

**ČESKÉ VYSOKÉ  
UČENÍ TECHNICKÉ  
V PRAZE**

**FAKULTA  
STAVEBNÍ**



**DIPLOMOVÁ  
PRÁCE**

**2023**

**BC. KAROLÍNA  
PETROVÁ**

## I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Petrová** Jméno: **Karolína** Osobní číslo: **477028**  
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**  
Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**  
Studijní program: **Stavební inženýrství**  
Studijní obor: **Projektový management a inženýring**

## II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

**Porovnání kancelářských trhů ve vybraných zemích**

Název diplomové práce anglicky:

**Comparison of office markets in selected countries**

Pokyny pro vypracování:

- Úvod
- Současné fenomény ovlivňující podobu pracovního prostředí
- Typy pracovních prostředí
- Průzkum trhů ve vybraných zemích
- Finanční analýza pronájmu kancelářských prostor
- Závěr a doporučení

Seznam doporučené literatury:

- FRIEDMAN, Jack P., Jack C. HARRIS aj. Bruce LINDEMAN. Dictionary of real estate terms. Ninth edition. New York: Barron's, [2017]
- GILLEN, Nicola. Future office: next-generation workplace desing. London: RIBA Publishing, [2019]. ISBN 978-1-85946-845-6
- KEYNES Milton. Real estate terms pocket dictionary: a quick reference guide to over 500 of the most important real estate terms, [2020]

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

**Ing. Martin Čásenský, CSc. katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví FSv**

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) diplomové práce:

\_\_\_\_\_

Datum zadání diplomové práce: **22.09.2022** Termín odevzdání diplomové práce: **09.01.2023**

Platnost zadání diplomové práce: \_\_\_\_\_

Ing. Martin Čásenský, CSc.  
podpis vedoucí(ho) práce

prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.  
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. Ing. Jiří Máca, CSc.  
podpis děkana(ky)

## III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Diplomantka bere na vědomí, že je povinna vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v diplomové práci.

\_\_\_\_\_  
Datum převzetí zadání

\_\_\_\_\_  
Podpis studentky

## **ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ**

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracovala samostatně, pouze za odborného vedení vedoucího diplomové práce Ing. Martina Čásenského, CSc.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpala, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Praze dne 8. 1. 2023

*Karolína Petrová*

.....

## **PODĚKOVÁNÍ**

V této části bych ráda poděkovala své rodině za podporu a vedoucímu mé diplomové práce Ing. Martinu Čásenskému, CSc. za odbornou pomoc, ochotu a čas věnovaný konzultacím.

V Praze dne 8. 1. 2023

*Karolína Petrová*

.....

**Porovnání kancelářských trhů ve vybraných zemích**  
Comparison of office markets in selected countries

## **Anotace**

Diplomová práce zabývá podobou moderního pracovního prostředí, fenomény ovlivňující tuto podobu (digitální generace, pohoda zaměstnanců, pandemie nebo ESG). Dále zkoumá výhody a nevýhody hybridního modelu práce, charakterizuje komerční realitní trh se zaměřením na jeho vývoj v posledních letech, vyjmenovává a popisuje základní typy kancelářských prostor a způsob jejich pronájmu. V druhé části práce je zmapován stav kancelářských trhů ve střední Evropě (Česku, Slovensku, Polsku a Maďarsku) a jsou namodelovány peněžní toky pronájmu kancelářských prostor mezinárodní společnosti v každé této zemi. V rámci mapování stavu kancelářských trhů byly osloveni odborníci z poradenských společností v těchto vybraných zemích. Výsledkem práce je podklad pro rozhodnutí vedení společnosti a doporučení o výběru země pro expanzi na základě nákladů na pronájem kancelářských prostor včetně dalších možných faktorů ovlivňující toto rozhodnutí.

## **Klíčová slova**

Pracovní prostředí, flexibilita, kanceláře, pronájem, pobídky

## **Annotation**

The diploma thesis deals with the form of the modern work environment, phenomena influencing this form (digital generation, employee well-being, pandemic or ESG). It also examines the advantages and disadvantages of the hybrid model of work. It characterizes the commercial real estate market with a focus on its development in recent years, lists and describes the basic types of office space and the way of renting them. The second part of the thesis maps the state of office markets in Central Europe (Czech Republic, Slovakia, Poland and Hungary) and models the cash flows of office space leases of international company in each of these countries. As part of mapping the state of office markets, experts from consulting companies in these selected countries were approached. The result of the thesis is the basis for the decision of the company's management and recommendations on the selection of a country for expansion based on the cost of renting office space, including other possible factors influencing this decision.

## **Keywords**

Working environment, flexibility, offices, rent, incentives

## Obsah

Obsah .....	7
Úvod .....	9
1. Vývoj podoby pracovního prostředí .....	10
2. Současné fenomény ovlivňující podobu pracovního prostředí .....	13
2.1 Nástup digitální generace .....	13
2.2 Wellbeing .....	14
2.3 Pandemie .....	15
2.4 ESG .....	16
2.4.1 Environmental (Životní prostředí) .....	17
2.4.2 Social (Sociální) .....	18
2.4.3 Governance (správa, řízení společnosti) .....	18
3. Hybridní model práce .....	19
3.1 Výzvy .....	20
4. Typy kanceláří .....	23
4.1 Klasický pronájem kanceláří .....	23
4.2 Flexibilní kanceláře .....	24
4.2.1 Servisované kanceláře .....	24
4.2.2 Co-working .....	25
5. Komerční realitní trh .....	28
5.1 Základní pojmy .....	28
5.2 Komerční nemovitosti a jejich pronájem .....	29
5.2.1 Komerční nájmy .....	30
5.2.2 Pobídky .....	31
6. Praktická část .....	33
6.1 Představení společnosti a její požadavky .....	33
6.2 Situace na evropských kancelářských trzích .....	35
6.2.1 Evropská ekonomika .....	35
6.2.2 Evropský komerční trh .....	35
6.2.3 Největší kancelářské trhy .....	37
6.3 Kancelářský trh ve střední Evropě .....	39
6.4 Kancelářský trh řešených zemí .....	42
6.4.1 Průzkum fungování trhů .....	42
6.4.2 Indexace .....	44
6.4.3 Varianty nájemních smluv .....	45
6.4.4 Česko (Praha) .....	46
6.4.5 Slovensko (Bratislava) .....	48
6.4.6 Polsko (Varšava) .....	51

6.4.7 Maďarsko (Budapešť).....	55
6.4.8 Shrnutí a porovnání .....	58
6.5 Ostatní faktory .....	61
6.5.1 Politická situace a stav demokracie .....	61
6.5.2 Stav ekonomiky .....	62
6.5.3 Korporátní daň.....	65
6.5.4 Proces založení firmy .....	65
6.5.5 Počet start-upů .....	66
6.5.6 Ochrana životního prostředí .....	66
6.5.7 Shrnutí a vyhodnocení.....	67
6.6 Shrnutí a doporučení jedné z variant .....	68
Závěr.....	69
Zdroje.....	71
Seznam tabulek .....	76
Seznam obrázků .....	76
Seznam grafů.....	78
Seznam příloh .....	78



## Úvod

Cílem této práce je zjistit, zda společné kanceláře jako pracovní prostředí nejsou minulostí, jak vypadá podoba moderních kanceláří, jak se tato podoba měnila a jaké jsou fenomény, které toto ovlivňují.

Dalším úkolem je prozkoumat fungování a standardy kancelářských trhů ve střední Evropě (Česku, Slovensku, Polsku a Maďarsku). Porovnat stav kancelářského trhu, nabízené pobídky a další faktory vstupující do rozhodování o pronájmu těchto komerčních prostor. Podle těchto zvyklostí zjistit, která středoevropská země je z pohledu pronajímání kanceláří nejvýhodnější pro zahraniční společnost, která se rozhodla expandovat do Evropy.

## 1. Vývoj podoby pracovního prostředí

První kanceláře lze vidět ve středověkém Římě. S rozvojem státu přišel rozvoj byrokracie, která měla za úkol vést přehledy o městě, občanech a daních. Tehdejší státní zaměstnanci, vysoce postavení písaři, pracovali v nejrůznějších palácích nebo chrámech, tedy v budovách, které neměli primárně kancelářskou funkci.<sup>1</sup>

Ve středověku se lidé zabývaly převážně manuální prací, rozvoj kancelářské práce můžeme začít pozorovat až v 17. a 18. století ve Velké Británii. Rozvoj této koloniální velmoci mělo za následek například první korporátní kancelář v Londýně, sloužící jako hlavní sídlo Britské Východoindické společnosti. V sídle pracovalo před 200 úředníků a hlavním úkolem budovy bylo ohromit. Budova přestavěná v neoklasicistním stylu v sobě ukrývala mimo jiné muzeum s exotickými předměty z kolonií.<sup>2</sup>

Největší rozmach kancelářských prostor přišel ve 20. století v Evropě a Americe. Rozvoj železnice a vynález telegrafu znamenal, že kanceláře nemuseli dále být v přímé blízkosti továren. Psací stroje a elektrická světla znamenala, že pracovníci mohli zůstat v práci déle. První tzv. open office se vyskytuje na počátku 20. století. Dlouhé řady stolů, úředníci namačkaní na sobě, horko, hluk a ruch, zatím co nadřízení okupovali soukromé kanceláře v horních patrech.

Touha po co nejnižších nákladech měla za následek nepříznivé psychologické dopady na pracovníky. Velký milník přišel s výstavbou prvních mrakodrapů, jejich primárním využitím měly být právě kancelářské prostory. Lze zde pozorovat i zárodek principů well-being na pracovišti.<sup>2</sup> Například Larkin administrativní budova ve městě Buffalo v USA z roku 1906 byla první budova s klimatizací a zvukově izolačními vlastnostmi. (Obrázek 1)



Obrázek 1 Interiér Larkin administrativní budovy v roce 1906, zdroj: <https://insideinside.org/project/larkin-adminstration-building-1906/>

Zvětšující se důraz na efektivitu práce a pohodu zaměstnanců zarazila Velká hospodářská krize a druhá světová válka. V 60. letech se kancelářský design dal opět do pohybu. Díky nízkým nákladům bylo oblíbeným řešením stále open space, ale problémy

<sup>1</sup> Historie kancelářského designu. Dostupné z: <https://www.kancelare.cz/historie-kancelarskeho-designu-jak-vypadaly-kancelare-pred-sto-lety>.

<sup>2</sup> ILLEN, Nicola. Future office: next-generation workplace desing. London: RIBA Publishing, [2019]. ISBN 978-1-85946-845-6, str. 6

s hlukem snižovali soustředění zaměstnanců. Mezi jednotlivé stoly se začaly umisťovat bariéry a paravány.

V 80. letech přichází fenomén tzv. cubical farm (Obrázek 2). Počátek éry osobních počítačů a neustálá snaha snižovat náklady měla za následek výstavbu malých buněk, zpravidla pro jednoho pracovníka, zakrytého ze všech stran paravány. Práce v takto stísněném prostředí měla velké důsledky na lidskou psychiku a často docházelo k úzkostem a snižování produktivity.



Obrázek 2 Tzv. Cubicle farm v 80. letech 20. století,  
<https://www.vintag.es/2019/04/cubicle-farm.html>

V 90. letech 20. století se začalo na kancelářské budovy nahlížet jako na symbol moci, hlavně v bankovním sektoru. Lze to vidět ve finančních centrech jako je Frankfurt, Hong Kong nebo New York. Korporace ale pomalu začínali ukazovat svoji lidštvější tvář, pracovní síla se stává více diverzifikovaná s různými dovednostmi a nábor nových zaměstnanců se stává nákladnější. Společnosti začínali ve svých kancelářích budovat posilovny nebo kavárny, aby si udrželi zaměstnance motivované a spokojené.

Dnešní kanceláře jsou různých typů, ale soustředí se hlavně na spokojenost a pohodu svých zaměstnanců. Řady stolů jsou vyměňovány za otevřené prostory se sdílenými pracovními místy, místy pro formální a neformální setkávání. Běžný standard rozdělení pracovního prostředí je 60 % užívané plochy a zbývající 40 % je užíváno doplňkovým funkcím pracovního prostředí.<sup>3</sup> Velké konferenční sály jsou na ústupu a roste podíl malých zasedacích místností s kapacitou 2-6 osob. Srdcem kanceláře se stává tzv. bussiness lounge. Prostor spojující funkci kuchyně, neformálního sezení a relaxace, kde se mohou potkávat zaměstnanci napříč odděleními a pozicemi.

---

<sup>3</sup> Trendy v obsazenosti kanceláří. Dostupné z: <https://www.colliers.com/cs-cz/news/trendy-v-obsazenosti-kancelari>.

Úlohou pracoviště vždy bylo spojovat lidí, šlo o místo, kde docházelo k výměně znalostí nebo zboží mezi lidmi. Z počátku bylo pracoviště v blízkosti domova a komunity, ale tyto dvě prostředí se postupem času oddělily. V současných modelech práce ale můžeme vidět návrat počátečních modelů práce – spojování pracovního prostředí, domova a zaměstnanců blíže k sobě.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> GILLEN, Nicola. Future office: next-generation workplace desing. London: RIBA Publishing, [2019]. ISBN 978-1-85946-845-6, str. 16

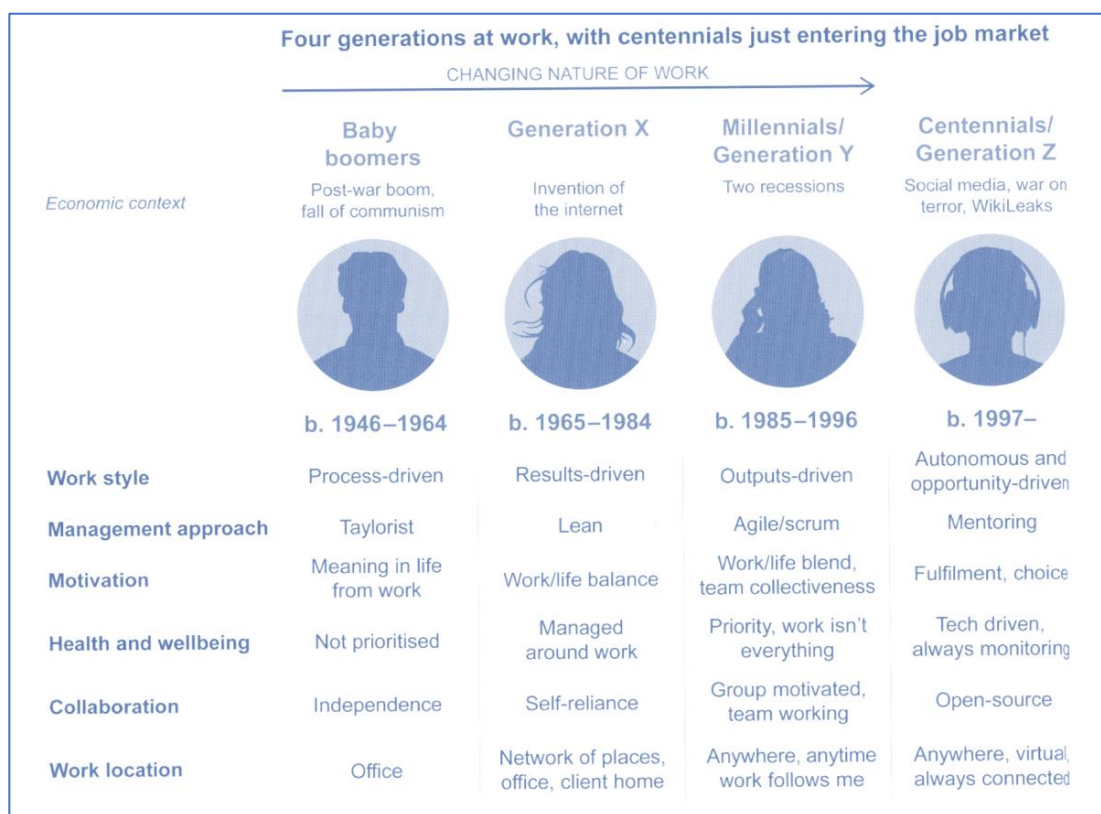
## 2. Současné fenomény ovlivňující podobu pracovního prostředí

Budoucnost pracovního prostředí se mění, společnosti více dbají na priority jako je udržitelnost a pohoda zaměstnanců (well-being).<sup>5</sup> Do kancelářského prostředí se také pomalu dostává tzv. generace Z, která se klasicky svými hodnotami liší od předešlých generací. Změnu v neposlední řadě zrychlila pandemie Covidu-19. Obecně lze konstatovat, že hlavním trendem, spojujícím všechny tyto fenomény je *flexibilita*.

### 2.1 Nástup digitální generace

V roce 2025 bude generace Z představovat 27 % pracovní síly a jejich požadavky a priority jsou jiné než předešlé generace (Obrázek 3).

Generace Z je první generace, která nezná svět bez internetu a která vyrůstala v globalizované společnosti s lépe dostupnými a větším množstvím informací než kdy jindy. Jejich zkušenost s dvěma velkými globálními krizemi během deseti let (ekonomická krize v roce 2008 a pandemie Covid-19) možná vytvořila odolnější generaci.<sup>6</sup>



Obrázek 3 Čtyři generace v práci, zdroj: GILLEN, Nicola. *Future office: next-generation workplace desing*. London: RIBA Publishing str. 171

Jednou z hlavních charakteristik zaměstnanců z řad generace Z, která je výrazně odlišuje, je jejich ochota opustit práci, která jim nevyhovuje. Ve výzkumu společnosti Deloitte z roku 2022 40 % dotazovaných z generace Z uvedlo, že plánuje opustit svoje

<sup>5</sup> GILLEN, Nicola. *Future office: next-generation workplace desing*. London: RIBA Publishing, [2019]. ISBN 978-1-85946-845-6, str. 157

<sup>6</sup> How is Gen Z changing the workplace?. Dostupné z: <https://www.zurich.com/en/media/magazine/2022/how-will-gen-z-change-the-future-of-work>.

současné zaměstnání v následujících dvou letech, na tuto otázku stejně odpovědělo pouze 24 % mileniálů. Stejná studie naznačuje, že hlavním důvodem pro opuštění zaměstnání je výše platu, který vzhledem k začátku jejich kariéry je nižší, ale stoupající životní náklady jim nedovolují tento faktor přehlížet. Dalším důvodem odchodu je lepší work-life balance nebo nedostatečné příležitosti k učení se a seberozvoji. Starý koncept kariérního žebříčku vedoucího od podpůrných prací až k manažerskému křeslu by mohl být nahrazen něčím mnohem více ad hoc a flexibilnějším.

Při hledání zaměstnání je důležitý soulad jejich hodnot s hodnotami potencionálního zaměstnavatele. Hlavními oblastmi, kde je mladá generace nespokojená s chováním svého zaměstnavatele, je jeho sociální odpovědnost, nedostatečně rozmanité a inkluzivní pracoviště nebo nedostatečné závazky k udržitelnosti.<sup>7</sup>

Generace Z má obecně jiný přístup k práci. Věří, že když investuje velké množství času týdně, měsíčně a ročně do společnosti, očekává, že společnost tuto investici oplátí. Chce vědět, že společnost se o ně skutečně stará jako o člověka a nejen o to, jak dobře dokončují úkol nebo jak dobře splňují cíl.<sup>8</sup>

## 2.2 Wellbeing

Wellbeing (volně lze přeložit jako pohoda) se týká více aspektů pracovního života, od fyzického podoby pracovního prostředí až po pocit pracovníků ve svém zaměstnání, klima společnosti nebo organizace práce. Cílem soustředění se na wellbeing zaměstnanců je zajistit, aby se v práci cítili v bezpečí, zdraví, spokojení a angažovaní. Pohoda pracovníků je klíčovým faktorem pro dlouhodobou efektivitu práce a společnosti. Mnoho studií ukazuje přímou souvislost mezi úrovní produktivity, celkovým zdravím a pohodou pracovní síly.<sup>9</sup>

Jak práce na dálku ztenčuje hranici mezi osobním a pracovním životem, začíná pohoda zaměstnanců a jejich mentální zdraví být hlavní prioritou vedení společností. Dnes se pohoda zaměstnanců rozšířila nad rámec fyzické pohody a zaměřuje se na budování fyzické, emocionální, finanční, sociální, kariérní, komunitní a účelové kultury. Jádrem toho je rostoucí potřeba flexibility: kde, kdy a jak zaměstnanci pracují. Organizace Future Workplace identifikovala sedm pilířů pohody zaměstnanců, které vedou vedoucí pracovníky při stanovování jejich priorit v oblasti wellbeing svých podřízených. (Obrázek 4)

Fyzická pohoda zahrnuje kromě cvičení i spánek, celkový lifestyle a stravování. Společnosti usilují o komunikaci svým zaměstnancům o důležitosti denních návyků a implementace jednoduchých zvyků ke zlepšení fyzického zdraví, jako mohou být krátké schůzky ve stoje nebo zdravé občerstvení na pracovišti.

Pandemie vedla mnoho lidí k přehodnocení svých kariérních cílů a zaměstnavatele vede k nabízení zaměstnancům lepší výhody a vylepšení work/life

---

<sup>7</sup> What does Gen Z want out of work?. Dostupné z: <https://www.wework.com/ideas/research-insights/research-studies/what-does-gen-z-want-out-of-work>.

<sup>8</sup> How Gen Z is Changing the Workplace. Dostupné z: <https://www.charterworks.com/gen-z-workplace-change/>.

<sup>9</sup> The Future Of Work Is Employee Well-Being. Dostupné z: <https://www.forbes.com/sites/jeannemeister/2021/08/04/the-future-of-work-is-worker-well-being/?sh=3d2118ab4aed>.



balance. Mezi nabízené výhody může patřit zvyšování odměn, vylepšení vzdělávacích a rozvojových programů nebo příležitosti k mobilitě talentů v rámci společnosti.

Dobré mezilidské vztahy v zaměstnání jsou jedním z klíčových aspektů dlouhodobé pohody, ale mají dopad i na kvalitu práce nebo loajalitu ke společnosti. Budování silných komunit na pracovišti může také pomoci s pocitu osamělosti. Právě budování dobrých vztahů na pracovišti se stává složitější s rostoucí oblibou práce na dálku.



Obrázek 4 Sedm pilířů wellbeing zaměstnance, zdroj: Future Workplace, LLC

Podpora duševního zdraví zaměstnanců se pro mnoho společností stává větší prioritou, protože jeho přínosy mají hluboký dopad na výkonnost pracovníků i organizace. Společnosti podnikají záměrné kroky k destigmatizaci duševního zdraví.<sup>10</sup>

### 2.3 Pandemie

V posledních třech desetiletích řada tichých revolucí v designu kanceláří změnila způsob, jakým jsou používány. Vymazala dřívější hierarchie zdí a kójí a přetvořila pracoviště do podoby týmového otevřeného uspořádání. Během a po pandemii se mnoho společností po celém světě chopilo příležitosti a rychle jednalo, aby ochránilo zaměstnance a přešlo na nový způsob práce z domova na dálku.<sup>11</sup>

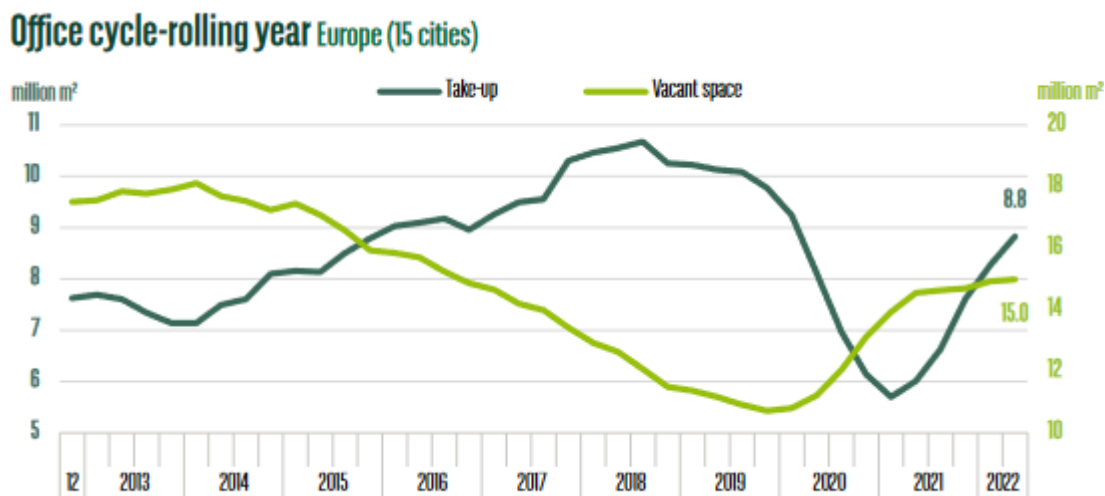
Ve výzkumu společnosti McKinsey z poloviny roku 2020 80 % dotazovaných uvedlo, že jim vyhovuje práce z domova, 40 % pak uvedlo, že jsou více produktivní, pokud pracují z domova.<sup>12</sup> S časovým odstupem a aktivitou na kancelářském trhu (Obrázek 5) se ale ukazuje, že společnosti se vracejí do kanceláří, i když se způsob používání těchto prostor mění. Kanceláře se stávají místem pro scházení pracovníků a

<sup>10</sup> The Future Of Work Is Employee Well-Being. Dostupné z: <https://www.forbes.com/sites/jeannemeister/2021/08/04/the-future-of-work-is-worker-well-being/?sh=3d2118ab4aed>.

<sup>11</sup> Has the Pandemic Transformed the Office Forever?. Dostupné z: <https://www.newyorker.com/magazine/2021/02/01/has-the-pandemic-transformed-the-office-forever>.

<sup>12</sup> Reimagining the office and work life after COVID-19. Dostupné z: <https://www.mckinsey.com/capabilities/people-and-organizational-performance/our-insights/reimagining-the-office-and-work-life-after-covid-19>.

práce z domova, kde lidé vykazují větší soustředěnost, je místo pro úkoly vyžadující plnou pozornost.



Obrázek 5 Aktivita na hlavních evropských kancelářských trzích, zdroj: BNP Paribas – At a Glance - Main office markets in Europe - H1 2022

Pandemie také poukázala na potřebu čistého vzduchu a času stráveného venku. Současně se jako společnost stáváme mnohem více vědomi našeho duševního zdraví a neustálého úsilí, které je zapotřebí k udržení šťastné, zdravé a produktivní mysli. Toto také ovlivnilo podobu kanceláří – venkovní prostory, zelené stěny, terasy, venkovní týmové obědy a organizované lekce jógy nebo cvičení na čerstvém vzduchu. Začíná být jasné, že virtuální schůzky jsou skvělé pro rychlé schůzky, ale zaměstnanci upřednostňují osobní setkání, k vyřešení opravdu důležitých věcí.<sup>13</sup>

## 2.4 ESG

Často je tento pojem používán v kontextu investování. Stakeholdery (tj. libovolný subjekt, který má soukromý zájem na činnosti konkrétního podniku)<sup>14</sup> čím dál více zajímá, jak udržitelné jsou operace organizace, ale také jejich zákazníci, dodavatelé a zaměstnanci.

