



NEJISTÁ BUDOUCNOST KANCELÁŘÍ PO PANDEMII
Trendy kancelářského developmentu v zahraničí

Zbyněk Kovář, 22.3.2022



Rok založení: 1977 Rakousko Wels, v ČR od 1993
Už 29. let na českém trhu a 45 let na evropském trhu.

Pobočky:

Rakousko (Wels, Vídeň, Hagenberg, Fischamend)

Česká republika (Praha, Třebíč)

Slovensko (Bratislava)

Ukrajina (Kyjev, Lvov)

Skupina DELTA zpracovává **projekty v rozsahu investičních nákladů cca. 4,5 miliardy € ročně, zaměstnanců 300+**

- Architektura
- Projekční činnosti, BIM
- Stavební management
- Management výběrového řízení
- Digitální datové prostředí projektů & IT služby
- Enviromentální certifikace budov

the
building
experts

creating
new
values

Oblasti působení:

Průmysl a administrativa

Nákupní a zábavní centra

Bytová a rezidenční výstavba

Zdravotnictví, wellness, hotely

Objekty pro kulturu a vzdělávání



the
building
experts

creating
new
values

- **Než přišel COVID** znal vývoj nájmu kanceláří **pouze jeden směr: SMĚR NAHORU.** Index nájemného kancelářských nemovitostí vzrostl od roku 2010 v Německu o 30%, v Rakousku o 65%.
Pandemie vše změnila.
- Vídeňský kancelářský trh hlásí v roce 2021 **o 25% méně** pronájmů než v předchozím roce (zdroj: Otto Immobilien GmbH)



Současný stav v mezinárodním developmentu kanceláří

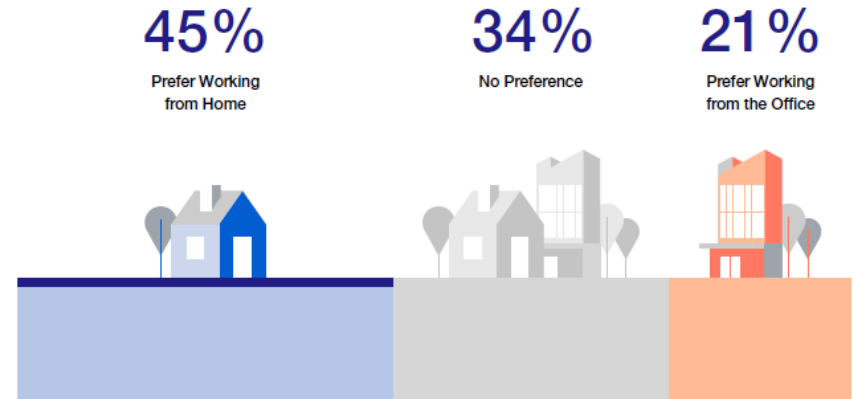
Práce na dálku se stala normálem. Koncepty hybridní kanceláře převládají. Digitalizuje se svět, digitalizují se i kanceláře.

Pandemie postavila kancelářský život na zcela nový základ: zejména v Rakousku se nyní vyhodnocuje **role a komfort většího prostoru**.

Kanceláře by se měly proměnit v atraktivní prostory, které mohou pomoci udržet zaměstnance popř. lákat i nové. Koncept kanceláře se tak stává zrcadlem, které velmi viditelně odráží firemní kulturu společnosti.



