

организаторы



30  
ЛЕТ



партнер



# ОФИС.

## Бегущие по лезвию



# МАРИНА ДИМОВА

UNK design



организаторы



30  
ЛЕТ



партнер



# УСТОЙЧИВАЯ КЛАССИКА ИЛИ ТРЕНДОВЫЙ ДИЗАЙН.

Базовые стратегии проектирования офисов



Создаём  
и реализовываем  
уникальные объекты  
с 1999 года

**> 20** лет  
на рынке строительства и  
проектирования

**> 3** млн м<sup>2</sup>  
проектов  
реализовано

**> 250** человек  
в штате  
компании

**> 10** лет  
используем BIM-технологии в  
проектной работе

**> 45** наград  
в сфере строительства и  
архитектуры





## Экосистема UNK >

В экосистеме UNK все компании соединены в бесшовную среду для решения самых разнообразных задач заказчиков.

Экосистема UNK будет сопровождать заказчика на всех этапах реализации проекта от концепции до полного его завершения. Каждое направление работает по единым стандартам, обеспечивая гарантированно высокое качество выполнения работ.



## Категории проектов →

**>200** проектов  
в сфере строительства и архитектуры

### Жилые комплексы >4 млн м²

ЖК «Остров»  
ЖК Level Стрешнево  
ЖК «Кандинский Баухаус»  
Квартал «Миро» в «Сколково»  
ЖК «Суббота»  
ЖК «Голландский квартал»

### Торговые центры >1 млн м²

ТЦ «Метрополис-2»  
Багратионовский рынок ТРЦ  
«Каширская плаза»  
Реконструкция ТЦ «Атлас»  
ТРЦ «Небо»

### Horeca >100 тыс. м²

Кафе «Простые Вещи»  
Ресторан Cheese Connection  
Винный бар Grand Cru  
Ресторан Wocscopino  
Апарт-отель в Краснодаре

### Бизнес центры >100 тыс. м²

БЦ «Земельный»  
БЦ «Академик»  
Штаб-квартира «ГазпромБанк»  
Штаб-квартира «СпортМастер» БЦ  
«Жайкмунай» в Уральске  
БЦ «Империя Тауэр»  
Национальный  
космический центр

### Развитие территорий >6 млн м²

Реновация «Хорошёво-Мневники»  
Реновация Южно-Сахалинска  
Рублёво- Архангельское  
Лаишевский район в Казани  
Реновация Донского района

### Социальные объекты >200 тыс. м²

Московская сцена Александринского  
театра  
Павильоны парка «Зарядье»  
Кинотеатр «Люксор»  
Театр имени А.П. Чехова

### Образовательные объекты >100 тыс м²

Школа «Точка будущего»  
Школа перспективных исследований  
Образовательный комплекс «Сириус»  
Образовательный кластер в Южно- Сахалинске  
Образовательный кластер в Орле

### Спортивные объекты >200 тыс м²

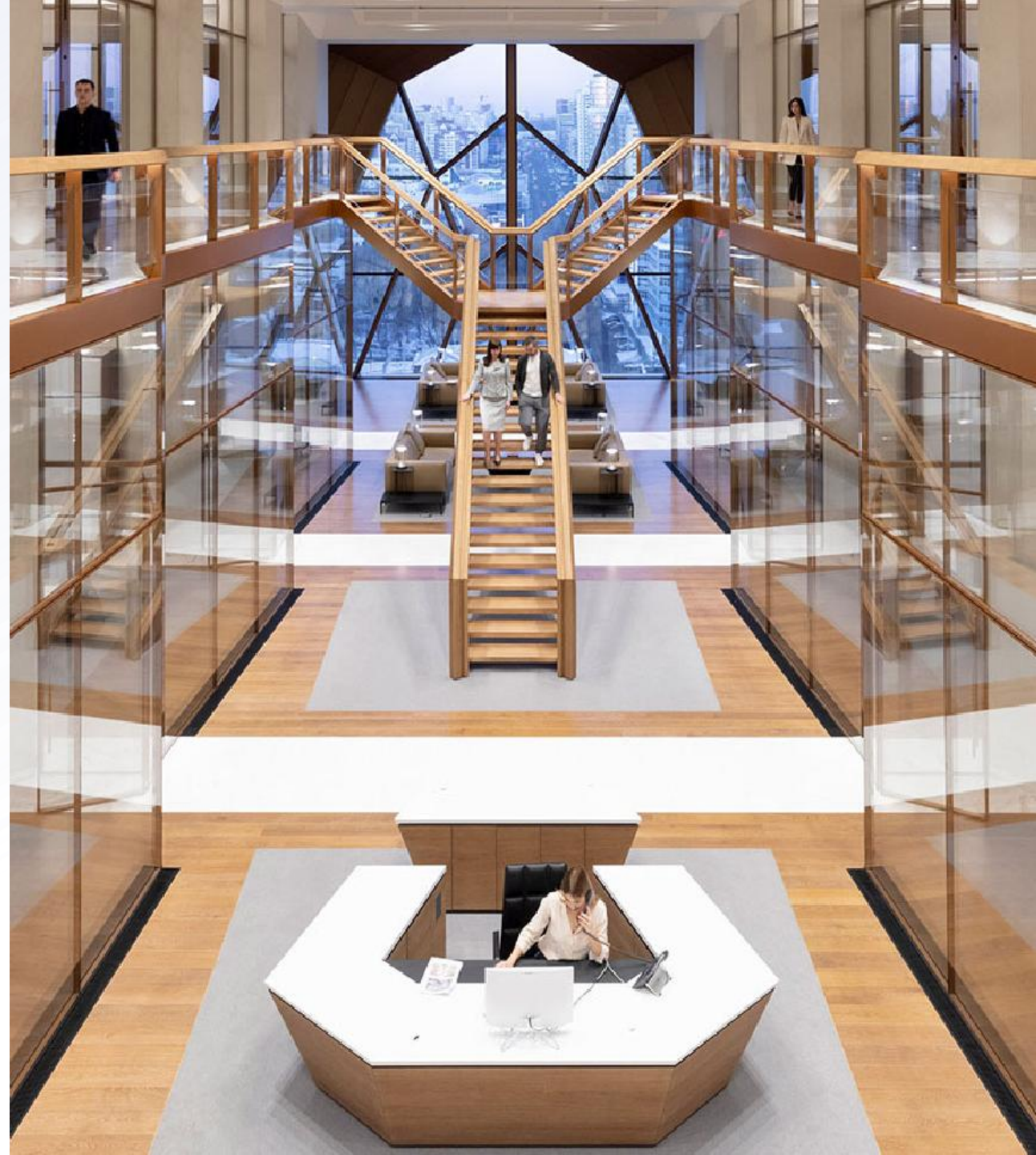
Дворец водных видов спорта «Лужники»  
Спортивный комплекс в «Сколково»  
Дворец единоборств в Лужниках  
Футбольный стадион в «Сколково»  
Ледовый дворец Татьяны Навки

