

Adaptive Spaces

# CBRE průvodce moderní fungující kanceláří: na jaké oblasti se zaměřit?

REPORT

CBRE RESEARCH  
ČESKÁ REPUBLIKA

ŘÍJEN 2022

CBRE



Po více než dvou letech fungování hybridního modelu způsobu práce,



přinášíme bližší pohled na nejpálčivější problémy současných kanceláří.



Na následujících stránkách nastiňujeme, jaké problémy z hlediska uspořádání a fungování kanceláře společnosti momentálně nejvíce řeší. Zaměstnanci se sice vrací nazpátek do kanceláří, ale v mnoha případech u nich převládají rozporuplné pocity.

## Hybridní způsob práce se stal novou normou

Pandemie urychlila zavedení flexibility při výkonu práce a ukázala, že mnoho lidí může být produktivní i mimo tradiční kancelář. Role tradiční kanceláře, jak jsem ji znali, se proměnila na místo určené k setkávání a propojování lidí a týmů. Tato změna se zákonitě také musí promítnout při plánování, designu a rozvržení současných kancelářských prostor.

Mnoho společností již zavedlo hybridní pracovní modely a díky tomu jsme si ověřili, že neexistuje jedno řešení v uspořádání a fungování kanceláře, které by vyhovovalo všem.

Společné aktivity, které přivádějí zaměstnance do kanceláře, proměňují to, jak jsou kanceláře navrženy.

Společnosti více investují do vybavení interiérů prostor, popřípadě do přesunu do modernějších budov. Tyto dva faktory velmi podporují to, aby se zaměstnanci v kancelářích cítili dobře a pomáhají nalákat nové a stávající zaměstnance nazpátek do kanceláře.

V první vlně implementací nových způsobů práce a realizací nových kanceláří se společnosti koncentrovaly zejména na moderní technologie a moderní kancelářské prostory. Zároveň ale byla opomíjena lidská složka, která tvoří kancelář – zaměstnanci sice dostali možnost využívat nové moderní kanceláře, ale nikdo je nenaučil, jak je využívat.

Investice od pohody a duševního zdraví zaměstnanců přináší společnostem pozitivní vyčíslitelné výsledky jako např. méně dnů strávených na nemocenské dovolené, nebo nižší fluktuace zaměstnanců.

# Jakým výzvám čelí současné kanceláře?

---



01  
Provoz

02  
Design

03  
Lidé

# 01 — Provoz

## Na co se zaměřit při provozu kanceláří?

### Kvalita vzduchu

Pravidelná výměna filtrů ve vzduchotechnice, vizuální kontrola plísní všude, kde může dojít ke kondenzaci nebo úniku vody; zamezení kontaminace vzduchu mezi prostory.

### Úklid

Čištění bez parfemací a s nízkým obsahem těkavých organických látek, vysavače s HEPA filtrací, apod.