ESG je tedy rámce hodnot (Obrázek 6) a pravidel, která pomáhají akcionářům a zainteresovaným subjektům porozumět, jak organizace zvládá rizika a příležitosti související s oblastí udržitelnosti, sociální a správy.<sup>15</sup>

I když každý může mít jinou představu o ESG, stupeň a ochota implementace těchto zásad má zásadní vliv na názor veřejnosti a zájem investorů. To dává tlak na společnost, aby ESG principy byly mezi jejich prioritami.<sup>16</sup>

<sup>13</sup> How office spaces have changed post-pandemic. Dostupné z: <https://www.arenabusinesscentres.com/office-spaces-changed-post-pandemic/>.

<sup>14</sup> FRIEDMAN, Jack P., Jack C. HARRIS aj. Bruce LINDEMAN. Dictionary of real estate terms. Ninth edition. New York: Barron's, [2017], str. 497

<sup>15</sup> ESG (Environmental, Social and Governance). Dostupné z: <https://corporatefinanceinstitute.com/resources/esg/esg-environmental-social-governance/>.

<sup>16</sup> What Does ESG Mean for the Workplace?. Dostupné z: <https://k2space.co.uk/knowledge/esg-in-the-workplace/#1>





Obrázek 6 Základní oblasti ESG, zdroj: vlastní

ESG má nesporně místo i v oblasti nemovitostí, resp. kanceláří. Tématem, o které se klienti, podle společnosti Savills<sup>17</sup>, hojně zajímají je právě problematika ESG. Uvádí, že hlavní otázkou klientů při hledání vhodných kancelářských prostor v posledních letech není výše nájemného za m<sup>2</sup> nebo jeho růst nájmu, ale právě splnění klientových požadavků v oblasti ESG.

Všichni se shodují, že zdraví, well-being zaměstnanců, udržitelnost a vybavení kanceláří jsou důležité faktory, které se odráží ve schopnosti, jak nalákat a udržet si zaměstnance.<sup>18</sup>

#### 2.4.1 Environmental (Životní prostředí)

Velké společnosti a korporace se veřejně zavazují ke snižování svých uhlíkových stop a kanceláře šetrné k životnímu prostředí jsou jedním z klíčových, ale hlavně nejvíce viditelných kroků.

Dopad organizace na životní prostředí může znamenat produkce uhlíkových emisí, nakládání s odpady, vodou nebo chemikáliemi v jejich výrobcích/procesech.

Za snižování uhlíkových emisí se zavazuje Pařížská dohoda z roku 2016. Společnosti pod ní podepsané, si dávají za cíl snížení svých uhlíkových emisí alespoň o 68 % do roku 2030. V budovách vzniká 40 % uhlíkových emisí z toho 11 % vzniká při výstavbě a 28 % procent z denního provozu budov (tzv. operational carbon).<sup>19</sup>

Nově vystavené budovy jsou energicky úsporné, proto největší výzva je implementovat ekologické principy a prvky do starých budov (Uvádí se, že 80 % budov stojících v roce 2050 v současnosti už stojí).<sup>20</sup>

<sup>17</sup> The three latest trends for office leasing. Dostupné z: <https://www.savills.com/>

<sup>18</sup> What does an ESG-friendly office look like?. Dostupné z: <https://group.legalandgeneral.com/en/inclusive-capitalism/building-infrastructure/what-does-an-esg-friendly-office-look-like>.

<sup>19</sup> Studie EU: obytné budovy tvoří 40 % celkové spotřeby energie – Ministerstvo životního prostředí.. Dostupné z: [https://www.mzp.cz/cz/news\\_tz101021Studie\\_EU\\_uspor%20energie](https://www.mzp.cz/cz/news_tz101021Studie_EU_uspor%20energie)

<sup>20</sup> ESG in the workplace. Dostupné z: <https://www.morganlovell.co.uk/inspiration/insights/esg-in-the-workplace>.

Mezi kroky, které společnosti podnikají, aby snížily svou uhlíkovou stopu spadá:<sup>21</sup>

- Minimalizace použitých materiálů v designu kanceláří (implementace principů minimalismu a open-plan dispozice)
- Používání ekologických materiálů
- Minimalizace odpadů (během výstavby i během provozu)
- Recyklace a up-cyklace (může se jednat znovupoužití starého vybavení kanceláří místo koupě nového)
- Certifikace (získání certifikace pro kancelářskou budovu)
- Smart office design (používání chytrých technologií, která nejenom snižují uhlíkovou stopu ale také provozní náklady)

#### 2.4.2 Social (Sociální)

Social element v oblastí kancelářských prostor je primárně o well-being zaměstnance. To začíná tím, že každému zaměstnanci dáte možnost vybrat kde a jak bude pracovat.

Stresové pracovní prostředí vede k velkému obratu zaměstnanců, stresu a psychických problémů zaměstnanců, častější volna a nemocenské. To nevyhnutelně vede ke snižování produktivity a tím pádem snižování zisku zaměstnanců.

Mezi kroky, které můžeme vidět, aby podpořen tento element jsou:

- Hybridní design kanceláří a flexibilní pracovní podmínky (popsané dříve)
- Ergonomické vybavení kanceláří (různorodé vybavení kanceláří jako jsou např. sit-stand desks)
- Diverzita a inkluze (bezbariérový přístup, nastavitelná světla nebo klimatizace a topení, rezervační systém zasedacích místností, tiché a odpočinkové zóny)
- Zdraví a wellness (prvky, které podporují zdraví zaměstnanců, ať už jde o poskytování zdravých jídel na pracovišti, programy podporující dojíždění do práce na kole, posilovny, venkovní odpočinkové i pracovní zóny nebo maximalizace denního světla na pracovišti)

#### 2.4.3 Governance (správa, řízení společnosti)

Poslední složkou je jaké vnitřní procesy, hodnoty a pravidla společnost zavádí, aby se její podnikání stalo odpovědné.

Mezi způsoby, jak zlepšit a udržet si vhodné řízení společnosti může spadat:

- Spolupráce se společnostmi a dodavateli, které aplikují etické zásady
- Zajištění diverzity na pracovišti
- Zajištění zdraví a bezpečnosti pro pracovníky
- Aplikace ekologický a udržitelných postupů
- Férové zacházení se zaměstnanci

---

<sup>21</sup> What Does ESG Mean for the Workplace?. Dostupné z: <https://k2space.co.uk/knowledge/esg-in-the-workplace/#1>

### 3. Hybridní model práce

Pojem, který se neustále objevuje v souvislosti se způsobem práce je „hybridní“. Studie „Future of work study“ společnosti Accenture z roku 2021 uvádí, že 83 % dotazovaných označilo hybridní model práce jako optimální. Ti, kteří během pandemie pracovali v hybridním modelu práce vykazovali lepší mentální zdraví, silnější pracovní vztahy, menší četnost vyhoření než ti, kteří pracovali výhradně v kanceláři nebo z domova.<sup>22</sup> Co si ale pod pojmem hybridní způsob práce představit?

Výhody	Nevýhody
Well-being zaměstnanců	Horší koordinace
Vyšší produktivita	Horší sounáležitost zaměstnanců/týmů
Snížení nákladů (zaměstnanec i zaměstnavatel)	Kybernetická rizika
Zdravější pracovní prostředí (v případě nemoci zaměstnanec zůstává doma)	Možnost přehlížení dálkových pracovníků

Obrázek 7 Výhody a nevýhody hybridního modelu práce, zdroj:  
[https://www.linkedin.com/pulse/pros-cons-hybrid-work-model-pearson-carter?trk=pulse-article\\_more-articles\\_related-content-card](https://www.linkedin.com/pulse/pros-cons-hybrid-work-model-pearson-carter?trk=pulse-article_more-articles_related-content-card)

Hybridní model práce umožňuje zaměstnancům pracovat jak z doma, tak z kanceláře. Je pak na konkrétní společnosti, jestli nastaví pravidla na počet dní, kdy zaměstnanec pracují z domova. Odborníci se shodují, že nabízení možnosti hybridní modelu práce bude zásadní pro lákání nových talentovaných zaměstnanců a jejich udržení.<sup>23</sup>

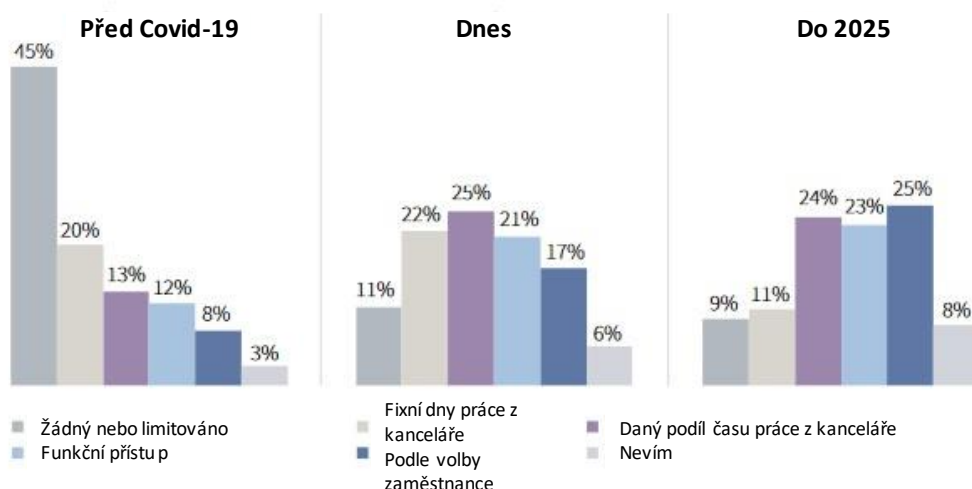
Základní nastavení hybridního modelu práce můžeme rozdělit takto:

1. Primární práce z kanceláře, limitovaná práce na dálku
2. Primární práce z kanceláře, neomezená práce na dálku
3. Primárně práce na dálku, možnost práce z kanceláře
4. Práce na dálku, bez možnosti práce z kanceláře

<sup>22</sup> The Future of Work 2022. Accenture.com [online]. [cit. 2022-10-08]. Dostupné z: <https://www.accenture.com/us-en/insights/consulting/future-work>

<sup>23</sup> The Future of Work Survey 2022. Dostupné z: <https://www.us.jll.com/en/trends-and-insights/research/jll-future-of-work-survey-2022>

Jak se zaměstnavatelé staví k nastavení hybridního modelu práce a jak se tento postoj liší v porovnání s dobou před pandemií covidu je zobrazeno v Grafu 1.



Graf 1 Nastavení hybridního modelu práce v dotazovaných organizacích , zdroj: The Future of Work Survey 2022. Dostupné z: <https://www.us.jll.com/en/trends-and-insights/research/jll-future-of-work-survey-2022>

### 3.1 Výzvy

Tento model práce není aplikovatelný pro všechny odvětví. Ve stavebnictví nebo zemědělství je nutná přítomnost pracovníků na pracovišti. Některé společnosti například vykazují snižování úrovně zákaznického servisu, kde je nutná osobní interakce.<sup>24</sup> Podle výzkumu společnosti McKinsey & Company největší aplikovatelnost bez ztráty produktivity je ve finančním a pojišťovacím odvětví (Obrázek 8). Největší šance, že tento model bude funkční (i mimo nucené nastavení v důsledku pandemie) je u vysoce vzdělaných, dobře placené minoritě pracovního trhu.<sup>25</sup>

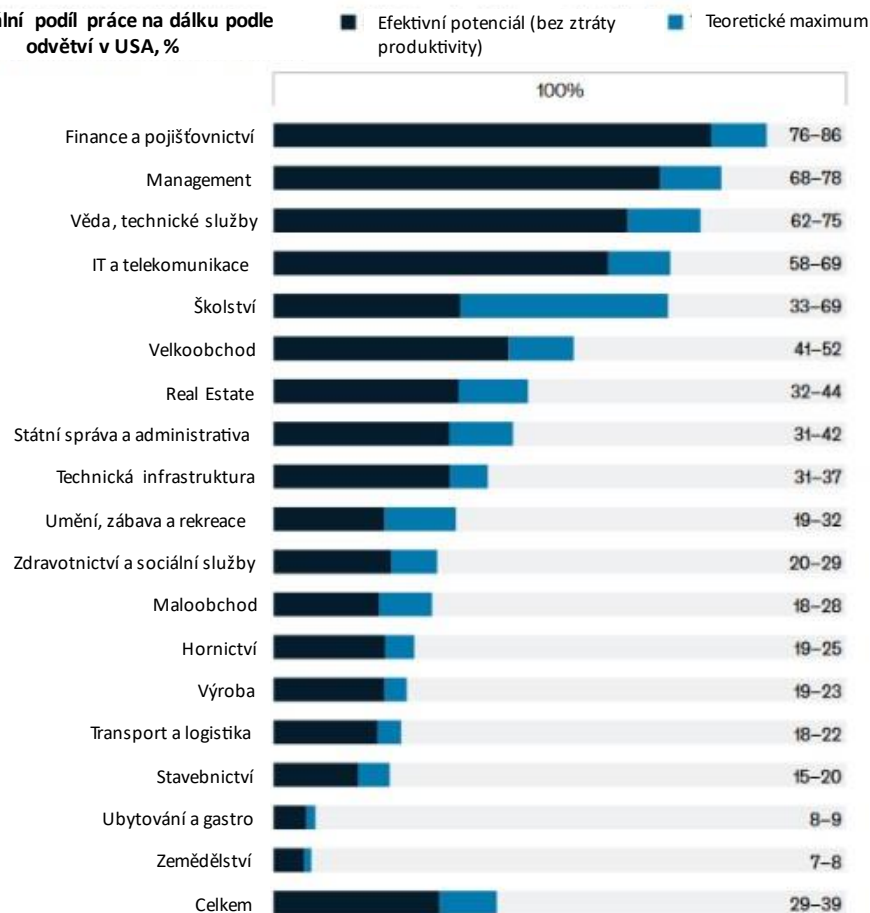
Podle studie „The Future of Work Survey 2022“ společnosti JLL 73 % dotazových vedení společností souhlasí, že kancelář zůstane centrem jejich ekosystému. Více jak tři čtvrtiny souhlasí, že investování do kvality pracovního prostředí, je pro ně větší prioritou než investování do větších ploch kancelářských prostor.<sup>26</sup>

<sup>24</sup> Disadvantages of The Hybrid Work Model [online]. Dostupné z: <https://opensourceworkplace.com>.

<sup>25</sup> The Future of remote work. Dostupné z: <https://www.mckinsey.com/featured-insights/future-of-work/whats-next-for-remote-work-an-analysis-of-2000-tasks-800-jobs-and-nine-countries>.

<sup>26</sup> The Future of Work Survey 2022. Dostupné z: <https://www.us.jll.com/en/trends-and-insights/research/jll-future-of-work-survey-2022>

Potenciální podíl práce na dálku podle odvětví v USA, %



Obrázek 8 Potencionální podíl času práce na dálku podle odvětví v USA, zdroj: <https://www.mckinsey.com/featured-insights/future-of-work/whats-next-for-remote-work-an-analysis-of-2000-tasks-800-jobs-and-nine-countries>

Kanceláře mají tedy větší úlohu, než se původně očekávalo. Kromě podpory spolupráce a socializace, kanceláře hrají klíčovou roli při oddělování pracovního/soukromého života a dodržování zdravých pracovních návyků a rutin. Pracoviště je oceňováno hlavně díky podpoře času oddechu a interakce a poskytování správných technologických nástrojů.

I když možnost práce z domova může mít potenciál snižovat náklady zaměstnavatele, otázkou je, jak jsou tyto úspory skutečné. I když se zredukuje velikost prostoru kanceláří, zaměstnavatel musí pracovníkům zajistit způsob komunikace, správné a dostatečné technologie včetně zásad pro práci z domova. Toto můžou být položky, do kterých nemuseli doposud investovat nebo investovat ve větší míře.

Pak jsou tu zvýšené náklady pro pracovníky z domova. I když někteří zaměstnanci nabízejí příspěvky pro práci z domova, tento příspěvek je velmi vzácný. Nastavení povinného příspěvku pro všechny zaměstnavatele začíná být aktuálním tématem. Vlády několika zemí začínají zavádět povinné příspěvky pro pracovníky z domova. Například v Irsku nabízí daňové úlevy ve výši 30 % na náklady na elektřinu, topení, telefon a internetové připojení za dny, které pracovník pracoval z domova. Pokud zaměstnanec

dostává tento příspěvek od zaměstnance, do výše 3,2 EUR za den nepodléhá tato částka daňové povinnosti.<sup>27</sup>

Podle zpráv v tuzemsku<sup>28</sup> Ministerstvo práce a sociálních věcí připravuje novelu zákoníku práce, kdy každý zaměstnanec má dostat za nařízený home office od zaměstnavatele 2,8 koruny za hodinu. Nucený home office zaměstnavatel může nařídit například v době covidových lockdownů nebo aby snížili náklady na své výdaje za vytápění a provoz kanceláří.

Při rozhodování, zdali nebo v jaké míře zavést hybridní způsob práce je nutno brát v potaz následující výzvy<sup>29</sup>:

- Podoba kanceláří
  - Spolupráce členů týmu fyzicky a online vyžaduje samostatné prostory, individuální kanceláře, coworkingové prostory nebo prostory pro spolupráci.
- Zvýšená závislost na technologiích a zvýšený standard digitálních nástrojů
  - Při přechodu práce do online prostředí jsou potřeba nové digitální prostředky téměř na všechny aspekty práce, od softwaru specifického pro daný byznys až po uložení nebo komunikační platformu. Zvýšený důraz je také na kvalitě poskytovaného hardwaru a vybavení.
- Rozdíl mezi pracovníky v kanceláři a pracovníky na dálku
  - Dálková pracovníci často nejsou tolik viditelní jako ti, kteří pracují z kanceláře. Proto nastává riziko jejich přehlížení oproti pracovníkům z kanceláře. Výzva pro vedoucí pracovníky.
- Zhoršení vztahů v týmu
  - Jak už bylo řečeno, docházení pracovníků do kanceláře podporuje týmovou dynamiku. Pracovníci z domova se mohou cítit izolovaní.
- Riziko vyhoření
  - Někteří pracovníci při práci na dálku nemají jasno o hranici mezi časem práce a odpočinkem a pracují více než je od nich požadováno. Toto může vyústit do jejich přepracování.

---

<sup>27</sup> Working from home. Dostupné z:

[https://www.citizensinformation.ie/en/employment/employment\\_rights\\_and\\_conditions/health\\_and\\_safety/working\\_at\\_home.html#:~:text=If%20you%20are%20working%20from%20home%2C%20you%20may%20be%20eligible,PRSI%20or%20USC%20on%20it.](https://www.citizensinformation.ie/en/employment/employment_rights_and_conditions/health_and_safety/working_at_home.html#:~:text=If%20you%20are%20working%20from%20home%2C%20you%20may%20be%20eligible,PRSI%20or%20USC%20on%20it.)

<sup>28</sup> Stát chystá nová pravidla i kompenzace pro home office. Dostupné z:

[https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-b2b-nuti-vam-firma-praci-z-domova-dostanete-kompenzaci-rika-ministerstvo-213262.](https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-b2b-nuti-vam-firma-praci-z-domova-dostanete-kompenzaci-rika-ministerstvo-213262)

<sup>29</sup> *Disadvantages of The Hybrid Work Model* [online]. Dostupné z: <https://opensourcedworkplace.com>.

## 4. Typy kanceláří

V 21. století je podoba kancelářského prostředí vytvářena podle potřeb lidí, které v ní budou pracovat. Mnoho lidí nemá přesnou hranici mezi pracovním a soukromým životem nebo koncem pracovního dne.

Nelze však říct, jaký typ pracovního prostředí je nejlepší. Podoba kanceláře ovlivňuje řada faktorů jako je povaha práce, velikost týmu, finance nebo dostupnost kancelářských prostor.

Mezi typy pracovního prostředí patří tradiční/klasický pronájem kanceláří a flexibilní kanceláře. Flexibilní kanceláře se dále dělí na servisované kanceláře, coworking a hybridní kanceláře.<sup>30</sup>

Porovnání typů kanceláří je shrnuto v Tabulce 1.

	Klasický pronájem	Flexibilní kanceláře	
		Servisované kanceláře	Coworking
<b>Kalkulace ceny</b>	Kč/ m <sup>2</sup>	Kč/ m <sup>2</sup>	Kč za osobu
<b>Délka smlouvy</b>	5 -10 let	v řádu měsíců	v řádu měsíců
<b>Rozvržení</b>	přizpůsobeno nájemci	částečně přizpůsobeno	fixní
<b>Služby</b>	zajišťuje nájemce	v ceně	v ceně
<b>Rychlost nastěhování</b>	až 1 rok	od 6 týdnů	okamžitě

Tabulka 1 Porovnání typů kanceláří, zdroj: vlastní

### 4.1 Klasický pronájem kanceláří

Hlavním znakem je pronájem celé budovy nebo její části jedné společnosti. I když jak název napovídá se jedná o zavedený typ kanceláří, dnes design kopíruje trendy rozebírané v minulé kapitole – otevřené nebo coworkingové prostory, individuální kanceláře, telefonní budky nebo relaxační zóny.

Nájemce po podepsání smlouvy má na starosti vybavení, celý chod kancelářských prostor včetně oprav nebo například chodu recepce. Toto znamená větší náklady na administrativu office managementu. Součástí jsou i vyšší počáteční investicí. Kanceláře je potřeba plně vybavit, zaplatit provize nebo poplatky. Nájemce musí počítat, že po podpisu nájemní smlouvy nelze hned efektivně v prostoru začít pracovat. Hledání prostoru pro klasický pronájem kanceláří může trvat až 1 rok.<sup>31</sup>

Výhodou je větší soukromí pro společnost, zvláště pokud si společnost pronajímá celou budovu. Další výhodou je možnost přizpůsobit si prostory požadavkům nebo image firmy.

<sup>30</sup> Pronájem vlastní kanceláře, coworking či servisované kanceláře. Jaký typ zázemí zvolit?. Dostupné z: <https://www.kancelare.cz/pronajem-vlastni-kancelare-coworking-ci-servisovane-kancelare-jaky-typ-zazemi-zvolit>.

<sup>31</sup> Traditional office for rent – The right choice for your company?. Dostupné z: <https://www.sharespace.work/blog/en/sharepedia-en/traditional-office-for-rent-the-right-choice-for-your-company/>.

Obvyklá délka nájemní smlouvy se pohybuje od 5-10 let. To znamená, že tento způsob pronájmu pracovních míst se hůře adaptuje na změnu potřeby počtu pracovních

Výhody	Nevýhody
Kontrola nad rozvržením a fit-out, designem a poskytovatelem služeb	Režijní náklady, náklady na vybavení
Soukromí	Provozní náklady a náklady na opravy
Z dlouhodobého hlediska nákladově efektivní	Delší proces hledání pronájmu a dokončení prostor
Možnost dalšího pronájmu nevyužívaných prostor	Možnost málo využitého nebo nevyužitého prostoru

Obrázek 9 Výhody a nevýhody klasického pronájmu,  
zdroj: <https://www.sharespace.work/blog/en/sharepedia-en/traditional-office-for-rent-the-right-choice-for-your-company/>

míst, je tedy problematická pro začínající společnosti nebo start-upy. Při dlouhodobém nájmu lze s pronajímatelem dohodnout různé pobídky dle zvyklostí, např. nájemní prázdniny nebo příspěvky na fit-out. Tuto problematiku bude dále rozebírat následující kapitola. Shrnutí výhod a nevýhod klasického pronájmu kanceláří ilustruje Obrázek 9.

## 4.2 Flexibilní kanceláře

Flexibilní kanceláře využívají zejména střední a velké firmy, které vyžadují větší pružnost. Hlavní výhodou jsou nižší náklady, část provozních nákladů budovy je sdílená s ostatními nájemci. Pronájem flexibilní kanceláře znamená pronájem plně vybavené kanceláře, proto proces výběru a stěhování do nového prostředí je časově méně náročný než u klasického pronájmu.

Rozložení může být změněno podle požadavků společnosti do určité míry. Nájemní smlouvy jsou kratší a více flexibilní. To znamená, že v dlouhodobém hledisku ale nemusí být výhodné v porovnání s klasickým pronájmem.

### 4.2.1 Servisované kanceláře

Při pronájmu servisované kanceláře nájemce po podepsání nájemní smlouvy dostává plně zařízenou kancelář a je schopen hned začít pracovat. Součástí nájmu je zařízení kanceláře, ale i služby s tím spojené, jako je recepce nebo správa a oprava společných prostor.<sup>32</sup>

Společnost s ostatními subjekty v budově sdílí zázemí, jednací místnosti, kuchyňky nebo recepční služby. Za zasedací místnosti se platí pouze za skutečně využitý čas.

Tyto sdílené kanceláře se obvykle otvírají v místech s vysokou poptávkou, dá se tedy říct, že na lukrativních místech a v reprezentativních budovách.

<sup>32</sup> *Servisovaná kancelář nebo klasický pronájem?* [online]. Dostupné z: <https://www.flexiooffice.cz/servisovana-kancelar-nebo-klasicky-pronajem>.



Výhody	Nevýhody
Nájem ve smlouvě obsahuje veškeré náklady	Malá/ žádná kontrola na designem, personalizací
Společnost platí pouze za prostory, které využívá	Pro dlouhodobý pronájem nevýhodné
Rychlejší nastěhování	Sdílení prostor, malé soukromí
Větší flexibilita díky kratším nájemním smlouvám	
Možnost spolupráce s ostatními subjekty v budově	

Obrázek 10 Výhody a nevýhody servisovaných kanceláří,  
zdroj:<https://www.rubberdesk.com.au/coworking/coworking-vs-serviced-offices-guide>

Krátkodobé nájemní smlouvy rychle a lehce reagují na změnu potřeby pracovních míst.

Výhodu zde může představovat i networking mezi nájemci, například v podobě poradenských, účetních nebo právních službách.<sup>33</sup> Shrnutí výhod a nevýhod pronájmu servisované kanceláře ilustruje Obrázek 10.

#### 4.2.2 Co-working

Co-working nabízí mix malých kanceláří v atraktivních lokalitách, služeb (tiskárna, připojení k internetu, občerstvení atd.) a pocit komunity.<sup>34</sup>

Koncept coworkingů je sdílení prostoru s lidmi napříč obory, tím pádem možnost získat nové kontakty, dovednosti nebo znalosti. Ve sdílených kancelářích si lze pronajmout místo v otevřeném prostoru, přiřazené místo nebo celou kancelář. Pokud společnost, která coworkingová centra provozuje je mezinárodní a nabízí takovou možnost, lze v rámci určitého členství využívat jejich kanceláře po celém světě. Tento typ kanceláří je vhodný například pro start-upy, digitální nomády nebo živnostníky, kteří by si nemohli pronajmout celou kancelář, hledající společenský aspekt kanceláří nebo chtějí čistě oddělit svůj pracovní a osobní život.<sup>35</sup>

Kontakt s ostatními a pocit sounáležitosti mezi členy podporují pravidelní akce. Například společnost WorkLounge nabízí společné pondělí snídaně, čtvrteční obědy, lekce jógy, workshopy nebo networkingové akce.

Výhody a nevýhody těchto prostor je shrnut na Obrázku 11.

