IPG.RESEARCH

ОФИСЫ В РЕАЛЬНОСТИ ПОСТПАНДЕМИИ

ПРИ УЧАСТИИ КОМИТЕТА ПО ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ГУД
РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

Санкт-Петербург / 2020

ФОРМИРОВАНИЕ ОФИСНОЙ СРЕДЫ: ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

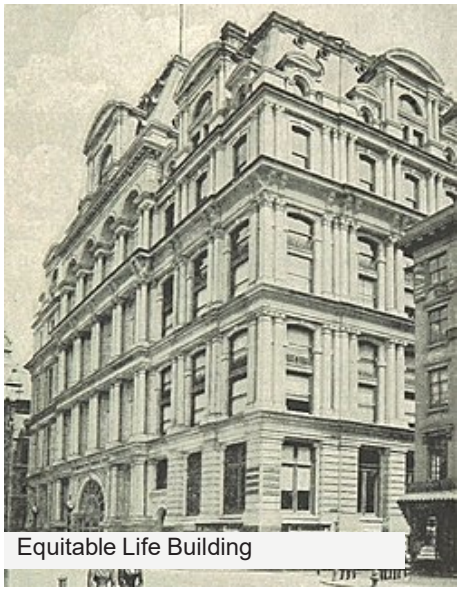
East India House в Лондоне (построено в 1729 и снесено в 1861) считается первым офисным зданием в мировой истории, где располагалась штаб-квартира Ост-Индской компании и клерки управляли колониями Британской Индии. До этого момента предшественники современных офисных сотрудников работали на заводах, фабриках, мануфактурах, биржах.

*Первые офисные здания представляли собой просторные залы (прародители современных open space) со свободной расстановкой мебели. Помещения имели высокие потолки и большие окна, что обеспечивало серьезное проникновение солнечного света, который на тот момент являлся единственным источником освещения. Расстояние от окна до стен редко превышало 9 метров. Высота потолков – 3-4 метра, площадь окон – от 2*3 метра. Этажность офисных зданий – не выше 4-5 этажей.*

East India House в Лондоне

В 1854 году Элайджа Отис патентует аварийный тормоз для лифтов. И в 1861 году запускает производство электрических лифтов. В 1900 году появился первый эскалатор. Эти изобретения оказали влияние на развитие высотного офисного строительства.

Примерно около 1870 года построено первое офисное здание с лифтом **Equitable Life Building** (Нью-Йорк). Здание было штаб-квартирой Американского общества по обеспечению равных условий жизни, которое занимало первые два этажа, остальные сдавались в аренду.



Equitable Life Building

В конце 19 – начале 20 века в Америке началось **строительство небоскребов.** Этот период стал временем индустриализации – в колледжах начали готовить профессиональных офисных служащих. Ряды «белых воротничков» пополнялись с каждым годом.

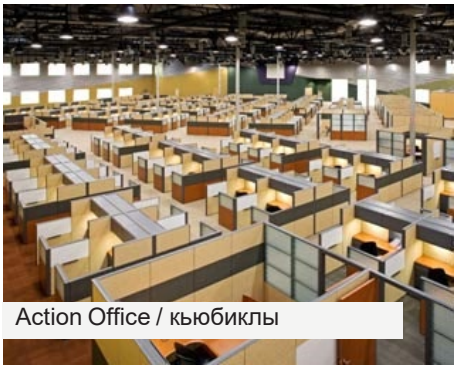
Офисные планировки того времени в Америке представляли собой открытое пространство, соответствующее фабричным системам работы: рядовые клерки сидели за столами, выстроенными в длинные ряды, руководство занимало отдельные кабинеты, организованные в крайних углах этажа, а в определенные часы появлялись тележки с кофе. В Европе офисные планировки были аналогичны, но имели меньший масштаб.

В 50-ые годы 20 века в Германии братья Шнелле разработали новый подход к формированию офисных пространств – **Bürolandschaft (офисный ландашфт),** основная идея которого заключалась в формировании неиерархического офисного пространства, где все сотрудники свободно общаются. Для воплощения внедрялись рабочие системы с неправильной геометрией, которые должны были формировать органические схемы логистики сотрудников всех уровней, чтобы усилить идею равенства.

Bürolandschaft (офисный ландашфт)

*В 60-е годы 20 века американцы упростили идею. Архитектор Роберт Пропст представил миру систему **Action Office**, которая более известна как кьюбиклы. Немецкий подход был наложен на американский офис: столы ставились вместе, но каждый был обособлен перегородками. Так компании могли оптимизировать площади офиса.*

Если изначально кьюбиклы были предназначены для того, чтобы дать свободу сотрудникам, то к концу 20 века они стали приобретать противоположные ассоциации.



Action Office / кьюбиклы

В 21 веке отношение к офисным пространствам изменили IT-компании, которые выросли в крупные корпорации. Кьюбиклы начали менять на открытые дизайнерские пространства, которые с каждым годом становились технологичнее, а функционал начал масштабироваться под бизнес-процессы. На смену индивидуальной работе в кьюбиклах пришла командная работа в открытых офисах. Основой офисной планировки стали не численность клерков, а бизнес-процессы и типы сотрудников.

Появление фрилансеров стало еще одним важным этапом изменения офисных пространств. В 2005 Брэд Ньюберг учредил первый коворкинг, который получил название Hat Factory.

ФОРМИРОВАНИЕ ОФИСНОЙ СРЕДЫ: ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

Офисный сегмент в СССР начал формироваться также при фабриках, заводах, НИИ и представлял собой открытые помещения, которые были организованы по принципу Bürolandschaft – рабочие столы размещались в свободном порядке.

Но с развитием бизнеса компании, чья деятельность не была связана с производством, начали перебираться в центральные локации. Офисы открывались в зданиях бывших особняков, доходных домов. И ввиду исторического конструктива изначально имели коридорно-кабинетную планировку, которая не была свойственна, например, американскому рынку.

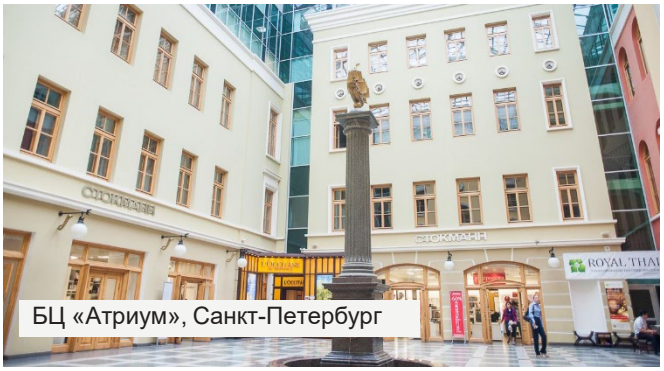
В Санкт-Петербурге изначально – в конце 90-ых – центр деловой активности зарождался на Невском проспекте. Здания меняли назначение на офисный функционал. Один из первых качественных проектов – это БЦ «Атриум» на Невском, 25 (дата реконструкции – 1997 год). В 2002 году после реконструкции был введен в эксплуатацию БЦ «Сити-центр». В 2003 году был введен в эксплуатацию БЦ «Петровский форт» – здание бывшей гостиницы.

