

HOSPODÁŘSKÉ NOVINY

SPECIÁLNÍ PŘÍLOHA

KANCELÁŘE BUDOUCNOSTI

Pružně a bez starostí

Flexibilní kanceláře vyhledávají ti, kteří se nechtějí starat o provoz vlastních kanceláří nebo nedokážou odhadnout potřeby prostor na delší dobu.

Místnost, či celé patro

Možnosti stěhování jsou pro firmy vlivem slabé výstavby omezené. Ze situace těžší i provozovatelé flexibilních kanceláří, říká Jana Vlková z realitně poradenské společnosti Colliers.

Flexibilní kanceláře

Martina Marečková
martina.mareckova@hn.cz



Sdílené kanceláře stahují nezávislé podnikatele i zaměstnance korporací

Flexibilní kanceláře si v Praze vydobily pevné místo. Vyhledávají je firmy i podnikatelé, kteří si nechtějí dělat starosti s provozem vlastních kanceláří nebo nedokážou odhadnout potřeby prostor na delší dobu. Ve sdílených centrech mohou pružněji reagovat na změny – ať už z pohledu růstu, nebo zmenšování. To oceňují nejen mladé firmy z řad start-upů, které se nechtějí vázat k tradičnímu pronájmu. Nájemní smlouvy se totiž zpravidla uzavírají nejméně na pět let.

Flexibilní kanceláře dnes častěji využívají pro část svých týmů nebo různé akce i korporace. Svým zaměstnancům platí buď soukromé místnosti, nebo místa u sdílených stolů, kde se sdružují profesionálové z různých odvětví.

Větší rozmach servisovaných kanceláří nastal po covidu. Největší koncentrace jich je v Praze – a to na „jedničce“, „čtyřce“ a „osmičce“, a jejich pobočková síť se nadále rozšiřuje. Metropole ke konci loňského roku nabízela 130 tisíc metrů čtverečních flexibilních pracovních prostor v 77 centrech. Ve svém nejnovějším reportu to uvedla realitněporadenská firma Savills.

„Od roku 2018 jsme dokončili v Praze čtyři administrativní budovy a v každé z nich máme operátora coworkingu,“ říká Tomáš Fabian, výkonný viceprezident pro provoz a právní záležitosti společnosti Skanska Commercial Development Europe. „Covid nám ukázal, že jejich byznysmodel je udržitelný.“ A s flexibilními kancelářemi tento developer počítá i ve svém připravovaném komplexu s názvem Key v Praze-Pankrác, jehož výstavbu letos plánuje zahájit.

„Trend je jasný – majitelé nejlepších budov hledají nejen klasické nájemce, ale profesionální operátory, kteří do objektu přinesou život a zvýší jeho tržní hodnotu,“ říká zakladatel Worklounge Lubomír Šilhavý. „Vidíme, že nová generace zaměstnanců hledá nejen stůl, ale i wellbeing a zážitek,“ dodává.

Služby jako v hotelu

S tím souhlasí i Karel Pelán, ředitel společnosti International Workplace Group (IWG) pro Česko a Slovensko. Ta společně se značkou Scott.Weber Workspace a již zmiňovanou Worklounge patří mezi tři největší provozovatele servisovaných kanceláří v Praze i v celém Česku.

Rozdíl mezi jednotlivými značkami kancelářských center Pelán přirovnává k autům nebo hotelům. Jejich služby a ceny se liší podle vybavení. Regus je jako čtyřhvězdičkový hotel, Spaces je rovněž „čtyřhvězda“, ale zážitková dovolenková, HQ je tříhvězda a nejluxusnější pětihvězdičkový je Signature.

Lidé si v době covidu zvykli pracovat z domova, ale zaměstnavatelé poslední dobou vyžadují jejich častější přítomnost v kancelářích. Šéfové ale nenutí lidi sedět na pracovišti nad věcmi, které mohou dělat odjinud. „Většina firem má promyšlený systém, tahají

lidi do práce kvůli schůzkám a interakci,“ vysvětluje Pelán.

Některé korporace podle provozovatelů vysílají týmy svých zaměstnanců na pár měsíců do sdílených kanceláří, aby v nich vymysleli nějakou inovaci. Sázejí na to, že v inspirativním prostředí v obklopení nových lidí přijdou na jiné nápady.

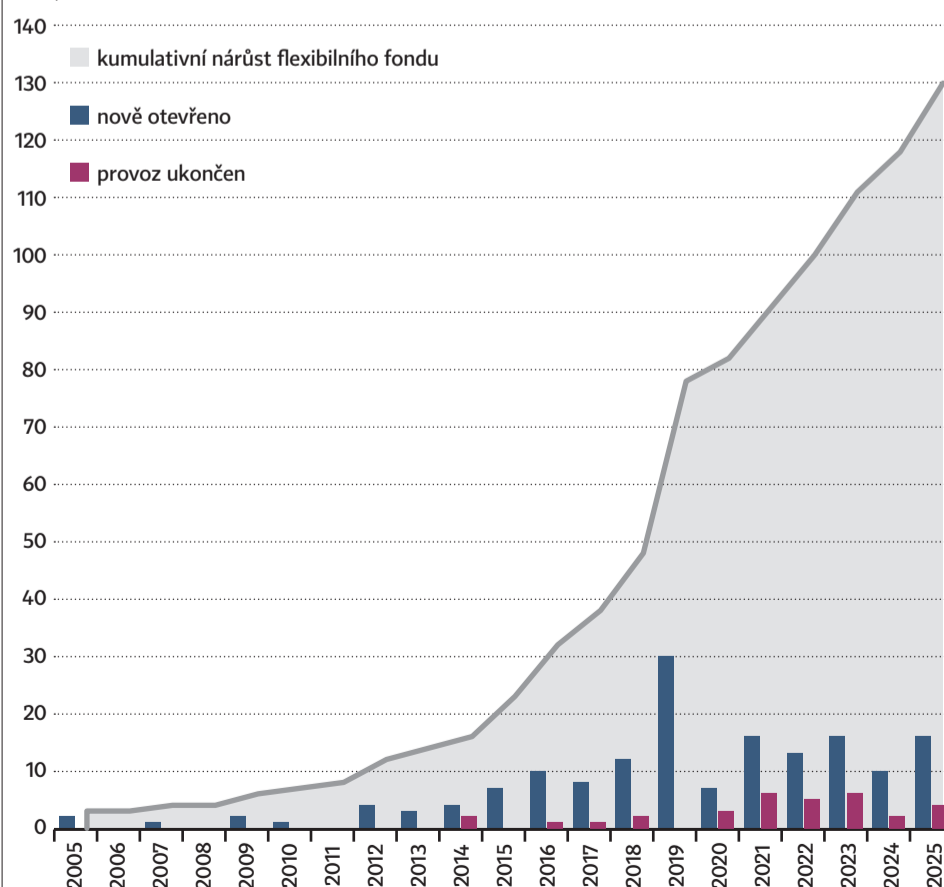
„Sdílené kanceláře doplňují tradiční nájemní prostory a rozšiřují nabídku služeb pro nájemce, ať už jde o menší firmy, start-upy nebo větší společnosti, které využívají flexibilní prostory například pro projektové týmy či dočasné kapacity,“ komentuje Lenka Preslová, obchodní ředitelka pro komerční nemovitosti ve společnosti Crestyl. Developer proto zvažuje, že část prostor ve svých plánovaných administrativních budovách Boka a Hagibor vyčlení právě těmto konceptům. Ostatně v její budově NR 7 na náměstí Republiky v centru Prahy i v projektu Dock v pražské Libni provozuje sdílené kanceláře Scott.Weber Workspace.

Lídři expandují

Co do počtu poboček je na trhu flexibilních kanceláří největší společnost IWG, která provozuje v Česku 18 center čtyř značek – Regus, Spaces, HQ a Signature. Scott.Weber Workspace vede na metry čtvereční. Všichni tři lídři trhu expandují. Například majitel značky Worklounge by v horizontu pěti let v Praze rád otevřel další dvě až tři pobočky.

