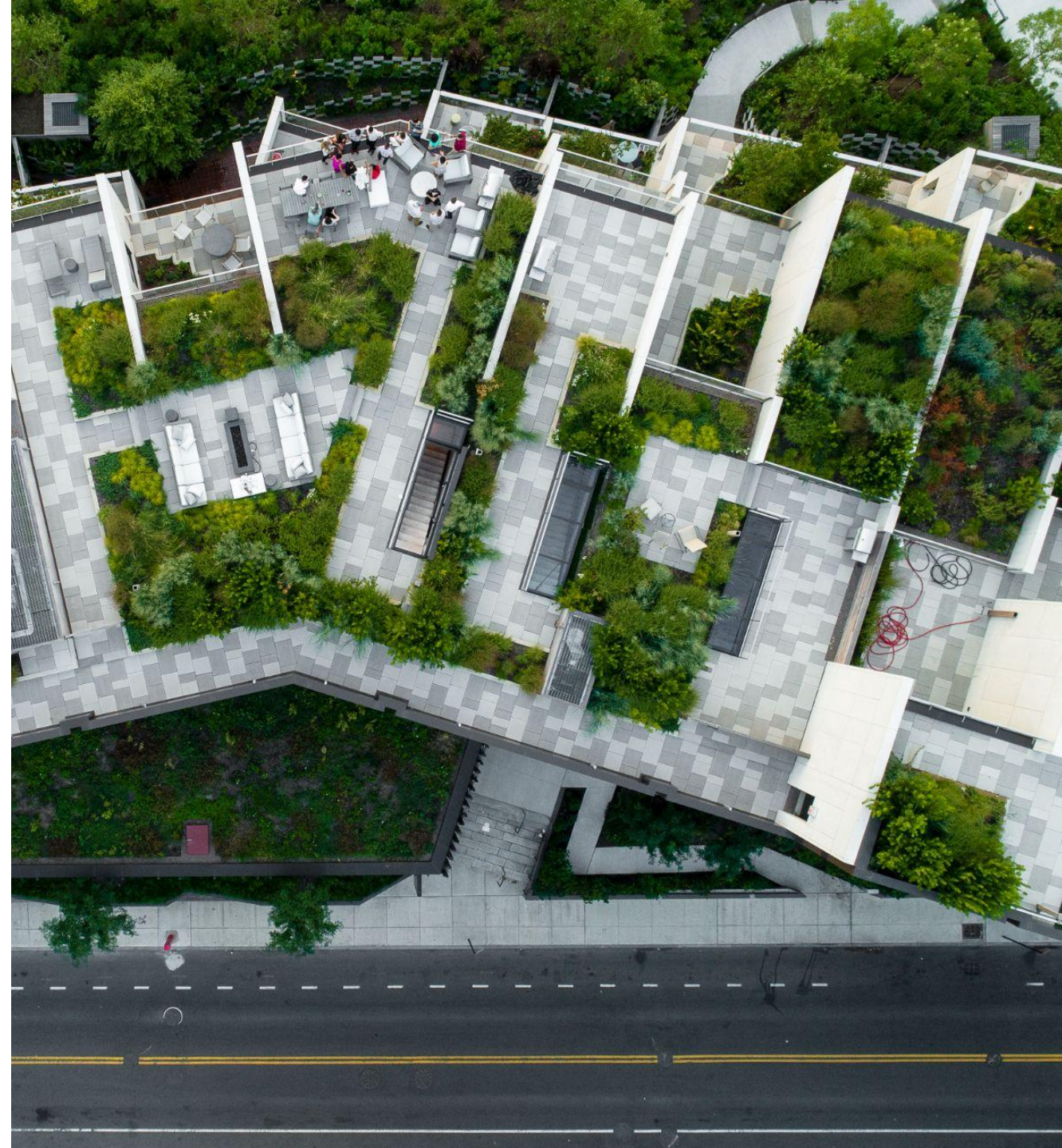


Ekonomické, environmentální a sociální dopady developmentu

Výňatek možných dopadů
během provozu budovy

červen 2021



Stručná charakteristika lokality, která byla použita v rámci analýzy



Lokalita se nachází v širším centru hlavního města Prahy, což odpovídá přibližně 10 minutám jízdy autem z centra. Na předmětné lokalitě je s ohledem na stávající územní plán a taktéž s ohledem na budoucí navrhovaný metropolitní plán možné vybudovat novou kancelářskou budovu s veškerým potřebným zázemím.