### Monitoring vzduchu

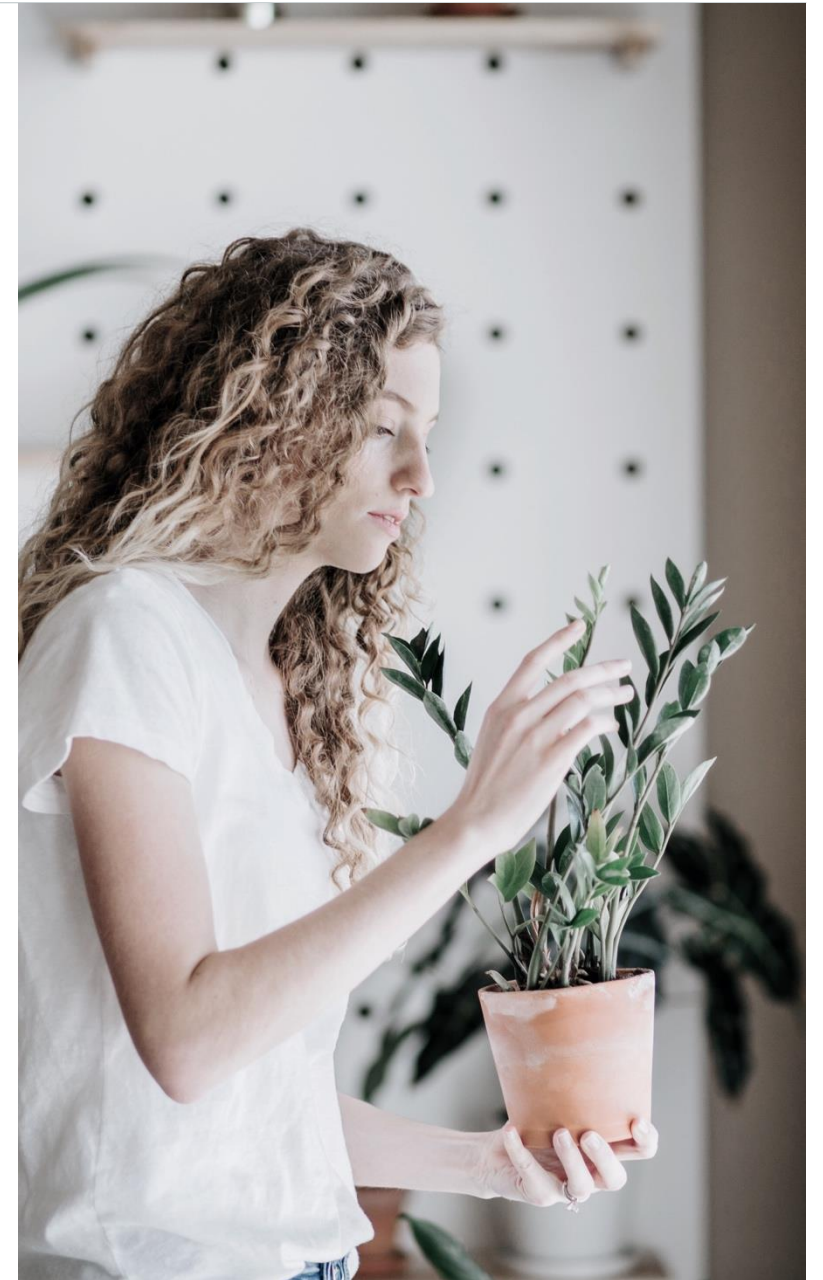
Kontrola míry znečištění vzduchu, informování uživatelů o kvalitě vzduchu v reálném čase.

---

### Víte, že ...



1 500 ppm je maximální přípustná hodnota koncentrace CO<sub>2</sub> v místnosti, ale řada lidí cítí zvýšenou únavu, horší schopnost koncentrace či bolest hlavy už u hodnoty kolem 1 000 ppm?



## 02 — Design

### Na jaké typy zón bychom neměli zapomenout

#### 1. Zóny pro spolupráci

Ano. Spolupráce na prvním místě! To je jedním z hlavních důvodů, proč dnes máme kancelář. Míst pro spolupráci je široká škála, my zde představujeme pár typických.

Co je zónování? Na základě zvolených kritérií rozlišujeme několik typických kategorií zón. Mezi nejdůležitější kategorie patří zóny rozdělující kancelář do klidných nebo rušných částí, zón určených pro individuální práci, spolupráci, odpočinek, nebo socializaci, a v kanceláři také nechybí zóna pro klienty a návštěvy. Při návrhu koncepce je tedy třeba každé kategorii vytvořit jakousi vrstvu na plánu budoucí kanceláře a následně všechny vrstvy prolnout tak, aby kritéria daných zón nebyla ve vzájemném rozporu. Například zónu pro individuální či soustředěnou práci nechcete mít zároveň v nejrůšnější zóně, nebo třeba prostor pro setkávání s klienty v zóně ryze interní.

#### FORMÁLNÍ UZAVŘENÉ ZASEDACÍ MÍSTNOSTI

Ideální pro důvěrné a oficiální schůzky. Je to skvělé místo pro budování vztahů s klienty a prakticky jediná možnost pro hybridní nebo virtuální schůzky. Je třeba dát pozor na akustiku, klimatizaci a množství denního světla. Nepřeceňujte množství velkých zasedacích místností – v průměru 80 % všech schůzek se odehraje mezi maximálně čtyřmi lidmi.



#### NEFORMÁLNÍ ZASEDACÍ MÍSTNOSTI A OTEVŘENÉ PROSTORY PRO SETKÁVÁNÍ

Mnoho každodenních schůzek neobsahuje nic důvěrného a nemusí se odehrát za zavřenými dveřmi, nicméně by měly podpořit kreativitu. Variabilita a flexibilita umožní hrát si s odlišnými náladami a může přinést inspiraci a dobrou náladu do kanceláře. Nicméně doporučujeme myslet na to, aby design nepřebil funkčnost a byla zachována útulnost a intimita.



