

HOSPODÁŘSKÉ NOVINY

SPECIÁLNÍ PŘÍLOHA

KANCELÁŘE BUDOUCNOSTI



Výstavba ožívá

Za miliardovými investicemi do nových administrativních center v Praze je do velké míry domácí kapitál.

Stavíme celé čtvrti

Zájem o kanceláře je veliký a nabídka velmi limitovaná, říká v rozhovoru Leoš Anderle, výkonný ředitel Sekyra Group.

Trendy na trhu

Martina Marečková
martina.mareckova@hn.cz



Bankovní centrály i menší novostavby. Výstavba kanceláří v Praze ožívá

Smíchov, Brumlovka, okolí Pankráče, Karlín a nejužší centrum metropole – v těchto lokalitách se momentálně koncentruje výstavba nových administrativních center v Praze. Za miliardovými investicemi stojí do velké míry domácí kapitál v čele s developery Sekyra Group, Penta Real Estate, Passerinvest Group a Crestyl.

Podíl nepronajatých kancelářských prostor v Praze se dlouhodobě drží nízkou, aktuálně se podle sdružení realitních poradců Prague Research Forum pohybuje kolem sedmi procent. Podle jejich odhadů bude ale volných prostor dále ubývat. „Současná neobsazenost představuje přes 290 tisíc metrů čtverečních okamžitě dostupných prostor,“ upřesňuje Josef Stanko, ředitel oddělení průzkumu trhu ve společnosti Colliers. „Zejména ve velmi atraktivních hubech, jako je Karlín, Brumlovka nebo Palmovka, které mají neobsazenost pod čtyři procenta, dochází k výraznému omezení možností k pronájmu.“

Spíše než menší nájemce tato situace ovlivňuje společnosti, které potřebují velké prostory. „Registrujeme silnou poptávku od větších korporací, hlavně pokud jde o budovy nad 10 tisíc metrů čtverečních,“ potvrzuje Leoš Anderle, výkonný ředitel Sekyra Group.

Tento developer dnes v Praze masivně staví nové kanceláře. Vděčí tomu dohodě s Českou spořitelnou, jejíž nová centrála od loňska vyrůstá u smíchovského nádraží. Tento vůbec největší administrativní komplex aktuálně ve výstavbě vznikne na pozemcích developera Sekyra Group, který při té příležitosti v sousedství bankovního kampusu paralelně staví další kanceláře a hotel. Investor neměl na výběr.

„Zavázali jsme se jim, že postavíme naráz celou jižní část našeho projektu Smíchov City,“ říká Anderle. „Jinak by kampus České spořitelny měl po dokončení z jedné strany třímetrovou a z druhé pětimetrovou díru. Měníme

~
Registrujeme silnou poptávku od větších korporací, hlavně pokud jde o budovy nad 10 tisíc metrů čtverečních.

v území nivelitu terénu, abychom se dostali nad úroveň kolejiště a mohli přejít do přednádražního prostoru při Nádražní ulici.“

Developer Sekyra Group loni dokončil kancelářskou budovu s názvem Arché na Rohanském nábřeží v Karlíně a zbývající volné prostory by se měly zaplnit v průběhu jara. Podle Anderleho se do výstavby projektu společnost pustila v roce 2022 spekulativně, tedy bez předem domluvených nájemců. Samotný developer si zřídil nové sídlo v nejvyšším patře domu.

Hned vedle Arché prodal Sekyra Group pozemky s projektem na kancelářskou budovu bance Creditas. Ta se zahájením výstavby své nové centrály počítá v letošním roce tak, aby byla hotová v roce 2027. „Klíčovým prvkem energetického konceptu je systém hlubinných vrtů a kaskáda tepelných čerpadel, díky nimž bude budova energeticky soběstačná v oblasti vytápění a chlazení,“ přibližuje mluvčí banky Lucie Brunclíková. Vyšší investice do tohoto řešení se podle banky vrátí v udržitelnosti nemovitosti a provozních úsporách.

S odvahou vpřed

Výše zmíněné banky si staví budovy pro sebe. Passerinvest Group se jako jeden z mála investorů loni odhodlal spustit výstavbu bez předem domluvených nájemců. Budova Hila

na Brumlovce kromě kanceláří nabídne i nájemní bydlení a obchodní prostory. Součástí areálu Brumlovky je celkem 12 administrativních budov, přičemž většinu z nich vlastní Passerinvest. Tato společnost v lokalitě Prahy 4 spravuje přes 220 tisíc metrů čtverečních kancelářských ploch, což odpovídá bezmála čtvrtině kancelářského trhu Prahy 4.

Brumlovka je podle firmy obsazená na 98 procent a nájemci oceňují vedle samotných kanceláří i nabídku služeb v areálu – od obchodů po možnosti stravování. „Pocítujeme nedostatek kancelářských ploch, a proto jsme začali stavět Hilu,“ vysvětluje Eduard Forejt, ředitel rozvoje obchodu v Passerinvest Group. „Chceme být schopni v případě potřeby uspokojit poptávku nájemců na expanzi, přesuny nebo obměnu.“ Firma má podle něj vážné zájemce zhruba na 10 tisíc metrů čtverečních v budově Hila, tedy asi polovinu veškerých kancelářských ploch.

Developer paralelně staví administrativní budovu Sequoia v nedalekých Rožtlech. „V polovině letošního roku plánujeme zahájit výstavbu další kancelářské budovy na Brumlovce,“ říká Forejt.

V Praze 4 je letos odhodlaný začít stavět administrativní centrum i developer Crestyl. Jeho projekt Boka nedaleko stanice metra



Administrativní centrum Boka developera Crestyl má stát nedaleko stanice metra Pražského povstání. Láká mimo jiné na střešní terasu, která bude společná pro všechny nájemce budovy.
Vizualizace: Crestyl

Inzerce

Ofelos BOX

Odhlučněné buňky

V průměru o 34 % levnější než ekvivalentní konkurence

Minimalistický design × maximální odhlučnění

Klid na práci, hovory i odpočinek

Navrženy tak, aby se Vám z nich nechtělo ven...

✉ info@ofelos.cz

☎ 604 420 284

🌐 ofelos.com



HN06440

Pražského povstání je oproti Hile komornější. Láká mimo jiné na střešní terasu, která bude společná pro všechny nájemce budovy. Nedařilo se odsud připravuje větší kancelářskou budovu s názvem Key developer Skanska, ale ten zatím datum výstavby neoznámil.

