



«Работа на результат: agile-офисы для умных арендаторов»



Автор:

Мария Онучина

*Директор департамента
управления объектами NAI Besar*

Работа на результат: agile-офисы для умных арендаторов

Работать, как известно, нужно не 12 часов, а головой, и сегодня многие руководители, двигаясь в ногу со временем, переосмысливают подход к менеджменту, меняя и стиль управления, и систему организации рабочего процесса. Одним из важных помощников при корректировке процессов служит трансформация офисного пространства. В итоге такие руководители не только повышают обороты своих компаний, но и экономят миллионы на издержках, в том числе на аренде офисов.

Понятие «гибких», или «живых», офисов появилось в 90-е годы XX века в IT-компаниях как одна из составляющих более глобального понятия — **agile-управления**. А сегодня его взяли на вооружение многие крупные международные корпорации — не только пионер креатива **Google**, но и **Siemens, Unilever, Philips** и другие. Идея возникла не на пустом месте и не из-за пустых игр в демократию. Agile-управление — это продуманный, комплексный подход к формированию новых принципов работы, ориентированный в конечном итоге на повышение результативности, адаптации коллектива к эффективному функционированию в мире обостряющейся конкуренции и растущих скоростей. В мире, где очень важно быть первым, минимизировать путь от идеи до решения и выпуска продукта, одним из главных факторов успеха стала командная работа. Корпорациям необходимо привлекать узких специалистов для командной работы, чтобы они могли делиться идеями, но не увязать при этом в длительных совещаниях. Со временем этот подход расширился и затронул различные стороны управления рабочими ресурсами, а agile-офисы стали одним из способов реализации этой системы.

AGILE-ОФИС: ПРАВИЛА ПЛАНИРОВАНИЯ И СПОСОБЫ ЭКОНОМИИ

Итак, как формируется agile-офис? Во-первых, и это главное, его планировка строится на понимании функционала сотрудников и их рабочих нужд. В каждой организации есть подразделения, работа которых требует постоянного присутствия в офисе сотрудников и соблюдения тишины, — это, например, бухгалтеры, сметчики. Есть позиции, на которых специалисты используют специальное техническое оборудование, — это, к примеру, дизайнеры, работающие с мощными компьютерами и большими мониторами. Им не нужна тишина, они могут находиться в офисе формата open space, но при этом иметь свой стол. В то же время есть сотрудники, которые по долгу службы проводят почти все время в разъездах и присутствуют в офисе не более 1-3 часов в день. Например, сотрудники отделов продаж или корреспонденты-новостники. Их рабочие места не только можно расположить в open space, но и в принципе

Работать, как известно, нужно не 12 часов, а головой

Agile-управление — это продуманный, комплексный подход к формированию новых принципов работы, ориентированный в конечном итоге на повышение результативности, адаптации коллектива к эффективному функционированию в мире обостряющейся конкуренции и растущих скоростей

избежать организации постоянного рабочего места в офисе. Этот подход получил название «чистого стола» (clean desk или hot desk) и уже несколько лет применяется крупными корпорациями, помогая им экономить миллионы на аренде офисов. Все личные вещи сотрудник хранит в персональном шкафчике, а приходя на работу, занимает любое удобное место,

подключаясь к удаленному рабочему столу. Таким образом, получается, что рабочих мест меньше, чем сотрудников. Ведь если, скажем, в штате компании 200 продавцов, но каждый приходит только на 2 часа, то можно установить столы из расчета на 100 человек. Такой подход уже может сэкономить до 30% площади офиса, а соответственно, 30% арендной платы.

В целом все пространство «живого» офиса формируется таким образом, чтобы сотрудники могли менять свое местоположение, при необходимости оставаясь в одиночестве, собираясь в небольшие группы, допустим, внутри отдела, или проводя небольшие переговоры и совещания между разными подразделениями в разном составе. Если сотруднику необходимо поработать уединенно, провести серьезный телефонный разговор или подготовить отчет, для этого создаются специальные комнаты тишины — кабинки на одного или двух человек. «Гибкий» офис позволяет провести любое совещание — стихийное на несколько человек прямо на рабочем месте или масштабное для всей компании. Не менее 40% офиса должно быть отдано под возможности сбора команд: это мини-переговорные, кофе-пойнты, амфитеатры, гибкие мебельные решения и многое другое. Например, мебель, которая поднимается и опускается, система барных стульев и компьютеров, экран которых можно развернуть и показать изображение нескольким коллегам. Кстати, актуальную тенденцию западные производители мебели уловили не один год назад, и сегодня мебель для таких решений можно уже не только купить у первой линейки производителей мебели, но и заказать в России. Например, гибкие разборные стенки для офисной техники, заглушающие шум ее работы, круглые кресла-кабинки, окруженные высокой стеной, в которых можно поработать в одиночестве, специальные табуреты на одной ножке, которые почти не занимают места и позволяют коллеге присесть рядом для обсуждения какого-либо вопроса.

