

CMWP COMMONWEALTH
PARTNERSHIP

Pridex

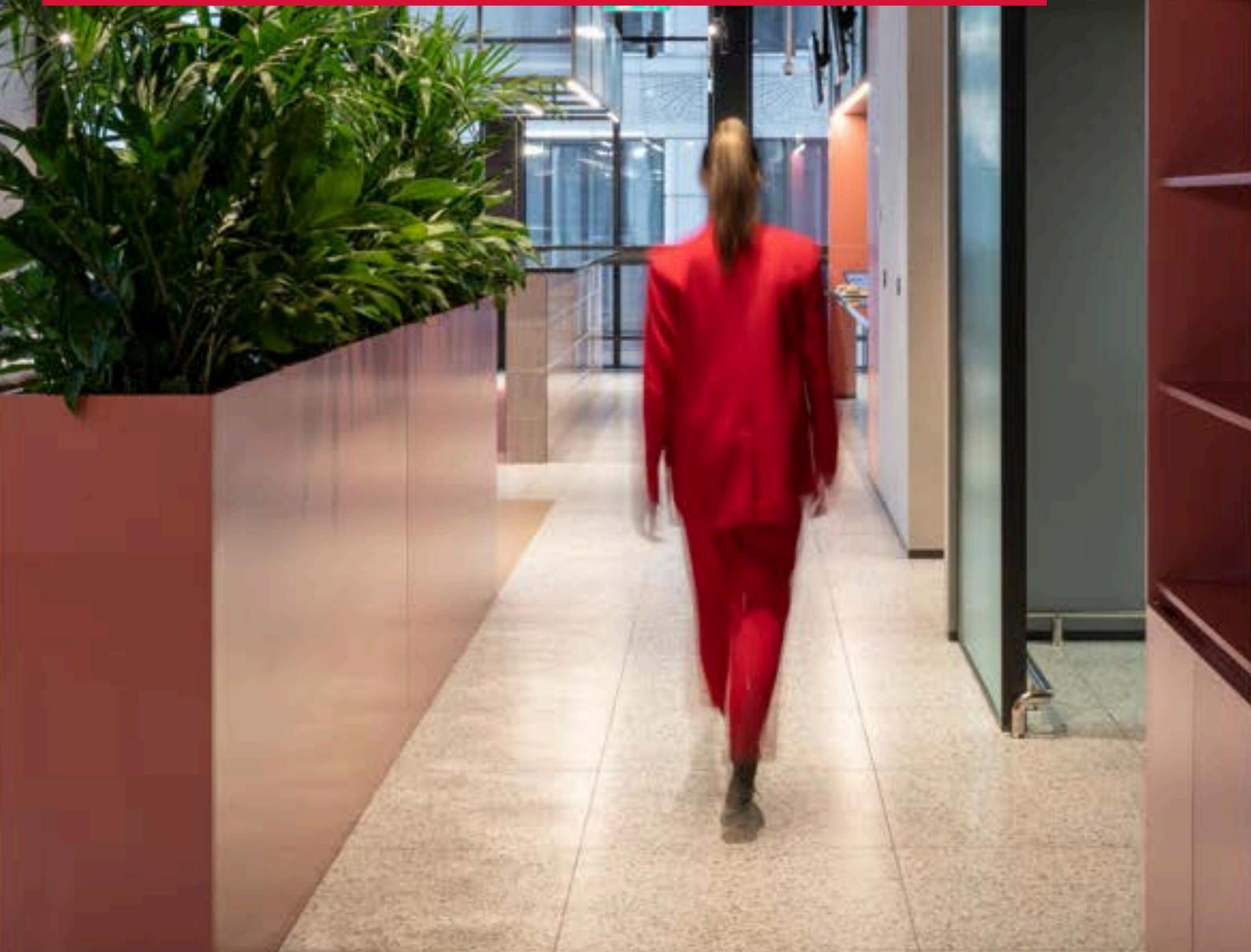
 + ARCHITECTS

ОФИС: ТРАНСФОРМАЦИЯ

2025

WWW.CMWP.RU

COMMONWEALTH PARTNERSHIP | PRIDEX | T+T ARCHITECTS



Содержание

01

Введение



03

02

Допущения и примечания



04

03

Обзор рынка офисной недвижимости



05

04

Цивилизационные тренды



6

Подробнее о трендах

7

Влияние трендов на офисную среду



10

05

Уровни и стоимость отделки



16

Уровни отделки

17

Стоимость отделки

19

Структура капитальных расходов

20

Совместное использование рабочих мест

22

Типология планировочных решений

24

Цифровая инфраструктура

25

06

Моделирование стоимости отделки



26

Методология

27

Кейс №1. Базовый уровень отделки

28

Кейс №2. Средний уровень отделки

29

Кейс №3. Высококачественная отделка

30

07

Выводы



31

08

Контакты



32

Введение

В современном мире офисные пространства становятся не просто местом для работы, а важным фактором формирования корпоративной культуры, повышения продуктивности и развития творческого подхода к работе у сотрудников.

Восприятие традиционного офисного интерьера меняется под воздействием новых экономических реалий, изменений в потребительских предпочтениях и развития технологий. В этих условиях возникает необходимость в разработке инновационных решений отделки офисных помещений, которые способны не только улучшить функциональность пространства, но и создать комфортную, вдохновляющую атмосферу для сотрудников.

В рамках данного проекта мы провели анализ актуальных трендов в отделке офисов, исследовали потребности бизнеса и разработали ряд практических рекомендаций по организации эффективного офисного пространства. Наша цель – помочь вам сделать офис не только функциональным пространством, но и местом, где хочется работать и развиваться, тем самым повышая общую эффективность бизнеса.



Павел Якимчук
CMWP



Павел Болотников
CMWP



Елизавета Голышева
Pridex Spaces



Александр Алейников
Pridex



Сергей Труханов
T+T Architects

Документ предназначен для следующих категорий пользователей:



Компаний, планирующих переезд или открытие нового офиса. Компании могут использовать рекомендации для создания комфортного и эффективного рабочего пространства.



HR-специалистов, для которых документ станет пособием для привлечения и удержания талантов путем создания привлекательной рабочей среды.



Руководителей, которые смогут использовать наши рекомендации по организации офисного пространства для улучшения рабочих процессов.



Дизайнеров и архитекторов, которые найдут в документе актуальные тренды и идеи для реализации проектов, соответствующих современным требованиям.



Инвесторов и собственников бизнесов, которые смогут максимально эффективно инвестировать средства в обустройство офиса, тем самым влияя на продуктивность и успех компании.

Допущения и примечания

Анализ проведен на основе данных о проектах CMWP и Pridex офисного рынка Москвы в 2024 г. с применением материалов T+T Architects.

Бюджет стоимости отделки рассчитан на основе собранных данных о проектах CMWP, T+T Architects и Pridex площадью от 5 000 до 10 000 кв. м в состоянии Shell & Core. Сроки реализации и бюджет рассчитываются индивидуально, с учетом площади проекта. Итоговый индикативный показатель стоимости рассчитан для CapEx, сумма расходов категорий Услуги и OpEx рассчитываются из расчета продолжительности проектов.

Рассмотренные решения подходят для реализации в офисных помещениях классов А и В (В+ и В-), а также перспективного класса Prime. До момента завершения реклассификации офисных объектов в соответствии с обновленной классификацией офисной недвижимости от 2024 года аналитика приводится в разбивке по классам в соответствии с документом от 2013 года.



Обзор рынка офисной недвижимости

20 млн кв. м

Общее количество офисных
помещений классов А & В в Москве

Ключевые индикаторы (Классы А & В)*	2024	Прогноз 2025	Прогноз 2026	Прогноз 2027
Новое строительство, кв. м	569 533	730 000	360 000	570 000
Сумма купленных и арендованных площадей, кв. м	2 241 474	1 900 000	1 830 000	1 950 000
Ставка аренды**, руб./кв. м/год	23 369	24 084	24 870	25 000
Доля свободных площадей	4,3%	4,2%	4,9%	5,2%
Чистое поглощение, кв. м	1 011 475	753 698	205 450	463 930

* До момента завершения реклассификации стока в соответствии с обновленной классификацией офисной недвижимости от 2024 года аналитика приводится в разбивке по классам в соответствии с документом от 2013 года.

** Средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам, без учета эксплуатации и НДС.

Каким был 2024?

- 01** В 2024 году рынок находился в состоянии дисбаланса: активный спрос и ограниченное предложение.
- 03** Продажи (под конечного пользователя, без учета инвестиционных сделок) сформировали 30% годового объема спроса, обновив 8-летний рекорд.
- 05** Рост средневзвешенной базовой ставки аренды по классам А и В составил 9% по сравнению с 2023 г.

- 02** Объем спроса 2024 года составил 2,2 млн кв. м. Фактором поддержки стали крупные сделки с участием государственных компаний.
- 04** Впервые было зафиксировано превалирование класса А в структуре спроса – соотношение классов А и В по итогам 2024 г. составило 55% и 45%, соответственно.
- 06** 65% нового строительства сформировали штаб-квартиры. В 2025 г. тренд сохранится.

Какие ожидания на 2025?