### Объекты транспорта >200 тыс. м²

Аэропорт «Симферополь»  
Аэропорт «Большое Савино»  
VIP-зал Международного аэропорта  
«Бегишево»

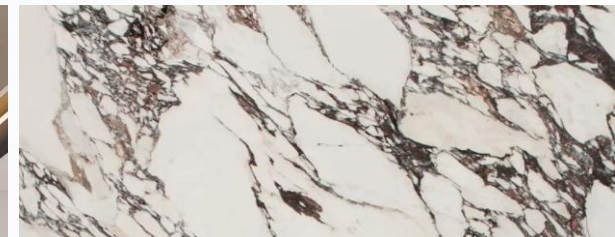
# СТРАТЕГИЯ УСТОЙЧИВОГО КЛАССИЧЕСКОГО ДИЗАЙНА.

Жизненный цикл 10-15 лет





# СТРАТЕГИЯ УСТОЙЧИВОГО КЛАССИЧЕСКОГО ДИЗАЙНА





# СТРАТЕГИЯ УСТОЙЧИВОГО КЛАССИЧЕСКОГО ДИЗАЙНА





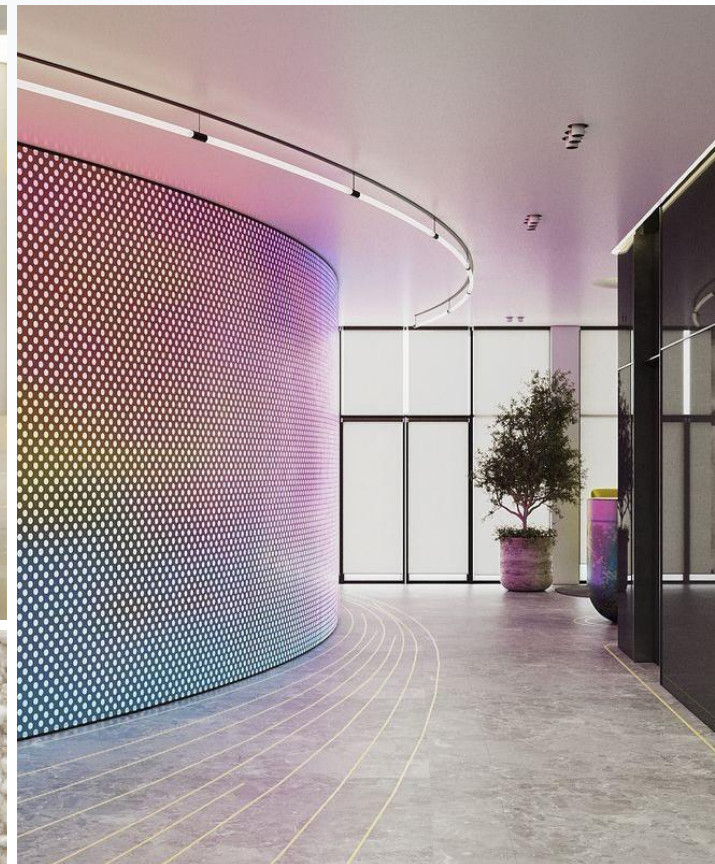
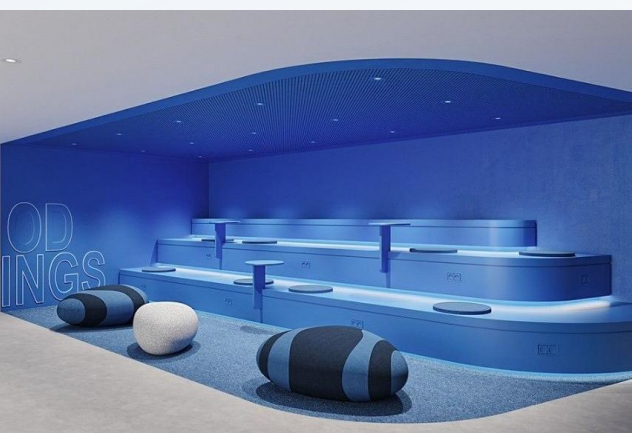
# СТРАТЕГИЯ ТРЕНДОВОГО ДИЗАЙНА.

