



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

ОФИСЫ ТЕПЕРЬ НЕ ЯВЛЯЮТСЯ МЕСТОМ ПОСТОЯННОЙ РАБОТЫ — ОНИ СЛУЖАТ УДОБНЫМ ХАБОМ ДЛЯ СБОРА, В ТО ВРЕМЯ КАК БОЛЬШИНСТВО БИЗНЕС-ПРОЦЕССОВ МОЖЕТ ВЫПОЛНЯТЬСЯ ОТКУДА УГОДНО

тать из дома, с другой — важно не тратить часы на дорогу до офиса. Чтобы решить проблему, компания арендует несколько площадок или заключает корпоративный контракт с сетью коворкингов и сотрудники могут приходить и работать удаленно в удобном месте.

VAGABOND-FRIENDLY Среди пространств, которые представлены за рубежом, но пока только начинают свой путь в России, — сервисный офис, который выводит известные ранее форматы (аренду, коворкинги) на новый уровень.

«Ты не просто арендуешь пространство для работы, но приобретаешь услугу — как подписку на мобильное приложение. Въезжаешь в офис, полностью готовый к заезду арендатора: выполнен ремонт, по согласованию с компанией закуплены мебель и оргтехника, а все расходы по обслуживанию (начиная от клининга и заканчивая закупкой кофе и канцелярии) берет на себя оператор. При этом условия аренды и адаптации под запрос заказчика более гибкие: договор может заключаться на период от года, при необходимости оператор модифицирует пространство в опенспейс, кабинет, сократит количество рабочих мест или увеличит число call-rooms для видеоконференций или зон для сфокусированной работы», — отмечает Никита Выходцев, основатель архитектурной мастерской «Аркиника».

Еще один новый тренд — коливинги. Апартаменты, при которых есть небольшое коворкинговое пространство, осо-

бенно востребованы во время командировок. В деловой поездке такой вариант удобнее, чем обычный отель. Также он может подойти для студентов, стартаперов и предпринимателей, позволяя совместить жизнь и работу.

ОСОЗНАННОСТЬ В ПРОСТРАНСТВЕ

В целом в развитии офисных проектов сегодня преобладает несколько основных тенденций. По мнению господина Выходцева, гибкость, создание разнообразных рабочих зон и увеличение площади на человека — это и отражение социальной дистанции, и стремление к более просторному многофункциональному пространству.

Благодаря цифровизации офис становится больше, чем помещение. Это набор сервисов, доступ к которым можно осуществлять удаленно, а пространства настраиваются под запрос пользователя через приложение (бронирование переговорных, рабочих мест, установка сценариев освещения, взаимодействие с медиасистемами).

За счет автоматизации инженерные системы взаимосвязаны таким образом, чтобы обеспечивать комфортное и безопасное нахождение человека и эффективное использование ресурсов: применяются датчики присутствия, система управления климатом объединяет схемы кондиционирования и отопления в связке с солнцезащитой.

По словам партнера Strategy Partners Елены Киселевой, повышение внимания к

ESG-повестке также отражается на требованиях к использованию «зеленых» решений для офисных пространств, особенно у экспортоориентированных компаний или организаций с зарубежным участием.

ВРЕМЯ ВСЕ СКОСТИТ

«В целом качественные характеристики офисов и эргономичные планировки стратегически остаются важными факторами при создании современного рабочего пространства. Однако, как и в предыдущие периоды турбулентности, подобные аспекты отодвигаются на второй план, в то время как снижение издержек и оптимизация расходов становятся приоритетными задачами для сохранения бизнеса. Сейчас компании склонны оптимизировать арендованные офисы — путем частичного отказа или сдачи в субаренду. Хотя этот тренд — скорее следствие процессов 2020–2021 годов, но для некоторых компаний текущая ситуация стала катализатором для принятия такого решения», — отмечает госпожа Горячева.

«Мы наблюдаем миграцию арендаторов в более дешевые офисные центры класса В. Текущие потребители склонны к готовым, „коробочным“ решениям, когда они получают конечный продукт в минимальные сроки с минимальными затратами. Резиденты все чаще выбирают гибридный формат работы, что позволяет в полной мере пользоваться бонусами системы незакрепленных рабочих мест. Технологии гибкого офисного пространства ориентированы прежде всего на четкую зониро-

ванность, что приводит к росту спроса на смешанные планировки», — подчеркивает госпожа Волобуева.

Эксперту очевидно, что в текущих условиях cost-saving тренд останется основополагающим фактором в развитии рынка в среднесрочной перспективе. Значит, еще активнее будут развиваться оптимизационные технологии в архитектуре офисов, интеграции рабочих пространств в жилые зоны с целью минимизации миграционных потоков, снижения расходов на транспортировку персонала. Не исключено, что компании при выборе места расположения офиса начнут ориентироваться на доступность соответствующих трудовых ресурсов в ближайшем окружении, нежели на престижность местоположения рабочего пространства как такового.

В перспективе пяти лет, как видит Виктория Горячева, востребованными и эффективными станут офисные центры, совмещающие в одном месте несколько сегментов для удовлетворения самых разных нужд сотрудников. Например, микс офисов, апарт-отеля и торгового центра с развлечениями в непосредственной близости друг от друга. Значимыми конкурентными преимуществами будут разные социальные инициативы в деловых объектах: от игровых комнат, которые и сейчас имеют место в офисах разных IT-компаний, до создания удобств и услуг для сотрудников с детьми (корпоративный детский сад, комнаты для кормления). ■