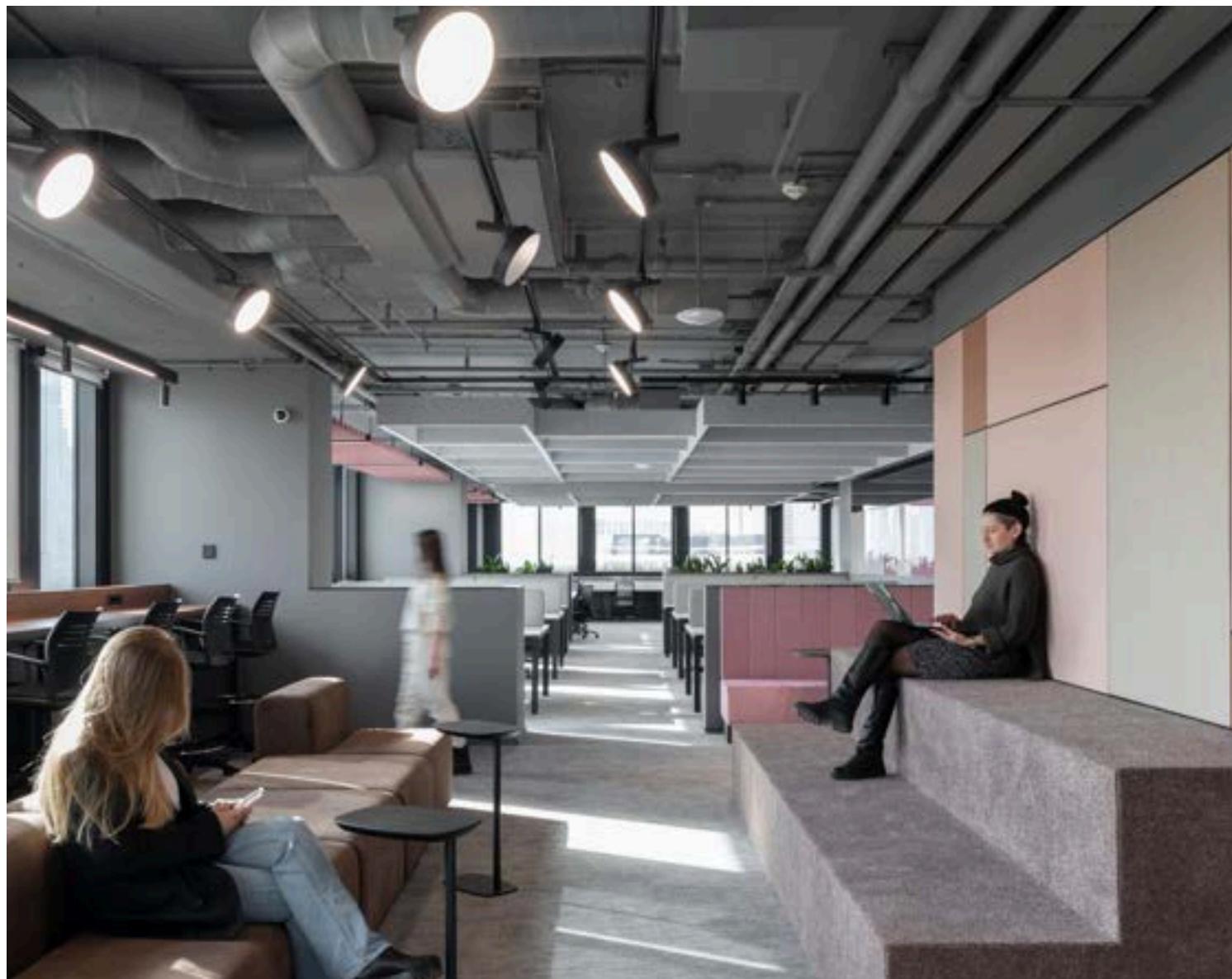
На фоне высокой базы 2024 года и удорожания заемного финансирования в 2025 году мы увидим замедление деловой активности и более осторожную инициацию новых крупных сделок, отсутствие вариативности в выборе опций и размытый горизонт планирования. Таким образом, по итогам 2025 г. уровень спроса составит 1,9 млн кв. м.

Новое строительство останется на высоком уровне – около 730 тыс. кв. м ожидаются к вводу в 2025 году. Однако стоит уточнить, что в заявленном к вводу в 2025 г. объеме площадей по-прежнему высокая доля реализованных объектов и опций BTS. Таким образом, общий объем офисных площадей увеличится, а количество доступных помещений не претерпит существенных изменений. На фоне вышеперечисленных факторов мы ожидаем по-прежнему низкую долю свободных площадей в 2025 году – 4,2%.

Средневзвешенная базовая ставка аренды по классам А и В покажет рост в пределах инфляции и стабилизируется на уровне 24 000 – 24 100 руб. / кв. м / год.



ЦИВИЛИЗАЦИОННЫЕ ТRENДЫ



01

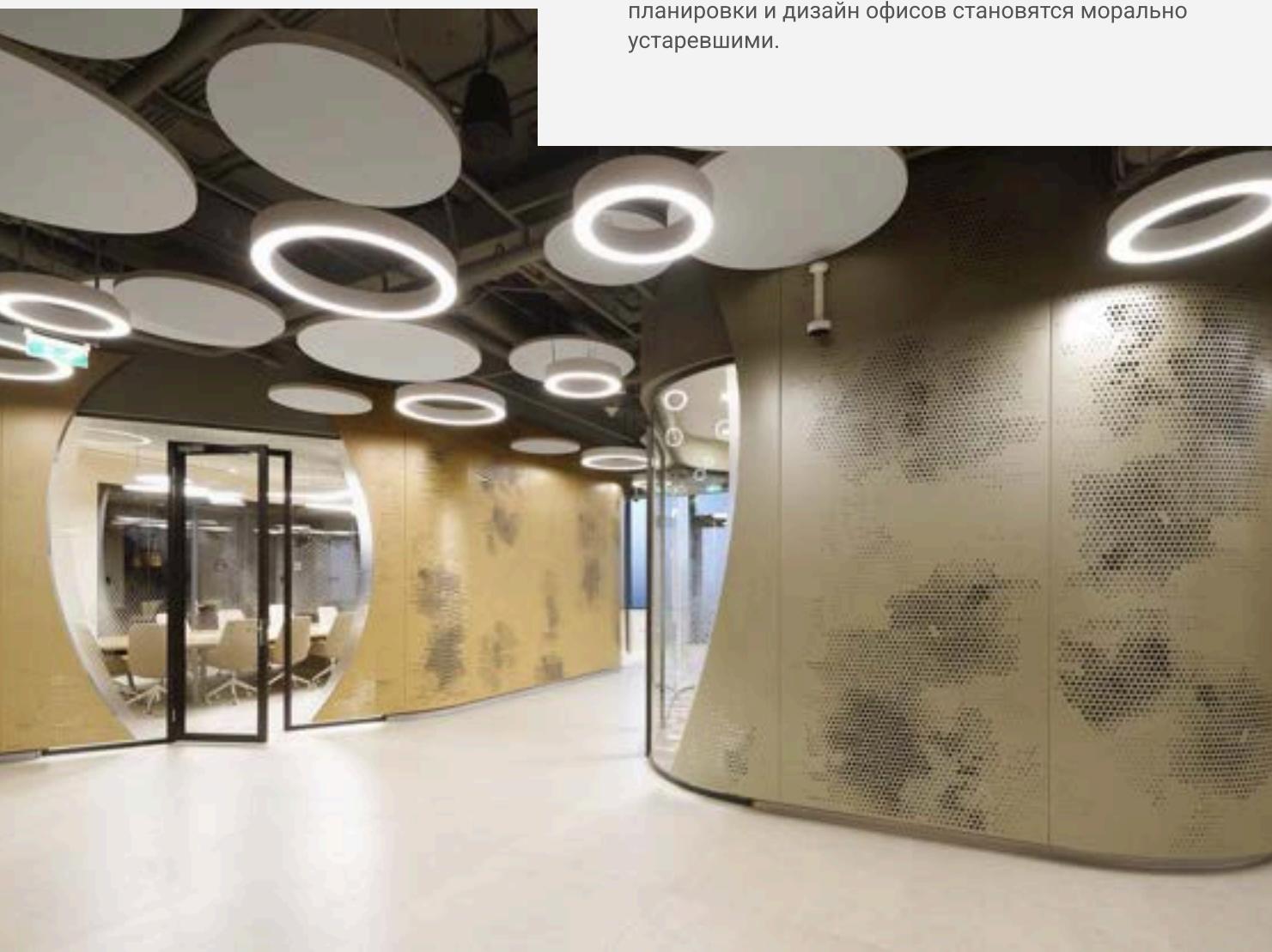
Разнообразие поколений на рабочем месте

Офис – это место эффективной коммуникации пяти поколений сразу: здесь встречаются представители молчаливого поколения, бумеров, поколения X, миллениалов и зумеров. Сейчас наступил тот самый уникальный момент, когда в офисе работают вместе люди с совершенно разными типами мышления и ценностями. Благодаря развитию медицины, и, как следствие, увеличению продолжительности жизни, эта тенденция на смешение разных возрастных групп будет только усиливаться. Офис становится площадкой, где каждому сотруднику, вне зависимости от его возраста и взглядов, должно быть удобно делиться опытом, обсуждать рабочие вопросы или неформально общаться с коллегами.

02

Рост благосостояния и спрос на качественную среду

Ответом на этот спрос стала консолидация отдельных офисов в штаб-квартиры. Такое решение позволяет обеспечить высокий уровень качества среды – интерьеров, IT-инфраструктуры, сервисов гостеприимства и т.д. – большому числу сотрудников одновременно. Новые практики организации рабочей деятельности, такие как стремление к соблюдению work-life balance, фокус на физическом и ментальном здоровье, предоставление сотрудникам возможности работать на своих девайсах и т.д., стали факторами, без учета которых даже самые современные планировки и дизайн офисов становятся морально устаревшими.



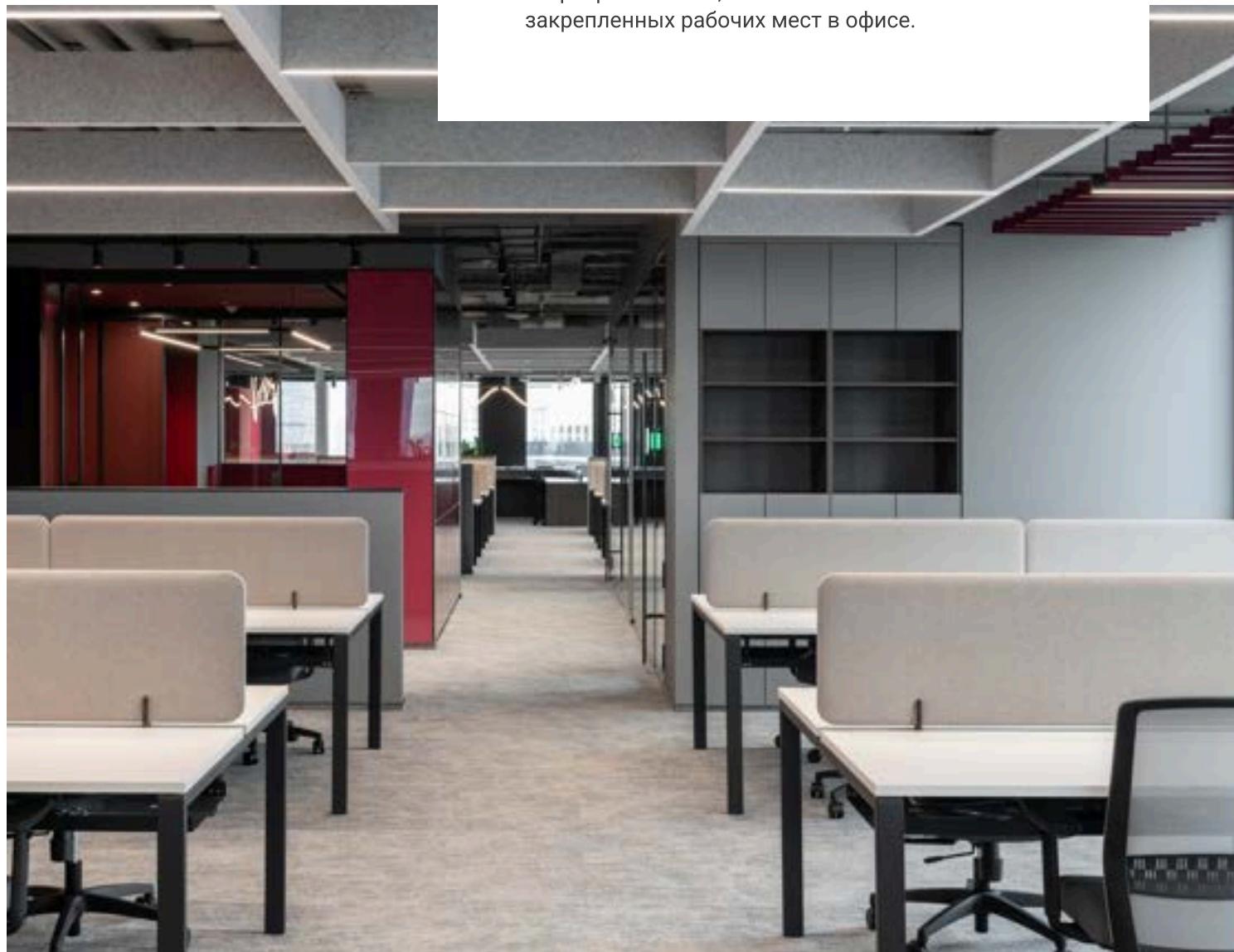
03

Культура гибридной работы

Концепция организации трудового процесса, которая сочетает в себе элементы как удаленной работы, так и работы из офиса. В рамках такой модели сотрудники могут выбирать, где им работать, в зависимости от задач, личных предпочтений и других факторов.