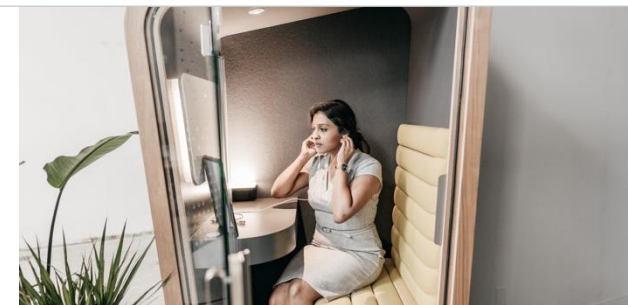
#### DVOJICE PRACOVNÍCH MÍST

Nejčastějším způsobem spolupráce je práce ve dvojici. Můžete tak minimalizovat obsazenost zasedacích místností. Je dobré, aby takové pracovní stanice byly ve vizuálním kontaktu s individuálními pracovními místy.



#### TELEFONNÍ BUDKY

Ano, i telefonní budky jsou brány jako místa pro spolupráci. Jak pozorujeme trend přesunu do virtuálního prostředí, tak se telefonní budky stávají nezbytnou součástí moderní kanceláře. Poskytují flexibilitu umístění a akustického vybavení. Jen pozor na jejich umístění – měly by stát blízko standardních pracovních míst.



## 02 — Design

### 2. Zóny pro socializaci a relaxaci

Kdybychom dostali otázku, co je největší výzvou pro společnosti v této hybridní éře neomezené práce odkudkoliv a virtuální spolupráce, odpovíme jednoznačně – budování firemní kultury. Není snadné přesně popsat, co se za tím vším skrývá, ale v zásadě jde o tzv. „fluidum“, které utváří společnost jako celek a je třeba věnovat mu pozornost a nezapomínat, že právě firemní identita a kultura drží společnost pohromadě.

#### KUCHYNĚ A MÍSTO NA KÁVU

Nejlepší příležitost k budování vztahů, sdílení a udržování firemního ducha je při jídle nebo při šálku dobré kávy. V takových místech použijte kvalitní materiály a zaměřte se na dostatek denního světla a dobrou akustiku. Vytvoření pohodlného příjemného prostoru by mělo být nejvyšší prioritou.



#### HRACÍ MÍSTNOSTI A SALÓNKY

Kuchyně může být někdy příliš rušná. Nebo byste možná chtěli být pouze s konkrétní skupinou lidí. Herna nebo salónek by tak pro vás mohly být tím pravým místem. Poskytuje příležitost pro neformální diskuse, nebo dokonce příležitost zahrát si nějaké hry pro odreagování. Dvakrát si rozmyslete, jaký styl se hodí ke kultuře vaší společnosti.



#### RELAXAČNÍ MÍSTNOSTI, TĚLOCVIČNY, MÍSTNOSTI PRO JÓGU, MODLITEBNY

Tyto místnosti lze vytvořit samostatně, ale i ve skupinách. I tato zařízení mohou přilákat zaměstnance, aby se vrátili do kanceláře a vyslat signál, že společnosti záleží na pohodě svých zaměstnanců. Nejprve proveďte interní průzkum, abyste lépe pochopili, o jaký druh vybavení mají lidé největší zájem.



## 02 — Design

### 3. Zóny pro individuální práci

Individuální práci lze nejnázve vykonávat mimo kancelář. V současných moderních kancelářích proto tato místa již nejsou zcela v centru pozornosti, ale stále mají své velmi důležité místo. Uvádíme příklady jak soustředěnou individuální práci v kanceláři podpořit.

#### OTEVŘENÉ PRACOVNÍ STANICE

To jsou stále základní stavební kameny kanceláře. Prostorově nejefektivnější, transparentní a přístupný typ pracovní stanice. Dejte si pozor, abyste nevytvářeli příliš velký otevřený prostor – 8 až 12 otevřených pracovních stanic při sobě je rozumné maximum. Toto řešení je skvělé pro týmového ducha, ale na tak úplně skvělé pro soustředěnou, nebo důvěrnou práci.