Čistý přírůstek flexibilních pracovních prostor

(údaje v tisících m²)



„Aktuálně nás nejvíce zaměstnává rozšiřování kapacit ve stávajících budovách,“ říká Šilhavý z Worklounge. „Ve všech našich sedmi pobočkách (plus osm v USA) se pohybujeme nad 90procentní obsazeností.“ Například v budově City Point na Pankrác se podle něj za posledních osm měsíců obsadilo pět pater a do konce roku má firma ambici obsadit všech devět tisíc metrů čtverečních. „U lokalit jako Forum Karlín nebo Na Příkopě evidujeme čekací listiny,“ dodává Šilhavý.

Spokojenost vyjadřuje i Scott.Weber Workspace. „Průměrná obsazenost našich poboček v posledních deseti letech je zhruba 92 procent a toto číslo neustále vylepšujeme,“ říká Adam Zvada, šéf a zakladatel Scott.Weber Workspace. Nejnovější centrum v pražském Karlíně, jež oficiálně otevírá v dubnu, je už z většiny obsazené. Podle Zvady téměř 99 procent klientů v prvním roce prodlužuje smlouvu.

„V naší velikosti už ale není jednoduché najít dostatečně velké prostory, které by obsáhly náš koncept kanceláří,“ říká Zvada k další expanzi. Pobočky totiž nabízejí samostatné kanceláře, coworkingovou zónu, eventové prostory, relax zónu, kavárnu a další služby.

Scott.Weber Workspace a IWG v posledních letech vyrostly i díky akvizicím kancelářských prostor pro provozovatelů, kteří se tento byznys v Česku rozhodli ukončit. Patří mezi ně značky HubHub, New Work nebo Base developerské firmy Penta Real Estate.

Naopak developerská a investiční společnost Passerinvest Group v areálu pražské Brumlovky provozuje už tři pobočky svého konceptu Fleksi ve třech vlastních kancelářských budovách. Firma službu představila koncem roku 2021, přičemž impulzem pro jejich vznik byli nájemci, kteří potřebovali nad rámec svých kanceláří ještě dočasné prostory.

Dnes už většinu kancelářských míst ve Fleksi (asi 70 procent) okupují zaměstnanci firem, kteří v Brumlovce nesedí. Zbývající menší část využívají stávající nájemci tohoto byznysového areálu. Fleksi využívají spíše firmy než jednotlivci a většina klientů této sítě pracuje v samostatné kanceláři.

Výhoda parkování

V areálu Brumlovky se nachází 250 tisíc metrů čtverečních komerčních ploch, převážně kan-

celáří, přičemž Passerinvest Group vlastní dřívou většinu. To firmě umožňuje přesunovat nájemce ve svých budovách, když potřebují prostory ubrat nebo rozšířit.

„Za velmi silnou výhodu považujeme dostupnost parkování,“ říká Forejt. Dále je to podle něj kvalita provedení kancelářských prostor včetně designu, s kterými má developer dlouholeté zkušenosti. Fleksi firma podle Forejta vnímá jako službu pro uživatele Brumlovky, podobně jako fitness a wellness centrum Balance Club, a cílem není maximální výdělek.

„Tím, že ve Fleksi nabízíme místnosti pro eventy nebo jednání třeba pro 25 lidí, si naši nájemci pak nemusí dlouhodobě pronajmávat tolik metrů,“ říká Eduard Forejt, obchodní ředitel v Passerinvest Group. Největší místnost ve Fleksi podle něj pojme 110 lidí. Pronajímatel momentálně rozšiřuje eventové prostory, po nichž registruje obrovskou poptávku.

Ostatně v nové administrativní budově Sequoia, jejíž výstavba běží v Roztylech, neuvazuje Passerinvest Group o další pobočce Fleksi, ale plánuje tam zbudovat sdílené meetingové centrum. To má umožnit pronájem místnosti pro 20 osob, ale i sál pro dvě stovky lidí.

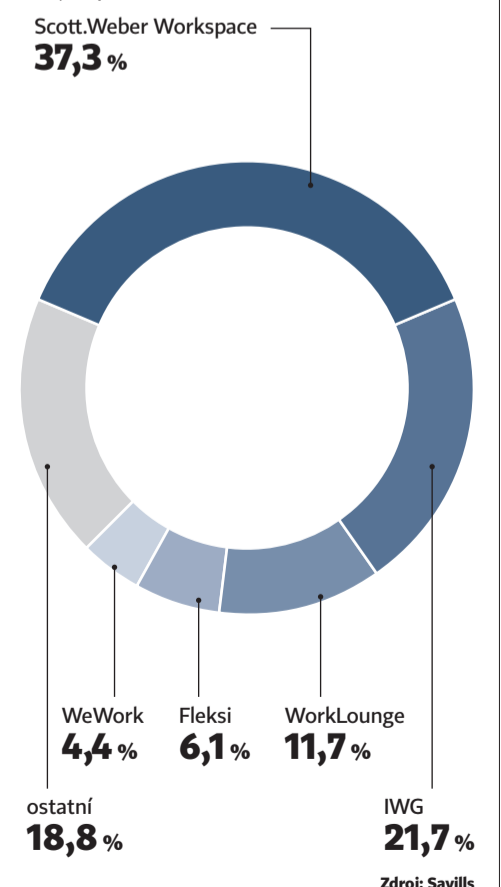
Mezi trendy, které po covidu stále přetrvávají, patří podle Pelána koncept města krátkých vzdáleností. „Lidé chtějí mít vše 15 minut od sebe a odmítají cestovat do práce hodinu jako dříve,“ říká Pelán s tím, že to platí zejména pro mladou generaci.

Pozoruje i zájem o sdílené kanceláře v okrajových částech Prahy. Největší provozovatelé se snaží prosadit i v regionech. Po IWG vstoupila koncem loňského roku do Ostravy také Scott.Weber Workspace. Ta v severomoravské metropoli vsadila stejně jako v Praze na prémiové prostory. V nové administrativní budově Organica nabízí více než 4400 metrů čtverečních.

„Musíme tam daleko více pracovat s tamější podnikatelskou komunitou a budovat kontakty jeden po druhém,“ říká Zvada, který v Ostravě registruje zájem hlavně od technologických firem a moderních korporátů. „Ale cenové hladiny jsou jiné. Učíme se nastavovat parametry tak, aby to dávalo smysl klientům i nám.“ Ze zkušenosti Pelána jsou zákazníci v Ostravě citlivější na cenu.

Podíl na trhu podle nabízené plochy

(údaje v procentech)



Officeo

Ticho jako konkurenční výhoda

Otevřená kancelář má jednu nepopiratelnou schopnost. Dokáže z běžného telefonátu udělat veřejné vystoupení. Stačí pár lidí, pár videohovorů a z pracovního dne se stane festival nesoustředění. Proto bývají v moderních kancelářích akustické boxy, které vrací do hry koncentraci, soukromí i kvalitní komunikaci. Společnost Officeo nabízí ověřené řešení vyráběné v Česku v podobě řady Hobis Cube, s akustickými vlastnostmi ověřenými certifikovanou akreditovanou laboratoří.



Moderní kancelář neznámá jen ergonomické stoly, židle a prémiový kávovar. Jde hlavně o prostředí, které dokáže podpořit výkon, soustředění a kvalitní komunikaci. Otevřené kanceláře a open space prostory přinesly flexibilitu a spolupráci, ale zároveň se ukazuje i jejich „temná“ stránka. Tou je nadměrný hluk, nedostatek soukromí a minimum míst, kam se člověk může schovat na hovor nebo na úkol, který chce dokončit bez toho, aby se za jeho zády ozvalo několikrát za hodinu „Máš minutku?“.

Akustické boxy, často označované jako telefonní budky, dělají jednoduchou, ale zásadní věc. Vytvářejí v kanceláři klidové zóny. Nejsou to žádná odtaziťá skleněná akvária na efekt. Jsou to praktické mikromístnosti určené pro telefonování, online schůzky, soustředěnou individuální práci i týmová jednání. Poskytují soukromí, pohodlí a akustický komfort, který má přímý dopad na výkon zaměstnanců i kvalitu jejich práce.

V praxi to znamená, že když potřebujete sdílet citlivé informace, připravit se na náročný call, dopsat text, vyplnit tabulku nebo si jen na chvíli sednout do ticha, nemusíte „bojovat“ s otevřeným prostorem. Můžete z rušného prostředí odejít do ergonomicky řešeného prostoru, kde nic nepoutá vaši pozornost. Taková možnost výrazně zvyšuje efektivitu práce, snižuje stres a podporuje pracovní pohodu.