04

Культура совместного потребления



Зародившаяся на инвестиционном рынке sharing-концепция быстро распространилась на сегмент краткосрочной аренды жилья и после получила всеобщее признание в таких направлениях, как краткосрочная аренда авто и средств индивидуальной мобильности, совместные поездки на такси и использование книг и вещей. Уже ставший привычным в повседневной жизни принцип потребления позволил нивелировать «барьер негатива», связанный с отменой закрепленных рабочих мест в офисе.

05

Уберизация

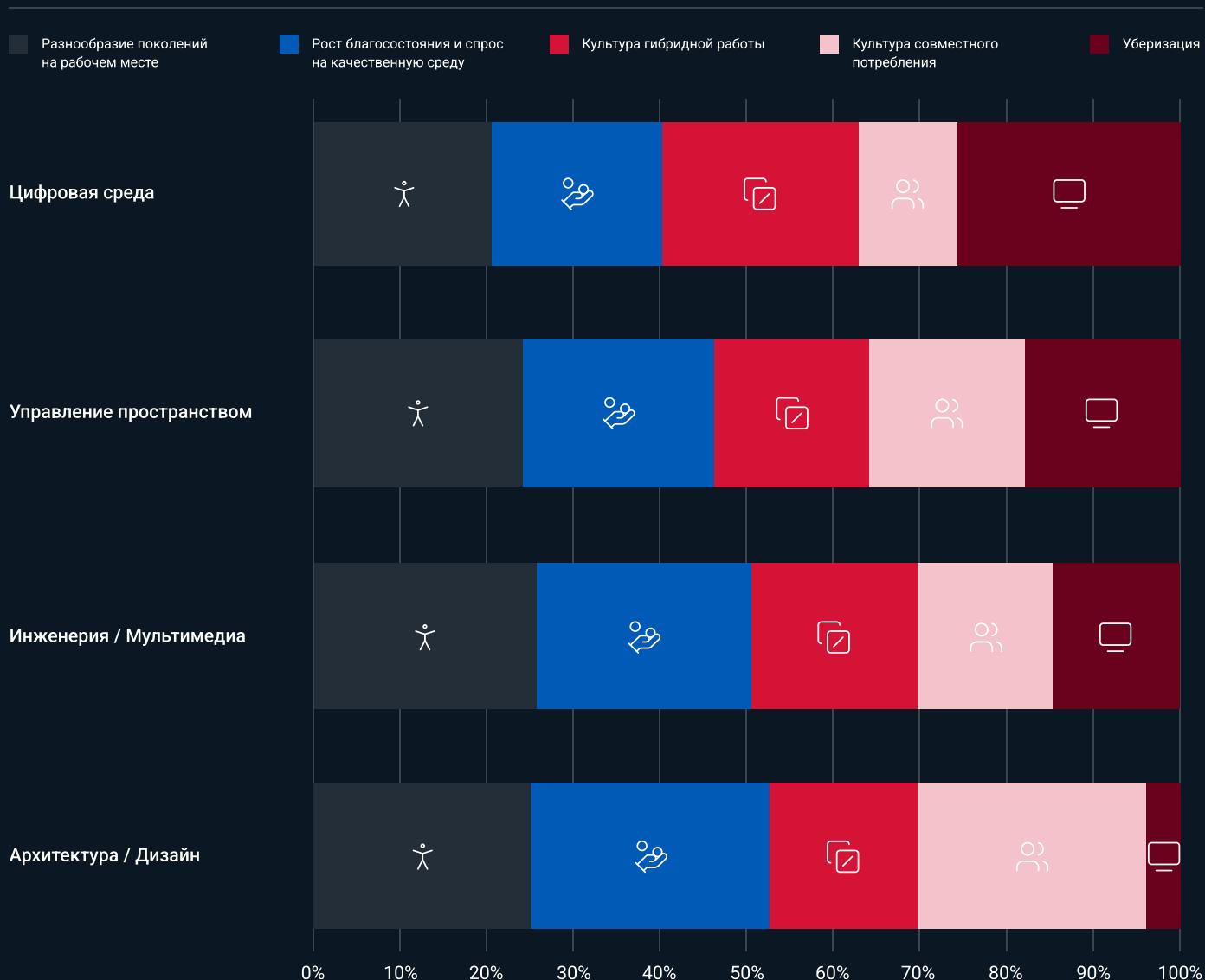
Этот новый принцип взаимодействия с цифровой средой позволил организовать сложные процессы по понятным и прозрачным правилам. В современных офисных пространствах приложения активно используются для организации рутинных процессов, таких как бронирование рабочих мест и переговорных, управление инженерными системами в помещениях, приглашение гостей и многое другое.

Влияние цивилизационных трендов на офисную среду

Причины трансформационных процессов, происходящих в современных офисах, кроются во влиянии цивилизационных трендов, которые во многом изменили поведенческие паттерны и потребительский опыт широкого круга людей.

Наше исследование выявило конкретные примеры изменений и инноваций, затрагивающих все составляющие офисной среды: от архитектурных и планировочных решений, инженерных и мультимедийных систем до принципов управления пространством и, конечно, цифровой среды.

При помощи инфографики мы визуально представили степень влияния каждого из пяти трендов на основные элементы офисной среды. Детали трансформационных процессов и их влияние на офисную среду подробнее рассмотрим на следующих страницах.



*Площадь тренда демонстрирует степень влияния на каждую из составляющих офисной среды: чем больше площадь, тем больше степень влияния.

Влияние цивилизационных трендов на офисную среду

01

Разнообразие поколений на рабочем месте

Инженерия/Мультимедиа

Автоматизированная система управления климатом

Сотрудники различных поколений могут иметь разные предпочтения в отношении температуры. Например, молодые сотрудники могут предпочитать более прохладную атмосферу, в то время как старшие работники предпочитают теплый климат.

Автоматизированное «умное» освещение с работой по сценарию

Одни предпочитают мягкое освещение, другие - более яркое и динамичное. В результате офисы требуют создания зонированного освещения / освещения, адаптирующегося под нужды сотрудников.

Архитектура / планировка

Широкая вариативность пространств

Офисы становятся более гибкими и адаптивными. Мобильные столы, зоны для совместной работы, а также пространства для уединенной работы могут помочь учесть разнообразные стили работы и предпочтения сотрудников из разных возрастных групп.

Управление пространством

Корпоративные тренинги и обучение персонала

Разнообразие поколений позволяет компаниям более гибко реагировать на изменения в потребностях рынка и клиентских предпочтениях, что также отражается на программах обучения и развития сотрудников.

Команды, состоящие из представителей разных поколений, могут работать более эффективно при использовании тренингов, способствующих взаимодействию и сотрудничеству.

Цифровая среда

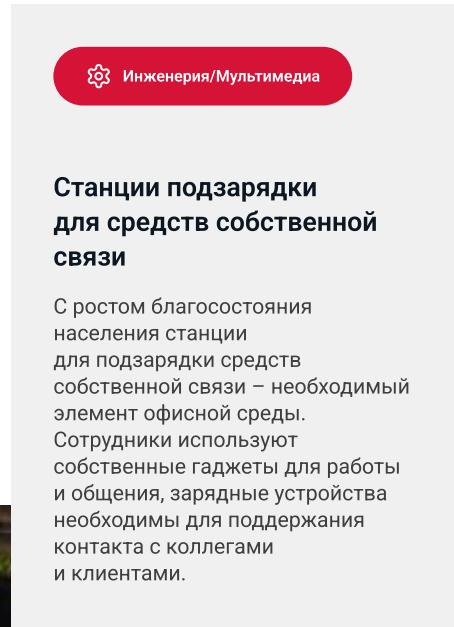
Тех. поддержка

Диверсификация поколений создает потребность в разработке программ обучения и менторства. Каждое поколение имеет свои предпочтения и уровень комфорта с технологиями. Молодые сотрудники, как правило, более адаптивны к новым цифровым инструментам, тогда как старшие работники могут быть менее склонны к изменениям.



02

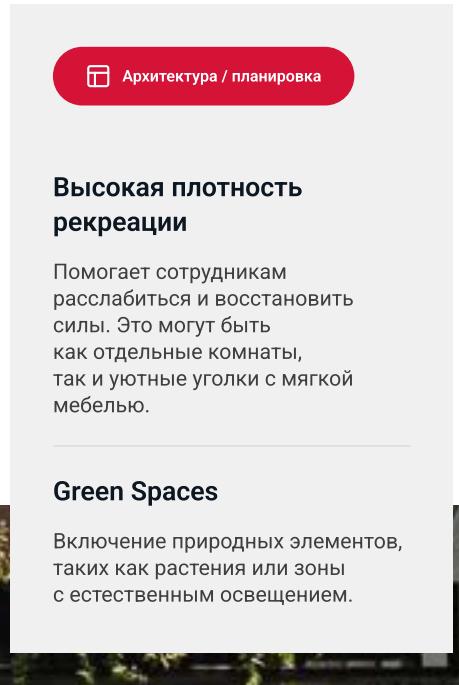
Рост благосостояния и спрос на качественную среду



Инженерия/Мультимедиа

Станции подзарядки для средств собственной связи

С ростом благосостояния населения станции для подзарядки средств собственной связи – необходимый элемент офисной среды. Сотрудники используют собственные гаджеты для работы и общения, зарядные устройства необходимы для поддержания контакта с коллегами и клиентами.