Zmíněné investiční záměry ukazují, že developeri si už více troufají stavět takzvané na blind. Donedávna však byli opatrnější. Od poloviny loňského roku se v Praze nezačala stavba žádné kancelářské budovy. A za celý letošní rok se má podle makléřů v metropoli dokončit jen 24 600 metrů čtverečních kanceláří, a to včetně rekonstrukcí. To pro představu odpovídá přibližně velikosti projektu Masaryčka od Penty v centru Prahy. Slabý bude co do nové nabídky i rok 2026.

V dalších dvou letech nastane naopak velké stěhování společností, jako je Creditas nebo Česká spořitelna. Druhá zmiňovaná banka momentálně sídlí v několika starších budovách na Budějovické a tyto nemovitosti prodává. Investorům Česká spořitelna nabízí rovněž budovu T-Mobile u stanice metra Roztyly, v níž je zmíněný operátor v nájmu už více než 20 let. Nadnárodní korporace potřebují uplatňovat politiku udržitelnosti, což se vztahuje i na nemovitosti, které užívají. Trendem jsou budovy mimořádně šetrné k životnímu prostředí. T-Mobile se proto nabízí příležitost přemístit se do úspornějších a zároveň modernějších kanceláří.

„Nájemní smlouvu máme ještě na několik let, ale pochopitelně už nyní se touto otázkou intenzivně zabýváme a zvažujeme všech-

ny možnosti,“ uvádí Pavel Hadrbolec, finanční ředitel T-Mobile Czech Republic a Slovak Telekom. „Musíme zvážit nejen lokalitu jako takovou a s ní související dopravu, ale také technologickou infrastrukturu a zázemí nebo například flexibilitu prostoru s ohledem na dynamicky se vyvíjející vnitřní prostředí a kulturu firmy, také energetickou náročnost a udržitelnost a v neposlední řadě i náklady – a to nejen ty související s nájmem, ale také s přesunem a vším souvisejícím.“

Vedení T-Mobilu řeší všechny kroky s Deutsche Telekomem a podle Hadrbolce „žádný scénář není dopředu vyloučený“.

Růst nákladů i covid

Stavební aktivitu dlouho brzdil růst cen stavebních prací a materiálů i dražší úvěry. Investoři si nebyli jisti, jak moc by firmy byly ochotné akceptovat vyšší nájemné, do něhož potřebovali promítnout zvýšené náklady na výstavbu. Poptávku také utlumila pandemie covidu, kdy lidé značně omezili osobní přítomnost v kancelářích a část z nich firmy uvolňovaly. Situace se už ale stabilizovala.

„Po covidu už firmy víceméně zjistily, do jaké míry kanceláře využívají a kolik prostor potřebují,“ říká Jana Vlková, ředitelka oddělení workplace advisory a office agency v Colliers. Většinou se podle ní ustálil pracovní model 3+2, tedy tři dny v kanceláři a dva dny vzdáleně. „Upravily se velikosti kanceláří a jejich vybavení. Větší a středně velké firmy pracovní místa mnohem více sdílejí.“

Kanceláře se vybavují technologiemi, aby se mohli zaměstnanci jednoduše připojit na jakoukoliv platformu, měli dobrý zvuk, dbá se také na akustiku. „Přibližně 80 procent schůzek probíhá online. Hodně se také klade důraz na ergonomii, protože s výjimkou zaměstnanců IT firem většina lidí doma nemá kvalitní židli, polohovatelný stůl ani dva monitory,“ popisuje Vlková.

Upravily se velikosti kanceláří a jejich vybavení. Větší a středně velké firmy pracovní místa mnohem více sdílejí.

Před covidem měli zaměstnanci podle Stan-ka k dispozici notebook s mikrofonom a kamerou, ale zasedací místnosti běžně nebyly patřičně vybavené technologicky. Dnes firmy potřebují dostatek menších zasedáček s bezdrátovým připojením.

Do kanceláří spravovaných společností Passerinvest Group dnes podle Forejta pravi-

delně dochází přes osm tisíc lidí denně, v počátcích covidu to bylo i jen 800 a v průběhu pandemie pak dva až tři tisíce lidí. „Neočekáváme, že poptávka bude klesat. Naopak od začátku roku cítíme, že zájem roste a firmy, které nám dříve vracely prostory, je chtějí zpět. Často už však nejsou volné,“ říká Forejt.

Nájemné roste nejen v centru Prahy, ale i v ostatních kancelářských lokalitách, jako je Karlín, Pankrác nebo Brumlovka. „Dnes už se blíží pomyslné hranici 20 eur za metr čtvereční a měsíc,“ říká Stanko. Do sazeb se promítají inflační doložky ve smlouvách a pochopitelně omezená nabídka volných prostor.

Crestyl chce za pronájem v projektu Boka 21 až 24 eur za metr čtvereční a měsíc. „Na Brumlovce se dnes výše nájemného typicky pohybuje kolem 17,5 eura na metr čtvereční měsíčně,“ říká Forejt. Pár budov v ceně vybočuje, ať už směrem nahoru v případě prémiových prostor, nebo dolů. Za pronájem kanceláří v nově vznikající budově Hila Passerinvest požaduje 23 eur za metr čtvereční a měsíc, v projektu Sequoia o euro méně.

Nově vznikající novostavby od Passerinvestu mají nižší uhlíkovou stopu a díky modernějším technologiím umožňují úspory na servisních poplatcích, které jsou oproti stávajícím domům na pražském trhu o více než 10 procent nižší. Standardně se dnes poplatky na údržbu, úklid, spotřebu elektřiny či bezpečnost společných prostor pohybují kolem 120 korun za metr čtvereční a měsíc.

Příloha: Kanceláře budoucnosti

• Ředitel speciálních projektů Aleš Mohout • Editor Martin Knížek (martin.knizek@economia.cz) • Grafika a zlom Vizualní studio Economia • Obchod a inzerce Daniel Hort (daniel.hort@economia.cz)

Partner přílohy:



Inzerce

HN064252

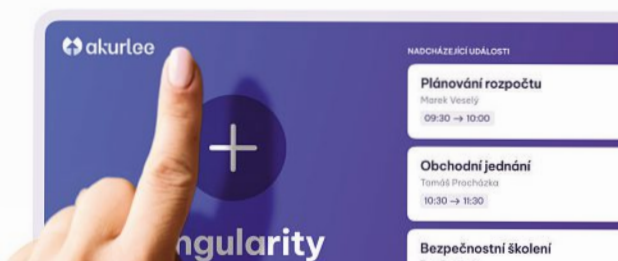
akurlee Věří nám **+1000 klientů** po celém světě.