<sup>33</sup> DTZ: Servisované kanceláře lákají nájemce. Dostupné z: <https://www.kancelare.cz/dtz-servisovane-kancelare-lakaji-najemce>.

<sup>34</sup> GILLEN, Nicola. Future office: next-generation workplace desing. London: RIBA Publishing, [2019]. ISBN 978-1-85946-845-6, str. 13

<sup>35</sup> Pronájem vlastní kanceláře, coworking či servisované kanceláře. Jaký typ zázemí zvolit?. Dostupné z: <https://www.kancelare.cz/pronajem-vlastni-kancelare-coworking-ci-servisovane-kancelare-jaky-typ-zazemi-zvolit>.

Výhody	Nevýhody
Pocit komunity, sounáležitosti	Pro dlouhodobý pronájem nebo velké skupiny nevýhodné
Prime lokace	Časté změny (prostoru nebo lidí)
Větší flexibilita díky kratším nájemním smlouvám	Nedostatek soukromí, hluk, rozptýlení
Možnost spolupráce s ostatními nájemci	Množství poplatků nad rámec ceny členství

Obrázek 11 Výhody a nevýhody coworkingových prostor, zdroj: <https://www.rubberdesk.com.au/coworking/coworking-vs-serviced-offices-guide>

#### 4.2.2.1 Členství

Většina coworkingových center nabízí několik typů členství. Příklady jednotlivých typů členství u mezinárodní společnosti HubHub, která provozuje coworkingová centra ve střední Evropě a Británii, včetně Prahy, jsou zobrazena na Obrázku 12. Lze si pronajmout pracovní stůl nebo kancelář ve sdíleném prostoru včetně veškerého zařízení kanceláří, mentoringu a konzultací a dalších výhod.<sup>36</sup>



#### Fix Desk

- Vstup 24/7
- U Stůl ve sdíleném prostoru
- C Mentoring a konzultace
- U Exkluzivní eventy a workshopy
- Chill out zóna & gaming zóna
- C Nápoje a životabudiče
- Vysokorychlostní internet

**7500 CZK/měsíc**

#### Flexible Desk

- Stůl ve sdíleném prostoru
- U Mentoring a konzultace
- C Exkluzivní eventy a workshopy
- U Chill out zóna & gaming zóna
- Nápoje a životabudiče
- C Vysokorychlostní internet

**6600 CZK/měsíc**

#### Office

- Vstup 24/7
- U Stůl ve sdíleném prostoru
- C Mentoring a konzultace
- U Exkluzivní eventy a workshopy
- Chill out zóna & gaming zóna
- C Nápoje a životabudiče
- Vysokorychlostní internet

**Od 8000 CZK/měsíc/člen**

Obrázek 12 Příklady členství společnosti HubHub v pražské pobočce Ara, zdroj: Palác ARA - HubHub. Dostupné z: <https://www.hubhub.com/cs/location/prague-palac-ara/memberships/>

<sup>36</sup> Palác ARA - HubHub. Dostupné z: <https://www.hubhub.com/cs/location/prague-palac-ara/memberships/>

#### 4.2.2.2 První coworkingové prostory

Trh s coworkingovými prostory vzrostl mezi lety 2013 a 2018 o 30 %. V USA je předpoklad, že bude představovat do konce dekády 30 % všech kancelářských prostor. I když pod pojmem coworking si mnozí představí nový a inovativní způsob práce, první coworkingové prostory vznikly už v 90. letech minulého století.<sup>37</sup>

Za úplně prvního předchůdce je považovaný tzv. hackerspace vytvořený 17 počítačovými inženýry v roce 1995 v Berlíně. Záměrem tohoto prostoru bylo spojit počítačové nadšence, poskytnout zázemí, možnosti spolupráce a sdílení znalostí.

Pojem „coworking“ byl ale poprvé použit až v roce 1999 americkým vývojářem počítačových her, Bernardem DeKovenem. Tehdy ale byl tento pojem používán pro způsob práce, a ne místo pro práci. Jeho myšlenkou bylo vytvořit místo podporující spolupráci a odstranit hierarchii klasického kancelářského prostředí.

Dnes za matku coworkingové prostředí se považuje Schraubenfabrik. Prostory otevřené v roce 2002 ve začínaly jako komunitní centrum pro podnikatele, jako byli architekti, PR konzultanti a podnikatele na volné noze.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> The History of Coworking: How Flexible Office Space Became a Force in the Working World. Dostupné z: <https://cobaltworkspace.com/the-history-of-coworking/>.

<sup>38</sup> How coworking got started: The Timeline. Dostupné z: <https://www.creativedensity.com/a-brief-history-of-coworking/>.

## 5. Komerční realitní trh

### 5.1 Základní pojmy

V následující části práce budou používány anglické výrazy, které v češtině buď nemají ekvivalent nebo se český výraz téměř nepoužívá.

Vysvětlení základních pojmů související realitním trhem:<sup>39</sup>

- Retail property – Nemovitost používaná výhradně pro obchodní účely nebo skutečný prodej produktu, spíše než jeho výroba – maloobchodní prodejny, nákupní centra, high street.<sup>40</sup>
- High Street – Atraktivní lokalita/ulice ve městě s vysokou koncentrací maloobchodních prodejen.
- Hospitality – Odvětví poskytující stravovací a ubytovací služby – pohostinství.
- E-commerce – prodej zboží/obchodní aktivity prováděné na internetu nebo pomocí elektronických prostředků.
- Prime rent – Nejvyšší dosahované nájemné v nejlepších lokalitách v nejlepších nemovitostech.
- Prime Yield – Nejvyšší dosahovaný výnos nejvíce atraktivních nemovitostí na trhu.
- Take-up – Množství obchodovaného prostoru, včetně pronájmu, předpronájmu, prodeje a předprodeje nemovitostí. Snadným způsobem, jak měřit poptávku.
- Gross absorption – Celkový objem nově pronajatých ploch za dané časové období.
- Net absorption – Změna pronajímaných prostor mezi daným časovým obdobím mínus nově neobsazené plochy a nově dodané plochy, tj. rozdíl mezi obsazenými plochami mezi dvěma obdobími, důležitý ukazatel dynamiky poptávky.
- Positive net absorption – Větší množství ploch bylo pronajato za dané období než množství ploch, které je nově dodáno na trh, tj. snížení neobsazenosti. Tendence ke zvyšování nájmů, zvýšení objemu nové výstavby k uspokojení poptávky nájemců.
- Negative net absorption – Neobsazeno větší množství ploch nebo dodávka nových ploch na trh byla větší než poptávka.

---

<sup>39</sup> FRIEDMAN, Jack P., Jack C. HARRIS aj. Bruce LINDEMAN. Dictionary of real estate terms. Ninth edition. New York: Barron's, [2017]

<sup>40</sup> The Difference Between Industrial, Retail and Commercial Real Estate. Dostupné z: <https://medium.com/@paoloabate/the-difference-between-industrial-retail-and-commercial-real-estate-a3f54b22b3cb>.

- Vacancy rate (Míra neobsazenosti) – Procento jednotek/ploch z celkového množství na trhu, které jsou neobsazené nebo nepronajaté.
- Tenant (Nájemce) – Jednotka s oprávněným užívání nemovitosti na dané časové období za daných podmínek.
- Landlord (Pronajímatel) – Jednotka / majitel, který pronajímá nemovitost druhé straně na dané časové období za daných podmínek.
- Lease/rent – Závazek mezi pronajímatelem a nájemce o dočasném užívání konkrétní věci ve vlastnictví pronajímatele. Částka placená nájemcem pronajímateli se v anglickém jazyce označuje jako rent.
- Brokerage/leasing fees – Poplatek/provize agentovi, za provedení služby (koupě, prodej, konzultace atd.).
- Service charges (servisní poplatky) – Poplatek nájemce pronajímateli za účelem pokrytí nákladů souvisejících s údržbou nemovitosti a provozem společných prostor. Například údržba klimatizace, úklid společných prostor, provoz recepce a ochranky, ale také náklady na energie a vodu.
- Add – on faktor – Procento přidané k pronajímané ploše nájemcem k určení celkové výše nájmu. Často používané v komerčních nemovitostech ke zohlednění používání společných prostor jako jsou chodby, výtahy nebo sociální zařízení. U kancelářských budov se pohybuje okolo 5–10 % čisté podlažní plochy.
- Pre-let deals – Smlouva mezi potenciálním nájemníkem a developerem/vlastníkem komerční nemovitosti o pronájmu před dokončením výstavby budovy.
- Renegotiations – Předjednání nájemní smlouvy a jejich podmínek za účelem prodloužení stávající nájemní smlouvy.

## 5.2 Komerční nemovitosti a jejich pronájem

Komerční nemovitosti jsou nemovitosti určené primárně k účelu podnikání nebo pronájmu. Mezi největší skupiny komerčních nemovitostí na trhu se řadí:

- Retail (Obchodní centra, High street)
- Kanceláře
- Industriál (Logistika)
- Hospitality

Jednotlivci nebo společnosti mohou vydělat peníze z komerčních nemovitostí tím, že je pronajmou nebo je drží a dále prodávají. Výnos z komerčních nemovitostí je zpravidla

vyšší než např. z nájemního bydlení (tj. rezidenčních nemovitostí). To ale kompenzují vyšší rizika (např. výpadek nájemce nebo nevhodná lokalita).<sup>41</sup>

Komerční nemovitosti lze také do kategorií podle charakteristik budovy. Tyto kategorie se nejvíce využívají právě u kancelářských prostor.

- Kategorie A
  - Nejlepší a nejmodernější budovy na trhu (podle vzhledu, stáří, udržitelnosti, lokality).
- Kategorie B
  - Starší budovy, levnější než kategorie A, největší potenciál pro rekonstrukce.
- Kategorie C
  - Nejstarší budovy, nejčastěji starší 20 let, méně atraktivní lokality.

### 5.2.1 Komerční nájmy

V současné době je nejčastějším případem, že společnosti si kancelářské prostory (resp. logistické nebo retail) pronajímají. V současné době není neobvyklé, že budovy, co společnosti mají ve vlastnictví a kde mají kancelářské prostory, prodávají. Od kupce si ale tyto prostory dále pronajímají. Budovu tedy nejčastěji vlastní investor nebo skupina investorů, kteří vybírají nájemné.

Komerční nájemné je kalkulováno jako sazba za m<sup>2</sup> za měsíc nebo rok. Nájemní smlouvy jsou uzavírané na období 3, 5 nebo 10 let (v porovnání s rezidenčními nájmy, kde nájemní smlouvy jsou krátkodobé – měsíční nebo na období 1 roku). Podle společnosti CBRE délka nájemní smlouvy bývá úměrná velikosti pronajímané plochy.<sup>42</sup> Výhodou dlouhodobých nájemních smluv je také zajištění výhodných cen nebo podmínek pronájmu, toto může být aktuální hlavně v současné situaci na trhu, kde dochází ke zvyšování nájemného. Naopak takto dlouhodobé nájemní smlouvy mohou být nevýhodné, pokud si nájemní bude přát změnit nemovitost nebo velikost pronajímaných prostor. Dlouhodobé nájemní smlouvy komerčních budov vlastníkům budovy zajišťují poměrně stabilní složku jejich peněžních toků.

Úkolem vlastníka budovy/ pronajímatele je management nemovitosti tak, aby byla rovnováha mezi maximalizací příjmů/ nájmu, minimalizací neobsazenosti a obratu nájemců. Změna nájemce může být nákladná, pronajímatel například musí prostory adaptovat požadavkům nového nájemníka.

Hledání nových nájemníků je další nákladnou položkou, pokud společnosti vlastní větší portfolio komerčních nemovitostí, může hledání a komunikaci s nájemci zajišťovat sami. Další možností je využití agenta/brokera, který zajišťuje hledání, oslovování a komunikaci s potenciálními nájemci.

---

<sup>41</sup> Komerční nemovitosti. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/komerční-nemovitosti/>.

<sup>42</sup> Commercial Real Estate Definition and Types. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/c/commercialrealestate.asp#toc-the-basics-of-commercial-real-estate>.



## 5.2.2 Pobídky

Nájemní pobídky jsou nabízeny pronajímatelem za účelem podpořit nového nájemce k podepsání smlouvy nebo přesvědčit stávajícího, aby obnovil nebo prodloužil nájemní smlouvu. Vyjednávání o výši pobídek je jedním z hlavních témat při podpisu nájemní smlouvy.

Pobídky vlastníkům nemovitostí dávají možnost upravit svou požadovanou výši nájemného podle aktuálních podmínek na trhu nebo požadavkům nájemníka. Je to také možnost, jak si udržet uváděnou výši nájemné na úrovni soutěže a udržet si hodnotu nemovitosti (tržní hodnota nemovitosti vychází z generovaných příjmů a výnosnosti nemovitosti). Větší výše pobídek je nabízena na trzích s nižší neobsazeností a v lepších lokalitách. Tady potencionální nájemci mají větší možnosti výběru a pronajímatelé se snaží svou nabídku udělat co nejvýhodnější.

Při započítávání kontribucí u nájemních smluv se pak udává částka za výši nájemného může lišit. Proto rozlišujeme: <sup>43</sup>

- Efektivní nájemné – částka nájemného očištěná o pobídky ( např. roční nájemné se započítáním nájemních prázdnin), nižší než nominální nájemné
- Nominální (headline) nájemné – nájemné před očištěním o pobídky

### 5.2.2.1 Nájemní prázdniny

Nájemní prázdniny neboli rent free period je určená doba, za které nájemce nemusí platit žádný nájem. Tyto prázdniny obvykle nastávají na začátku nájemní smlouvy. Příkladem nájemních prázdnin může být: 5měsíční rent-free období na 5leté nájemní smlouvě. Řekněme, že nájemník platí 75 000 EUR za měsíc. Jeho nominální nájemné za celých 5 let by bylo 4,5 mil EUR, efektivní nájemné po započtení pobídek je nájemné za celých 5 let 4,125 mil EUR, náklady na nájemné se sníží o 9 %.

Nájemní prázdniny jsou výhodné pro společnosti, které ze začátku nevytváří tak velké cash flow.

### 5.2.2.2 Fit – out kontribuce

Termín Fit – Out se používá k popisu procesu vytváření vnitřního prostoru vhodného pro uživatele kanceláře (resp. nájemce), včetně všech potřebných konstrukcí, elektrotechniky, vybavení a dekorací. Průměrný podíl jednotlivých nákladů v rámci celkových nákladů na fit-out kancelářských prostor je uveden na Obrázku 13.

2021	AVERAGE COST / SQM	AVERAGE LOW COST	AVERAGE MEDIUM COST	AVERAGE HIGH COST	AVERAGE COST BREAKDOWN			
	€ 1,505	€ 905	€ 1,416	€ 2,194	Furniture <b>18%</b>	Fit Out <b>58%</b>	AV/IT <b>13%</b>	Fees <b>11%</b>

Obrázek 13 Rozpad nákladů na fit-out kanceláří v oblasti EMEA za rok 2021, zdroj: CW EMEA Fit Out Guide 2022

Jinými slovy, kancelářské prostory jsou vybaveny nábytkem a dekoracemi, jakož i vybavením mechanických a elektrických služeb podle potřeb uživatelů. Kancelářské

<sup>43</sup> Wiki - Patria.cz. Dostupné z: <https://www.patria.cz/slovník.html>.

(nebo i logistické nemovitosti) nejsou v době předání podle představ potencionálního nájemce. Proces vybavení kanceláří rozvíjí kancelářské prostory v souladu s požadavky společnosti nebo lidí, kteří je budou využívat. Na rozdíl od renovace se jedná o vytvoření kancelářského prostředí v novém prostoru z nuly. Jak již bylo řečeno, podoba kanceláří odráží potřeby a kulturu společnosti, proto fit-out práce jsou nedílnou součástí pronájmu nových kancelářských prostor.<sup>44</sup>

Hlavními faktory ovlivňující výši nákladů na fit-out práce je přechod na hybridní model práce, kdy pracovní prostředí se nesoustřeďuje na statické pracovní místa, ale na místa pro setkávání, místa dedikované na setkávání jak online, tak off-line. To souvisí s vyššími náklady na technologie a audio/video, prvky podporující flexibilitu (pohyblivé příčky, skříňky) a další prvky flexibilních kanceláří zmiňované v předchozích kapitolách.<sup>45</sup>

Nájemníci si mohou vyjednat příspěvek na tyto náklady od vlastníka nemovitosti, a to buď na celou potřebnou částku nebo její část. Před dohodnutím všech podmínek je nutno ujasnit si, kdo po skončení nájemní smlouvy bude majitelem fit-outu nebo kdy a jak je pronajímatel proplatí.<sup>46</sup>

Do nedávna byly nájemní prázdniny nájemci preferovány, v současné době ale potencionální nájemci začínají upřednostňovat kontribuce na fit-out. Se zvyšujícími se náklady na materiály a stavební práce firmy nemají tolik kapitálu, aby při změně kancelářských prostor mohli zainvestovat takové částky.

---

<sup>44</sup> What Exactly Is an Office Fit-Out? Dostupné z: <https://www.officeoptionsuk.com/news/what-exactly-is-an-office-fit-out/>.

<sup>45</sup> Office Fit-Out Cost Guides. Dostupné z: <https://www.cushmanwakefield.com/en/insights/office-fit-out-cost-guide>.

<sup>46</sup> The Ultimate Guide To Commercial Lease Incentives, For Tenants. Dostupné z: <https://www.tenantcs.com/blog/commercial-lease-incentives-tenants>.



## 6. Praktická část

### 6.1 Představení společnosti a její požadavky

Americká společnost „XYZ“, založena v roce 2010, se zabývá podporou start-upů a začínajících společností v oblasti technologií. Společnost členům zajišťuje sdílené služby (podpora podnikání, služby back office, controlling, řízení lidských zdrojů apod.), aby se členové mohly naplno věnovat svému byznysu a know-how. Je v soukromém vlastnictví, vedena spoluvlastníky.

Společnost XYZ je přesvědčena, že environmentální a sociální otázky jsou nezbytnou součástí odpovědného a udržitelného investování a řídí se touto zásadou při všech svých investicích a stále více vyžaduje začlenění ESG do svých investičních procesů.

Po úspěšném fungování v USA, se společnosti rozhodla expandovat do Evropy a hledá v jaké zemi bude mít první evropskou pobočku a své HQ. Partneři společnosti na základě interních rozhodnutí zmenšili oblast potencionálního zájmu na oblast střední Evropy (Polsko, Slovensko, Česko a Maďarsko). Dalším rozhodnutím bylo svoje kancelářské budovy nevlastnit, pouze pronajímat, pro uvolnění pracovního kapitálu společnosti.

Společnosti XYZ si najímá konzultační společnost, u které si zadala připravit podklady pro rozhodnutí o výběru země, tj. zmapovat situaci na kancelářském trhu a další faktory ovlivňující možné rozhodnutí, namodelovat CF pronájmu a doporučit jednu z variant.

Požadavky a vstupní hodnoty pro toto zadání jsou shrnuty v Tabulce 2.

POŽADAVKY NÁJEMCE NA PROSTORY	
Počet pracovních míst/plochy	70 pracovníků
Požadavky na parkovací místa	10 míst
Lokalita	Central bussiness district města, vyhledávaná kancelářská oblast
Typ/klasifikace budovy	Klasifikace A, ideálně certifikovaná budova
ROZPOČET	
Počáteční rozpočet	900 000 EUR
Rozpočet pro další roky	250 000 EUR

Tabulka 2 Požadavky společnosti na kancelářské prostory, zdroj: vlastní

Konzultační společnost připraví pro klienta report ( Příloha 1) rozdělený do částí:

**Část 1.** Průzkum, fungování a trendy jednotlivých kancelářských trhů

Finanční analýza modelových nájemních smluv

**Část 2.** Ostatní faktory ovlivňující vstup na trh

**Shrnutí a vyhodnocení (doporučení alternativních variant)**

## 6.2 Situace na evropských kancelářských trzích

Je evidentní, že hlavně v současné době je realitní trh, jako všechny jiné, velmi dynamický, ovlivněný vysokou inflací, nastupující recesí, dozvuky pandemie a mnoho další. Následující kapitola bude popisovat podobu kancelářského trhu v na přelomu první a druhé poloviny roku 2022 z dostupných zdrojů a reportů poradenských společností vydávaných primárně za období Q2/2022 a starších.

### 6.2.1 Evropská ekonomika

Evropský trh se nachází v bodě obratu a evropské trhy zápasí s příznaky recese. Aktivita v eurozóně je stále vysoká, ale ekonomové předpokládají zpomalení hospodářského růstu do konce roku 2022. Inflace v eurozóně dosáhla v září 2022 9,9 %<sup>47</sup> v důsledku rostoucích cen energií. Tato výše je nad cílem Evropské centrální banky 2 %.

Stavebnictví v Evropě se potýká s nejistotou a cenovými tlaky. Do marží developerů zasahují vyšší ceny komodit, narušení globálního dodavatelského řetězce a vyšší náklady na přepravu. Některé komodity ale začínají zlevňovat, což může být příznakem recese. Například cena mědi spadla v červenci 2022 na minimum za 19 měsíců. Všechno toto naznačuje snižování stavební produkce tažené cenovými tlaky a ekonomickou nejistotou. Je pravděpodobné odložení výstavby nových projektů do doby větší jistoty vstupních nákladů.<sup>48</sup>

Trh práce však zůstává na vzestupu, míra nezaměstnanosti v eurozóně dosáhla rekordního minima. Nejžádanějším sektorem po zaměstnavatele jsou technologie, prodej a logistika.

### 6.2.2 Evropský komerční trh

Začátkem roku 2022 se na komerčním realitním trhu projevil šok invaze na Ukrajinu a dobíhající zotavování z pandemie. Navzdory tomu, je poptávka po komerčních realitách vysoká, hlavně po logistických a kancelářských prostorách. Investoři v současné situaci vysoké inflace vidí nemovitosti jako výhodnou investici.<sup>49</sup>

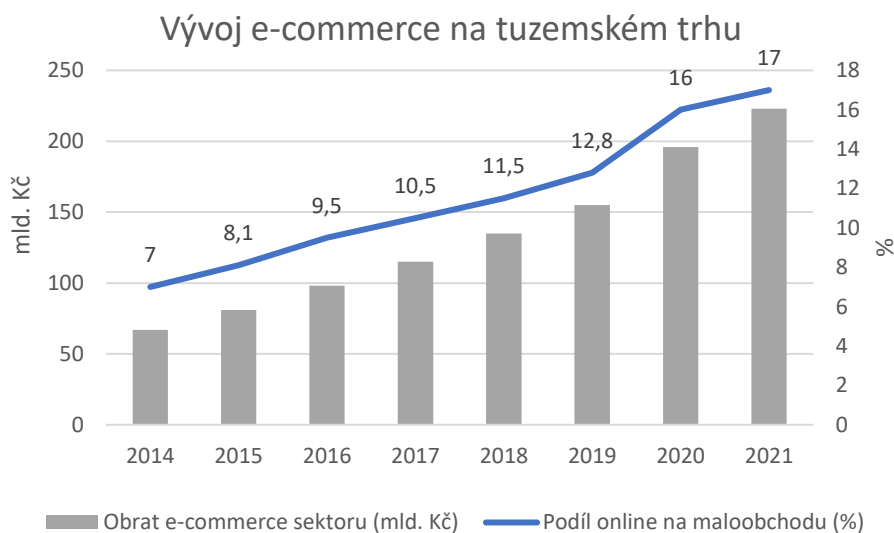
---

<sup>47</sup> Euro Area Inflation Rate. Dostupné z: <https://tradingeconomics.com/euro-area/inflation-cpi>.

<sup>48</sup> Spotlight: European Office Outlook. Dostupné z: [https://www.savills.com/research\\_articles/255800/332150-0](https://www.savills.com/research_articles/255800/332150-0).

<sup>49</sup> Evropský trh komerčních nemovitostí je odolný vůči nepříznivým makroekonomickým podmínkám. Dostupné z: <https://e-news.cz/investice/evropsky-trh-komercnich-nemovitosti-je-odolny-vuci-nepriznivym-makroekonomickym-podminkam/>.

Trh s retail nemovitostmi se potýká s největšími výzvami. Odvětví se už během pandemie muselo vyrovnat se zavíráním poboček a nástupem e-commerce. Podle Asociace pro elektronickou komerci by podíl e-commerce na celém českém maloobchodu mohl v roce 2025 představovat až 25 %<sup>50</sup>. I když se v současnosti předpokládá snížení maloobchodních tržeb s nastupující krizí, podíl on-line retailu se bude zvětšovat. Skok tohoto podílu na tuzemském trhu hlavně mezi roky 2019 a 2020, tedy obdobím začátku pandemie je zobrazen na Grafu 2.

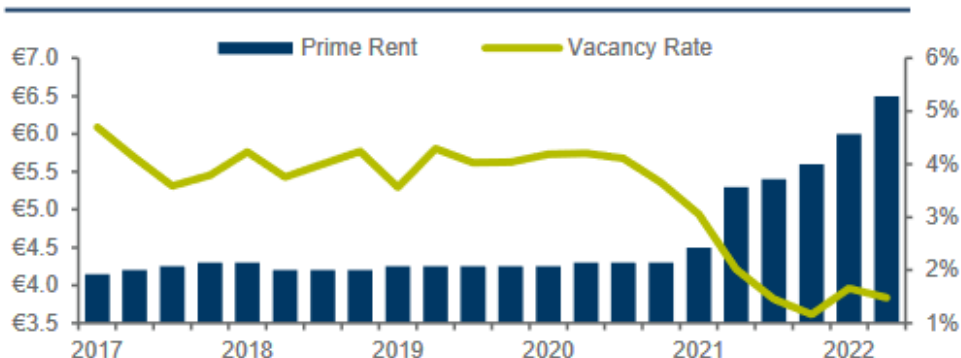


Graf 2 Vývoj e-commerce na tuzemském trhu, zdroj: data.apek.cz

Dalším důsledkem nástupu e-commerce je zvyšující se poptávka po skladových a výrobních halách – logistice. U logistických nemovitostí v letech razantně zvyšuje výše nájemného, průměrné prime nájemné jen na českém logistickém trhu se v Q2/2022 pohybuje okolo 7 EUR/m<sup>2</sup>, v roce 2017 se pohybovalo lehce nad 4 EUR/m<sup>2</sup>. Tempo růstu tzv. prime rent (tedy nájemného na nejlepších logistických nemovitostech), které se ale odráží na růstu nájmů i u ostatních jednotek, a neobsazenosti na českém trhu za posledních 5 let je uveden na Grafu 3. K růstu přispívá právě nástup e-commerce místo klasického maloobchodního retailu a tím zvyšující se poptávka po logistických prostorech, nedostatek vhodných pozemků v žádaných lokalitách a zvyšující se stavební náklady.

<sup>50</sup> Podíl e-commerce na českém maloobchodě se v roce 2021 zvýšil na 17 %, v roce 2030 může tvořit až čtvrtinu. Dostupné z: <https://www.apek.cz/clanky/podil-e-commerce-na-ceskem-maloobchode-se-v-roce-2>.