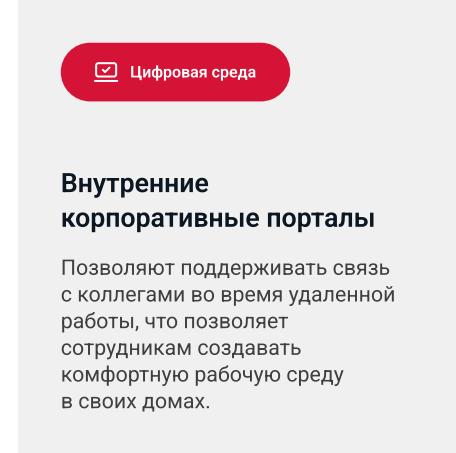
Архитектура / планировка

Высокая плотность рекреации

Помогает сотрудникам расслабиться и восстановить силы. Это могут быть как отдельные комнаты, так и уютные уголки с мягкой мебелью.

Green Spaces

Включение природных элементов, таких как растения или зоны с естественным освещением.



Цифровая среда

Внутренние корпоративные порталы

Позволяют поддерживать связь с коллегами во время удаленной работы, что позволяет сотрудникам создавать комфортную рабочую среду в своих домах.



Управление пространством

Принципы Fitwel

Пространства для занятий спортом, йогой или медитацией способствуют физическому и психическому здоровью сотрудников.

Функционирование сервисов 24/7

У каждого сотрудника может быть свой временной диапазон, когда он более продуктивен; круглосуточный доступ в офис позволяет сотрудникам эффективно распределять свое время на задачи.



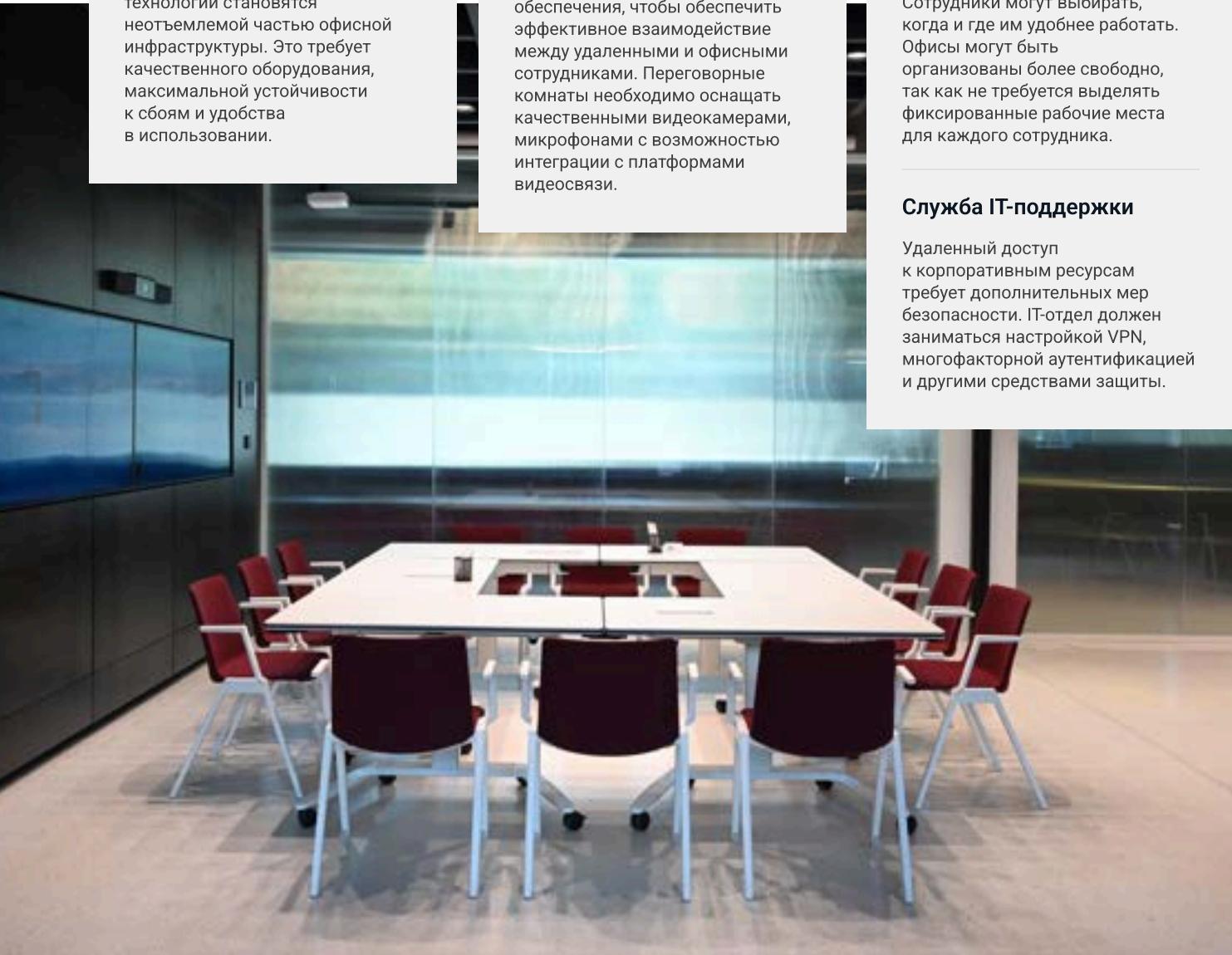
03

Культура гибридной работы

 Инженерия/Мультимедиа

«Умные» переговорные

Культура удаленной работы акцентирует внимание на важности командного взаимодействия. «Умные» переговорные комнаты создают условия для более эффективного общения и совместной работы. Системы видеоконференцсвязи, аудиовизуальные решения и другие мультимедийные технологии становятся неотъемлемой частью офисной инфраструктуры. Это требует качественного оборудования, максимальной устойчивости к сбоям и удобства в использовании.


 Архитектура / планировка

Акустический комфорт

С увеличением числа сотрудников, работающих в офисе, возрастает потребность в звукоизоляции и создании приватных пространств для переговоров и сфокусированной работы.

Широкая вариативность переговорных

Гибридная работа требует высокой степени технологического обеспечения, чтобы обеспечить эффективное взаимодействие между удаленными и офисными сотрудниками. Переговорные комнаты необходимо оснащать качественными видеокамерами, микрофонами с возможностью интеграции с платформами видеосвязи.

 Цифровая среда

Внутренний информационный портал

Портал позволяет собрать все необходимые ресурсы, документы, инструкции и процедуры в одном месте. Это упрощает доступ к информации для всех сотрудников, независимо от их местоположения.

 Управление пространством

Нефиксированные рабочие места

Сотрудники могут выбирать, когда и где им удобнее работать. Офисы могут быть организованы более свободно, так как не требуется выделять фиксированные рабочие места для каждого сотрудника.

Служба IT-поддержки

Удаленный доступ к корпоративным ресурсам требует дополнительных мер безопасности. IT-отдел должен заниматься настройкой VPN, многофакторной аутентификацией и другими средствами защиты.

04

Культура совместного потребления

 Инженерия/Мультимедиа

«Умное» рабочее место

Системы управления инженерными ресурсами, такие как освещение и температура, должны быть гибкими и легко настраиваемыми. Это особенно важно в условиях совместного потребления, когда одни и те же пространства могут использоваться разными командами или организациями.



 Архитектура / планировка

Зоны коммуникации

Убирая индивидуальные кабинеты и столы, компании создают общие зоны для работы, такие как Open Space пространства, переговорные комнаты, кухни и зоны отдыха. Увеличение пространства для совместной работы способствует взаимодействию между сотрудниками.

Экологичное потребление/«Зеленые» здания

Культура совместного потребления также затрагивает вопросы экологии. В архитектуре офисных зданий могут быть применены экологически чистые материалы, а также разработаны решения, способствующие минимизации отходов и энергоэффективности.

 Цифровая среда

Поиск и бронирование рабочих мест и переговорных комнат

Существует множество цифровых платформ, которые способствуют культуре совместного потребления, например, для бронирования переговорных комнат. Эти технологии облегчают доступ к ресурсам и делают взаимодействие более простым и эффективным.

 Управление пространством

Буккроссинг

Изменение подхода к собственности способствует продвижению тенденции обмена ресурсами. Например, в рамках буккроссинга возможна установка станций для обмена книгами, что продвигает тренд на осознанное потребление.

Кофе-поинты

Совместное потребление может привести к сокращению отходов и более устойчивому использованию ресурсов, что также может быть применимо к кофейным точкам. Например, использование многоразовых чашек вместо одноразовых может снизить количество отходов.

05

Уберизация

 Инженерия/Мультимедиа

Доступ к управлению инженерными и мультимедиа системами с помощью мобильного приложения

Мобильные приложения позволяют пользователям управлять мультимедиа и информационными системами из любой точки офиса. Приложения для управления инженерными системами синхронизируются с другими платформами и сервисами, что позволяет автоматизировать задачи и улучшить рабочие процессы.



 Архитектура / планировка

Навигация в интерьере и гибкость пространства

Офисы должны быть адаптивными и легко менять конфигурацию в зависимости от потребностей команды или проекта. Мобильная мебель, раздвижные перегородки и многофункциональные зоны позволяют быстро трансформировать пространство.

 Цифровая среда

SuperApp – единый интерфейс для доступа ко всем сервисам

Он позволяет сотрудникам самостоятельно бронировать рабочие места, а также легко и быстро входить в офис, используя смартфоны вместо традиционных пластиковых карт. Такое приложение может быть синхронизировано с системами аналитики, что позволяет отслеживать посещаемость и утилизацию офиса, а также использовать эти данные для улучшения безопасности и планирования рабочего пространства.

 Управление пространством

Бизнес-аналитика использования пространства

Компаниям становится доступным использование аналитики для отслеживания, какие рабочие места и зоны наиболее популярны. Изучение данных о заполненности офисов и рабочих местах позволяет прогнозировать потребности в пространстве, что помогает избежать переполненности или недозагрузки офисов.





