

Kanceláře včera a zítra

Diskusní setkání časopisu Stavební fórum

Čtvrtek 18. 6. 2020 od 11.00 do 13.00
Braunův Dům, Karlovo nám. 671/24, Praha 1

Kanceláře včera a zítra

Aktivní účastníci:

- Alexandra Tomášková (Skanska Property)
- Lena Popova (BNP Paribas Real Estate)
- Lukáš Kovanda (CZECH FUND)
- Petr Palička (Penta)
- Ondřej Vlk (Knight Frank)

Moderátor:

- Eduard Forejt (PASSERINVEST GROUP)

Kanceláře včera a zítra

Program:

Blok A: Trh Praha a regiony + dopady krize na kancelářský trh
Keynote speaker – Ondřej Vlk – TRHY Z POHLEDU RESEARCH

Blok B: Prognóza poptávky obecně i v detailu
Keynote speaker – Lukáš Kovanda – POPTÁVKA POHLEDEM EKONOMA

.....přestávka 15 min

Blok C: Trendy a transformace trhu kanceláří
Keynote speaker – Lena Popova – AKTUÁLNÍ TRENDY Z PRAXE

Blok D: Home Office x coworking x open space v době poCOVIDové
Keynote speaker – Alexandra Tomášková - COWORKING, HO, OPEN SAPCE

Kanceláře včera a zítra

Program:

Blok A: Trh Praha a regiony + dopady krize na kancelářský trh
Keynote speaker – **Ondřej Vlk** – TRHY Z POHLEDU RESEARCH

Blok B: Prognóza poptávky obecně i v detailu
Keynote speaker – Lukáš Kovanda – POPTÁVKA POHLEDEM EKONOMA

.....přestávka 15 min

Blok C: Trendy a transformace trhu kanceláří
Keynote speaker – Lena Popova – AKTUÁLNÍ TRENDY Z PRAXE

Blok D: Home Office x coworking x open space v době poCOVIDové
Keynote speaker – Alexandra Tomášková - COWORKING, HO, OPEN SAPCE

Kanceláře v Praze a regionech

Vývoj trhu



Stav trhu Q1 2020

3,68

milionu
m² ploch

€23

prémiové
nájemné

253 700
m² ve
výstavbě

5,4%

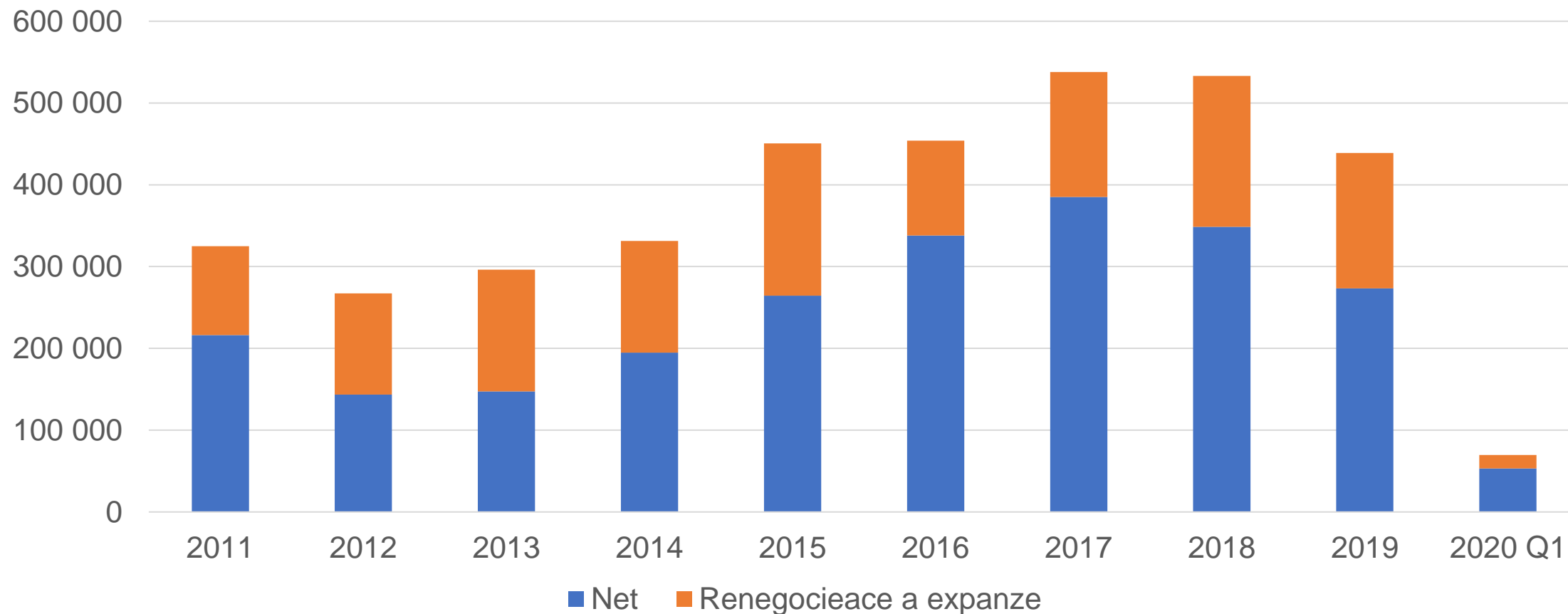
neobsazenost
(<200 tisíc m²)