## OVERALL VACANCY & PRIME RENT



Graf 3 Neobsazenost a Prime Rent u českých industriálních nemovitostí, zdroj: MarketBeat CZ Cushman Wakefield

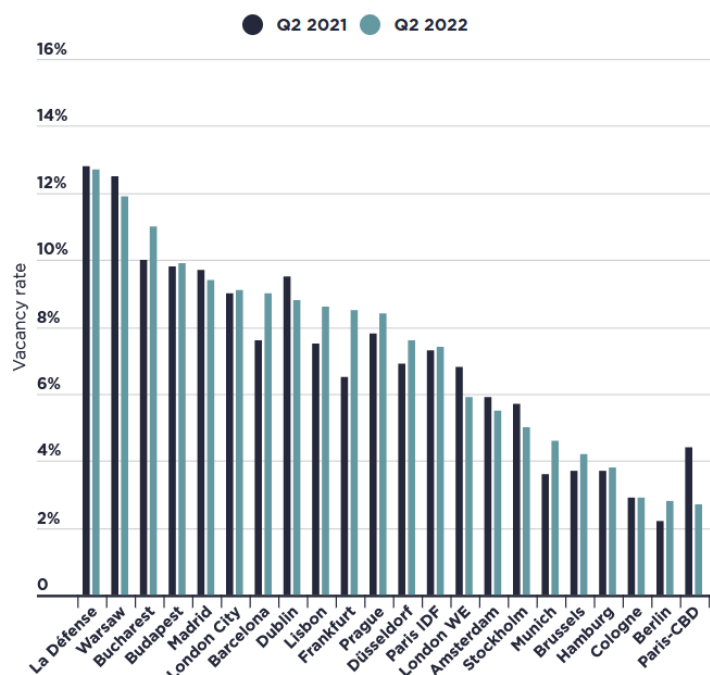
### 6.2.3 Největší kancelářské trhy

Na evropských 25 největších kancelářských trzích, nájemní aktivita vysoce vzrostla o 41 % oproti stejnému období minulého roku. Mezi největší kancelářské trhy podle objemu kancelářských ploch se řadí Berlín, Paříž, Madrid, Mnichov, Hamburk a Brusel.

Největšími tahouny obsazenosti a poptávky na kancelářského trhu je sektor bankovníctví a technologií. Take-up na kancelářském trhu je v polovině roku 2022 4,3mil. m<sup>2</sup>, což je nárůst 11 % oproti pětiletému průměru. Největší nárůst je na kancelářských trzích v Lisabonu, Kolíně nad Rýnem a Varšavě. I přes zpomalování ekonomiky je nezaměstnanost na evropských trzích rekordně nízká, a to se jistě promítne do vyšší aktivity na kancelářských trzích.

Flexibilní kancelářské prostory zaznamenaly v posledních 12 měsících nárůst v podílu take-upu o 4procentní body. Flexibilní prostory tak představují 6 % kancelářského trhu v Evropě.

### European office vacancy rates



Graf 4 Míra neobsazenosti na vybraných evropských kancelářských trzích, zdroj: Savills- Spotlight: European Office Outlook

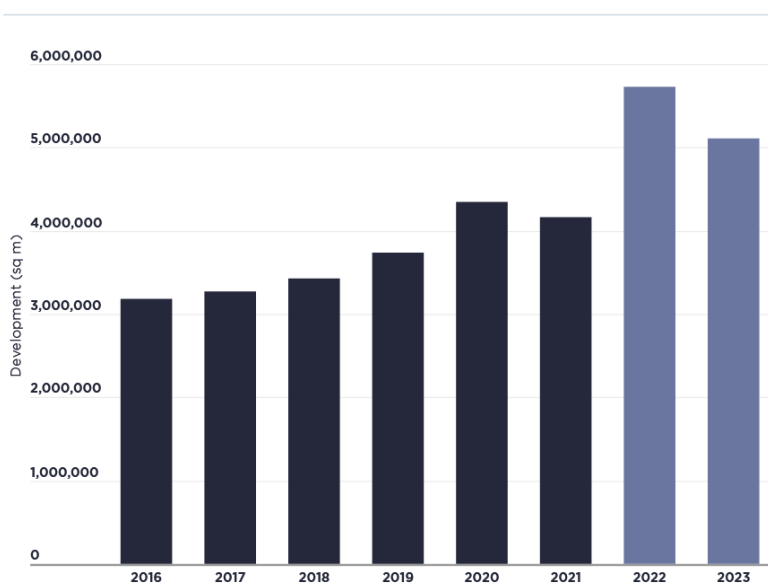
Neobsazenost je v posledním roce stabilní a drží se v průměru na 7 %. Nejvyšší neobsazenost je ve městech Paříž (12,7 %), Varšava (11,9 %) and Bukurešť (11 %) (Graf 4). Neobsazenost v největších kancelářských trzích Evropy (Paříž, Berlín, Kolín nad Rýnem) se pohybuje mezi 2 % a 5 % primárně v důsledku nedostatku vhodných kancelářských prostor. Očekává se další růst míry neobsazenosti v důsledku upadající poptávky po starších kancelářských prostorech. Tyto prostory se stávají neatraktivní díky požadavkům v oblasti ESG. S rostoucí inflací, cenami materiálů a možným nástupem recese je možné, že dodávka nových kancelářských prostor pro současnou poptávku nebude dostatečná.<sup>51</sup>

Společnost Savills předpokládá dokončení výstavby více než 5,7mil m<sup>2</sup> nových kancelářských prostor v Evropě, dokončení dalších 5,1mil m<sup>2</sup> by mělo být dokončeno v roce 2023. Tento objem je větší než v předchozích letech (Graf 5), předpokládá se ale

<sup>51</sup> Spotlight: European Office Outlook. Dostupné z: [https://www.savills.com/research\\_articles/255800/332150-0](https://www.savills.com/research_articles/255800/332150-0).

vzhledem k ekonomické situaci a stavebnímu trhu, že některé projekty budou pozastaveny.

*European office development pipeline (sq m)*



*Graf 5 Objem nové výstavby kancelářských prostor v Evropě, zdroj: Savills- Spotlight: European Office Development Spring 2022*

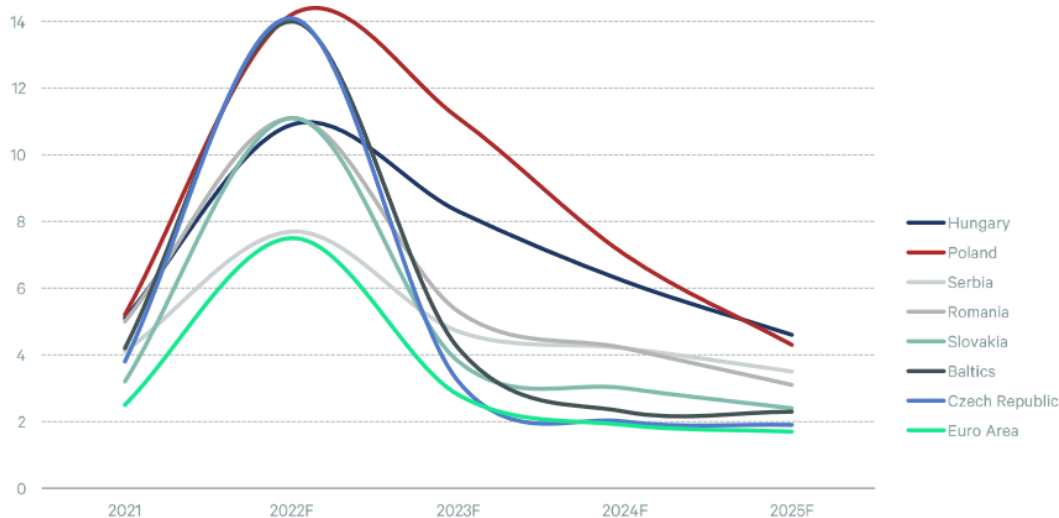
Navzdory slabší předpovědi evropských ekonomik, průměrné nájemné se zvýšilo o 4,3 % za posledních 12 měsíců, hlavně na předních kancelářských trzích. Města jako Mnichov nebo Amsterdam mají meziroční nárůst nájmu o 16 %, Kolín nad Rýnem a Düsseldorf o 10 % . Tento nárůst je nejspíš tažený hlavně velikou poptávkou po moderních kancelářských prostorách s vyššími nájmy. Mezera v dodávce nových prostor bude dále zvětšovat výši nájemného.

### 6.3 Kancelářský trh ve střední Evropě

Na rozdíl od zemí jako je Německo nebo Francie, pokud se mluví o kancelářském trhu v zemích střední Evropy, jedná se primárně o oblast hlavního města. Trhy ve zbytku zemí jsou zanedbatelné. Proto se tato práce, při mapování situace na jednotlivých trzích, bude zabývat pouze hlavními městy.

Stejně jako celý západní svět i střední Evropa se potýká s nastupující ekonomickou krizí, a recesí, a nejvíce ze všech, důsledky invaze na Ukrajinu. Oslabování místních měn jenom přispívá k dalším výzvám pro nájemce, kteří platí nájemné v eurech. Inlace je na rekordním maximu, dosahující dvouciferných hodnot. Prognózy společnosti CBRE ukazují možný návrat do „normálních“ hodnot během příštího roku (Graf 6). Peněžní nástroje používané na snížení růstu inflace zvětšují cenu peněz, která ovlivňuje hypoteční trh a snižuje spotřebu domácností.

Centrální Evropa ale i v této situaci může mít jistou výhodu. Výroby a skladovací prostory, a následně i kanceláře, se společnosti budou snažit přesunout do více

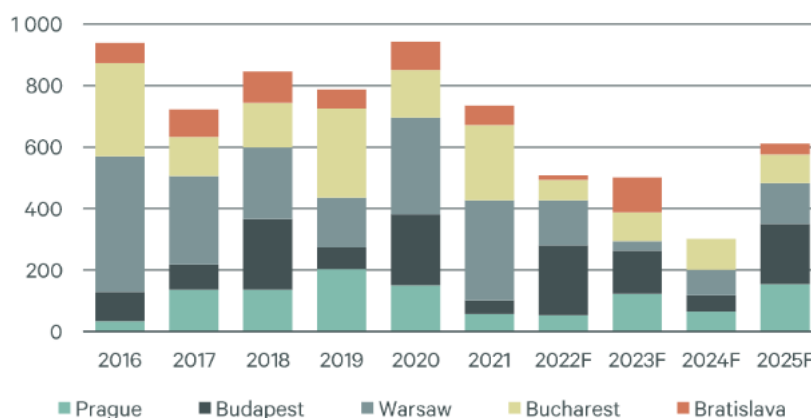


Graf 6 Prognóza CPI inflace ve střední Evropě, zdroj: CBRE CE Market Outlook H1 2022

stabilních a bezpečných lokalit, které ale jsou stále poměrně levné, jako je právě střední Evropa. Další výhodou může být posilování pracovního trhu uprchlíky z Ukrajiny.<sup>52</sup>

Předpokládaný růst těchto ekonomik se liší podle země, u Slovenska se v roce 2022 předpokládá růst 1 % HDP, kdyžto v Polsku a Maďarsku to je až 5 % HDP. S rostoucími cenami bude i růst ekonomik pomalejší s nastupujícími znaky stagflace (tj. stagnace ekonomiky, vysoká inflace a vysoká nezaměstnanost). Stabilizace ekonomiky Polska a Maďarska se bude trvat déle než u ostatních zemí regionu. U České republiky, kde se předpokládá negativní růst HDP, bude ale relativně rychlejší vzpamatování ekonomiky, hlavně díky silné měně. Skutečný vývoj ekonomické situace v každé zemi bude ale hlavně na politikách vlád jednotlivých zemí.

Figure 5: Annual Office Completion and Forecast Pipeline in CEE-5 Capitals (‘000 sq m)



Graf 7 Nová a plánovaná výstavba kancelářských prostor ve střední Evropě, zdroj: CBRE CE Market Outlook H1 2022

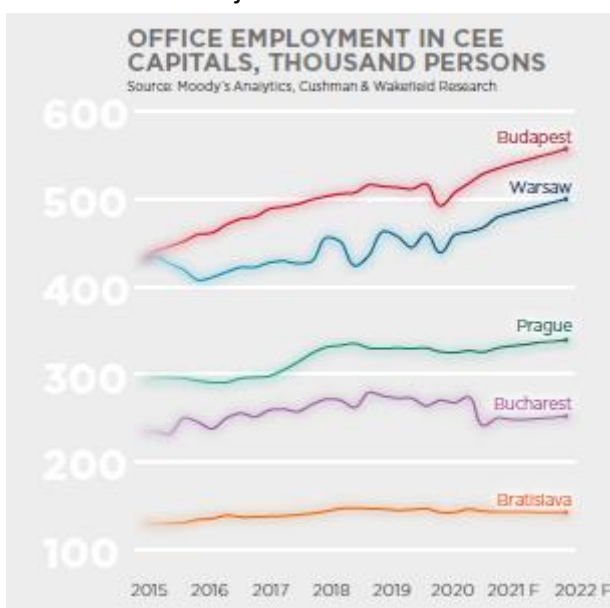
Investice v komerčních nemovitostech za první pololetí 2022 v regionu dosahovali 5,9 mld. EUR, jedná se o meziroční nárůst o 20 %. Právě kancelářský sektor byl doposud stabilně nejvíce aktivní sektor, 50 % těchto investic je právě do

<sup>52</sup> CEE Real Estate Market Outlook H1 2022. Dostupné z: <https://www.cbre.com/insights/reports/cee-real-estate-market-outlook-h1-2022>.



kancelářských nemovitostí. Investoři chtějí investovat hlavně do udržitelných budov s certifikacemi. Vysoká poptávka po kancelářských prostorách, drahé energie a nestabilní ceny ve stavebnictví, stejně jako v celé Evropě, budou ale zvyšovat ceny nájmu.

Předpokládá se snižující se objem nové a plánované výstavby kancelářských budov (Graf 5). To může být příležitost pro rekonstrukci budov klasifikace B v prime lokalitách, což povede k dalšímu snižování neobsazenosti. I když trh ve střední Evropě má poměrně dobrou zásobu certifikovaných budov, přibližně polovina kancelářských ploch nenabízí žádné „zelené“ vlastnosti, které jsou jedním z hlavních podmínek investování mnoha společností (viz kapitola o ESG). Trendem investování se tedy očekává rekonstrukce a certifikace stávajících budov.



Obrázek 14 Zaměstnanci pracující v kancelářích ve městech centrální Evropy, zdroj: Cushman and Wakefield - Hungary Office Outlook 2022

Průměrná neobsazenost kancelářských prostor se v H1/2022 pohybovala na 9,7 %. Očekává se, že míra neobsazenosti se bude ještě snižovat spolu s nedostupností vhodných prostor v následujících letech. Tento nedostatek povede k většímu množství vyjednávání nájemních podmínek a pobídek, trh tak bude ještě více nejistý. Na druhou stranu se zhoršující ekonomickou situaci budou společnosti nuceni hledat úsporná opatření, která s velkou pravděpodobností povedou ke zmenšování pronajímaných kancelářských prostor, proto se očekává příští rok snížení kancelářského take-upu.

Snižující nabídka kancelářských prostor, povede k většímu tlaku na výši nájmu. Ve střední Evropě se prime rent u kancelářských prostor v období H2/2022 pohybuje na částce 24–26 EUR/m<sup>2</sup> za měsíc ve Varšavě, Praze a Budapešti, v Bratislavě je prime rent 17-19 EUR/m<sup>2</sup> na měsíc. Zvětšující se náklady na fit-out budou ovlivňovat nabízené pobídky, resp. jejich snižování, což povede ke zvyšování částky efektivního nájemného.

## 6.4 Kancelářský trh řešených zemí

### 6.4.1 Průzkum fungování trhů

Pro získání podrobnějších informací o fungování jednotlivých trhů, byly osloveni odborníci z poradenských společností v každé řešené zemi. Jednalo se o společnosti CBRE, Cushman & Wakefield, JLL a Deloitte. Odpovědi získané komunikací s odborníky z agendy pronájmu kanceláří nebo reprezentaci nájemce jsou následující:

- Jaká je role agenta na nájemním kancelářském trhu?
  - o ČR – Agenti dominují trh
  - o SK – Silná role agentů, ale nedominují trh
  - o PL – Agenti dominují trh
  - o HU – Agenti dominují trh
- Kdo platí brokerage/leasing fees?
  - o ČR – Landlord
  - o SK – Landlord
  - o PL – Landlord
  - o HU – Landlord
- Jak se stanovuje výše brokerage/leasing fees?
  - o ČR - 15 % z nominálního ročního nájmu
  - o SK - % z ročního efektivního nájmu
  - o PL - 1-3 nominální měsíční nájmy
  - o HU - % z ročního efektivního nájmu
- Jaká je typická délka nájemní smlouvy?
  - o ČR – 5 Let
  - o SK – 5 Let
  - o PL – 5 Let
  - o HU – 5 Let
- Kdo je zodpovědný za stavební práce na fit-out?
  - o ČR - 1 měsíc za každý rok nájemní smlouvy
  - o SK - 1 měsíc za každý rok nájemní smlouvy
  - o PL - 7 až 9 měsíců na 5leté nájemní smlouvě
  - o HU - 1 měsíc za každý rok nájemní smlouvy
- Jaké záruky jsou požadovány od pronajímatele na nájemci?
  - o ČR – Landlord
  - o SK – Landlord
  - o PL – Landlord
  - o HU – Landlord

- Jaká je výše záruky (pokud je požadovaná)?
  - o ČR - 3 měsíce hrubého nájmu +provozních nákladů
  - o SK - 3 měsíce nominálního nájmu
  - o PL - 3 měsíce nominálního nájmu
  - o HU - 3 měsíce výše nájmu + service charges

Velikost potřebné plochy pro 70 zaměstnanců vycházelo z reportu od společnosti Colliers a Ungelt – Office Real Estate Review, které udává, že průměrná plocha kancelářských prostor na zaměstnance je 8-10 m<sup>2</sup> ( včetně konferenčních místností, kuchyně a toalet). Add-on faktor byl použit ve výši 6 %, jako průměrné číslo uváděné u reálných moderních kancelářských budov klasifikace A. Velikost potřebných kancelářských ploch pro tyto modelové příklady jsou uvedeny v Tabulce 3.

<b>Net floor area</b>	m <sup>2</sup>	700
<b>Add – on faktor</b>	%	6
<b>Gross floor area</b>	m <sup>2</sup>	742
<b>Parkovací místa</b>	ks	10

*Tabulka 3 Velikost pronajímaných prostor pro výpočty finanční analýzy, zdroj: vlastní*

Jedním z dalších nákladů jsou uvažovány náklady na relokaci, jako sazba na zaměstnance. Do nákladů na relokaci jsou uvažovány náklady na fyzické stěhování, instalace sítí, poplatky, nové systémy, organizace nových kanceláří nebo čas na adaptaci nových zaměstnanců a nového prostředí.

Další vstupní data použité pro výpočty, rozdělený podle jednotlivých zemí, jsou uvedeny v Tabulce 4.

Země	MJ	ČR	Slovensko	Polsko	Maďarsko	Zdroj
Nájemné	EUR/m2	17,5	17	15	15	Reporty poradenských společností
Délka smlouvy	měsíc	60	60	60	60	Konzultace s odborníkem z poradenských společností
Náklady na fit-out	EUR/m2	1050	900	1010	950	CW EMEA Fit Out Guide 2022
Z toho náklad nájemce	EUR/m2	200	150	250	290	
Provozní náklady	(EUR/m2 za měsíc)	6,15	4,95	5,25	5,25	Konzultace s odborníkem z poradenských společností
Indexace nájemného	-	HICP	Eurozone HICP	HICP nebo zastropované CPI	HICP	ExCEEDing Borders Office 2022
Průměrný podíl pobídek na hrubém nájmu	%	15–25 %	8–10 %	N/A	25–35 %	

Tabulka 4 Vstupní data pro výpočty, zdroj: různé

#### 6.4.2 Indexace

Nájemní smlouvy se ve většině zemí Evropy indexují podle HICP. Výjimkou jsou například Estonsko nebo Litva, kde se indexuje podle lokálního CPI indexu.<sup>53</sup>

HICP (Harmonised Index of Consumer Prices nebo česky Harmonizované indexy spotřebitelských cen) je index spotřebitelských cen. Vznikl jako nástroj pro měření trendů inflace členských států EU při vstupu do měnové unie.

Mezi HICP a národními indexy jednotlivých zemí jsou rozdíly, ale lze předpokládat jejich postupné sblížení. Pro příklad spotřební koš ČR pro výpočet národního indexu nejsou zahrnuty tržby za nákupy cizinců na území ČR, ale je v něm započítané imputované nájemné (tj. náklady vlastníků žijících ve vlastním bydlení).<sup>54</sup>

Hlavním úkolem tohoto indexu je tedy změřit inflaci spotřebitelských cen, tedy změnu cen v čase na zboží a služby v EU. Harmonizovaný, protože je používán všemi zeměmi Unie a je pro výpočet používána stejná metodika, to má za následek, že tyto lze použít jako porovnání mezi jednotlivými členskými zeměmi.

<sup>53</sup> ExCEEDing Borders. Dostupné z: [https://www.colliers.com/en-cz/research/exceeding-borders\\_office\\_october22](https://www.colliers.com/en-cz/research/exceeding-borders_office_october22).

<sup>54</sup> Indexy spotřebitelských cen – podrobné členění. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/2-37002d6918>.

Hodnoty indexu jsou vydávány dvakrát měsíčně, předpoklady pro eurozónu pro následující měsíc jsou vydávány na konci měsíce. Index je vydáván Statistickým úřadem Evropské Unie.<sup>55</sup>

Pro indexaci budoucích peněžních toků tedy tento index nelze aplikovat. Po konzultaci s odborníkem bude pro tento modelový příklad použita indexace pomocí předpokládaných hodnot inflace pro jednotlivé země, navyšováno vždy o inflaci v předchozím roce. Pro výpočet byly použity předpokládané hodnoty inflace vydávané Evropskou komisí (pro roky 2022-2024) a data vydávané Světovou bankou (pro roky 2025-2027). Uvažované hodnoty inflace pro jednotlivé země jsou uvedeny v Tabulce 5. Prvním rokem, kdy je výše nájemného a provozních nákladů indexovaná, je tedy rok 2024 podle (předpokládané) inflace v roce 2023.

%	2022*	2023*	2024*	2025**	2026**	2027**
ČR	15,6	9,5	3,5	2	2	2
SK	11,8	13,9	3,6	2	2	2
PL	13,3	13,8	4,9	3,15	2,6	2,5
HU	14,8	15,7	3,9	4	3,6	3,2

Tabulka 5 Předpoklad vývoje inflace, zdroj: Evropská komise, Světová banka

#### 6.4.3 Varianty nájemních smluv

Jednotlivé modely peněžních toků jsou součástí Přílohy 2. U každé země byly namodelovány dvě varianty lišící se nabízenými pobídkami:

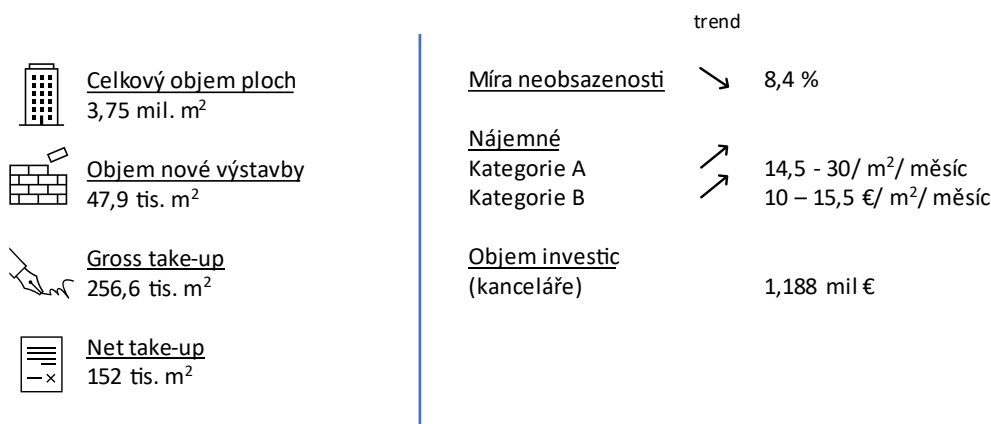
- Varianta A
  - o Nájemní prázdniny
  - o Fit – out kontribuce
- Varianta B
  - o Fit – out kontribuce (zvýšení fit-out kontribucí na úkor nájemních prázdnin)

<sup>55</sup> Measuring inflation – the Harmonised Index of Consumer Prices (HICP). Dostupné z: [https://www.ecb.europa.eu/stats/macroeconomic\\_and\\_sectoral/hicp/html/index.en.html](https://www.ecb.europa.eu/stats/macroeconomic_and_sectoral/hicp/html/index.en.html).

## 6.4.4 Česko (Praha)

### 6.4.4.1 Stav místního trhu a trendy

#### Základní charakteristiky kancelářského trhu v Praze (H1/2022)



Pozn. Data jsou uváděna za H1/2022

Obrázek 15 Základní charakteristiky českého kancelářského trhu v H1/2022, zdroj: Colliers CEE-15 Office Markets 2022-2023

Celková poptávka po kancelářských budovách v Praze se meziročně zvýšila o 41 %. Většinu nabídky moderních kanceláří tvoří budovy třídy A (74 %), nejkvalitnější prostory třídy AAA tvoří více než 17 %. Gross take-up v H1/2022 podle lokality: Praha 4–40 %, Praha 8–18 %, Praha 1–17 %. <sup>56</sup>

SUBMARKET	STOCK (SQ M)	AVAILABILITY (SQ M)	VACANCY RATE	CURRENT QTR TAKE-UP (SQ M)	YTD TAKE-UP (SQ M)	YTD COMPLETIONS (SQ M)	UNDER CNSTR (SQ M)	PRIME RENT (€/SQ M/MONTH)
Prague 1	522,700	32,200	6,2%	20,600	36,500	0	46,200	27,00
Prague 2	127,300	10,400	8,2%	2,200	5,100	0	0	18,00
Prague 3	123,500	32,100	26,0%	1,500	4,400	0	0	16,50
Prague 4	965,200	75,800	7,9%	49,700	74,400	0	21,700	17,50
Prague 5	633,500	49,300	7,8%	12,800	46,900	2,200	40,800	17,00
Prague 6	217,300	21,500	9,9%	2,300	5,900	0	0	16,50
Prague 7	244,800	10,700	4,4%	1,600	7,000	0	32,900	15,50
Prague 8	620,400	36,900	6,0%	22,800	61,800	20,500	27,600	17,00
Prague 9	169,600	38,000	22,4%	9,100	15,200	25,200	19,300	14,75
Prague 10	147,400	9,800	6,6%	1,000	1,500	0	27,200	15,00
<b>PRAGUE TOTALS</b>	<b>3,771,700</b>	<b>316,700</b>	<b>8,4%</b>	<b>123,700</b>	<b>258,700</b>	<b>47,900</b>	<b>215,700</b>	<b>27,00</b>

Obrázek 16 Dílčí kancelářské trhy v Praze, zdroj: Cushman and Wakefield Office Market Beat Q2/2022

Celková poptávka po kancelářských budovách v Praze se meziročně zvýšila o 41 %. Většinu nabídky moderních kanceláří tvoří budovy třídy A (74 %), nejkvalitnější prostory třídy AAA tvoří více než 17 %. Gross take-up v H1/2022 podle lokality: Praha 4–40 %, Praha 8–18 %, Praha 1–17 %. <sup>57</sup>

Největší poptávka po kancelářských prostorech byla v prvním pololetí roku 2022 realizována firmami z oboru IT (33 %), farmaceutického průmyslu ( 11 %) a sektorem finančních služeb (8 %). Celkový objem nově pronajatých prostor včetně předpronájmů

<sup>56</sup> Prague Office Market Tracker Q2 2022. Dostupné z:

<https://www.avisonyoung.cz/documents/93536315/93585352/Avisource+Office+Market+Tracker+Q2+2022.pdf/42a505a6-093f-4bf3-608f-a5e1a1aacaaf?t=1663874176936>.