**УРОВНИ И СТОИМОСТЬ
ОТДЕЛКИ**

Уровни отделки

Базовая

Средняя

Высококачественная

Отделка

Покраска стен зоны ресепшен, рабочих зон и коридора

Облицовка стен шпонированными панелями в зоне ресепшен; облицовка стен коридора рядом с зоной ресепшен деревянными панелями

Облицовка стен натуральным камнем или шпонированными панелями в зоне ресепшен и коридоре

Ковровое покрытие среднего качества для зоны ресепшен, рабочей зоны и коридора

Напольные покрытия из камня (или паркетной доски) хорошего качества в лифтовом холле, в зоне ресепшен и в коридоре между ними

Отделка пола натуральным широкоформатным камнем в лифтовом холле и зоне ресепшен

— Стандартная ковровая плитка хорошего качества в открытой рабочей зоне

Высококачественный ковролин комбинированной раскладки в открытой рабочей зоне

— Стены в переговорных для встреч, облицованные панелями, в которые встроено оборудование для презентаций

Стены в переговорных для встреч, облицованные деревянными панелями, в которые встроено оборудование для презентаций

— — Художественная роспись стен, как дополнительный элемент брендинга/ декора

Повсеместное использование модульных подвесных потолков типовых размеров или подвесного потолка из гипсокартона

Применение как открытого потолка с окрашенными коммуникациями, так и модульных подвесных систем высокого качества

Возможны индивидуальные варианты раскладки и рисунка потолочной системы

— — В помещениях для приема клиентов потолки с высокими акустическими и эстетическими характеристиками по индивидуальному проекту

Освещение

Стандартное осветительное оборудование, принятые по типовым решениям производителей Китая и России

Осветительное оборудование европейских производителей средней ценовой категории

Высококачественное осветительное оборудование ведущих европейских производителей

— Специальное освещение в помещениях для приема клиентов. Функция диммирования серийного типа

Освещение люксовое в помещениях для приема клиентов. Функция диммирования, спец. заказ

— Серийные решения по управлению освещением

Автоматизация системы управления освещением совместно с AV-системой

— — Освещение в рабочей зоне с функцией Tunable White

Технологические решения

— — Умная система бронирования переговорных комнат с использованием гаджетов и датчиков присутствия

Уровни отделки

Базовая

Средняя

Высококачественная

Планировка

Открытая рабочая зона с минимальным количеством кабинетов

Сочетание открытого пространства и функциональных зон разного типа

Сочетание открытого пространства и функциональных зон разного типа.

Унифицированный дизайн рабочего пространства

Предусмотрены акценты в различных функциональных зонах

Предусмотрены акценты в различных функциональных зонах

Кабинеты и фокус-комнаты со стеклянными перегородками одинарного остекления, с глухими дверьми, окрашенными в типовые цвета

Кабинеты, переговорные и фокус-комнаты со стеклянными матированными перегородками двойного остекления и дверьми со шпонированным покрытием

Кабинеты, переговорные и фокус-комнаты со стеклянными матированными перегородками двойного остекления и дверьми со шпонированным покрытием

Переговорные комнаты и зона руководства со стеклянными перегородками двойного остекления

–

–

Мебель

Стойка ресепшн серийного производства из ЛДСП

Стойка ресепшн серийного производства из ЛДСП

Стойка ресепшн, изготавливаемая на заказ из высококачественных материалов и со встроенным освещением

Встраиваемая мебель типовых размеров в переговорных для встреч с посетителями, стандартная офисная мебель

Встраиваемая заказная мебель во всех зонах приема клиентов, сделана из высококачественных материалов

Встраиваемая мебель, сделанная из высококачественных материалов и разработанная по индивидуальному проекту во всех зонах приема клиентов

Корпусная мебель серийного производства из ламината применяется для принтерных комнат, гардеробов и кофе-поинтов

Встраиваемая мебель с ламинированными/крашенными фасадами применяется для принтерных комнат и кофе-поинтов

Встраиваемая мебель из шпона применяется для принтерных комнат и кофе-поинтов

Отопление, вентиляция и кондиционирование

Фанкойлы средней ценовой категории китайского производства

Фанкойлы среднего ценового диапазона

Фанкойлы ведущих брендов из числа доступных

Типовые/базовые радиаторы или конвекторы, установленные в рамках всего здания

Радиаторы высокого качества, подобранные согласно концепции нового офиса

Высококлассные и эффективные конвекторы

–

Смежное управление системами холода/отопления для обеспечения максимально комфортной температуры в офисе

Система автоматизации с расширенным функционалом: контроль температуры, влажности, скорости воздушного потока и автоматическое управление жалюзи

Сантехника

Санузлы: сантехника и плитка российского производства, возможно использование сантехкабинок

Санузлы: использование сантехники и плитки средней ценовой категории, использование полноценных перегородок с дверьми для строительства кабинок

Санузлы: использование дизайнерских коллекций сантехники и плитки европейского производства, дизайн сантехнических кабинок

Стоимость отделки

Уровень отделки	Базовая	Средняя	Высококачественная
Услуги (OpEx)			
	Цена руб. без НДС	Цена руб. без НДС	Цена руб. без НДС
Авторский надзор (за 1 месяц)	325 000,00	325 000,00	325 000,00
Управление проектом (за 1 месяц)*	600 000,00	600 000,00	600 000,00
Строительный контроль (за 1 месяц)	1 050 000,00	1 050 000,00	1 050 000,00
	Цена руб. без НДС за кв. м	Цена руб. без НДС за кв. м	Цена руб. без НДС за кв. м
Дизайн-проект и планировочное решение	800,00	850,00	900,00
Тендерная документация	1 000,00	1 200,00	1 500,00
Рабочая и исполнительная документация	3 000,00	3 700,00	4 500,00
CapEx			
Общестроительные работы	41 779,08	58 069,33	77 767,45
Демонтажные работы	1 070,00	1 070,00	1 070,00
Перегородки	6 426,36	7 506,00	11 916,79
Отделка стен	5 330,79	10 081,37	17 574,28
Черновой пол	3 735,50	3 984,80	4 143,57
Отделка пола	4 323,93	6 911,38	8 139,94
Отделка потолков	3 952,21	7 308,72	9 064,15
Двери	3 659,00	4 186,00	5 628,59
Встраиваемая мебель	11 158,00	12 879,00	14 230,00
Шторы	727,00	1 663,00	2 833,13
Установка вывесок и логотипов	400,00	620,00	737,00
Сантехнические аксессуары и бытовая техника	996,29	1 859,06	2 430,00
Механические системы	14 957,09	19 465,82	29 096,31
Вентиляция и дымоудаление	3 803,93	4 238,47	5 210,74
Кондиционирование	6 001,14	7 049,12	12 157,34
Отопление	1 852,36	3 760,34	5 189,66
Водоснабжение и канализация	1 087,42	1 481,16	3 078,67
Противопожарный водопровод (спринклеры и пожарные шкафы)	1 687,84	1 967,00	2 490,17
Пожаротушение серверной	524,40	969,73	969,73
Электрические и слаботочные системы	23 891,72	41 249,02	83 425,66
Электроснабжение и розетки	5 300,65	7 928,79	10 145,39
Система освещения	5 129,07	8 760,00	11 981,85
Пожарная сигнализация и система оповещения и управления эвакуацией	2 223,27	3 049,20	4 120,42
Структурированная кабельная сеть, включая пассивное IT-оборудование	3 601,63	6 280,94	12 239,18
Контроль доступа	1 637,88	3 226,24	4 119,82
Система видеонаблюдения	1 403,50	1 466,42	3 108,66
Система охранной сигнализации	284,72	581,43	1 008,77
Система диспетчеризации здания (BMS)	850,00	1 800,00	10 600,00
Мультимедиа	3 461,00	8 156,00	26 101,57
Иные затраты	20 252,29	24 063,75	45 324,59
Итого СМР, руб. без НДС за кв. м	100 880,18	142 848,92	235 614,01
Дополнительные работы			
	21 000,00	26 400,00	31 700,00
Офисная мебель	20 000,00	25 000,00	30 000,00
Озеленение	1 000,00	1 400,00	1 700,00
Итого CapEx, руб. без НДС за кв. м.	121 880,18	169 249,92	267 314,01

*Стоимость указана для проектов с ориентировочной площадью 5 тыс. кв. м. При увеличении площади проекта до 10 тыс. кв. м показатель увеличивается в среднем на 50%.

Допущения:

Условная площадь изучаемых проектов:
5 000 – 10 000 кв. м

Состояние помещений:
Shell & Core

Площадь проекта, кв. м	Срок разработки проектной документации	Срок реализации строительно-монтажных работ, месяцев
5 000	4	5
10 000	6	8

Структура капитальных расходов

Капитальные расходы (CapEx) - это расходы, связанные с приобретением, модернизацией долгосрочных активов, таких как недвижимость, оборудование, технологии и другие ресурсы, которые компания использует в своей деятельности.

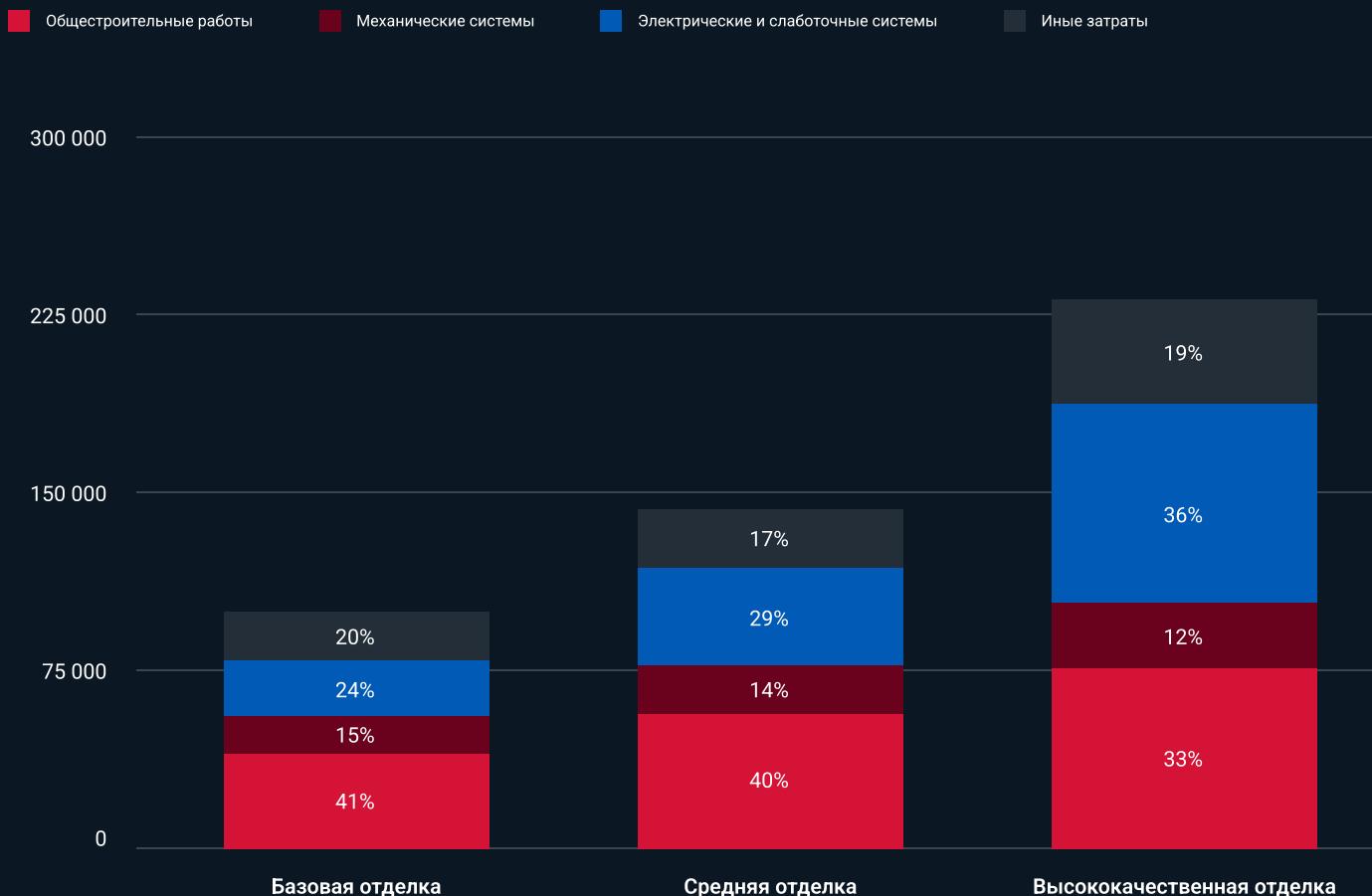


В структуре CapEx базового и среднего уровней отделки превалируют расходы на общестроительные работы: перегородки, мебель, отделка и другие.