69 600

m² pronajato
ve 1.čtvrtletí

Pronájmy

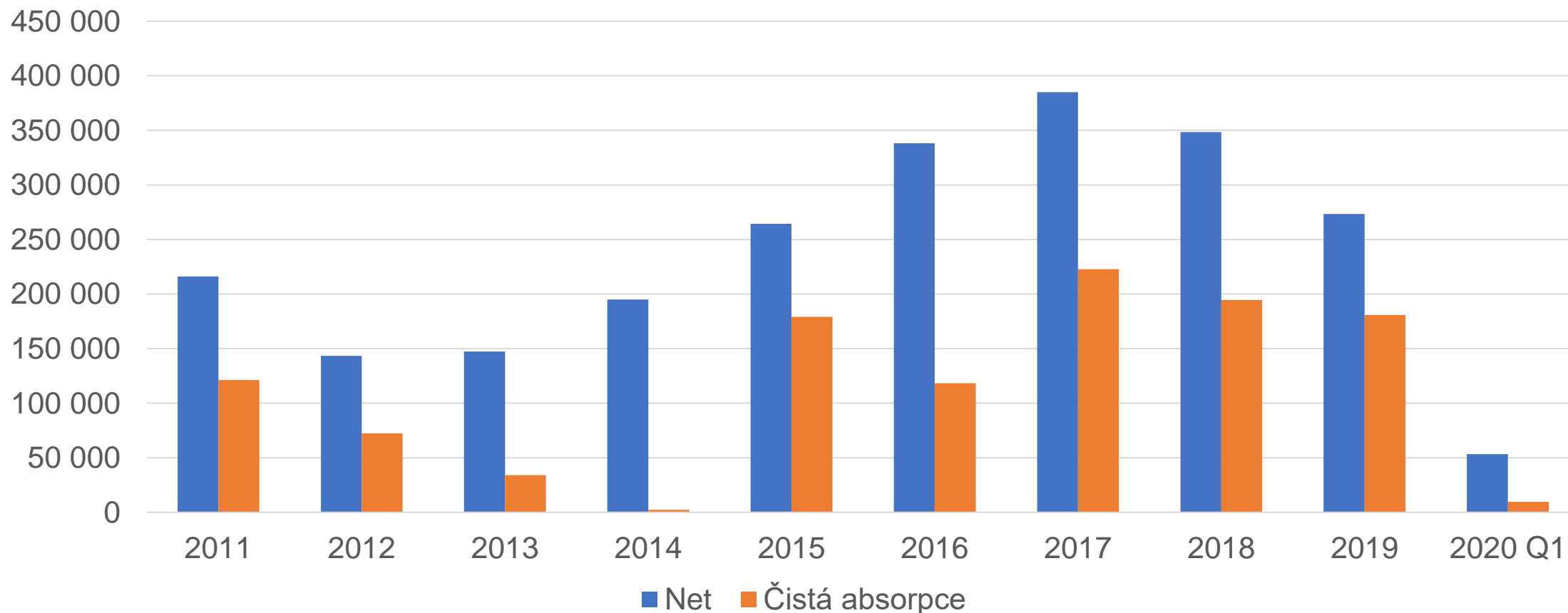
Meziroční pokles v Q1 není jen kvůli Covidu-19



Absorpce ploch

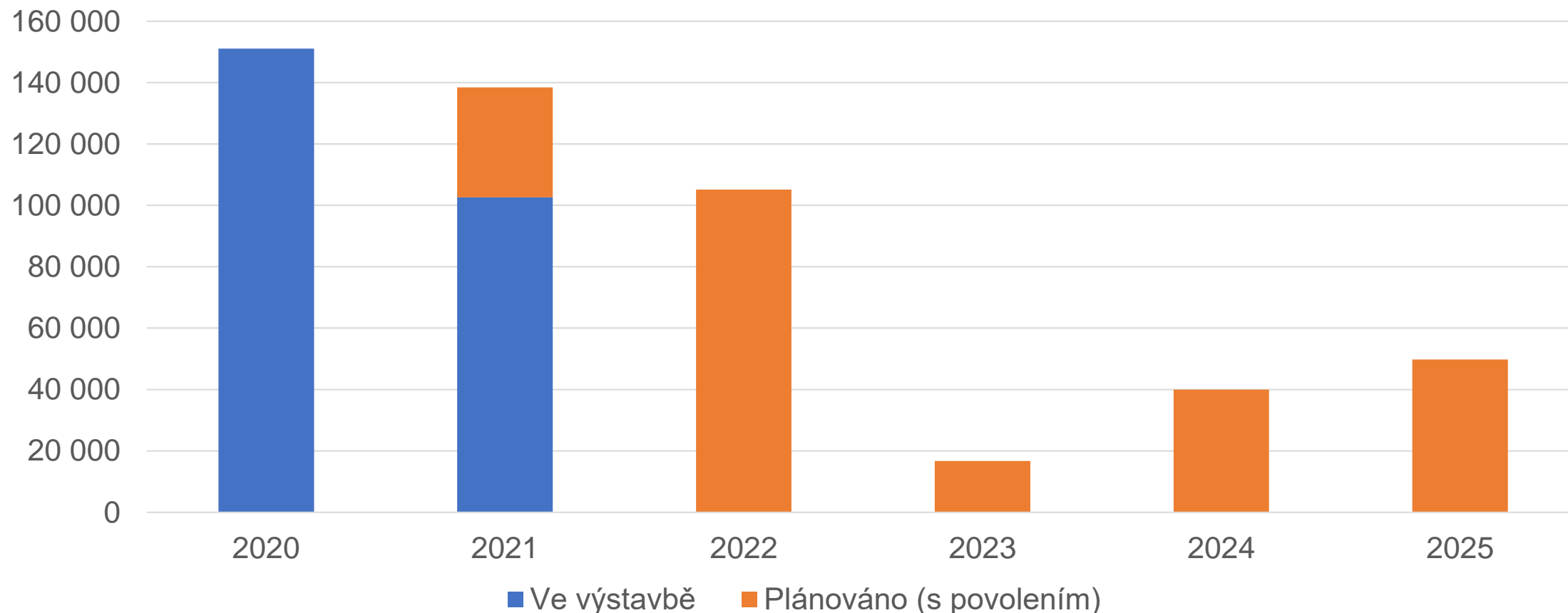
Změna obsazených ploch – absorpce - zahrnuje i přesuny firem

10-letý průměr: 109 400 m²



Nová výstavba

Pro další roky zatím nepřekračuje roční míru absorpce ploch
Očekáváme nárůst ploch pro roky 2021+ v závislosti na neobsazenosti



Regiony

Brno

625 200
m² ploch

10,3%
neobsazenost
(<64 200 m²)

€16
prémiové
nájemné

54 600
m² pronajato
ve 2.pololetí

49 600
m² ve
výstavbě

Regiony

Ostrava

219 800
m² ploch

8,0%
neobsazenost
(<17 600 m²)