„Velkým bonusem je flexibilita. Akustické boxy nevyžadují stavební úpravy. Lze je snadno přemístit nebo znovu uspořádat, takže kancelář se může upravovat bez drahých rekonstrukcí. V době, kdy se firmy přesouvají, mění dispozice a fungují v hybridním režimu práce, je tohle vlastnost, která dává smysl nejen provozně, ale i z hlediska udržitelnosti a dlouhodobého využití,“ říká Luboš Dostál, category manager ze společnosti Officeo, která už třicet let pomáhá firmám, podnikatelům a domácnostem vytvářet funkční pracovní zázemí. Firma Officeo je zároveň Gold partnerem českého výrobce akustických boxů Hobis.

Řeči uvnitř nebude rozumět

Officeo zařadilo akustické boxy Hobis do své nabídky jako přirozenou reakci na vývoj kancelářského trhu. S proměnou open space prostředí a nárůstem hybridní práce začali zákazníci stále častěji pociťovat nedostatek soukromí pro telefonování a online meetingy. Akustické boxy to řeší bez stavebních zásahů a zároveň zvyšují komfort i produktivitu zaměstnanců. Dnes už jsou běžnou součástí moderního kancelářského prostoru.

Aby ale vše fungovalo, jak má, boxy musí mít správné akustické vlastnosti. Ty jsou u Hobis Cube ověřeny certifikovanou akreditovanou laboratoří. Boxy Hobis s kovovým rámem mají certifikaci A, ty s bezrámovou konstrukcí mají certifikaci A+, což je nejlepší možný výsledek, jakého lze v této oblasti dosáhnout. Zákazník tak nekupuje slib, ale ověřenou úroveň odhlučnění, kvalitu zpracování i dlouhodobou spolehlivost. Zkoušky odhlučnění akustických boxů probíhají podle normy ISO 23351-1:2020, která upravuje měření redukce hladiny řeči v mikrokancelářích. Do boxu se při testech umístí reproduktor emitující frekvence slyšitelné pro lidské ucho. Mikrofony měří hladinu zvuku uvnitř a vně a rozdíl v decibelech pak určuje míru útlumu.

Orientačně platí jednoduché vodítko: 25 dB představuje základní soukromí, 30 až 35 dB pak utlumí kvalitní box. Neznamená to, že nepropouští žádné zvuky. Snižuje ale zvukovou hladinu řeči tak, aby nebyla srozumitelná venku.

Čtyři modely, čtyři situace

Společnost Officeo nabízí ve spolupráci s českým výrobcem Hobis čtyři akustické boxy řady Cube. Firma umí nabídnout i zakázkovou výrobu boxu v požadovaných rozměrech. Jednotlivé modely reagují na nejčastější potřeby moderních kancelářů.



Hobis Cube Work MF (rámová konstrukce)



Hobis Cube Chat NF (bezrámová konstrukce)



Hobis Cube Call MF (rámová konstrukce)



Hobis Cube Meet NF (bezrámová konstrukce)

Hobis Cube Call představuje ideální řešení pro rychlé a nerušené telefonní hovory nebo online schůzky. Díky kompaktním rozměrům se snadno umístí i do vytížených open space kanceláří, aniž by zbytečně zabíral prostor.

Hobis Cube Work je navržený pro maximální soustředění a individuální práci. Je určený pro úkoly vyžadující koncentraci, kreativní práci nebo práci s citlivými informacemi.

Hobis Cube Chat je ideální volbou pro krátké porady, neformální schůzky dvou osob nebo rychlou týmovou komunikaci. Umožňuje spolupráci bez rušení ostatních kolegů.

Hobis Cube Meet přináší řešení pro plnohodnotná jednání, porady menších týmů nebo videokonference. Nabízí dostatek prostoru, akustický komfort a profesionální zázemí přímo v kanceláři. Standardně má kapacitu pro čtyři osoby, ale lze jej upravit a rozšířit podle požadavků zákazníka. Současně je dobré mít na paměti, že větší prostor se už většinou řeší stavební úpravou a spadá spíše do kategorie klasické zasedací místnosti či kanceláře.

Co mají všechny čtyři varianty společné? Vybavení, které v reálném provozu rozhoduje, jestli box lidé používají rádi, nebo ho berou jako hezký kus nábytku, který je stále prázdný. Všechny boxy disponují tichými ventilátory, jež nepřetržitě zajišťují výměnu vzduchu. Světlo se automaticky zapne při otevření dveří. Samozřejmostí je zásuvkový přípojný panel s elektrickou zásuvkou, nabíjecím USB a LAN konektorem. K dispozici jsou rámové i samonosné

bezrámové konstrukce. Široká nabídka dekoračních látek umožňuje vytvořit designový box podle požadavků firmy i architektů. Za příplatek lze doplnit volitelnou výbavu: balanční židli, pracovní stůl a židli nebo čalouněnou sedačku.

A protože u akustiky rozhodují detaily, stojí za zmínku i samotná výroba. Ta je u akustických boxů technologicky náročná. Musí kombinovat konstrukční stabilitu, akustickou neprůzvučnost, ventilaci a komfort uživatele. Klíčové je zejména přesné řešení spojů konstrukce, protože i malá netěsnost může výrazně zhoršit akustické vlastnosti. U společnosti Hobis se jako akusticky výhodnější ukazuje bezrámová varianta konstrukce, protože díky lepší těsnosti minimalizuje únik zvuku a zvyšuje celkovou neprůzvučnost.

Officeo přitom není jen dodavatel boxů do kanceláře. Už třicet let pečuje o pracovní zázemí v mnoha českých firmách a organizacích. Když v roce 1996 firma začínala, svět fungoval jinak. Mnohé se změnilo, jedna věc však zůstala stejná: Snaha zajistit zákazníkům kancelář bez starostí. Dnes Officeo dodává vybavení více než 30 tisícům firem ročně a každý den se stará o to, aby drobnosti nebrzdily důležité věci.

Akustické boxy Hobis Cube představují chytrou investici do pracovního prostředí, které podporuje výkon, flexibilitu a dlouhodobou udržitelnost. A jestli existuje něco, co se v kancelářích budoucnosti bude cenit možná víc než další aplikace a obrazovky, je to schopnost nabídnout lidem klid přesně ve chvíli, kdy ho potřebují.

► Rozhovor

Flexibilní kanceláře by měly být součástí každé větší administrativní budovy, říká Jana Vlková z Colliers

Martina Marečková
martina.mareckova@hn.cz



Po covidu se firmy zbavily části kancelářských prostor, protože lidé pracovali z domova. Dnes chtějí zaměstnance kvůli lepší efektivitě práce dostat zpátky na pracoviště, jenže je nemají kam posadit. Možností pro stěhování jsou vlivem slabé výstavby omezené. Ze situace těžší i provozovatelé flexibilních kanceláří, kteří firmám dokážou nabídnout na pár let v domě třeba celé patro, říká Jana Vlková, ředitelka oddělení office agency v realitně poradenské firmě Colliers.

Flexibilní prostory, coworkingová centra, sdílené nebo také servisované kanceláře – v čem se liší?

Všechno jsou to flexibilní kanceláře, které poskytují nejen prostor pro práci, ale i službu. Firmy a lidé si v nich nepronajímají metry čtvereční, ale mají dohodu o poskytnutí služby. Servisované a sdílené kanceláře jsou jen jiné názvy pro flexibilní kanceláře.

Coworking je většinou místo, které slouží pro krátkodobou práci typicky živnostníků nebo menších start-upů. Provozovatelé v něm podporují vytváření komunity, proto jsou centra vybavená zasedačkami a mají společné zázemí typu kavárna. Samozřejmostí je připojení k internetu a tiskárna. V prostorách se pořádají různé akce, na nichž se lidé mohou potkávat.

A lidé v nich na rozdíl od soukromých kanceláří nemají „svou“ židli?

Coworking je založený na členství bez nároku na fixní místo. Členové mají možnost pracovní místo využít, ale může se stát, že se prodá víc členství než pracovních míst. Členové mohou například využívat tři hodiny měsíčně zasedačku, mají k dispozici kávu, vodu, případně nějaké základní občerstvení. Všechno navíc už se platí.

