Průzkum CBRE: Deset hlavních výzev a trendů v kancelářích po pandemii

**Praha – 26. června 2023 –** Návrat do kanceláří, změny v pracovních modelech či optimalizace prostor patří i nadále mezi aktuální témata, která řeší jak zaměstnanci, tak zaměstnavatelé. Masivní návrat pracovníků do kanceláří se ukazuje jako ještě větší výzva, než mnozí očekávali. Požadavky i potřeby firem se navíc rychle vyvíjejí v čase. Průzkum realitně-poradenské společnosti CBRE mezi téměř 140 společnostmi z celé Evropy včetně tuzemska odkrývá „desatero“ náročných úkolů a výzev, které v současnosti významně ovlivňují strategické rozhodování firem a jejich budoucí očekávání. Zároveň přitom ukazuje na současné trendy.

**1. Návrat lidí zpět do kanceláří je po odeznění pandemie zatím poměrně nízký**

Zhruba polovina dotazovaných společností uvedla, že návrat do kanceláří se pohybuje na 40 % dřívějšího „normálu“ či je dokonce ještě nižší. 56 % firem považuje tento stav za víceméně ustálený, zbytek očekává anebo pracuje na tom, aby se tento podíl zvýšil. Toho plánuje dosáhnout během následujících 12 měsíců na dvě třetiny společností, zbylá třetina má stanovený delší časový rámec.

„*Firmy stále považují kancelář za klíčový benefit pro své zaměstnance, a proto se snaží najít rovnováhu mezi poskytováním podpory a formulováním povinností tak, aby získaly jejich souhlas s návratem do kanceláře. Naprosto zásadní je v tomto směru dobrá oboustranná komunikace. Rozhodně doporučuji provést průzkum mezi zaměstnanci a zjistit jejich očekávání, poskytnout školení vedoucím pracovníkům a poté jasně komunikovat výhody osobní přítomnosti na pracovišti,“* říká **Simon Orr, vedoucí kancelářského sektoru v CBRE.**

**2. Firmy postupně stanovují své požadavky pro opětovné zavedení docházky**

Dvě třetiny společností mají v současné době nějakým způsobem definovaný požadavek na osobní účast zaměstnanců na pracovišti, zároveň 41 % zaměstnavatelů požaduje docházku ve více než polovině pracovního týdne. To znamená výraznou změnu oproti loňsku, kdy určitou míru osobní přítomnosti vyžadovalo jen kolem 40 % firem. Otázkou však stále zůstává vymáhání těchto směrnic: pouze 10 % společností uvádí, že je prosazuje důsledně. Současně také stále existuje pětina firem, které práci z kanceláře sice podporují, ale nijak nestanovují její poměrnou část a rozhodnutí nechávají čistě na lidech.

**3. Hybridní model práce je na vzestupu, firmy hledají rovnováhu**

Celkem 46 % firem má již stanovenou nějakou formu politiky, jak by zaměstnanci měli do kanceláří docházet. Zhruba polovina firem preferuje, aby zaměstnanci svůj čas rozdělovali rovnoměrně mezi práci v kanceláři a na home office. Necelých 40 % chce, aby tři a více dní v týdnu trávili osobně na pracovišti. A pouhým 11 % firem nevadí, aby většina práce probíhala na dálku. *„Vnímáme určitý nesoulad mezi požadavky firem a zaměstnanců. Pokud ale lidem dopřejete určitou míru flexibility, je dvakrát větší pravděpodobnost, že vás doporučí jako zaměstnavatele a dva a půl krát větší pravděpodobnost, že uvedou, že jsou v práci spokojeni,“* popisuje **Filip Muška, specialista na pracovní prostředí v CBRE**.

**4. Společnosti jdou ještě dál: zvažují významné inovace v oblasti uspořádání a organizace práce**

Průzkum také ukázal, že firmy jsou ochotny přemýšlet o ještě zásadnějších změnách. V jejich hledáčku jsou rotace v rozvrhu, pružná pracovní doba, časově omezená práce na dálku či plně distanční pracovní úvazky. *„Celkově nejpopulárnější variantou mezi firmami je přítomnost lidí na pracovišti podle předem stanoveného rotačního plánu. Upřednostňuje ji 52 % respondentů, kterým může pomoci s posilováním spolupráce a týmové kultury po delší dobu, než jsou 2-3 dny týdně. Systém totiž řeší problém nerovnoměrné prezence různých členů týmu během pracovního týdne tím, že podporuje docházku do kanceláře v delších časových blocích. Situace se však v různých regionech liší: ve střední a východní Evropě, kam spadá i Česká republika, se tento trend aktuálně teprve testuje, což potvrdilo celkem 35 % společností,“* komentuje **Filip Muška**.