€12
prémiové
nájemné

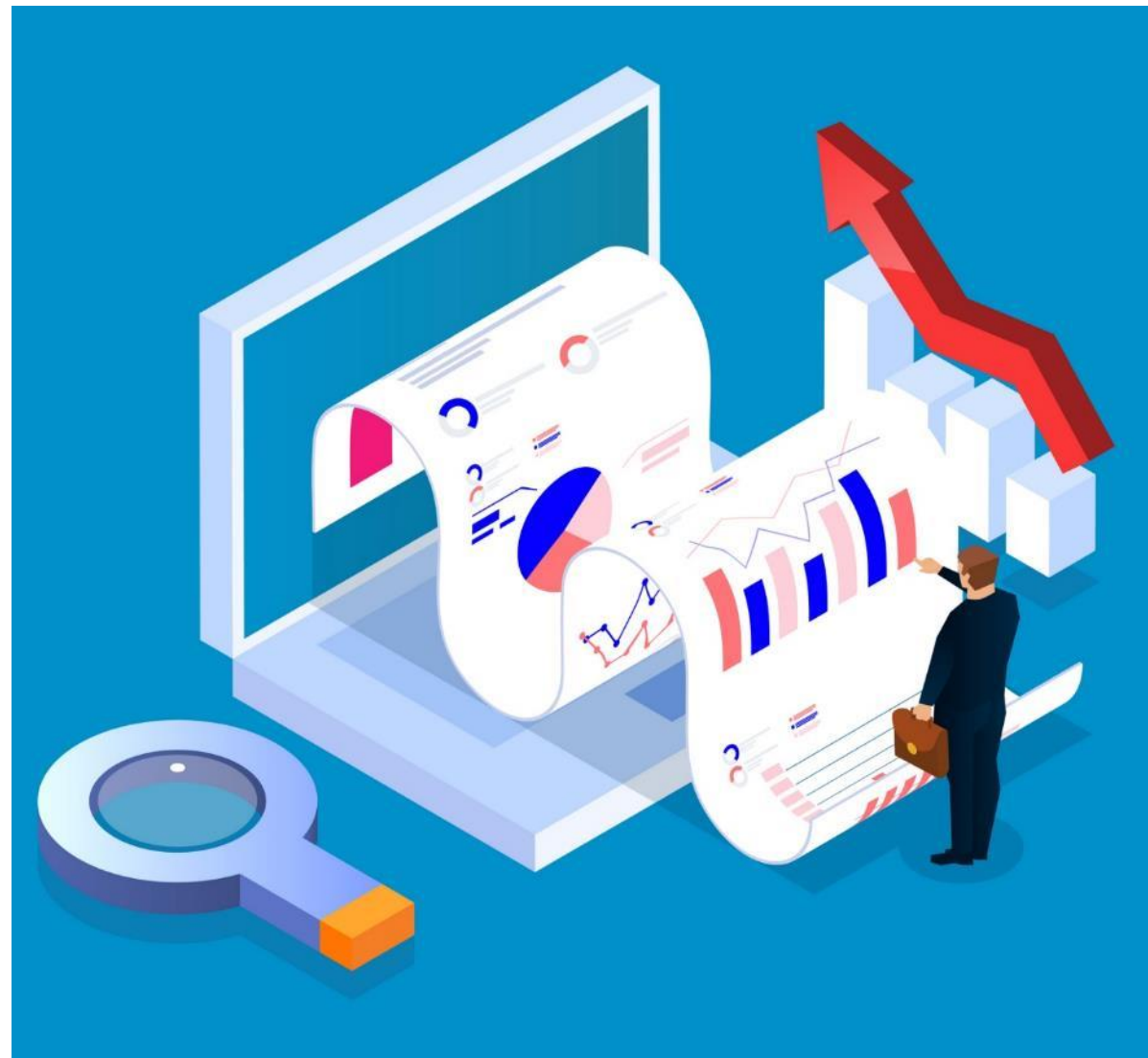
4 100
m² pronajato
ve 2.pololetí

0
m² ve
výstavbě

Prognóza

Hlavní faktory ovlivňující

- Covid-19
- Ekonomické cykly a vývoj poptávky v předchozích letech
- Stále relativně nízká míra neobsazenosti
- Nový přístup nájemců



Ondřej Vlček

Head of research

+420 602 940 066

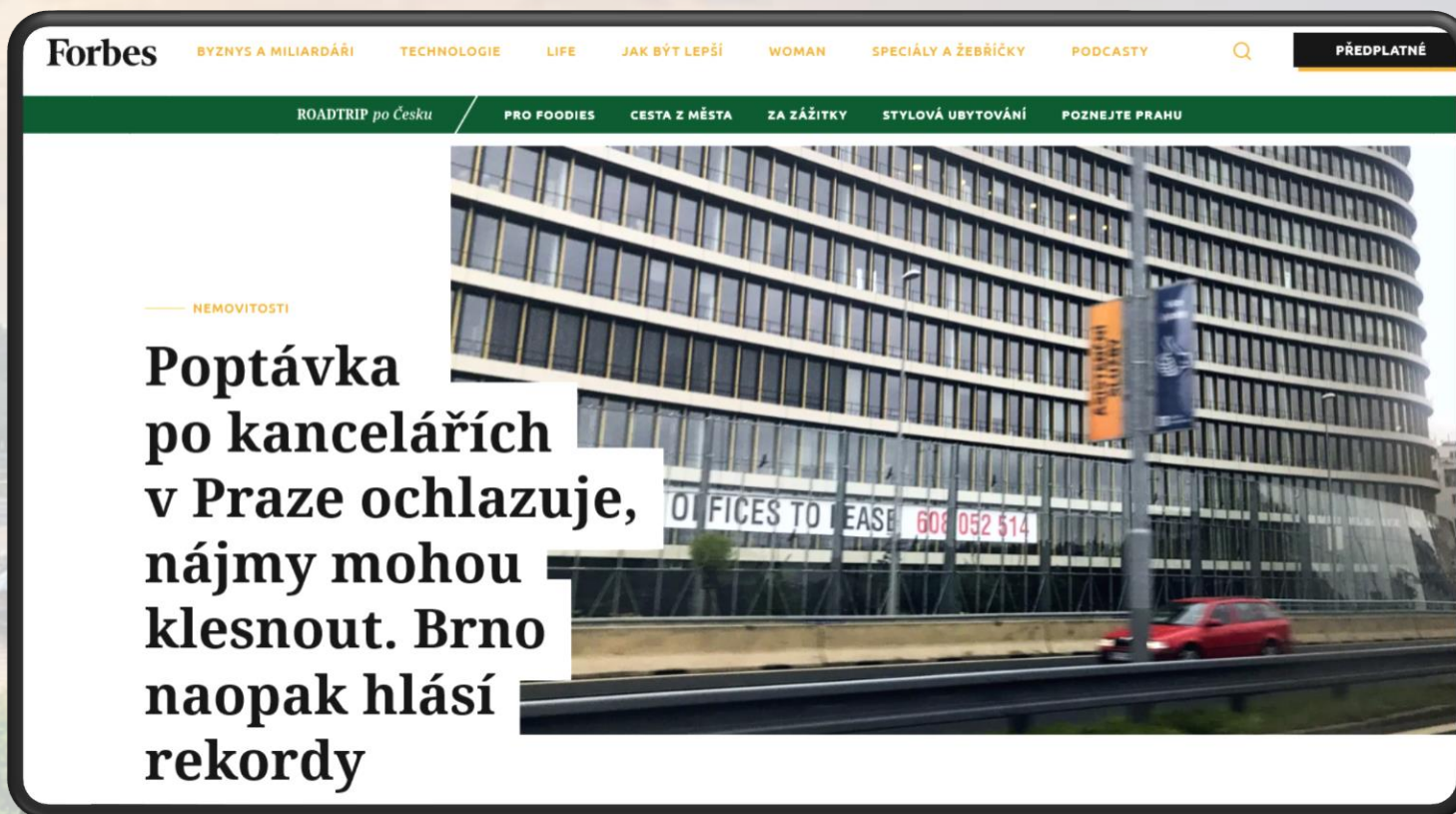
Knight Frank

Václavské náměstí 3

110 00

Kanceláře včera a zítra

Blok A: Praha a regiony + dopady krize na kancelářský trh



The screenshot shows the Forbes website interface. At the top, the Forbes logo is on the left, and navigation links for 'BYZNYS A MILIARDÁŘI', 'TECHNOLOGIE', 'LIFE', 'JAK BÝT LEPŠÍ', 'WOMAN', 'SPECIÁLY A ŽEBŘÍČKY', and 'PODCASTY' are on the right. A search icon and a 'PŘEDPLATNÉ' button are also visible. Below the navigation is a green bar with sub-topics: 'ROADTRIP po Česku', 'PRO FOODIES', 'CESTA Z MĚSTA', 'ZA ZÁŽITKY', 'STYLOVÁ UBYTOVÁNÍ', and 'POZNEJTE PRAHU'. The main content area features a large photograph of a modern, curved office building with a sign that reads 'OFFICES TO LEASE 608 052 \$14'. To the left of the photo, the article title is displayed in a white box: 'Poptávka po kancelářích v Praze ochlazuje, nájmy mohou klesnout. Brno naopak hlásí rekordy'. Above the title, the category 'NEMOVITOSTI' is indicated. The background of the entire slide is a faded image of a cityscape with a prominent green dome.