Proti tomu flexibilní kanceláře poskytují firmám možnost pronajmout si na delší období různě velkou kancelář nebo i celé patro včetně židlí, stolů, připojení a často i monitoru. V prostorách ale zároveň bývá i nějaká forma coworkingu nebo společného pracovního prostoru vybaveného kuchyňkou. Dnes už se tomu dává i nadstavba v podobě zážitku, přidávají se různé služby až hotelového typu od menšího fitness centra, wellness až po game zóny pro odreagování.

Velké open space kanceláře se k nám rozšířily ze západního světa stejně jako coworky. Nevyjdou časem také z módy?

Koncept jednotlivé kanceláře a open space se v klasických kancelářích začal prolínat. Už se nedělají velkoformátové, ale menší open space zóny pro 20–25 lidí a tyto prostory se pak dělí flexibilními prvky – zasedačkami nebo telefonními budkami. Důvodem rozbití prostoru je akustika a také navození vizuální a psychologické pohody, aby prostředí podporovalo spolupráci týmů.

Dnes už v kancelářích nestačí malé kuchyňky uprostřed patra s kávovarem a dřezem. V lepším případě v nich je barový pultík. Snahou je propojit kuchyni s denním světlem. Cí-

lem je vytvořit lounge typu hotelového lobby, kde se lidé mohou pohodlně usadit, probrat něco s kolegou, najít se. A to je ten zážitek.

S covidem se využití kanceláří změnilo, korporace prostory pouštěly. V posledních letech ale chtějí zaměstnance dostat zpět. Jaký model se ustálil?

Asi nejběžnější model je stále tři plus dva, tedy tři dny v kanceláři, dva dny home office. Dříve byl home office opravdu benefitem, ale už před covidem se začala podporovat práce odkudkoli, jen nebyla ustálená pravidla. Návrat do kanceláří je opravdu reálný a efektivita lidí se zlepšuje, proto se firmy snaží dostat lidi zpátky do kanceláří.

A daří se jim to v době, kdy se firmy o zaměstnance přetahují?

Některé zaměstnavatelé to postaví na povinnost. Druhá věc je reálný dopad takového nařízení. Spousta lidí se naučila pracovat flexibilně, a pokud mají dlouhý dojezd do Prahy nebo jiného velkého města, každý den v kanceláři nesedí. Pak se spíš hledá cesta, jak zaměstnanec udržet třeba formou výjímky.

Na druhou stranu se stává, že firma v posledních třech čtyřech letech zoptimalizovala kanceláře na základě toho, že lidé pracují z domova, a teď chce lidi dostat zpátky na pracoviště. Jenže kanceláře tomu už nejsou přizpůsobené kapacitně a vybavením typu zasedaček.

Navíc v Praze se málo staví a výběr možností pro stěhování je v některých lokalitách dost omezený. Hlavně v Karlíně může být složité najít 1000 metrů čtverečních. Naopak v Praze 4 nebo 5 větší kanceláře ještě jsou. Dostáváme se do situace, kdy i budovy nebo prostory, které byly delší dobu volné, se začínají zaplňovat právě proto, že se nestaví. A letos a příští rok se nedostaví téměř nic.



Flexibilní kanceláře dříve spíš vyplňovaly prostory v tradičních administrativních budovách po firmách, které je opustily. Teď už tento koncept dokáže obsadit i celé nové projekty. Počítají dnes s nějakou mírou sdílených kanceláří vlastníci ve všech nových budovách?

Některá forma sdílených kanceláří má smysl ve velkém projektu, který má 20–30 tisíc metrů čtverečních a více. Flexibilní kanceláře doplňují mix nájemců, umožňují i malým firmám si sednout do kvalitní moderní budovy a být v blízkosti velkého partnera. Firmy to vítají, protože centra nabízejí rozmanitější služby typu kavárny nebo wellness. Flexibilní kanceláře jsou do určité míry otevřeným komunitním prostorem a podporují komunitu celého domu. Například v budově Panorama Business Center v centru Prahy je na dvou patrech oblíbená kavárna, která zároveň funguje jako coworkingový prostor. Dříve bychom to možná nazvali internetovou kavárnou, ale dnes tam lidé studují, pracují a zároveň chodí posedět.

Velcí provozovatelé servisovaných kanceláří expandují z Prahy do regionů. Pobočky otvírají třeba i v nákupním centru. V kterých dalších netradičních místech vznikají?

Nemohou fungovat kdekoli. Ale třeba v centru Ostravy, s výbornou vybaveností službami a obchody, sdílené kanceláře smysl mají. Například v prostorách bývalého obchodního domu Ostravica vzniklo coworkingové centrum Hygge, které nabízí kromě společného coworkingového prostoru a dvou pater kanceláří také konferenční prostory a dobře vybavené fitko.

Tato cesta je prověřená mezinárodně. Po covidu se kanceláře hodně uvolňovaly a coworking se začal více objevovat i v byto-

vých domech nebo právě v nákupních centrech. Například společnost AFI zprovoznila ve svém rezidenčním komplexu v Praze-Vysočanech malý coworking, jenž umožňuje lidem vyjít ze svých obývacích a potkávat se s lidmi. Flexibilní kanceláře tedy nemusí být součástí kancelářských budov, ale mohou doplňovat jiné funkce. Třeba developer CTP provozuje v Nupakách v Praze-východ coworking Clubco v návaznosti na svůj industriální park. Výhodou více coworkingů od jednoho provozovatele je, že členové mohou využívat i jiné pobočky ze stejné sítě.

Podíl flexibilních kanceláří z celkové nabídky kancelářských prostor je u nás stále malý. Kam až může růst?

V Praze je tento podíl aktuálně do pěti procent, ale do budoucna může tvořit deset procent celkové nabídky. To v Praze odpovídá přibližně 400 tisícům metrů čtverečních.

Jak se liší flexibilní a standardní kanceláře cenově?

Flexibilní kanceláře jsou stále o něco dražší, ale v posledních 12 měsících začínají být v celkovém nákladu téměř srovnatelné s klasickou kanceláří, pokud započteme nájemné a všechny náklady včetně investice do prostoru.

Když připočítáte k pětileté smlouvě v klasické nové kanceláři veškeré náklady na vybavení a vezmete kapacitně obdobný prostor ve flexibilní kanceláři, rozdíl v ceně bude zhruba deset procent. A třeba mladé firmě, která vidí na dva roky dopředu a potřebuje růst, se vyplatí pracovat z flexibilních kanceláří.

Firmy by se v Praze i stěhovaly, ale kvůli omezené výstavbě nemají moc kam. Těžší z toho provozovatelé flexibilních kanceláří?

Stoprocentně a je toho čím dál víc. Ostatně velká část portfolia Scott.Weber Workspace je založená na smlouvách s korporacemi na větší celky, třeba celého patra, na dva nebo tři roky. Stejně tak je to u IWG.

A firmám to dává smysl, protože ve standardní kanceláři podepíší nájemní smlouvu minimálně na pět let a kvůli investici do fitoutu (přizpůsobení prostoru – pozn. red.) často na sedm let. Kdežto flexibilní kanceláře jsou kompletně vybavené, nemusí se tam o nic starat a mají možnost za tři roky odejít.

JANA VLKOVÁ (50)

■ V Colliers působí od roku 2012, kdy se stala ředitelkou oddělení Office Agency. V roce 2018 pak propojila pozice Head of Office Agency a Workplace Advisory a řídí obě oddělení pod hlavičkou Occupier Services. V této kombinované roli má na starosti komplexní služby uživatelům kanceláří, ale také zastupování pronajímatelů při pronájmu jejich administrativních budov.

■ V Colliers spolupracovala se společnostmi jako Microsoft, SAP nebo UniCredit Bank.

Foto: HN – Libor Fojtík

> Kanceláře budoucnosti

Kancelář po éře hybridu: hezčí nestačí, musí být chytřejší

Kdysi byla kancelář jednoduchá. Přišli jste, sedli si, otevřeli počítač a zkusili přežít poradu. Pak přišel hybrid. A s ním troufalá otázka: proč vlastně jezdit do kanceláře? Doma je klid. Dá se tam pracovat i v teplácích. A kuchyňský stůl je vždycky volný.



