



INIȚIAT DE GENESIS PROPERTY

IMMUNE Building Standard™ - un model pentru clădirile sănătoase ale viitorului

Conceptul IMMUNE Building Standard™, lansat anul trecut la inițiativa companiei românești Genesis Property cu scopul de a combate efectele pandemiei Covid-19, se extinde dincolo de birouri și spații industriale pentru a acoperi și zona clădirilor rezidențiale. Acest pas reflectă angajamentul solid pentru crearea unui mediu construit mai

sănătos pentru viitor, precum și versatilitatea și adaptabilitatea standardului, apreciază reprezentanții Genesis. Despre noul concept, dar și despre ce se așteaptă de la el, me-a vorbit, într-un interviu, Ștefan Tudos, vicepreședinte în cadrul Genesis Property, responsabil de administrarea portofoliului de clienți.

Reporter: Ce presupune, mai exact, conceptul IMMUNE Building Standard™?

Ștefan Tudos: IMMUNE Building Standard™ este un standard inițiat de Genesis Property pentru a contribui la crearea clădirilor sănătoase ale viitorului. Creat împreună cu o echipă internațională de specialiști din mai multe domenii, IMMUNE™ a fost gândit nu doar pentru a atenua efectele pandemiei din

prezent, dar și pentru a face față provocărilor din viitor.

Standardul are la bază măsuri aplicate de regulă în spitale și clinici, adaptate pentru a putea fi implementate la orice tip de spațiu interior, indiferent că vorbim de birouri, depozite și spații industriale, clădiri rezidențiale și chiar hoteluri sau școli. IMMUNE™ presupune un set vast de măsuri, care vizează îmbunătățirea în principal a cali-

tății aerului și apei și se bazează pe o investiție în Healthy by Design System (HbDS), un sistem care încorporează o rețea de senzori și tehnologii pentru creșterea imunității unei clădiri.

Aceștia măsoară parametrii mediului interior, cum ar fi aerul, umiditatea, temperatura sau nivelul de CO2. Datele sunt colectate în timp real și permit operatorului clădirii să verifice și să ajusteze parametrii la un ni-

vel sustenabil, oferind ocupanților spațiul și încrederea necesară pentru o experiență de viață sănătoasă. Fiecare clădire certificată IMMUNE™ încorporează tehnologii avansate, echipamente specializate și personal dedicat, un IMMUNE™ Steward, pentru a gestiona operațiunile și parametrii de sănătate ai clădirii, conform recomandărilor din standard.

Build Green, un evaluator de



ȘTEFAN TUDOS:

"IMMUNE Building Standard™ este un standard inițiat de Genesis Property pentru a contribui la crearea clădirilor sănătoase ale viitorului. Creat împreună cu o echipă internațională de specialiști din mai multe domenii, IMMUNE™ a fost gândit nu doar pentru a atenua efectele pandemiei din prezent, dar și pentru a face față provocărilor din viitor".



clădiri independente și autorizat, gestionează procesul de evaluare și recomandă certificarea IMMUNE™ a unei proprietăți cu una dintre cele trei etichete: Puternic (3 stele), Solid (4 stele) sau Rezilient (5 stele).

Reporter: Când și în ce mod a fost aplicat la birouri și care au fost efectele/feedbackul?

Ștefan Tudos: Imediat după lansare, ne-am bucurat de un interes de colaborare din partea mai multor entități profesionale globale din domenii precum consultanță, dezvoltare imobiliară, arhitectură, tehnologie și facility management din SUA, Europa, UAE și Asia. Woods Bagot, Mace, Cushman & Wakefield Mexico sunt doar câteva dintre companiile globale cu care colaborăm pentru dezvoltarea continuă a standardului.

În prezent, există deja cinci clădiri certificate IMMUNE™, dintre care trei sunt clădiri de birouri, o fabrică, iar cel mai recent am extins și adaptat standardul și

pentru sectorul rezidențial, acordând prima certificare pentru o clădire rezidențială de lux din Londra. Cel mai înalt nivel - Rezilient (5 stele) - a fost obținut de clădirea H3 din West Gate Business District, deținută de noi, la Genesis Property.

Efectele au fost legate de creșterea nivelului de siguranță pentru oamenii care lucrează, vizitează sau locuiesc în spațiile respective. Însă, mai presus de toate, cel mai important obiectiv atins de noi a fost recâștigarea încrederii oamenilor în spațiile interioare în care își petrec cea mai mare parte a timpului. Obiectivul nostru principal nu mai este să construim clădiri, ci să clădim încredere.