В конце 90-х годов здание Гвардейского экономического общества на Набережной реки Мойки (в «золотом треугольнике») было реконструировано в современный бизнес-центр класса А «Северная столица». В 2005 году завершилось строительство второй очереди БЦ. В 2017 году объект купил ФХК «Империя» (сеть бизнес-центров «Сенатор»).

Строительство современных офисных центров началось примерно после 2005 года. Один из первых объектов – БЦ «Австрийский», который закончили строить в конце 2007 года. В 2008 году на участке бывшего оборонного предприятия «Дальсвязь» был построен БЦ «Линкор». В 2009 году на месте снесенной постройки начала XIX века был построен БЦ «Невский Плаза».

С появлением проектов нового строительства офисных центров и приходом зарубежных девелоперских компаний на рынок Санкт-Петербурга начал меняться подход и к проектированию зданий. Максимально открытое помещение этажа давало возможность проектировать офисные помещения под нужды арендаторов, подстраивая офисы под бизнес-процессы и требования компаний.

Интерьеры рабочего пространства статистического учреждения из фильма «Служебный роман», воссозданные в павильонах «Мосфильма», отображают подход к офисным пространствам во времена СССР.



БЦ «Атриум», Санкт-Петербург

БЦ «Сенатор» (ранее «Северная столица», Санкт-Петербург

БЦ «Линкор», Санкт-Петербург

ФОРМИРОВАНИЕ ОФИСНОГО ПРОСТРАНСТВА

ВАЛЕРИЙ ТРУШИН
руководитель отдела исследований и консалтинга IPG.Estate

> Независимо от того, в какой отрасли работает и развивается компания, мы все заняты в бизнесе людей. Независимо от того, насколько технически развита компания, личные встречи по-прежнему являются наиболее эффективным способом формирования новых идей, креатива, решения вопросов и достижения договоренностей. Личное общение и взаимодействие как внутри компаний, так и между ними, останется важным и эффективным инструментом в бизнесе.

Сегодня принципы формирования офисного пространства основаны на двух важных составляющих:

1. Сфера деятельности компании;
2. Специфика деятельности сотрудника.

Мы понимаем, что современный рынок труда (вне зависимости от сферы бизнеса) предполагает наличие разных типов сотрудников внутри компании, деятельность которых требует разного отношения как к организации рабочих процессов, так и к организации офисных пространств. Мы выделили 4 типа сотрудников.

80 %

всех идей рождаются в результате взаимодействия между людьми.

источник: Tom Allen, Sloan School of Management

Резидент

Сотрудники, которые 90% рабочего дня проводят за рабочим местом. Им важны наличие фиксированного места, обособленность от коллег, возможность сосредоточиться и необходимость сохранения конфиденциальности информации.

К этой группе относятся экономисты, бухгалтеры, юристы, аналитики, HR, руководители высшего звена.

Навигатор

Примерно 50% времени проводит вне офиса: встречи, переговоры, сделки, налаживание контактов, продажи. Но ему важно наличие возможности работать в офисе как индивидуально (ведение отчетности, подготовка документов и тд), так и в группе (обсуждение вопросов, сделок, участие команды в работе).

К этой группе мы можем отнести консультантов, агентов, менеджеров по продаже, развитию.

Кооператор

Примерно 30-50% рабочего времени проводит на рабочем месте, остальное время проводит в групповой работе с руководителями, подчиненными, также может работать и за пределами офиса.

К этой группе относятся руководители отдельных направлений и департаментов, операционные, административные директора.

Ремоутер

Официальные сотрудники компании, которые проводят в офисе не более 10% рабочее времени, в остальном работают удаленно (дома, на даче, в коворкинге, в другом городе или стране). В офисе появляются для командной работы, обсуждения, проведения общих совещаний. Им не нужно рабочее место.

К этой группе относятся дизайнеры, маркетологи, SMM-специалисты, IT-специалисты и тд.

ФОРМИРОВАНИЕ ОФИСНОГО ПРОСТРАНСТВА

Открытая планировка дает возможность формировать офисное пространство в зависимости от специфики бизнеса компании и сочетания внутри команды разных типов сотрудников.

Эффективность зонирования

Эффективность зонирования призвана разграничить локации для ведения разных бизнес-процессов и работы разных типов сотрудников.

Планировка open space эффективна тогда, когда внутри одного офиса зонирование обеспечивает разные группы сотрудников условиями для продуктивного труда.

При этом не стоит забывать и о нормах обеспеченности качественными офисными площадями из расчета на одного сотрудника.

В начале 20 века норма по обеспеченности в США, Европе и СССР составляла 2-5 кв.м общих офисных площадей на 1 сотрудника.

Учитывая изменение отношения к офисам и появление различных функций в местах общего пользования, норматив увеличился до 8-12 кв.м на 1 сотрудника.

Обеспеченность качественными офисными площадями, как и функциональность офиса во многом зависит от сферы бизнеса.

Первопроходцами и креаторами новых офисных концепций являются IT-компании. Они же сохраняют и наибольший показатель по обеспеченности, а также внедряют максимально широкое количество функций: meeting room, focus room, coffee point, кухни, спортивные и игровые комнаты, зоны отдыха, библиотеки, капсулы для сна и так далее.

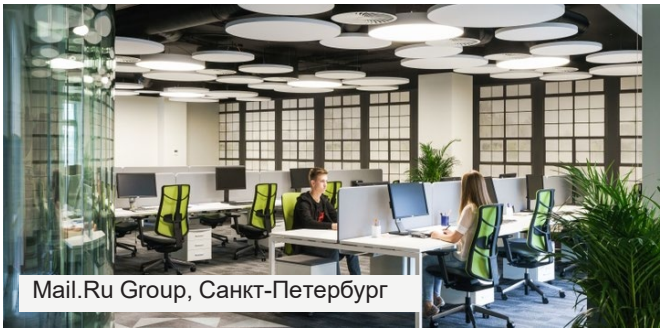
Например, в офисе Mail.Ru Group в Москве представлено максимальное разнообразие переговорных комнат: предусмотрены как стандартные комнаты на 4, 6, 8 мест, так и закрытые телефонные кабинки, полуоткрытые ниши-купе на 2-4 человека, конференц-зал на 70 мест. В проекте представлена также профессиональная кофейня.

Офисы «Яндекса» создают множество возможностей для групповой работы, обмена знаниями и генерации новых идей. Офис делится на три зоны: постоянные рабочие места, кабинеты и переговорные различных размеров, зона для неформальных активностей.

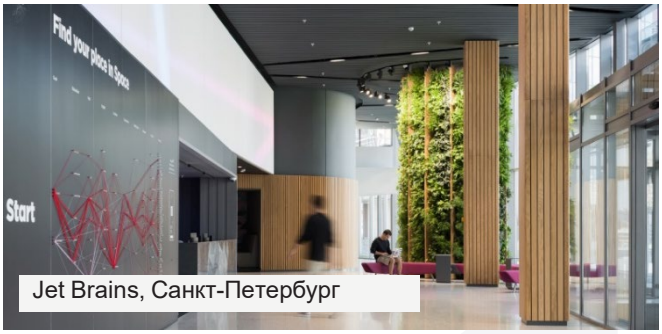
Компания JetBrains на восьми этажах двух башен и стилобате разместила рабочие кабинеты сотрудников, переговорные комнаты и так далее. На первом этаже располагаются учебные комнаты, конференц-залы. На верхних этажах офиса расположены зоны отдыха с выходом на круговую открытую террасу. Есть кофе-поинты, столовая с кухней и собственной пекарней, бильярдная, игровая и музыкальная комнаты, небольшой кинотеатр.