Udržitelné kanceláře v centrále společnosti NVM vybavené cirkulárním a repasovaným nábytkem

Kancelář proto nevyhraje tím, že bude hezčí. Vyhraje tím, že bude užitečnější. Protože soustředit se umíte i doma. A videohovor vám zařídí kalendář. Kancelář je významný nástroj HR a má nabídnout něco, co na dálku nikdy nebude stoprocentní:

- > Náhodné setkání, které vyřeší problém dřív než vznikne.
- > Rychlé „můžu na minutku?“ místo dvou týdnů e-mailů.
- > Sdílené know-how, které se špatně zapisuje do zápisu.
- > A ten nenápadný pocit, že jste tým, ne skupina připojených avatarů.

Prostor, který se umí přizpůsobit

Moderní kancelář už není jeden velký open space, kde se všichni tváří, že jim hluk nevadí. Budoucnost patří zónám a hlavně

možnosti volby. Jednou potřebujete spolupracovat. Jindy být neviditelní. Někdy obojí během jedné hodiny. Kancelář proto má být spíš modulární prostor, který nabízí zóny pro týmovou práci a pro soustředění, místa pro rychlé porady, telefonní a meetingové kabiny a prostory pro neformální rozhovor.

Klíčové slovo je flexibilita. Ne jako designová móda, ale jako pojistka proti realitě. Týmy se mění, projekty se přelévají, priority se přepisují. A prostor musí držet krok. Ne „při příští rekonstrukci“, ale průběžně.

Schůzka bez sportu Kdo dřív přijde, ten sedí

Dnešní práce stojí na spolupráci napříč kanceláři, domovy i zeměmi. Někdo sedí v kanceláři, někdo je doma a někdo se připojuje z centrály v zahraničí. A právě v tu chvíli se pozná, jestli prostor funguje. Když

ne, vždycky na to někdo doplatí: špatně slyší, není slyšet, nevidí prezentaci nebo zůstává v debatě tak trochu bokem.

Nová generace kanceláří tohle řeší technicky i prostorově: akustikou, která není dekorace, telefonními a meetingovými kabinami s rezervacemi, díky nimž schůzka nezačíná pátráním po volné zasedačce.

A ještě jedna věc, která se dlouho brala jako bonus: kontakt s exteriérem. Terasy a venkovní zóny nejsou luxus. Jsou to místa, kde se dá na chvíli vypnout, aniž by člověk musel utéct domů. Ve funkční kanceláři je „pauza“ normální součástí výkonu. Ne drobné selhání.

Produktivita nezačíná motivačním plakátem

Výkon nevzniká z motivačního plakátu. Vzniká z toho, že se dá dobře dýchat, je dobře vidět a člověk po třech hodinách nemá pocit, že je unavený. Stojí na věcech, které jsou překvapivě nudné, a právě proto zásadní: světlo, vzduch, akustika, ergonomie a možnost vybrat si prostředí podle aktuální práce.

Někdo potřebuje ticho. Někdo lehký ruch. Někdo oboje, jen v jinou část dne. Dobrý prostor to respektuje. Skvělý prostor se podle toho i průběžně ladí – podle reálného používání, ne podle toho, jak vypadá na vizualizaci.

Kancelář, která nezdržuje

Největší paradox kanceláří? Často vás zdržují věcmi, které s prací vůbec nesouvisí. Kde je volné místo. Kdo kde sedí. Která místnost je volná. Jak se připojit.

Digitální vrstva kanceláře nové generace tyhle drobné frustrace smaže. Vstup do budovy, rezervace pracovního místa i zasedačky, přehled obsazenosti – rychle, intuitivně, bez školení a bez tří různých aplikací. Digitální nástroje nejsou hračka pro IT. Jsou to tlumiče stresu. A když z kanceláře zmizí drobné

třecí plochy, lidem zůstane víc energie na práci i spolupráci.

Udržitelnost bez zelených prezentací

Kancelář budoucnosti bude muset obstát v dopadech na životní prostředí. Cirkulární přístup znamená navrhovat tak, aby věci šly opravit, rozebrat, znovu použít.

Nadčasový design pak není estetická ambice. Je to dlouhodobá strategie: co vydrží a lidé chtějí dále používat, to se nemusí za pár let vyhazovat. To je udržitelnost v praxi: méně odpadu, méně výměn, méně „nového za každou cenu“.

Kancelář není o nábytku

Nejčastější omyl je myslet si, že kancelář je jen o nábytku. Není. Je to otisk firemní strategie a kultury do prostoru. A to někdy znamená nepřikupovat, ale chytře kombinovat: co zachovat, co repasovat, co dokoupit.

Kancelář budoucnosti nemá být showroom technologií. Má být místem, kam lidé chodí rádi, protože jim to usnadňuje práci. Dnes. I za několik let.

Karla Krejčí, Ahrend

Ahrend je mezinárodní výrobce kancelářského nábytku a partner firem při navrhování moderních pracovních prostředí. Už 130 let pomáhá firmám navrhovat flexibilní, zdravé a cirkulární pracovní prostory, které podporují spolupráci i soustředěnou práci. Společnost je součástí nizozemské skupiny Royal Ahrend.

Prohlédněte si realizace kancelářských projektů na www.ahrend.com



HN0319AHR

Inzerce

KANCELÁŘE, KTERÉ FUNGUJÍ DNES.

NowyStyl

Způsob práce se mění – a kanceláře s ním. V Nowy Styl pomáháme společností vytvářet flexibilní kanceláře, které se přirozeně přizpůsobují změnám. Takové, ve kterých se dobře pracuje dnes a které obstojí i v budoucnu. Díky zkušenostem s ergonomií, akustikou a promyšleným uspořádáním vznikají moderní prostory, do kterých se lidé rádi vracejí.

Partner pro kanceláře budoucnosti

nowystyl.cz

A BUDOUCÍ FUNGOVAT

I ZÍTRA.

HN0319AHR

Nejde o estetiku, ale o strategii. Kancelář pracuje pro vás. Ne naopak

Jak má vypadat kancelář, do které lidé chtějí chodit a která skutečně podporuje jejich výkon? Odpověď nabízí workplace consultancy – konzultace kombinující důkladnou analýzu a plánování kvalitního pracovního prostředí. Firmy dnes stále častěji řeší, jak přizpůsobit pracovní prostředí hybridnímu režimu, snížit neefektivně využívané plochy a zároveň posílit spolupráci i spokojenost zaměstnanců. Jak se mění role kanceláře i potřeby týmů, vysvětlují Lucie Hudák Malá a Patrik Výkruta z firmy Capexus, specializující se na návrh a realizaci moderních pracovních prostředí. Workplace consultancy není jen o návrhu kanceláře, ale o širším pochopení toho, jak lidé pracují a co ovlivňuje jejich výkon. Firmy, které se tímto směrem vydají, často zjistí, že změna prostředí je jedním z nejrychlejších způsobů, jak pozitivně ovlivnit fungování celé organizace.

Co si dnes můžeme představit pod pojmem workplace consultancy?

Lucie Hudák Malá: Základem workplace consultancy je pochopit, jak firma opravdu funguje, jak lidé pracují, komunikují a co ke své práci potřebují. Teprve na základě těchto dat navrhujeme prostředí, které podporuje efektivitu, well-being i firemní kulturu.

Zároveň ale nejde jen o jednorázovou analýzu. Firmy se vyvíjejí a s nimi i jejich potřeby. Proto je důležité vnímat pracovní prostředí jako něco, co se má průběžně přizpůsobovat, nejen aktuálnímu stavu, ale i budoucímu směřování firmy.

Patrik Výkruta: Nejde jen o design. Je to kombinace analýzy, strategie a tvorby prostoru. Pomáháme firmám přizpůsobit kanceláře realitě dnešního hybridního světa.

Velmi často se setkáváme s tím, že firmy mají historicky nastavené kanceláře, které už neodpovídají tomu, jak dnes jejich týmy fungují. Workplace consultancy jim pomáhá tento nesoulad odstranit a nastavit prostředí tak, aby práci skutečně podporovalo, a ne ji komplikovalo.

Hodně se mluví o wellbeingu. Není to jen buzzword?