#### PRACOVNÍ STANICE „KUPÉ“

Potřebujete držet lidi pohromadě, ale nabídnout jim o něco lepší podmínky pro soustředěnou práci a pocit soukromí? Pracovní stanice „kupé“ by mohla pomoci, ale neumí zázraky – hlučné prostředí zničí její přidanou hodnotu.



#### MÍSTNOSTI NA SOUSTŘEDĚNOU PRÁCI A DENNÍ MÍSTNOSTI

Otevřené pracovní stanice mají své limity. Když se potřebujete věnovat důvěrnému tématu, uspořádat náročnou virtuální schůzku, nebo se jednoduše soustředit na svůj aktuální úkol, není nic lepšího než soukromá uzavřená místnost. Rozhodně je v ní potřeba vnitřní akustické řešení a oddělení zvuku. Když přidáte nějaké sezení navíc a tabuli nebo plátno, může se i zde uskutečnit mnoho schůzek a spolupráce.





## 02 — Design

Jedním z největších přínosů moderních kancelářských konceptů využívajících sdílená pracovní místa je možnost vybrat si typ pracovního místa podle aktuální potřeby – aktivity. Odtud pramení název „Activity-based working“ koncept. Kromě správného nastavení množství všech typů pracovních míst do hry vstupuje práce s osvětlením a akustikou, barvami, přírodními materiály a zelení. Vše musí být vzájemně koncepčně provázáno a sladěno.

### Denní a umělé osvětlení

Nedostupnost denního osvětlení kompenzuje umělé osvětlení jehož parametry podporují přirozený cirkadiální rytmus.

### Ergonomie

Zaměřujeme se na výškově stavitelné stoly, ramena monitorů, podložky pro práci ve stoje, aktivní pracovní stanice (rotopedy, chodící pásy, atd.).

### Biofilie

Přírodní materiály, tvary, barvy, vzory a zvuky evokují spojení s přírodou.

### Vzduchotechnika

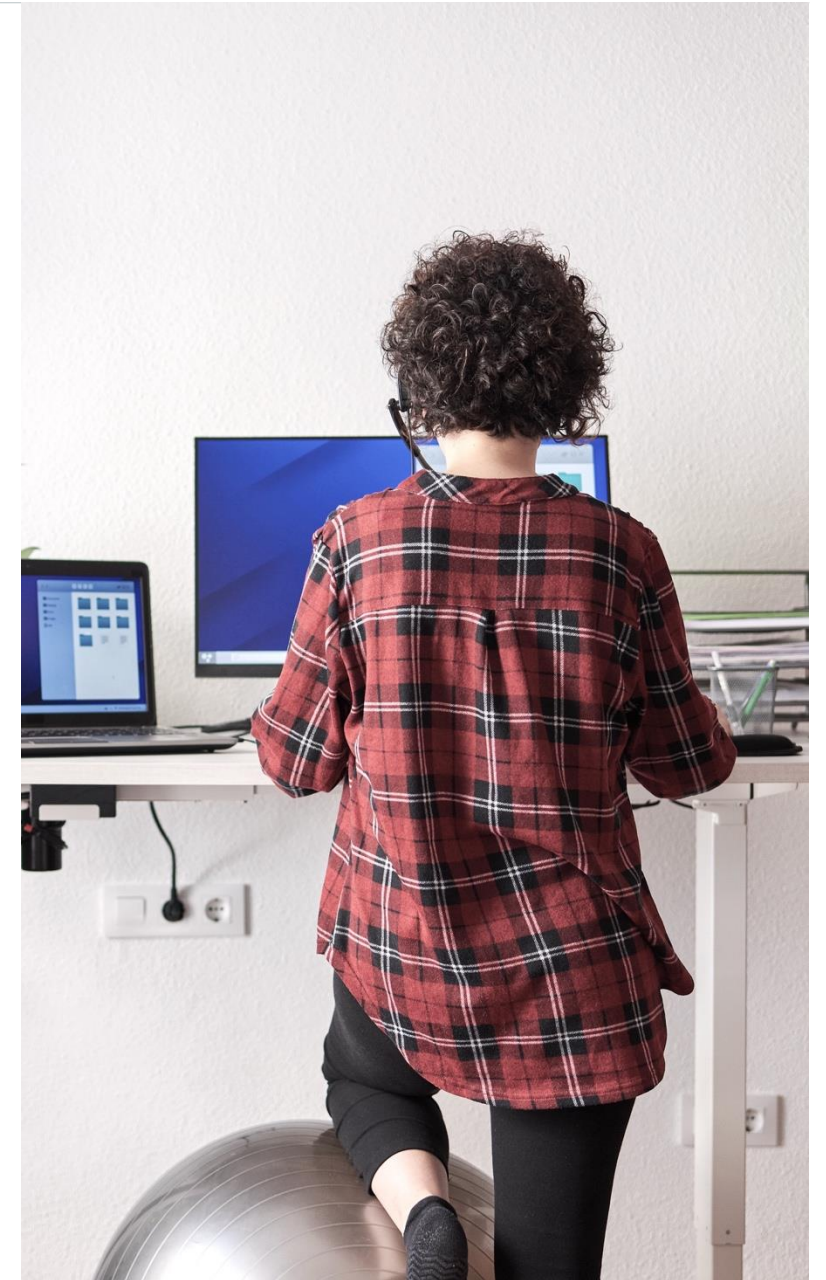
Dostatečné množství přiváděného vzduchu je zajištěno automatickým řízením dle úrovně znečištění.