<sup>57</sup> ExCEEDing Borders. Dostupné z: [https://www.colliers.com/en-cz/research/exceeding-borders\\_office\\_october22](https://www.colliers.com/en-cz/research/exceeding-borders_office_october22).

a expanzí představoval 65 % hrubé realizované poptávky, tzv. renegociace představovaly 32 %.<sup>58</sup>

Neobsazenost zůstává stejná, vzhledem k omezené výstavbě se prakticky nezměnila. Nejvyhledávanější dílčí trhy mají míru neobsazenosti i 7 % nebo méně. To naznačuje, že nájemci při hledání nových prostor poptávají jako první lokalitu s moderními a udržitelnými budovami.

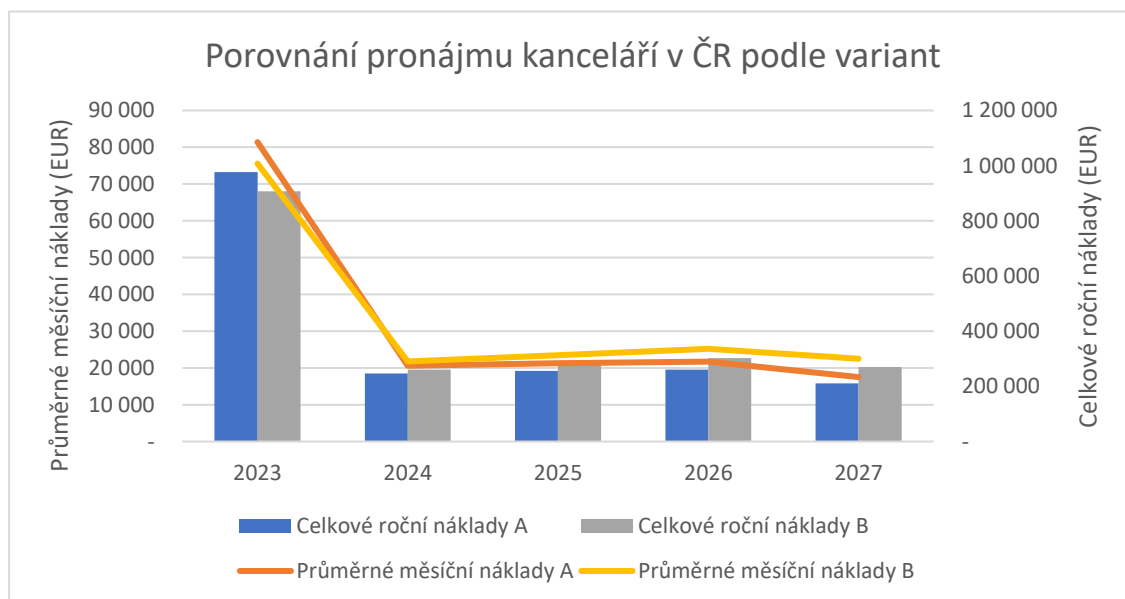
Výše nájmu se zvyšuje hlavně v nových budovách (meziročně o 13 %), ve starší výstavbě růst není výrazný. Očekává se, že tento trend vytrvá a rozdíl v nájmech u starých a nových budov se bude dále prohlubovat.

Hlavní trendy na pražském kancelářském trhu lze shrnout do následujících bodů:

- Opouštění dosluhujících kanceláří a velký potenciál redevelopmentu a využití starého kancelářského fondu.
- Nájemné i poplatky za služby dále porostou (poplatky během první poloviny roku vzrostly až o 25 % a další nárůst se očekává s příchodem zimy), navyšování a úpravy nájemného hlavně u nové výstavby.<sup>59</sup>
- Vznik nových kancelářských oblastí kolem nové linky metra D nebo oblasti brownfieldu v Praze 7 Bubny – Zátory.

#### 6.4.4.2 Finanční analýza pro pražský trh

Podle požadavků klienta byla jako lokalita zvolena Praha 4, jako část Prahy s největším objemem kancelářských ploch a největší stavební aktivitou. Další vstupní informace jsou uvedeny v Tabulce 4 (str. 39)



Graf 8 Porovnání variant pronájmu pro ČR, zdroj: vlastní

<sup>58</sup> PRF Tisková zpráva Q2/2022. Dostupné z: [https://www.pragueresearchforum.cz/wp-content/uploads/2022/07/2022\\_Q2\\_PRF\\_Tiskova\\_zprava\\_CZ.pdf](https://www.pragueresearchforum.cz/wp-content/uploads/2022/07/2022_Q2_PRF_Tiskova_zprava_CZ.pdf).

<sup>59</sup> Prague Office market Q2 2022. Dostupné z: <https://www.officemap.cz/en/informace-o-trhu-officemap/tz-colliers-prazsky-kancelarsky-trh-q2-2022>.

VARIANTA A						
EUR	2023	2024	2025	2026	2027	CELKEM
Index	1,095	1,035	1,02	1,02	1,02	
Kanceláře	155 820,00	170 622,90	176 594,70	180 126,60	183 729,13	866 893,32
Parkovací místa	15 600,00	17 082,00	17 679,87	18 033,47	18 394,14	86 789,47
<b>Celková výše nájemného</b>	<b>171 420,00</b>	<b>187 704,90</b>	<b>194 274,57</b>	<b>198 160,06</b>	<b>202 123,26</b>	<b>953 682,80</b>
Nájemní prázdniny	-	14 218,58	14 716,23	15 010,55	15 310,76	59 256,11
<b>Efektivní nájemné</b>	<b>171 420,00</b>	<b>173 486,33</b>	<b>179 558,35</b>	<b>183 149,51</b>	<b>186 812,50</b>	<b>894 426,69</b>
Provozní náklady	67 158,00	73 538,01	76 111,84	77 634,08	79 186,76	373 628,69
Garance	55 744,50	-	-	-	55 744,50	-
Náklady na fit-out	735 000,00					735 000,00
Příspěvek na fit-out	- 140 000,00					140 000,00
Náklady na relokaci	87 500,00	-	-	-	-	87 500,00
<b>Celkové roční náklady A</b>	<b>976 822,50</b>	<b>247 024,34</b>	<b>255 670,19</b>	<b>260 783,59</b>	<b>210 254,76</b>	<b>1 950 555,37</b>
<i>Průměrné měsíční náklady A</i>	81 401,88	20 585,36	21 305,85	21 731,97	17 521,23	162 546,28

Tabulka 6 Finanční analýza nájmu pro Prahu, Varianta A, zdroj: vlastní





VARIANTA B						
EUR	2023	2024	2025	2026	2027	CELKEM
Index	1,095	1,035	1,02	1,02	1,02	
Kanceláře	155 820,00	170 622,90	186 832,08	204 581,12	224 016,33	941 872,43
Parkovací místa	15 600,00	17 082,00	18 704,79	20 481,75	22 427,51	94 296,05
<b>Celková výše nájemného</b>	<b>171 420,00</b>	<b>187 704,90</b>	<b>205 536,87</b>	<b>225 062,87</b>	<b>246 443,84</b>	<b>1 036 168,47</b>
<b>Efektivní nájemné</b>	<b>171 420,00</b>	<b>187 704,90</b>	<b>205 536,87</b>	<b>225 062,87</b>	<b>246 443,84</b>	<b>1 036 168,47</b>
Provozní náklady	67 158,00	73 538,01	76 111,84	77 634,08	79 186,76	373 628,69
Garance	55 744,50	-	-	-	55 744,50	-
Náklady na fit-out	735 000,00					525 000,00
Příspěvek na fit-out	- 210 000,00					
Náklady na relokaci	87 500,00	-	-	-	-	87 500,00
<b>Celkové roční náklady B</b>	<b>906 822,50</b>	<b>261 242,91</b>	<b>281 648,71</b>	<b>302 696,94</b>	<b>269 886,10</b>	<b>2 022 297,16</b>
<i>Průměrné měsíční náklady B</i>	75 568,54	21 770,24	23 470,73	25 224,75	22 490,51	168 524,76

Tabulka 7 Finanční analýza nájmu pro Prahu, Varianta B, zdroj: vlastní

## 6.4.5 Slovensko (Bratislava)

### 6.4.5.1 Stav místního trhu a trendy

#### Základní charakteristiky kancelářského trhu v Bratislavě (H1/2022)

	<u>Celkový objem ploch</u> 1,96 mil. m <sup>2</sup>
	<u>Objem nové výstavby</u> 14,6 tis. m <sup>2</sup>
	<u>Gross take-up</u> 71 tis. m <sup>2</sup>
	<u>Net take-up</u> 54,5 tis. m <sup>2</sup>

<u>Míra neobsazenosti</u>	↗	11,9 %
<u>Nájemné</u>		
Kategorie A	↗	16,5 €/ m <sup>2</sup> / měsíc
Kategorie B	↗	13 €/ m <sup>2</sup> / měsíc
<u>Objem investic (kanceláře)</u>	↗	203 mil €

Pozn. Data jsou uváděna za H1/2022

Obrázek 17 Základní charakteristiky slovenského kancelářského trhu v H1/2022, zdroj: Colliers CEE-15 Office Markets 2022-2023

Dílčí trh s největším množstvím kancelářských ploch v Bratislavě je CBD (Central Business district) s podílem více než 30 % celkového objemu ploch. Tato oblast je také hlavním místem výstavby nových kancelářských prostor. Většina nájemců je z oblasti IT (32 %), profesionálních služeb (tj. zejména činnosti v oblasti nemovitostí a pronájmu,



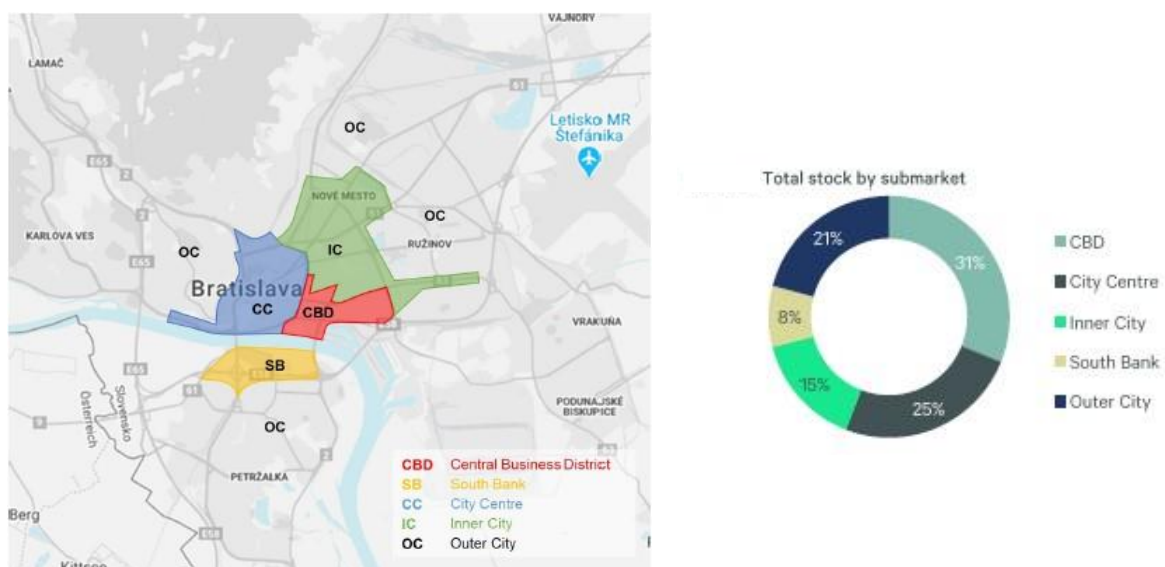
výzkum a vývoj, právní a účetní činnosti, daňové a podnikatelské poradenství, průzkum trhu, architektonické a reklamní činnosti)<sup>60</sup> je 21 % a finance a bankovníctví 15 %.<sup>61</sup>

33 % celkového objemu kancelářských ploch je certifikovaná, 52 % kancelářských ploch je klasifikována jako kategorie A+ anebo A.

Míra neobsazenosti se v první polovině roku 2022 lehce snížila na 11,9 %. Míra neobsazenosti v oblasti CBD je vyšší než průměr, pohybuje se na úrovni 13 %.

Aktivita na kancelářském trhu se v první polovině roku zvýšila, 52 % aktivity se událo na dílčích trzích v City center a CBD. Nové nájemní smlouvy přestavovali skoro 70 % této aktivity.

Průměrné nájemné zůstává relativně stabilní. Očekává se ale jeho růst, primárně v důsledku inflace a zvyšujících se stavebních nákladů. Většina pronajímatelů nabízí nějakou podobu pobídek, standardně nájemní prázdniny. Velcí nájemníci se známým jménem mohou vyjednat skoro 100 % kontribuci na fit-out.



SUBMARKET*	INVENTORY (SM)	AVAILABILITY (SM)	OVERALL VACANCY RATE	CURRENT QTR TAKE-UP	YTD OVERALL TAKE-UP (SM)	UNDER CONSTRUCTION (SQ.M)	PRIME RENT
CC	454,300	41,900	9.22%	2,900	9,300	0	€16.50
IC	325,100	31,300	9.63%	7,400	26,800	3,400	€14.00
OC	415,900	66,300	15.95%	5,000	13,500	0	€12.50
CBD	618,800	81,500	13.17%	17,400	42,700	143,300	€17.00
SB	154,000	10,000	6.51%	6,100	16,900	0	€15.00
<b>Grand Total</b>	<b>1,968,100</b>	<b>231,100</b>	<b>11.74%</b>	<b>38,800</b>	<b>109,200</b>	<b>146,700</b>	<b>€17.00</b>

Obrázek 18 Dílčí trhy kancelářského trhu v Bratislavě, zdroj: Cushman and Wakefield Marketbeat Bratislava Q3 2022, CBRE Market Outlook 2022

<sup>60</sup> Profesionální služby. Dostupné z: <http://www.budoucnostprofesi.cz/cs/vyvoj-v-odvetvich/professionalni-sluzby.html>.

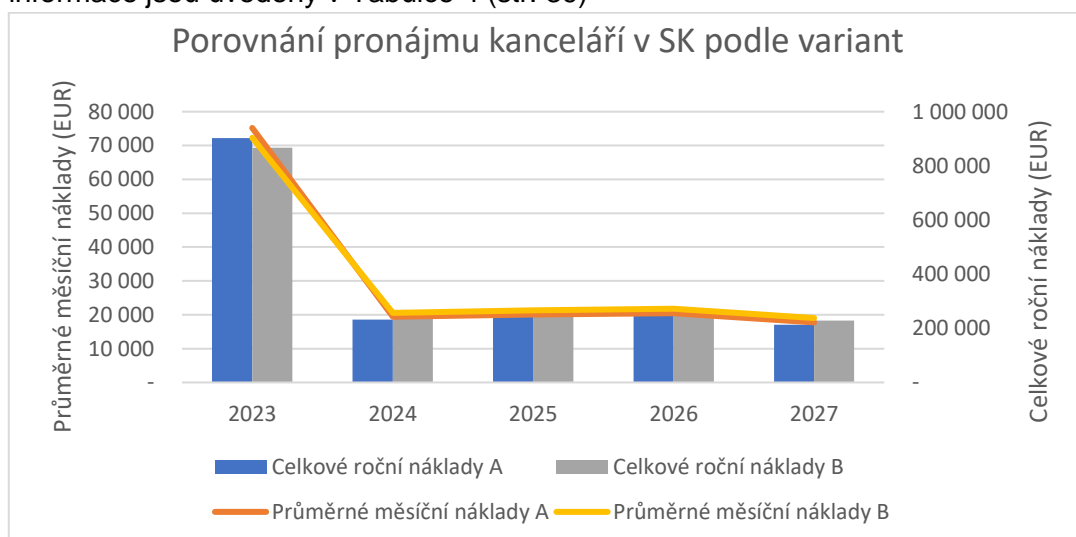
<sup>61</sup> Office Pulse Q2 2022. Dostupné z: <https://www.jll.sk/en/trends-and-insights/research/office-pulse-q2-2022>.

Hlavní trendy na slovenském kancelářském trhu lze shrnout do následujících bodů:

- Nájemníci testují hybridní model práce a redukují velikost kanceláří o 20-30 % celkové pronajímané plochy, s větším důrazem na sdílená pracovní místa a prostory pro spolupráci.
- Větší důraz pronajímatelů na dlouhodobé nájemní smlouvy, hlavně v důsledku zvyšujících se nákladů na renovaci (refurbishment). Toto je v kontrastu s požadavky nájemníků na flexibilitu prostor.
- Zvyšující se poptávka po kancelářských budovách s certifikací a moderními technologiemi.
- Odkládání nové výstavby, v důsledku vysokých stavebních nákladů, povede ke zvyšování nájemného, ale zároveň ke snižování neobsazenosti.<sup>62</sup>

#### 6.4.5.2 Finanční analýza pro bratislavský trh

Podle požadavků klienta byla jako lokalita zvolena CBD, jako část Bratislavy s největším objemem kancelářských ploch a největší stavební aktivitou. Další vstupní informace jsou uvedeny v Tabulce 4 (str. 39)



Graf 9 Porovnání variant pronájmu pro SK, zdroj: vlastní

VARIANTA A						
EUR	2023	2024	2025	2026	2027	CELKEM
<b>Index</b>	<b>1,139</b>	<b>1,036</b>	<b>1,02</b>	<b>1,02</b>	<b>1,02</b>	
Kanceláře	151 368,00	172 408,15	178 614,85	182 187,14	185 830,89	870 409,03
Parkovací místa	8 400,00	9 567,60	9 912,03	10 110,27	10 312,48	48 302,39
<b>Celková výše nájemného</b>	<b>159 768,00</b>	<b>181 975,75</b>	<b>188 526,88</b>	<b>192 297,42</b>	<b>196 143,36</b>	<b>918 711,41</b>
Nájemní prázdniny	-	14 367,35	14 884,57	15 182,26	15 485,91	59 920,09
<b>Efektivní nájemné</b>	<b>159 768,00</b>	<b>167 608,41</b>	<b>173 642,31</b>	<b>177 115,15</b>	<b>180 657,46</b>	<b>858 791,33</b>
Provozní náklady	57 120,00	65 059,68	67 401,83	68 749,87	70 124,86	<b>328 456,24</b>
Garance	37 842,00	-	-	-	37 842,00	-
Náklady na fit-out	630 000,00					560 000,00
Příspěvek na fit-out	- 70 000,00					
Náklady na relokaci	87 500,00	-	-	-	-	87 500,00
<b>Celkové roční náklady A</b>	<b>902 230,00</b>	<b>232 668,09</b>	<b>241 044,14</b>	<b>245 865,02</b>	<b>212 940,32</b>	<b>1 834 747,56</b>
<i>Průměrné měsíční náklady A</i>	<i>75 185,83</i>	<i>19 389,01</i>	<i>20 087,01</i>	<i>20 488,75</i>	<i>17 745,03</i>	<i>152 895,63</i>

Tabulka 8 Finanční analýza nájmu pro Bratislavu, Varianta A, zdroj: vlastní

<sup>62</sup> Slovakia 2022 Real Estate Market Outlook. Dostupné z: <https://www.cbre.sk/en/research-and-reports/Slovakia-Real-Estate-Market-Outlook-2022>.





VARIANTA B						
EUR	2023	2024	2025	2026	2027	CELKEM
Index	1,139	1,036	1,02	1,02	1,02	
Kanceláře	151 368,00	172 408,15	178 614,85	182 187,14	185 830,89	870 409,03
Parkovací místa	8 400,00	9 567,60	9 912,03	10 110,27	10 312,48	48 302,39
<b>Celková výše nájemného</b>	159 768,00	181 975,75	188 526,88	192 297,42	196 143,36	<b>918 711,41</b>
<b>Efektivní nájemné</b>	<b>159 768,00</b>	<b>181 975,75</b>	<b>188 526,88</b>	<b>192 297,42</b>	<b>196 143,36</b>	<b>918 711,41</b>
Provozní náklady	57 120,00	65 059,68	67 401,83	68 749,87	70 124,86	<b>328 456,24</b>
Garance	37 842,00	-	-	-	- 37 842,00	-
Náklady na fit-out	630 000,00					525 000,00
Příspěvek na fit-out	- 105 000,00					
Náklady na relokaci	87 500,00	-	-	-	-	87 500,00
<b>Celkové roční náklady B</b>	<b>867 230,00</b>	<b>247 035,43</b>	<b>255 928,71</b>	<b>261 047,28</b>	<b>228 426,23</b>	<b>1 859 667,65</b>
<i>Průměrné měsíční náklady B</i>	<i>72 269,17</i>	<i>20 586,29</i>	<i>21 327,39</i>	<i>21 753,94</i>	<i>19 035,52</i>	<i>154 972,30</i>

Tabulka 9 Finanční analýza nájmu pro Bratislavu, Varianta B, zdroj: vlastní

## 6.4.6 Polsko (Varšava)

### 6.4.6.1 Stav místního trhu a trendy

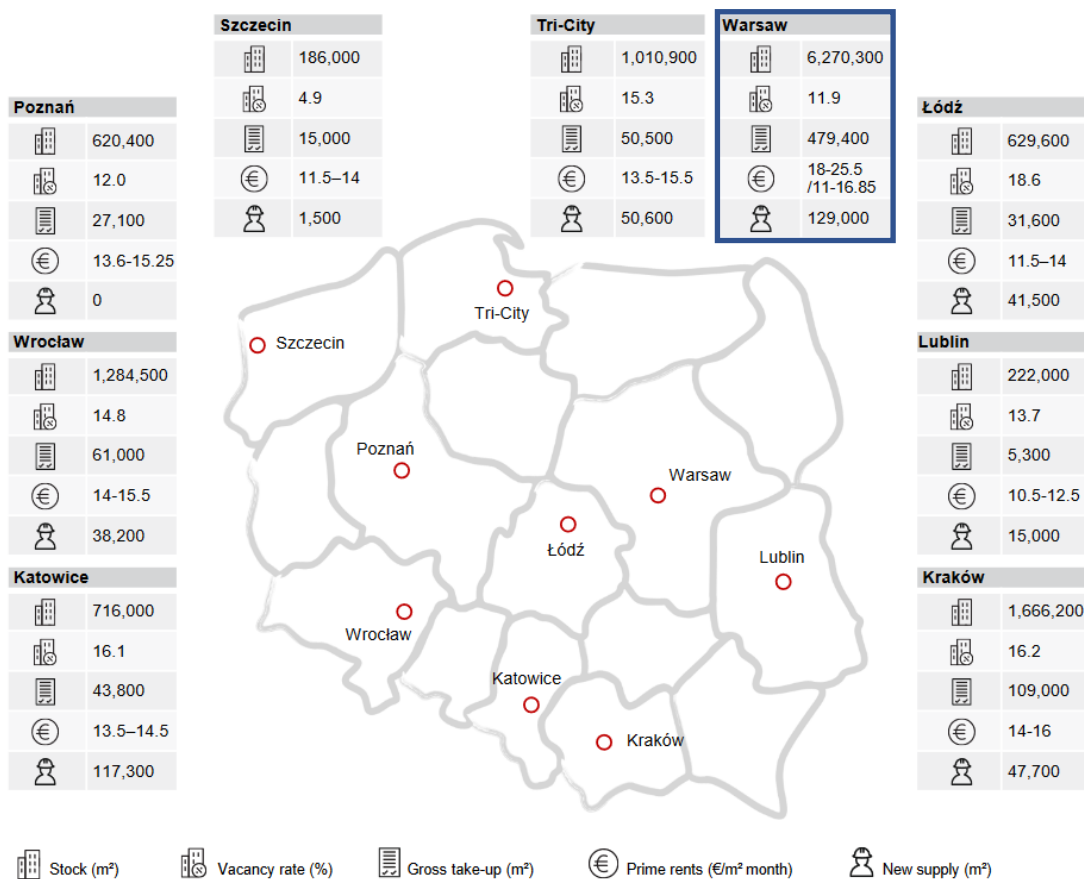
#### Základní charakteristiky polského kancelářského trhu (H1/2022)

	% změna *	trend
 <u>Celkový objem ploch</u> 12, 6 mil. m <sup>2</sup>	+ 5 %	
 <u>Objem nové výstavby</u> 440 tis. m <sup>2</sup>	+ 26 %	
 <u>Gross take-up</u> 882 tis. m <sup>2</sup>	+ 60 %	
 <u>Net take-up</u> 546 tis. m <sup>2</sup>	+ 89 %	
		<u>Míra neobsazenosti</u> ↗ 13,6 %
		<u>Prime nájemné</u>
		Varšava ↗ 22-26 €/ m <sup>2</sup> / měsíc
		Ostatní města ↗ 12,5 – 15,5 €/ m <sup>2</sup> / měsíc
		<u>Objem investic (kanceláře)</u> ↗ 1, 265 mil €

Pozn. Data jsou uváděna za H1/2022  
\* Změna oproti období H1/2021

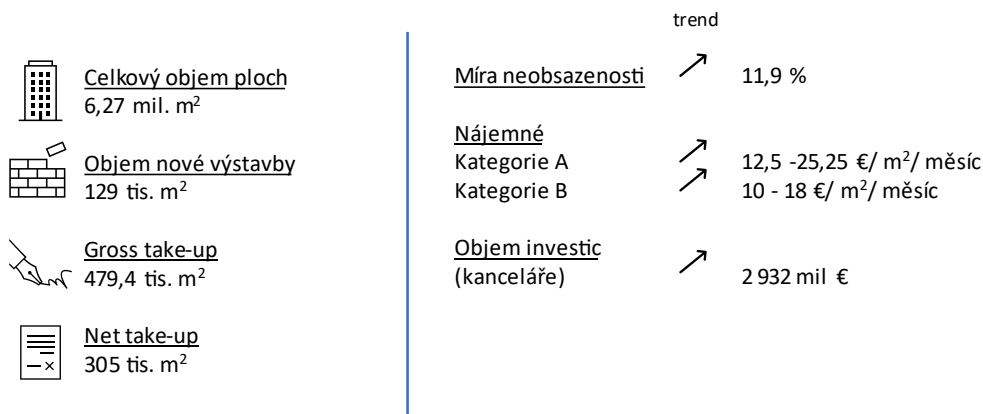
Obrázek 19 Základní charakteristiky kancelářského trhu v Polsku, zdroj: Cushman & Wakefield Market Beat Polish Office Market H1/2022

Největší kancelářský trh, s více jak 50 % objemu kancelářských ploch, se nachází v hlavním městě. Přehledy dalších regionálních trhů a jejich charakteristik jsou zobrazeny na Obrázku 20.



