

STUDIO AE:

# "Clădirile inteligente cu tehnologie integrată care se pot adapta în funcție de nevoi vor fi tot mai prezente"

● Digitalizarea și integrarea serviciilor de calitate în domeniul construcțiilor vor conta tot mai mult



*Sectorul construcțiilor și arhitectura se adaptează noilor schimbări impuse de pandemia de coronavirus.*

*De la modalitatea de lucru care s-a dus tot mai mult către digitalizare și până la modul în care spațiile de birou, dar și cele în care locuim, toate au fost supuse unor transformări și s-au adaptat condițiilor din actualul context.*

*Elena și Andrei Ștefănescu, fondatorii studioului de arhitectură și design, Studio AE - architecture&evolution, ne-au acordat un interviu în care ne-au vorbit despre măsura în care a fost afectat domeniul arhitecturii de pandemia de coronavirus, de principalele provocări din piață, dar și despre cum vor arăta spațiile de birouri în actualul context.*



**Reporter:** În ce măsură pandemia de coronavirus a afectat domeniul arhitecturii în care activați?

**Studio AE:** În fiecare domeniu, criza a schimbat modul de lucru. Mai mult ca oricând, am devenit conștienți de importanța calității spațiilor în care locuim, lucrăm sau petrecem timpul liber. Iar calitatea spațiului proiectat și construit este un factor important care contribuie la calitatea vieții. Fiind domenii în care proiectele mari se derulează pe o perioadă

mai mare de timp și permit distanțarea socială, în arhitectură și construcții activitatea a continuat. Și proiectele Studio ae au continuat, avem în derulare acum opt șantiere în lucru. Pe zona de livrări de materiale și echipamente s-au înregistrat întâzieri din cauza restricțiilor de circulație din perioada stării de urgență. Am simțit în schimb un efort susținut din partea tuturor celor implicați în proiecte pentru a asigura continuitatea.

**Reporter:** S-a impus stoparea

proiectelor odată cu venirea pandemiei sau ați reușit să lucrați și în această perioadă?

**Studio AE:** Am reușit să asigurăm continuitatea tuturor proiectelor în lucru. Nu ne-am întrerupt activitatea, mai ales că o parte din activitatea noastră implică munca de teren, unde distanțarea socială e posibilă în mod natural, iar acolo unde s-a putut, am lucrat de acasă. Clienții noștri s-au bazat pe noi și noi ne-am străduit să le îndeplinim așteptările și să respectăm termenele și cerințele de

calitate și siguranță. Am făcut rapid trecerea la work from home în martie, am asigurat sprijin echipei de la distanță și am coordonat proiectele folosind mult mai mult digitalizarea. De exemplu, am digitalizat o mai mare parte din procesele de management, am făcut multe conferințe on line cu echipa internă, cu echipa de ingineri, cu clienții, inclusiv cu șantierele în lucru. Proiectele în desfășurare au continuat, iar la toamnă așteptăm și finalizarea acestora la termenele programate.

În prezent, Studio ae acoperă toată gama de servicii de proiectare de la faza de evaluare & consultanță, autorizare, la cea de asistență pe parcursul execuției până la finalizarea șantierului.



**Reporter:** Ce impact au asupra proiectelor noile măsuri de siguranță care se impun?

**Studio AE:** Cercetarea realizată de Gensler, cea mai mare firmă de arhitectură din lume, referitoare la întoarcerea la birou în SUA, relevă că majoritatea angajaților se așteaptă să se întoarcă într-un mediu de lucru diferit. O importanță mai mare o au măsurile de prevenție, de evitare a aglomerației, reducere a densității în zonele de birouri, spațiile mai mari de lucru, fără desk sharing, procedurile stricte de curățenie și acces. În cazul birourilor, multe spații se vor reorganiza ca fluxuri, distanțe între birouri, integrarea tehnologiei touchless (scanere automate de temperatură, uși de acces cu deschidere automată, grupuri sanitare cu robinete și dispensere automate, etc.). Se observă necesitatea asigurării unui sprijin pentru munca la distanță.

De asemenea, tot din statistica Gesler, rezultă că angajaților le lipsesc cel mai mult socializarea, întâlnirile cu colegii față în față, sentimentul de comunitate și conectare. Spațiul de office post-Covid 19 va fi despre a co-

necta persoanele și a crea sentimentul de apartenență la comunitate. Tendințele internaționale se vor prelua și în România, mai întâi prin intermediul companiilor internaționale care vor aplica strategiile stabilite la nivel de grup. Astfel, birourile vor fi mai prietenoase cu personalul, iar ideea de birou creativ, deja utilizată de marile companii, va fi din ce în ce mai prezentă și la celelalte firme.

**Reporter:** Credeți că putem vorbi de o reconfigurare pe termen lung a spațiilor de birou sau clienții văd necesitatea unui spațiu de lucru în propriile case?