Reporter: Care sunt pașii aplicării acestui concept în zona rezidențială și unde, mai exact, va fi aplicat?

Ștefan Tudos: Pașii aplicării măsurilor în cazul unei clădiri rezidențiale sunt aceiași ca în cazul celorlalte spații. Există un set

Genesis Property este unul dintre cei mai importanți dezvoltatori de birouri de clasa A din România, având o experiență de peste 20 de ani în industria imobiliară.

Compania deține și administrează peste 150.000 de metri pătrați de spații de birouri de clasa A, în clădirile Novo Park și West Gate Business District din București, ocupate de chiriași precum HP, Accenture, Societe Generale, Citibank, Ericsson, Garanti BBVA, Infineon, Luxoft, Yokogawa, Siemens și Alpha Bank, unde lucrează peste 20.000 de angajați. În 2020, Genesis Property a inițiat IMMUNE Building Standard™, un standard global inovator, care certifică reziliența clădirilor la amenințări pentru sănătate cum este pandemia de Covid-19. Prin IMMUNE™, compania își propune să contribuie sustenabil la crearea clădirilor sănătoase ale viitorului.

Genesis Property este, de asemenea, dezvoltatorul primului campus studentesc privat din România, West Gate Studios, și al unității de cazare de 4 stele Studio One Accommodation Suites.

de 135 de măsuri, care vizează o serie largă de aspecte în cazul oricărui spațiu interior. Setul de măsuri a fost gândit astfel încât să fie adaptat și aplicat în principal spațiilor comune, indiferent de vechimea clădirii.

De exemplu, în cazul One Palace Place, administrată de Navana Property Group și prima clădire rezidențială IMMUNE™, căile de intrare și de ieșire au fost fie reconfigurate, fie dotate cu sisteme touchless, pentru o siguranță sporită. În același timp, clădirea beneficiază acum de o igienizare îmbunătățită a zonelor de contact și de trecere, cum ar fi intrarea principală, lifturile, scările și mânerele ușilor. În plus, la intrarea principală și în holurile lifturilor de la fiecare etaj au fost instalate sisteme automate pentru dezinfectarea mâinilor. Echipa care se ocupă de administrarea clădirii și stewardul dedicat IMMUNE™ au beneficiat de training suplimentar, de echipamente de protecție PPE și de protocoale de curățare în profunzime a zonelor destinate personalului. Navana Property Group și-a aliniat, totodată, politicile operaționale la standardul IMMUNE™, atât la nivel corporate, cât și pentru rezidenți, vizitatori și contractori, în special în ariile care vizează continuitatea activității și bunăstarea oamenilor.

Reporter: Ce așteptări aveți în urma implementării acestui concept?

Ștefan Tudos: Așteptările noastre în urma implementării măsurilor recomandate de IMMUNE™ sunt legate, în primul rând, de protecția clădirilor din

punct de vedere sanitar pentru atunci când oamenii se vor întoarce la birou. În al doilea rând, recâștigarea încrederii angajaților în spațiile lor de lucru este esențială pentru a implementa sistemul de lucru hibrid.

Un sistem de lucru hibrid, care presupune un echilibru între lucrul de acasă și cel de la birou, este crucial pentru menținerea unui balans între viața personală și cea profesională. Cel puțin așa reiese chiar din spusele angajaților chestionați de noi, în urma unor sondaje de opinie comandate de Genesis Property. Cei mai mulți dintre ei își doresc ca biroul să rămână extrem de important în viitor și văd o transformare a acestuia într-o adevărată platformă care să susțină o dezvoltare armonioasă a celor aflați la început de carieră și nu numai. Fără un spațiu de socializare și colaborare, nu putem avea profesioniști în multe domenii de activitate, de aceea rolul spațiilor de lucru sigure și confortabile a devenit mai important ca niciodată.

Reporter: Cum reușiți să treceti prin perioada de criză și ce alte strategii abordați în această perioadă?

Ștefan Tudos: Această pandemie a reprezentat un test pentru întreaga lume și a scos în evidență importanța unei echipe solide. O astfel de echipă, capabilă să ia decizii rapide și eficiente în condiții delicate, sub presiune, se construiește în timp. Noi, la Genesis Property, am avut mereu grijă să avem o astfel de echipă, capabilă să construiască relații solide, bazate pe încredere, cu clienții și furnizorii.