Lucie Hudák Malá: Naopak. Kvalitní pracovní prostředí má přímý dopad na psychiku, soustředění i dlouhodobou spokojenost lidí. Když se zaměstnanci cítí dobře, pracují lépe a firma to okamžitě pozná.

Z praxe víme, že i relativně malé změny v prostředí – například lepší akustika, dostupnost klidových zón nebo možnost volby pracovního místa – mohou mít výrazný dopad na to, jak se lidé během dne cítí a jak efektivně pracují. Moderní kancelář proto nabízí nejen pracovní místa, ale i zóny pro soustředění, spolupráci i odpočinek.

Firmy dnes často zavádějí sdílená pracovní místa. Funguje to?

Patrik Výkruta: Ano, pokud je to dobře navrženo. Sdílené pracovní místo není o šetření nákladů, ale o flexibilitě. V hybridním režimu stejně není každý den v kanceláři celý tým. Zároveň ale platí, že bez jasných pravidel a dobré komunikace může být tento model pro zaměstnance frustrující. Proto je důležité, aby změna nebyla jen prostorová, ale i kulturní. Aby lidé chápali, proč se zavádí a jak jim má pomoci.

Důležité je ale nabídnout různé typy prostředí od tichých zón až po komunitní prostory. Je ale také potřeba, aby se zaměstnanci takové prostředí naučili správně používat.

Lucie, v jednom rozhovoru jste řekla, že kancelář je „živý organismus“. Co to znamená?

Lucie Hudák Malá: Firmy se neustále vyvíjejí a kancelář musí s nimi. Není to statický prostor. Správně navržené prostředí umožňuje změny, růst i nové způsoby práce.

V praxi to znamená, že se snažíme navrhovat prostory tak, aby nebyly fixní, ale adaptabilní. Díky tomu může firma reagovat na změny bez nutnosti velkých a nákladných rekonstrukcí. Proto dnes navrhujeme modulární a flexibilní řešení, která se dokážou přizpůsobit bez nutnosti velkých investic a šetrněji k životnímu prostředí.



Základem workplace consultancy je pochopit, jak firma opravdu funguje, jak lidé pracují, komunikují a co ke své práci potřebují, shodují se Lucie Hudák Malá a Patrik Výkruta z firmy Capexus.

Jak velký vliv má pracovní prostředí na firemní kulturu?

Patrik Výkruta: Obrovský. Prostor přímo ovlivňuje, jak lidé spolupracují, jak se cítí a jestli chtějí být součástí firmy. Často vidíme, že firmy podceňují roli prostředí v každodenním fungování týmů. Přitom právě kancelář a prostředí kolem mohou přirozeně podporovat sdílení informací, neformální setkávání i vznik nových nápadů.

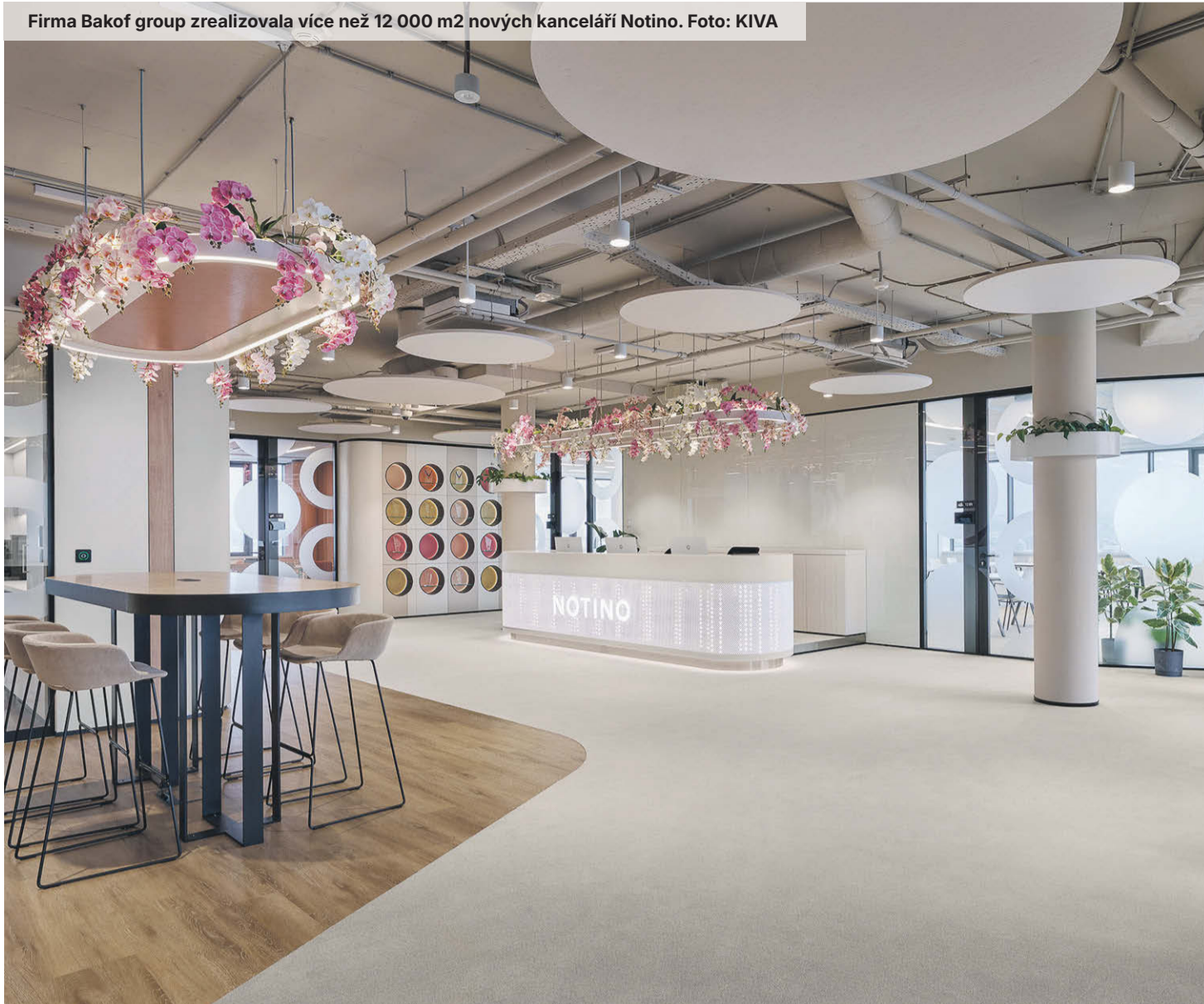
Kancelář dnes není jen místo pro práci, ale je to nástroj pro budování vztahů, sdílení know-how i přirozenou komunikaci.

Jak budou vypadat kanceláře budoucnosti?

Lucie Hudák Malá: Budou méně o „pracovních místech“ a více o zážitku. Lidé budou chodit do kanceláře hlavně kvůli spolupráci, inspiraci a sociálnímu kontaktu.

Zároveň se bude dál zvyšovat důraz na individualizaci, tedy možnost vybrat si prostředí podle aktuální potřeby. Někdy potřebujeme klid, jindy interakci. Kancelář by měla umět nabídnout obojí. Firmy, které to pochopí, získají obrovskou konkurenční výhodu, a to nejen v produktivitě, ale i v náboru talentů.

Firma Bakof group zrealizovala více než 12 000 m² nových kanceláří Notino. Foto: KIVA



Michal Ujezdský, výkonný ředitel společnosti Boint, a Jan Příbyl, výkonný ředitel společnosti Bakof group.

Nejdražší kancelář je ta, která nefunguje, říkají zástupci Bakof group a Boint

Firmy často řeší kanceláře jako designový projekt nebo položku v Excelu. Málokdy jako strategický nástroj řízení lidí a výkonu. Podceněná analýza budoucího růstu nebo změny ve fungování týmů mohou způsobit, že na první pohled hezký prostor přestává po několika letech stačit. Řešením je komplexní přístup k návrhu i realizaci – například v modelu generálního dodavatele, jaký využívají společnosti Bakof group a Boint, které se dlouhodobě podílejí na realizaci rozsáhlých kancelářských projektů pro velké firmy i mezinárodní společnosti.