**Studio AE:** Conform statisticii institutului Gensler, doar 12% din angajații din SUA vor să lucreze de acasă full time, generația tânără este mai puțin productivă lucrând de acasă, iar oamenii se așteaptă să se întoarcă la birou într-un loc diferit, într-un mediu de lucru sigur. Probabil că o soluție de tranziție va fi de a lucra și de la birou și de acasă, iar fiecare companie va decide proporția și modul de împărțire în funcție de modul de lucru. Multe spații de birouri se vor reorganiza pentru a

corespunde noilor măsuri de siguranță. În România, statistic, aproximativ 60% din angajați își doresc să lucreze 1-2 zile de acasă fără a se renunța la prezența la birou. Implicit, am realizat de ce mergem la birou.

Criza cauzată de pandemia Covid-19 a dus la tranziția spațiului de lucru spre casă, persoanele resimțind nevoia să amenajeze un loc dedicat pentru birou. Este destul de challenging de lucrat de acasă din mai multe motive: existența (sau nu) a unui spațiu dedicat și adecvat lucrului, asigurarea conectării la internet și a securității datelor, existența dotărilor tehnice necesare (imprimante, plotere, etc), și delimitarea dintre timpul de lucru și cel personal.

**Reporter:** Cum se va reflecta pandemia asupra felului în care vor arăta spațiile în următoarea perioadă?

**Studio AE:** Work From Home - chiar și parțial-implică petrecerea unui timp mai mare acasă, ceea ce va conduce la redefinirea conceptului de locuință. Se va merge către o mai mare integrare a naturii prin grădini, terase, grădini interioare. Crește atenția

pentru sistemele de ventilație, lumină naturală, dedicarea și echiparea unor spații pentru birou/birouri pentru părinți și copii.

Dacă vorbim de office, vom observa o densitate mai mică de utilizare a spațiilor și o mai puternică importanță acordată culturii organizaționale și comunității. Există companii, multe internaționale, care au deja acest mod de lucru și pe care criza le-a găsit pregătite.

Indiferent de destinația spațiilor, importantă va fi flexibilitatea și posibilitatea de a se adapta repede la schimbare: pereți amovibili, mobilier multifuncțional, dotări tehnice, etc.

**Reporter:** Putem vorbi de oportunități în piața de arhitectură în această perioadă, având în vedere că este nevoie de noi măsuri de siguranță și mulți se gândesc la o reconfigurare?

**Studio AE:** Cred că în primul rând vorbim despre o digitalizare accentuată de la proiectare, interacțiunea în timpul proiectului, până la mentenanța în timp a clădirilor. Vom vorbi de clădiri inteligente cu tehnologie integrată care se pot adapta în funcție de



Casa pasivă



nevoi și acestea vor fi tot mai prezente. Inteligența Artificială (AI) în zona de construcții face primii pași și la noi. De exemplu, pe perioada cât o clădire este neocupată, ea poate fi controlată de la distanță și se reglează automat consumul: temperatura, ventilația, iluminatul. De asemenea, automat se pot urmări câte persoane se află simultan într-un spațiu, timpul de ocupare al unui birou, etc. Putem vorbi de următorul nivel de integrare în care datele dintr-o clădire sunt colectate, sortate, analizate prin algoritmi pentru ca apoi automat să se facă reglajele necesare sau să se ia decizii pe bază de date. De exemplu, dacă se observă că o zonă este neutilizată într-un spațiu, atunci ori se poate folosi pentru acel spațiu altceva sau se poate curăța mai rar. Iar dacă un spațiu este folosit intens, atunci este necesar să se facă mai des curățenie. Este vorba de a avea date despre utilizarea unei clădiri și de a le folosi

pentru a îmbunătăți confortul și siguranța celor care le utilizează.

Desigur, reconfigurarea reprezintă o oportunitate în piața de arhitectură, dar și echiparea clădirilor cu sisteme inteligente precum cele menționate mai sus poate fi o oportunitate pentru piața de proiectare și construcții în general.

**Reporter:** Cu ce soluții veniți în abordarea spațiilor în actualul context, este nevoie de noi soluții?

**Studio AE:** Pe de o parte va fi integrarea tehnologiei în viața clădirilor, prin care să se poată controla în timp real factorii care contribuie la confortul și siguranța persoanelor. Ca soluții, putem vorbi despre transformarea spațiilor neutilizate, soluții flexibile și spații care se adaptează ușor, realizarea importanței componente de sustenabilitate în domeniul construcțiilor. Calitatea spațiilor este necesar să crească. Este nevoie de mai mult spațiu acordat

fiecărei persoane, circulații generoase (mai mari), ventilație naturală, lumină naturală, igienizarea de mai multe ori pe zi a spațiilor comune și a zonei de lucru. Atenție trebuie acordată și pentru crearea mai multor zone de luat masa pentru evitarea aglomerației, separării în zone mai mici a open space-ului, programului de lucru diferit pentru echipe. În concluzie, o mai bună monitorizare și mentenanță a spațiilor.