Posuňte svou kancelář do nové éry

Získejte novou úroveň flexibility. Seznamte se s naším nejvýkonnějším softwarem, který dokáže spolehlivě řídit vaše pracovní prostory po celý den, každý den.

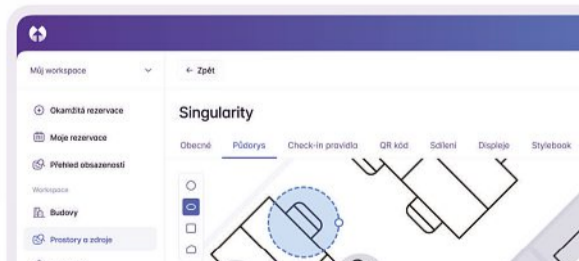
Rezervujte, plánujte, ať jste kdekoli

Zasedáčky, sdílené stoly, parkovací místa i firemní vybavení rezervujte pohodlně z mobilní aplikace, přes počítač nebo na dotykovém displeji u vstupu do místnosti. S Akurlee budete mít firemní zdroje vždy po ruce – jasně, rychle a přehledně.



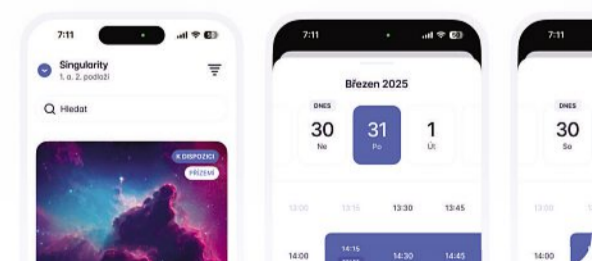
Nezáleží, jak velká je vaše kancelář

Plánujte a nastavujte kapacity pracovních míst, kdykoliv budete chtít. S chytrou technologií Office Maps změňte výkon své kanceláře na dvě kliknutí. Uspořádejte jakýkoliv prostor bez omezení a proměňte každý svůj metr čtvereční na zisk.



Spravujte, organizujte... kontrolujte

Intuitivní design platformy zajistí přirozené ovládání celé budovy z jednoho místa. Pod palcem budete mít sladěnou integraci systémů, která obstará efektivní automatizaci procesů. Reporting dat zase bude hlídat vaše náklady na provoz kanceláře a mnohem více.



Vyzkoušejte Akurlee ještě dnes.

Naskenujte QR kód a propojte svou kancelář během pár okamžiků.



www.akurlee.com

• Rozhovor

Martina Marečková
martina.mareckova@hn.cz



Stavíme dnes celé čtvrti, ne jen povedené samostatné domy

Naprostou většinu kancelářů momentálně v Praze staví developer Sekyra Group. Nový kampus České spořitelny nebo centrála banky Creditas jsou součástí nově vznikajících městských čtvrtí na Smíchově a v Karlíně právě od Sekyry. „Dneska mohou být pro velké korporace centrální lokality významnou konkurenční výhodou na trhu práce,“ říká Leoš Anderle, výkonný ředitel Sekyry Group.

V listopadu jste se přestěhovali v rámci Prahy 8 z nájmu ve Sluneční věži do vlastní kancelářské budovy Arché od architektky Evy Jiříčné. Polepšili jste si ve standardu nebo i ve velikosti kanceláří?

Pokud jde o metry čtvereční, máme to hodně podobné. Dramatická změna je to ale v tom, že ve Sluneční věži jsme původně seděli na třech patrech, později jsme si pronajali ještě další dvě. A byt jsme byli logicky rozdělení po odděleních, rozmístění na pěti patrech není dobré pro kolektiv ani pro firemní život jako takový. A to byl i hlavní důvod, proč jsme se pustili do výstavby tohoto domu na Rohanském ostrově. Tady jsme všichni pohromadě.

Ve vašem projektu Smíchov City se loni zahájila stavba nového kampusu České spořitelny a navazujícího administrativního komplexu, jinak se v posledních letech do výstavby nových kanceláří developeri až na výjimky nepouštěli, aniž by měli alespoň na větší část objektu zaslíbené konkrétní uživatele...

Je to atypická situace, kdy my stojíme za více než 80 procenty kancelářského trhu. V Praze bylo na konci loňského roku rozestavěno zhruba 166 tisíc metrů čtverečních kancelářských ploch a přes 130 tisíc z toho vyrůstá v našich nových čtvrtích Smíchov City a Rohan City. Klíčovou roli sehrála dohoda s Českou spořitelnou, jejíž centrála vzniká uprostřed projektu Smíchov City. Zavázali jsme se jim, že postavíme naráz celou jižní část projektu včetně hotelu u nádraží a dalších tří administrativních budov. Jinak by kampus České spořitelny měl po dokončení z jedné strany třímetrovou a z druhé pětimetrovou díru. Měníme v tom území nivelitu terénu, abychom se dostali nad úroveň kolejiště a mohli přejít do přednádražního prostoru při Nádražní ulici. Odstraňujeme tak významnou bariéru v území, což je velmi důležité pro další rozvoj Smíchova jižně od našich pozemků. Je to největší staveniště, jaké u nás v novodobé historii v pozemním stavitelství kdy bylo.

Kromě toho jsme začali stavět spekulativně tento dům na Rohanském nábřeží. Věříme, že si naše budovy své klienty najdou, protože zájem o kanceláře je veliký a nabídka je velmi limitovaná.

Proč se staví tak málo?

Oproti předcovidovému období se s růstem úrokových sazeb změnila očekávání investo-

~ Věříme, že si naše budovy své klienty najdou, protože zájem o kanceláře je veliký a nabídka je velmi limitovaná.



Na stejném patře a ve vlastním Rozmístění na pěti patrech není dobré pro kolektiv ani pro firemní život jako takový. A to byl i hlavní důvod, proč jsme se pustili do výstavby tohoto domu na Rohanském ostrově, říká Leoš Anderle. **Foto: HN – Lukáš Bíba**

Leoš Anderle (49)

■ Výkonný ředitel Sekyry Group. Do developerské společnosti miliardáře Luďka Sekyry nastoupil v roce 2001 jako ředitel developmentu. Svou profesní kariéru začal v roce 1996 v developerské divizi společnosti Metrostav.

■ Anderle je absolventem oboru konstrukce pozemních staveb na Stavební fakultě ČVUT. Za téměř čtvrt století byl zodpovědný za řadu velkých staveb pro korporace, jako je T-Mobile, Nestlé či Česká spořitelna.