Жизненный цикл 3-5 лет





# СТРАТЕГИЯ ТРЕНДОВОГО ДИЗАЙНА



# СВЯЖИТЕСЬ С НАМИ >

Если у вас остались вопросы, вы хотите  
знать больше о наших возможностях —  
свяжитесь с нами, мы направим вам  
презентацию.



ООО «ЮНК дизайн»  
Россия, 119270,  
Москва

Лужнецкая наб., 2/4, стр.16, оф. 202

+7 926 355-45-23

[Dimova@UNKdesigns.com](mailto:Dimova@UNKdesigns.com)



# ПАВЕЛ БОЛОТНИКОВ

COMMONWEALTH PARTNERSHIP



# ЧТО ФОРМИРУЕТ ОБЛИК РАБОЧЕГО ПРОСТРАНСТВА

**01** Сфера деятельности

Фокус развития **02**

**03** Команда

Поколения **04**

**05** Культура и ценности

Тренды **06**

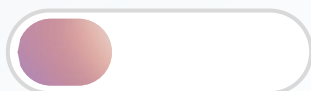
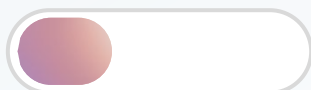
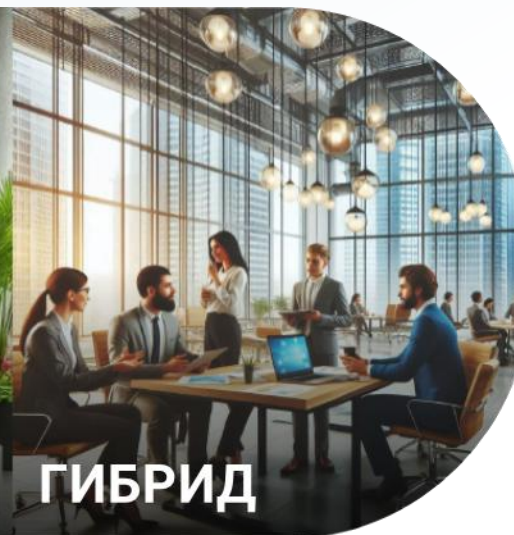
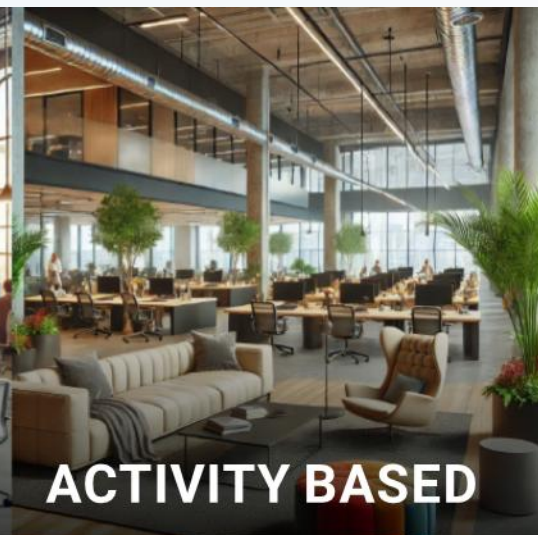
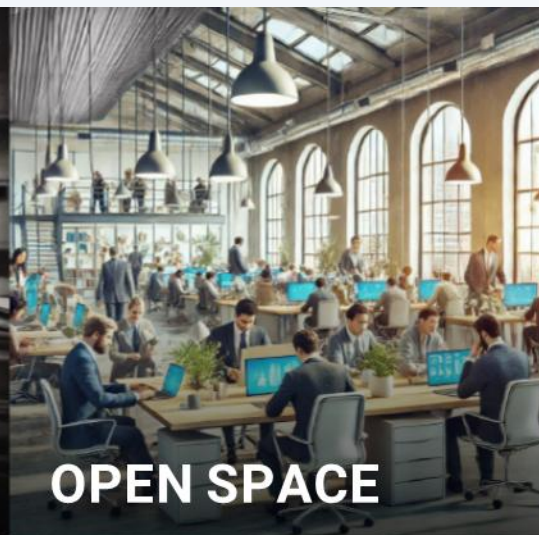
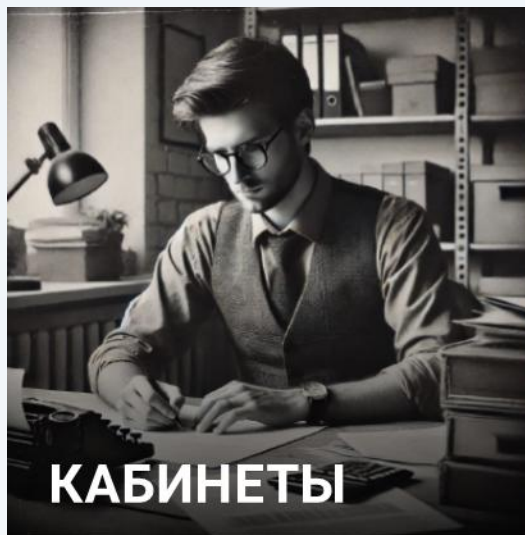


