



"Urmează o perioadă efervescentă, cu multe proiecte de relocare și reamenajare a birourilor"

(Interviu cu Mihaela Topor, Senior Workplace Consultant - CBRE Romania)

Dacă la început de an au avut loc schimbări minore pe piața de birouri, din al doilea trimestru a crescut numărul proiectelor de workplace management, apreciază Mihaela Topor, Senior Workplace Consultant - CBRE Romania.

Aceasta estimează că va urma o perioadă efervescentă, cu multe proiecte de relocare și reamenajare a birourilor, având în vedere dorința companiilor de a adapta spațiul de lucru la modul de lucru hibrid.

Reporter: Cum a evoluat cererea pentru reamenajarea birourilor odată cu reîntoarcerea angajaților la birou?

Mihaela Topor: Reîntoarcerea angajaților la birou, fie complet, fie parțial - în regim hibrid, a influențat cererea pentru reamenajarea birourilor, 2022 fiind un an cu o activitate intensă pe segmentul Office în ceea ce privește cererea pentru relocări și amenajări de spații de birouri.

Dacă la început de an au fost schimbări minore pe piață, din al doilea trimestru a crescut numărul de proiecte de workplace management.

Estimăm că va urma o perioadă efervescentă, cu multe proiecte de relocare și reamenajare a birourilor, având în vedere dorința companiilor de a adapta spațiul de lucru la modul de lucru hibrid.

Reporter: Au aparut și în România procese ca workplace management, o tendință globală tot mai prezentă și local. Ce presupune acest proces și ce beneficii aduce?

Mihaela Topor: CBRE oferă aceleași servicii și de același nivel de calitate pe toate piețele. Prin urmare, am promovat și în România conceptul de workplace management,

care a fost foarte rapid și ușor absorbit de piață datorită avantajelor majore pe care le aduce companiilor, atât la nivel de business, cât și în strategia de employer branding.

Într-un spațiu amenajat în mod inteligent, angajații pot lucra eficient și în siguranță, având la îndemână toate facilitățile necesare pentru desfășurarea activității, dar și pentru destresare și relaxare la birou. Este o parte strategică a menținerii angajaților fericiți și implicit a creșterii productivității și rezultatelor în activitate.

Astfel, workplace management

are ca beneficii atât reducerea cheltuielilor prin optimizarea folosirii spațiului de lucru și creșterea eficienței în muncă, cât și crearea unei atmosfere deosebite la birou și asigurarea stării de bine a angajaților.

Reporter: De ce este nevoie de reamenajarea birourilor?

Mihaela Topor: Este o adaptare continuă la nevoile companiilor și ale angajaților. Acum, când modul de lucru hibrid este predominant în companii, în special în cele din domeniul IT, dar nu numai, reamenajarea birourilor este soluția de adaptare la acest nou mod de lucru

MIHAELA TOPOR:

"Într-un spațiu amenajat în mod inteligent, angajații pot lucra eficient și în siguranță, având la îndemână toate facilitățile necesare pentru desfășurarea activității, dar și pentru destresare și relaxare la birou. Este o parte strategică a menținerii angajaților fericiți și implicit a creșterii productivității și rezultatelor în activitate".



pentru a eficientiza activitatea simultan a angajaților care se află la birou și a celor care lucrează remote.

În cele mai multe cazuri, având în vedere modul de lucru hibrid, reamenajarea birourilor vine odată cu relocarea birourilor. Adică, la nivel de piață cererea mare este pe relocarea birourilor într-un nou sediu, mai modern, cu mai multe facilități, aflat în zone strategice din oraș - central sau lângă campusuri universitare, mai aproape de mijloace de transport. Odată cu relocarea într-un nou sediu, automat este amenajat spațiul de lucru într-un mod mult mai eficient și inteligent decât în vechiul sediu, mai ales că în multe cazuri este vorba de o suprafață mai mică, în care trebuie incluse și armonios amenajate toate facilitățile oferite.

De asemenea, a crescut numărul de cereri pe amenajarea spațiilor de lucru în companii care nu schimbă sediul, dar care vor o schimbare privind conceptul și reamenajarea spațiului de birouri ca parte din strategia de recrutare și retenție personal. În acest caz, este regândit modul în care să funcționeze și să arate spațiul de birouri, ținând cont de cerințele companiei, care în aproape toate cazurile includ adăugarea de noi facilități la birou.

Reporter: Care sunt efectele amenajării birourilor în activitatea de recrutare și retenție personal, dar și în productivitatea angajaților?

Mihaela Topor: Amenajarea birourilor are scopul să transforme spațiul de lucru într-un spațiu care să fie folosit la capacitate maximă, care integrează noi zone cu noi facilități, favorizând o colaborare mai eficientă între membrii echipelor unei firme. În același timp, asigură o experiență deosebită zi de zi în activitate, contribuind și la crearea unei atmosfere plăcute, biroul fiind acum o destinație în sine, nu un loc pentru îndeplinirea task-urilor.

Astfel, efectele în strategia de recrutare și retenție personal sunt maxime, transformând o companie

într-un angajator foarte atractiv pe piața muncii, în special în domenii cu deficit mare de personal, pentru atragerea celor mai buni angajați.

Reporter: Cât investesc companiile în amenajarea birourilor?

Mihaela Topor: Având în vedere contextul economic actual, este greu de menționat costuri, acestea fluctuând la nivel de piață și variind în funcție de cerințe și complexitatea proiectului. Facilitățile solicitate au început să devină din ce în ce mai variate, aspect care influențează în sens crescător costurile. Dacă ne raportăm însă strict la etapa de amenajare pentru modul de lucru hibrid, companiile au început să investească cu cel puțin 15% mai mult per mp decât o făceau în trecut.

