

Grajdurile Imperiale de la Cluj - transformate în spații de co-working

(Interviu cu Marius Mârză, Managing Partner Stables)

Stables - un nou concept de serviced office, un spațiu de co-working premium - s-a deschis în inima orașului Cluj-Napoca, chiar în incinta fostelor Grajduri Imperiale.

Grajdurile Imperiului Austro-Ungar, care au găzduit în trecut și o fabrică românească de textile și care au o vechime de aproximativ 200 de ani, au fost readuse la viață și transformate într-un spațiu modern de birouri, destinat antreprenorilor și companiilor care caută nu doar un spațiu de birouri, dar și o comunitate și un mix de servicii competitiv.

Stables face parte din proiectul de anvergură Record Park al dezvoltatorului imobiliar Speedwell și care, împreună cu The

Office, formează cel mai mare hub de business din Cluj-Napoca. Situat pe Onisifor Ghibu 20 A, proiectul este unul mixt cu spații rezidențiale, dar și cu funcții de retail și spații de birouri (pe lângă spațiul de co-working cuprinde un restaurant, o piscină deschisă cu acoperiș retractabil în cadrul unui club sportiv, o grădiniță, o cafenea și un cabinet stomatologic, dar și un supermarket al unui cunoscut brand românesc).

Acest proiect este un start-up, în spatele căruia stau oameni cu experiență în proiectarea și amenajarea spațiilor de birouri, după cum ne-a spus, într-un interviu, Marius Mârză, Managing Partner Stables.

Reporter: Cum s-a născut ideea înființării unor birouri pe fostele grajduri imperiale?

Marius Mârză: Cred că răspunsul la această întrebare ar trebui să fie adresat dezvoltatorului proiectului Speedwell; el a fost cel care a dezvoltat proiectul Record Park unde se află și această loca-

ție. Este de apreciat faptul că, în loc să demoleze clădirea formată din două corpuri și să construiască o clădire nouă și pe o suprafață mult mai mare, a ales să le reabiliteze și să le integreze în cadrul proiectului, revigorând o clădire extrem de frumoasă a Clujului. În momentul în care am făcut

cunoștință cu proiectul imobiliar, pentru noi a fost destul de clar că acolo va fi viitoare locație a unui spațiu de co-working și, datorită faptului că eu sunt și Director Regional COS, a fost și mai clar că acest spațiu va fi cel mai potrivit pentru noul showroom COS din Cluj. Astfel, având o suprafață mult mai mare decât precedentul showroom, am considerat că vom putea să oferim mai multe soluții din portofoliul COS.

Reporter: Care este, exact, conceptul acestor spații de birouri?

Marius Mârză: Conceptul este unul destul de clar în ceea ce privește funcțiunile spațiului:

- Serviced Offices sau Co-working dar cu accent pus pe spații private cu toate serviciile incluse adresat cu precădere companiilor în dezvoltare;

- Ne-am dorit să creăm un spațiu pentru comunitatea de busi-

ness a Clujului unde să organizăm evenimente mici și medii într-o locație unică; sperăm că vom putea organiza evenimente cu impact în comunitatea din care noi facem parte pentru a o ajuta să crească și să se dezvolte;

- Un Showroom în care COS să poată să își prezinte cât mai bine serviciile oferite și capacitățile, atât ale noastre, cât și ale colaboratorilor cu care abordăm în general proiectele de fit-out: Steelcase pentru partea de mobilier de birou la fel ca Narbutas; Datacor pentru partea de lucrări de electrice și curenți slabi; Pal Art pentru partea de elemente de mobilier custom-made; Daikin pentru partea de climatizare și ventilare; Interface pentru soluțiile de pardoseli și mulți alți.

- Din punct de vedere al designului, colega mea, Arh. Laura Dragomir, a implementat un con-



MARIUS MĂRZĂ:

"Ne-am dorit să creăm un spațiu pentru comunitatea de business a Clujului unde să organizăm evenimente mici și medii într-o locație unică; sperăm că vom putea organiza evenimente cu impact în comunitatea din care noi facem parte pentru a o ajuta să crească și să se dezvolte".





cept "art-deco" în amenajarea spațiului, poate chiar suprinzător în această perioadă, dar acest aspect a ajutat foarte mult pentru a scoate și mai mult în evidență istoria locului, în momentul în care am avut sesiunile de brainstorming pentru crearea brandului una dintre frazele cu care am fost toți încântați a fost "Respect the old to build the future".