IT-компания СКБ Контур и вовсе ведет реализацию IT-городка в Екатеринбурге, концепция которого включает офисы на 5 000 сотрудников, паркинги, детский сад, кампус компьютерных технологий, спортивные площадки, крытый скалодром. Площадь городка составит 16,8 га, а первые объекты должны появиться в 2023 году.

Mail.Ru Group, Москва


Mail.Ru Group, Санкт-Петербург

Яндекс, Москва



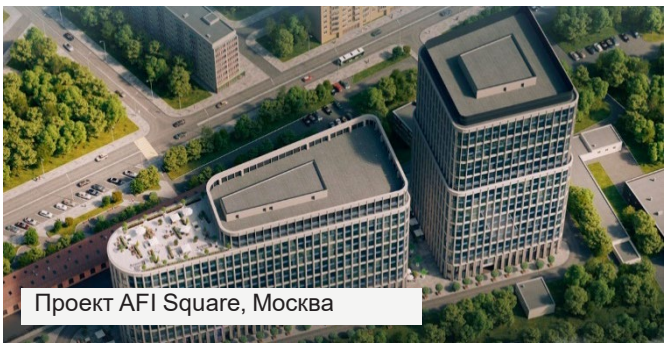
Jet Brains, Санкт-Петербург

СКБ Контур, Екатеринбург

ФОРМИРОВАНИЕ ОФИСНОГО ПРОСТРАНСТВА

Эффективность зонирования

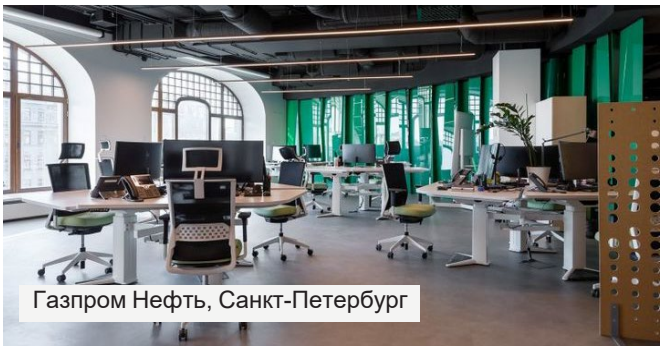
Проникновение цифровых технологий в разнообразные сферы бизнеса повлекло за собой применение офисного зонирования, характерного для айтишников. В последние годы мы наблюдаем тенденцию, как консервативные виды бизнеса (финансовый, нефтегазовый) также делают ставку на открытые офисные пространства и гибкие планировки. Приходит понимание, что комфортные рабочие условия привлекают новых перспективных сотрудников, а также благотворно влияют на корпоративную среду и эффективность.



Проект AFI Square, Москва

Например, это наглядно иллюстрируют кейсы «Газпром Нефти» и «Тинькофф Банка».

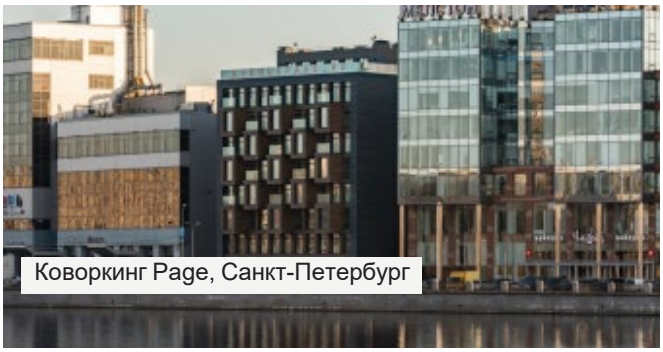
Основной концепцией нового офиса научно-технического центра «Газпром нефти» в Санкт-Петербурге было создание открытого, легко трансформируемого agile-пространства, современной и комфортной среды коммуникаций и сотрудничества. Open space включает закрепленные и незакрепленные рабочие места, зоны индивидуальной и командной работы, коворкинга, выделенную принтерную зону. Для организации хранения документов, личных вещей сотрудников в welcome зоне предусмотрены индивидуальные шкафы-локеры.



Газпром Нефть, Санкт-Петербург

Интересно будет посмотреть на новый офис «Тинькофф Банка». Группа «Тинькофф» договорилась об аренде помещений площадью почти 78 тыс. кв.м в строящемся бизнес-центре AFI Square в центре Москвы, где планирует разместить штаб-квартиру.

Интересна и практика «Почты России» в Санкт-Петербурге – компания пошла по нестандартному пути и арендовала 200 рабочих мест (1,3 тыс. кв.м) в коворкинге Avenue Page. (**Ранее практика аренды коворкингов представителями корпоративного сегмента была более развита на рынке Москвы. Об этом мы подробно рассказывали писали в нашем исследовании).*

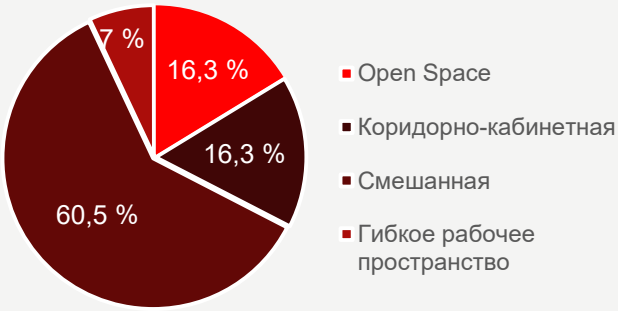


Коворкинг Page, Санкт-Петербург

На рынке офисной недвижимости за последние 5-7 лет сформировалось качественное отношение к офисным площадям. Со стороны собственников, которые начали выводить на рынок бизнес-центры класса А / В+ / В, соответствующие современным нормам качества, и предлагать клиентам офисы со стандартной отделкой. Со стороны арендаторов ужесточились требования к офисным площадям относительно качества отделки, тех.характеристик, локации и так далее.

ДАННЫЕ ОПРОСА АРЕНДАТОРОВ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно данным опроса, который проводила компания IPG.Estate совместно с комитетом по офисной недвижимости РГУД, основная доля резидентов работает в офисах со смешанной планировкой, а уровень обеспеченности составляет 8-12 кв.м на 1 сотрудника, также велика доля компаний, где обеспеченность не превышает 6 кв.м на сотрудника, единичные компании ответили, что обеспеченность качественными офисными площадями на 1 сотрудника превышает 14 кв.м *(полные данные опроса представлены в Приложении № 1 к данному исследованию).*



источник: опрос проводился в срок с 09.06.2020 по 22.06.2020

**** ссылка на исследование по коворкингам: https://ipg-estate.ru/issledovaniia***

БИЗНЕС ПОСЛЕ ТРЕХ МЕСЯЦЕВ ОГРАНИЧЕНИЙ
НОВОСТНАЯ ЛЕНТА: МИР

Пандемия мирового масштаба внесла корректировки как в функционирование бизнеса и перестройку процессов, так и отношение к офисным пространствам. Мы не сомневаемся в том, что компании вернутся в офисы, но возвращение будет поэтапным, а сами офисные пространства в краткосрочной и среднесрочной перспективе изменятся – будет сделана корректировка на повышение безопасности.

