



Sursa foto: facebook / Skanska Romania

"În ciuda pandemiei, biroul a rămas un element important în viața noastră profesională"

(Interviu cu Tamara Guleryuz, Leasing&Asset Manager pentru divizia de dezvoltare comercială Skanska CEE)

Chiar și după pandemie, spațiul de birou a rămas un element important în viața profesională, este de părere Tamara Guleryuz, Leasing&Asset Manager pentru divizia de dezvoltare comercială Skanska CEE. În cadrul unui interviu, domnia sa ne-a spus că angajații nu au renunțat la munca

de la birou, dar că este evident că își doresc flexibilitatea de a lucra atât de la birou, cât și de acasă ori din diferite locații. "Conform discuțiilor cu partenerii noștri, majoritatea angajaților consideră modelul hibrid de lucru ca fiind ideal", a completat domnia sa.

Reporter: Care sunt domeniile în care angajații s-au întors în majoritatea lor la birou și în ce domenii se lucrează în continuare mai mult de acasă?

Tamara Guleryuz: În ceea ce privește Equilibrium 1, parte din complexul Equilibrium din zona de Nord a Capitalei, rata medie de prezență la birou este de aproximativ 90%. Proiectul

Equilibrium fiind construit în jurul ideii de comunitate și îmbinând atât de armonios facilitățile necesare unei vieți profesionale dinamice cu cele ale vieții personale, atrage la birou în fiecare zi aproape toți angajații, iar acest lucru reprezintă pentru noi o mare satisfacție.

Angajații companiilor rezidente, care activează în domenii

precum consultanță, turism, industria farmaceutică & medicală, construcții, publicitate sau asigurări se pot bucura zi de zi de 3.500 mp de spații verzi pentru relaxare, cu mobilier urban dotat cu prize electrice și acoperire wireless, dar și de numeroasele facilități care încurajează mobilitatea sustenabilă și un stil de viață activ.

În plus, cu o frecvență regulată, sărbătorim alături de angajații care vin la birou momentele speciale din an. Sunt ocazii pentru care pregătim activări speciale și zone tematice pentru a crea o conexiune mai profundă cu momentele respective, dar și pentru a înfrumuseța zonele comune din clădire.

Reporter: Ce solicitări au an-



Skanska Romania - Equilibrium Offices | Foto: Catalin Marcu.com

Sursa foto: facebook / Skanska Romania

gajații de la angajatori, referitoare la spațiile de birouri, după pandemie?

Tamara Guleryuz: Chiar și după pandemie, spațiul de birou a rămas un element important în viața profesională. Angajații nu au renunțat la munca de la birou, dar este evident că își doresc flexibilitatea de a lucra atât de la birou, cât și de acasă ori din diferite locații. Conform discuțiilor cu partenerii noștri, majoritatea angajaților consideră modelul hibrid de lucru ca fiind ideal. Rezultatele pe care le-am obținut în studiul de anul trecut arată că, pentru 51% dintre angajații chestionați, varianta ideală de muncă presupune cel puțin 3-4 zile pe săptămână lucrate de la birou. Această tendință este vizibilă în toate țările din CEE.

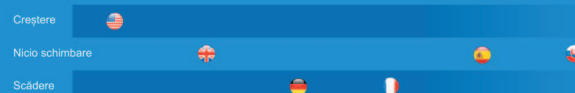
Noile spații de birouri, precum cele create de Skanska, se aliniază nevoilor fundamentale din viața de zi cu zi a angajaților și sunt pregătite să acopere cât mai multe dintre ele. Indiferent de domeniul de activitate al oricărei companii, un spațiu de lucru configurat și echipat în mod corespunzător este esențial în

crearea culturii organizaționale și menținerea ei, păstrând angajații conectați atât unul cu celălalt, cât și cu activitatea companiei. Birourile de astăzi promovează și integrează în designul lor conceptul de well-being, atât din perspectivă fizică, cât și psihică. Spațiile de relaxare, spațiile verzi pentru muncă și socializare, precum și spațiile care oferă posibilitatea de a face mișcare fizică reprezintă un aspect important pentru angajați.