Přibližně **50 %** celkové plochy lokality o rozloze **20 406 m²** má pak klasifikaci ZVO, což tedy znamená rozlohu pozemku **10 203 m²**. Použitím výše uvedených faktorů je předpokládána velikost budovy s čistou pronajimatelnou plochou mezi **34 500 m²** a **36 500 m²**, což se opět promítne (použitím **15 %** koeficientu hrubé podlažní plochy) na maximální hrubou podlažní plochu od **39 700 m²** do **42 000 m²** (všechny údaje o ploše jsou zaokrouhlené).

Proto jsme na základě výše uvedeného a pro účely této studie přijali pronajimatelnou plochu cca **36 000 m²**. Jedno pracovní místo v budově vztahujeme ke **12 m²** plochy.



Bezprostřední okolí této lokality zahrnuje sklady, garáže, nízkopodlažní a výškové bytové domy, samostatné bytové jednotky a malý park a taktéž dětské hřiště.



Na sever od této lokality se nachází rozsáhlé obchodní kancelářské centrum.



Výňatek hlavních možných dopadů – Stručný přehled

Zhodnotili jsme možné dopady na základě vybraných socio-ekonomických kritérií

Analyzujeme možné dopady provozu kancelářské budovy na hospodářství českého státu a rozvoj příslušné městské části.

Za hlavní socio-ekonomická kritéria jsme zvolili:



Produkt



HDP



Příjmy domácností



Zaměstnanost



Daňové příjmy státu

Jako další socio-ekonomická kritéria jsme uvažovali:



Infrastruktura



Kvalita života



Občanská vybavenost



Okolní projekty a lokality

Naše studie je zpracována na základě platného územního plánu a s tím souvisejícího adekvátního rozvoje uvažované lokality. Metropolitní plán je zmíněn pouze okrajově a spíše informativně a z pohledu rozvoje předmětné oblasti nemá ve studii jiný než spekulativní význam.



Výňatek hlavních možných dopadů – Vybrané předpoklady

Na dopady jsme se podívali pouze z pohledu provozu předmětné budovy

Studii socio-ekonomických dopadů jsme zvažovali pouze z pohledu provozu předmětné budovy. Úspěšný rozvoj předmětné lokality má pozitivní ekonomický potenciál pro městskou část a ČR:

Stádium provozu kancelářské budovy zahrnuje samotný provoz kancelářské budovy, kde uvažujeme obsazenost potenciálně postavené kancelářské budovy z **95 %** v horizontu tří let od předání do užívání, a to v obdobné struktuře, v jaké jsou obsazeny již stávající kancelářské budovy v nejbližším okolí. Předem odhadnout konkrétní obsazení budovy je velmi obtížné, ba téměř nemožné, a proto jsme se ve studii přidrželi pouze zobecňujících úvah.

Předpokládáme dále, že **80 % obsazených kancelářských míst** v budově nevznikne důsledkem investice, ale bude pocházet z jiných projektů a jejich vliv na sledované makroekonomické veličiny tak bude vytěsňen. Tento efekt během provozu budovy **tvoří 20 %** míst, která jsou obsazena zaměstnanci vstupujícími do zaměstnání ze zahraničí, ekonomické nečinnosti či nezaměstnanosti, případně navyšující si úvazek apod.

Dále uvažujeme, že během provozu vznikne dalších **5 % míst** v důsledku multiplikačních efektů, tedy dále také počítáme s efektem **vytěsnění 95 %**.

V naší studii také zmiňujeme rozvoj parku a dalších budov či zázemí, avšak jádro analýzy je založeno na provozu kancelářské budovy.

Studii jsme zpracovali na základě současných cen a současných tržních podmínek, ačkoli tržní podmínky a ceny se mohou v průběhu uvažovaného období měnit a mohou mít výrazný dopad na výstupy studie.



Výňatek hlavních možných dopadů – Ekonomická část

Ekonomické dopady provozu budovy jsme vyčíslili pomocí multiplikátorů

Ekonomické dopady jsme počítali na základě modelu ekonomických multiplikátorů a předpokladů o zaměstnanosti, konjunkturu, průměrných platech a současné struktuře příjmů českého státu. Dopady zohledňujeme pouze pro období provozu budovy. Dále uvedené výsledky z pohledu makroekonomických multiplikátorů jsou pak součtem přímých a nepřímých dopadů, tedy Type I.