■ V posledních letech Sekyra Group vytváří nové pražské čtvrti na Smíchově, v Karlíně a na Žižkově.

rů ohledně návratnosti vložených peněz a zároveň značně vzrostly investiční náklady. Ale situace se mění, nájemné roste, což návratnost zvyšuje na požadovanou úroveň. Jestliže se ještě před čtyřmi lety v Karlíně pronajímaly kanceláře za 15–16 eur za metr čtvereční a měsíc, dneska už to je 20 eur. Rekonstrukcí v současné době prochází budova Danube House a ta se nabízí od 23 eur za metr čtvereční. Průměrné měsíční nájemné se v nejbližších letech v lokalitách, jako je Karlín, musí dostat na 22–24 eur za metr čtvereční, jinak výstavba kanceláří při stávajících cenách pozemků a stavebních prací ekonomicky nebude fungovat.

Obzvlášť velké firmy dnes nemají mnoho příležitostí ke stěhování do nového...

Je to tak, hlavně pokud jde o budovy nad deset tisíc metrů čtverečních. My registrujeme silnou poptávku od větších korporací. Na Smíchově máme rozestavěné tři kancelářské budovy, ale v budoucnu chystáme ještě další administrativu při Radlické ulici. Momentálně připravujeme zadání pro architektonickou soutěž. Tyto domy jsou ale součástí finální etapy projektu Smíchov City a dostavíme je až za sedm let, neřeší tedy současnou potřebu firem. I tak již máme zájemce, kteří

v soukromé firmě, modernizace nádraží již rok probíhá i stavebně.

V projektu vznikne také veřejná základní škola. A my začneme ještě letos ve střední části území stavět další obytný blok za tři miliardy korun. Na Smíchově probíhá opravdu velmi intenzivní rozvoj.

Vraťme se ještě k vaší nové centrále v Karlíně. Jak velkou část domu obsadila Sekyra Group a jak se vám daří pronajímat zbývající volné prostory?

Máme nejvyšší podlaží, patro přibližně o 1200 metrech čtverečních. V přízemí jsme otevřeli ještě nový showroom, který má zhruba 350 metrů čtverečních. Toto klientské centrum s 3D modely slouží primárně lidem, kteří si od nás kupují byty.

V dalších třech podlažích domu už sedí také poradenská firma VGD a společnost Essilor, která je světovým lídrem v oblasti dioptrických brýlí. Na nižší podlaží máme těsně před podpisem další nájemce. Registrujeme tedy poměrně velkou poptávku, diskuse se zájemci intenzivně běží a já věřím, že se nám budovu podaří během března dopronajmout. Ale nějaký čas samozřejmě potrvá, než se prostory vybaví a firmy se reálně nastěhují. Dům plně ožije někdy po prázdninách v druhé polovině roku.

by rádi, abychom jim zde vytvořili budovu na míru.

Kolik se na Smíchově investuje peněz?

V jižní části Smíchov City máme rozestavěné kanceláře a hotel s unikátním Smíchov Marketem za 15 miliard korun. Další 15 miliard tam investuje veřejný sektor. Tyto prostředky jdou hlavně na dopravní infrastrukturu, což zahrnuje modernizaci smíchovského nádraží a také vybudování nového přestupního terminálu propojujícího vlaky, metro, tramvaje a autobusy, a to příměstské i dálkové. Musím ocenit práci města, které již získalo stavební povolení na rekonstrukci dopravního terminálu na Smíchově. Také projektové týmy Správy železnic fungují stejně efektivně jako

Jaké nájemné si tady na Rohanu účtujete?

Řádově se bavíme o 20 eurech za metr čtvereční a měsíc plus poplatky. Trh musí jít tímto směrem, jinak se nové kanceláře stavět nedou. Například v Berlíně budou ve srovnatelné lokalitě stejné, moderní kanceláře jako tady stát 27–31 eur.

A můžeme srovnávat Prahu s Německem?

Neporovnávám nás s Mnichovem, ale srovnání s Berlínem je docela namístě. I co se týče třeba cen bytů. Kanceláře, které se dnes v Praze staví, jsou certifikované v jednom ze dvou nejvyšších stupňů v systému BREEAM nebo LEED (certifikace udržitelnosti budov – pozn. red.). Naše budova má nejvyšší certifikaci LEED Platinum.

Díky čemu dosáhne tato budova na nejvyšší úroveň LEED?

Řekl bych, že to není žádné specifické know-how, na tuto úroveň certifikace dosahují na trhu v podstatě všechny novostavby realizované v prémiových lokalitách. Není to jen o samotné budově a jejích technologiích. Body získává dům i za lokalitu, ve které se nachází, nebo tím, že je na brownfieldu, že poskytuje zázemí pro cyklisty...

Co je specifické pro tento dům – paní architektka Jiříčná chtěla, aby byl transparentní. A díky celoskleněné fasádě se skrz něj dá skutečně prohlédnout. Velmi to vynikne v kanceláři s výhledem na Pražský hrad. Žaluzie jsou jen na západní stěně budovy, na ostatních stranách používáme vnější stínící prvky, které stylizují vlnky. Říkáme budově Arché, což v antické filozofii reprezentuje jakýsi prvotní princip světa.

Plánujete budovu nabídnout investorům?

Myslím, že v nejbližších letech to není na pořadu dne. Nestavěli jsme ji za tímto účelem. Na současném investičním trhu by to pravděpodobně nedávalo velký smysl.

Na sousedním pozemku jste prodali bance Creditas projekt kancelářské budovy A2 na její novou centrálu. Kdy se začne stavět?

Předpokládám, že výstavba začne ještě letos. Centrála Creditasu bude poslední budovou v první etapě Rohan City. Tou předposlední stavbou této etapy jsou dvě věže od ateliéru AI-Design architektky Evy Jiříčné a Petra Vágnera zhruba o 110 bytech. Do prodeje šly v říjnu a skoro všechny se prodaly off market klientům, kteří se registrovali v naší databázi zájemců.

Kdy se tady pustíte do dalších kancelářských budov?

Na Rohanu máme povolení na další administrativu, celkem 25 tisíc metrů čtverečních ve třech domech, směrem k centru města. Myslím, že letos jejich výstavbu nebudeme zahajovat. Ale uvidíme, protože může přijít poptávka od nějaké korporace. I tak si myslím, že bychom začali kanceláře stavět nejdříve na přelomu roku. Určitě zde ale začneme po prázdninách s výstavbou více než 140 bytů směrem k řece, celkem jich tam v druhé etapě projektu vznikne 450.