# ЭВОЛЮЦИОННЫЕ ЭТАПЫ

Офис как функция

Среда обитания

Офис как продукт



# ПОВОРОТ НЕ ТУДА

## Ошибки

01 Копирование чужих идей

02 Формальный подход  
к планировке

03 Поспешное внедрение  
чужих модных решений

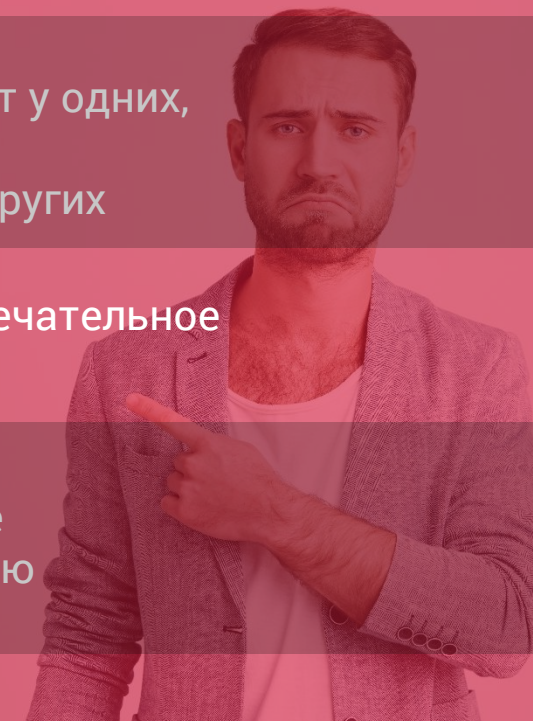


## Следствие

01 То, что работает у одних,  
не обязательно  
приживётся у других

02 Ничем не примечательное  
пространство

03 Пренебрежение  
обратной связью





# СТРУКТУРИРОВАННЫЙ ПОДХОД К РАЗРАБОТКЕ КОНЦЕПЦИИ

## 01 Интерактивное взаимодействие

Стратегическая сессия  
Интервью  
Опросы  
Рабочие группы

## Изучение бренда 02

Оргструктура  
Ценности  
Роль офиса в компании

## 03 Анализ локации/объекта

Изучение локации  
Лучшие практики  
Тренды  
Стандарты

## Экспертная работа 04

Обратная связь  
Замеры  
Change management  
Сбор аналитики



# АКТУАЛЬНЫЕ ТРЕНДЫ

01



Фокус на сближение  
и взаимодействие сотрудников

02

Многофункциональность  
пространства

03

Забота о здоровье

04

Повышение  
эффективности работы

05

Самоидентификация

06

Внедрение ИИ

07

Автоматизация процессов

08

Человекоцентричность

09

Штаб-квартира



# ИЗУЧЕНИЕ ВОПРОСА

## Наиболее важные характеристики для компании

- Удобное расположение офиса / БЦ
- Качественная инфраструктура и оснащение в здании и внутри офиса
- Парковка
- Стоимость офиса
- Класс здания

# 55%

для большинства наиболее важную роль играет именно расположение офиса / бизнес-центра

# 45%

вторым по значимости фактором является качественная инфраструктура и оснащение здания и самого офиса



# ОБЩИЕ ЗАТРАТЫ. МОДЕЛИРОВАНИЕ <sup>1</sup>

Класс объекта	Средняя ставка аренды за 5 лет с учетом операционных расходов (руб. на кв. м.)	Стоимость отделки. Капитальные затраты (руб. на кв. м.)		
		Бюджетный уровень	Средний уровень	Высококачественная отделка
		137 901	188 568	292 971
		Общие затраты на горизонте 5 лет (млн. руб.)		
Prime в центре	90 116	588	639	744
класс А в центре	83 000	553	604	708
класс А вблизи /на ТТК	63 932	458	508	613
Класс А за ТТК (не Ленинградка)	47 457	375	426	530
Класс А за ТТК (Ленинградка)	65 808	467	518	622
Класс В+ в пределах Садового кольца	56 828	422	473	577
Класс В+ Садовое кольцо - ТТК	68 818	482	533	637
Класс В+ в близи /на ТТК	68 780	458	508	613
Класс В+ за ТТК (не Ленинградка)	39 898	337	388	492
Класс В+ за ТТК (Ленинградка)	64 643	461	512	616