Při uvažované počáteční investici **2,7 miliardy Kč** jsme spočítali pozitivní dopady do produktu České republiky přibližně **5 miliard Kč** ročně při plném provozu kancelářské budovy poté, co dojde k téměř plné obsazenosti.

Dopad do HDP České republiky jsme spočítali pro období provozu ve výši **3 miliardy Kč**.

Pozitivní dopad má tato investice samozřejmě i na zaměstnanost v České republice, a to dle naší kalkulace, až **1,4 tisíce** plných úvazků ročně během plného provozu.

Tato zaměstnanost posléze navyšuje příjmy domácností, a to dle našeho modelu, o **1,3 miliardy Kč** v době provozu.

Z pohledu výběru daní na území České republiky a dopadu na státní pokladnu jsme dospěli k závěru, že fáze provozu by přinášela do státního rozpočtu přibližně **700 milionů Kč** ročně.

Je tedy patrné, že každý rok provozu předmětné budovy může mít nemalý pozitivní efekt na ekonomiku ČR.

Investice **2,7** miliardy Kč

Produkt z provozu **5,0** miliardy Kč ročně

HDP z provozu **3,0** miliardy Kč ročně

Zaměstnanost z provozu **1,4** tisíce
plných úvazků ročně

Příjmy domácností plynoucí z provozu
1,3 miliardy Kč ročně

Daně z provozu **700** milionů Kč ročně

Výňatek hlavních možných dopadů – Environmentální a sociální část (1/2)

Zabývali jsme se také dalšími možnými oblastmi, které souvisí s ekonomickou aktivitou