~ I v Radlicích nebo ve Stodůlkách jsou kvalitní projekty, ale myslím, že pro uživatele je rozdíl být součástí městského prostředí Smíchova nebo Karlína, oproti tomu být na periferii.

Záleží i na našich kapacitách. Zahajujeme nyní další obytný blok s více než třemi sty byty na Smíchově. Na přelomu roku jsme začali stavět 80 bytů v Čakovicích a ještě letos tam chce-

me pokračovat s dalšími 80 byty. Paralelně stavíme byty na Rohanu a rozsáhlá výstavba jižní části Smíchova ještě není ani v poločase...

Těch 25 tisíc metrů čtverečních na Rohanu je velký objem kanceláří. To by mohl obsadit jeden nájemce?

Budou to tři menší domy, které mají v součtu 25 tisíc metrů čtverečních. Myslím, že pro jednoho nájemce by to nebylo optimální. Jeden dům je oddělený silnicí a je vysloveně samostatný. A ty další dva by asi šlo propojit, ale pak by vznikl velmi dlouhý dům.

Ptám se proto, že modernější kanceláře by si zasloužila třeba společnost T-Mobile, která sedí ve více než 20 let staré budově na Roztylech. Vlastník se nemovitost rozhodl prodat, takže se stěhování vlastně nabízí...

Nechci, aby to působilo sebestředně, ale nabídka v centrální Praze je poměrně nízká. Kdyby existovaly lokality typu Smíchova nebo Rohanu v době, kdy potřeboval prostory T-Mobile, tak by možná neexistovala Brumlovka nebo Roztyly anebo jiné kancelářské lokality mimo širší centrum města. Mimochodem centrála T-Mobilu, kterou jsme před více než dvaceti lety stavěli my, vznikla také na brownfieldu. Tenkrát to bylo opravdu velmi prémiové místo a prémiový produkt. I v Radlicích nebo ve Stodůlkách jsou kvalitní projekty, které splňují nejvyšší certifikace, ale myslím si, že pro uživatele je rozdíl být součástí městského prostředí Smíchova nebo Karlína, oproti tomu být na periferii. Dneska mohou být pro velké korporace centrální lokality významnou konkurenční výhodou na trhu práce.

Sekyra Group má momentálně dost práce ještě na několik let dopředu. Zajímáte se ještě vůbec o nové akvizice?

Zajímáme a vyhodnocujeme další akvizice. Díváme se například na německý trh a do Polska. Rádi bychom naše know-how tvorby živého městského prostředí využili i jinde. Ale nezáleží na tom, jestli chcete, ale jestli vůbec lze koupit větší územní celky v lokalitách, které by se nám líbily, kde by mohla být přidaná hodnota i v urbanismu a v návrhu, a nikoliv jen v tom, postavit jeden architektonicky a technicky povedený dům.

Na Smíchově si bolestivě uvědomujeme, že už děláme poslední fázi, tam je to developersky hotové. Na Rohanu máme před sebou ještě hodně práce, chceme ještě dále zkvalitnit veřejný prostor. Smíchov bychom chtěli kompletně dokončit v roce 2032, Rohan ještě o něco později. Teď očekáváme změnu územního plánu na Žižkově, kde bude větší objem bytů. Na Žižkov City se těšíme, tam budeme stavět dalších 15 až 20 let.

Kdy začnete stavět na Žižkově?

Místo digitalizace a zrychleného stavebního řízení přišla paralýza, takže se to těžko odhaduje. Je to smutné, když máte třeba dvě miliardy korun v pozemcích, což v developerském světě při velkých projektech není zase tolik peněz. Banky dnes financují developery sazbou šest sedm procent ročně. Cena ekvity je vyšší, a kdybych řekl velmi konzervativně, že průměrná cena peněz v developerském projektu je deset procent ročně, tak když se zdržíte o rok, přijdete o 200 milionů. Dvacet bytů vám zmizí v nenávratnu jenom tím, že čas běží. A to se nebudím o tom, že celou tu dobu máte personální náklady, platíte nájem... Ten čas je opravdu devastující.

Inzerce

HN064416

Spolu s AI dáme váš byznys do pohybu

Microsoft 365 Copilot

vodafone.cz/digitalninastroje



 Microsoft 365

 vodafone
business

Coworking

Anežka Hesová

anezka.hesova@economia.cz



Konec dlouhodobých pronájmů kanceláří. Firmy potřebují flexibilitu

Velký návrat do klasických kanceláří se ani pět let po pandemii nekoná. Práce z domova, kterou si nedobrovolně vyzkoušela většina firem, zůstala oblíbeným benefitem a v určité míře je dnes už součástí běžné firemní praxe, alespoň u těch profesí, kterým to náplň práce dovoluje. A zatímco ve Spojených státech zaměstnavatelé nutí své lidi vrátit se na pět dní v týdnu do kanceláře, v Česku je nálada o poznání svobodnější. A nezaměstnanost tak nízká, že i kdyby zaměstnavatelé chtěli povinnou docházku na pracoviště vyžadovat, netahalo by za silnější konec provazu.

„Pracovní trh začíná ovlivňovat generace, která vyžaduje velkou flexibilitu,“ všimá si trendů Jakub Matoušek, provozní ředitel společnosti Impact Hub, která poskytuje coworkingové prostory a sdružuje lidi zaměřené na sociálně nebo environmentálně prospěšný byznys ve třech největších městech Česka. Požadovaná flexibilita se týká typu úvazku, pracovní doby i právě místa výkonu práce. O tom, zda budou pracovat z kanceláře, z obýváku, z kavárny nebo třeba z vlaku, chtějí mladí lidé do velké míry rozhodovat sami. A nutit je sedět každý den na pevně dané firemní adrese je za současných podmínek na pracovním trhu už téměř nemožné.

Nejpohodlnějším řešením se krátce po pandemii zdál být vstřícný postoj k oblíbeným home officům. Nechat zaměstnance pracovat doma bylo populární, a pro firmu to navíc mělo i jisté zdravotní a ekonomické výhody. Brzy se ale ukázalo, že to může mít neblahý dopad na produktivitu, ale také na celkovou motivaci a loajalitu pracovníků. Oni sami už si často uvědomují, že k efektivnímu zvládnutí svých úkolů potřebují změnit prostředí a setkávat se s dalšími lidmi, stejně jako zůstat v osobním kontaktu se svým pracovním týmem a firemní kulturou. Ovšem ne už pětkrát týdně od rána do večera v kanceláři na druhém konci města, jak tomu bylo před pandemií. A tak začala růst obliba alternativních řešení, jakým je například využívání sdílených pracovních prostor.