Reporter: Este primul proiect de acest gen al companiei?

Marius Mărză: Da, acest prim proiect este un start-up, în spatele cărui sunt oameni cu experiență în proiectarea și amenajarea spațiilor de birouri. Deci chiar dacă avem experiență în proiectare și execuție a unor astfel de spații, acum trebuie să învățăm să le coordonăm pentru a putea oferi ceea mai bună experiență clienților noștri. Din acest motiv am ales-o în rolul de Community Manager pe Ioana Bejan, ea al-

turându-se proiectului cu o mare experiență în Facility Management, demonstrând acest lucru în pozițiile similare ocupate în companii multinaționale din Cluj.

Reporter: Mai aveți în plan să derulați astfel de proiecte și în alte zone și unde?

Marius Mărză: Ne dorim ca pe viitor să mai deschidem și alte locații, probabil că anul viitor vom identifica zonele unde ne dorim să deschidem astfel de spații. Primordial acum este să învățăm cât se poate de mult din experiența de la Cluj, fiind funcționali abia de două luni. Dar, categoric, zonele către care ne uităm pentru viitor sunt Timișoara, Iași și București.

Reporter: Ce alte proiecte derulați în România?

Marius Mărză: Din poziția de Managing Partner Stables, acesta este singurul, dar din poziția de Director Regional COS (pentru zona Transilvania) avem mai multe proiecte pe care le derulăm în Cluj, în acest moment. De curând am finalizat un proiect pentru o

companie din domeniul automotive/BPO de aproximativ 4500 mp, iar în faza de implementare, în acest moment, avem aproximativ 5 noi proiecte, acesta însumând o suprafață de 10.000 sqm în Cluj. La nivel național suntem implicați în implementarea a numeroase proiecte de fit-out, acestea însumând o suprafață de peste 17.000 mp doar în București.

Reporter: Cum a fost influențată piața imobiliară de criza sanitară?

Marius Mărză: Criza sanitară a afectat destul de mult piața imobiliară pe segmentul de birouri în care activăm noi și consider că efectele ei nu sunt complet vizibile, încă. Multe proiecte au mers din inerție pentru că erau prea avansate pentru a fi oprite sau amânarea lor ar fi fost prea costisitoare. Consider că efectele asupra pieței de birouri se vor resimți și în 2021. Proiectele de dezvoltare sau amenajare se vor relua și oamenii se vor întoarce la birouri,



însă, tind să cred, în a doua parte a anului viitor. În ceea ce privește serviciile oferite de Stables, efectele se simt puternic pentru că oamenii încă sunt reticenți să revină la birou mai ales odată cu creșterea numărului de cazuri, dar, în aceeași măsură, flexibilitatea pe care noi o oferim este căutată în momente de criză, ajutând companiile sau antreprenorii să se adapteze ușor și să nu fie blocați în termene lungi.

Astfel, am găsit și oportunități prin diverse companii care au renunțat la spațiile de birouri pe care le aveau sau pe care doreau să le închirieze/amenajeze și au dorit să-și aducă oameni în spațiul nostru, pentru că le oferim o flexibilitate mai ridicată și costurile generate sunt operaționale. Ca în orice situație economică, și în cea pe care o traversăm sunt multe amenințări dar și oportunități. În ceea ce privește activitatea în cadrul COS, anul acesta, în regiune, a fost foarte bun ca rezultat al muncii depuse în 2019. Încă o

dată, consider că efectele acestei crize le vom resimți destul de mult și anul viitor. Diferit de Cluj, în București urmează să se livreze mai multe proiecte de birouri, piața având o dinamică mai mare, cu mai multe proiecte de birouri ce urmează să se livreze în 2021. Vedem un trend bun de dezvoltare și pe partea de industrial și logistic, unde ne dorim să fim mult mai activi.

Reporter: Ați fost obligați să anulați/amânați unele proiecte și care?

Marius Mârză: Proiecte interne amânate sau anulate nu am avut, poate doar ne-am reevaluat unele așteptări sau ne-am reorganizat pentru a ne adapta mai ușor condițiilor generate de actuala situație economică. În piață am întâlnit destul de multe proiecte care au fost amânate sau au extins termenele de finalizare.

Reporter: Ce cifră de afaceri ați realizat în primele nouă luni ale acestui an și ce estimări aveți pentru întreg anul 2020?

