

PRŮZKUM CBRE: SMĚŘUJEME K ÉŘE ADAPTIVNÍCH KANCELÁŘÍ

2.10.2025 - CBRE | Crest Communications

Nejnovější průzkum CBRE, světového lídra v oblasti komerčních realitních služeb, odhaluje přetrvávající rozpor mezi očekáváním zaměstnavatelů a realitou docházky zaměstnanců do kanceláří. Zatímco 54 % firem požaduje přítomnost v kanceláři alespoň 3 dny v týdnu, pouze 42 % společností tohoto cíle skutečně dosahuje. Průzkum, kterého se zúčastnilo 117 evropských společností včetně firem působících v České republice, mapuje aktuální trendy v oblasti kancelářských prostor a strategie firem pro vytvoření atraktivnějšího pracovního prostředí.

Firmy hledají cesty, jak zvýšit přítomnost zaměstnanců na pracovišti

Výsledky celoevropského průzkumu odhalují zásadní posun v přístupu k hybridní práci. Dohromady 47 % společností se chystá aktivně pracovat na vyšší docházce do kanceláří, zatímco loni mělo takové plány pouze 31 %. Nejvýraznější rozdíl mezi požadavky a realitou vykazuje sektor finančních služeb, kde 61 % firem požaduje docházku 3 a více dní týdně, ale pouze 32 % zaměstnanců této frekvence skutečně dosahuje. Namísto nařízení a příkazů však firmy plánují spíše pozitivní motivaci. Zaměstnance chtějí nalákat prostřednictvím atraktivnějšího pracovního prostředí a lepší atmosféry v kancelářích.

„Pro více než polovinu firem (53 %) je dnes největší výzvou, jak vytvořit dynamické a inspirativní pracovního prostředí. Narážíme na paradox – lidé nechtějí chodit do poloprázdných kanceláří, ale právě jejich absence vytváří tu prázdnotu, které se vyhýbají. Tento začarovaný kruh je nejviditelnější především v pondělky a pátky,” popisuje **Simon Orr, vedoucí týmu pro zastupování nájemců kancelářských prostor v CBRE.**

Průměrné týdenní vytížení kancelářských prostor je na 46 %, přičemž během dní s nejvyšší docházkou dosahuje 71 %. Zajímavý posun zaznamenal sektor technologií, médií a telekomunikací, kde využití prostor v nejfrekventovanější dny vzrostlo z 61 % na 69 %, což souvisí s tím, že řada velkých technologických gigantů zpřísnila pravidla pro práci z domova.

Flexibilní prostory jako řešení budoucnosti

Významným trendem je rostoucí apetit po flexibilních kancelářských řešeních. Firmy nyní cílí na to, aby do roku 2027 tvořily flexibilní prostory 29 % jejich portfolia, což představuje 8% růst oproti současnosti. Hlavním důvodem je snaha vyhnout se vysokým počátečním investicím do vybavení a úprav prostor (64 %) a možnost operativně měnit kapacitu kanceláří podle aktuální potřeby, kterou je v éře hybridní práce obtížné odhadnout (43 %).

„Společnosti přecházejí na flexibilnější uspořádání, kde více zaměstnanců sdílí méně pracovních míst. Tradiční model 'jeden člověk na jeden stůl' rychle mizí. Celoevropský průzkum naznačuje, že podíl firem s tímto uspořádáním klesne z dnešních 53 % na 28 % během příštích dvou let,” říká **Helena Hemrová, vedoucí oddělení kancelářských pronájmů v CBRE,** a pokračuje: *„Firmy také mnohem více sledují návratnost svých investic do kanceláří. 88 % z nich (versus 60 % vloni) již nějakým způsobem měří efektivitu svého pracovního prostředí, a to především z hlediska obsazenosti, spokojenosti zaměstnanců, provozních nákladů a dopadu na životní prostředí.“*

Změny u portfolií a obavy z budoucí nabídky

Po období dramatických změn vstupuje kancelářský trh do fáze stabilizace. Téměř šest z deseti firem sice v posledních třech letech omezilo své prostory, tento trend ale zpomaluje – podíl společností chystajících redukci klesl z 60 % na 55 %. Hlavními důvody zůstávají rozšíření hybridní práce (70 %) a tlak na úspory (56 %). Nicméně radikální škrtů přesahující 30 % plochy, které dříve realizovalo 15 % firem, do budoucna neplánuje téměř nikdo. Naopak kolem čtvrtiny společností své kanceláře rozšiřuje, což signalizuje postupné uklidnění trhu a přechod od unáhlených kroků k promyšlené optimalizaci. Podíl expandujících firem, které v minulosti podcenily skutečné nároky na pracovní zázemí svých týmů a provedené redukce se u nich ukázaly jako předčasné, vzrostl z loňských 7 % na současných 21 %.

Společnosti plánující stěhování do nových prostor však vyjadřují rostoucí znepokojení z omezené nabídky. Celých 52 % z nich se obává, že nenalezne kanceláře splňující jejich požadavky na kvalitu a umístění. Priority jsou přitom jasné: zásadní je dostupnost veřejné dopravy (vyžaduje 94 % firem) a atraktivní lokalita s rozvinutou infrastrukturou služeb a občanskou vybaveností (80 %).

Udržitelnost a kvalita budov jako stále rostoucí priorita

Od moderních kanceláří však firmy očekávají ještě mnohem více: environmentální udržitelnost, komplexní služby dostupné přímo v budově a možnost flexibilně přizpůsobovat prostory aktuálním potřebám. Zejména finanční instituce jsou v těchto požadavcích nekompromisní: pro 82 % z nich je environmentální profil budovy zásadní a všechny bez výjimky požadují umístění v dosahu veřejné dopravy.

*„Současné požadavky na kanceláře jsou jasné – musí být udržitelné, ekonomicky efektivní a v neposlední řadě také atraktivní pro lidi, které příslušná firma považuje za nepostradatelné. Směřujeme k éře adaptivních kanceláří, které dokážou pružně reagovat na měnící se potřeby organizací a jejich zaměstnanců,“ uzavírá **Simon Orr**.*

Více o průzkumu

Průzkumu CBRE European Office Occupier Sentiment Survey 2025 se zúčastnilo 117 společností napříč Evropou. Respondenti reprezentovali různé sektory včetně finančních služeb, technologií, médií a telekomunikací, energetiky a průmyslu.

Pro více informací kontaktujte:

Crest Communications, a.s.

Denisa Kolaříková

Account Manager

Gsm: +420 731 613 606

email: denisa.kolarikova@crestcom.cz

Kamila Čadková

Account Director

Gsm: +420 731 613 609

email: kamila.cadkova@crestcom.cz

www.crestcom.cz

CBRE

Ivana Procházková, Communication Specialist, +420 771 288 023, ivana.prochazkova@cbre.com

CBRE Česká republika Facebook, LinkedIn, Instagram

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 2024). S přibližně 140 000 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 1,5 mil. m². Pro více informací navštivte internetové stránky společnosti na www.cbre.cz.

<https://www.crestcom.cz/cz/tiskova-zprava?id=5825>