Obrázek 20 Regionální kancelářské trhy v Polsku a jejich charakteristiky, zdroj: JLL Regional office markets in Poland report – Q2 2022

### Základní charakteristiky kancelářského trhu ve Varšavě (H1/2022)

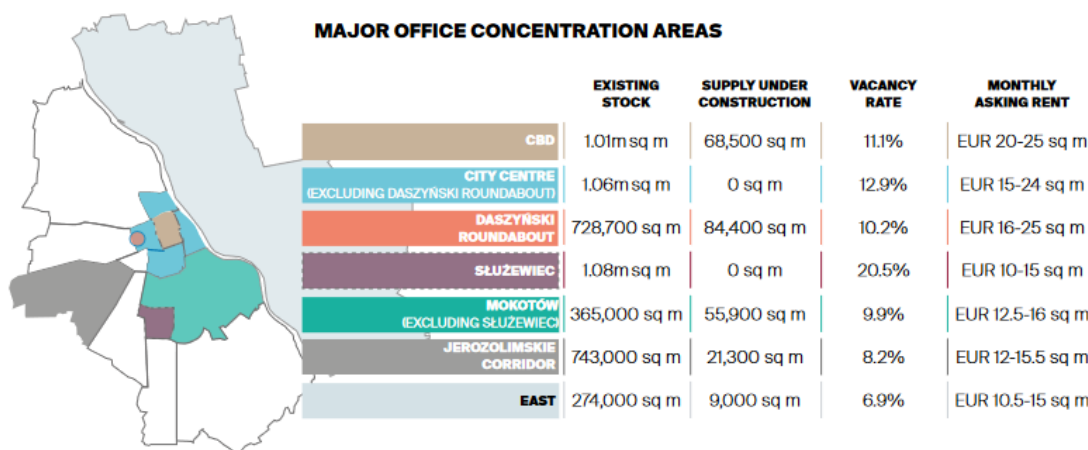


Pozn. Data jsou uváděna za H1/2022

Obrázek 21 Základní charakteristiky varšavského kancelářského trhu v H1/2022, zdroj: Colliers CEE-15 Office Markets 2022-2023

Výstavba nových kancelářských prostor nejen ve hlavním městě, ale i celém Polsku, je v současné době na minimu za posledních deset let. Plány na výstavbu nových kancelářských budov vzhledem k současné ekonomické situaci se začínají pozastavovat. Tento trend povede k nedostatku vhodných kancelářských prostor v následujících letech.

Oproti tomu poptávka je velká, v první polovině roku 2022 byla o 92 % vyšší než ve stejnou dobu roku minulého. Nejvíce žádanou oblastí je centrum města, kde proběhlo 72 % nájemní aktivity. Další žádanou lokalitou je Służewiec a Jerozolimskie Corridor. (Obrázek 22). Skoro polovina aktivit na nájemním kancelářském trhu byly nové nájemní smlouvy ( z toho 31 % pre-let smlouvy), druhou aktivitou bylo znovuvyjednávání smluvních podmínek (Renegotiation). Smluv, které upravovali rozšiřování pronajímaného prostoru společnosti pak bylo 10 %. Hlavními sektory zodpovědných za tuto aktivitu je finanční a IT sektor.<sup>63</sup>



Obrázek 22 Dílčí kancelářské trhy ve Varšavě, zdroj: Knight Frank- Warsaw city attractiveness and office market - H1 2022

Právě velká nájemní smluvní aktivita a nízká dodávka nových prostor přispívá ke snižování míry neobsazenosti. Dostupnost moderních kancelářských prostor klasifikace A jsou nízké ve všech hlavních kancelářských oblastech Varšavy.

Naproti tomu nájemné je v první polovině roku stabilní. Očekává se, že tento trend ale nebude pokračovat. Nájemné v nové výstavbě bude vyšší v důsledku vyšších stavebních nákladů a ve stávajících prostorech bude stoupat vzhledem k vyšším provozním nákladům.

Hlavní trendy na polském kancelářském trhu lze shrnout do následujících bodů:

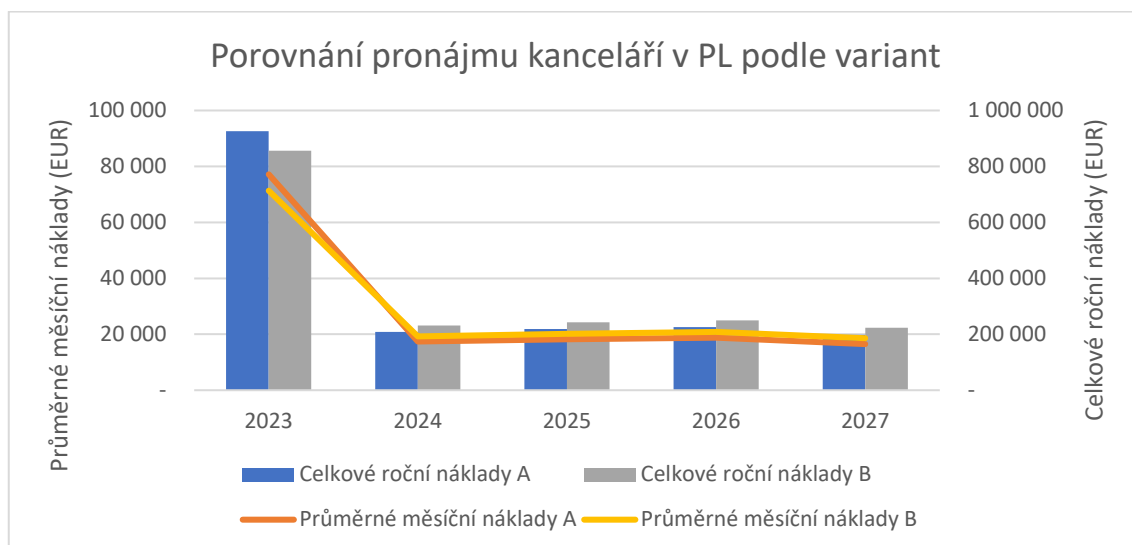
- Nízká dodávka nových prostor, díky vyšším stavebním nákladům a nákladům na financování
- Zvýšená aktivita nájemníků v posledních měsících, která bude pokračovat.
- Další snižování míry neobsazenost, pokud poptávka potenciálních nájemníků neustane a nezvednou se dodávky nových kancelářských prostor.
- Větší zájem vyjednávání pobídek od pronajímatele, kteří se ale budou zdráhat, hlavně díky zvyšujícím se stavebním a provozním nákladům.

#### 6.4.6.2 Finanční analýza pro varšavský trh

Oblast Varšavy pro kancelářské prostory byla vybrána čtvrť Mokotow, v blízkosti lokality Służewiec, jako atraktivní lokalita pro kancelářské prostory s velkou dodávkou

<sup>63</sup> Warsaw city attractiveness and office market H1 2022. Dostupné z: <https://www.knightfrank.com/research/report-library/warsaw-city-attractiveness-and-office-market-h1-2022-9170.aspx>.

moderních budov. Další vstupní informace pro analýzu jsou uvedeny v Tabulce 9 (str. 39).



Graf 10 Porovnání variant pronájmu pro PL, zdroj: vlastní

VARIANTA A						
EUR	2023	2024	2025	2026	2027	CELKEM
Index	1,138	1,049	1,0315	1,026	1,025	
Kanceláře	133 560,00	151 991,28	159 438,85	164 461,18	168 737,17	778 188,48
Parkovací místa	9 600,00	10 924,80	11 460,12	11 821,11	12 128,46	55 934,48
<b>Celková výše nájemného</b>	<b>143 160,00</b>	<b>162 916,08</b>	<b>170 898,97</b>	<b>176 282,29</b>	<b>180 865,62</b>	<b>834 122,96</b>
Nájemní prázdniny		- 22 798,69	- 23 915,83	- 24 669,18	- 25 310,58	- 96 694,27
<b>Efektivní nájemné</b>	<b>143 160,00</b>	<b>140 117,39</b>	<b>146 983,14</b>	<b>151 613,11</b>	<b>155 555,05</b>	<b>737 428,69</b>
Provozní náklady	59 976,00	68 252,69	71 597,07	73 852,38	75 772,54	349 450,67
Garance	33 390,00	-	-	-	- 33 390,00	-
Náklady na fit-out	707 000,00					602 000,00
Příspěvek na fit-out	- 105 000,00					
Náklady na relokaci	87 500,00	-	-	-	-	87 500,00
<b>Celkové roční náklady A</b>	<b>926 026,00</b>	<b>208 370,08</b>	<b>218 580,21</b>	<b>225 465,49</b>	<b>197 937,59</b>	<b>1 776 379,36</b>
<i>Průměrné měsíční náklady A</i>	<i>77 168,83</i>	<i>17 364,17</i>	<i>18 215,02</i>	<i>18 788,79</i>	<i>16 494,80</i>	<i>148 031,61</i>

Tabulka 10 Finanční analýza nájmu pro Varšavu, Varianta A, zdroj: vlastní

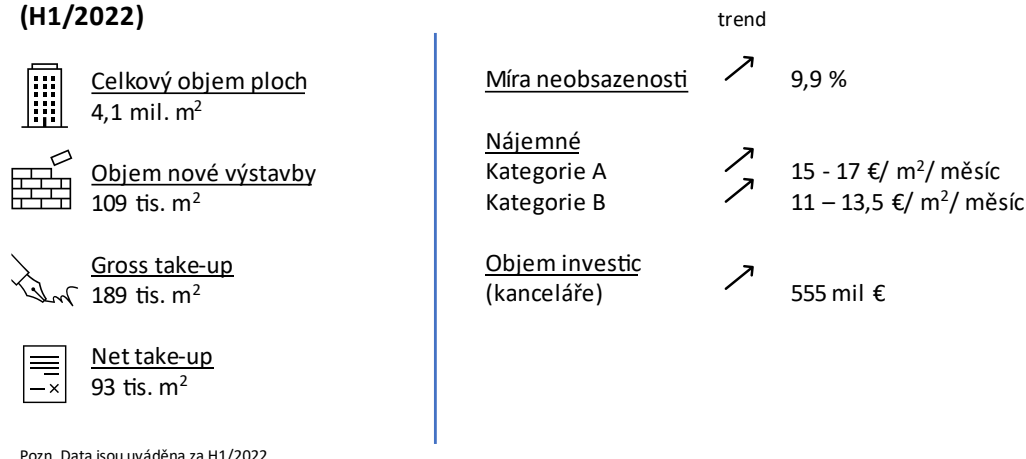
VARIANTA B						
EUR	2023	2024	2025	2026	2027	CELKEM
Index	1,138	1,049	1,0315	1,026	1,025	
Kanceláře	133 560,00	151 991,28	159 438,85	164 461,18	168 737,17	778 188,48
Parkovací místa	9 600,00	10 924,80	11 460,12	11 821,11	12 128,46	55 934,48
<b>Celková výše nájemného</b>	<b>143 160,00</b>	<b>162 916,08</b>	<b>170 898,97</b>	<b>176 282,29</b>	<b>180 865,62</b>	<b>834 122,96</b>
<b>Efektivní nájemné</b>	<b>143 160,00</b>	<b>162 916,08</b>	<b>170 898,97</b>	<b>176 282,29</b>	<b>180 865,62</b>	<b>834 122,96</b>
Provozní náklady	59 976,00	68 252,69	71 597,07	73 852,38	75 772,54	349 450,67
Garance	33 390,00	-	-	-	- 33 390,00	-
Náklady na fit-out	707 000,00					532 000,00
Příspěvek na fit-out	- 175 000,00					
Náklady na relokaci	87 500,00	-	-	-	-	87 500,00
<b>Celkové roční náklady B</b>	<b>856 026,00</b>	<b>231 168,77</b>	<b>242 496,04</b>	<b>250 134,66</b>	<b>223 248,16</b>	<b>1 803 073,63</b>
<i>Průměrné měsíční náklady B</i>	<i>71 335,50</i>	<i>19 264,06</i>	<i>20 208,00</i>	<i>20 844,56</i>	<i>18 604,01</i>	<i>150 256,14</i>

Tabulka 11 Finanční analýza nájmu pro Varšavu, Varianta B, zdroj: vlastní

## 6.4.7 Maďarsko (Budapešť)

### 6.4.7.1 Stav místního trhu a trendy

#### Základní charakteristiky kancelářského trhu v Budapešti (H1/2022)



Pozn. Data jsou uváděna za H1/2022

Obrázek 23 Základní charakteristiky maďarského kancelářského trhu v H1/2022, zdroj: Colliers CEE-15 Office Markets 2022-2023

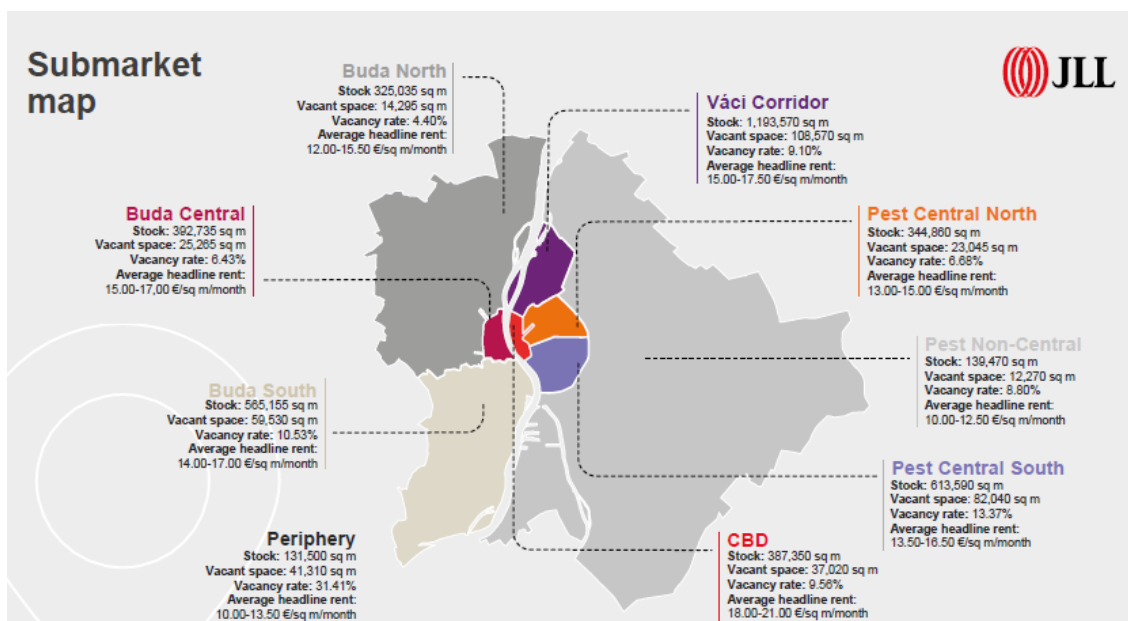
S celkovým objemem kancelářských ploch přes 4 miliony m<sup>2</sup> je budapešťský kancelářský trh druhý největší ve střední Evropě (po Varšavě). Pokud se ale objem kancelářských ploch přepočítá na m<sup>2</sup> na obyvatele, je Budapešť (1,5 m<sup>2</sup> /obyvatele) hluboce za dalšími městy regionu, tj. Bratislavou (4,5 m<sup>2</sup> /obyvatele), Varšavou ( 3,3 m<sup>2</sup> /obyvatele) i Prahou (2,9 m<sup>2</sup> /obyvatele). Z tohoto vyplývají náznaky velkého potenciálu pro růst a očividnou neodpovídající dodávku kancelářských prostor.<sup>64</sup>

Kancelářský trh hlavního města, resp. Maďarska, je rozdělený do 8 dílčích trhů, které mají vlastní charakteristiky a přitahují rozdílné typy nájemníků. Největším dílčím trhem je Váci corridor s více než 1 milionem m<sup>2</sup> kancelářských ploch, druhý největší dílčí trh je CBD (Central Business District) s celkovým objemem ploch přes 380 tisíc m<sup>2</sup>.

<sup>64</sup> Hungary Outlook 2022. Dostupné z: <https://www.cushmanwakefield.com/en/hungary/insights/hungary-outlook>.



Váci Corridor je hlavní kancelářská oblast města, kde jsou dobré podmínky pro novou výstavbu, dobré dopravní spojení. Jedná se o hlavní kancelářskou oblast pro mezinárodní společnosti. Jedná se o oblast, kde probíhá až 1/3 aktivity na maďarském kancelářském trhu. Naproti tomu oblast CBD je historické centrum města, patřící do kulturního dědictví UNESCO, proto je zde velmi omezená možnost nové výstavby. Zásoba budov klasifikace A je limitovaná a velikosti a plány prostor nejsou dostačující pro kanceláře velkých společností. Právě díky omezené dodávce nových prostor je právě oblast historického centra oblast s nejrychleji rostoucími nájmy.



Obrázek 24 Dílčí kancelářské trhy v Budapešti H1/2022, zdroj: JLL Budapest Office Market Overview Q2 2022

Gross take-up se meziročně zvýšil o 6,8 %. Nové nájemní smlouvy se podíleli na aktivitě na trhu 30 %, následující obnovami nájemní smluv o podílu 28 %. Průměrná velikost pronajímaných prostor se pohybuje okolo 750 m<sup>2</sup>.<sup>65</sup>

Míra neobsazenost se zvyšuje na 9,9 %, nejmenší míra neobsazenosti je v oblasti North Buda, Central Buda a Váci Corridor.

Hlavní trendy na maďarském kancelářském trhu lze shrnout do následujících bodů:

- Snaha o návrat pracovníků do kanceláří a o implementaci hybridního modelu práce. Očekává se zvyšující se poptávka po kancelářích v následujících deseti letech.<sup>66</sup>
- WELL certifikace se stává důležitější než BREEAM, LEED nebo DGNB
- Tendence nájemníků požadovat menší nebo flexibilní/servisované pronajímané prostory v případě nových nájemních smluv.
- Mírné zvyšování míry neobsazenosti, které bude pokračovat

<sup>65</sup> Office Market Overview Q2 2022. Dostupné z: <https://www.jll.hu/en/trends-and-insights/research/budapest-office-market-overview-q2-2022>.

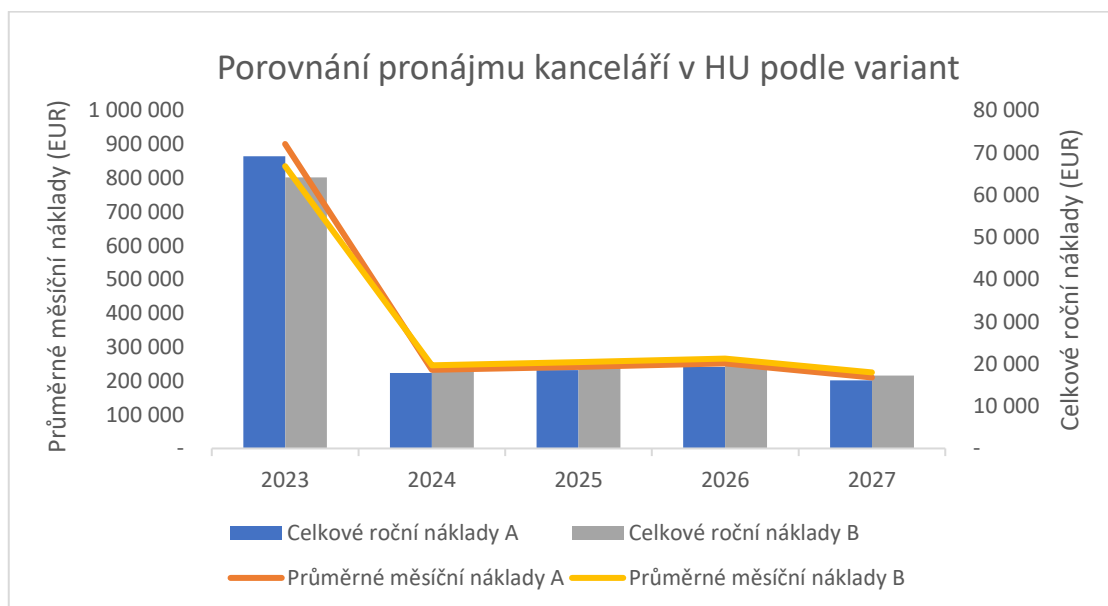
<sup>66</sup> Hungary Outlook 2022. Dostupné z: <https://www.cushmanwakefield.com/en/hungary/insights/hungary-outlook>.



- Zvyšování nájemného se zpomaluje, servisní poplatky se během čtvrtletí zvýšily v průměru o 30%
- Zvyšující se náklady na výstavbu přinášejí tlak na vyjednávání o příspěvku na fit-out<sup>67</sup>

#### 6.4.7.2 Finanční analýza pro budapešťský trh

Podle požadavků klienta byla jako lokalita zvolen Váci Corridor, jako hlavní oblast kancelářských budov ve Varšavě. Další vstupní informace jsou uvedeny v Tabulce 9 (str. 39)



Graf 11 Porovnání variant pronájmu pro HU, zdroj: vlastní

VARIANTA A						
EUR	2023	2024	2025	2026	2027	CELKEM
Index	1,157	1,039	1,04	1,036	1,032	
Kanceláře	133 560,00	154 528,92	160 555,55	166 977,77	172 988,97	788 611,21
Parkovací místa	10 800,00	12 495,60	12 982,93	13 502,25	13 988,33	63 769,10
<b>Celková výše nájemného</b>	<b>144 360,00</b>	<b>167 024,52</b>	<b>173 538,48</b>	<b>180 480,02</b>	<b>186 977,30</b>	<b>852 380,31</b>
Nájemní prázdniny		- 12 877,41	- 13 379,63	- 13 914,81	- 14 415,75	54 587,60
<b>Efektivní nájemné</b>	<b>144 360,00</b>	<b>154 147,11</b>	<b>160 158,85</b>	<b>166 565,20</b>	<b>172 561,55</b>	<b>797 792,71</b>
Provozní náklady	59 850,00	69 246,45	71 947,06	74 824,94	77 518,64	353 387,10
Garance	48 352,50	-	-	-	- 48 352,50	-
Náklady na fit-out	665 000,00					525 000,00
Příspěvek na fit-out	- 140 000,00					
Náklady na relokaci	87 500,00	-	-	-	-	87 500,00
<b>Celkové roční náklady A</b>	<b>865 062,50</b>	<b>223 393,56</b>	<b>232 105,91</b>	<b>241 390,15</b>	<b>201 727,69</b>	<b>1 763 679,80</b>
<i>Průměrné měsíční náklady A</i>	<i>72 088,54</i>	<i>18 616,13</i>	<i>19 342,16</i>	<i>20 115,85</i>	<i>16 810,64</i>	<i>146 973,32</i>

Tabulka 12 Finanční analýza nájmu pro Budapešť, Varianta A, zdroj: vlastní

<sup>67</sup> Office Market Overview Q2 2022. Dostupné z: <https://www.jll.hu/en/trends-and-insights/research/budapest-office-market-overview-q2-2022>.

VARIANTA B						
EUR	2023	2024	2025	2026	2027	CELKEM
Index	1,157	1,039	1,04	1,036	1,032	
Kanceláře	133 560,00	154 528,92	160 555,55	166 977,77	172 988,97	788 611,21
Parkovací místa	10 800,00	12 495,60	12 982,93	13 502,25	13 988,33	63 769,10
<b>Celková výše nájemného</b>	<b>144 360,00</b>	<b>167 024,52</b>	<b>173 538,48</b>	<b>180 480,02</b>	<b>186 977,30</b>	<b>852 380,31</b>
<b>Efektivní nájemné</b>	<b>144 360,00</b>	<b>167 024,52</b>	<b>173 538,48</b>	<b>180 480,02</b>	<b>186 977,30</b>	<b>852 380,31</b>
Provozní náklady	59 850,00	69 246,45	71 947,06	74 824,94	77 518,64	353 387,10
Garance	48 352,50	-	-	-	- 48 352,50	-
Náklady na fit-out	665 000,00					
Příspěvek na fit-out	- 203 000,00					462 000,00
Náklady na relokaci	87 500,00	-	-	-	-	87 500,00
<b>Celkové roční náklady B</b>	<b>802 062,50</b>	<b>236 270,97</b>	<b>245 485,54</b>	<b>255 304,96</b>	<b>216 143,44</b>	<b>1 755 267,41</b>
<i>Průměrné měsíční náklady B</i>	<i>66 838,54</i>	<i>19 689,25</i>	<i>20 457,13</i>	<i>21 275,41</i>	<i>18 011,95</i>	<i>146 272,28</i>

Tabulka 13 Finanční analýza nájmu pro Budapešť, Varianta B, zdroj: vlastní

## 6.4.8 Shrnutí a porovnání

### 6.4.8.1 Porovnání stavu

Největším kancelářským trhem podle objemu ploch je ve Varšavě a na této skutečnosti stojí i další charakteristiky. Největší míra neobsazenosti je na Varšavském trhu, v důsledku velké zásoby kancelářských ploch. Nevyšší nájemné je také na polském trhu, i když rozptyl hodnoty je veliký.

Poměrně vysoká aktivita na kancelářském nájemném trhu naznačuje trend návratu do kanceláří, tedy covid zaměstnance a zaměstnavatele přesvědčil, že kanceláře jsou důležitou součástí firemního prostředí a kultury.

Společnými trendy v regionu je očekávané zvyšování nájemného, servisních poplatků a provozních nákladů. Díky vyšším stavebním nákladům se očekává snížení dodávky nových prostor, což může vést jak k ještě většímu zvyšování nájemného, tak k rekonstrukci starších prostor. Zvyšující je poptávka po moderních certifikovaných budovách.

### 6.4.8.2 Porovnání finanční analýz

Z Tabulky 14 vychází, že se započtením pobídek je nejmenší efektivní nájemné v Polsku a Maďarsku, hlavně díky zvyklostem na trzích nabízet větší výši pobídek. Pobídky tam mohou představovat až 30 %.