Kanceláře včera a zítra

Program:

Blok A: Trh Praha a regiony + dopady krize na kancelářský trh
Keynote speaker – Ondřej Vlk – TRHY Z POHLEDU RESEARCH

Blok B: **Prognóza poptávky obecně i v detailu**
Keynote speaker – **Lukáš Kovanda** – POPTÁVKA POHLEDEM EKONOMA

.....přestávka 15 min

Blok C: Trendy a transformace trhu kanceláří
Keynote speaker – Lena Popova – AKTUÁLNÍ TRENDY Z PRAXE

Blok D: Home Office x coworking x open space v době poCOVIDové
Keynote speaker – Alexandra Tomášková - COWORKING, HO, OPEN SAPCE

**.CZECH
FUND**

ČESKÉ
INVESTIČNÍ
FONDY

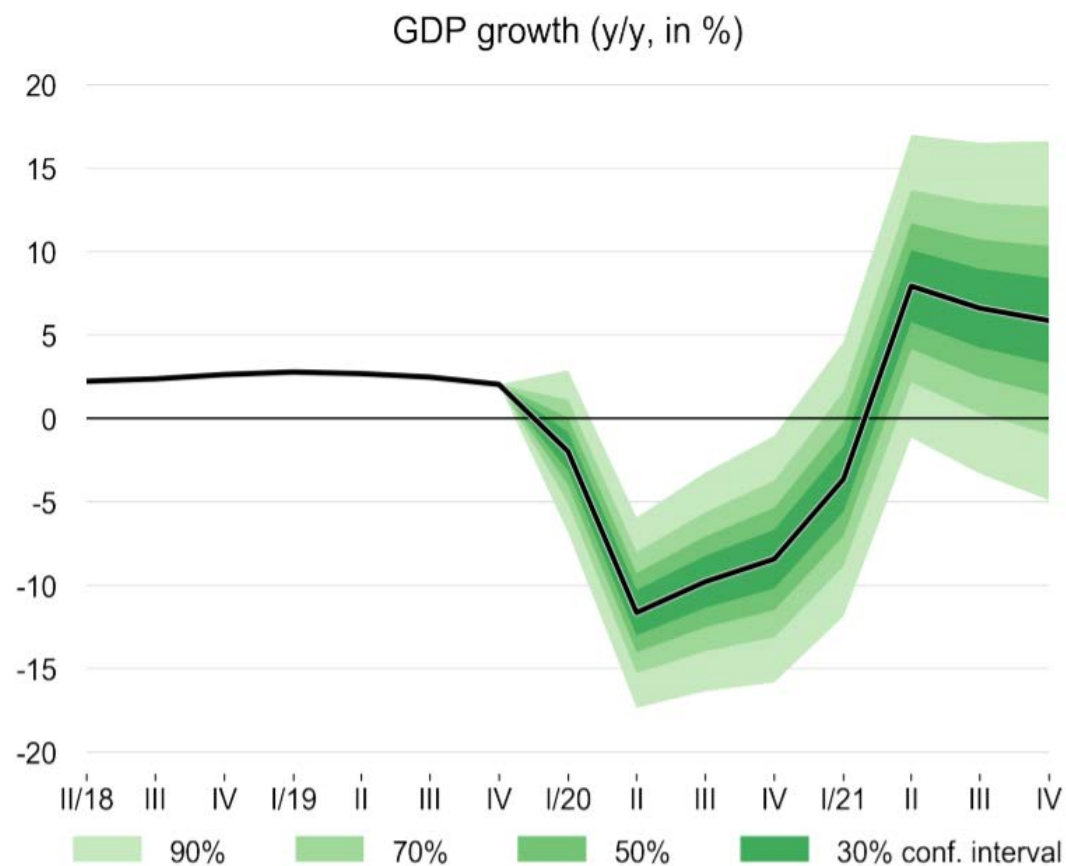
Krize teprve přijde... Jak bude závažná?

Ekonomický vývoj ve druhém pololetí 2020

Lukas Kovanda, Ph.D., hlavní ekonom, Czech Fund, člen Národní ekonomické rady vlády (NERV)