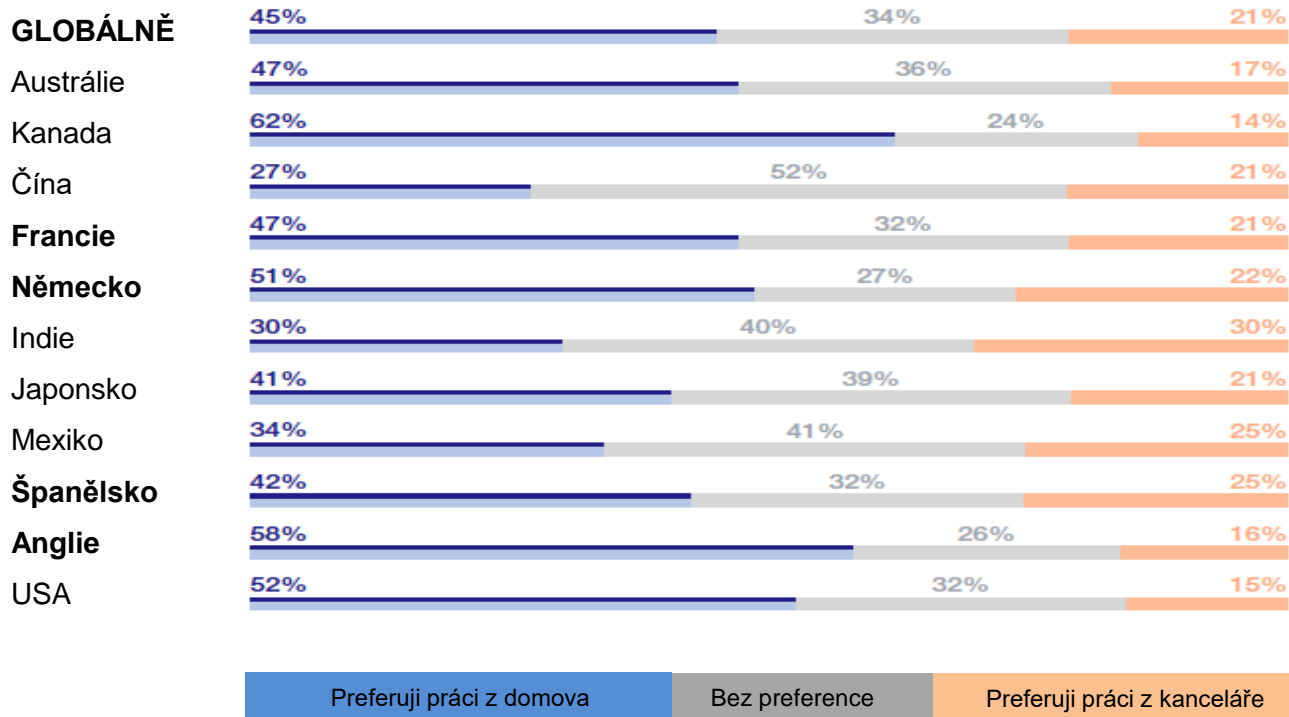
KDE lidé preferují pracovat?



Office or home?

- Práce na dálku velmi svědčí klidné a analytické práci, u tohoto typu pracovníků roste efektivita pracovních procesů.
45 %
- Poslední průzkumy z Vídně potvrzují, že týmový duch a kreativní a produktivní výměna s kolegy mají tendenci upadat na vedlejší kolej v případě práce na dálku. Této skupině chybí práce tváří v tvář a potřebují pocit sounáležitosti.
21 %
- **Trend budovat pouze atraktivní pracovní zóny** a prostorné společné prostory poskytující pobídku k pravidelné návštěvě kanceláře /atria, terasy, neformální potkávací zóny/.
➔ přesvědčit nerozhodnuté 34 %

KDE lidé preferují pracovat – celosvětový výzkum



Office or home?

FAKTA: v uvedených **evropských zemích preferuje práci z domova více lidí před prací v kanceláři.**

PŘÍLEŽITOST: významné procento lidí je nerozhodnutých/nemá žádné preference – signál změnit tuto příležitost ve prospěch práce z kanceláře = zlepšit kvalitu kancelářského života zaměstnanců. Nabídnout HYBRID WORK – kombinaci office/home.



- **Kvalita vítězí nad efektivitou**

Dlouhodobý trend směřující ke stále vyšší efektivitě prostoru je stále více nahrazován kvalitou prostoru jako novým hlavním tématem. Vlastní zkušenost z kanceláří DELTA Vídeň: velkorysá prostorová situace kanceláře nám na jedné straně umožnila zajistit dostatečný odstup v období korony a pokračovat v provozu na 100 %.

- **VÝZVA – z restaurací zpět do kanceláří!**

"Dokud se obchodní partneři rádi setkávají v kavárně a oceňují neformální atmosféru a akceptují omezené technické možnosti, je samozřejmě pro architekty stále dost prostoru co v konceptu kanceláří zlepšovat."



- **Princip [ShareYourSpace.com](https://www.shareyourspace.com) – rostoucí trend v kancelářích Rakousko/Německo:** platforma umožňuje krátkodobé a prostorově menší rezervace kancelářských pracovních prostor. To přináší flexibilitu, která je právě teď naléhavě potřebná.
- **Office jako služba, platba za použití** - argument dodatečných příjmů díky sdílení a vyšší efektivity využití volných prostor.
- Rostoucí digitalizace a stále flexibilnější způsob práce přispívají ke koncepcím sdílení.



RENOVACE – změnila se očekávání zaměstnanců od svého pracoviště

- **Rekonstrukce** stávajících kancelářů budou hrát stále důležitější roli.
Podíl generálních renovací na produkci nových prostor dosáhne rekordní úrovně 82%
(zdroj: VRF - Vídeňské výzkumné fórum).
- **Renovace vítězí nad novostavbami**
Pouze 2 nové administrativní budovy budou dokončeny v roce 2022 ve Vídni.