### Допущения и исходные данные

1. Включая арендные платежи, операционные расходы, затраты на отделку и мебель
2. В таблице приведено верхнеуровневое предположение по коммерческим условиям сделки для помещения за выездом
3. Условная офисная арендуемая площадь: 1000 кв. м.
4. Предполагаемая индексация предложения – 9,5%
5. Арендные каникулы – 1,5 месяца
6. Для примера в расчет принята полная стоимость внутренней отделки помещений
7. В стоимости отделки не учтены диджитал технологии (стоимость раздела может варьироваться в зависимости от ТЗ Заказчика)
8. Все приведенные цифры указаны без НДС

ОФИС. БЕГУЩИЕ ПО ЛЕЗВИЮ

# НАШИ КОНТАКТЫ



30  
ЛЕТ



Руководство  
по стоимости отделки



@cmwp\_construction\_bot

Чат-бот

[www.cmwp.ru](http://www.cmwp.ru)



**Павел Болотников**

Руководитель направления  
внутренней отделки

+7 916 702 65 51

[Pavel.Bolotnikov@cmwp.ru](mailto:Pavel.Bolotnikov@cmwp.ru)

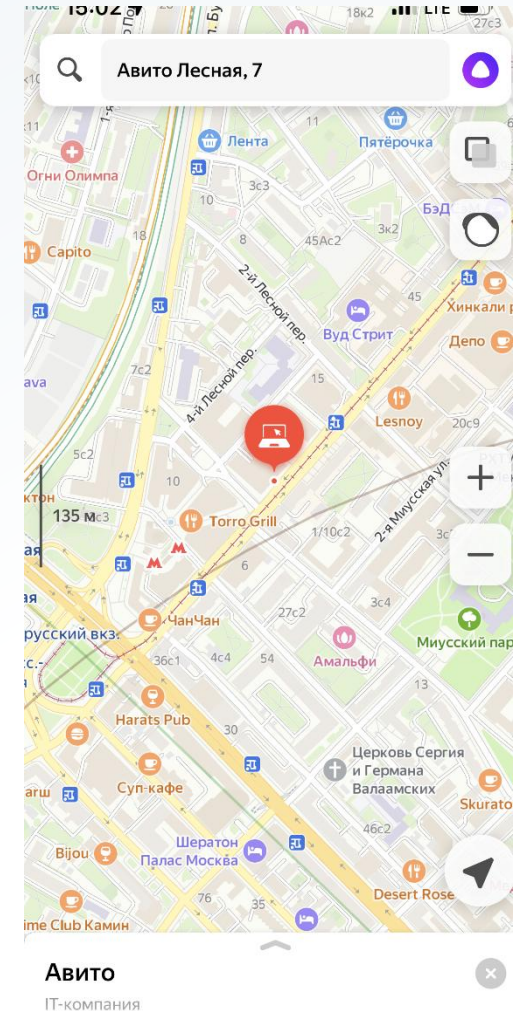
# АННА ДОЛГОВА

АВИТО



ОФИС. БЕГУЩИЕ ПО ЛЕЗВИЮ

# Более 20 000 м2 в бизнес-центре класса А «Белые сады»





ОФИС. БЕГУЩИЕ ПО ЛЕЗВИЮ

# 15-й и 10-й этажи выполнены в морской стилистике, 2016 г.



30  
ЛЕТ



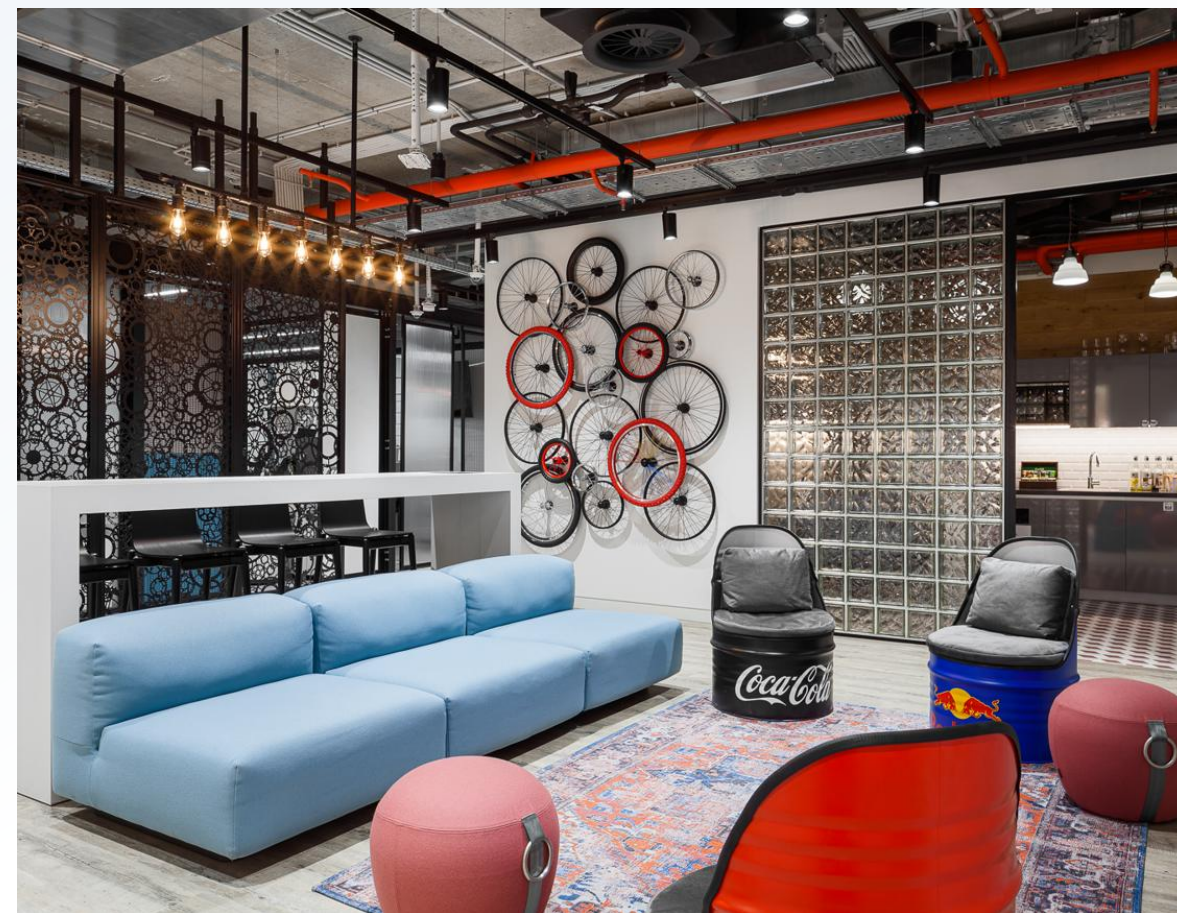


ОФИС. БЕГУЩИЕ ПО ЛЕЗВИЮ

# 5-й этаж – Авито Мастерская, 2018 г.



30  
ЛЕТ





# 2-й этаж – Хюгге, 2020 г. 13-й исторический этаж, 2013 г.





ОФИС. БЕГУЩИЕ ПО ЛЕЗВИЮ

# Знаменитые норы



30  
ЛЕТ





ОФИС. БЕГУЩИЕ ПО ЛЕЗВИЮ

# 14-й этаж – Авито Village, 2017 г.



30  
ЛЕТ



ОФИС. БЕГУЩИЕ ПО ЛЕЗВИЮ

