



# TIMES

Group of Companies Times

## ИТОГИ 2022 ГОДА. ТРЕНДЫ И ДРАЙВЕРЫ РАЗВИТИЯ ОФИСНОГО РЫНКА

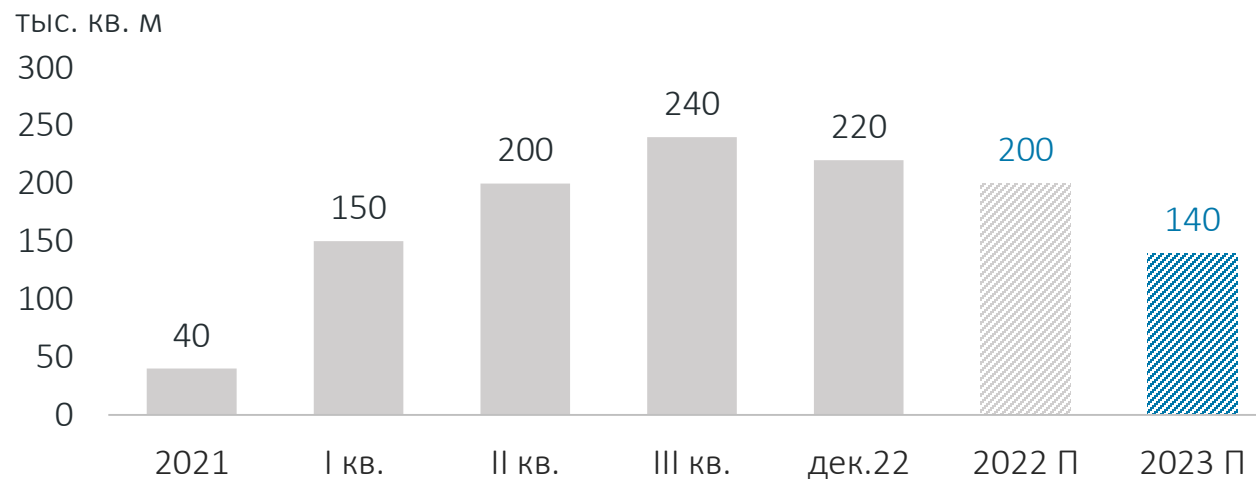
A nighttime cityscape featuring a complex highway interchange with light trails from cars. In the background, a prominent building with a golden spire and other skyscrapers are visible against a dark sky. The foreground shows a multi-story residential building on the left and a large circular structure, possibly a stadium or arena, on the right. The text 'ТРЕНДЫ 2022' is overlaid in the center in a white, stylized font.

# ТРЕНДЫ 2022



## УХОД МЕЖДУНАРОДНЫХ КОМПАНИЙ

### ■ СУБАРЕНДА



- Основной объем высвободившихся площадей в результате реструктуризации бизнеса вышел на рынок в первом полугодии.
- В 2023 году объем субаренды будет уменьшаться и переходить в открытую вакансию.

### ■ ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ

Полная переориентация бизнеса на российские и азиатские компании: технологии, товары, услуги.

# 02

## СЖАТИЕ БИЗНЕСА

# 03

## СНИЖЕНИЕ ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ АКТИВНОСТИ

### ■ СОКРАЩЕНИЕ ШТАТА И АРЕНДУЕМЫХ ПЛОЩАДЕЙ

15% - доля сделок по отказу от офисных площадей

- Сокращение арендуемых площадей и смена офиса (снижение класса здания, переезд в локации, более удаленные от центра).
- Удаленный формат работы не является приоритетным → сохранение спроса на офисы.

30% - РОСТ ЗАПРОСОВ НА СМЕНУ ОФИСА СО СНИЖЕНИЕМ КЛАССА ЗДАНИЯ

### ■ СОКРАЩЕНИЕ ВВОДА

225 тыс. кв. м – ВВЕДЕНО (↓ НА 54% ГОД К ГОДУ)

- Общий объем новых площадей по итогам года не превысит 300-330 тыс. кв. м (56% от ввода 2021 года).

40-50% - доля  
СПЕКУЛЯТИВНОЙ ЧАСТИ

80% - доля класса А  
В НОВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ



## РЫНОК АРЕНДАТОРА

### ■ ИЗМЕНЕНИЕ КОНТРАКТНЫХ УСЛОВИЙ

- Сокращение сроков аренды.

### 3 ГОДА – СРЕДНИЙ СРОК АРЕНДНОГО КОНТРАКТА

- Пересмотр величины ежегодной индексации (без привязки к уровню инфляции).
- Снижение требований к условиям выхода (возможность досрочного расторжения через 11 месяцев, сниженные штрафы).

### ■ ПОВЫШЕНИЕ ЛОЯЛЬНОСТИ К НОВЫМ АРЕНДАТОРАМ

- Частичная компенсация капитальных вложений.
- Снижение итоговой ставки относительно ставки экспонирования.