Ty první vznikaly už na začátku tisíciletí z přirozené potřeby ušetřit na pronájmu vlastní kanceláře. Skupina spřátelených freelancerů si obvykle pronajala společnou místnost k práci a postupně se tato praxe rozšiřovala a institucionalizovala až do dnešní podoby profesionálních hubů a velkých podnikatelských komunit. Těži z nich kromě nezávislých profesionálů i například zaměstnanci zahraničních firem nebo ti, kdo pracují na dálku pro společnost sídlící ve vzdálenějších městech.

Začínají být ale lákavé i pro zaměstnance, kteří zkrátka nechtějí za práci dojíždět, což je podle Matouška v českém prostředí velmi typické. „Nejvíce je to znát v Praze. Když jsme ukončili Impact Hub na Vinohradech, doufali jsme, že naši klienti se přesunou do naší další pražské pobočky na Smíchově. Ale řekli nám, že si radši najdou jiné místo k práci ve svém okolí,“ vypráví své zkušenosti. Hodinová cesta

do práce už řadu lidí odradí, raději si s notebookem sednou do kavárny a využijí čas efektivněji. Proto se podle Matouška v hlavním městě vyplatí mít v každé čtvrti nějaký prostor, kde mohou lidé pracovat.

Zmenšit kanceláře a ušetřit

Přesun lidí na alternativní pracoviště je trend, který má i zásadní ekonomické příčiny. Vysoké ceny nájmu a energií v posledních letech nutí firmy přemýšlet nad tím, jak využívat svůj prostor efektivněji. „Jestli se před pandemií pohybovala obsazenost klasických kanceláří mezi 70 a 90 procenty, dnes je to kolem 60 nebo i méně,“ upozorňuje Matoušek. To vede

zaměstnavatele k tomu, že zmenšují své dlouhodobě pronajímané prostory a doplňují je nebo nahrazují alternativními formami flexibilních kanceláří.

Firmy, které si dříve mohly dovolit obsadit několik pater velkých kancelářských budov, už tyto prostory dál nerozšiřují, spíše z nich ustupují a nabízejí svým týmům předplacený prostor v coworkingových centrech, kde mohou kapacitu pracovních míst pružně přizpůsobit svým potřebám. „Flexibilní kanceláře jsou v poslední době stále žádanější. I proto Impact Hub v druhé polovině letošního roku otevře v Brně nový prostor zaměřený na tento segment trhu. Spolupracujeme na tom s investorem MSI, který našemu konceptu věří,“ prozrazuje Matoušek. Nové kancelářské prostory otevře Impact Hub v rozvíjející se lokalitě Trnité blízko brněnského nákupního centra Galerie Vaňkovka. Na 800 metrech čtverečních tu vznikne 22 plně servisovaných kanceláří pro čtyř- až čtyřicetlenné týmy, zasedací místnosti a odpočinkové zóny.

Zatímco běžné coworkingové prostory obvykle vypadají jako velká otevřená kancelář, kam může jednotlivec s předplaceným vstupem přijít, sednout si k libovolnému stolu a pracovat s využitím společného zázemí, flexibilní kanceláře jsou personalizovanější. Fungují tak, že si firma na stanovenou dobu pronajme určitý počet pracovních míst nebo zasedacích místností a tento prostor je pro ni vyhrazený, takže ho může přizpůsobit své kultuře a potřebám.

organizací a firem, pozn. red.). Chceme být na to připraveni,“ říká šéf sdílených kanceláří.

Z metropolí do menších měst

V pražském centru společnosti Impact Hub aktuálně fungují obě služby zároveň. V jednom patře budovy je coworkingový prostor a ve druhém si už jednotlivci nebo firmy pronajímají fixní pracovní místa. Obě skupiny zároveň využívají samoobslužný bar, zasedací místnosti a také mají možnost účastnit se workshopů nebo networkingových aktivit. „Pro určitou skupinu našich klientů je to jedna z hlavních motivací pro členství v naší komunitě. Vytváříme pro ně příležitosti, jak se ve své práci posunout a propojit se s inspirativními a stejně smýšlejícími lidmi. Máme velkou databázi kontaktů napříč různými profesemi a také napříč městy, ve kterých působíme,“ pokračuje Matoušek.

Flexibilní kanceláře zatím vznikají především ve velkých městech, různé formy coworkingových prostor se ale stále častěji objevují i v těch menších. S rostoucími cenami bydlení v metropolích se struktura pracovního trhu mění, stále víc „kancelářských“ profesí se stěhuje do lokalit, ze kterých do zaměstnání dojíždí jen občas a většinu času pracují na dálku. Právě ti pak vyhledávají místa k práci v okolních kavárnách, knihovnách nebo dalších místech, kde se mohou na svou činnost soustředit lépe než doma.

Text vznikl ve spolupráci se společností Impact Hub.



Inspirativní prostředí. Práce z domova byla během pandemie populární, ale mnoho lidí si uvědomilo, že jim chybí interakce a inspirace, proto teď rostou zájem o sdílené kanceláře, říká provozní ředitel společnosti Impact Hub Jakub Matoušek. **Foto: Honza Mudra**

~
Před covidem byla obsazenost kanceláří asi 70 až 90 procent a teď je to kolem 60. To vede firmy k hledání menších prostor.

„Hlavní výhodou je pružná smlouva, kterou firma může rychle vypovědět nebo rozšířit, když se její nároky na kapacitu v průběhu času změni,“ popisuje službu Matoušek. Velkým přínosem pak pro firmu je, že zaplatí jen za prostor, který reálně využívá, na rozdíl od pronájmu vlastní velké budovy, kde firmy často dlouhodobě platí za prázdné židle svých zaměstnanců pracujících z domova.

Matoušek zároveň pozoruje rostoucí nároky firem na technické vybavení, hospodárnost budovy, kvalitu prostředí a dostupnost služeb. „Počítáme s tím, že v budoucnu přijdou od našich klientů i požadavky na reportování ESG (pomáhá hodnotit dlouhodobou udržitelnost

Impact Hub

- Inkubátor byznysových nápadů se společenským nebo environmentálním dopadem a poskytovatel coworkingových prostor působí v Česku od roku 2010.
- Sdílené kanceláře a zasedačky nabízí v Praze, v Ostravě a v Brně, kde letos otevře další pobočku. Brzy také zahájí provoz v Mladé Boleslavi.
- Kromě pronájmu kancelářských prostor zapojuje své členy do vzdělávacích a akceleračních programů nebo komunitních aktivit zaměřených na sociální a environmentální dopad podnikání.