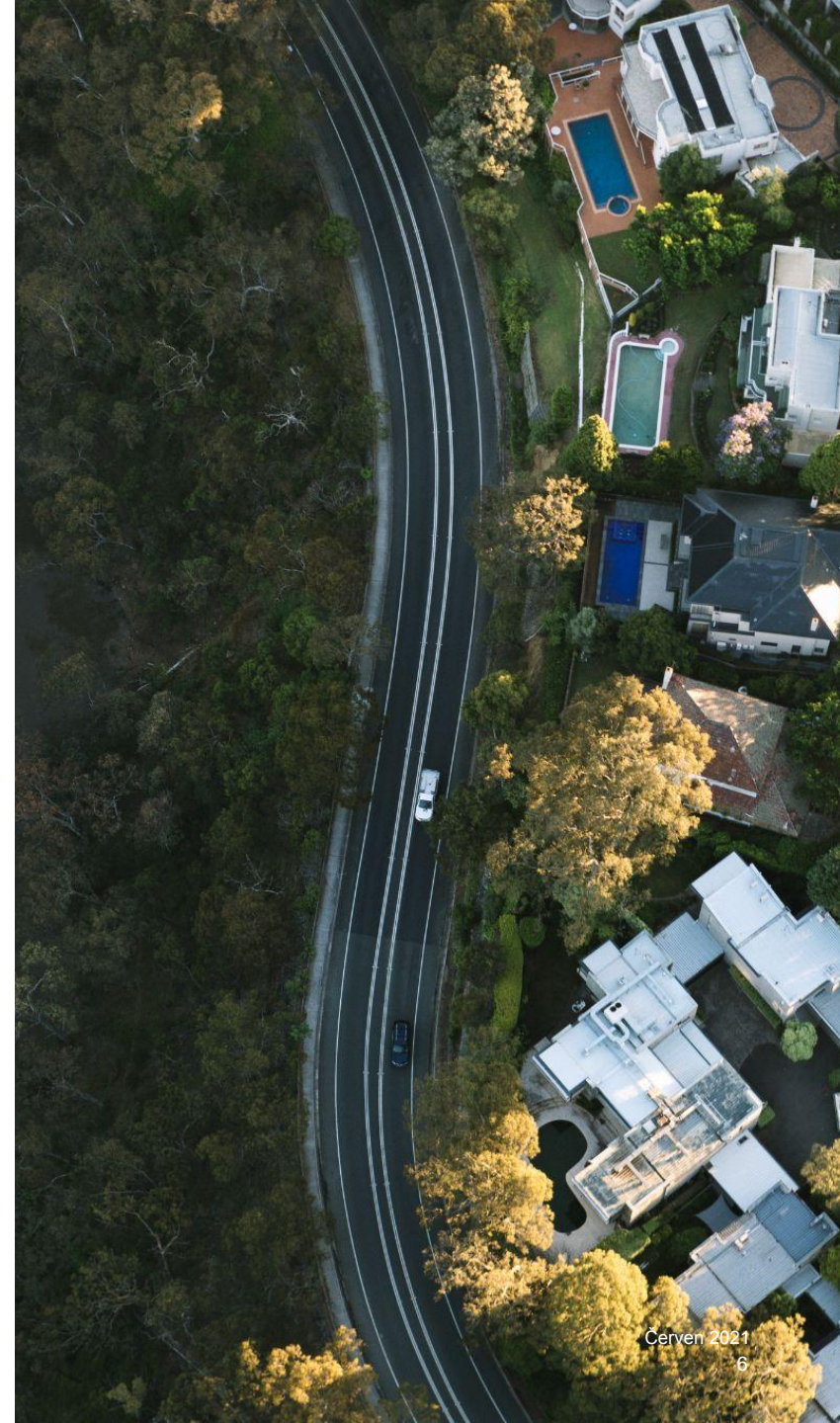
Infrastruktura

- Zlepšení infrastruktury pravděpodobně přispěje v širším měřítku **ke zvýšení ekonomické aktivity a zaměstnanosti**. Jelikož však dopad investic do infrastruktury na celkovou úroveň ekonomické aktivity závisí na míře multiplikace ekonomiky, postoji měnové politiky a způsobu financování investic, není možné spolehlivě dlouhodobě předpovědět účinky těchto investic na celkovou úroveň hospodářství.



Kvalita života

- **Stavební projekt by měl nevyhnutelný dopad na okolní prostředí, jako je bezpečnost, mimořádné události, hluk a prach.** Tyto dopady jsou obzvláště významné v tomto případě, kdy je stavební projekt umístěn v městském prostředí s omezeným prostorem a vysokými urbanistickými nároky.
- Multiplikační efekty se šíří do dalších oblastí. **Nová kancelářská budova může přilákat mezinárodní společnosti** a jejich zahraniční zaměstnanci s vyššími příjmy se tak mohou přesunout do této oblasti. Tito zaměstnanci pak zde část svých příjmů utratí, což **může přispět k vyšším příjmům místních podniků**, jako jsou například kavárny, restaurace a další navazující služby.



Výňatek hlavních možných dopadů – Environmentální a sociální část (2/2)

Zabývali jsme se také dalšími možnými oblastmi, které souvisí s ekonomickou aktivitou



Občanská vybavenost

- **Stavební projekt** tohoto uvažovaného rozsahu má **další nevyhnutelné pozitivní dopady na rozvoj městské části**. Jedná se například o **místní obchody, rozvoj bytové výstavby, rozvoj parku, vznik škol, školek, zdravotnických zařízení atd.** Tento rozvoj může být částečně financován developerem v rámci realizace svého projektu na předmětném pozemku.
- Rozvoj přilehlého parku by měl být přirozeně spojen s výstavbou v oblasti, aby oblast tvořila ucelený a rozvinutý prostor a završila tak urbanistický rozvoj oblasti. **Rozvoj parku s sebou přináší kromě estetických i společenské výhody, zeleň přispívá ekologické situaci města a zatraktivňuje celou oblast.** Zvláště pak, když s sebou nese rozvoj i dalšího společenského zázemí, které mohou návštěvníci využívat.