На настоящий момент практика международных корпораций показывает, что возвращение в офис не является срочной задачей. Многие оставляют сотрудников на удаленной работе, вводят поэтапные меры, организуют посменную работу, пересматривают отношение к организации работы на долгосрочную перспективу, а также к использованию офисных пространств.

Twitter
май 2020

Сотрудники Twitter могут не возвращаться в офисы после окончания пандемии и продолжать работу из дома, если у них есть возможность и желание, сообщил глава Twitter Джек Дорси: *«Последние несколько месяцев показали, что мы справляемся с работой в таком режиме, поэтому, если обстоятельства наших сотрудников позволяют им работать из дома, и они хотят продолжать, мы позволим это».*

Facebook
май 2020

Марк Цукерберг объявил, что большинству сотрудников Facebook разрешат продолжать работу из дома до конца 2020 года. Офисы Facebook начнут открываться с 6 июля, но решение о том, сколько сотрудников вернутся в офисы пока не принято. Компания посчитала, что опыт удаленной работы во время пандемии был удачным. И в течение 10 лет Facebook намерена перевести на постоянную работу из дома до 50% персонала.

Mastercard
май 2020

Mastercard предоставила работникам право самим решать, когда вернуться в офис. «Большая часть нашей команды работает удалённо, хотя большинство офисов остаются открытыми, — сказал представитель Mastercard. — Наши сотрудники примут решение, когда им будет удобно вернуться в офис. Они знают свои личные обстоятельства и потребности». Глава Mastercard Аджай Банга считает, что компания «ещё не скоро» восстановит работу, какой она была до коронавируса. «Я не планирую возвращаться к сценарию роста, составленному до пандемии, ещё год. Думаю, это может произойти в следующем году, когда вакцина будет доступна и широко распространена».
Mastercard рассматривает возможность объединения некоторых офисов.

Google
май 2020

Сотрудникам Google дали возможность работать из дома до конца 2020 года. Глава Alphabet (материнская компания Google) Сундар Пичаи отметил, что те, кто пожелает вернуться в офисы, смогут сделать это в июне или июле. Глава компании заверил, что будут приняты все необходимые меры для защиты здоровья таких сотрудников.

Amazon
май 2020

Amazon разрешил сотрудникам на должностях, которые допускают «эффективную работу из дома», не выходить на работу в офис до 2 октября.

Microsoft
май 2020

Microsoft позволит сотрудникам работать из дома до октября. Разрешение не будет действовать для работников, чье присутствие необходимо для работы Microsoft, а также если местные власти потребуют обратного.

Barclays
май 2020

Генеральный директор Barclays Джес Стейли: «В нашем подходе к размещению сотрудников произойдет долгосрочная корректировка, а идея размещения в одном здании 7 тысяч человек может стать делом прошлого». Barclays планирует вновь открыть офис в Гонконге до открытия в Сингапуре и Токио, после будут открыты офисы в Европе.
Стейли отмечает, что правила социального дистанцирования будут ограничивать количество возвращающихся работников и вводить ограничения, такие как ограничение пользования лифтом только двумя людьми одновременно.
Комментарии главы одного из крупнейших британских банков показывают, как бизнес-лидеры обдумывают возможность внесения постоянных изменений в методы работы.

источник: сообщения СМИ (RBC, Forbes, Ведомости, Медуза, Вести, vc.ru, Business Insider, BBC, Bloomberg)

БИЗНЕС ПОСЛЕ ТРЕХ МЕСЯЦЕВ ОГРАНИЧЕНИЙ
НОВОСТНАЯ ЛЕНТА: РОССИЯ

Российский бизнес начал уходить официально на удаленную работу 26 марта. Некоторые компании начали переводить сотрудников на удаленную работу за 1-2 недели до этой даты. В итоге после 3 месяцев, когда часть ограничений уже сняты, некоторые компании (преимущественно IT и телеком) планируют продлить сроки удаленного режима для своих сотрудников по их желанию.

Уже сейчас очевидно, как по данным опросов, так и по запросам от арендаторов, бизнес начинает пересматривать отношение к работе и использованию офисов.

Мы видим, что компании рассматривают разные возможности к возвращению в офис: частично удаленная работа, комбинированный / посменный режим работы сотрудников, не обходится и без сокращений штата и офисных площадей.

Mail.ru Group
май 2020

Вице-президент по коммуникациям интернет-холдинга Mail.ru Group Очир Манджиков сообщил, что сотрудники продолжат работать в удаленном режиме до 1 сентября.

Avito
май 2020

Сотрудники Avito продолжат работу удаленно до сентября.

Яндекс
май 2020

«Яндекс» не планирует массово возвращать сотрудников в офисы до конца лета 2020 года.
Тем сотрудникам, которым сложно работать из дома в условиях самоизоляции, компания оборудует в офисе несколько десятков безопасных рабочих мест.

«Ростелеком»
май 2020

«Ростелеком» рассматривает возможность перевести часть сотрудников на постоянную работу на удалёном режиме по окончании пандемии. Внедрение нового формата сделает условия труда более привлекательными, а компании позволит сэкономить на офисах.
В компании уже перевели на работу на дому более 50 тыс. сотрудников. Прорабатывают варианты перехода на полную или частичную дистанционную занятость.

Билайн
май 2020

В «Билайне» удаленно работают более 90% сотрудников. Компания рассматривает варианты удаленной работы после окончания пандемии.

Газпром нефть
май 2020

В компании «Газпром нефть» обсуждается вариант комбинированного подхода к работе, который сочетает очный и удаленный режимы. В компании отметили, что на дистанционный формат переведено уже более 30 тыс. человек.

Лукойл
май 2020

Ключевые сотрудники нефтяной компании Лукойл начали возвращаться на рабочие места в офис компании в период с 18 мая по 5 июня.

Северсталь
май 2020

Компания «Северсталь» прорабатывает варианты частичного перехода на удаленный режим, но окончательных решений пока не принято.

Русал
май 2020

Компания «Русал» после восстановления ситуации изучат опыт дистанционной работы.

Тинькофф Банк
май 2020

Председатель правления Тинькофф Банка Оливер Хьюз заявил, что сотрудники, которых перевели работать на удаленный режим из-за пандемии, продолжат работать из дома минимум до 1 августа.
«Банк решил перестроить политику работы в офисе и после снятия режима самоизоляции будет вводить гибкий график работы (часть — в офисе, часть — дома)».

Сбербанк
май 2020

Сбербанк в середине мая запустил поэтапное возвращение сотрудников на работу в центральный офис на добровольной основе: не более 30% рядовых сотрудников и не более 70% руководителей.