An aerial night view of a city skyline, likely Moscow, featuring a river on the left and numerous illuminated skyscrapers. The sky is dark with some clouds, and the city lights create a vibrant contrast against the night.

# ДРАЙВЕРЫ 2023



**ВОСТРЕБОВАННОСТЬ  
КАЧЕСТВЕННЫХ ОФИСОВ**



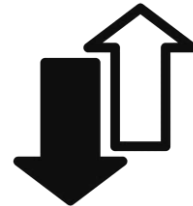
**ПОВЫШЕНИЕ  
УСТОЙЧИВОСТИ КОМПАНИЙ**

## ■ ОФИСЫ В ПРИОРИТЕТЕ

**88%** РАБОТОДАТЕЛЕЙ НЕ РАССМАТРИВАЮТ УДАЛЕННЫЙ ФОРМАТ РАБОТЫ ДЛЯ СВОИХ СОТРУДНИКОВ

- Работа в офисе остается приоритетной для большинства компаний.
- Улучшение условий для привлечения лучших кадров и их эффективной работы.

## ■ ПЕРЕСТРОЙКА БИЗНЕС-ПРОЦЕССОВ



СМЕНА ПОСТАВЩИКОВ/  
АНАЛОГИ ПРОДУКТОВ



ОПТИМИЗАЦИЯ ШТАТА,  
ЗАДАЧ, ВРЕМЕНИ



АНАЛИТИКА  
ЛУЧШИХ РЕШЕНИЙ



КЛИЕНТСКИЙ СЕРВИС

## ■ ПОВЫШЕНИЕ КАЧЕСТВА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ

- Клиентский опыт так же важен, как цена и качество.

**3/4** КЛИЕНТОВ ИЗМЕНИЛИ СВОИ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ШАБЛОНЫ ЗА ВРЕМЯ ПАНДЕМИИ

- Повышение качества взаимодействия на всех его уровнях: технологичность, скорость, снижение стресса и персонализация.

**ОФИС – ОДНА ИЗ ФОРМ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С КЛИЕНТОМ И КОМФОРТ СОТРУДНИКА, ОТ КОТОРОГО ЗАВИСИТ ИТОГОВОЕ ВПЕЧАТЛЕНИЕ О КОМПАНИИ В ЦЕЛОМ.**





04

ТЕХНОЛОГИИ

05

УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ

## ■ ЦИФРОВИЗАЦИЯ БИЗНЕСА И ПЛОЩАДОК

ВНЕДРЕНИЕ  
НОВЫХ  
ДИДЖИТАЛ-РЕШЕНИЙ

↓  
ИЗДЕРЖКИ  
КОМПАНИИ

↑  
БЕРЕЖНОЕ  
ПОТРЕБЛЕНИЕ  
РЕСУРСОВ

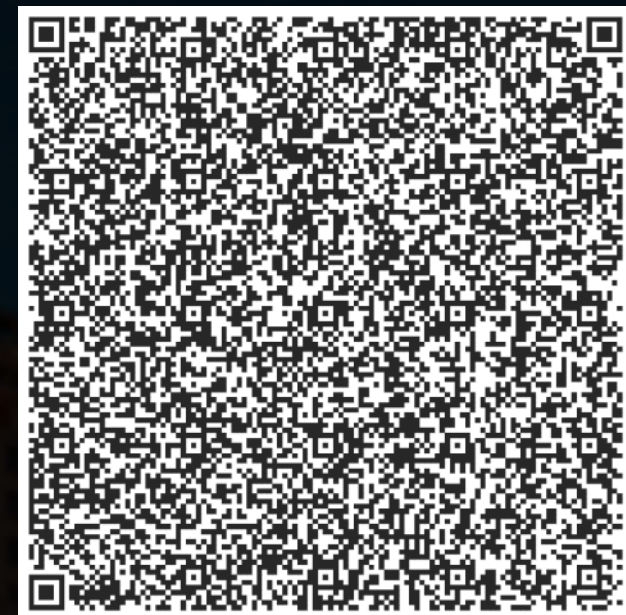
- Hot-desking: бронирование рабочих мест, гибридный график.
- «Умный офис».
- Виртуальный офис.
- Цифровые поверхности и каналы для транслирования корпоративных новостей и ценностей.

## ■ ESG

- Выбор потребителей и инвесторов в пользу экологически и социально ответственных компаний .
- Покупательские тенденции всё чаще определяются сознательными потребителями.

# БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!

ЕСЛИ У ВАС ОСТАЛИСЬ ВОПРОСЫ:



**СЕРГЕЙ НАЗАРОВ**

Генеральный директор Times Estate



# TIMES

Group of Companies Times

МЫ НА СВЯЗИ !!

Тел.: +7 (495) 150-64-29

E-mail: [info@times-estate.ru](mailto:info@times-estate.ru)

[times-estate.ru](http://times-estate.ru)