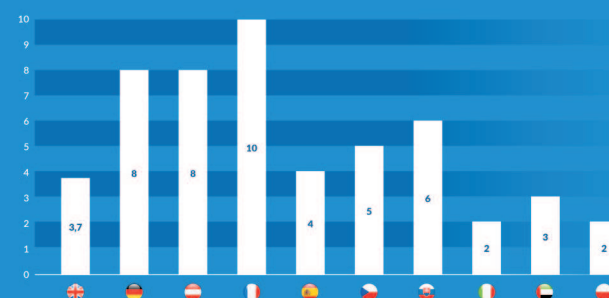
Pe baza experiențelor noastre de până acum, atât angajatorii, cât și angajații sunt din ce în ce mai conștienți de importanța unor medii de lucru care să ofere experiențe cât mai complete și la standarde înalte, care să promoveze inovația și care să fie mereu pregătite să facă față schimbării și provocărilor. Așadar, calitatea spațiilor reprezintă un aspect important atât pentru angajații care doresc să se reîntoarcă la birou, cât și pentru angajatori, care trebuie să ofere acum mai mult decât o făceau înainte.

Reporter: Au fost făcute relocări ale spațiilor de birouri după

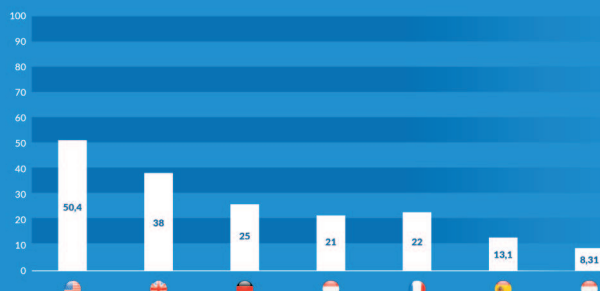
Tendința preconizată a spațiului de lucru alocat per lucrător

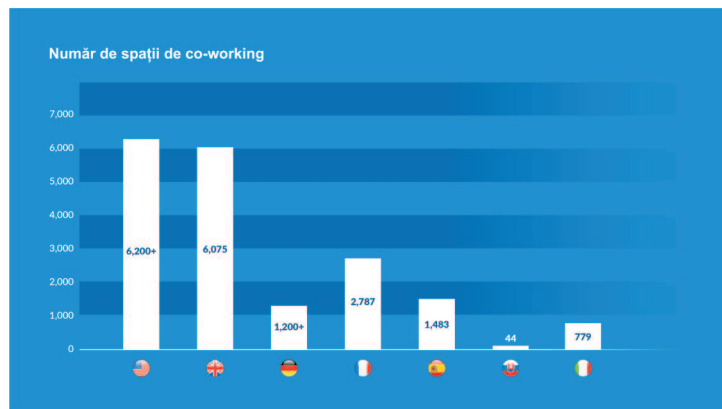


Suprafața minimă necesară sau recomandată pentru fiecare lucrător (m²)



Procentul actual al persoanelor care lucrează tot timpul sau parțial de la distanță





criza sanitară și în ce zone?

Tamara Guleryuz: Activitatea de leasing este extrem de dinamică și observăm că nevoile actuale pentru spațiile de birouri vin mai degrabă ca urmare a diverselor stadii de dezvoltare în care se află companiile și mai puțin ca urmare a crizei sanitare.

Reporter: Ce tendințe sunt în

acest an în domeniul designului de birou?

Tamara Guleryuz: În complexul Equilibrium aplicăm o serie de principii de design interior care armonizează estetica cu funcționalitatea și sustenabilitatea și ne bucurăm că avem clienți deschiși, unii dintre ei extrem de interesați chiar să aplice

principiile economiei circulare în ceea ce privește spațiul pe care îl amenajăm pentru ei.