Reporter: Care sunt primele cinci tendințe în amenajarea birourilor? Mai este open space-ul la modă? Cum este transformat acum?

Mihaela Topor: Principalele tendințe în amenajare sunt:

1. Biroul ca destinație, și nu ca obligație

Locul de muncă a trecut de la un mediu de lucru bazat pe tipul de activități la unul bazat pe stilul de lucru, punând oamenii în centru și concentrându-se pe inovare, co-creare (includerea sugestiilor oferite de clienți), colaborare, sănătate și sustenabilitate.

2. Munca în format hibrid este aici pentru a rămâne

Un model de lucru hibrid recunoaște că, deși unii angajați pot fi productivi fără a fi față în față, interacțiunile în persoană au încă un rol important de jucat. Prin urmare, locul de muncă trebuie să le permită angajaților să lucreze dintr-o varietate de spații și locuri, în mod interschimbabil și sigur. Spații care permit conexiunea echipelor din birou cu cele care lucrează remote, zone de lucru plug&work care se pot transforma rapid în arii de socializare etc.

3. "E" din ESG (Environmental, Social, and Governance) începe să influențeze cerințele de spațiu

ale chirișilor - o atenție tot mai mare la selecția materialelor, la amprenta de carbon, la performanțele clădirii de birouri care găzduiește spațiul de lucru etc.

4. De asemenea, "S", deoarece birourile încep să devină mai sociale.

Scopul este de a obține "The Empathetic Occupancy" - pentru a oferi locuri de muncă primitoare, care să permită tuturor să ajungă în zonele necesare și să utilizeze pe deplin echipamentele & resursele și să evite segregarea sau stigmatizarea angajaților cu nevoi speciale.

5. Tehnologia pentru amenajări incluzive - online și offline

Crearea unei experiențe de colaborare mai incluzive și mai productive pentru participanții virtuali necesită mai mult decât simpla instalare de camere web în sălile de conferință. Alegerea mobilierului, configurația echipamentelor, chiar și culorile markerilor, toate acestea îmbunătățesc eficiența spațiului.

Spațiile de colaborare construite special pentru colaborarea în prezență mixtă iau în considerare nu numai un nou set de principii de design, ci și câteva principii tehnologice, cum ar fi:

- Pe măsură ce forța de muncă devine din ce în ce mai mobilă, iar activitatea se desfășoară cu ajutorul unei varietăți de dispozitive, au crescut preocupările legate de securitatea cibernetică atunci când se conectează la rețeaua companiei. Asigurați compatibilitatea noilor instrumente cu infrastructura de rețea existentă și cu cerințele de securitate.

- Costul pare a fi o măsură simplă cu care se compară produsele, dar poate exista o complexitate ascunsă pe durata de viață a unei noi tehnologii dacă nu faceți diferența între costul de achiziție și costul de proprietate.

- În cel mai bun caz, tehnologia ușurează viața profesională, dar în cel mai rău caz poate adăuga frustrare și pierdere de timp.

Conceptul de open space în întreg spațiul de lucru nu mai este o dominantă în workplace, rămâne însă o opțiune din paletarul pe care strategia de workplace o pune la dispoziție. Open space-ul este folosit parțial, în anumite zone de relaxare sau în anumite departamente, decizia de a utiliza o astfel de amenajare fiind de cele mai multe ori

validată în cursul unui proces de change management pe care consultantii îl desfășoară împreună cu echipele de HR ale beneficiarului.

Reporter: Ce stiluri și tematiche de design preferă companiile în amenajarea birourilor?

Mihaela Topor: Accentul nu mai este pus neapărat pe o anumită tematică, ci pe necesitățile angajaților, în prezent fiind foarte importante wellbeing-ul și spațiile de socializare. De asemenea, începe să devină din ce în ce mai prezent factorul de ESG.

Reporter: Care sunt cele mai extravagante cerințe în amenajarea birourilor?

Mihaela Topor: O cerință atipică este pentru un spațiu de birouri dintr-un oraș regional: acest spațiu trebuie să fie în totalitate dedicat activităților sociale și să nu existe niciun birou operațional. De asemenea, am întâlnit cerințe precum dezvoltarea unei "camere muzicale", prevăzută cu instrumente și antifonată, sau camera de tip "mama și copilul", ori zone de meditație ("zen room") dacă ar fi să evidențiem unele dintre cele mai nișate cerințe referitoare la spații speciale.

Reporter: Va apărea zona de wellness/spa la birou, pe langa zona de gaming, sport?

Mihaela Topor: Zonele cu destinație wellness reprezintă deja o cerință obișnuită în briefurile companiilor, de cele mai multe ori fiind vorba despre spații special amenajate pentru activități precum yoga, pilates, meditație etc. Ne așteptăm ca pe piețele muncii foarte competitive, cum este domeniul IT, să vedem facilități mai specializate la birou, în afară de celebra zonă de relaxare care acum înseamnă mai degrabă spațiu cu canapele și fotolii și device-uri pentru jocuri, astfel că o zonă de spa la birou am putea vedea cât de curând.

Este o linie fină între zona de wellness-spa și sport, din punctul de vedere al siguranței și securității în muncă. O sală de pilates este din ce în ce mai solicitată, pe când o sală de forță s-ar putea să reprezinte un risc.

Reporter: Mulțumesc!

"Locul de muncă a trecut de la un mediu de lucru bazat pe tipul de activități la unul bazat pe stilul de lucru, punând oamenii în centru și concentrându-se pe inovare, co-creare (includerea sugestiilor oferite de clienți), colaborare, sănătate și sustenabilitate".