# Офис Авито – это ВТОРОЙ ДОМ



30  
ЛЕТ



Инструмент  
для командной  
работы

Место силы

Центр  
притяжения

Пространство  
для  
социализации



# Как мы хотим отличаться от других компаний?



Демократичный подход к гибридной работе: без обязательного посещения, только личная мотивация



Современная отделка и пространственные решения



Фокус на уют



Оригинальность и неоднородный дизайн этажей



Офис, который производит wow-эффект



Поддержание дружеской атмосферы



Создание сервисной инфраструктуры и well-being практик

# Какие принципы организации офисного пространства в Авито сейчас?

## Функционал

- 1 Большая часть рабочего пространства организована в виде отдельных закрытых спейсов с гибкими перегородками
- 2 Различные функциональные зоны для работы и отдыха
- 3 Бронирование переговорных комнат и рабочих мест
- 4 Каждой команде предоставляется 25% рабочих мест от общего числа сотрудников

## Дизайн

- 1 Дизайн без корпоративного брендинга
- 2 Каждый этаж рассказывает разную историю, связанную с Авито
- 3 Активно используются стилизованные элементы, повторяющие природные фактуры: пуфы на полу в виде больших камней, ковролин-газон, стена-грот и т.д.
- 4 Акцент на яркие цвета и оригинальность деталей

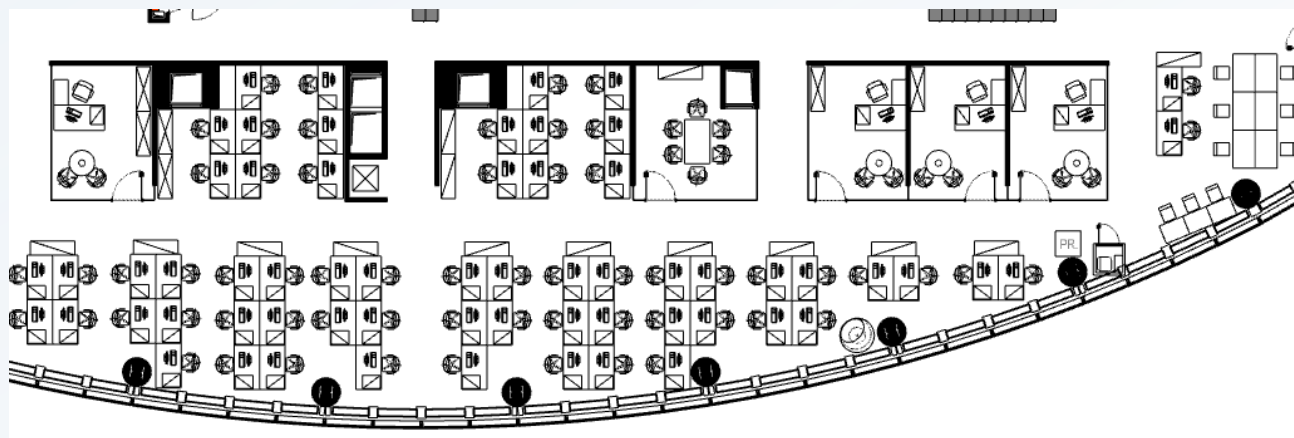


# НАТАЛЬЯ ГЕРАСИМОВА

FFEver

# ОФИС ВЧЕРА

- Чем больше р.мест, тем лучше
- Отсутствие личного пространства = все всё знают
- Стандартный сет: стол 1600x800 + тумбочка + шкаф + экран + кресло
- Угловой стол, экраны в пол
- Оттенки: бук/ серевер