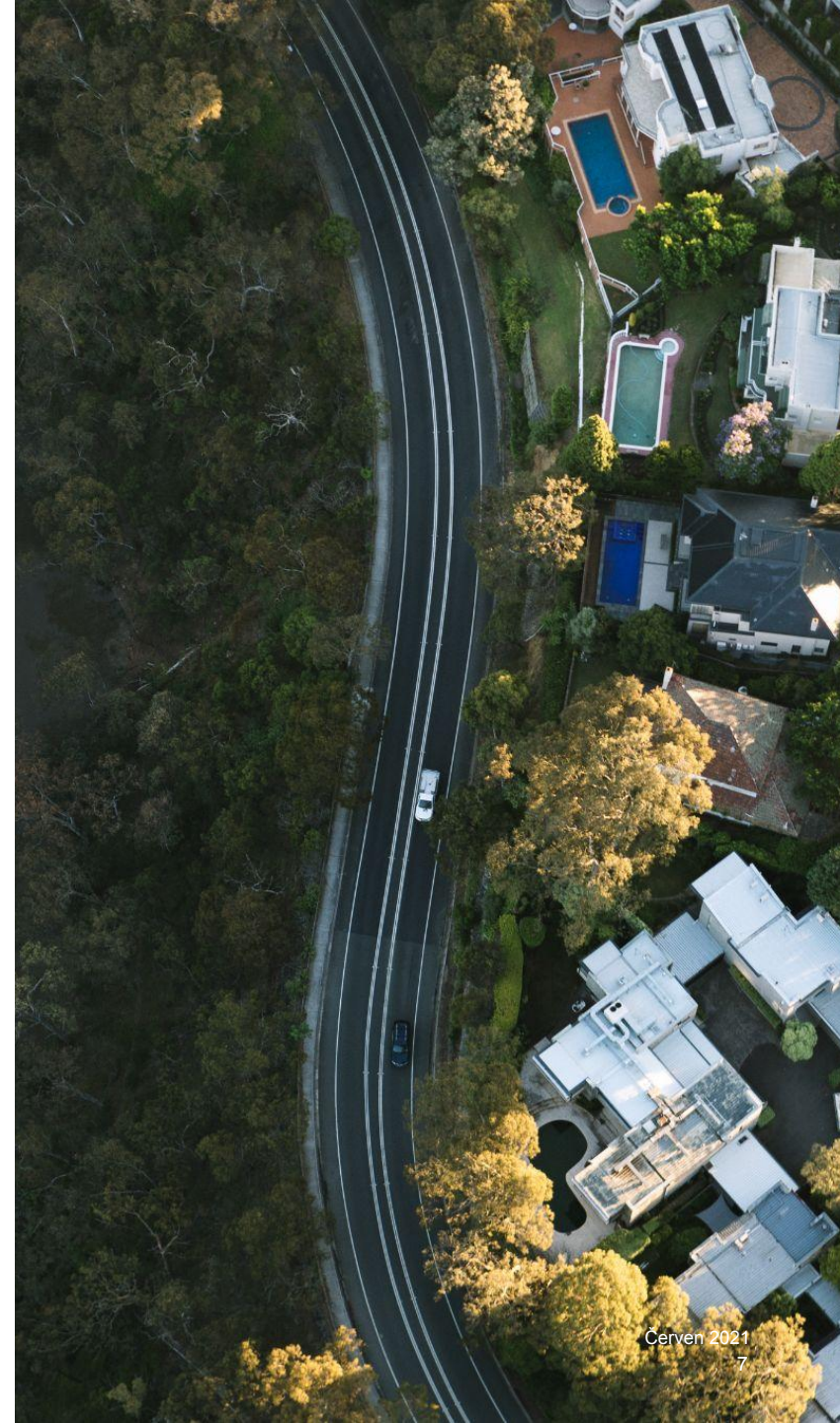
Okolní projekty a lokality

- Celkový rozvoj lokality spojený s přilákáním nových zaměstnavatelů a jejich zaměstnanců, zlepšení občanské vybavenosti, místní infrastruktury a úpravy okolí včetně přilehlého parku bude mít pravděpodobně za následek **zvýšení atraktivity dané lokality.**



Park

- Nedílnou součástí uvažovaných předmětných pozemků je vedle ZVO (kancelářská budova), na které jsou kalkulovány ekonomické přínosy, také ZP (park). Rozvoj parku má své opodstatněné výhody diskutované v této studii, a tudíž developer, který tento park může dále rozvíjet, přispěje k pozitivnímu rozvoji městské části. Samozřejmě může **nový park zůstat i ve vlastnictví městské části, avšak toto by generovalo možné budoucí náklady na údržbu zeleně** a další související činnosti pro město Prahu.



Získání hodnoty



Přínosy metody získání hodnoty



Subjekty, mající přímý prospěch z veřejných investic do infrastruktury, nemusí přispívat na její financování. Břemeno financování obecně spadá na daňové poplatníky a přímé uživatele.