Vă putem da ca exemplu cazul biroului Skanska, unde aproximativ 80% din mobilier a fost reutilizat din birourile în care echipa Skanska s-a mutat de-a lungul timpului, evitând astfel achiziția care nu era neapărat necesară de noi corpuri de mobilier. Spațiul de lucru a fost dotat cu mochetă carbon neutral, Skanska fiind prima companie din România care a montat o astfel de mochetă într-un spațiu de birouri, iar pentru decorarea pereților din sălile de întâlniri am ales să nu utilizăm branding printat classic, ci să lucrăm cu Andreea Toma, artist vizual, cunoscută pentru lucrările sale manifest vizibile în multe orașe ale României. Andreea Toma a pictat parte din pereții biroului echipei Skanska, dar și parte din zona de recepție a proiectului Campus 6.3. Tot în spațiul nostru de birouri au fost create zone verzi cu plante de interior

care au atât funcție estetică, cât și de well-being. Și, în final, am utilizat la maximum spațiile vitrate, amplasând zone de lucru acolo unde lumina naturală este prezentă și puternică.

Reporter: Cum au fost reamenajate spațiile de birouri după pandemie?

Tamara Guleryuz: Chiar la începutul pandemiei a fost creat Care for Life Office Concept, un concept dezvoltat de Skanska, orientat spre siguranța angajaților odată cu reîntoarcerea acestora la birouri. Conceptul include consultanță pentru chiriași și implementarea protocoalelor și a soluțiilor de siguranță menite să prevină transmiterea oricăror boli potențial infecțioase în viitor. Conceptul are în vedere patru aspecte principale: calitatea aerului, implementarea soluțiilor de tip touch-free, măsurile de distanțare socială și managementul clădirilor din punct de vedere al siguranței, pentru ca angajații din clădiri să își poată desfășura activitatea la birou în



Skanska Romania - Equilibrium Offices | Foto: Catalin Marcu.com

Sursa foto: facebook / Skanska Romania

cele mai bune condiții.

În ceea ce privește spațiile de birouri, ele sunt reamenajate acolo unde angajatorii consideră necesar, luând în calcul nevoile angajaților - spații de lucru individuale, dar și spații de colaborare, zone de interacțiune și relaxare, acestea fiind soluții care ajută angajații ce se întorc la birou să se simtă în siguranță, dar în același timp conectați la colegii lor și la cultura companiei din care fac parte.

Reporter: Ce proiecte de tip smart îmbrățișează dezvoltatorii de birouri?

Tamara Guleryuz: La Skanska deja folosim în cadrul proiectelor noastre un model energetic circular iar pentru Equilibrium 1 am contractat energie provenită 100% din surse regenerabile. Toate soluțiile de reducere a consumului energetic implementate de noi sunt gândite în jurul nevoilor, confortului sporit și stării de bine a rezidenților și utilizatorilor clădirii.

Pentru Equilibrium 1, faptul că folosim energie provenită 100% din surse regenerabile și, adițional, am integrat soluții de optimizare a consumului de energie, a dus la o diminuare a consumului de energie cu 38%.

Printre principalele soluții pentru reducerea și eficientizarea consumului de energie, se numără:

- Optimizarea temperaturii ambientale prin BMS (Building Management System) - Sistemul oferă acces în timp real la toate echipamentele, măsurând eficiența energetică. În Equilibrium, temperatura interioară poate fi optimizată în raport cu cea exterioară prin setarea parametrilor de confort optimi atât din punct de vedere al confortului termic, cât și al consumului de energie. O măsură recomandată de noi este încălzirea sau răcirea diferențiată, în funcție de gradul de ocupare sau de fi cărui spațiu ori chiriaș. De asemenea, reducerea temperaturii

ambientale cu până la 2-4 grade poate reduce consumul energetic cu până la 15%;

- Monitorizarea în timp real a consumului de energie și apă potabilă - Sistemul implementat în Equilibrium monitorizează în timp real consumul din fiecare zonă a clădirii, pe un dashboard dedicat, situat în recepția clădirii;

- Iluminarea spațiilor de birouri folosind lumina naturală - spațiile de birouri din Equilibrium sunt concepute în așa fel încât să beneficieze de cât mai multă lumină naturală. Astfel, consumul energetic asociat cu iluminatul artificial este redus, iar angajații beneficiază, în același timp, de un grad optim de lumină naturală;

- Iluminarea exclusiv cu corpuri de iluminat LED și cu senzori de mișcare pe toate spațiile comune - împreună cu maximizarea utilizării luminii naturale, contribuie la reducerea consumului de energie;

- Recircularea apei utilizate - Apa utilizată de la robinet este refolosită în alimentarea toaletelor. De asemenea, apa de ploaie este și ea colectată și reciclată, deservind sistemul exterior de irigații pentru spațiile verzi, cum ar fi grădina de 3.500 mp din fața complexului.