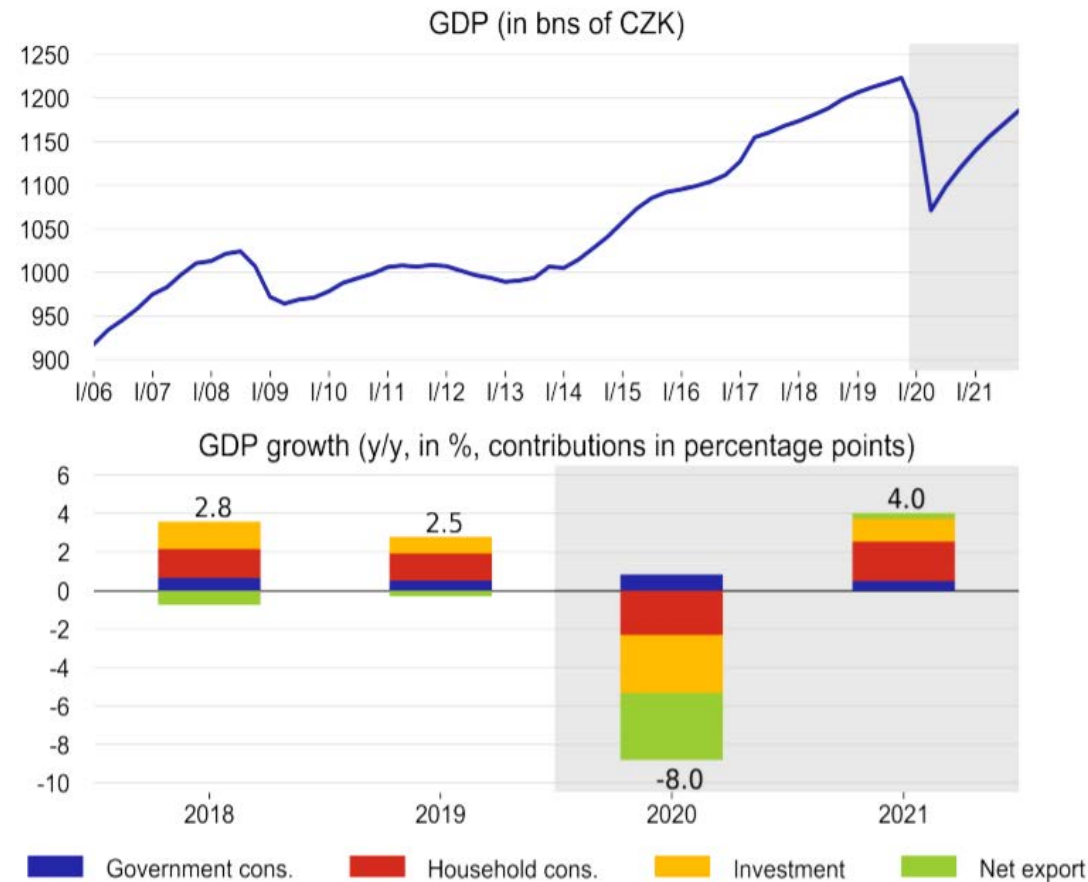
„V“, „U“, nebo „L“? Vypadá to na „Nike“

GDP Growth Forecast



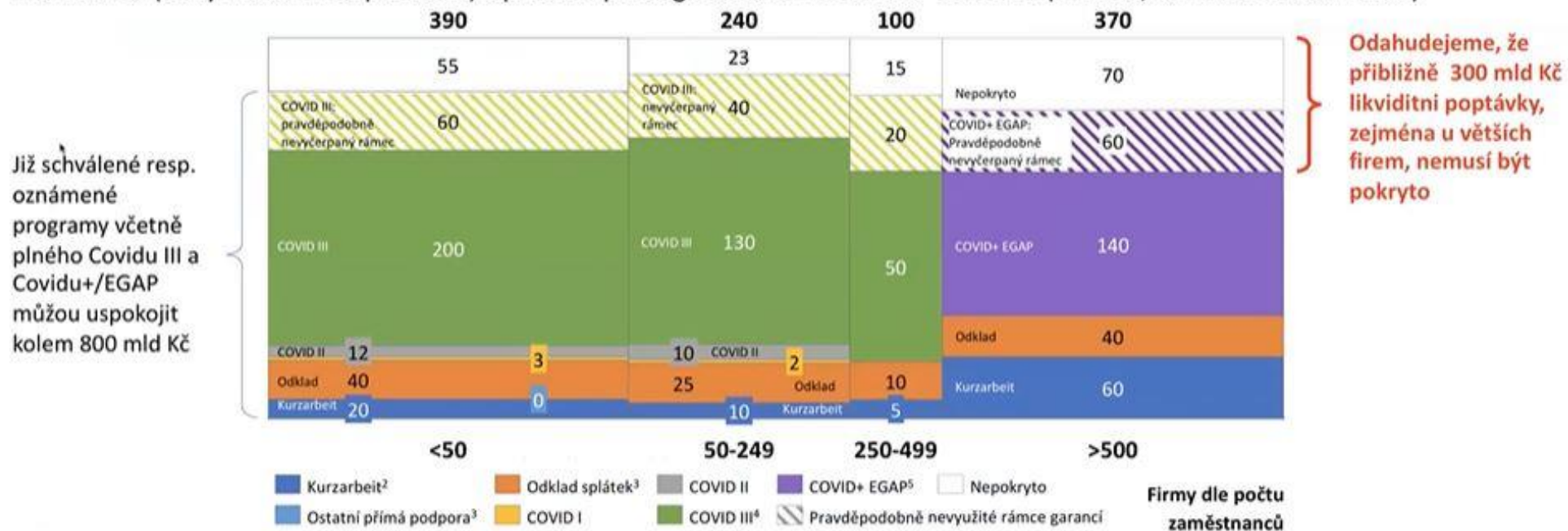
V krizi je klíčová vláda, tím spíše v „krizi státní“

Structure of GDP Growth



Statický pohled: schválené a uvažované programy podpory pokrývají většinu odhadované potřeby

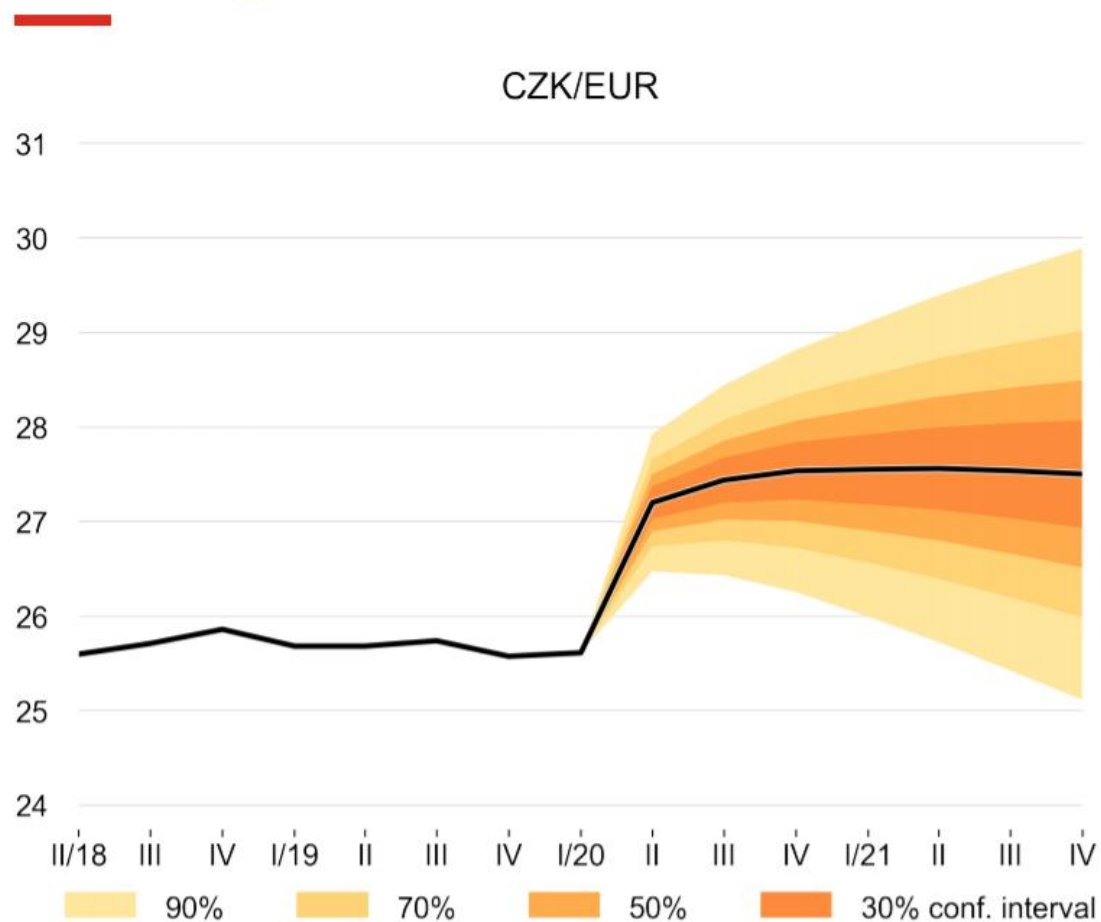
Plánovaná (tedy i zatím nespuštěná) opatření po segmentech firem dle velikosti (mld Kč, do konce roku 2020)¹