<b>ČESKO</b>					
Varianta A			Varianta B		
Nájem za EUR/m2	17,5		Nájem za EUR/m2	17,5	
Celková doba nájmu vč. RF	60	měsíců	Celková doba nájmu vč. RF	60	měsíců
Rent free	5	měsíců	Rent free	0	měsíců
Fit-out příspěvek	200,00 EUR		Fit-out příspěvek	300,00 EUR	
Efektivní nájemné za 1 m2	<b>12,71 EUR</b>		Efektivní nájemné za 1 m2	<b>12,50 EUR</b>	
pobídky celkem v %	<b>27%</b>		pobídky celkem v %	<b>29%</b>	
<b>SLOVENSKO</b>					
Varianta A			Varianta B		
Nájem za EUR/m2	17		Nájem za EUR/m2	17	
Celková doba nájmu vč. RF	60	měsíců	Celková doba nájmu vč. RF	60	měsíců
Rent free	5	měsíců	Rent free	5	měsíců
Fit-out příspěvek	100,00 EUR		Fit-out příspěvek	150,00 EUR	
Efektivní nájemné za 1 m2	<b>13,92 EUR</b>		Efektivní nájemné za 1 m2	<b>13,08 EUR</b>	
pobídky celkem v %	<b>18%</b>		pobídky celkem v %	<b>23%</b>	
<b>POLSKO</b>					
Varianta A			Varianta B		
Nájem za EUR/m2	15		Nájem za EUR/m2	15	
Celková doba nájmu vč. RF	60	měsíců	Celková doba nájmu vč. RF	60	měsíců
Rent free	9	měsíců	Rent free	0	měsíců
Fit-out příspěvek	150,00 EUR		Fit-out příspěvek	250,00 EUR	
Efektivní nájemné za 1 m2	<b>10,25 EUR</b>		Efektivní nájemné za 1 m2	<b>10,83 EUR</b>	
pobídky celkem v %	<b>32%</b>		pobídky celkem v %	<b>28%</b>	
<b>MAĎARSKO</b>					
Varianta A			Varianta B		
Nájem za EUR/m2	15		Nájem za EUR/m2	15	
Celková doba nájmu vč. RF	60	měsíců	Celková doba nájmu vč. RF	60	měsíců
Rent free	5	měsíců	Rent free	0	měsíců
Fit-out příspěvek	200,00 EUR		Fit-out příspěvek	290,00 EUR	
Efektivní nájemné za 1 m2	<b>10,42 EUR</b>		Efektivní nájemné za 1 m2	<b>10,17 EUR</b>	
pobídky celkem v %	<b>31%</b>		pobídky celkem v %	<b>32%</b>	

Tabulka 14 Efektivní nájemní a podíl pobídek, zdroj: vlastní

V Tabulce 15 jsou zavedeny roční náklady na pronájem kanceláří za každou zemi, pokud je částka červená, roční náklad přesahuje daný rozpočet společnosti. Lze, díky rozpočtu společnosti XYZ na roční náklady, obecně doporučit variantu A, tedy v rámci nájemní smlouvy vyjednat nájemní prázdniny, na úkor nižší fit-out kontribuce v prvním roce.

Nájem kanceláří v Česku v obou variantách skoro každý rok překračuje zadaný rozpočet společnosti. Naopak jediná varianta, kdy náklady nepřekračují stanovené podmínky rozpočtu je varianta kanceláří v Maďarsku u varianty A.

Na Slovensku varianta A překračuje stanovený náklad v prvním roce pouze o 0,3 %, proto tuto variantu lze také doporučit jako vhodnou.

EUR	2023	2024	2025	2026	2027*
ČR					
Var A	976 823	247 024	255 670	260 784	210 255
Var B	906 823	261 243	281 649	302 697	269 886
SK					
Var A	902 230	232 668	241 044	245 865	212 940
Var B	867 230	247 035	255 929	261 047	228 426
PL					
Var A	926 026	208 370	218 580	225 465	197 938
Var B	856 026	231 169	242 496	250 135	223 248
HU					
Var A	865 063	223 394	232 106	241 390	201 728
Var B	802 063	236 271	245 486	255 305	216 143

\* Ovlivněno návratem bankovní záruky

Tabulka 15 Roční nájemní náklady, zdroj: vlastní

## 6.5 Ostatní faktory

V následující kapitole budou zhodnoceny ostatní vlivy, které by mohli mít vliv na rozhodnutí společnosti o výběru vstupu do konkrétní země. Vzhledem k velmi komplexním a složitým faktorům, které mohou toto rozhodnutí ovlivnit, budou pro hodnocení jednotlivých kategorií zemí použity primárně existující indexy nebo žebříčky hodnotící dané okruhy.

### 6.5.1 Politická situace a stav demokracie

#### Česko

Česká republika je parlamentní demokracií, v níž jsou obecně respektována politická práva a občanské svobody. V posledních letech však země zažila několik korupčních skandálů a politických sporů, které bránily běžné legislativní činnosti. Neliberální rétorika a vliv mocných podnikatelských subjektů na politické scéně jsou stále viditelnější.<sup>68</sup>

#### Slovensko

Slovenský parlamentní systém se vyznačuje pravidelnými pluralitními volbami a pokojným předáváním moci mezi soupeřícími stranami. Zatímco občanské svobody jsou obecně chráněny, demokratické instituce jsou omezovány zakořeněnou diskriminací Romů a rostoucím politickým nepřátelstvím vůči migrantům a uprchlíkům. Problémem zůstává politická korupce.<sup>69</sup>

#### Polsko

Polské demokratické instituce zapustily kořeny na počátku přechodu z komunistické vlády v roce 1989. Rychlý hospodářský růst a další společenské změny prospěly některým segmentům obyvatelstva více než jiným, což přispělo k hluboké propasti mezi liberálními, proevropskými stranami a těmi, které hájí národní zájmy a "tradiční" polské katolické hodnoty. Od převzetí moci na konci roku 2015 koalice vedená populistickou, sociálně konzervativní stranou Právo a spravedlnost (PiS) přijala řadu opatření, která zvýšila politický vliv na státní instituce a poškodila demokratický pokrok Polska. V posledních letech došlo k nárůstu nacionalistické a diskriminační rétoriky.<sup>70</sup>

#### Maďarsko

Po převzetí moci ve volbách v roce 2010 strana Maďarská občanská unie (Fidesz) premiéra Viktora Orbána prosadila ústavní a právní změny, které jí umožnily upevnit kontrolu nad nezávislými institucemi země, včetně soudnictví. Vláda Fideszu od té doby schválila proti imigrační a anti-LGBT+ politiku, stejně jako zákony, které brání činnosti opozičních skupin, novinářů, univerzit a nevládních organizací (NGO), které jsou kritické vůči vládoucí straně nebo jejichž perspektivy Fidesz jinak považuje za nepříznivé.

---

<sup>68</sup> Czech Republic: Freedom in the World 2022 Country Report. Dostupné z: <https://freedomhouse.org/country/czech-republic/freedom-world/2022>.

<sup>69</sup> Slovakia: Freedom in the World 2022 Country Report. Dostupné z: <https://freedomhouse.org/country/slovakia/freedom-world/2022>.

<sup>70</sup> Poland: Freedom in the World 2022 Country Report. Dostupné z: <https://freedomhouse.org/country/poland/freedom-world/2022>.

Svoboda internetu v Maďarsku nadále klesá. Zatímco v Maďarsku existuje jen málo zjevných omezení obsahu, vláda nadále upevňuje svou kontrolu nad telekomunikačním a mediálním prostředím.<sup>71</sup>

Pro hodnocení politické situace bude použit roční report Freedom in the World, jejichž metodika je založena na Všeobecné deklaraci lidských práv Spojených Národů, hodnoty pro jednotlivé země jsou uvedeny v Tabulce 16.

Analytici hodnotí země a území na základě podmínek a událostí v rámci jejich hranic během období pokrytí.<sup>72</sup>

Země jsou hodnoceny v následujících kategoriích:

- A. Politická práva
  - a. Volební proces
  - b. Politický pluralismus a participace
  - c. Fungování státní správy
- B. Občanské svobody
  - a. Svoboda projevu
  - b. Práva sdružování a organizací
  - c. Právní stát
  - d. Osobní autonomie a individuální práva

Země	2021 hodnocení*	2020 hodnocení*	Slovní hodnocení
<b>Česko</b>	91/100	91/100	Volná
<b>Slovensko</b>	90/100	90/100	Volná
<b>Polsko</b>	81/100	82/100	Volná
<b>Maďarsko</b>	69/100	71/100	Částečně volná

\*0 (nejméně volná demokracie) až 100 (nejvíce volná demokracie)

Tabulka 16 Hodnocení stavu demokracie dle reportu Freedom in the World, zdroj: Freedom House

## 6.5.2 Stav ekonomiky

### Česko

Česká ekonomika v prvním pololetí roku 2022 pokračovala v rychlém růstu, a to díky silné investiční aktivitě. Očekává se ale, že ekonomický růst bude tlumen zhoršením spotřebitelské a podnikatelské nálady a finanční situace českých firem a domácností.

Roční růst HDP se v roce 2022 předpokládá ve výši 2,5 %. V souladu se slábnoucí zahraniční poptávkou, zpřísněním finančních podmínek a vysokými cenami energií by měl reálný HDP v roce 2023 stagnovat, v roce 2024 růst o 1,8 % a na začátku roku 2024 dosáhne úrovně produkce před pandemií.

Očekává se, že soukromá spotřeba ke konci letošního roku klesne a v roce 2023 zůstane utlumená, což odráží pokles reálného disponibilního důchodu, neboť úspory domácností nemohou plně kompenzovat ztrátu kupní síly.

<sup>71</sup> Hungary: Freedom in the World 2022 Country Report. Dostupné z: <https://freedomhouse.org/country/hungary/freedom-world/2022>.

<sup>72</sup> Freedom in the World Research Methodology. Dostupné z: <https://freedomhouse.org/reports/freedom-world/freedom-world-research-methodology>.

Lze očekávat omezení růstu investic v roce 2023, což bude odrážet nižší důvěru podniků, zvýšené tlaky na náklady a postupné vyčerpávání zásob ze současných zvýšených úrovní. Český průmysl, je závislý na dovozu a bude i nadále silně ovlivněn narušenými dodavatelskými řetězci a vysokými cenami energií. Čistý vývoz by měl v roce 2022 neutrálním způsobem přispívat k hospodářskému růstu, ale v letech 2023 a 2024 by měl přejít do kladných hodnot.

Tento výhled je spojen s vysokou mírou nejistoty. Zejména v souvislosti s dalším narušením energetických trhů a silnějším přetrváváním inflace než v jiných členských státech v důsledku energetické náročnosti české ekonomiky.<sup>73</sup>

### Slovensko

Očekává se, že slovenská ekonomika v roce 2023 výrazně zpomalí v důsledku růstu cen energií a globálního zpomalení. Vyšší ceny energií naruší kupní sílu domácností, zvýší výrobní náklady firem a dále sníží poptávku. Navzdory růstu o 1,9 % v roce 2022 se očekává, že ekonomika v roce 2023 poroste pouze o 0,5 % a v roce 2024 se vrátí k silnějšímu růstu o 1,9 %.

Ekonomické vyhlídky Slovenska bude i nadále zatěžovat vysoká inflace. Očekává se, že regulované ceny energií pro domácnosti na začátku roku 2023 prudce vzrostou.

I když spotřeba bude v roce 2022 silná, na konci roku by měla výrazně klesnout. Očekává se, že míra úspor klesne na historické minimum.

Společnosti čelí vyššímu tlaku cen energií a mezd, ale očekává se, že zvýšení cen přenesou na spotřebitele. Úspěšná absorpce strukturálních fondů EU a fondů pro oživení a odolnost, jakož i vládní investice budou mít zásadní význam pro udržení růstu v roce 2023.

Očekává se, že vývoz se v letech 2023 a 2024 zvýší, protože se zmírní problémy s dodávkami. Poptávka po některých hlavních vývozních produktech, jako jsou automobily, zůstane silná i přes vyšší ceny. Lze předpokládat, že energeticky náročná výroba bude odložena a celosvětové utlumování by mělo oživení dále zpomalit<sup>74</sup>

### Polsko

Polská ekonomika pokračovala v roce 2022 růstu, přičemž průmyslová výroba a maloobchodní tržby rostly solidním tempem. V důsledku toho se navzdory zhoršení ukazatelů důvěry očekává, že ve druhé polovině roku dojde k relativně dobrému výkonu, takže meziočnní růst reálného HDP v roce 2022 zůstane na předpokládaných 4,0 %.

Hospodářský růst by měl v letech 2023 a 2024 viditelně zpomalit a na začátku roku 2023 se dostat do záporných hodnot. Očekává se, že nízká důvěra, zvýšené tlaky na náklady a rostoucí náklady na financování budou mít dopad na růst soukromých investic, zejména ve stavebnictví. Růst veřejných výdajů na obranu a investic vlády by

---

<sup>73</sup> Economic forecast for Czechia Dostupné z: [https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/czechia/economic-forecast-czechia\\_en](https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/czechia/economic-forecast-czechia_en)

<sup>74</sup> Economic forecast for Slovakia Dostupné z: [https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/slovakia/economic-forecast-slovakia\\_en](https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/slovakia/economic-forecast-slovakia_en)

však měl převážít pokles soukromých investic, takže celkový růst investic v roce 2023 zůstane v kladných hodnotách. Navzdory zvýšené inflaci se očekává, že růst soukromé spotřeby zůstane optimistický díky významné politické podpoře, nízké nezaměstnanosti a přílivu uprchlíků z Ukrajiny.

Celkově se předpokládá, že reálný HDP v roce 2023 zpomalí na 0,7 % a v roce 2024 vzroste na 2,6 %.<sup>75</sup>

## Maďarsko

Maďarské HDP ve srovnání s předchozím čtvrtletím v první polovině 2022 vzrostlo o 1,1 %. Údaje ale ukazují na oslabení spotřeby, transakcí s bydlením, stavební činnosti a úvěrů. Vyšší inflace a ceny energií, jakož i přísnější podmínky financování by měly v nadcházejících čtvrtletích omezit hospodářskou aktivitu, přičemž růst reálného HDP by měl zpomalit z 5,5 % v roce 2022 na 0,1 % v roce 2023 a zotavit se pouze na 2,6 % v roce 2024.

Spotřeba by měla v roce 2023 klesnout, protože příjmy domácností jsou narušeny vysokou inflací. Domácnosti však zůstávají částečně chráněny před rostoucími cenami energií a náklady na financování prostřednictvím zastropování cen energií pro bydlení a hypoteční sazby. Investice by měly v příštím roce klesnout, a to v důsledku přísných podmínek financování a zhoršujícího se hospodářského výhledu. Investice do stavebnictví budou klesat, zejména proto, že se očekává ochlazení trhu s nemovitostmi a fiskální konsolidace sníží objem veřejných investic z předchozích vysokých úrovní.

Předpokládá se, že slabší vnější poptávka omezí růst vývozu, i když narušení dodavatelských řetězců se poněkud zmírnilo. Očekává se, že rostoucí ceny energií zvýší v letech 2021 až 2023 čistý dovoz energie do Maďarska přibližně o 5 % HDP. Dovoz neenergetických produktů zůstane utlumený v souladu se zpomalením konečné poptávky.

Přerušení dodávek energie by mohlo mít velký ekonomický dopad. Maďarsko má omezené možnosti nahradit dovoz ropy a plynu z Ruska v krátkodobém horizontu. Vysoké ceny energií by také mohly ohrozit střednědobé investiční plány maďarského energeticky náročného výrobního sektoru. Přetrvávající vysoká inflace nebo zhoršující se podmínky financování mohou vyžadovat přísnější nastavení hospodářské politiky.<sup>76</sup>

Pro rovnocenné hodnocení stavu ekonomiky zemí, bude použit Index prosperity. Tento index je stanovován pomocí dat od organizací Eurostat, OECD, WHO, Světová banka a OSN. Pro výpočet je používání přibližně deset indikátorů. Pro výpočet stability ekonomiky států EU jsou započítávány následující oblasti: Ekonomická komplexita, HDP/HND, HDP na osobu, hrubá přidaná hodnota/celková produkce, míra inflace, míra investic vůči HDP, počet robotů na 10 tisíc zaměstnanců, přidaná hodnota vývozu, přímé

---

<sup>75</sup> Economic forecast for Poland Dostupné z: [https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/poland/economic-forecast-poland\\_en](https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/poland/economic-forecast-poland_en)

<sup>76</sup> Economic forecast for Hungary Dostupné z: [https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/hungary/economic-forecast-hungary\\_en](https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/hungary/economic-forecast-hungary_en)



zahraniční investice a veřejný dluh vůči HDP.<sup>77</sup> Výsledky pro řešené země jsou uvedeny v Tabulce 17.

Země	Pořadí v rámci EU (27)	Počet bodů*
<b>Česko</b>	9. místo	123 bodů
<b>Slovensko</b>	21. místo	165 bodů
<b>Polsko</b>	26. místo	187 bodů
<b>Maďarsko</b>	18. místo	157 bodů
*Čím má stát nižší výsledek, tím lépe na tom jeho ekonomika je		

Tabulka 17 Výsledek řešených států Indexu prosperity, zdroj: [indexprosperity.cz](http://indexprosperity.cz)

### 6.5.3 Korporátní daň

Korporátní daň nebo Daň z příjmu právnických osob Daň se vztahuje na příjmy z podnikatelské činnosti různých typů společností, spolků, družstev a neziskových sdružení. Výše a pravidla pro stanovení se liší v jednotlivých státech.

Země G7 ale jednájí o zavedení tzv. globální korporátní daně, což by mohl být jeden z nejzásadnějších proměn mezinárodního daňového systému v 21. století. Tato globální daň by měla dopad především na obří mezinárodní firmy, které by nemohly danit své zisky v tzv. daňových rájích.

O výši této globální daně jsou dohady, je uváděno, že 15 % je úplné minimum, na které jsou některé země ochotny přistoupit. Pokud se ale tuto daň podaří G7 prosadit, bude to v nelibost malých států, které tuto daň úmyslně snižovali, aby nalákali technologické giganty na své území (např. ve Spojených arabských emirátech se daň z příjmu právnických osob neplatí vůbec).<sup>78</sup>

Výše korporátní daně v řešených zemích ( k 1. 12. 2022) v řešených zemích je uvedena v Tabulce 18.

Země	Daň z příjmu PO (k 12/2022)
<b>Česko</b>	19 %
<b>Slovensko</b>	21 %
<b>Polsko</b>	19 %
<b>Maďarsko</b>	9 %

Tabulka 18 Výše sazby Daně z příjmu PO pro řešené země, zdroj: [tradingeconomics.com](http://tradingeconomics.com)

### 6.5.4 Proces založení firmy

V Tabulce 19 je uvedena doba potřebná na založení podnikání (počet kalendářních dnů potřebných k legálnímu provozování podnikání) podle jednotlivých států podle dat Světové banky. Pokud lze proces založení urychlit s dodatečnými

<sup>77</sup> Stav ekonomiky. Dostupné z: <https://www.indexprosperity.cz/2022/ceska-ekonomika/>.

<sup>78</sup> Svět se přiblížil zavedení jednotné korporátní daně, pocítili by ji hlavně digitální obří. Dostupné z: <https://www.e15.cz/zahranicni/svet-se-priblizil-zavedeni-jednotne-korporatni-dane-pocitili-by-ji-hlavne-digitalni-obri-1380739>.

náklady, délka dnů je uvedena zvolením této cesty, tj. nejrychlejší postup nezávisle na nákladech.<sup>79</sup>

Země	Dny potřebné k založení podnikání
Česko	24,5
Slovensko	21,5
Polsko	37
Maďarsko	7

Tabulka 19 Doba potřebná k založení podnikání pro řešené země, zdroj: tradingeconomics.com

### 6.5.5 Počet start-upů

Vzhledem k oblasti podnikání bude v této kapitole zkoumán počet start-upů, jakožto potencionálních zákazníků. Počty jsou uvedeny v Tabulce 20.

Země	Počet start-upů na milion obyvatelů	Teoretický počet start-upů v zemi
Česko	131	1 400
Slovensko	102	600
Polsko	136	5 200
Maďarsko	90	720

Tabulka 20 Počet start-upů v řešených zemích, zdroj: indexprosperity.cz a vlastní

### 6.5.6 Ochrana životního prostředí

Vzhledem k hodnotám společnosti bude hodnocena i politika a postoje země k ochraně životního prostředí. Jako hodnotící nástroj bude použit Environmental Performance Index (EPI). Tento index, vydávaný vědci z Yale University, Columbia University s podporou Evropské komise, byl poprvé vydaný v roce 2002.

Index environmentální výkonnosti (EPI) poskytuje souhrn stavu udržitelnosti států po celém světě. S využitím 40 ukazatelů výkonnosti v 11 kategoriích je 180 zemí hodnoceno podle výkonnosti v oblasti změny klimatu, zdraví životního prostředí a vitality ekosystémů. Tyto ukazatele poskytují měřítko v mezinárodním kontextu, jak blízko jsou země ke stanoveným cílům politiky v oblasti životního prostředí. EPI nabízí výsledkovou tabulku, která vyzdvihuje lídry a opozdilce v oblasti environmentální výkonnosti a poskytuje praktické pokyny pro země, které usilují o posun směrem k udržitelné budoucnosti. EPI může být politický nástroj na podporu úsilí o splnění cílů udržitelného rozvoje OSN a o posun společnosti směrem k udržitelné budoucnosti.<sup>80</sup>

<sup>79</sup> Time Required To Start A Business (days) By Country. Dostupné z: <https://tradingeconomics.com/country-list/time-required-to-start-a-business-days-wb-data.html>.

<sup>80</sup> About the EPI. Dostupné z: <https://epi.yale.edu/about-epi>.

Hodnoty a pořadí jednotlivých zemí, řešených v této práci, v žebříčku EPI jsou uvedeny v Tabulce 21.

Země	Pořadí	EPI skóre	10 y-o-y změna
<b>Dánsko</b>	1.	77,90	14,90
<b>Česko</b>	19.	59,90	5,20
<b>Slovensko</b>	18.	60,00	3,20
<b>Polsko</b>	46.	50,60	N/A
<b>Maďarsko</b>	33.	55,10	2,00

Tabulka 21 Hodnoty EPI podle zemí, zdroj: Wolf, M. J., Emerson, J. W., Esty, D. C., de Sherbinin, A., Wendling, Z. A., et al. (2022). 2022 Environmental Performance Index. New Haven, CT: Yale Center for Environmental Law & Policy. [epi.yale.edu](http://epi.yale.edu)

### 6.5.7 Shrnutí a vyhodnocení

Pro vyhodnocení části 2 byla použita jednoduchá metoda přiřazování bodů jednotlivým zemím u každého faktoru. Hodnoty přiřazovaných bodů se pohybují od 1 do 5. Jeden bod získává země, která v dané kategorii byla nejlépe hodnocená, nejvíce bodů obdržela země s nejhorsím hodnocením. Pokud v rámci hodnoceného faktoru byla některá ze zemí evidentně před ostatními, respektive v pozadí ostatních, byl rozsah bodů úměrně upraven. Například v kategorii doby potřebné k založení podnikání Maďarsko silně vede před ostatními zeměmi. Maďarsku proto byl přidělen jeden bod, ostatním zemím pak body 3 až 5.

Jednotlivé faktory byly zároveň rozděleny do dvou kategorií – Kategorie 1 (Politická situace a stav demokracie, Stav ekonomiky) a Kategorie 2 (Korporátní daň, Proces založení firmy, Ochrana životního prostředí, Počet start-upů). Kategorie 1 byla přiřazena váha dvakrát větší než Kategorii 2, vzhledem k závažným faktorům pro podnikání a hodnoty společnosti hodnocených v této kategorii.

Přiřazené body v jednotlivých kategoriích a celkové hodnocení zemí je uvedeno v Tabulce 22.

Kategorie	ČR	SK	PL	HU
<b>Kategorie 1</b>				
Politická situace a stav demokracie	2	4	6	10
Stav ekonomiky	2	8	10	6
<b>Kategorie 2</b>				
Korporátní daň	3	4	3	1
Proces založení firmy	4	3	5	1
Ochrana životního prostředí	1	2	5	4
Počet start-upů	3	5	1	4
<b>CELKEM bodů</b>	<b>15</b>	<b>26</b>	<b>30</b>	<b>26</b>

Tabulka 22 Vyhodnocení části 3, zdroj: vlastní

Z výsledků této části vyplývá jako nejvhodnější země pro podnikání z řešeného regionu Česko. Jeho politická situace a stav ekonomiky je nejstabilnější z řešených států a vede si nejlépe i v oblasti ochrany životního prostředí. Naopak, kde v rámci střední Evropy zaostává, je doba procesu založení podnikání.

Na druhé místě vhodných zemí je Slovensko a Maďarsko. Maďarská politika očividně láká zahraniční podniky nízkým zdaněním a rychlostí založení podnikání. Kde ale ztrácí na atraktivitě je politická situace a stav demokracie, což může silně odradit zahraniční byznysy, hlavně se moderními „západními“ hodnotami.

## 6.6 Shrnutí a doporučení jedné z variant

Z finanční analýzy vychází jako přijatelná varianta pronájmu kancelářských prostor Slovensko a Maďarsko, které v části ostatních faktorů obsadili druhé místo jako vhodné státy pro podnikání společnosti XYZ. I přesto, že Maďarsko se jeví jako vhodná varianta, je na místě uvést, že politická situace a nálada neodpovídají hodnotám a politice společnosti, proto se nedoporučuje tato země pro vstup na evropský trh.

Druhou nejvhodnější zemí se tak stává Slovensko. Výhodou se jeví například měna (EUR) nebo propojenost s českou ekonomikou, která se tak může stát druhým trhem, na který společnost v Evropě může vstoupit.

Pokud by se společnost po hodnocení v části 2 rozhodla pro Česko jako lokalitu pro vstup na evropský trh, lze v rámci pronájmu kancelářských prostor doporučit několik řešení, aby byl splňován doporučený rozpočet:

- Snížit požadavky na lokalitu nebo kvalitu kancelářských prostor
- Nastavit určitý model hybridní práce (např. zavést povinnou přítomnost v kancelářích pouze 3 dny v týdnu) a tím snížit potřeby na pronajímané plochy o 20–30 %.

## Závěr

Jedním z cílů této práce bylo zjistit, zda společné kanceláře jako pracovní prostředí nejsou minulostí. Poměrně vysoká aktivita na kancelářském nájemním trhu naznačuje trend návratu do kanceláří, tedy covid zaměstnance a zaměstnavatele přesvědčil, že kanceláře jsou důležitou součástí firemního prostředí a kultury. Trendem je hybridní model práce a flexibilita. Umožňování jak práce z domova, tak z kanceláře se stává základem většiny společností. Kancelářské prostory se tak čím dál více mění na místo pro setkávání, než čistě prostor pro „práci za stolem“.

Nevyhnutelným trendem je zvyšování nájemného, servisních poplatků a provozních nákladů. Díky vyšším stavebním nákladům se očekává snížení dodávky nových prostor, což jistě povede ještě k většímu zvyšování nájemného.

V druhé části cílem práce bylo prozkoumat fungování a standardy kancelářských trhů ve střední Evropě (Česku, Slovensku, Polsku a Maďarsku). Obecně lze konstatovat, že zvyklosti na kancelářském trhu ve střední Evropě se zásadně neliší. Na nájemním trhu dominují agenti, kteří zprostředkovávají pronájem mezi zájemcem o prostory a pronajímatelem. Pronajímatel (neboli landlord) je ten, který platí poplatek agentovi a je odpovědný za stavební práce při stavbě fit-outu prostor. Pronajímatel po nájemci požaduje bankovní záruky, způsob výpočtu těchto záruk je rozdílný podle zemí. Nejobvyklejší délka nájemní smlouvy je 5 let, kdy nájemné je indexované dle HICP. V regionu jsou nejnižší náklady na fit-out práce na Slovensku, naopak největší v Česku. Výše pobídek a možnost jejich vyjednávání závisí na objemu, stavu, a tedy konkurenci, kancelářských budov na trzích jednotlivých zemí.