При этом в структуре высококачественной отделки доля затрат на электрические и слаботочные системы (структурная кабельная сеть, включая пассивное IT-оборудование, мультимедиа, освещение) лидирует.

Распределение в структуре CapEx может предопределять уровни технологичности и иерархичности офисного пространства. Подробнее с этими параметрами вы можете ознакомиться на следующих слайдах.

Структура CapEx в разбивке по уровням отделки



Терминология нового офиса

Новая реальность требует новой терминологии, без которой невозможно объяснить происходящие с офисом изменения и их экономическую целесообразность. Именно поэтому в нашем материале появляется отдельная глава, в которой мы систематизируем и раскрываем новые термины и метрики офисного пространства.

Логика нового подхода к использованию офиса построена на принципе гибридного формата организации работы сотрудников, который сочетает в себе элементы как удаленной работы, так и работы из офиса. Подобный подход предполагает, что число сотрудников, которые могут воспользоваться офисом, превышает количество физических рабочих мест.

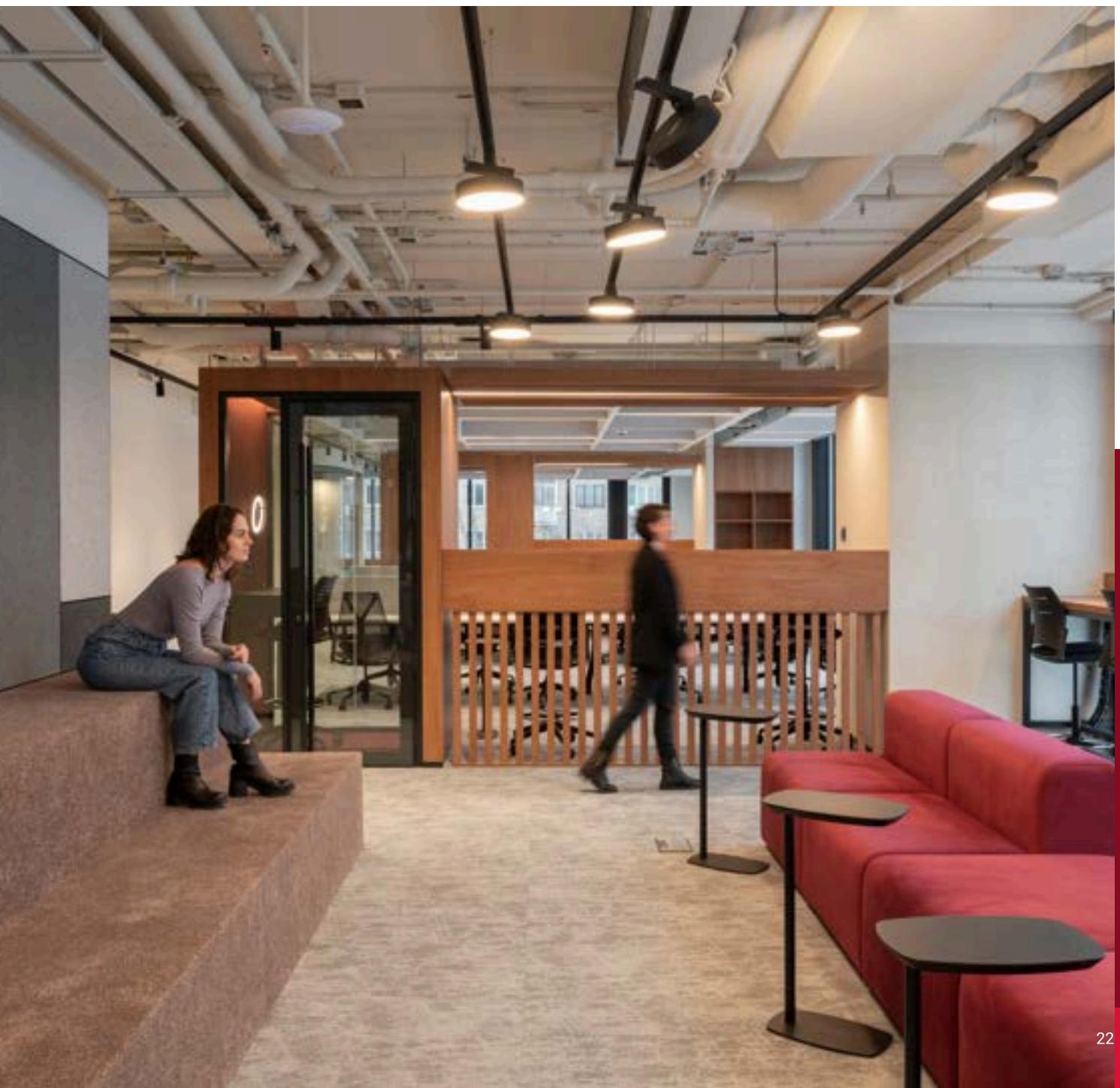
Таким образом, пространство используется более эффективно, что позволяет оптимизировать затраты компании. Но важно отметить, что подобный формат организации труда требует большого внимания как к проектированию интерьера, так и к организации бизнес-процессов и корпоративной культуре.



Совместное использование рабочих мест

Комфортный коэффициент совместного использования рабочих мест – это вводимый авторами исследования термин, актуальный для гибкого подхода к организации офисного пространства.

Новая метрика определяет максимальное соотношение количества человек на одно рабочее место, при котором сотрудники, посещающие офис, не ощущают дефицита инфраструктуры. При этом в офисе сохраняется комфортная среда, а помещения используются максимально эффективно.



Факторы, влияющие на уровень комфорtnого коэффициента совместного использования рабочих мест:

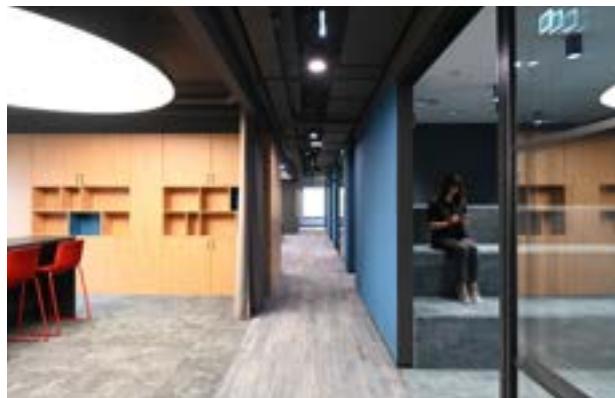


Наличие digital-инструментов

Отсутствие закреплённых рабочих мест с учетом иррегулярного характера использования офиса сотрудниками требует наличия удобного и эффективного программного пользовательского интерфейса, с помощью которого осуществляется доступ в офис, навигация, поиск коллег и коммуникация с ними, поиск и бронирование рабочих мест и переговорных, приглашение гостей, взаимодействие с административными и хозяйственными сервисами и т.д. Благодаря подобному программному обеспечению в офисе устанавливаются прозрачные и понятные правила пользования инфраструктурой, а рутинные процессы автоматизируются.

Качество инженерных систем

Так как гибридный формат организации работы сотрудников предполагает более интенсивное использование рабочего пространства в самых различных сценариях: от сосредоточенной работы до проведение масштабных встреч, предполагается более высокий уровень нагрузки на основные инженерные системы: вентиляцию, кондиционирование, электротехнические и слаботочные системы, что формирует более строгие требования к этим разделам.



Адаптированные планировки

Новая роль офиса как коммуникационного хаба в сочетании с отсутствием закреплённых рабочих мест предполагает определенный подход к планировкам рабочих пространств с фокусом на создание широкой вариативности рабочих мест, а также зон для коммуникаций и коллaborаций. Вместе с тем более интенсивный формат использования офиса предполагает повышенные требования к акустическому комфорту и долговечности интерьерных решений.



Комфортный коэффициент совместного использования рабочих мест определяется параметрами технологичности офиса

Типология планировочных решений

Типология планировочных решений – метрика, регулирующая распределение площадей между кабинетами (индивидуальными или совместными изолированными / конструктивно выделенными рабочими местами) и открытыми пространствами, а также переговорными, рекреацией и техническими помещениями. Таким образом формируется тип планировки: от иерархичного, базирующегося на кабинетной системе и имиджевых решениях, до демократичного, в фокусе которого – создание удобного рабочего пространства, максимально насыщенного переговорной и рекреационной инфраструктурой.

Тип планировки

Иерархичный

Большая часть рабочих станций расположена в групповых и индивидуальных кабинетах. Зачастую планировка предусматривает многоступенчатую градацию кабинетов, различающихся по площади, расположению и оборудованию.

Коэффициент к стоимости реализации fit-out проекта	1,3
кв. м на 1 рабочее место	20



Тип планировки

Стандартный

Классический офис, в рамках которого 80% рабочих станций располагаются в открытых зонах, на которые, в свою очередь, приходится более 60% от общей площади.

Коэффициент к стоимости реализации fit-out проекта	1
кв. м на 1 рабочее место	12



Тип планировки

Демократичный

Планировочное решение, основанное на открытом рабочем пространстве с высокой плотностью переговорной и рекреационной инфраструктуры.