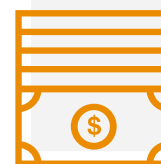
Inovativní přístup používaný po celém světě na financování municipálních infrastrukturních projektů.



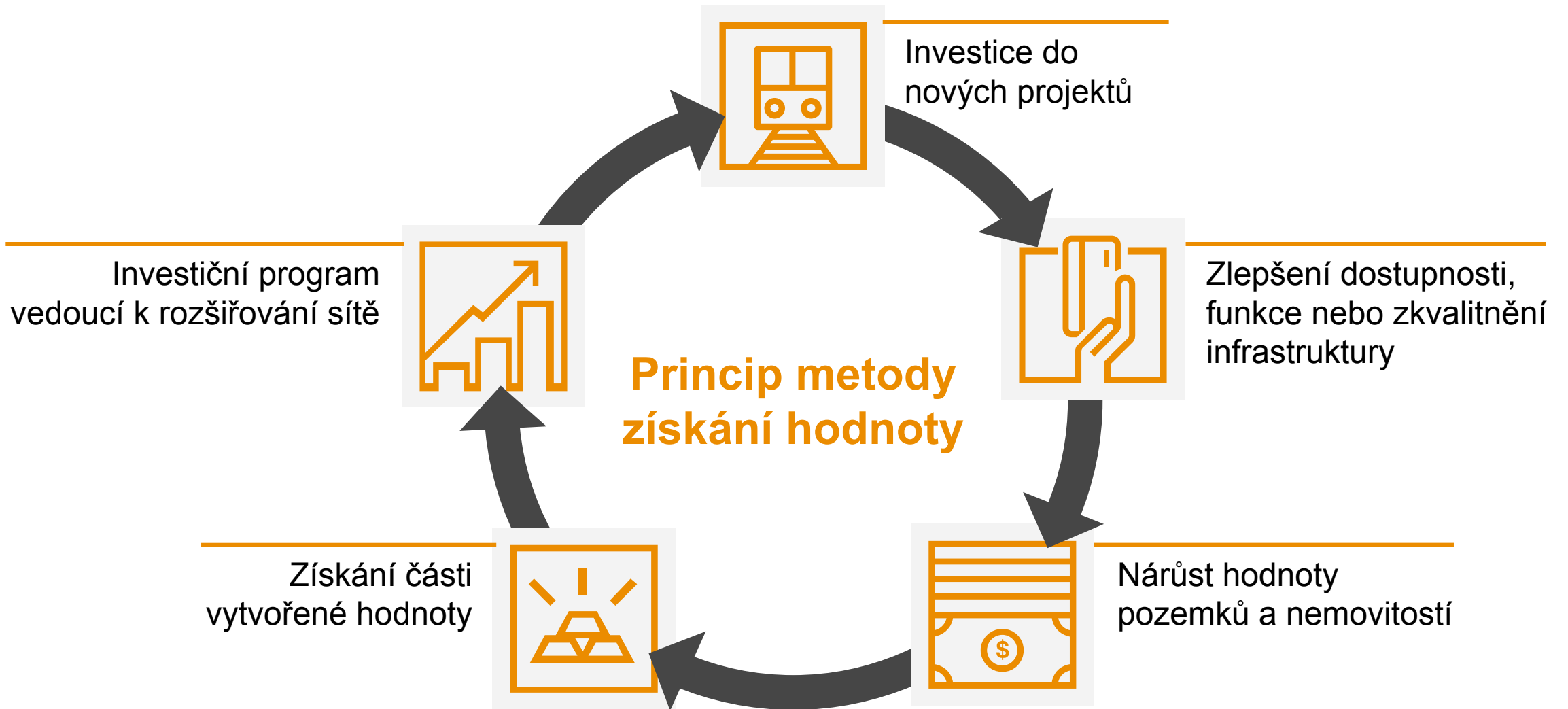
Změna uvažování z užšího konceptu „platí uživatel“ na širší „platí beneficiant“.