ОФИС. БЕГУЩИЕ ПО ЛЕЗВИЮ

# ОФИС ВЧЕРА

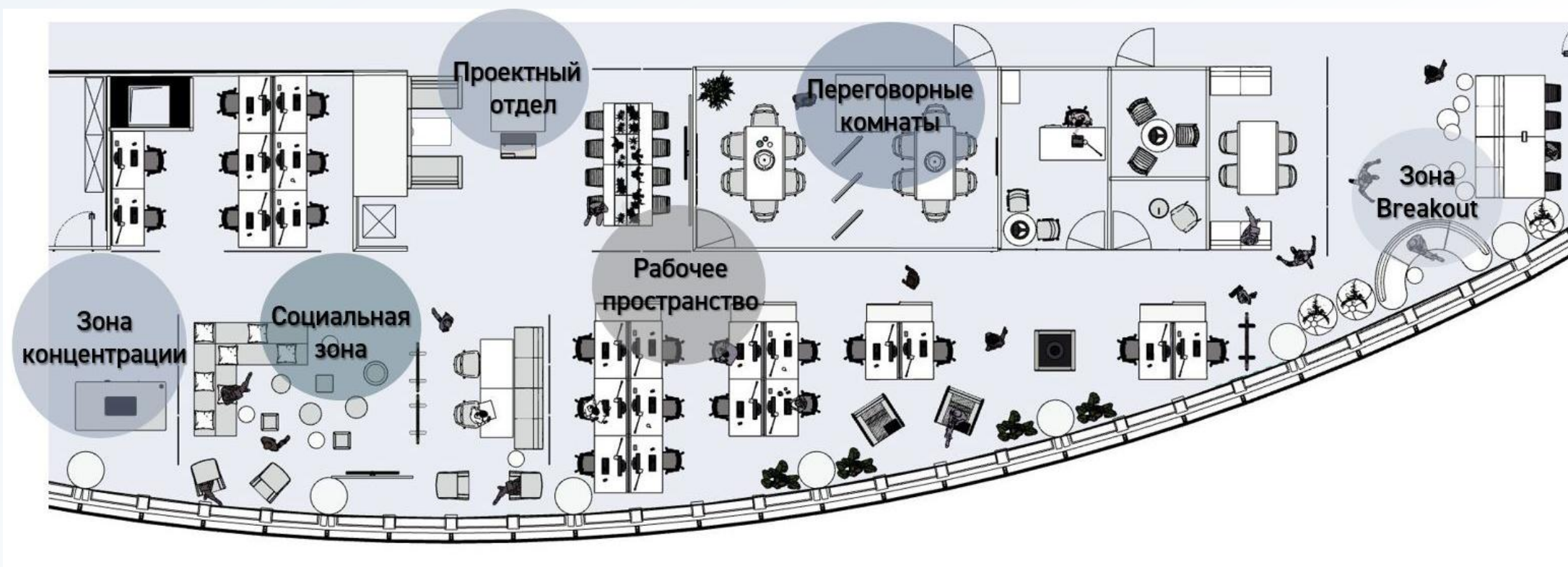


30  
ЛЕТ



# ОФИС СЕГОДНЯ

- Гибридное рабочее сообщество – активная работа – трансформация пространства
- Больше воздуха – проходы шире – наполнение легче
- Разнообразие нетиповых р.мест: тел.кабины, hot desks, зона мозгового штурма, тихая зона, акустика = новые требования/ ожидания от мебели
- Зоны общего пользования = brainstorming





ОФИС. БЕГУЩИЕ ПО ЛЕЗВИЮ

# ОФИС СЕГОДНЯ – деление на зоны



30  
ЛЕТ



# ОФИС СЕГОДНЯ – здоровая рабочая среда = комфорт

- Шум влияет на производительность/ хорошее настроение/ самочувствие
- Мимика на лице/ действия - счастливый сотрудник, распределение по зонам – уходит с глаз раздражающий фактор
- Сотрудник ожидает от работодателя комфорт