Kanceláře budoucnosti nabízí prostor i soukromí

V zaměstnání trávíme významnou část svého života a pracovní prostředí má nezanedbatelný vliv nejen na náš výkon, ale i na kvalitu odvedené práce. Optimální je, když se zaměstnanci ve firemních prostorách cítí dobře a mají k dispozici vše, co ke své práci potřebují.



Jan Andrie a Immo Bellman se ve společnosti Capexus věnují problematice interiérů a kancelářského nábytku. První z nich působí jako hlavní architekt, druhý jako vedoucí oddělení interiérového vybavení.

Z pohledu zaměstnance i zaměstnavatele je ideální stav, když se zaměstnanci na pracovišti cítí jako doma a podávají při tom maximální pracovní výkon. Není však běžné ani obzvláště výhodné, aby firma vlastnila kancelářské prostory, ve kterých působí. Většina společností tak využívá dlouhodobé nájmy v různých administrativních budovách. Pronajímatelé běžně nabízejí otevřené prostory s tím, že je možné provést stavební úpravy dle specifických požadavků klienta. Obvykle je tím myšlena výstavba příček, které oddělují několik málo samostatných kanceláří, jednacích místností či takzvaných telefonních budek od ostatního otevřeného prostoru. V případě, že firma po několika letech tyto prostory opustí a přestěhuje se jinde, je tato investice prakticky zmařena a lze předpokládat, že na novém místě se situace bude opakovat.

Flexibilita a udržitelnost na prvním místě

Poslední ročník mezinárodního veletrhu Orgatec, který je zaměřen především na prezentaci kancelářského nábytku a trendů v oblasti pracovního prostředí, naznačil směr, kterým

se s velkou pravděpodobností bude tato oblast ubírat, a to nejen v souvislosti s politikou environmentální udržitelnosti (ESG). Zaměstnavatelé stále častěji začínají využívat flexibilní modulární řešení, která jim umožňují přizpůsobit kanceláře aktuálním potřebám jejich pracovních týmů. Zároveň s tím je možné pozorovat i odklon od fenoménu otevřených prostor, který byl trendem posledních desítek let.

„Moderní kancelářské ekosystémy využívají funkční, ale přesto velmi estetický systém, který propojuje otevřené prostory s uzavřenými či částečně otevřenými zasedacími místnostmi, nebo vytváří v prostoru zácliv nabízející alespoň částečné soukromí těm, kteří jej potřebují,“ říká Immo Bellman, který je ve společnosti Capexus zodpovědný za oddělení interiérového vybavení a obchodní aktivity v této oblasti. „Modulární kanceláře navrhujeme na základě důkladné analýzy stávajících, ale i předpokládaných potřeb našich klientů tak, aby je bylo možné v budoucnu modifikovat a rozšiřovat, jak to vyžaduje aktuální situace,“ doplňuje jej Jan Andrie, hlavní architekt a vedoucí oddělení architektury společnosti Capexus, která se zabývá navrhováním a stavbou kancelářských

a dalších komerčních prostor. Nespornou výhodou těchto modulárních systémů je skutečnost, že jednotlivé moduly lze relativně snadno rozložit a v případě potřeby i přestěhovat, a to jak v rámci stávajících kancelářských prostor, tak i do nové budovy. To znamená nejen významný příspěvek k udržitelnosti, ale také nemalou úsporu finančních prostředků.

Názornou ukázkou vysoce funkčního ekosystému uzavřených jednacích místností či telefonních budek jsou akustické boxy z produktových řad GEN4, Spark a Microoffice, které vyrábí česká společnost SilentLab. Prakticky zcela odhlučňené boxy různých velikostí nabízí komfortní prostředí, jak pro jednání tváří v tvář, tak pro telefonické nebo videokonferenční hovory. Pokročilá akustika, společně s tichým ventilačním systémem zajišťujícím efektivní cirkulaci vzduchu a unikátním světelným zdrojem věrně napodobujícím sluneční záření vytváří v těchto boxech optimální prostředí pro soustředěnou práci. Pomocí digitálního uživatelského rozhraní lze navíc ovládat jak intenzitu osvětlení, tak ventilace, zároveň s podkresovým zvukem. Lze si tak vytvořit ideální atmosféru jak pro práci, tak pro případný odpočinek a relaxaci.

Ne vždy jsou však potřeba jen akustické boxy. Pro řadu pracovních a týmových schůzek je dostačující rozdělení prostoru na jednotlivé „ostrovy“ tvořené interiérovými stavebními prvky. Příkladem modulárního, volně stojícího a zároveň flexibilního řešení je například i interiérový stavební systém Points, jehož výrobcem je německá firma Bene. Tento systém nahrazuje vnitřní stavební konstrukce a umožňuje společně pružně reagovat na měnící se potřeby nájemců kancelářských prostor. Produktové portfolio společnosti Bene zahrnuje otevřené a polootevřené konstrukce vhodné jak pro neformální setkání, tak konstrukce vhodné pro soustředěnou práci, které poskytují zaměstnancům klid a dostatek soukromí. Systém Points v kombinaci se systémem NOOXS ThinkTank pak umožňuje bezproblémové zónování prostor bez nutnosti výstavby příček nebo jiných stavebních prací.

„Jedinou podmínkou při instalaci modulárních systémů je připravená infrastruktura sloužící pro jejich připojení k elektrické rozvodné síti, respektive ke vzduchotechnice. Ideální jsou tedy zdvojené podlahy, nebo jejich příklady ze stropů. V takovém případě je výstavba nebo modifikace modulárního kancelářského prostoru záležitostí jednoho víkendu,“ osvětluje výhody využití modulárních systémů Immo Bellman.

Interiérové prvky z recyklátů

Výrazným trendem v oblasti kancelářských interiérů je také stále častější využívání recyklovaných materiálů. Zároveň platí i to, že ne vše, co je ekologické a napomáhá k udržitelnosti, musí být nutně i dražší.

„Kromě již tradiční recyklace plastů se setkáváme s využitím různobarevných skleněných střepeň, a to konkrétně při výrobě různých deskových materiálů. Z těch se následně vyrábí například designové desky stolů a interiérové obklady. Z odpadu tedy vzniká naprosto originální produkt, který má mnohem vyšší hodnotu než původní materiál,“ přibližuje nový trend Jan Andrie. Designéři již při své práci nezastírají, že užívají recyklovaný materiál, a recyklaci otevřeně přiznávají. Příkladem toho jsou například hliníkové interiérové prvky, kdy při výrobě z recyklované suroviny záměrně nedochází k jejich leštění, ale je využita přirozená textura hliníku.