**5. Firmy optimalizují. Snižují náklady na kancelářské prostory a zároveň zlepšují jejich kvalitu**

V současné době probíhá celá řada globálních změn. Firmy nemají jistotu, jak bude v blízké budoucnosti vypadat poptávka po jejich zboží či službách a zároveň k jakým změnám ve způsobu organizace práce ještě může dojít. Z tohoto důvodu se velká část firem snaží zlepšit svou efektivitu a snížit náklady na stávající aktiva konsolidací portfolia. Téměř 60 % firem zúčastněných v průzkumu zmenšilo během posledních tří let pronajímané kancelářské prostory o cca 10 až 30 %, i když vloni tento krok zvažovalo pouze 45 % společností. V České republice a regionu CEE se dosud jednalo pouze o 42 % společnosti, nicméně v následujících třech letech by podobný trend měl dostihnout i tuzemsko *„Na druhou stranu, s úspornými opatřeními roste také důraz na kvalitu prostor, které v portfoliu firem zůstávají. Ty musí lépe vyhovovat novým pracovním postupům a zároveň nabízet příjemné prostředí s důrazem na ergonomii, tj. fyzické a duševní potřeby zaměstnanců. 45 % firem potvrdilo stěhování alespoň některých oddělení do více vyhovujících prostor a dalších 23 % takovou variantu zvažuje,“* říká **Muška**.

**6. Majitelé nemovitostí se dostávají pod tlak. Firmy u nájemních smluv vyžadují větší flexibilitu**

Probíhající změny se stále více promítají i do preferencí firem ohledně uzavírání nájemních smluv, které mají poskytovat větší volnost. 42 % společností by ocenilo, kdyby měly jako součást dohody umožněný přístup ke sdíleným službám v budově, vybavení a/nebo flexibilním prostorám. Shodný zájem je i o uzavírání tzv. ekologických nájemních doložek, na jejichž základě vlastník i nájemce budovy přebírají konkrétní povinnosti k zajištění udržitelného provozu nemovitosti a zlepšení životního prostředí. Navíc 40 % firem požaduje, aby nájemní smlouvy více reflektovaly různé využívání a obsazenost jejich kanceláří v průběhu pracovního týdne.

**7. Výrazným tempem roste zájem o flexibilní kancelářské prostory**

Vlivem rozmanitější nabídky i vyššího povědomí firem roste popularita flexibilních kanceláří. *„Pro jejich využívání existuje celá řada důvodů. Nabízejí vysoký uživatelský zážitek i příležitost k budování nových kontaktů, užitečné jsou také v dobách nejisté poptávky anebo při vstupu na nové trhy jako ´testovací kanceláře´. Ovšem tím hlavním faktorem, který uvádí 43 % firem, je snaha vyhnout se investicím do drahého kancelářského vybavení i dlouhodobým závazkům spojeným s tradičními pronájmy,“* popisuje **Lenka Ferguson, specialistka na flexibilní kanceláře a coworking prostory v CBRE**. Téměř dvě třetiny respondentů uvádí, že flexibilní prostory v současnosti tvoří méně než 10 % jejich portfolia. Přesto jen asi polovina očekává, že takto bude jejich situace vypadat i za dva roky. Samozřejmě existují rozdíly mezi firmami v závislosti na jejich velikosti a byznysu. Každopádně velké společnosti s více než 5 000 zaměstnanci aktuálně dosahují polovičního podílu flexibilních prostor v 1,5 % případů, ale za dva roky se tento podíl má týkat již 12 % firem.

**8. Rozhodování o výběru kancelářských prostor ovlivňuje jejich dostupnost i udržitelná řešení**

Zaměstnanci kladou stále větší důraz na kvalitu pracovního prostředí a jsou méně ochotni dojíždět do práce, než tomu bylo před pandemií. Pro dvě třetiny je dokonce doba dojíždění druhým nejdůležitějším faktorem při výběru práce hned po platových podmínkách. Obě tyto změny se nyní ve velkém odrážejí v strategických rozhodnutích firem při výběru vhodných kanceláří. Nejdůležitější pro ně jsou: dobrá dostupnost veřejnou dopravou (uvádí 80 %), dostatek parkovacích míst (57 %), nabíjecí stanice pro elektromobily (48 %), místo pro úschovu kol či skútrů (38 %) a úroveň stravování v lokalitě (54 %). Na významu nabývají také principy ESG. 55 % firem považuje udržitelnost za jednu z nejžádanějších vlastností při výběru budovy, což je meziročně o jedenáct procentních bodů více. *„Důležitým faktorem pro respondenty z České republiky a regionu CEE se kromě výše zmíněných ukázala také dostupnost jídla a občerstvení v budově, což uvedlo celkem 60 % z dotázaných,“* doplňuje **Filip** **Muška**.