Největší otázkou budoucnosti pronájmu kanceláří a celého kancelářského trhu je, jak se společnosti postaví k trendu zvětšování průměrné plochy kanceláří na zaměstnance, v rámci změny využití ploch na plochy k setkávání, a drastickému zvyšování nájmů, servisních poplatků a cen energií.

Prvním řešením by se zdálo být přesun prostor do více okrajových a méně atraktivních lokalit měst a tím snížit celkovou výši nájemného. Toto může být k nelibosti zaměstnanců, například v rámci času dojezdu do zaměstnání, nebo i vysokých nákladů na stěhování, znovu investování do návrhu a vybavení kanceláří nebo i prestiž jména společnosti, která nebude mít kanceláře v centru města nebo moderní budově.

Jako alternativní řešení se tak nabízí vyžadování takzvaného hybridního modelu práce zaměstnanců, tedy nastavení pouze určitého počtu dní, kdy se od zaměstnance očekává fyzická přítomnost na pracovišti, zbytek týdne pak pracuje na dálku. Jak bylo v této práci řečeno, přechod na kompletní práci na dálku je nevhodný pro produktivitu, sounáležitost týmu a duševní pohodu zaměstnance. Vhodné se zdá být nastavení požadavku 3 dnů v týdnu přítomnosti v kanceláři a 2 dnů v týdnu práce z domova, jak vyplývá i z průzkumů různých zahraničních společností. Pro zajištění setkání celého týmu může být daný jeden den v týdnu s vyžadovanou fyzickou přítomností v kanceláři, nastavení způsobu práce po zbytek týdne by byl podle potřeb zaměstnance. Aby došlo k úspoře potřeby míst, je nutné nastavit tyto „povinné dny“ různě v jednotlivých týmech v rámci kancelářských pater nebo oddělení. Dny, kdy je zaměstnanec fyzicky v kanceláři využije na schůzky s kolegy nebo klienty, zbytek pracovní doby pak může strávit na sdíleném pracovním místě. Tím, že se zaměstnanci na dnech práce z domova a

kanceláře budou střídat, snižuje se potřeba přiřazených pracovních míst, tím pádem i potřeba celkové plochy kancelářů.

Jak se ve skutečnosti k těmto výzvam postaví pronajímatelé těchto prostor je otázkou budoucích několika let, vzhledem k dlouhodobým nájemním smlouvám. Jistotou ale zůstává, že kanceláře zůstanou nedílnou podmínkou produktivity práce, ale také součástí firemní kultury a image.

## Zdroje

1. About the EPI. Environmental Performance Index [online]. [cit. 2022-12-03]. Dostupné z: <https://epi.yale.edu/about-epi>
2. About the EPI. Environmental Performance Index [online]. [cit. 2022-12-03]. Dostupné z: <https://epi.yale.edu/about-epi>
3. CEE Real Estate Market Outlook H1 2022. Global Commercial Real Estate Services CBRE [online]. [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: <https://www.cbre.com/insights/reports/cee-real-estate-market-outlook-h1-2022>
4. Commercial Real Estate Definition and Types. Investopedia [online]. [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/c/commercialrealestate.asp#toc-the-basics-of-commercial-real-estate>
5. Czech Republic: Freedom in the World 2022 Country Report. Freedom House - Expanding freedom and democracy [online]. [cit. 2022-12-03]. Dostupné z: <https://freedomhouse.org/country/czech-republic/freedom-world/2022>
6. Czech Republic: Freedom in the World 2022 Country Report. Freedom House - Expanding freedom and democracy [online]. [cit. 2022-12-03]. Dostupné z: <https://freedomhouse.org/country/czech-republic/freedom-world/2022>
7. Czech Republic: Inflation rate from 1996 to 2027. Statista - The Statistics Portal for Market Data, Market Research and Market Studies [online]. [cit. 2022-12-02]. Dostupné z: <https://www.statista.com/statistics/369876/inflation-rate-in-czech-republic/>
8. Disadvantages of The Hybrid Work Model [online]. [cit. 2022-10-15]. Dostupné z: <https://opensourceworkplace.com>
9. DTZ: Servisované kanceláře lákají nájemce. Kancelare.cz Váš průvodce kancelářskými prostory [online]. [cit. 2022-10-09]. Dostupné z: <https://www.kancelare.cz/dtz-servisovane-kancelare-lakaji-najemce>
10. Economic forecast for Czechia. European Commission [online]. [cit. 2022-12-02]. Dostupné z: [https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/czechia/economic-forecast-czechia\\_en](https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/czechia/economic-forecast-czechia_en)
11. Economic forecast for Hungary. European Commission [online]. [cit. 2022-12-02]. Dostupné z: [https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/hungary/economic-forecast-hungary\\_en](https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/hungary/economic-forecast-hungary_en)
12. Economic forecast for Poland. European Commission [online]. [cit. 2022-12-02]. Dostupné z: [https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/poland/economic-forecast-poland\\_en](https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/poland/economic-forecast-poland_en)
13. Economic forecast for Slovakia. European Commission [online]. [cit. 2022-12-02]. Dostupné z: [https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/slovakia/economic-forecast-slovakia\\_en](https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/slovakia/economic-forecast-slovakia_en)
14. ESG (Environmental, Social and Governance). Corporate Finance Institute [online]. [cit. 2022-10-27]. Dostupné z: <https://corporatefinanceinstitute.com/resources/esg/esg-environmental-social-governance/>
15. ESG in the workplace. Office Design/ Office Fit Out/ Office Refurbishment/Morgan Lovell [online]. [cit. 2022-10-15]. Dostupné z: <https://www.morganlovell.co.uk/inspiration/insights/esg-in-the-workplace>

16. Euro Area Inflation Rate. Trading Economics [online]. [cit. 2022-10-30]. Dostupné z: <https://tradingeconomics.com/euro-area/inflation-cpi>
17. Evropský trh komerčních nemovitostí je odolný vůči nepříznivým makroekonomickým podmínkám. Ekonomický magazín [online]. [cit. 2022-10-30]. Dostupné z: <https://e-news.cz/investice/evropsky-trh-komercnich-nemovitosti-je-odolny-vuci-nepriznivym-makroekonomickym-podminkam/>
18. ExCEEDing Borders. Colliers [online]. [cit. 2022-11-27]. Dostupné z: [https://www.colliers.com/en-cz/research/exceeding-borders\\_office\\_october22](https://www.colliers.com/en-cz/research/exceeding-borders_office_october22)
19. Freedom in the World Research Methodology. Freedom House - Expanding freedom and democracy [online]. [cit. 2022-12-03]. Dostupné z: <https://freedomhouse.org/reports/freedom-world/freedom-world-research-methodology>
20. Freedom in the World Research Methodology. Freedom House - Expanding freedom and democracy [online]. [cit. 2022-12-03]. Dostupné z: <https://freedomhouse.org/reports/freedom-world/freedom-world-research-methodology>
21. FRIEDMAN, Jack P., Jack C. HARRIS aj. Bruce LINDEMAN. Dictionary of real estate terms. Ninth edition. New York: Barron's, [2017]
22. GILLEN, Nicola. Future office: next-generation workplace desing. London: RIBA Publishing, [2019]. ISBN 978-1-85946-845-6
23. Historie kancelářského designu. Kancelare.cz Váš průvodce kancelářskými prostory [online]. [cit. 2022-10-08]. Dostupné z: <https://www.kancelare.cz/historie-kancelarskeho-designu-jak-vypadaly-kancelare-pred-sto-lety>
24. How coworking got started: The Timeline. Denver's Coworking and Office space [online]. [cit. 2022-10-15]. Dostupné z: <https://www.creativedensity.com/a-brief-history-of-coworking/>
25. Hungary Outlook 2022. Cushman & Wakefield [online]. [cit. 2022-12-02]. Dostupné z: <https://www.cushmanwakefield.com/en/hungary/insights/hungary-outlook>
26. Hungary Outlook 2022. Cushman & Wakefield [online]. [cit. 2022-12-02]. Dostupné z: <https://www.cushmanwakefield.com/en/hungary/insights/hungary-outlook>
27. Hungary Outlook 2022. Cushman & Wakefield [online]. [cit. 2022-12-02]. Dostupné z: <https://www.cushmanwakefield.com/en/hungary/insights/hungary-outlook>
28. Hungary Outlook 2022. Cushman & Wakefield [online]. [cit. 2022-12-02]. Dostupné z: <https://www.cushmanwakefield.com/en/hungary/insights/hungary-outlook>
29. Hungary: Inflation rate from 1987 to 2027. Statista - The Statistics Portal for Market Data, Market Research and Market Studies [online]. [cit. 2022-12-02]. Dostupné z: <https://www.statista.com/statistics/339881/inflation-rate-in-hungary/>
30. Hybrid Work Decoded. Real Estate Advisors & Professionals JLL [online]. [cit. 2022-10-27]. Dostupné z: <https://www.jll.co.uk/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/global/jll-how-can-offices-find-new-relevance-in-todays-hybrid-world-of-work.pdf>
31. Indexy spotřebitelských cen – podrobné členění. Český Statistický úřad [online]. [cit. 2022-12-02]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/2-37002d6918>



32. Komerční nemovitosti. Vše o bankách a bankovních produktech Banky.cz [online]. [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/komerční-nemovitosti/>
33. Measuring inflation – the Harmonised Index of Consumer Prices (HICP). European Central Bank [online]. [cit. 2022-12-02]. Dostupné z: [https://www.ecb.europa.eu/stats/macroeconomic\\_and\\_sectoral/hicp/html/index.en.html](https://www.ecb.europa.eu/stats/macroeconomic_and_sectoral/hicp/html/index.en.html)
34. Office Fit-Out Cost Guides. Cushman & Wakefield [online]. [cit. 2022-11-26]. Dostupné z: <https://www.cushmanwakefield.com/en/insights/office-fit-out-cost-guide>
35. Office Market Overview Q2 2022. Real Estate Advisors & Professionals JLL [online]. [cit. 2022-12-02]. Dostupné z: <https://www.jll.hu/en/trends-and-insights/research/budapest-office-market-overview-q2-2022>
36. Office Market Overview Q2 2022. Real Estate Advisors & Professionals JLL [online]. [cit. 2022-12-02]. Dostupné z: <https://www.jll.hu/en/trends-and-insights/research/budapest-office-market-overview-q2-2022>
37. Office Pulse Q2 2022. Real Estate Advisors & Professionals JLL [online]. [cit. 2022-12-02]. Dostupné z: <https://www.jll.sk/en/trends-and-insights/research/office-pulse-q2-2022>
38. Podíl e-commerce na českém maloobchodě se v roce 2021 zvýšil na 17 %, v roce 2030 může tvořit až čtvrtinu. Asociace pro elektronickou komerci - APEK [online]. [cit. 2022-11-03]. Dostupné z: <https://www.apek.cz/clanky/podil-e-commerce-na-ceskem-maloobchode-se-v-roce-2>
39. Poland: Inflation rate from 1987 to 2027. Statista - The Statistics Portal for Market Data, Market Research and Market Studies [online]. [cit. 2022-12-02]. Dostupné z: <https://www.statista.com/statistics/376394/inflation-rate-in-poland/>
40. Prague Office Market Tracker Q2 2022. International Commercial Real Estate Company Avison Young [online]. [cit. 2022-11-27]. Dostupné z: <https://www.avisonyoung.cz/documents/93536315/93585352/Avisource+Office+Market+Tracker+Q2+2022.pdf/42a505a6-093f-4bf3-608f-a5e1a1aacaaf?t=1663874176936>
41. PRF Tisková zpráva Q2/2022. Prague Research Forum 2022 [online]. , 4 [cit. 2022-11-27]. Dostupné z: [https://www.pragueresearchforum.cz/wp-content/uploads/2022/07/2022\\_Q2\\_PRF\\_Tiskova\\_zprava\\_CZ.pdf](https://www.pragueresearchforum.cz/wp-content/uploads/2022/07/2022_Q2_PRF_Tiskova_zprava_CZ.pdf)
42. Profesionální služby. Budoucnost profesí [online]. [cit. 2022-12-02]. Dostupné z: <http://www.budoucnostprofesi.cz/cs/vyvoj-v-odvetvich/profesionalni-sluzby.html>
43. Pronájem vlastní kanceláře, coworking či servisované kanceláře. Jaký typ zázemí zvolit?. Kancelare.cz Váš průvodce kancelářskými prostory [online]. [cit. 2022-10-09]. Dostupné z: <https://www.kancelare.cz/pronajem-vlastni-kancelare-coworking-ci-servisovane-kancelare-jaky-typ-zazemi-zvolit>
44. Prague Office market Q2 2022. Colliers [online]. [cit. 2022-11-27]. Dostupné z: <https://www.officemap.cz/en/informace-o-trhu-officemap/tz-colliers-prazsky-kancelarsky-trh-q2-2022>
45. Servisovaná kancelář nebo klasický pronájem? [online]. [cit. 2022-10-09]. Dostupné z: <https://www.flexiooffice.cz/servisovana-kancelar-nebo-klasicky-pronajem>

46. Slovakia 2022 Real Estate Market Outlook. Slovakia CBRE [online]. [cit. 2022-12-02]. Dostupné z: <https://www.cbre.sk/en/research-and-reports/Slovakia-Real-Estate-Market-Outlook-2022>
47. Slovakia 2022 Real Estate Market Outlook. Slovakia CBRE [online]. [cit. 2022-12-02]. Dostupné z: <https://www.cbre.sk/en/research-and-reports/Slovakia-Real-Estate-Market-Outlook-2022>
48. Slovakia: Freedom in the World 2022 Country Report. Freedom House - Expanding freedom and democracy [online]. [cit. 2022-12-03]. Dostupné z: <https://freedomhouse.org/country/slovakia/freedom-world/2022>
49. Slovakia: Freedom in the World 2022 Country Report. Freedom House - Expanding freedom and democracy [online]. [cit. 2022-12-03]. Dostupné z: <https://freedomhouse.org/country/slovakia/freedom-world/2022>
50. Slovakia: Inflation rate from 1994 to 2027. Statista - The Statistics Portal for Market Data, Market Research and Market Studies [online]. [cit. 2022-12-02]. Dostupné z: <https://www.statista.com/statistics/375275/inflation-rate-in-slovakia/>
51. Spotlight: European Office Outlook. Savills- Commercial, Residential and Rural Property [online]. [cit. 2022-10-30]. Dostupné z: [https://www.savills.com/research\\_articles/255800/332150-0](https://www.savills.com/research_articles/255800/332150-0)
52. Spotlight: European Office Outlook. Savills- Commercial, Residential and Rural Property [online]. [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: [https://www.savills.com/research\\_articles/255800/332150-0](https://www.savills.com/research_articles/255800/332150-0)
53. Stát chystá nová pravidla i kompenzace pro home office. Seznam Zprávy [online]. [cit. 2022-10-27]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-b2b-nuti-vam-firma-praci-z-domova-dostanete-kompenzaci-rika-ministerstvo-213262>
54. Studie EU: obytné budovy tvoří 40 % celkové spotřeby energie – Ministerstvo životního prostředí. Ministerstvo životního prostředí [online]. Copyright © 2008 [cit. 26.04.2021]. Dostupné z: [https://www.mzp.cz/cz/news\\_tz101021Studie\\_EU\\_uspory%20energie](https://www.mzp.cz/cz/news_tz101021Studie_EU_uspory%20energie)
55. The Difference Between Industrial, Retail and Commercial Real Estate. Medium - Where good ideas find you [online]. [cit. 2022-11-26]. Dostupné z: <https://medium.com/@paoloabate/the-difference-between-industrial-retail-and-commercial-real-estate-a3f54b22b3cb>
56. The Future of remote work. Global management consulting McKinsey & Company [online]. [cit. 2022-10-15]. Dostupné z: <https://www.mckinsey.com/featured-insights/future-of-work/whats-next-for-remote-work-an-analysis-of-2000-tasks-800-jobs-and-nine-countries>
57. The Future of Work Survey 2022. Commercial real estate Property investment JLL [online]. [cit. 2022-10-08]. Dostupné z: <https://www.us.jll.com/en/trends-and-insights/research/jll-future-of-work-survey-2022>
58. The History of Coworking: How Flexible Office Space Became a Force in the Working World. Co-Balt Workspace [online]. [cit. 2022-10-15]. Dostupné z: <https://cobaltworkspace.com/the-history-of-coworking/>
59. The three latest trends for office leasing. Savills- Commercial, Residential and Rural Property [online]. [cit. 2022-10-15]. Dostupné z: <https://www.savills.com/>
60. The Ultimate Guide To Commercial Lease Incentives, For Tenants. Commercial Tenant Representation [online]. [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: <https://www.tenantcs.com/blog/commercial-lease-incentives-tenants>

61. Traditional office for rent – The right choice for your company?. The Professional Centre [online]. [cit. 2022-10-09]. Dostupné z: <https://www.sharespace.work/blog/en/sharepedia-en/traditional-office-for-rent-the-right-choice-for-your-company/>
62. Trendy v obsazenosti kancelářů. Colliers [online]. [cit. 2022-10-09]. Dostupné z: <https://www.colliers.com/cs-cz/news/trendy-v-obsazenosti-kancelari>
63. Warsaw city attractiveness and office market - H1 2022. Global management consulting McKinsey & Company [online]. [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: <https://www.knightfrank.com/research/report-library/warsaw-city-attractiveness-and-office-market-h1-2022-9170.aspx>
64. What does an ESG-friendly office look like?. Legal & General Group [online]. [cit. 2022-10-15]. Dostupné z: <https://group.legalandgeneral.com/en/inclusive-capitalism/building-infrastructure/what-does-an-esg-friendly-office-look-like>
65. What Does ESG Mean for the Workplace?. London Office Design and Fit Out Company [online]. [cit. 2022-10-15]. Dostupné z: <https://k2space.co.uk/knowledge/esg-in-the-workplace/#1>
66. What Exactly Is an Office Fit-Out?. Office Options - Commercial Interior, Fit-Out and Refurbishment [online]. [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: <https://www.officeoptionsuk.com/news/what-exactly-is-an-office-fit-out/>
67. Wiki - Patria.cz. Investice, ekonomika a finance - Patria.cz [online]. [cit. 2022-11-16]. Dostupné z: <https://www.patria.cz/slovník.html>
68. Wolf, M. J., Emerson, J. W., Esty, D. C., de Sherbinin, A., Wendling, Z. A., et al. (2022). 2022 Environmental Performance Index. New Haven, CT: Yale Center for Environmental Law & Policy. [epi.yale.edu](http://epi.yale.edu)
69. Wolf, M. J., Emerson, J. W., Esty, D. C., de Sherbinin, A., Wendling, Z. A., et al. (2022). 2022 Environmental Performance Index. New Haven, CT: Yale Center for Environmental Law & Policy. [epi.yale.edu](http://epi.yale.edu)
70. Working from home. Citizenship information [online]. [cit. 2022-10-27]. Dostupné z: [https://www.citizensinformation.ie/en/employment/employment\\_rights\\_and\\_conditions/health\\_and\\_safety/working\\_at\\_home.html#:~:text=If%20you%20are%20working%20from%20home%2C%20you%20may%20be%20eligible,PRSI%20or%20USC%20on%20it](https://www.citizensinformation.ie/en/employment/employment_rights_and_conditions/health_and_safety/working_at_home.html#:~:text=If%20you%20are%20working%20from%20home%2C%20you%20may%20be%20eligible,PRSI%20or%20USC%20on%20it)

## Seznam tabulek

- Tabulka 1 Porovnání typů kanceláří, zdroj: vlastní
- Tabulka 2 Požadavky společnosti na kancelářské prostory, zdroj: vlastní
- Tabulka 3 Velikost pronajímaných prostor pro výpočty finanční analýzy, zdroj: vlastní
- Tabulka 23 Vstupní data pro výpočty, zdroj: různé
- Tabulka 5 Předpoklad vývoje inflace, zdroj: Evropská komise, Světová banka
- Tabulka 6 Finanční analýza nájmu pro Prahu, Varianta A, zdroj: vlastní
- Tabulka 7 Finanční analýza nájmu pro Prahu, Varianta B, zdroj: vlastní
- Tabulka 8 Finanční analýza nájmu pro Bratislavu, Varianta A, zdroj: vlastní
- Tabulka 9 Finanční analýza nájmu pro Bratislavu, Varianta B, zdroj: vlastní
- Tabulka 10 Finanční analýza nájmu pro Varšavu, Varianta A, zdroj: vlastní
- Tabulka 11 Finanční analýza nájmu pro Varšavu, Varianta B, zdroj: vlastní
- Tabulka 12 Finanční analýza nájmu pro Budapešť, Varianta A, zdroj: vlastní
- Tabulka 13 Finanční analýza nájmu pro Budapešť, Varianta B, zdroj: vlastní
- Tabulka 14 Efektivní nájemní a podíl pobídek, zdroj: vlastní
- Tabulka 15 Roční nájemní náklady, zdroj: vlastní
- Tabulka 16 Hodnocení stavu demokracie dle reportu Freedom in the World, zdroj: Freedom House
- Tabulka 17 Výsledek řešených států Indexu prosperity, zdroj: indexprosperity.cz
- Tabulka 18 Výše sazby Daně z příjmu PO pro řešené země, zdroj: tradingeconomics.com
- Tabulka 19 Doba potřebná k založení podnikání pro řešené země, zdroj: tradingeconomics.com
- Tabulka 20 Počet start-upů v řešených zemích, zdroj: indexprosperity.cz a vlastní
- Tabulka 21 Hodnoty EPI podle zemí, zdroj: Wolf, M. J., Emerson, J. W., Esty, D. C., de Sherbinin, A., Wendling, Z. A., et al. (2022). 2022 Environmental Performance Index. New Haven, CT: Yale Center for Environmental Law & Policy. [epi.yale.edu](http://epi.yale.edu)
- Tabulka 22 Vyhodnocení části 3, zdroj: vlastní

## Seznam obrázků

- Obrázek 1 Interiér Larkin administrativní budovy v roce 1906, zdroj: <https://insideinside.org/project/larkin-adminstration-building-1906/>
- Obrázek 2 Tzv. Cubicle farm v 80. letech 20. století, <https://www.vintag.es/2019/04/cubicle-farm.html>

Obrázek 3 Čtyři generace v práci, zdroj: GILLEN, Nicola. Future office: next-generation workplace desing. London: RIBA Publishing str. 171

Obrázek 4 Sedm pilířů wellbeing zaměstnance, zdroj: Future Workplace, LLC

Obrázek 5 Aktivita na hlavních evropských kancelářských trzích, zdroj: BNP Paribas – At a Glance - Main office markets in Europe - H1 2022

Obrázek 6 Základní oblasti ESG, zdroj: vlastní

Obrázek 7 Výhody a nevýhody hybridního modelu práce, zdroj: [https://www.linkedin.com/pulse/pros-cons-hybrid-work-model-pearson-carter?trk=pulse-article\\_more-articles\\_related-content-card](https://www.linkedin.com/pulse/pros-cons-hybrid-work-model-pearson-carter?trk=pulse-article_more-articles_related-content-card)

Obrázek 8 Potencionální podíl času práce na dálku podle odvětví v USA, zdroj: <https://www.mckinsey.com/featured-insights/future-of-work/whats-next-for-remote-work-an-analysis-of-2000-tasks-800-jobs-and-nine-countries>

Obrázek 9 Výhody a nevýhody klasického pronájmu, zdroj: <https://www.sharespace.work/blog/en/sharepedia-en/traditional-office-for-rent-the-right-choice-for-your-company/>

Obrázek 10 Výhody a nevýhody servisovaných kanceláří, zdroj: <https://www.rubberdesk.com.au/coworking/coworking-vs-serviced-offices-guide>

Obrázek 11 Výhody a nevýhody coworkingových prostor, zdroj: <https://www.rubberdesk.com.au/coworking/coworking-vs-serviced-offices-guide>

Obrázek 12 Příklady členství společnosti HubHub v pražské pobočce Ara, zdroj: Palác ARA - HubHub. Dostupné z: <https://www.hubhub.com/cs/location/prague-palac-ara/memberships/>

Obrázek 13 Rozpad nákladů na fit-out kanceláří v oblasti EMEA za rok 2021, zdroj: CW EMEA Fit Out Guide 2022

Obrázek 14 Zaměstnanci pracující v kancelářích ve městech centrální Evropy, zdroj: Cushman and Wakefield - Hungary Office Outlook 2022

Obrázek 15 Základní charakteristiky českého kancelářského trhu v H1/2022, zdroj: Colliers CEE-15 Office Markets 2022-2023

Obrázek 16 Dílčí kancelářské trhy v Praze, zdroj: Cushman and Wakefield Office Market Beat Q2/2022

Obrázek 17 Základní charakteristiky slovenského kancelářského trhu v H1/2022, zdroj: Colliers CEE-15 Office Markets 2022-2023

Obrázek 18 Dílčí trhy kancelářského trhu v Bratislavě, zdroj: Cushman and Wakefield Marketbeat Bratislava Q3 2022, CBRE Market Outlook 2022

Obrázek 19 Základní charakteristiky kancelářského trhu v Polsku, zdroj: Cushman & Wakefield Market Beat Polish Office Market H1/2022

Obrázek 20 Regionální kancelářské trhy v Polsku a jejich charakteristiky, zdroj: JLL Regional office markets in Poland report – Q2 2022

Obrázek 21 Základní charakteristiky varšavského kancelářského trhu v H1/2022, zdroj: Colliers CEE-15 Office Markets 2022-2023

Obrázek 22 Dílčí kancelářské trhy ve Varšavě, zdroj: Knight Frank- Warsaw city attractiveness and office market - H1 2022

Obrázek 23 Základní charakteristiky maďarského kancelářského trhu v H1/2022, zdroj: Colliers CEE-15 Office Markets 2022-2023

Obrázek 24 Dílčí kancelářské trhy v Budapešti H1/2022, zdroj: JLL Budapest Office Market Overview Q2 2022

## Seznam grafů

Graf 1 Nastavení hybridního modelu práce v dotazovaných organizacích , zdroj: The Future of Work Survey 2022. Dostupné z: <https://www.us.jll.com/en/trends-and-insights/research/jll-future-of-work-survey-2022>

Graf 2 Vývoj e-commerce na tuzemském trhu, zdroj: data.apek.cz

Graf 3 Neobsazenost a Prime Rent u českých industriálních nemovitostí, zdroj: MarketBeat CZ Cushman Wakefield

Graf 4 Míra neobsazenosti na vybraných evropských kancelářských trzích, zdroj: Savills-Spotlight: European Office Outlook

Graf 5 Objem nové výstavby kancelářských prostor v Evropě, zdroj: Savills- Spotlight: European Office Development Spring 2022

Graf 6 Prognóza CPI inflace ve střední Evropě, zdroj: CBRE CE Market Outlook H1 2022

Graf 7 Nová a plánovaná výstavba kancelářských prostor ve střední Evropě, zdroj: CBRE CE Market Outlook H1 2022

Graf 8 Porovnání variant pronájmu pro ČR, zdroj: vlastní

Graf 9 Porovnání variant pronájmu pro SK, zdroj: vlastní

Graf 10 Porovnání variant pronájmu pro PL, zdroj: vlastní

Graf 11 Porovnání variant pronájmu pro HU, zdroj: vlastní

## Seznam příloh

Příloha 1 Report

Příloha 2 Finanční analýza