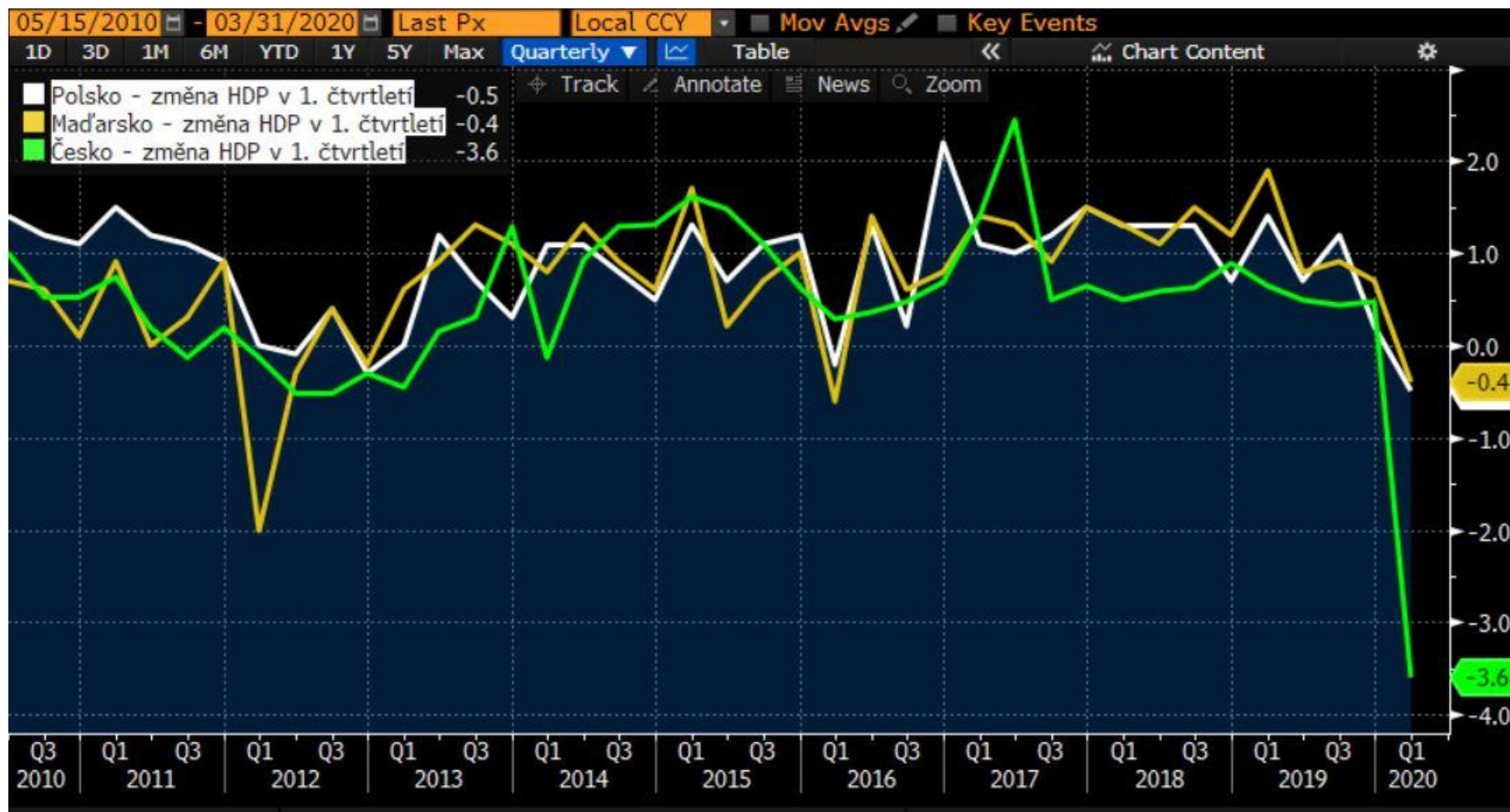
1. Celková likviditní potřeba alokována dle podílu tržeb, který velikostní kategorie firem vyprodukují dle Eurostatu a Orbisu
2. Předpokládá fungování programu po dobu 7 měsíců, při uvažované průměrné vyplacené podpoře 23tis Kč bude čerpat podporu průměrně 570tis zaměstnanců měsíčně. Rozdělení celkového programu na základě předběžných údajů z MPSV, kde finanční struktura kurzarbeitu B je brána: 25% pro firmy <50, 10% pro 50-249, 5% pro 250-499, a 60% pro >500
3. Během Q2 a Q3 2020 by spláceli nefinanční podniky celkem 230mld Kč úvěrových jistin. Předpokládá 50% využití ze strany podniků (tj. celkem 115mld Kč)
4. Státní záruka 150mld Kč při 30% portfolio garanci umožní pákovým efektem poskytnout až 500mld Kč úvěrů. Předpokládá 75% využití vzhledem k portfolio garanci a úrokové regulaci snižující approval rate bank
5. Při pojistné kapacitě COVID+ EGAP 142mld Kč a úvěrové záruce 70% při ratingu B- umožní distribuovat až 200mld Kč zaručených úvěrů. Předpokládá 70% využití vzhledem k minimálnímu kreditnímu ratingu B- (v USA z ~4,000 největších firem s obratem nad 1mld USD má 20% společností rating horší než B-), a také k minimálním exportním podílům na tržbách, což dostupnost dále ztíží pro neexportující podniky

Koruna zůstane slabá delší dobu

Exchange Rate CZK/EUR



Pád české ekonomiky hlubší než mnohde jinde



Pád české ekonomiky hlubší než mnohde jinde



Děkuji,

lukas.kovanda@fund.cz

Kanceláře včera a zítra

Blok B: Prognóza poptávky obecně i v detailu



Kanceláře včera a zítra
Čtvrtek 18. 6. 2020, od 11:00 do 13:00 hod.
Braunův dům, Karlovo náměstí 671/24, Praha 1

HLEDAT

f t in

NEWSROOM

V ČR vzniká méně firem
Ekonomický šok, který vyvolala koronavirová pandemie, se plnou silou odráží také ...
16. 6. 2020

Obchodní centrum Čestlice změnilo majitele
Společnost Albert prodala Obchodní centrum Čestlice společnosti HSTN Holding. Prodej zprostředkovala ...
16. 6. 2020

Španělsko: další propad rezidenčního trhu?
Španělský trh bydlení by podle analýzy agentury Bloomberg v důsledku koronavirové ...

ZPĚT

2. 6. 2020

REALITNÍ KVĚTEN: TOALETY A SPRCHY BEZ STAVEBNÍHO POVOLENÍ?