**9. Sdílení pracovních míst a zaměření na moderní technologie se bude zintenzivňovat**

Probíhající změny ve způsobu práce mají také významný vliv na podobu kanceláří. Firmy se snaží vytvářet pracovní prostředí, které podporuje spolupráci, zlepšuje uživatelskou zkušenost a zároveň umožňuje využívat prostor a zdroje co nejefektivněji. V tomto duchu společnosti směřují ke snižování počtu fixních pracovních míst (uvádí 72 % dotazovaných) a naopak vytváření pracovišť členěných do jednotlivých zón, které zaměstnanci střídají v průběhu dne podle typu vykonávané činnosti (73 % firem). *„Důsledky jsou patrné i v oblasti designu a technologického vybavení. Videokonference a rezervační systémy místností jsou považovány za klíčové nástroje při podpoře nových pracovních stylů a propojení týmů,“* říká **Muška**.

**10. Při rozhodování firem se klade stále větší důraz na potřeby lidí**

Zapojení jednotlivců, vysoká motivace a produktivita, usnadnění týmového výkonu a s tím související témata v současnosti rezonují napříč firmami. Při řízení změn se klade stále větší důraz na potřeby lidí. A tak i rozhodnutí o podobě kancelářských prostor anebo přijímaných opatřeních, která mají podpořit přechod na nové pracovní uspořádání, jsou stále častěji ovlivněny názorem zaměstnanců. Jejich zapojení prostřednictvím různých interních průzkumů či fokusních skupin hlásí 55 % dotazovaných firem. Současně obavy z oslabení pracovní kultury během a po pandemii řeší budováním vysoce výkonných týmů 68 % respondentů, zatímco podporu angažovanosti a motivace zaměstnanců 65 % společností.

Více o průzkumu:

Průzkumu *European Office Occupier Sentiment Survey* se zúčastnilo 136 evropských společností (z toho 62 firem pocházelo přímo z regionu střední a východní Evropy), z nichž největší podíl 27 % se specializuje na finanční a odborné služby a 23 % firem se zaměřuje na technologie, média a telekomunikaci. Firmy nad 5 000 zaměstnanců tvořily celkem 58 % respondentů.

Kontakty:  
Crest Communications, a.s.

Denisa Kolaříková Kamila Čadková

Account Manager Account Director

T: +420 731 613 606 T: +420 731 613 609

e-mail: denisa.kolarikova@cbre.com e- mail: [kamila.cadkova@crestcom.cz](mailto:kamila.cadkova@crestcom.cz)

[www.crestcom.cz](http://www.crestcom.cz)

**CBRE**

Ivana Procházková, Communication Specialist, +420 771 288 023, [ivana.prochazkova@cbre.com](mailto:ivana.prochazkova@cbre.com)

CBRE Česká republika [Facebook](https://www.facebook.com/pages/CBRE-News/626929170775263?ref=ts&fref=ts), [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/3585825?trk=tyah&trkInfo=clickedVertical%253Acompany%252Cidx%253A1-1-1%252CtarId%253A1431360641868%252Ctas%253Acbre%2520czech%22%20\t%20%22_blank), [Instagram](https://www.instagram.com/cbre_cz/)

O CBRE:

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBRE), společnost figurující na žebříčku Fortune 500 a indexu S&P 500 se sídlem v Dallasu, je světovým lídrem v oblasti komerčních realitních služeb a investic (z hlediska výnosů za rok 2022). S přibližně 115 000 zaměstnanci (vyjma zaměstnanců společnosti Turner & Townsend) je k dispozici klientům ve více než 100 zemích světa. Společnost CBRE poskytuje širokou škálu integrovaných služeb od správy a údržby nemovitostí, obchodních transakcí, projektového managementu, investičního poradenství přes oceňování nemovitostí, pronájem a prodej nemovitostí, strategické poradenství až po hypoteční a developerské služby. S téměř 300 zaměstnanci CBRE v České republice spravuje kolem 75 objektů komerčních budov o celkové rozloze cca 1,2 mil. m2. Pro více informací navštivte internetové stránky společnosti na [www.cbre.cz](http://www.cbre.cz).