Soluțiile implementate în Equilibrium reprezintă un pas pe care l-am făcut către îndeplinirea obiectivului asumat de grupul Skanska de a atinge neutralitatea din punct de vedere al emisiilor de carbon în cadrul propriilor sale operațiuni până în 2045. În prezent, la nivel de grup, compania a reușit să-și reducă emisiile de CO2 cu peste 46%.

Dacă însă, ne-am referi strict la proiecte menite să îmbunătățească experiența în spațiile de birouri, putem spune că, așa cum arată și studiile noastre de anul trecut, noile birouri nu mai sunt doar un loc în care angajații trebuie să meargă în fiecare zi. Acestea trebuie să faciliteze socializarea, împărtășirea de experiențe și găsirea echilibrului între viața profesională și cea personală.

În clădirea Equilibrium 1 angajații și-au reluat tot mai mult activitatea de la birou, tocmai din nevoia de a restabili echilibrul între viața de birou și viața de acasă. Spațiile de birouri pe care noi le punem la dispoziție angajatorilor le permit să-și adapteze modelul de lucru la dorințele echipelor. Însă, indiferent de formula aleasă, flexibilitatea rămâne cuvântul cheie fie că vorbim despre modelul sau programul de muncă, ori despre facilitățile puse la dispoziție sau noile spații de birouri.

Reporter: Mulțumesc!



Sursa foto: facebook / Skanska Romania

Studiu: Birourile Viitorului

Pandemia COVID-19 a schimbat multe industrii, iar modul în care oamenii folosesc birourile și așteptările lor față de aceste spații raportat la scopul lor fundamental au fost puse sub semnul întrebării și reevaluate, în ultimii doi ani.

Preocupată de tendințele, prioritățile și strategiile viitoare pentru arhitectură și design interior, PlanRadar a realizat o cercetare aprofundată în 12 țări pentru a înțelege modul în care specialiștii în domeniu se adaptează la schimbare și planifică un viitor sustenabil prin intermediul arhitecților, dezvoltatorilor imobiliari și a studiourilor de design interior.

Proiectul de cercetare despre "Birourile Viitorului" include analiza și concluziile a numeroase studii și rapoarte oficiale realizate de asociații de profil (urbaniști, arhitecți, ingineri civili), designeri de produs și amenajări interioare, producători de mobilă, jurnaliști în domeniu, din Statele Unite ale Americii, Marea Britanie, Germania, Austria, Franța, Spania, Italia, Slovacia, Cehia, Ungaria, Polonia și Emiratele Arabe Unite.

Studiul oferă o perspectivă interesantă asupra asemănărilor și discrepanțelor dintre punctele de vedere ale diferitelor țări cu privire la modul în care se va dezvolta spațiul de birouri în următorii ani și centralizează concluziile în câteva teme recurente: Modificări fizice ale biroului, Schimbarea scopului biroului, Schimbări în designul birourilor, Sustenabilitatea.

1. Modificări fizice ale biroului

De-a lungul istoriei, amenajarea și scopul birourilor a evoluat încontinuu, datorită schimbărilor din industria globală, ale ideilor despre management și ale progreselor tehnologice, cum ar fi apariția computerului personal. Cercetările sugerează că pandemia de COVID-19 a contribuit, de asemenea, la schimbări semnificative în amenajarea fizică a birourilor (sau, cel puțin, la o accelerare a tendințelor preexistente).

Poate că cea mai mare schimbare o reprezintă stagnarea dimensiunii birourilor, multe țări așteptându-se ca spațiile de birouri să rămână la dimensiunile de dinaintea pandemiei sau să scadă, dar foarte puține țări preconizând o creștere a spațiilor comerciale de birouri.