источник: сообщения СМИ (RBC, Forbes, Ведомости, Медуза, Вести, vc.ru, Business Insider, BBC, Bloomberg)

БИЗНЕС ПОСЛЕ ТРЕХ МЕСЯЦЕВ ОГРАНИЧЕНИЙ

В начале июня 2020 года после первого этапа снятия ограничений мы проводили опрос среди арендаторов офисной недвижимости и спрашивали у респондентов, как компании планируют возвращение к офисной жизни: все ли сотрудники вернутся, как будут организованы рабочие процессы и отношение к офисным площадям.

После восстановления эпидемиологической ситуации Вы планируете вернуть всех сотрудников в офис?

79%

компаний намерены вернуться на работу в офис сразу в разных форматах: одни вернули весь штат в офис сразу, другие – поэтапно, третьи оставили часть сотрудников на удаленной работе.

О сокращении штата сказали 7%.

Планируете ли вы менять Ваш офис, чтобы сделать его более безопасным?

41,9 %

компаний отметили, что считают свой офис безопасным.

20,9 % респондентов намерены увеличивать расстояние между сотрудниками, 16,3 % компаний будут улучшать инженерные системы, 16,3 % – устанавливать облучатели-рециркуляторы воздуха.

Планируете ли Вы внедрять системы временных рабочих мест (hot desk) или оставите закрепленные места?

48,8%

компаний отметили, что не планируют внедрять временные рабочие системы (hot desk). При этом остальные 51,2 % участников опроса говорят о том, что они уже используют во всем офисе временные системы (4,7%), используют частично в офисе (23,1 %), планируют ввести рабочие места частично (23,3 %) и во всем офисе (2,3 %).

Планируете ли Вы сокращение или увеличение офисных площадей после возвращения к деловой активности?

65,1%

компаний не планируют сокращения или увеличения офисных площадей.

О планах сокращения площадей сказали 20,9 %. Компании отмечали, что сокращение будет вызвано переводом сотрудников на удаленную работу (23,3%), сокращением штата (11,6%), вводом посменной работы и внедрением гибких рабочих мест (hot desk) (18,6%), увеличением социальной дистанции (6,3%).

7% компаний отметили, что намерены увеличивать офисные площади.

Планируете ли Вы трансформировать Ваш офис и сокращать количество мест общего пользования?

86,1 %

компаний отметили, что они не планируют трансформировать офис, но 44,2% компаний из этой доли отметили, что все-таки будут работать над безопасностью офиса.

Были ответы, что компании будут сокращать количество мест общего пользования, либо их площадь, при этом ни одна компания не намерена отказываться от переговорных комнат, либо сокращать их площадь.

Согласно опросу, самыми популярными зонами в офисах являются переговорные разного формата: наличие meeting room (до 10 человек) отметили 76,7 % компаний, больших переговорных (вместимостью от 10 человек) – 55,8 %, focus room (комнаты для уеденнной работы) – 16,3 %, телефонные кабины – 11,6 %.

Также рецензенты отметили наличие кухонь / столовых в офисе (62,8%), coffe point (44,2 %).

Среди развлекательных зон отметили наличие зон отдыха (27,9 %), спортивных комнат (11,6%), игровых (9,3 %), библиотек (2,3 %).

источник: опрос проводился в срок с 09.06.2020 по 22.06.2020
Полные данные опроса представлены в Приложении № 1 к данному исследованию

БИЗНЕС ПОСЛЕ ТРЕХ МЕСЯЦЕВ ОГРАНИЧЕНИЙ

Сколько сейчас квадратных метров общих офисных площадей приходится на 1 сотрудника Вашей компании? (S офиса / на кол-во сотрудников, работающих в офисе)

9-11 кв.м

на одного сотрудника – это средний уровень обеспеченности качественными офисными площадями, согласно ответам респондентов (41,8 % ответов). При этом достаточно высок и показатель, при котором обеспеченность находится ниже уровня в 9 кв.м на сотрудника (39,6 %). 18,7 % компаний ответили, что обеспеченность качественными офисными площадями в их офисах превышает 11 кв.м на сотрудника.

8 - 12 кв. м

общих офисных площадей на 1 сотрудника – это комфортный показатель обеспеченности, который являлся нормой в период до пандемии.

79,1 %

компаний отметили, что не планируют менять обеспеченность качественными офисными площадями. Остальные 20,9 % намерены увеличить обеспеченность: 4,7% хотят увеличить норму до 6,7 кв.м, 7 % - увеличить до 10-11 кв.м, 9,4 % - увеличить обеспеченность офисными площадями, чтобы на одного сотрудника приходилось более 12 кв.м.

источник: опрос проводился в срок с 09.06.2020 по 22.06.2020
Полные данные опроса представлены в Приложении № 1 к данному исследованию

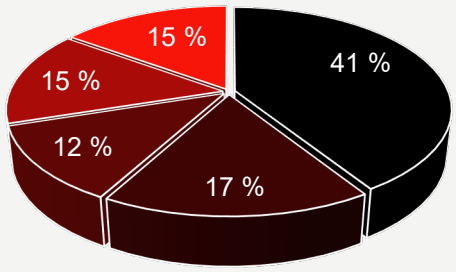
Данные опроса арендаторов офисной недвижимости показывают, что бизнес не готов отказываться от офисов полностью. Также доказательством тому выступают и новостные публикации.

Ожидаемы трансформации офисных помещений. Офисы не утратят актуальность. Полный перевод штата сотрудников на удаленный режим для компаний невозможен. Тому есть два фактора:

- Значительный объем бизнес-процессов зависит от внутренних коммуникаций: генерация идей и решение задач эффективны лишь при взаимодействии.
- Постоянная работа из дома влияет на эффективность сотрудников как по социальным, так и по организационным причинам. Например, семейным сотрудникам в период 3-месячной изоляции сложно было сочетать в рамках квартиры офисную работу обоих супругов, школу и детский сад, место для развлечений и так далее.

Положительным эффектом пандемии должна стать разреженность офисных пространств и внимательное отношение руководства к комфорту сотрудников и возможностям выгодной оптимизации площадей и планировки офисов. Небольшие инвестиции в перемену формата повысят эффективность работы.

ОТКУДА ПРИХОДЯТ НОВЫЕ ИДЕИ?



- Взаимодействие между сотрудниками
- Исследования и разработки
- Из внешней среды
- Краудсорсинг
- Другое

источник: IBM Study
Harry Gatterer

СЦЕНАРИИ РАЗВИТИЯ СЕГМЕНТА ОФИСНЫХ ПЛАНИРОВОК

Вновь обратимся к основополагающему фактору: тип бизнеса генерирует соотношение типов сотрудников. Исходя из вариаций, можно выделить несколько вариантов, как офисы могут трансформироваться в период «постпандемии».

Частично или полностью удаленный режим. Увеличиваем долю ремоутеров в штате

Как показывает международная и российская практика, а также данные нашего опроса, значительная часть компаний действительно рассматривает возможность перевести частично сотрудников на удаленный режим работы как минимум до осени или до конца года, возможно дальнейшее перестроение бизнес-процессов.

Действия:

- оставляем фиксированные места для «резидентов» офиса и «кооператоров»;

- временные рабочие места для «навигаторов» и «ремоутеров»;

- для «ремоутеров» важно создать удаленным сотрудникам комфортные условия работы как с технической стороны (оборудование, удаленный доступ, интернет), так и функциональной (комфортный рабочий стол, стул);

- командная работа ведется в переговорных комнатах.