Čísla se začnou zlepšovat ve třetím čtvrtletí a přijde růstová fáze. Během ní uvidíme skvělá čísla o ekonomice – říká Aleš Michl, člen rady ČNB. V záplavě katastrofických předpovědí jeho slova působí jako živá voda, nicméně i on svůj optimismus podmiňuje efektivní politikou vlády a stejně efektivním zvládnutím případných dalších útoků koronaviru.



Podle předběžného odhadu poklesl hrubý domácí produkt ČR v 1. čtvrtletí mezičtvrtletně o 3,6 % a meziročně o 2,2 %.* Celková důvěra v ekonomiku se u nás v květnu po historicky nejvyšším propadu v předešlém měsíci mírně zvýšila, přesto ale zůstává hluboko pod dlouhodobým průměrem.* V Pardubicích u řeky Chrudimky by se do deseti let mělo postavit přes 1 000 bytů. Developerská společnost BlackBird Real Estate by chtěla výstavbu zahájit v druhé polovině příštího roku.* FINEP postaví v Praze 6 v první etapě projektu Residence U Šárky 218 bytů na prodej, ale i družstevních. Hotovo má být na přelomu let 2022 a 2023.* Strany pražské koalice se zase neshodly na podobě podpory družstevního bydlení.* ČNB snížila základní úrokovou sazbu na 0,25 %.* Ceny za bydlení na Slovensku v prvním letošním čtvrtletí vystoupily na rekordní úroveň. Průměrná cena metru čtverečního rezidenci ke konci března dosáhla výše 45 280 Kč.* Váží si nás, byť ne tak, aby uvedli autora, když projekt představují, ale neplatí nás úměrně kvalitě a objemu práce, které se od nás očekávají – tak vidí vztah architekt/stavebník architekt Michal Sourek z ateliéru MS architekti. <https://www.stavebni-forum.cz/cs/michal-sourek-ms-architekti-pandemie-nas-bude-ovlivnovat-jeste-dlouho/> * Skupina Kaprain zahájila další etapu výstavby komplexu Kaprain Harfa Business Center, který nabídne 30 000 metrů čtverečních kanceláří.*

AKCE

Real Estate Market Autumn 2020
REAL ESTATE MARKET
21. 10. 2020

Kanceláře včera a zítra (diskusní setkání)
18. 6. 2020

Bydlení po pandemii: změny radikální nebo jen kosmetické? (webinář)
4. 6. 2020

Kanceláře včera a zítra

Program:

- Blok A:** Trh Praha a regiony + dopady krize na kancelářský trh
Keynote speaker – Ondřej Vlček – TRHY Z POHLEDU RESEARCH
- Blok B:** Prognóza poptávky obecně i v detailu
Keynote speaker – Lukáš Kovanda – POPTÁVKA POHLEDEM EKONOMA
-**přestávka 15 min**.....
- Blok C:** Trendy a transformace trhu kanceláří
Keynote speaker – Lena Popova – AKTUÁLNÍ TRENDY Z PRAXE
- Blok D:** Home Office x coworking x open space v době poCOVIDové
Keynote speaker – Alexandra Tomášková - COWORKING, HO, OPEN SPACE

Kanceláře včera a zítra

Program:

Blok A: Trh Praha a regiony + dopady krize na kancelářský trh
Keynote speaker – Ondřej Vlček – TRHY Z POHLEDU RESEARCH

Blok B: Prognóza poptávky obecně i v detailu
Keynote speaker – Lukáš Kovanda – POPTÁVKA POHLEDEM EKONOMA

.....přestávka 15 min

Blok C: Trendy a transformace trhu kanceláří
Keynote speaker – **Lena Popova** – AKTUÁLNÍ TRENDY Z PRAXE

Blok D: Home Office x coworking x open space v době poCOVIDové
Keynote speaker – Alexandra Tomášková - COWORKING, HO, OPEN SPACE

KANCELÁŘE VČERA A ZÍTRA

AKTUÁLNÍ TRENDY Z PRAXE

LENA POPOVA
PRAHA, 18. ČERVNA 2020



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



OPTIMALIZACE NÁKLADŮ

- Redukce stávajících prostor
- Podnájem části prostor **15-20 % plochy**
- Home Office **15-30 % headcount**
- Flexibilita nájemních podmínek

délka nájmu ze
7-10 let -> na 3-5 let

- Sdílená pracovní místa
tzv. desk sharing



ZDRAVÍ A BEZPEČNOST

- Omezování osobního kontaktu
- Bezpečnostní technologie
(automatické otevírání dveří, bezkontaktní výtahy, termální kamery, antimikrobiální povlak, bezkontaktní boxy pro doručování zásilek aj.)
- Moderní komunikační technologie
(speciálně vybavené zasedací místnosti, online rezervační systém, moderní komunikační nástroje aj.)



KONTAKT



BNP Paribas Real Estate APM CR s.r.o.
Ovocný trh 8
110 00, Praha 1
Česká republika



Lena Popova

Head of Office Agency CZ & SK
Tel.: +420 608 637 883
[lena.popova@bnpparibas.com](mailto:lana.popova@bnpparibas.com)

Kanceláře včera a zítra

Blok C: Trendy a transformace trhu kancelářů



Kanceláře včera a zítra

Program:

Blok A: Trh Praha a regiony + dopady krize na kancelářský trh
Keynote speaker – Ondřej Vlček – TRHY Z POHLEDU RESEARCH

Blok B: Prognóza poptávky obecně i v detailu
Keynote speaker – Lukáš Kovanda – POPTÁVKA POHLEDEM EKONOMA

.....přestávka 15 min

Blok C: Trendy a transformace trhu kanceláří
Keynote speaker – Lena Popova – AKTUÁLNÍ TRENDY Z PRAXE

Blok D: Home Office x coworking x open space v době poCOVIDové
Keynote speaker – Alexandra Tomášková - COWORKING, HO, OPEN SPACE


Stavební fórum 18. 6. 2020

Alexandra Tomášková
Executive Vice President Hungary & Czech Republic
Skanska Commercial Development Europe

