

# Jak vypadá ideální kancelář

Author: SF / pb | Published: 29.01.2010

„Výsledky průzkumu Skanska Office Index jasně ukazují, že snížení nákladů za energie je pro české firmy nejvýznamnějším faktorem při hledání a pronajímání nových kancelářských prostor. Plných 77 % českých respondentů rovněž uvedlo, že úspora energií je podle nich nedílnou součástí každé ekologicky odpovědné budovy,“ říká ředitel Skanska Property Czech Republic Rikard Henriksson.

Průzkum Skanska Office Index (SOI), který na objednávku stavební firmy Skanska prováděla agentura GfK v Česku, Maďarsku a Polsku, je poměrně reprezentativní: v každé zemi bylo osloveno 200 větších firem, tzn. takových, které mají více než 20 administrativních pracovníků a pronajímají více než 200 metrů čtverečních kanceláří.

## Co trh poptává

Při hledání nových kancelářských prostor uvádějí české i polské firmy shodně jako nejdůležitější faktory podporu spokojenosti zaměstnanců a vytvoření dobrého pracovního prostředí. Maďarští respondenti průzkumu uvedli, že pro ně je nejdůležitější výše nájmu a jeho finanční podmínky. Dalšími významnými kvalitami, které firmy ve všech třech zemích vyhledávají, jsou náklady na energie a dostupnost parkovacích míst. České firmy uváděly ještě blízkost objektu k páteřním komunikacím a už zmíněný požadavek na energetické úspory.

Jakkoli respondenti v poměrně velkém počtu zmiňovali ekologické aspekty provozu kancelářských budov, bližší znalosti environmentálních aktivit pro tuto oblast nejsou moc rozšířené. Například certifikaci budov v podobě standardů GreenBuilding nebo LEED nezná 80 % managementu českých, polských i maďarských firem.

## Kolik a jak

V České republice má 32 % oslovených firem k dispozici 8-11 metrů čtverečních kanceláří na jednoho zaměstnance; u 20 % respondentů činí tento poměr 12-16 metrů na zaměstnance a u 13 % z nich dokonce více než 16 metrů na osobu. Zajímavé je, že 38 % českých respondentů uvedlo, že mají pouze individuální kanceláře, zatímco 24 % provozuje kombinaci „25 % otevřených kancelářských prostor a 75 % individuálních kanceláří“. Open-space tak zjevně není tolik rozšířen, nakolik by se to mohlo zdát hlavně z charakteru nově postavených kancelářských budov.

## Administrativně úsporný rok

V České republice se výrazná většina firem domnívá, že i v letošním roce bude provozovat stejně velké kancelářské prostory: celkem 83 % respondentů oproti 72 % v roce 2008 a 63 % v roce 2007. Pouze 12 %, resp. 20 a 31 %, představitelů firemního managementu uvedlo, že plánují v letošním roce rozšíření kancelářských prostor.

Podobně úsporně to vypadá i v dalších dvou zemích, kde se průzkum prováděl. V Polsku jen 22 % respondentů předpokládá, že se jejich kancelářské prostory v horizontu roku 2010 rozšíří, zatímco 69 % (o 10 % více než v roce 2008) uvádí, že zůstanou stejné. V Maďarsku počet respondentů předvídajících rozšíření kancelářských prostor činí 15 %, naopak počet firem, uvádějících plánované zmenšení kancelářského prostoru, stoupl na 19 % (z 10 % v roce 2008).

Nároky na pronájem kancelářských prostor samozřejmě úzce souvisejí s plánovanými či předpokládanými počty zaměstnanců. Respondenti ze všech tří zemí uvedli, že početní stav jejich zaměstnanců v kancelářích bude letos zhruba stejný jako loni. Pouze 16 % českých firem plánuje v následujícím roce zvýšit počet svých zaměstnanců. V tomto ohledu jsou většími optimisty Poláci i Maďaři - administrativní expanzi plánuje 29 % polských společností (rok předtím to ovšem bylo 51 % respondentů) a 25 % maďarských.

### **Letos spíše teorie**

Jakkoli by výsledky průzkumu SOI mohly a měly být pro developery administrativních objektů přinejmenším inspirací, reálné dopady jeho výstupů právě v tomto roce nelze očekávat. Loni se v Česku i přes krizi kanceláře přece jen ještě stavěly, na pražský trh bylo podle údajů Prague Research Forum uvedeno 161 tis. metrů čtverečních nových ploch, letos se v Praze ale počítá jen s pětinou této výměry. Podle průzkumu pražského trhu kancelářskou nabídku obohatí pouhé čtyři budovy - půjde o budovu Filadelfie v BB Centru, palác Práce na Václavském náměstí, budovu v Pařížské 26 a Lannův palác naproti Masarykovu nádraží.

---

29.01.2010 08:52, SF / pb