Коэффициент к стоимости реализации fit-out проекта	1,2
кв. м на 1 рабочее место	8



Цифровая инфраструктура

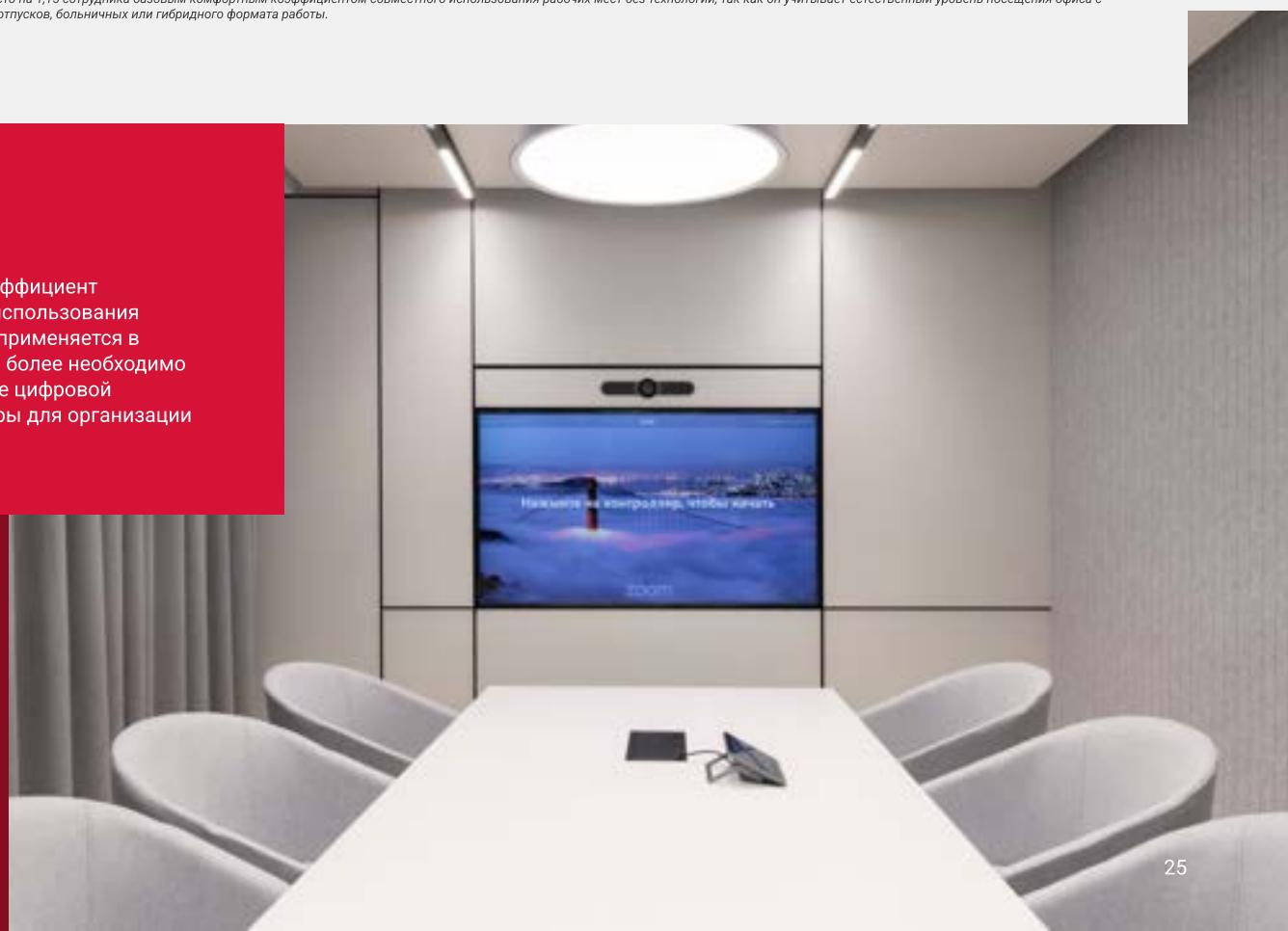
Цифровая инфраструктура – уровень технологического оснащения офисного интерьера, позволяющий менеджменту компании максимально удобно и продуктивно организовать процессы, автоматизировать офисную рутину и сформировать комфортные условия совместного использования рабочих станций.

Уровень цифровой инфраструктуры офиса	Описание решений	Комфортный коэффициент совместного использования рабочих мест	Стоимость внедрения (фиксированное добавление к стоимости реализации fit-out проекта), руб. / кв. м
Административные решения	Простые инструменты управления рассадкой сотрудников (онлайн-таблицы).	1,15* сотрудника на 1 рабочее место	+ 0 руб. / кв. м
Софтверные решения	Мобильное приложение с картой офиса, возможностью навигации, бронирования рабочих мест и переговорных, а также функцией мобильного пропуска.	1,5 сотрудника на 1 рабочее место	+ 5 000 руб. / кв. м
Интегрированные решения	Комплексное программно-аппаратное решение, включающее умный СКУД, умные системы хранения, умные переговорные, автоматизированную службу заявок, маркетплейс сервисов, доступ ко всему функционалу офиса с помощью мобильного приложения, а также систему сбора, накопления и систематизации данных об использовании офиса и его инфраструктуры.	2 сотрудника на 1 рабочее место	при базовом уровне отделки: + 40 000 руб. / кв. м при среднем уровне отделки: + 20 000 руб. / кв. м при высококачественном уровне отделки: + 10 000 руб. / кв. м

*Считаем 1 рабочее место на 1,15 сотрудника базовым комфорным коэффициентом совместного использования рабочих мест без технологий, так как он учитывает естественный уровень посещения офиса с учетом командировок, отпусков, больничных или гибридного формата работы.



Чем выше коэффициент совместного использования рабочих мест применяется в компании, тем более необходимо использование цифровой инфраструктуры для организации сотрудников.



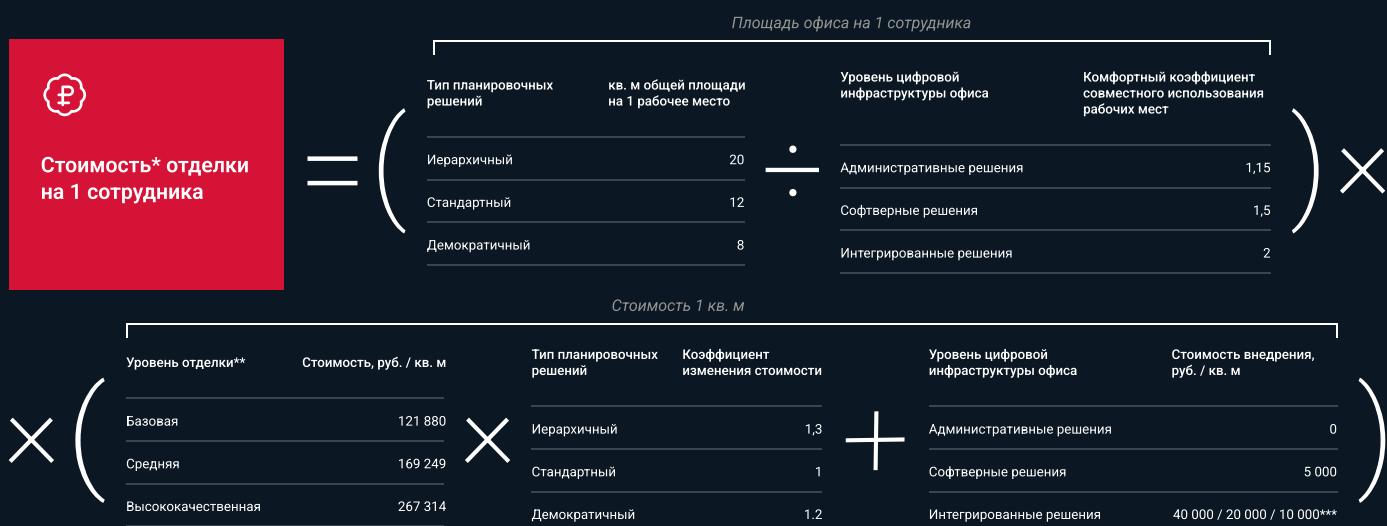


**МОДЕЛИРОВАНИЕ
СТОИМОСТИ ОТДЕЛКИ**

Методология

Описанные выше ключевые параметры взаимосвязаны и образуют основу для расчета стоимости отделки. Этот расчет производится на основе фундаментальных допущений, определяющих принципы работы офиса. Авторы исследования выделяют три уровня допущений: уровень отделки, типы планировочных решений и цифровая инфраструктура, на основе которых определяются необходимая площадь офиса и стоимость квадратного метра. Выбор вариантов внутри каждого уровня допущений является независимым.

Точный расчет стоимости отделки осуществляется с применением расчетной модели, разработанной авторами исследования. В рамках методологии ниже будет продемонстрирована взаимосвязь между этими уровнями допущений и их влияние на итоговые параметры расчета.

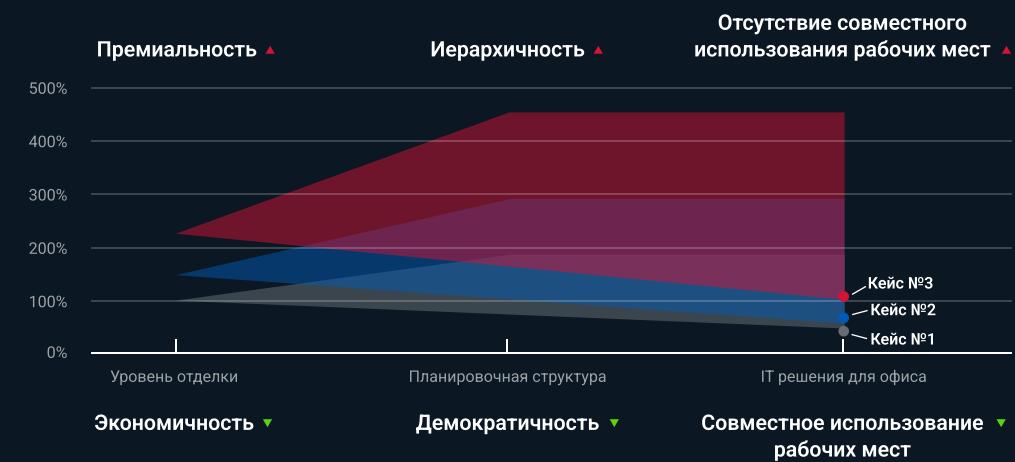


* Стоимость отделки в расчете на сотрудника позволяет распределить бюджет при проектировании офисного помещения с учетом приоритетов руководства и сотрудников компании под влиянием цивилизационных трендов.

** Стоимость отделки рассчитана для CapEx, сумма расходов категорий «Услуги» и OpEx рассчитывается из расчета продолжительности проектов.

*** Стоимость внедрения цифровых решений снижается при увеличении уровня отделки. Подробнее см. раздел «Цифровая инфраструктура».