În această perioadă, comunicarea transparentă cu partenerii este esențială. Orice organizație trebuie să aibă oameni capabili să se așeze la masa negocierilor și, împreună cu aceștia, să găsească cele mai bune soluții pentru toată lumea. Numai în acest fel, prin discuții sincere și găsirea unor soluții de tip win-win, putem depăși cu succes conjuncturi nefavorabile.

Reporter: Ce investiții aveți în vedere până la finalul anului?

Ștefan Tudos: În acest an, prioritatea rămâne promovarea valorilor și misiunii standardului IMMUNE™: crearea de spații sănătoase care contribuie la protejarea sănătății oamenilor, recâștigarea încrederii și transformarea spațiilor interioare pentru a crea clădirile sănătoase ale viitorului. Acest din urmă obiectiv este unul mai complex și face referire la transformarea spațiilor de lucru în platforme de colaborare și socializare, care să asigure un echilibru extrem de important între viața personală și cea profesională. În următorii ani avem în plan să continuăm certificarea cât mai multor clădiri cu standardul IMMUNE™.

Reporter: Cum vedeți piața imobiliară în următoarea perioadă?

Ștefan Tudos: Evoluția pieței imobiliare este strâns legată de cea a economiei în ansamblu. Toate datele ne arată că economia României a evoluat foarte bine în acest an, iar cele mai multe estimări vorbesc despre o creștere economică de peste 7% în acest an.

În aceste condiții, este firesc ca odată ce ne apropiem de perioada post-pandemică, piața imobiliară să rămână stabilă cu o ușoară tendință de creștere pe toate sectoarele, inclusiv în ceea ce privește birourile de clasă A, unde este activă Genesis Property. Nu vedem niciun motiv pentru care, pe termen mediu, cererea de birouri de calitate să scadă, mai ales dacă ținem cont de regulile care prevăd o distanțare mai mare între angajați și de creșterea economică pe care o anticipăm. În acest context,

chiar și în sistemul hibrid de lucru, care, din discuțiile pe care le avem cu companiile multinaționale, va presupune prezența la birou în medie cel puțin 3 zile pe săptămână, nevoia de spații de birouri va rămâne stabilă. Totodată, este de menționat faptul că un spațiu de birou premium, amenajat conform celor mai noi standarde de siguranță sanitară și cu dotări multiple și actuale, a devenit un factor de departajare între companii, în cazul specialiștilor care sunt "vânați".

Reporter: Care este evoluția acestora la aproape doi ani de criză sanitară?

Ștefan Tudos: Piața imobiliară a fost, anul trecut, afectată de pandemie, la nivel global, așa cum era de așteptat și cum s-a întâmplat și cu multe alte sectoare economice. Însă, în 2021, odată ce efectele pandemiei au fost mult atenuate, întreaga economie globală a început să-și revină și, odată cu ea, și piața imobiliară a revenit la viață.

În cazul birourilor, deși au existat multe semne de întrebare în ceea ce privește nevoia reală de spații, pandemia a scos în evidență tocmai importanța foarte mare a acestora în menținerea unui echilibru emoțional. Statul în casă o lungă perioadă de timp și lipsa interacțiunilor sociale reale poate reprezenta o sursă de probleme la nivelul întregii societăți. Mai multe studii au scos în evidență faptul că multe persoane au fost afectate de depresie și lipsa relațiilor sociale în perioada pandemiei, iar lipsa lucrului de la birou în mod cert a avut aici o contribuție importantă. Astfel, anticipăm în perioada post-pandemică o revenire a cererii de spații de birouri clasă A, acesta fiind un segment care a fost și mult mai puțin afectat de pandemie decât alte sectoare.

Reporter: Mulțumesc!

"În cazul One Palace Place, administrată de Navana Property Group și prima clădire rezidențială IMMUNE™, căile de intrare și de ieșire au fost fie reconfigurate, fie dotate cu sisteme touchless, pentru o siguranță sporită. În același timp, clădirea beneficiază acum de o igienizare îmbunătățită a zonelor de contact și de trecere, cum ar fi intrarea principală, lifturile, scările și mânerele ușilor".