---

### Víte, že ...



Call Newport ve své knize Hluboká práce uvádí, že nejtrénovanější jedinci zvládnou 4 hodiny koncentrované práce denně, přičemž většina lidí maximálně 60 minut.



## 03 — Lidé

### Co neopomenout?

#### **Flexibilita**

„Change management“ pro efektivní flexibilní práci.

#### **Vzdělávání**

Vysvětlit aspekty vnitřního prostředí, ale i obecně životní styl (ergonomie, cirkadiální rytmus, kvalita vzduchu, stravování, pohyb, apod.). Vzdělávání pro manažery – jak nastavit rovnováhu v pracovním/ soukromém životě, jak odhalit duševní problém u zaměstnance.

#### **Podpora personálního oddělení**

kontakty v případě duševních problémů, směrnice na pozvolný návrat do práce po vyhoření, truchlící volno, podpora aktivního dopravování.

#### **Komunita**

např. prostory pro setkání lokální komunity nebo neziskových organizací, komunitní zahrada apod.

### Víte, že ...



Prostředí je nástroj. Je třeba ho umět použít. Change management připravuje zaměstnance pro přechod z jednoho prostředí do nového, odlišného. Pomáhá s krokem mimo komfortní zónu a pomocí workshopů, sdílení klíčových informací, řízené komunikace, sbírání zpětné vazby a zapojení zaměstnanců do procesu tvorby nového prostředí výrazně zkracuje dobu potřebnou pro adopci nového pracovního stylu, zvyšuje engagement, produktivitu a spokojenost.

### Víte, že ...



Role personálního oddělení a obecně komunikace je čím dál důležitější a pomalu se stává páteří firmy. Zaměstnanci jsou ve většině firem to nejcennější. To oni spoluvytváří kulturu a image firmy, vymýšlí produkty, budují know-how. Většina společností dnes již chápe, že je mnohem výhodnější mít loajálního a spokojeného zaměstnance, kterému na firmě záleží, než lidi vysávat a střídat jak na běžícím pásek. Pokud z nich chceme dostat to nejlepší, není to o krátkodobém maximálním výkonu (po kterém přichází vyhoření), ale o dlouhodobém udržitelném nasazení. Jenže toho lze dosáhnout jen tehdy, pokud známe své kolegy a zároveň oni znají sami sebe.

# Pokud se chcete dozvědět více, prosím kontaktuje nás:

---

## Filip Muška

Workplace Strategies lead

[filip.muska@cbre.com](mailto:filip.muska@cbre.com)

## Jiří Stránský

Head of Sustainability

[jiri.stransky@cbre.com](mailto:jiri.stransky@cbre.com)

## Simon Orr

Director, A&T – Office

[simon.orr@cbre.com](mailto:simon.orr@cbre.com)

## Lukáš Radouš

Head of Building Consultancy

[lukas.radous@cbre.com](mailto:lukas.radous@cbre.com)

## Ondřej Víša

Senior Sustainability Consultant

[ondrej.visa@cbre.com](mailto:ondrej.visa@cbre.com)

## Jana Prokopcová

Head of Research

[jana.prokopcova@cbre.com](mailto:jana.prokopcova@cbre.com)

© Copyright 2022. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.