Комбинированный / посменный режим работы с сохранением офисных площадей

Практика посменной работы сотрудников может показать себя весьма эффективно с точки зрения соблюдения норм социального дистанцирования.

При полноценном возвращении к безопасному режиму работы после восстановления эпидемиологической ситуации и разработке вакцины компания сможет поэтапно вернуть всех сотрудников на рабочие места.

Наиболее оптимальный вариант:

- разработать посменные графики пребывания сотрудников в офисе;

- установить «шахматную» рассадку сотрудников за рабочие столы (через одно рабочее место);

- ввести ограничения по пребыванию сотрудников в переговорных комнатах и зонах отдыха, включая кухню.

Организация как удаленной, так и посменной работы в первую очередь должна быть основана на соблюдении социальной дистанции и максимальном ограничении скоплений людей. При таком подходе эффективно может себя показать «шахматная» рассадка (сотрудники рассаживаются через одно рабочее место). При этом стоит обратить внимание на то, что такой способ должен минимизировать личные вещи за рабочими столами сотрудников.

При посменном режиме сотрудники занимают свободные места. Исключение составляют сотрудники-«резиденты».

На схеме ниже показан примерный вариант рассадки.

таким знаком отмечены места, работа за которыми запрещена, или которые ограничивают количество человек в местах общего пользования.

СЦЕНАРИИ РАЗВИТИЯ СЕГМЕНТА ОФИСНЫХ ПЛАНИРОВОК

Разделение и релокация офисов

Бизнес-активность начинает понемногу возвращаться. Мы анализируем «постковидные» запросы клиентов, которые ищут:

- офис аналогичной площади, но по меньшей ставке;

- офис меньшей площади, но аналогичного качества;

- несколько офисов в разных районах города, приближенных к спальным районам.

Интересно, что до 2020 года крупные игроки часто искали офисы, чтобы объединить все направления компании в рамках одного здания. COVID повернул запросы в противоположную сторону: чтобы обезопасить сотрудников, компании готовы оставлять головной офис в центральных районах, но дать сотрудникам выбор офиса, который будет находиться поблизости от их дома.

Внедрение систем временных рабочих мест

Как мы видим по данным опроса, некоторые организации уже применяют систему hot desk, либо планируют внедрение.

На настоящий момент такой формат актуален для компаний, где превалирует число сотрудников-«навигаторов» и рассматривается увеличение числа сотрудников-«ремоутеров», которым не нужна привязка к собственному рабочему месту. Пост-карантин – отличная возможность для реализации такой концепции.

Кроме того, внедрение систем временных рабочих мест может оптимизировать офисные площади на 30-40%.

Коворкинг как средство оптимизации

Спрос на коворкинговые пространства уже начинает восстанавливаться. Во-первых, со стороны постоянной аудитории. Во-вторых, со стороны небольших компаний, которые оптимизируют пространства и уменьшают площадь офисов или вовсе отказываются от них в пользу коворкингов. В-третьих, со стороны крупных компаний, которые выбирают коворкинг как альтернативу классическому офису.

Сейчас трудно прогнозировать какими темпами будет восстанавливаться экономика и бизнес-активность, поэтому компании будут рассматривать коворкинги с возможностью сокращения или увеличения рабочих мест в зависимости от состояния бизнеса.

Единственный фактор, который тормозит развитие этого формата – это недостаточный объем предложения в Санкт-Петербурге (на настоящий момент всего порядка 40 тыс. кв.м).

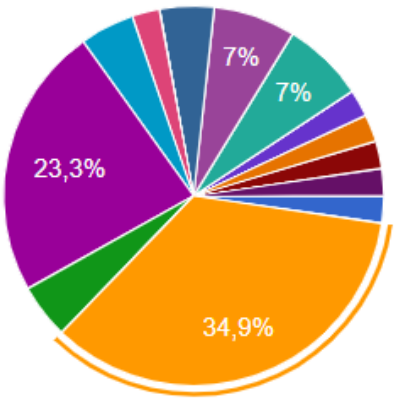
Увеличение площади офисов за счет соблюдения социальной дистанции

Такой подход является редкой мерой, применяемой для создания дополнительного комфорта и соблюдения социальной дистанции.

Как правило, подход практикуют крупные компании, которые не пострадали в период пандемии, чье финансовое положение стабильно.

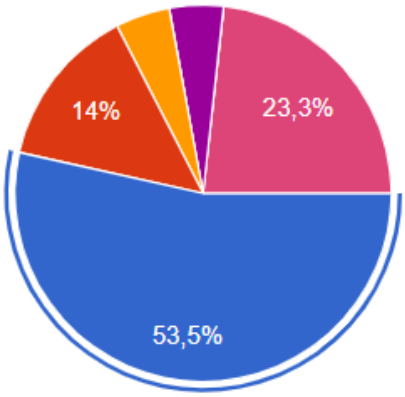
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1: ДАННЫЕ ОПРОСА АРЕНДАТОРОВ

Сфера деятельности Вашей компании?



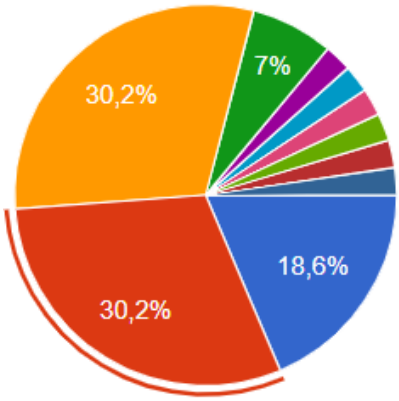
- Общественные организации
- Девелопмент и недвижимость
- Нефтегаз
- IT
- Производство
- Ритейл
- Юридические услуги
- Финансовые услуги
- Проектирование, поставка и монтаж увлажнителей
- Проектирование (архитектура и интерьеры)
- Строительство
- Маркетинг и PR
- Иные услуги

Численность сотрудников Вашей компании?



- До 50 сотрудников
- 50-100 сотрудников
- 100-300 сотрудников
- 500-800 сотрудников
- Более 1 000 сотрудников

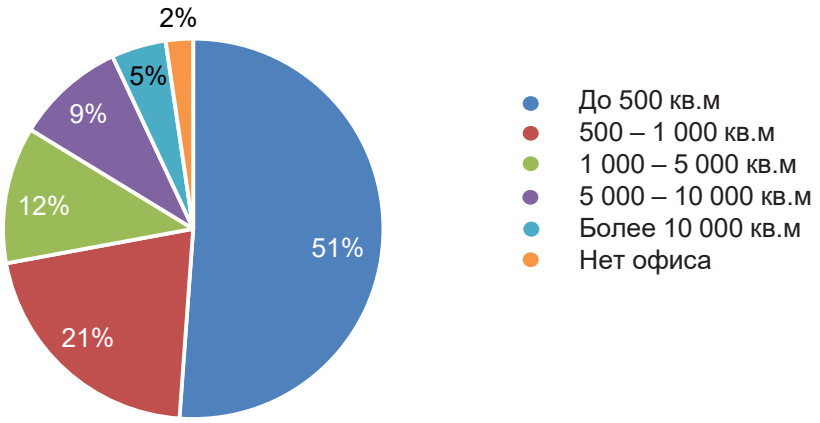
После восстановления эпидемиологической ситуации Вы планируете вернуть всех сотрудников в офис? Или кто-то останется на удаленном режиме?