Marius Mârză: Cum suntem operaționali de abia două luni, vom reveni cu un răspuns la această întrebare în mai 2021. Ca grad de ocupare a spațiului suntem la aproximativ 35% și, astfel, ajungem la ce ne-am propus pentru primele trei luni de activitate, conform business planului. Pentru COS în Cluj, anul 2020, cum ziceam și mai înainte, a fost unul foarte bun cu multe proiecte implementate sau în curs de implementare, ce au generat o cifră de afaceri mult peste cea de anul trecut. La nivel național, anul acesta ne vom situa la o valoare similară cu anul trecut.

Reporter: Cum credeți că va evolua piața imobiliară în următorii ani?

Marius Mârză: Cu siguranță că piața imobiliară nu va evolua la același ritm accelerat ca până acum și vor exista anumite segmente care, probabil, vor stagna. Construcțiile industriale și logistice probabil că vor continua să crească la un ritm mai scăzut.

Reporter: Ce preconizați vizavi de segmentul de birouri, în contextul în care cele mai multe companii lucrează încă de acasă?

Marius Mârză: Munca de acasă vine cu beneficiile sale, dar și cu dezavantaje care încep să fie tot mai vizibile pentru organizații. Randamentul este mai scăzut, proiectele durează mai mult timp, echipele nu mai sunt la fel de unite, training-urile devin mai dificile și, cel mai important, integrarea în organizație a noilor angajați, toate acestea ducând, în final, la o calitate mai scăzută a muncii depuse. Consider că, în viitor, munca va deveni mult mai flexibilă, angajații vor putea alege între lucrul de acasă sau cel de la birou și biroul va fi într-un spațiu de co-working similar cu Stables, în proximitatea locuinței, pentru a nu petrece mult timp pe drum.

Reporter: Mulțumesc!



Cu o suprafață de aproximativ 1.000 mp, clădirea Stables dispune de parter și etaj, oferind un spațiu generos de networking format din bucătărie, lounge și access la o grădină interioară, un centru de conferință, zone de hot-desking, birouri dedicate și birouri private.

Conform reprezentanților proiectului, preponderent, spațiul a fost gândit pentru birouri private, acestea permițând o configurație flexibilă până la un număr maxim de 20 de persoane, dar și birouri de câte două până la șapte persoane. O altă componentă majoră situată la parter este zona dedicată socializării și organizării de evenimente, care încorporează un centru de conferință ce poate găzdui până la 50 de persoane. Stables oferă și 40 de locuri de hot-desking, săli de ședință de 4 sau 8 persoane, cabine telefonice, dar și servicii ce descriu un spațiu de lucru complet: pază, parcare subterană, control acces atât pentru intrarea în spațiu, cât și pentru birourile închise, recepție și serviciul de protocol, birotică, imprimantă și scanner, o bucătărie modernă, apă și cafea și, cel mai important, accesul la un mix de comunitate.

Proiectul a obținut certificarea BREEAM, principala metodă internațională de evaluare a sustenabilității pentru proiecte de master-planning, infrastructură și clădiri.

Din dorința de a păstra un echilibru perfect între istorie și prezent, proiectul a reprezentat o adevărată provocare pentru echipa COS

România (Corporate Office Solutions), care s-a ocupat de amenajarea spațiului, fiind și printre primele companii care au ales Stables pentru relocarea showroom-ului lor din Cluj-Napoca. COS este parte a Grupului Office Solutions și consultant în domeniul amenajării spațiilor de birouri din 1998, având peste 2.000 de clienți și peste 15.000 de proiecte finalizate în România, ne-au mai spus sursele citate.

Stables a luat naștere printr-o investiție în valoare de 750.000 de euro și în implementarea spațiului s-au aplicat principiile noului sistem de certificare WELL sau Fitwel, care analizează clădirile din perspectiva de „well being”, starea de bine a ocupanților.

„A companion, not just a company” este sloganul care definește startul Stables, un partener ce dorește să fie un companion pentru acele companii care, în drumul lor spre dezvoltare, au nevoie de un mediu și un spațiu unde să atingă succesul.

Desprinsă dintr-o companie de mare succes, Stables și-a început propriul drum la Cluj-Napoca și are energia și resursele necesare pentru a se dedica în totalitate nevoilor clienților săi. În spatele noului spațiu de co-working stau zeci de ani de experiență în domeniul design-ului interior de birouri, în care s-a acumulat o vastă experiență în livrarea de proiecte complexe și integre, în parteneriate stabile cu clienți majori.

