

Kanceláře v proudu změn



Author: SF / pb | Published: 07.10.2011

Čtyřicet metrů v „áčku“ na Praze 4, prostor pro šest lidí na „pětce“ nebo to nejmenší z právě dokončené administrativní novostavby. S podobnými požadavky se setkává tým pronájmu kancelářských nemovitostí v DTZ v poslední době stále častěji. Jak vidno, dnes i malé firmy o dvou až osmi či deseti zaměstnancích poptávají kvalitní kancelářské zázemí - zavedenou lokalitu s potenciálem dalšího obchodního růstu a technologicky připravené prostory.

Malé není radno přehlížet

„Před několika lety byly podobné pronájmy téměř mimo realitní statistiky. A i když developéři a majitelé administrativních nemovitostí nechtějí snižovat rastr na úroveň 30 - 50 čtverečních metrů, minimálně někteří k tomu budou nuceni. Velkých nových nájemců pomalu ubývá a ty menší není radno přehlížet,“ říká Václav Bouček, vedoucí oddělení pronájmů v DTZ. Zvyšující se počet transakcí menších kanceláří (30 - 100 metrů čtverečních) na celkové bilanci realizovaného pronájmu potvrzují i čísla. Zatímco v letech 2008 - 2010 podle DTZ tvořil jejich podíl na celku 10 - 20 %, za první pololetí letošního roku už jde zhruba o čtvrtinu.

Zdaleka ne všichni developéři a vlastníci či správci nemovitostí ale tento trend reflektují. Stále mnoho nových projektů je dimenzováno na kancelářské jednotky nad 100 čtverečních metrů, nežádka dokonce nad 300 či celá podlaží kolem 500 až 1 000 metrů. „Platí to hlavně ve fázi předpronájmů, kdy financující banka raději vidí dva tři větší nájemce než deset patnáct malých,“ vysvětluje Iva Eretová z oddělení pronájmů DTZ: „Dalším důvodem je atraktivita pro investory, kteří preferují nižší počet větších nájemců, než kdyby tomu bylo opačně. Už kvůli přehlednosti a stabilitě.“

Z podnájmu nájem

Požadavky menších firem však už někteří pronajímatelé nechtějí ignorovat. Například areál Pekařská 14-16 na Praze 5 je sice v držení institucionálního investora, fondu Heitman, ale menším nájemcům se snaží vycházet vstříc. K nejčerstvějším akvizicím patří přibližně 30metrový pronájem pro společnost Aircon Clima CZ. Nové kanceláře ve firmě vnímají i jako optimální prostředí pro další růst a to je také argument, proč pronajímatelé začínají sázet na podobné společnosti - vstřícné podmínky na začátku obchodní

spolupráce a zájem na prosperitě nájemce se mohou v budoucnosti přetavit v mnohem rozsáhlejší pronájem.

„Každý nějak začínal a pro nás jsou firmy z oblasti obchodu, průmyslu nebo nových technologií, které vznikají složité době navzdory, velmi váženými a perspektivními partnery,“ vysvětluje David Brodersen z Europe Heitman a dodává: „I proto jsme část areálu Pekařská vyčlenili právě pro tyto menší nájemce, poptávající už 20 čtverečních metrů. Stěhovat se mohou obratem a flexibilně dle potřeby nájemní plochy zvětšovat.“

V období vrcholící ekonomické krize byla poptávka po menších prostorách dočasně saturována podpronájemem (podnájemem) ploch u nájemců, kteří z jakýchkoliv důvodů redukovali velikost nájemních prostor. Šlo však jen o dočasná řešení, která se aktuálně na českém trhu nemovitostí objevují jen zcela výjimečně.

Generace Y a její pohled

Zaměstnavatelé, kteří se snaží udržet si mladší, avšak vysoce kvalifikované zaměstnance, by se měli podívat na jejich pracovní prostředí v kanceláři. Nový průzkum společnosti Colliers International ukázal, že technologická vylepšení a požadavek na alternativní pracovní strategie ovlivňují kancelářský trh ve stále větší míře. Studie byla připravena po několikaměsíčním průzkumu pro společnost Skanska, která Colliers International požádala o pomoc se správným definováním motivace generace Y na pracovním trhu.

Generace Y může být charakterizována jako vysoce ambiciózní, pokládá za důležité mít zajímavou práci plnou výzev a požaduje pracovní prostředí, které odpovídá současnému životnímu stylu. Má ráda nové výzvy, svobodu a v práci hledá přátele, nejen kolegy. Chce velkou míru flexibility a možnost práce na dálku je téměř podmínkou. Jak mohou chytří zaměstnavatelé, obeznámení s těmito skutečnostmi, ušít na míru své kanceláře tak, aby vyhovovaly této skupině zaměstnanců?

Generace Y bude mít klíčový vliv na uspořádání kancelářského prostoru: vytvoření integrovaných pracovních míst, která kombinují potřebu efektivnějšího pracovního prostoru s flexibilními zasedacími místnostmi a více zábavními/společenskými prostory. Závazek ke společenským hodnotám je pro generaci Y při výběru potenciálního zaměstnavatele taktéž důležitý, ekologické stavby a sociálně udržitelné pracovní prostředí bude tedy nezbytné.

„V České republice se trend přechodu od kancelářských buněk do více otevřeného uspořádání kancelářského prostoru začal projevovat od poloviny devadesátých let,“ říká Omar Sattar z Colliers International a dodává: „V České republice musíte mít také na paměti, že za posledních dvacet let se vzhled a atmosféra kancelářských budov obrovsky změnily. Lidé, pracující v kancelářích, byli v minulosti zvyklí sedět v kancelářských buňkách s velmi malou interakcí s většinou z kolegů. Dnes jim může stále připadat nezvyklé sedět v otevřených a volných prostorech.“

Do práce na kole

Čím dál tím více lidí, především mladších, se stará o svou uhlíkovou stopu a proto se postupně navyšuje počet těch, kteří jezdí do práce na kole. Často jsou tedy zaměstnanci v „administračkách“ požadovány stojany na kola a také sprchy a šatny na převlékání. Potenciální nájemci se samozřejmě poohlízejí i po občanské vybavenosti v okolí pracoviště a v těchto souvislostech hlavně po dopravní dostupnosti svého pracoviště, respektive budovy. „Protože mnoho mladších lidí nemá auto a nechce si ho kupovat, lepší dostupnost veřejné dopravy se stává nezbytností,“ říká Omar Sattar.

Developeři proto začínají vytvářet kancelářské prostory, které lépe vyhovují požadavkům trhu, zvažují lepší využití prostoru a nikoliv jen jeho velikost. Flexibilita bude klíčová díky velké potřebě efektivněji plánovat pracoviště s flexibilními zasedacími místnostmi a prostory pro relaxaci a zábavu.

„Myslím, že pro některé společnosti je kulturně obtížné pojmout nové koncepty a některé z těchto změn mohou být ignorovány jako přehnaně emocionální. Můžete slyšet i komentáře, že pracoviště je místo, kde se odehrává vážný byznys, nikoliv hřiště,“ komentuje Omar Sattar a apeluje: „Postoje ředitelů společností je třeba měnit a měli by přijmout pozitivní účinky toho, že zaměstnanci jsou spokojenější. To vždy vede k vyšší produktivitě práce“.

07.10.2011 09:01, SF / pb