- Да, все вернутся сразу (уже вернулись)
- Да, будет поэтапное возвращение
- Нет, часть сотрудников останется на удаленном режиме
- Нет, мы будем сокращать численность штата компании
- Нет, мы отказались от основных площадей, оставили бэк-офис, остальные будут работать удаленно
- Все сотрудники уже вернулись и работают в офисе
- Мы не прекращали работу
- Часть сотрудников останется на удаленном режиме, часть штата будет сокращена
- Сохранили 100% работников, все работают в помещениях компании
- Нет информации. Это решает др.подразделение

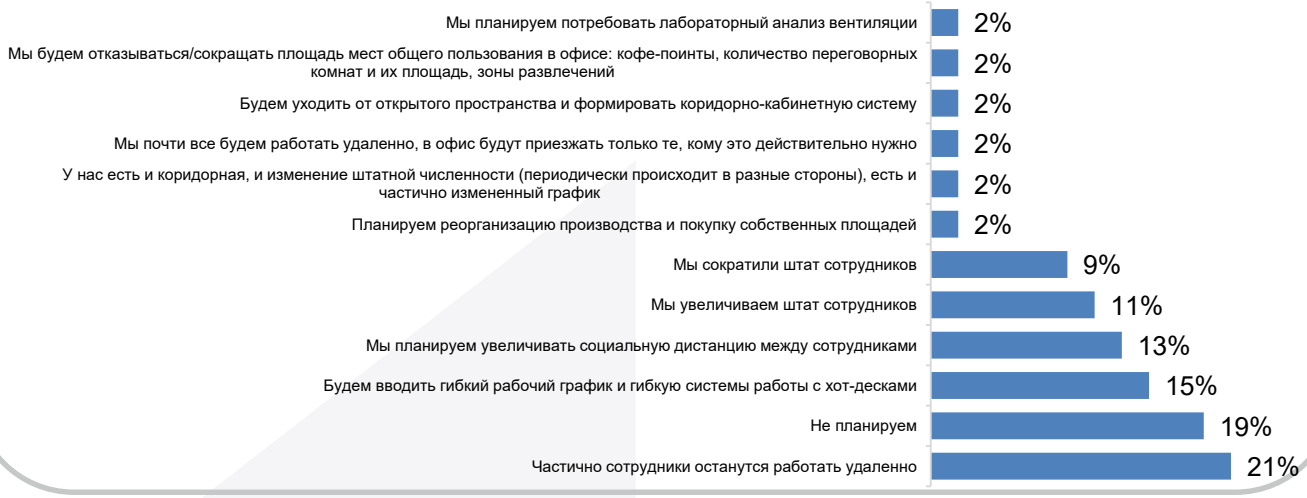
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1: ДАННЫЕ ОПРОСА АРЕНДАТОРОВ

Офис какой площади Вы занимаете?



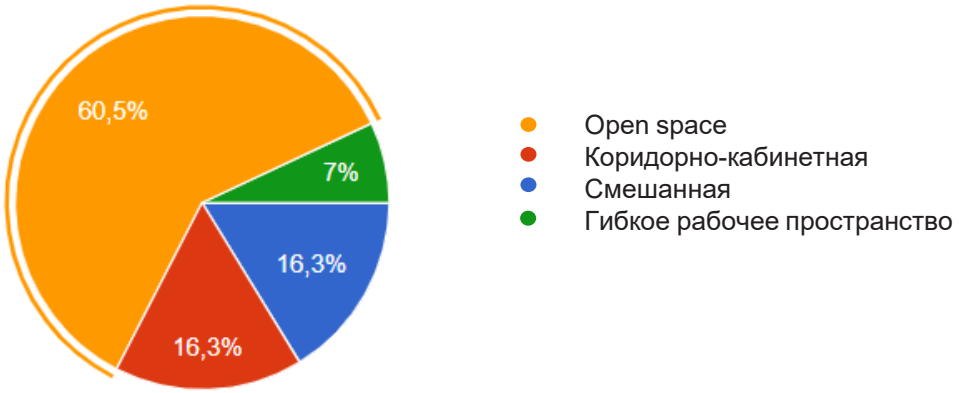
Планируете ли Вы сокращение или увеличение офисных площадей после возвращения к деловой активности?

Если Вы планируете изменение площади офиса, то какими причинами это вызвано?

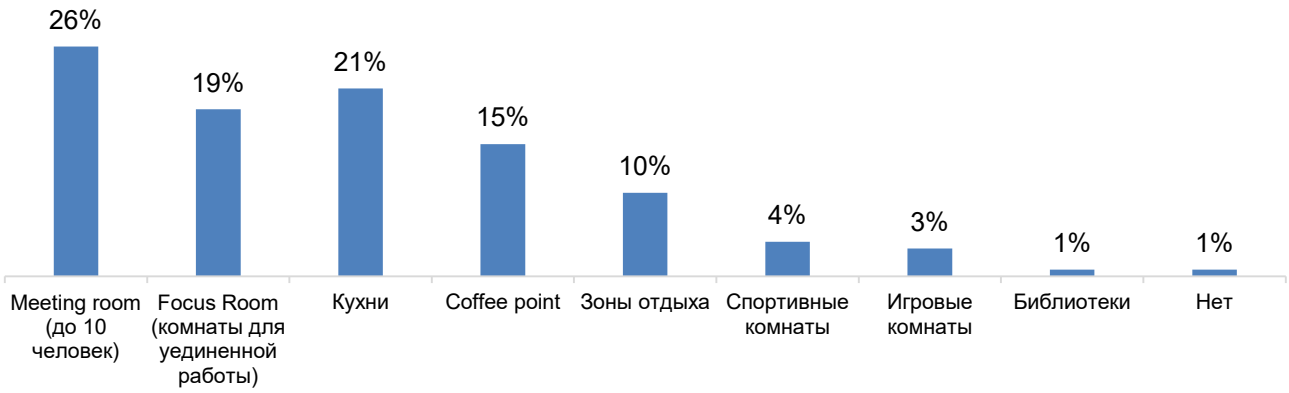


ПРИЛОЖЕНИЕ № 1: ДАННЫЕ ОПРОСА АРЕНДАТОРОВ

Какую планировку имеет Ваш офис?



Какие зоны общего пользования есть в Вашем текущем офисе?