Agile-офису свойственна типизация мест на «я-места» и «мы-места». Первые — это места, где человек без помех может решать задачи, стоящие лично перед ним, вторые — это места для коллективной работы. Кроме того, agile-офис предполагает и создание разнообразных рекреационных зон, которые становятся не только местом отдыха, но и местом общения, укрепления внутрикорпоративных связей, обсуждения рабочих вопросов. Общеизвестный психологический факт: сталкиваясь с ошибками или отказами других отделов, сотрудники склонны обвинять коллег в лени или злом умысле. Между тем неформальное общение повышает желание решать возникающие задачи и налаживать конструктивный диалог.

Все личные вещи сотрудник хранит в персональном шкафчике, а приходя на работу, занимает любое удобное место, подключаясь к удаленному рабочему столу

Не менее 40% офиса должно быть отдано под возможности сбора команд: это мини-переговорные, кофе-пойнты, амфитеатры, гибкие мебельные решения и многое другое

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

В идеале agile-система играет более значительную роль, чем просто оптимизация бизнеса одной компании. Так, система предполагает разделение сотрудников на тех, кому необходимо присутствовать на рабочем месте в строгом графике, например с 9 до 18:00; тех, кто работает по регламентированным, но специфичным графикам, — в ночные смены или во время работы зарубежных офисов (эти сотрудники могут работать в две смены, что также экономит рабочее пространство); а также сотрудников, которые могут пользоваться свободным графиком, — такое расписание, к примеру, у ряда программистов ведущего отечественного разработчика антивирусного обеспечения, компании «Касперский». Также некоторые сотрудники могут работать из дома. Это требует большой доли внутренней дисциплины, демократизации мышления самих сотрудников и топ-менеджеров, отказа от привычных систем контроля.

Дифференциация границ рабочего дня и отказ от ежедневных перемещений многих сотрудников по маршруту «дом — офис» позволяет не только разгрузить транспортную сеть города в час пик, но и вообще снизить на нее нагрузку. Давайте прикинем: по данным статистики, на сегодня в Москве проживает 7 млн экономически активных жителей, если хотя бы 10% смогут приезжать на работу не к 9 и 10 утра, то это сократит утренний трафик на 700 тысяч человек!

Нельзя сбрасывать со счетов и человеческий фактор. «Гибкий» офис значительно более эргономичен. Люди физически и психологически более свободны и мотивированы, меньше устают. Известно, что совы, даже приходя к 9 утра, в дообеденное время зачастую не могут сосредоточиться и просто даром тратят время, тогда как к вечеру становятся максимально активны и продуктивны. Люди творческих профессий — архитекторы, дизайнеры и т. д., — застигнутые коллективным вдохновением, могут достигать лучших результатов, засидевшись до глубокой ночи. В условиях гибкого графика и «живого» офисного пространства они будут гораздо более работоспособны и смогут решить значительно больше рабочих вопросов. Можно не учитывать эти особенности, вызывая внутреннее сопротивление сотрудников, понижая их ежедневный результат, а значит, и общий результат компании, а можно учесть специфику каждого подразделения и простимулировать весь коллектив.

Эксперты отмечают, что многие компании в России перенимают только отдельные черты agile-офисов, выделяя open space, обустраивая кофе-пойнты или раскладывая пуфики в зонах отдыха. Это уже довольно хорошо, но нужно осознать, что agile-офис — сложная система, требующая профессионального подхода, оценки коллектива и организации пространства. В полном исполнении она требует уникального зонирования, подходящего конкретной компании, продуманных систем освещения и кондиционирования помещений, которые особенно часто страдают в офисах. Это очень важно понимать и девелоперам, которые только начинают задумываться о строительстве офисного здания или приближающейся реновации, ведь именно так офисы будут выглядеть в будущем, и подготовить свои здания нужно уже сегодня. 

Дифференциация границ рабочего дня и отказ от ежедневных перемещений многих сотрудников по маршруту «дом — офис» позволяет не только разгрузить транспортную сеть города в час пик, но и вообще снизить на нее нагрузку