Acest lucru ar putea fi explicat prin mai mulți factori, dar este poate cel mai strâns legat de munca la distanță. Multe companii descoperă că nu mai au nevoie de atât de mult spațiu de birouri pentru a-și desfășura activitatea. Dacă mai mulți dintre angajați lucrează de la distanță o parte din timp, din punct de vedere economic este logic acestea să își reducă dimensiunile.

Am observat, de asemenea, o creștere a numărului de birouri flexibile - aceasta este în prezent abordarea dominantă a alocării birourilor în întreaga lume. Managerii de birou le cer oamenilor să urmeze modelele de birouri "hot desk", iar personalul nu mai are propriul birou sau cabină dedicată. Încă o dată, acest lucru se explică prin apariția muncii hibride.

2. Scopul biroului

Cercetările citate au arătat că scopul fundamental al biroului pare să treacă printr-o transformare radicală: munca hibridă este acum mult mai frecventă decât înainte - în mai multe țări, peste o cincime

dintre oameni lucrează acum de acasă în cea mai mare parte, sau chiar tot timpul. În mod clar, biroul nu mai este locul în care se desfășoară toate tipurile de muncă. În schimb, este un loc unde oamenii desfășoară anumite tipuri de sarcini sau activități specifice - unde învață cultura companiei, construiesc conexiuni și participă la sarcini de colaborare care nu pot fi realizate de la distanță.

Această flexibilitate în ceea ce privește scopul birourilor este reflectată în creșterea masivă a spațiilor de coworking. Deși coworkingul era deja o tendință în creștere înainte de pandemie, cercetarea noastră sugerează că numărul acestor spații va continua să crească vertiginos. Marea Britanie și SUA continuă să fie în frunte în ceea ce privește adoptarea spațiilor de co-working, dar există cu siguranță interes în mare parte din Europa.

În mod special, cercetarea noastră a arătat o interesantă creștere a acestor spații în zonele suburbane și rurale. Acest lucru este, din nou, cu siguranță legat de modelele de lucru hibride. Având în vedere că tot mai mulți angajați aleg să nu se deplaseze la sediile din centrul orașelor, aceștia apelează la spațiile de co-working locale pentru a beneficia de scaune confortabile și de conexiuni de internet fiabile, fără a fi nevoiți să parcurgă kilometri întregi pentru a le accesa.

3. Schimbări în designul birourilor

Modul în care sunt amenajate birourile, tipul de echipamente utilizate și decoratiile au suferit schimbări semnificative.

În majoritatea țărilor, există un interes tot mai mare pentru spațiile flexibile. Acesta se referă la utilizarea de pereți despărțitori, birouri și alte echipamente mobile care permit personalului să își schimbe rapid aspectul locului de muncă în funcție de nevoile în schimbare.

O tendință similară este apetitul din ce în ce mai mare pentru medii de colaborare la birou. Având în vedere că oamenii se deplasează la locul de muncă pentru a efectua mai multe sarcini de colaborare față în față, este logic să se rezerve mai mult spațiu pentru întâlniri sau sesiuni de ideare creativă.

De asemenea, s-a înregistrat o creștere a interesului pentru elementele de design care fac ca spațiul de birou să fie mai centrat pe om. Experții în amenajarea birourilor din întreaga lume par să adopte o abordare mai inspirată de natură în ceea ce privește amenajarea birourilor, cu interes pentru elemente precum lumina naturală, îmbunătățirea purității apei și curățarea aerului. Scopul este de a se asigura că oamenii se simt în siguranță și confortabil la locul de muncă.

4. Sustenabilitate

Având în vedere că o criză climatică globală devine din ce în ce mai vizibilă, designerii de birouri și alți profesioniști acordă din ce în ce mai multă prioritate sustenabilității. Conform cercetării, profesioniștii din jumătate dintre țări caută modalități de a face birourile mai ecologice.

În altă ordine de idei, există un interes tot mai mare pentru designul biofilic al birourilor. Multe dintre țările incluse în cercetarea noastră au raportat o cerere în creștere pentru utilizarea plantelor, a elementelor naturale de apă și a altor opțiuni de design pentru a face ca interiorul și exteriorul birourilor să fie mai ecologice.