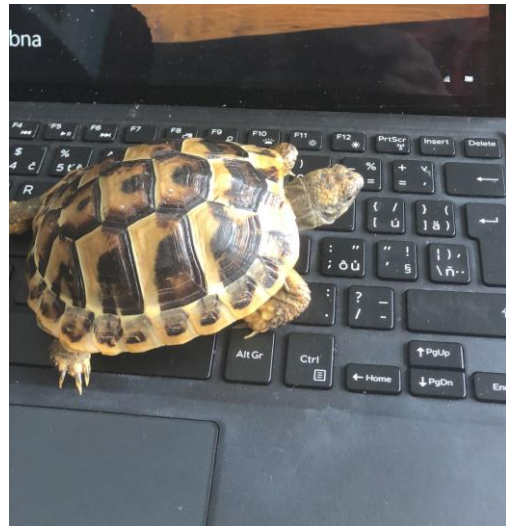


Disrupce,
o které se nám ani nesnilo

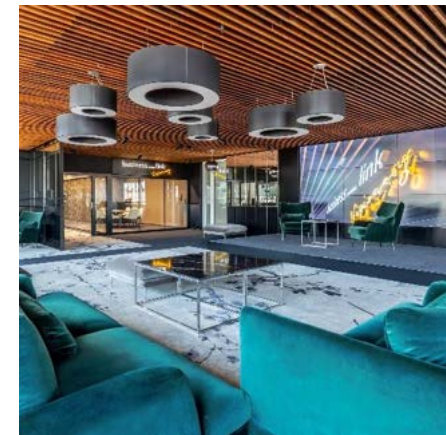
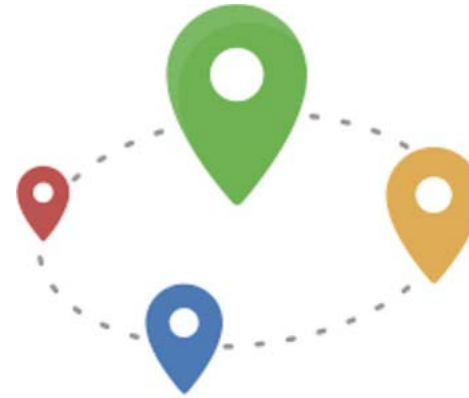
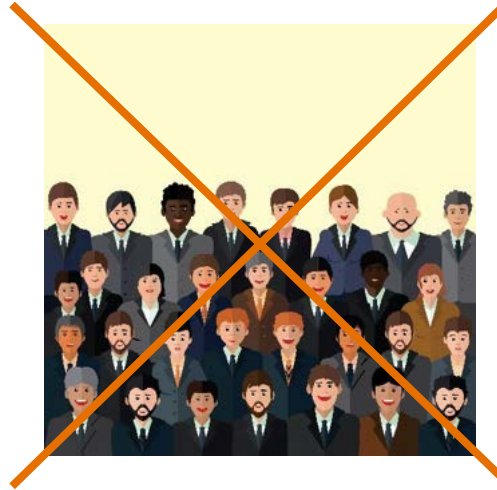
Příležitosti

- 
- A woman in a black dress is shown from the side, holding a blue surgical mask in her right hand. She is standing in a field with her arms outstretched, looking up at the sky. The background is a bright, hazy sunset or sunrise over a landscape with trees and hills.
- Silní budou ještě silnější
 - Zdraví a trvalá udržitelnost ještě víc v kurzu
 - Mileniálové (snad) víc nohama na zemi
 - Stavební práce (snad) levnější
 - Akcelerace trendů, které tady již byly (home office, digitalizace)

Nová realita



Realitní svět

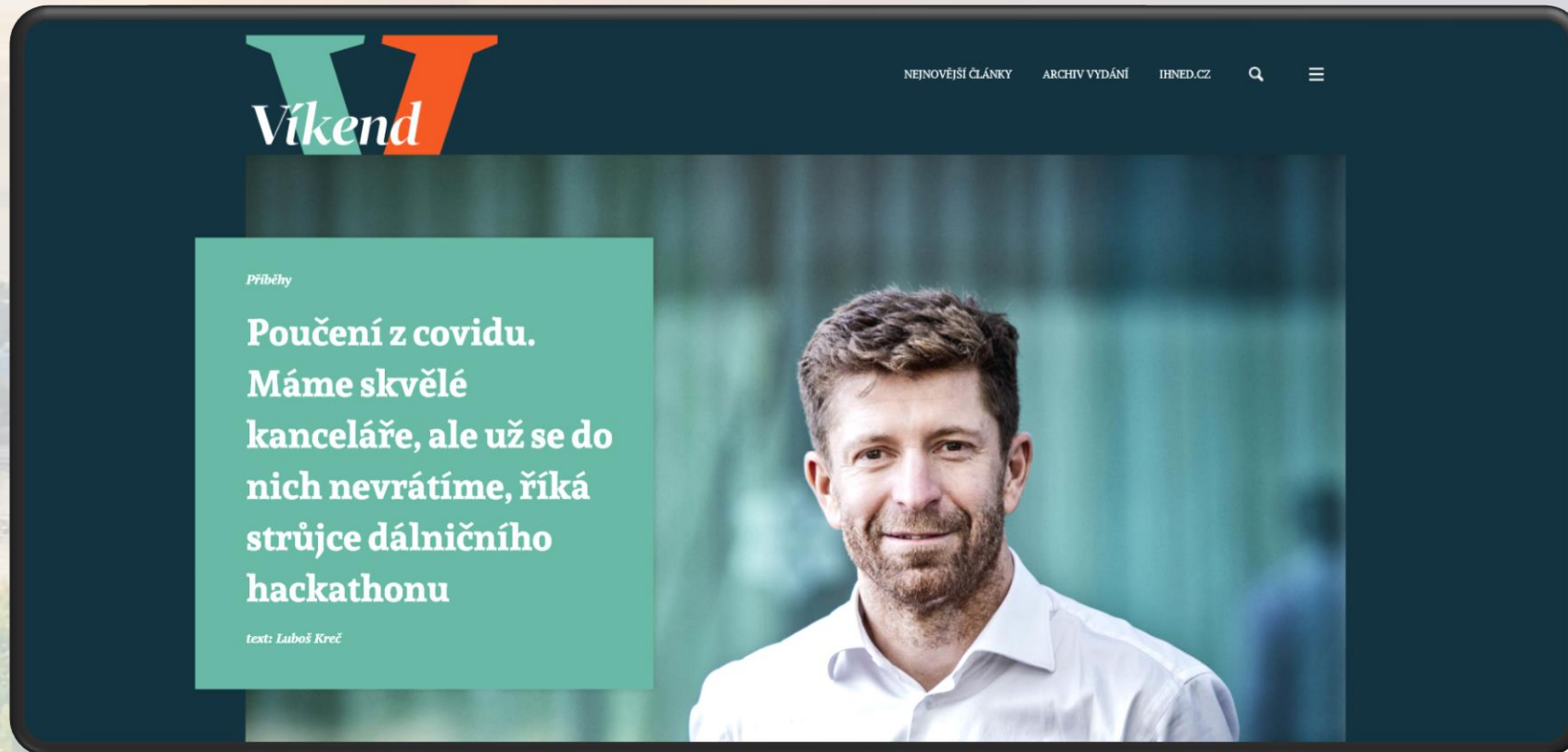


Co-working – vzestup nebo úpadek?



Kanceláře včera a zítra

Blok D: Home Office x coworking x open space v době poCOVIDové



An aerial view of a city, likely Prague, showing a dense collection of buildings with red-tiled roofs. A prominent church with a tall, dark spire is visible in the center-left. The sky is a pale, hazy orange, suggesting a sunset or sunrise. The text is overlaid on the image.

..... Konec

Děkujeme za dnešní NAŽIVO s Vámi, a těšíme se na další!