Стоимость работ в расчете на одного сотрудника в зависимости от выбранных параметров отделки, в сравнении с базовой отделкой стандартной планировки без учета совместного использования рабочих мест, %



Высококачественная отделка

Средняя отделка

Базовая отделка

Кейсы (комбинации решений), рассматриваемые в следующих разделах отчета

На графике представлено отклонение CapEx отделки на 1 сотрудника от базового решения (базовая отделка стандартной планировки без учета совместного использования рабочих мест) в зависимости от выбора различных решений на 3-х уровнях. На каждом уровне существуют опции, позволяющие сократить удельные расходы (нижняя граница диапазона) и увеличить расходы/оставить без изменения (верхняя граница диапазона)

27

Общее число комбинаций решений, определяющих стоимость отделки

10

Комбинаций решений, позволяющих снизить бюджет отделки на 1 сотрудника (от 44% до 99% от базового решения)

5

Комбинаций решений приводят к увеличению бюджета на сотрудника более чем в 2 раза

Кейс №1

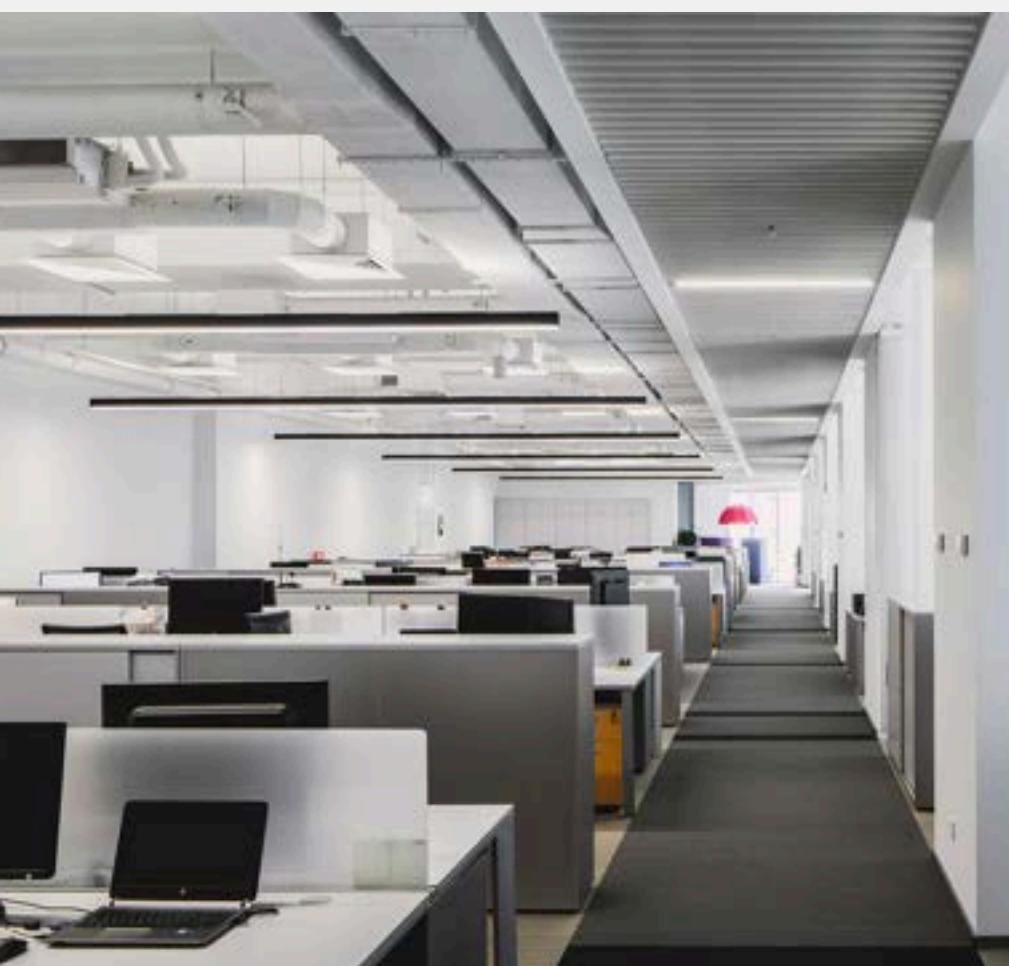
Кейс представляет собой набор базовых параметров отделки, который позволяет минимизировать затраты на проект отделки офисного пространства.

Такой набор решений подходит для компаний со строгой политикой работы из офиса и является наиболее бюджетным.

Уровень отделки
Базовый

Тип планировки
Стандартный

Уровень технологичности
Административные решения



Планировка



Потенциальная экономия достигается за счет внедрения решений по администрированию мест отсутствующих сотрудников, без необходимости дополнительных вложений.

Параметры

Стоимость*

Изменение стоимости отделки

в сравнении с базовой отделкой стандартной планировки без учета коэффициента совместного использования рабочих мест, %

Минимальная комфортная стоимость отделки, руб. / кв. м

121 880

0%

Минимальные комфортные расходы на отделку, руб. / 1 сотрудника

1 271 791

-13%

* Итоговый индикативный показатель стоимости рассчитан для CapEx, сумма расходов категорий «Услуги» и OpEX рассчитываются из расчета продолжительности проектов.

Кейс №2

Предложенный подход подразумевает демократичный тип планировки и использование административных решений для повышения технологичности. Таким образом, данная модель позволяет эффективно управлять бюджетом, сохраняя при этом функциональность и комфорт офисного пространства. Софтверные решения способствуют экономическому и устойчивому функционированию офисов за счет минимизации неиспользуемого пространства и ресурсов. Данное решение подходит компаниям с гибкой структурой управления.

 Уровень отделки
Средний

 Тип планировки
Демократичный

 Уровень технологичности
Софтверные решения



Планировка



Потенциальная экономия достигается за счет внедрения более эффективной планировки и софтверных решений, обеспечивающих сбалансированное размещение сотрудников и системный менеджмент гибридного режима работы.

Параметры

Стоимость*

Изменение стоимости отделки

в сравнении с базовой отделкой стандартной планировки без учета коэффициента совместного использования рабочих мест, %

Минимальная комфортная стоимость отделки, руб. / кв. м

208 087

70%

Минимальные комфортные расходы на отделку, руб. / 1 сотрудника

1 109 797

-24%

* Итоговый индикативный показатель стоимости рассчитан для CapEx, сумма расходов категорий «Услуги» и OpEx рассчитываются из расчета продолжительности проектов.

Кейс №3

Кейс демонстрирует комбинацию высококачественной отделки с применением интегрированных решений, при этом тип планировочного решения удерживается на демократичном уровне, что позволяет улучшить взаимодействие между сотрудниками и добавить больше гибкости в управлении пространством.

Данный набор решений подходит компаниям, уделяющим особое внимание привлекательности офиса для встреч команд и клиентов при большой доле сотрудников, работающих удаленно или выполняющих разъездные обязанности.

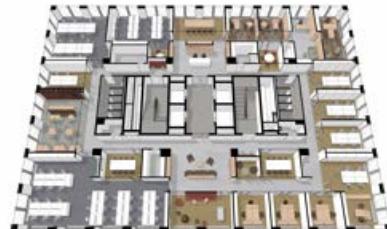
 Уровень отделки
Высококачественная

 Тип планировки
Демократичный

 Уровень технологичности
Интегрированные решения



Планировка



Потенциальная экономия
(по сравнению с другими опциями
при схожем уровне отделки)
достигается за счет внедрения
продвинутых решений
администрирования гибридной
работы и эффективной
демократичной планировки.

Параметры

Стоимость*

Изменение стоимости отделки

в сравнении с базовой отделкой стандартной
планировки без учета коэффициента
совместного использования рабочих мест, %

Минимальная комфортная стоимость отделки,
руб. / кв. м

330 777

171%

Минимальные комфортные расходы на отделку,
руб. / 1 сотрудника

1 323 108

-10%

* Итоговый индикативный показатель стоимости рассчитан для CapEx, сумма расходов категорий «Услуги» и OpEx рассчитываются из расчета продолжительности проектов.

Выводы

Цивилизационные тренды, рассмотренные в отчете, влияют на корпоративную культуру и процесс принятия решений относительно организации офисного пространства. Широкое распространение гибридной организации бизнес-процессов и активное использование цифровых инструментов для управления пространством позволили компаниям существенно увеличить интенсивность и эффективность эксплуатации офисных интерьеров.

В наши дни большую актуальность приобретает человекоцентричный подход компаний. Для перехода от теории к практике необходимо переложить отдельные концепции по организации офисной среды в простую конструкцию, которая позволит легко доносить идею гуманистического подхода через реальную экономию ресурсов.

Парадигма «1 сотрудник – 1 рабочее место» становится атрибутом роскоши и постепенно уходит в прошлое, уступая место прогрессивной модели совместного использования рабочих станций. В этой связи использование для реализации новых офисных проектов классических метрик, таких как стоимость отделки и инженерного оснащения одного квадратного метра, теряет актуальность.

У современных управлеченцев формируется запрос на более точные и объективные метрики, учитывающие реальные подходы к управлению офисами и опирающиеся на мультипликаторы, связанные с уровнем совместного использования рабочих мест и накапливаемую объективную статистику использования пространства.

В связи с этим на первый план выходит параметр оценки стоимости организации офиса из расчета на одного сотрудника. Причем компании стремятся рассмотреть несколько сценариев использования интерьера, маркируя важные точки, связанные с потенциалом наполнения офиса новыми сотрудниками, исчерпанием лимитов рабочих зон и необходимостью физического расширения пространства. Схема решений, предложенная авторами исследования, позволяет оценить расходы на отделку в пересчете на сотрудника с учетом влияния таких параметров, как **типовидия планировочных решений** и **комфортный коэффициент совместного использования рабочих мест** (во многом определяющийся уровнем цифровой инфраструктуры офиса). При выборе оптимальной комбинации параметров можно увеличить комфорт сотрудников и снизить расходы на отделку.



Увеличиваем комфорт



Снижаем расходы



Вкладывайте деньги в людей, а не в квадратные метры, а мы подскажем, как это сделать эффективно.

Остались вопросы? Обращайтесь к нам!

Управление строительными проектами

**Павел Якимчук****Партнер**Руководитель департамента
Управление строительными проектами

+7 962 967 4846

pavel.yakimchuk@cmwp.ru**Павел Болотников****Старший директор**Руководитель направления отделки помещений
Управление строительными проектами

+7 916 702 6551

pavel.bolotnikov@cmwp.ru

Исследования и аналитика

**Полина Афанасьева**Руководитель департамента
Исследования и аналитикаpolina.afanasyeva@cmwp.ru**Никита Дронов**Заместитель руководителя
департамента

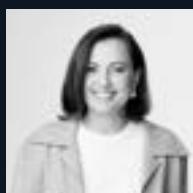
Исследования и аналитика

nikita.dronov@cmwp.ru**Арина Ларькина****Аналитик**

Офисная недвижимость

arina.larkina@cmwp.ru

Pridex

**Елизавета Голышева**Pridex Spaces
Директор по стратегии и продажамelizaveta.golysheva@pridexspaces.ru**Александр Алейников**Pridex
Управляющий партнер,
коммерческий директорaleksandr.aleynikov@pridex.ru

T+T Architects

**Сергей Труханов**T+T Architects
Руководитель архитектурного бюроs.truhanov@tt-arch.ru

**Ознакомьтесь с отчетом
online или поделитесь
ссылкой**

[Онлайн-отчет ↗](#)



**Скачать PDF
версию отчета**



+7 (499) 430-16-96
cmwp.ru

Pridex

+7 (495) 187-45-75
pridex.ru



+7 (495) 669-67-32
tt-arch.ru