Návrh kanceláře dnes nezačíná výběrem barev ani materiálů, ale analýzou fungování organizace. „Workspace analýza je první krok v návrhu. Pomáhá nám navrhnout flexibilní, funkční, estetické prostory seskládané z těch nejvhodnějších materiálů a technologií, které přinesou co největší hodnotu zaměstnancům i firmě,“ vysvětluje výkonný ředitel Bakof group Jan Příbyl. „Při workspace analýze mapujeme typy práce, vedeme strukturované rozhovory s vedením i lídry týmů a ověřujeme, jaké činnosti se budou

v kanceláři skutečně odehrávat,“ doplňuje za KYZLINK ARCHITECTS Zbyšek Sikora.

Dispozice kanceláří musí nabídnout rovnováhu mezi místy pro soustředěnou práci, týmovou spolupráci i rychlé operativní schůzky. „Už v úvodní fázi pracujeme se scénáři budoucího vývoje firmy – s růstem týmů, predikovanými změnami struktury či měnícím se poměrem práce z kanceláře vs. z domova. Dispozice proto navrhujeme jako systém, nikoli jako finální stav,“ říká Sikora.

Na návrh dispozice ale navazuje další klíčový krok – sladění architektonické představy s technickou a stavební realitou projektu. „Včasné zapojení stavební firmy pomáhá sladit kreativní návrh s technickou a rozpočtovou realitou. Předěje se kolizím, případným změnám během stavby a vícenásledům,“ říká výkonný ředitel společnosti Boint Michal Ujezdský.

Stejně důležité je ale také to, jak bude prostor v praxi fungovat. „Design bez provozní logiky je jen drahá kulisa. Design by měl podporovat provoz, ne ho komplikovat,“ popisuje Ujezdský. Pro funkčnost kanceláře a komfort je dnes klíčová volba materiálů a technických řešení. Firmy více řeší akustický komfort v open space – používají se pohltivé materiály, akustické příčky, podhledy i nábytek s akustickou funkcí.

Udržitelnost není marketingová nálepka

Podstatnou roli hraje také životnost a udržitelnost materiálů. Odolné podlahy – vinyl s vysokou odolností, kompozitní dlaždice nebo laminát s tlumením hluku – zajišťují dlouhodobou životnost a snadnou údržbu. „Udržitelnost není marketingová nálepka. Je to rozhodnutí investovat do kvality, flexibility a dlouhé životnosti. Pokud prostor vydrží deset let bez zásadní rekonstrukce a umožní přirozené změny firmy, je to ekologičtější i ekonomicky smysluplnější než levná řešení s tříletou životností,“ vysvětluje Ujezdský. „Levné materiály vyžadují častější údržbu a opravy, nebo kompletní výměnu již po 2–3 letech,“ potvrzuje Příbyl.

Podobně je to při řešení kvalitní elektroinstalace a kabeláže. „Správné promyšlení elektroinstalace už ve fázi projektu je zásadní. Funkční kancelář je taková, která počítá se změnou. Pokud není flexibilní dispozice, dostatečná kapacita technologií a možnost úprav bez bourání, prostor velmi rychle zastaral,“ říká Ujezdský.

Společnosti Bakof group a Boint společně fungují jako generální dodavatel stavby a interiéru a upozorňují, že investice do kvalitních stavebních i interiérových řešení se vrací především v dlouhodobém horizontu. Variabilita prostoru umožňuje reagovat na růst firmy či změny organizační struktury bez nákladných zásahů.

Kancelář jako funkční ekosystém

Z pohledu vybavení kanceláří nejde jen o stoly a židle. Důležitý je také nábytek pro neformální zóny, úložné prostory, akustické kabiny nebo modulární meetingové kouty. Správně zvolený nábytek podporuje různé typy práce, zajišťuje pohodlí a umožňuje flexibilitu, která se od moderních kanceláří očekává.

Do popředí dnes vstupuje technologická úroveň prostoru. High-tech zasedací místnosti, kvalitní audiovizuální vybavení a inteligentní rezervační systémy jsou dnes nezbytností pro plnohodnotné fungování nejen hybridních týmů.

„Snažíme se kombinovat prověřené technologie s tím, co je na trhu nové. Chceme, aby klienti měli spolehlivé řešení, které jim zároveň umožní využít moderní funkce a flexibilitu, kterou dnes kanceláře potřebují,“ vysvětluje Příbyl. Pokud technologie selhává, trpí tím nejen efektivita schůzek, ale i ochota lidí do kanceláře chodit.

Specifickou kapitolou je zeleň v kancelářích a celková kvalita vnitřního prostředí. „Výzkumy dlouhodobě ukazují, že kontakt s přírodními prvky pomáhá snižovat míru stresu a podporuje soustředění. Začleňujeme tedy přírodní materiály, organické tvary i živou zeleň – tu nikdy nevnímáme jako dekoraci, ale jako plnohodnotnou a funkční součást návrhu,“ vysvětluje Sikora.

Jeden generální dodavatel šetří čas i peníze

Velkou výhodou při realizaci nových kanceláří je komplexní přístup. „Pokud stavební část, interiér i nábytek řeší různí dodavatelé bez vzájemné koordinace, často dochází k nesouladu mezi návrhem, technickým řešením a finální podobou prostoru,“ vysvětluje Ujezdský.

„Jak to tak bývá, ne všechny prostory jsou ideální pro instalaci nábytku. Při realizaci, kde stavbu provádí externí stavební společnost, zjišťujeme tyto „nedostatky“ až při přebírání plochy a může se prodloužit doba realizace. Díky jednomu generálnímu partnerovi vzniká stavba na míru nábytkářům. A to přesně spolupráce Bakof group a Boint přináší,“ říká Příbyl.

Klient navíc nemusí řešit konflikty mezi projektantem, interiérem a zhotovitelem. Má jednoho partnera, který nese odpovědnost za celek. Tento model se uplatňuje zejména u větších kancelářských projektů, kde realizace zahrnuje stovky pracovních míst, komplexní technologie i náročnou koordinaci stavebních profesí.

Zkracuje se čas realizace, minimalizují se vícenásledky a výsledek je kompaktní. Kancelář pak není slepenec profesí, ale funkční organizmus. „Spolupráce Bakof group a Boint přináší zákazníkům maximální servis s jistotou absolutní efektivitě s přímým pozitivním dopadem do nákladů realizace,“ říká Příbyl. „Na začátku nám klient předá daný prostor a my mu na konci dáme do ruky nůžku, aby přestříhl pásku,“ uzavírá majitel společnosti Bakof group a Boint Dalibor Bárta.



Budoucnost kancelářů: od metrů čtverečních k zážitku

Jaká je situace na trhu servisovaných kancelářů a proč budou flexibilní řešení stále preferovanější? Nejen o tom mluví Lubomír Šilhavý, zakladatel a CEO sítě WorkLounge. Aktuálně má 7 poboček v Praze, jednu na Floridě a pracuje na systému franšiz.



Jak se podle vás za posledních 10–15 let proměnil kancelářský trh?

Před 15 lety v USA vrcholila hospodářská krize. Já jsem využil pádu cen a koupil na Floridě administrativní budovu s cílem ji kompletně přetvořit – lounge, recepce, konferenční místnosti, kafeterie. Začal jsem pronajímat malé servisované kanceláře i samostatná pracovní místa, což se do té doby nedělalo. Budova se hned zaplnila a 100% obsazenost máme dodnes. Projekt jsem pak zopakoval v Praze, a tak vznikl první WorkLounge.

K další změně došlo za covidu – firmy přehodnocovaly množství zaměstnanců i velikost pronajímaných ploch. Začaly si uvědomovat důležitost flexibility, zaměstnanci zase svoji hodnotu. Náš produkt začal zajímat firmy i zaměstnance. Nabízeli jsme plně vybavené, designové prostory pro jednotlivce i firmy a bez větších závazků.

Co byla největší změna v tom, jak firmy přemýšlejí o kancelářích a pracovním prostředí?

Dřív byla většina zvyklá na práci v halových kancelářích, bez ohledu na design a pracovní prostředí, a nájemní smlouvy se uzavíraly na dlouhá období. Od covidu si firmy začínaly čím dál více uvědomovat důležitost kvality a promyšlenosti prostředí a mnohé začínají přecházet na plně vybavené a servisované kanceláře.