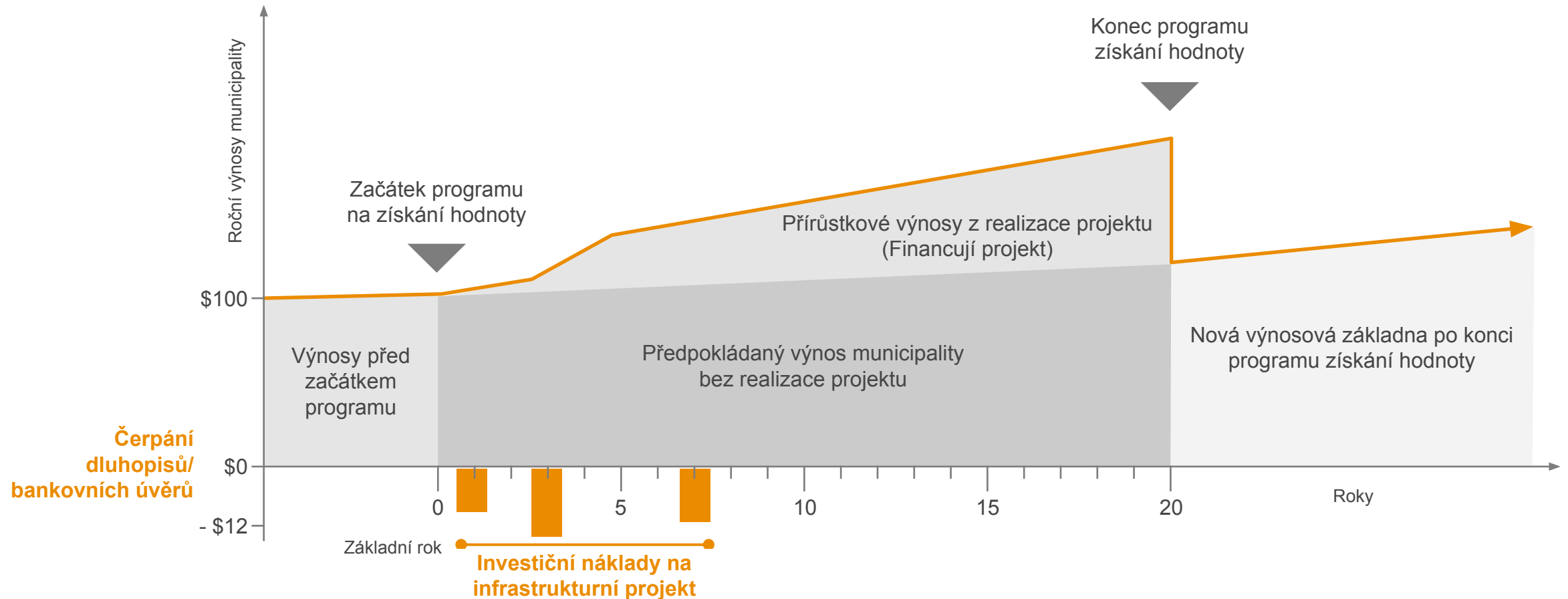
Férový a rovný přístup k těm, co benefitují z nové infrastruktury.



Potenciál získání významného množství prostředků na financování (developeři, vlastníci nemovitostí, podniky, provozovatelé veřejné dopravy, uživatelé).



Metody získání hodnoty – příklad peněžních toků v čase



| ESG



Co “ESG” znamená

E Environmental (Environmentální)

Ochrana životního prostředí

- Změna klimatu a emise uhlíku
- Znečištění ovzduší a vody
- Biodiverzita
- Odlesňování
- Energetická účinnost
- Nakládání s odpady
- Nedostatek vody

S Social (Sociální)

Zohlednění lidí a vztahů

- Spokojenost zákazníků
- Bezpečnost produktu
- Ochrana údajů a soukromí
- Gender a diverzita
- Zapojení zaměstnanců a řízení talentů
- Vztahy s komunitou
- Lidská práva
- Pracovní standardy

G Governance (Řízení)

Standardy pro řízení společnosti

- Kompozice vedení
- Struktura auditního výboru
- Úplatky a korupce
- Kompenzace vedení
- Lobbying
- Whistleblower schémata

Proč ESG zahrnout do tvorby strategie

ESG ≠ pouze regulatorní požadavky

Nové produkty / služby

Vývoj nových produktů a služeb v oblasti udržitelného financování – jako reakce na zvýšenou poptávku (demand-pull) a za účelem vytvoření nové poptávky (supply-push)