Vývoji nových ekologických materiálů a postupů pro jejich zpracování se v rámci udržitelnosti věnuje i řada start-upů. Zásluhou jednoho takového vznikl i nový materiál na bázi dřevěných pilin. V kombinaci se speciální přírodní houbou, která působí jako pojivo, je možné lisováním ve formách vytvořit masu použitelnou jako obkladový materiál. Výsledný produkt velmi dobře pohlcuje zvuk, je nehořlavý a vzhledem k použité výrobní technologii je navíc i naprosto bezpečný a zdravotně nezávadný.



Modulární stavební systém jako součást moderního kancelářského interiéru.



Akustické budky různých velikostí jsou vhodné nejen pro telefonáty, ale také pro pracovní schůzky.



Recyklované materiály představují funkční a zároveň originální řešení.



Ondřej Málek, CEO ve společnosti CGOS.

Přechod celé firmy na nové nástroje pro digitální spolupráci bez překážek? Společnost CGOS to dokázala s Vodafonem

V dynamickém světě byznysu vyhrávají ti, kteří umí rychle reagovat na změny a přizpůsobit se nárokům trhu. Společnost Copy General Onsite Services (CGOS) začínala v roce 2001 jako firma zaměřená na tisk a postupem času se z ní stal expert i na online komunikaci. A díky nedávné spolupráci s Vodafone Business a přechodu na Microsoft 365 učinila další krok ve své digitální transformaci. Jak probíhala adaptace nových digitálních nástrojů a co firmě přinesla?

Cloudové kancelářské aplikace a digitální nástroje pro vzdálenou spolupráci jsou pro společnost CGOS nezbytné, neboť je využívá prakticky v každém dílčím procesu: „Fungujeme vlastně velmi jednoduše: klienti nám poskytují data, my je zpracováváme, zpracováváme po formální i vizuální stránce, pomůžeme zvolit správný komunikační kanál a zařídíme rozeslání. A je jedno, jestli je to e-mail, SMS, nebo klasický dopis.

Abychom ale mohli svou práci dělat efektivně, potřebujeme k tomu spolehlivé nástroje,“ říká Ondřej Málek, CEO ve společnosti CGOS. Firma měsíčně zpracuje a odešle přes 700 000 personalizovaných e-mailů za své klienty, mezi které patří zejména velké firmy z řad bank, pojišťoven a dalších.

Původní digitální nástroje, které firma používala, však nebyly příliš rozšířené mezi jejími

klienty, což oběma stranám znesnadňovalo spolupráci. „Nekompatibilita souborů mezi systémy byla častým zdrojem komplikací. Naši klienti využívají převážně Microsoft 365, a když jsme s nimi sdíleli různé druhy souborů a dokumentů, docházelo k rozpadům formátování, špatnému zobrazování výstupů, v nejhorším případě i ke ztrátě dat,“ vysvětluje Málek. „Navíc jsme potřebovali něco, co bude snadno škálovatelné a bude nabízet zajímavé možnosti i do budoucna.“ **Rozhodnutí implementovat Microsoft 365 tedy bylo logickým krokem.**

Vodafone Business jako partner pro transformaci

Aby byla změna co nejefektivnější, firma CGOS se rozhodla využít tzv. managed services pro Microsoft 365 od Vodafone Business, který firmě už předtím poskytoval jiné služby z oblasti ICT a konektivity. Vodafone v rámci této nové spolupráce pomohl nejen s volbou nejvhodnější byznysové licence, ale i se samotnou implementací a technickou podporou. „Vodafone tu pro nás byl v každé fázi přechodu. Od poradenství při výběru licencí přes nastavení správné licenční politiky až po samotnou implementaci. To bylo klíčové pro to, aby se změna obešla bez komplikací,“ popisuje Málek.

Společnost CGOS ocenila také flexibilitu a komplexnost služeb, jakou jim Vodafone nabízí. **Firma si mohla zvolit, které kroky bude realizovat sama a které přenechá externím odborníkům.** „Měli jsme celý proces pod kontrolou, ale zároveň jsme se mohli spolehnout na pomoc zkušeného partnera,“ dodává Málek. Klíčová část migrace přitom netrvala déle než 3–4 měsíce.

Efektivnější práce i lepší kyberbezpečnost

Nový ekosystém Microsoft 365 znamenal nejen jednodušší spolupráci s klienty, ale také lepší zabezpečení a efektivnější správu firemních zařízení. K tomu přispěla implementace nástroje Microsoft Intune, o kterou se Vodafone Business postaral také. Díky němu mohla firma začít využívat například funkce automatického nastavení nových firemních zařízení, což výrazně snižuje riziko lidské chyby a přispívá k lepší kyberbezpečnosti.

Další výhodou, kterou společnost CGOS na novém řešení vítá, je dostupnost jednotlivých nástrojů v cloudovém prostředí. To znamená, že je vše dostupné kdykoliv a odkudkoli, což usnadňuje sdílení a spolupráci na projektech. „Dříve jsme udržovali lokální servery pro sdílení souborů. Dnes jsme kompletně v cloudu, což nám ušetřilo náklady i čas,“ vysvětluje Málek.

Motivací pro přechod na nové řešení byl také AI asistent Microsoft 365 Copilot, který je do balíčku kancelářských nástrojů integrován a nabízí řadu zajímavých a praktických funkcionalit. Pomáhá například s automatizovaným vytvářením souhrnů schůzek, prací s dokumenty a analýzou dat. „Jsme teprve na začátku a víme, že Copilot nabídne do budoucna ještě větší možnosti. A my chceme být u toho. Věřím, že to bude předmětem nějaké další spolupráce s Vodafone,“ doplňuje CEO Ondřej Málek.

CGOS je důkazem, že se správnou strategií a partnery lze technologickou transformaci zvládnout hladce a efektivně. Pokud i vaše firma uvažuje o modernizaci IT infrastruktury nebo hledá řešení na míru, Vodafone Business je ideálním partnerem, který vás provede celým procesem.

HN06415

INVESTIČNÍ PODCAST **HN**

MONEY PĚNNÝ

David Busta a Martin Petříček

Prošli jsme nabídky hypoték ve srovnávačích,
abyste vy neměli zaspamovaný e-mail
a zmeškané hovory od poradců

Celý díl najdete na
Herohero nebo Gazetisto



HN06409-2