Během posledních dvou let vidíme nárůst u větších firem, které dříve požadovaly pronájem na bázi metrů čtverečních – dnes na bázi počtu vybavených pracovních míst. Začínají si uvědomovat, že sdílení prostor – zasedacích místností, recepce, kuchyně i různých relax zón – rozkládá náklady mezi více firem a eliminuje přepřeláčení za plochy, které nejsou plně využité.

A kde se v tomhle vývoji začala výrazněji prosazovat servisovaná a flexibilní kancelářská řešení?

V USA kolem roku 2010 po krizi. Tehdy se začala objevovat potřeba mikro-kanceláří pro jednotlivce, kteří přišli o byznys a potřebovali znovu začít. S tím se pojila servisovanost, k malé kanceláři potřebujete zázemí. My jsme byli ve Státech jedni z prvních, kteří dokázali nabídnout toto řešení. K nám tato změna přicházela pomaleji, ale covid ji urychlil – najednou tento způsob začaly vyhledávat i střední a velké firmy.

Jak byste popsal současnou situaci na kancelářském trhu?

Dříve určoval podmínky nájmu majitel firmy – třeba chtěl mít kancelář blízko bydliště. Dnes drívují požadavky zaměstnanci. Rozhodují se, pro koho budou pracovat, či zda budou na volné noze a kancelář si pronajmou sami.

Jaké potřeby a obavy dnes u firem vnímáte nejčastěji?

Zaměstnanci chtějí pestré zóny pro práci i relax, dobře vybavené zasedačky, telefonní budky, tiché zóny. Nedávno jsme dělali detailní průzkum mezi klienty – jak se u nás cítí, jak vnímají společné zóny, kávu... Na základě analýz vytváříme ideální prostředí. Používáme přírodní materiály – dřevo, zeď, cihly, beton, kov.

Co se týče obav, vede flexibilita – naše smlouvy mají výpovědní lhůtu měsíc, flexibilita je tedy obrovská.

Co dnes firmy nejvíce oceňují na servisovaných kancelářích oproti tradičnímu pronájmu a proč se stále více firem rozhoduje nepřivazovat k dlouhodobým nájům a vlastní správě kancelářů?

Flexibilita, provoz 24/7, plný kancelářský servis, design, nevyžadování

uvádět prostory do původního stavu, recepční, kteří umí nastavit wifi, tiskárnu, konferenční systém, pomohou s eventy, podporují budování komunity a připravují akce jako společné pondělní snídaně. U nás se nemusí starat o chod kanceláře a soustředí se na vlastní byznys, ušetří na velikosti prostoru, na vstupních nákladech a správě celé kanceláře.

Jakou roli hraje flexibilita z hlediska růstu, změn týmu nebo nejistoty trhu?

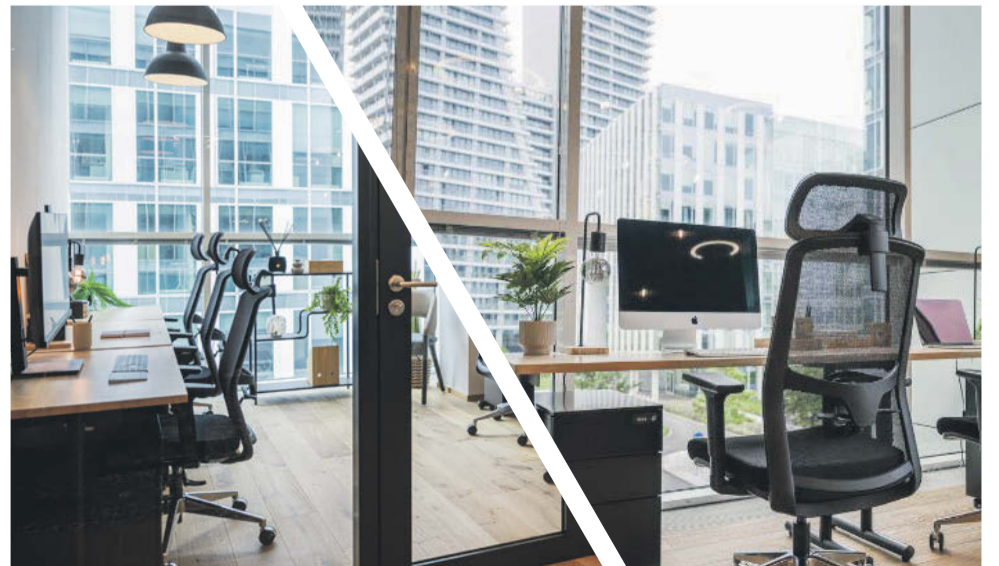
Dnes firmy vyžadují škálovatelnost. Zužují se, rozšiřují, potřebují víc prostoru na přechodné období pro externisty. A my umíme rychle změnit kapacitu, aniž byste se museli stěhovat nebo měnit smlouvu. Populární se stávají také rotace – poskytneme vstupní karty 20 lidem, firma platí za 10 míst a zaměstnanci se střídají.

Je něco, co vás na chování firem v posledních letech překvapilo?

Abych byl upřímný, ne. Všechno, co jsem již zmínil, jsem predikoval. Nejzásadnější je, že si firmy začaly uvědomovat hodnotu zaměstnanců, a ti tak začali drívovat své požadavky, za kterých se z home office budou vracet do kanceláře.

Jak si myslíte, že bude kancelářský trh vypadat za 5–10 let?

V současné době se téměř nestaví. Chybí moderní kanceláře pro větší týmy. Segment flexibilních a sdílených kancelářů a coworkingu velmi posiluje a v tomto období bude dál silně růst.



Očekávám menší zájem o tradiční kanceláře, ale naopak nárůst zájmu o flexibilní, servisované a designové prostory s variabilními společenskými a sportovními zónami, důrazem na kvalitu, technologie a udržitelnost

A jakou roli v tom vývoji bude hrát flexibilní a servisované kancelářské řešení?

Většina firem už ví, že tradiční pronájem na bázi m² je rizikový a nákladný – dlouhodobý závazek, úpravy, vybavení atd. Po započítání provozních nákladů a mzdy office managera to pro ně nedává smysl. Snazší pro ně je soustředit na svou práci a vše ostatní nechat na nás.

Prosadí se tento model i v menších městech?

Myslím si, že budoucnost je i v krajších městech, zajímavé projekty už jsou v Brně, Plzni, Ostravě. Nyní ve WorkLounge pracujeme na systému franšiz – to provozovatelům poskytne možnost využít zavedené systémy s marketingovou a regionální podporou. První franšizu chceme otevřít letos.

Jakou vizi máte pro WorkLounge v kontextu vývoje trhu?

V tom jsem trochu konzervativní. Nemáme cíl být největším providerem v Česku. Soustředíme se na profesionalitu, udržitelnost a kvalitu. Velkou část našeho portfolia tvoří naše vlastní budovy, v tom se mnohem lépe pracuje. Já miluji flexibilitu, přináší mi pohodu na duši.

Jak vznikl název WorkLounge?

Hodně cestuji a rád na letištích využívám lounge, kde si člověk může odpočinout i v klidu pracovat. Proto mého syna při vymýšlení názvu naší společnosti napadlo WorkLounge, jako taková kombinace work, relax and enjoy your day. Tuto atmosféru se snažíme ve WorkLounge od počátku vytvářet. Jsme rodinná firma. Pracuji zde obě mé dcery, můj syn i moje žena. Ten nejmladší říká, že až ukončí univerzitu v Miami, rád by tam či v Naples otevřel naši další floridskou pobočku. Jsem velmi hrdý na celý svůj tým. Nepovažuji je za zaměstnance, ale také za rodinu. Téměř všichni jsou se mnou po celou dobu existence WorkLounge.

Máte ještě nějaký pracovní sen?

Mým snem bylo koupit velkou budovu, kde bych mohl realizovat své nápady a zkušenosti. To se mi splnilo, když jsem koupil City Point na Pankráci. Lokalita se skvělým přístupem, v přímé návaznosti na D1, Jižní spojku, těsně u OC Arkády a se 120 parkovacími místy. Tady budujeme naši vlajkovou loď a snažíme se, aby byla ikonická, krásná, a hlavně funkční.