Nové klientské segmenty

Oslovení nových klientských segmentů a cílových trhů - buď stávajících, ale dříve necílených, nebo zcela nových, generovaných nabídkou nových produktů / služeb

Nové businessové modely

Potenciál pro inovaci obchodního modelu – tj. nové produkty / služby zaměřené na nové zákazníky s potenciálem pro nové distribuční kanály a nové klíčové partnery

Vliv na životní prostředí, Klima a společnost

Odlišení od konkurence
(výhoda prvního hráče na trhu)

Zvýšení ziskovosti ve stávajících obchodních segmentech
(např. skrze zvážení udržitelných rizik)

Rozvoj nových zdrojů příjmu

Upozornění

Výňatek z naší studie obsahuje informace získané nebo odvozené z různých zdrojů. Společnost PwC neověřovala spolehlivost těchto zdrojů, ani neověřovala takto poskytnuté informace, pokud není uvedeno jinak.

Naše práce nepředstavuje audit ani prověrku v souladu s mezinárodními auditorskými standardy, a proto není vyjádřeno žádné ujištění ani výrok auditora. Není-li uvedeno jinak, nepodrobili jsme finanční ani jiné informace obsažené v této studii kontrolním nebo ověřovacím postupům.

V souladu s tím neposkytuje společnost PwC žádné prohlášení (ani výslovné ani předpokládané) žádné osobě (s výjimkou klienta podle smlouvy), pokud jde o přesnost nebo úplnost studie a jejího výňatku, pokud není uvedeno jinak.

Výňatek ze studie dále nezahrnuje případné následky událostí a okolností, které se mohly vyskytnout, nebo informace, které mohly vyjít najevo po datu ukončení studie. Neposkytujeme žádné prohlášení o tom, zda by byla provedena taková práce nebo provedeno takové šetření, že by došlo k významnému dopadu na zprávu, nebo na výňatek ze zprávy.

PwC nepřijímá žádnou povinnost péče o jakoukoli osobu (s výjimkou klienta podle Smlouvy) ohledně studie, nebo výňatku ze studie. Proto bez ohledu na formu jednání, ať už ve smlouvě či jinak, a v rozsahu povoleném platným zákonem, PwC nepřijímá žádnou odpovědnost jakéhokoli druhu a zřídka se veškeré odpovědnosti za následky jakékoli osoby, nebo za veškerá rozhodnutí učiněná či neprovedená na základě této studie.

Rizika a nejistoty spojené s výňatkem z analýzy

Obecné ekonomické ukazatele (nezaměstnanost, inflace, kapitálové investice ze soukromého i veřejného sektoru) se mohou zhoršit.

Trh s nemovitostmi a pronájem komerčních prostor by mohl projít určitým zpomalením, jež může indikovat menší poptávku ze strany nájemců, což by mělo dopad na samotnou stavební aktivitu a následný možný provoz komerčních budov.

Výpočty zveřejněné ve výňatku studie jsou subjektivní povahy a zahrnují inherentní nejistoty způsobené nepředvídatelností budoucích událostí.

Předmětem původní analýzy nebylo ověřování časového rámce pro získání územního rozhodnutí a stavebního povolení pro takovou nebo obdobnou komerční budovu. Dále nebyly zkoumány dopady nového stavebního zákona a v neposlední řadě nebylo předmětem studie zabývat se odpovídající místní infrastrukturou.

Závěrem je třeba zohlednit i riziko, že pandemie COVID-19 může dále opět výrazně ovlivnit rizika plynoucí z této studie, nebo z výňatku z této studie.

Přehled zdrojů

Ekonomická část

- Český statistický úřad, czso.cz
- Jobs.cz
- Ministerstvo financí České republiky mfcr.cz

Děkujeme za pozornost!

[pwc.com](https://www.pwc.com)

© 2021 PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o. Všechna práva vyhrazena. „PwC“ je značka, pod níž členské společnosti PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL) podnikají a poskytují své služby. Společně tvoří světovou síť společností PwC. Každá společnost je samostatným právním subjektem a jednotlivé společnosti nezastupují síť PwCIL ani žádnou jinou členskou společnost. PwCIL neposkytuje žádné služby klientům. PwCIL neodpovídá za jednání či opomenutí jednotlivých společností sítě PwC, ani nemůže kontrolovat výkon jejich profesionální činnosti či je jakýmkoli způsobem ovlivňovat.