Využití brownfieldů – nelze donekonečna stavět na zelené louce

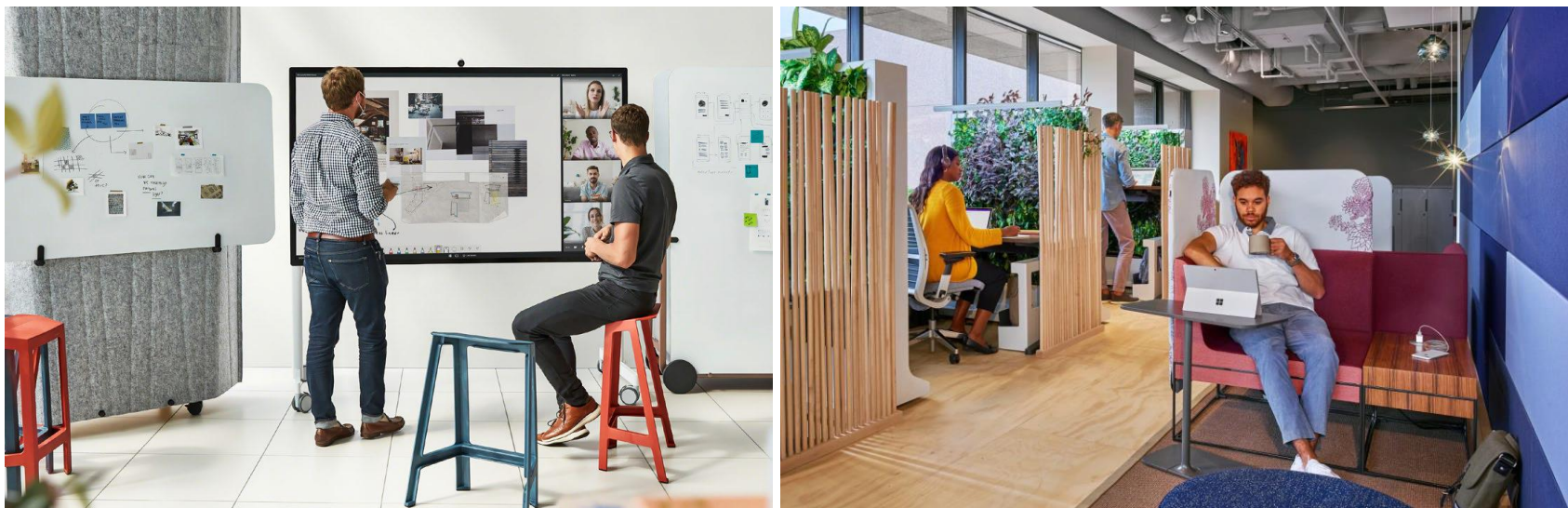
Brownfieldy se proměňují na kanceláře – farmaceutický koncern **Takeda Bratislava**

Brownfieldy se proměňují na HUB centra – líheň nápadů, princip sdílení kanceláří – inspirativní příklad z praxe **Tabakfabrik Linz**



SUSTAINABILITY, GREEN ARCHITECTURE

- **Prvky udržitelnosti hrají stále dominantnější roli – Vídeň, Mnichov, Berlín** – převládají přírodní materiály: dřevo, hlína, len pro kancelářský textil, max. využití přírodních či recyklovatelných povrchových materiálů (koberce, kaučuková podlahy, třídění kancelářského odpadu, celkové využití obnovitelných zdrojů energie z podzemní vody systémem tepelných čerpadel, využití dešťové vody, nízko-ultra-energetické objekty, cyklostezky v blízkosti objektů, nabíječky na elektromobily....
- **Rostoucí význam enviromentálních ocenění a certifikace budov** typu LEED, BREEM, DGNB - nejen MKT nástroj pro reputaci značky, zejména v AT vnímáno jako skutečně vyšší a trvalá hodnota budovy (propagace myšlenky ÖGNI – spolek pro udržitelné budovy)



Během pandemie se změnili zaměstnanci, změnil se i způsob práce.

JE ČAS DÁT LIDEM TO, CO CHTĚJÍ.



DĚKUJI ZA POZORNOST

DELTA Group

CZ – 15500 Praha 5 | Hlaváčkova 1334/19

CZ-674 01 Třebíč | Komenského nám. 1342/7

SK – 841 04 Bratislava | Westend Plaza, Lamačská cesta 3/B

Telefon: +420 568 800 800

E-Mail: office@delta-group.cz

www.delta-group.cz