Healthy by Design Building Institute (HDBI) a certificat prima proprietate rezidențială din lume cu IMMUNE Building Standard™. One Palace Place, o clădire rezidențială de lux din Londra, Marea Britanie, administrată de Navana Property Group, a primit eticheta IMMUNE™ - Strong, devenind prima proprietate rezidențială care primește această distincție. Situată în prestigiosul cartier Westminster, One Palace Place dispune de 35 de apartamente private, concierge disponibil 24/7 pentru rezidenți, alături de o sală de teatru cu 312 locuri, un studio cu 120 de locuri, precum și un restaurant și un bar deschis publicului larg.

Obținerea certificării IMMUNE™ pentru clădirea rezidențială deținută de Navana Property Group este rezultatul implementării cu succes a majorității celor 135 de măsuri incluse în IMMUNE™ Assessment Scoring Index, un instrument de evaluare dezvoltat de Genesis Property, un membru important al European Property Federation și dezvoltator de birouri de clasa A, conform reprezentanților Genesis.

Aceștia arată: "Căile de intrare și de ieșire ale One Palace Place au fost fie reconfigurate, fie dotate cu sisteme touchless. În același timp, clădirea beneficiază acum de o igienizare îmbunătățită a zonelor de contact și de trecere, cum ar fi intrarea principală, lifturile, scările și mânerul ușilor, în timp ce la intrarea principală și în

holurile lifturilor de la fiecare etaj au fost instalate sisteme automate pentru dezinfectarea mâinilor".

Echipa care se ocupă de administrarea clădirii și stewardul dedicat IMMUNE™ au beneficiat de training suplimentar, de echipamente de protecție PPE și de protocoale de curățare în profunzime a zonelor de relaxare destinate personalului. Navana Property Group și-a aliniat, totodată, politicile operaționale la standardul IMMUNE™, atât la nivel corporat, cât și pentru rezidenți, vizitatori și contractori, în special în arile care vizează continuitatea activității și bunăstarea oamenilor.

"Facem acum încă un pas important în călătoria noastră care a început în aprilie 2020, la scurt timp după izbucnirea pandemiei, când am dezvoltat IMMUNE Building Standard™ ca un proiect de referință pentru clădirile sănătoase ale viitorului. Am parcurs un drum lung de atunci și am valorificat expertiza relevantă dobândită în crearea unor medii construite mai sănătoase în care oamenii își petrec cea mai mare parte a timpului, fie acasă, fie la locul de muncă. Experiența noastră cu acest standard inovator și abordarea vizionară a Navana au condus la prima clădire rezidențială certificată IMMUNE™ din lume, deschizând calea pentru casele noastre post-pandemice", a spus Liviu Tudor, fondator al Genesis Property și președinte al European Property Federation.

IMMUNE™ se bazează pe o investiție practică în Healthy by Design System (HbDS), care încorporează o rețea de senzori specializați care măsoară parametrii mediului interior, cum ar fi aerul, umiditatea, temperatura sau nivelul de CO2. Datele privind performanța clădirii sunt colectate în timp real, permițând operatorului clădirii să verifice și să ajusteze starea clădirii la un nivel de performanță sustenabil, oferind ocupanților spațiul și încrederea necesară pentru o experiență de viață sănătoasă. Fiecare clădire certificată IMMUNE™ încorporează tehnologii avansate, echipamente specializate și personal dedicat, un IMMUNE™ Steward, pentru a gestiona operațiunile și parametrii de sănătate ai clădirii, conform recomandărilor din standard.

Build Green, un evaluator de clădiri independent și autorizat și un contribuitor la dezvoltarea IMMUNE Building Standard™, desfășoară procesul de evaluare și recomandă certificarea IMMUNE™ a unei proprietăți cu una dintre cele trei etichete: Puternic (3 stele), Solid (4 stele) sau Rezilient (5 stele).

"Anul trecut, oamenii au petrecut probabil mai mult timp ca niciodată acasă, dar, în timp ce am asistat la schimbări în modul în care birourile sau magazinele sunt gestionate pentru a menține oamenii în siguranță, au existat puține discuții despre ce ar trebui să se întâmple într-un cadru multi-rezidențial. Oamenii doresc mai multă siguranță, în timp ce învață să trăiască cu Covid-19 și ne pregătim cu toții pentru posibile focare viitoare. Nu este vorba de a crea spații sterile, ci de a face schimbări raționale de design și management. Certificarea IMMUNE™ arată angajamentul nostru, în calitate de administratori profesioniști de proprietăți și active, de a face tot ce ne stă în putință pentru a ne menține clienții sănătoși și în formă", spune Mark Fitzgerald, managing director al Navana Property Group.



Immune Navana - One Palace Place, London