**Reporter:** S-a simțit o creștere pentru reamenajare/reconfigurare?

**Studio AE:** În primul rând, am observat o creștere a numărului de solicitări pentru case individuale.

Referitor la birouri, firmele au continuat cu proiectele pe care le aveau ca obiectiv anul acesta. Acum, de exemplu, lucrăm la un proiect de relocare a unei firme într-o clădire monument, unde fiecare birou are maximum 4 persoane/cameră, inclusiv accesele

sunt separate pentru fiecare etaj și departament. Practic, geometria clădirii permite o separare a persoanelor care lucrează în aceeași companie.

Pentru siturile mari care acum sunt în analiză și concept vorbim de o mixitate funcțională între retail, birouri, locuințe, producție de mici dimensiuni astfel încât la nivel urban acestea să funcționeze împreună și să creeze centre care funcționează ca o comunitate.

**Reporter:** Ce proiecte desfășurați în prezent?

**Studio AE:** Cele mai multe șantiere pe care le desfășurăm în prezent sunt în zona de retail și au termen de finalizare toamna acestui an. De asemenea, avem și proiecte în zona de office care se vor finaliza în toamnă.

Urmează să începem șantierul efectiv pentru prima casă pasivă în Dumbrava Vlăsiei. Am observat un mai mare interes referitor la clădirile pasive și la utilizare BIM

(Building Information Model) în procesul de proiectare. Studio ae utilizează BIM pentru toate proiectele din prezent de mai bine de 4 ani.

În faza de concept, avem mai multe proiecte pe baza cărora se fac analizele și studiile de fezabilitate de către dezvoltatori. De exemplu, lucrăm la conceptul pentru un nou centru comercial în Voluntari, în zona autostrăzii A3. Este vorba de o dezvoltare pe un teren de aproximativ 20.000 mp, cu aproximativ 6.000 mp de spații pentru retail, restaurante, birouri și servicii medicale.

Un interes mai mare se manifestă și pentru soluțiile pentru reconversia siturilor industriale care, odată cu extinderea orașelor, au devenit parte din acestea. Sunt proiecte care necesită o viziune pe termen lung și o abordare sustenabilă. În domeniul clădirilor existente avem o

experiență care ne ajută să integrăm armonios fondul construit existent și să dezvoltăm privind către viitor cu respect față de trecut.

**Reporter:** Tot mai multe companii au descoperit beneficiile telemuncii. Credeți că va scădea cererea din piață a spațiilor de birou, iar companiile se vor axa mai mult pe telemuncă?

**Studio AE:** Statisticile din SUA arată că majoritatea angajaților doresc să se întoarcă la birou. Doar 12% din angajații din US vor Work From Home full time.

Pe plan local, într-o primă fază, din toamnă mai multe companii mari analizează să se întoarcă la muncă treptat. O parte din angajați vor lucra 2-3 zile de acasă și restul de la birou. O altă variantă este să lucreze alternativ, o săptămână de acasă și o săptămână de la birou. Lucrul de acasă va face parte mai mult din viața an-

gajaților, dar cred că nu va înlocui nevoia interacțiunii umane. Cultura organizațională rămâne un liant important la nivelul fiecărei companii, iar sediul joacă un rol important în păstrarea acesteia.

**Reporter:** Care sunt principalele provocări pe care le întâmpinați în piață?

**Studio AE:** Incertitudinea este un factor greu de cuantificat și anticipat. Este necesară o digitalizare mai mare în administrație pentru a asigura continuitatea proiectelor.

Integrarea cerințelor și nevoilor referitoare la sănătatea publică și personală, mobilitate, transport, cerințe care deocamdată nu sunt foarte bine definite.

**Reporter:** Care sunt perspectivele de dezvoltare ale domeniului în care activați în actualul context?

**Studio AE:** Vor conta din ce în ce mai mult digitalizarea și inte-

grarea serviciilor de calitate în domeniul construcțiilor. Virtual, suntem mai conectați ca oricând, iar acest fapt deschide oportunități de colaborare la distanță și în afara României.

În continuare, Studio ae lucrează la îmbunătățirea sistemului de management astfel încât să fim competitivi, să digitalizăm și să venim către clienții noștri cu cele mai bune soluții pentru noul context și pentru viitor. Următorul pas este să livrăm proiecte BIM pe toate specialitățile, inclusiv pentru instalații. Recent, am obținut certificarea TUV Austria pentru Proiectare generală în domeniul construcțiilor civile și industriale.

**Reporter:** Vă mulțumesc!



Spațiu comercial, Chitila