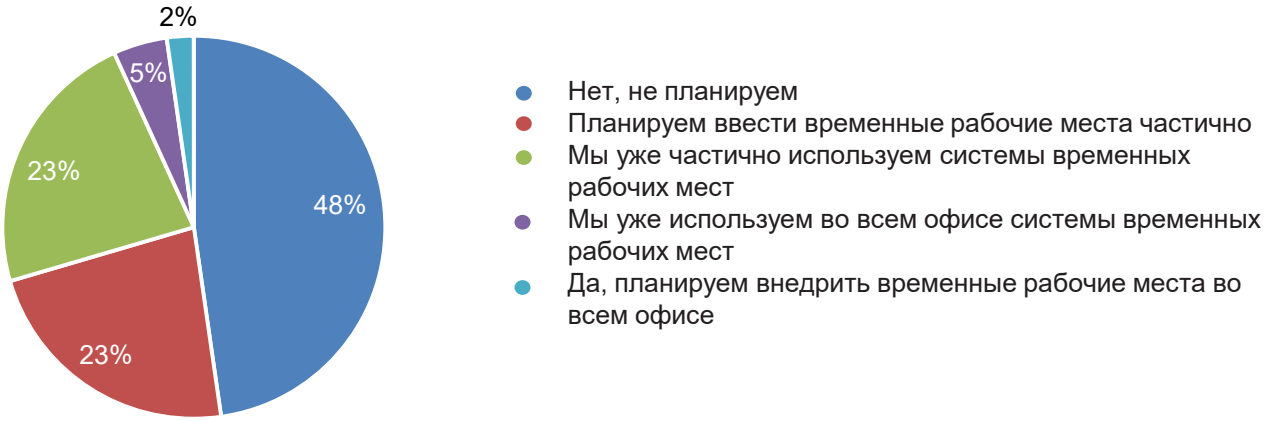


Планируете ли вы менять Ваш офис, чтобы сделать его более безопасным?

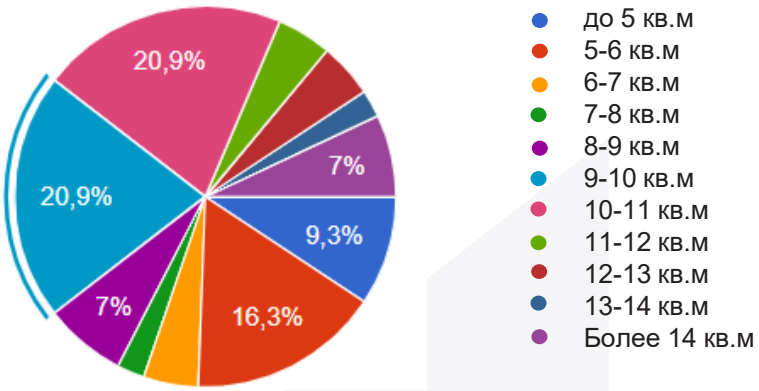
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1: ДАННЫЕ ОПРОСА АРЕНДАТОРОВ

Планируете ли Вы трансформировать Ваш офис и сокращать количество мест общего пользования?

Планируете ли Вы внедрять системы временных рабочих мест (hot desk) или оставите закрепленные места?

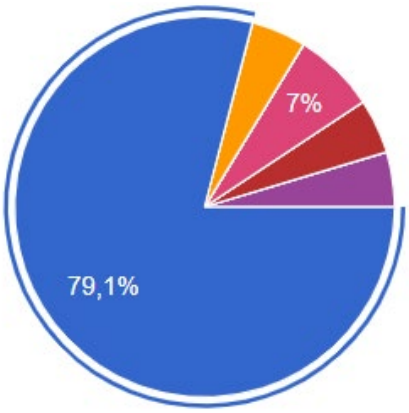


Сколько сейчас квадратных метров общих офисных площадей приходится на 1 сотрудника Вашей компании? (S офиса / на кол-во сотрудников, работающих в офисе)



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1: ДАННЫЕ ОПРОСА АРЕНДАТОРОВ

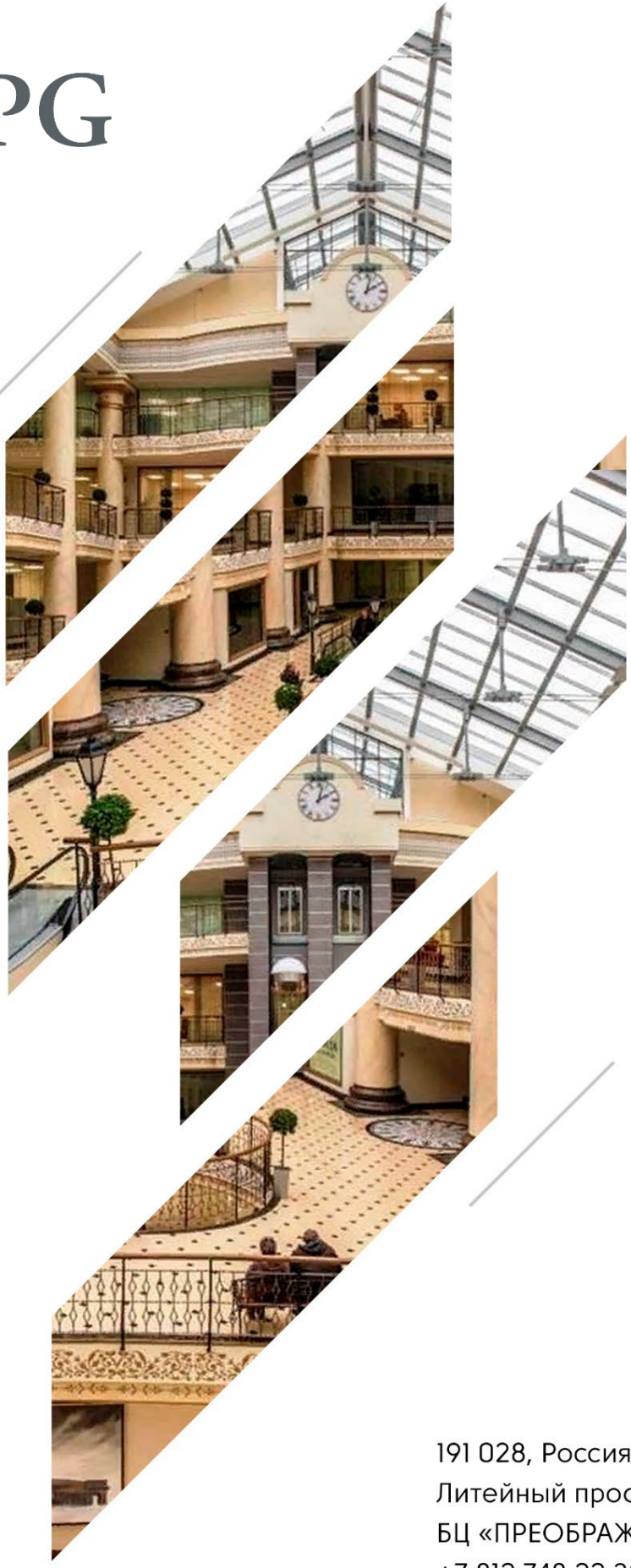
Планируете ли увеличивать норму обеспеченности квадратными метрами, чтобы обеспечить безопасность социального дистанцирования? И если планируете, то до какого показателя?



- Нет, мы не планируем увеличивать
- 6-7 кв.м
- 10-11 кв.м
- 12-13 кв.м
- Более 14 кв.м

Как Вы считаете, «безопасный» и «здоровый» офис в будущем станут важными критериями для будущих сотрудников при поиске работы и трудоустройстве?

IPG



191 028, Россия, Санкт-Петербург,
Литейный проспект, 26
БЦ «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ ДВОР»
+7 812 748 22 38
info@ipg-estate.ru

www.ipg-estate.ru