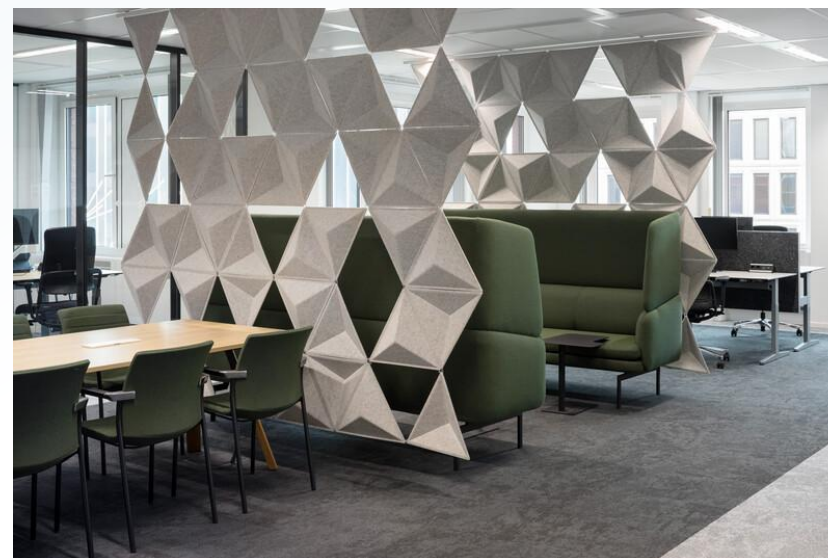
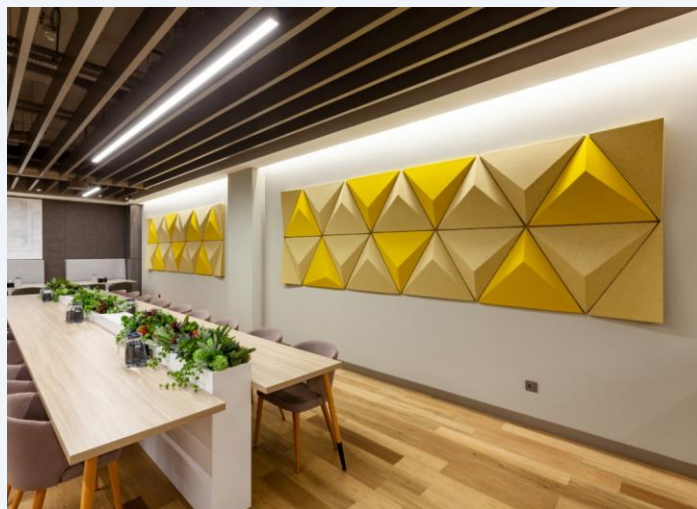


ОФИС. БЕГУЩИЕ ПО ЛЕЗВИЮ

# ОФИС СЕГОДНЯ



30  
ЛЕТ





ОФИС. БЕГУЩИЕ ПО ЛЕЗВИЮ

# РЕАЛИЗАЦИЯ 2017г.

- Подготовка сотрудника к уходу от тумбочки
- Работа в команде – прямой контакт без деления экраном





ОФИС. БЕГУЩИЕ ПО ЛЕЗВИЮ

# РЕАЛИЗАЦИЯ 2022г.

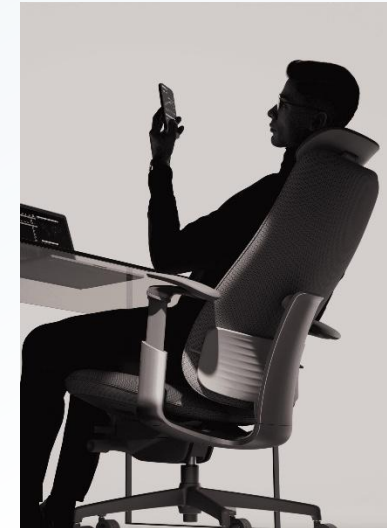
- Молодой IT коллектив – яркость - нетипичное р.место
- Офисная миграция





# ТРЕНДЫ: ЗОЖ, ЗДОРОВЬЕ КОМАНДЫ

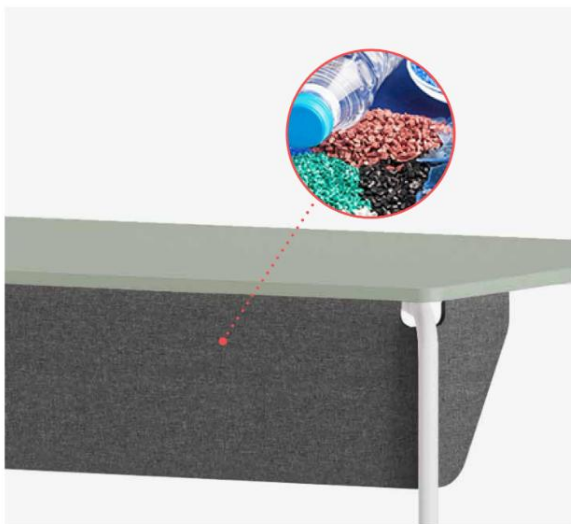
- Зоны общего пользования = brainstorming
- Руководитель в окружении рядового сотрудника
- Столы с регулировкой высоты
- Максимум нестандартных р.мест (работа в кафетерии – норма)
- Лучше хорошее кресло, чем большой стол с тумбочкой





ОФИС. БЕГУЩИЕ ПО ЛЕЗВИЮ

# ТРЕНДЫ: ЭКОЛОГИЯ



30  
ЛЕТ



ОФИС. БЕГУЩИЕ ПО ЛЕЗВИЮ

# ТРЕНДЫ: ТРИ ОТТЕНКА СЕРОГО



30  
ЛЕТ





ОФИС. БЕГУЩИЕ ПО ЛЕЗВИЮ

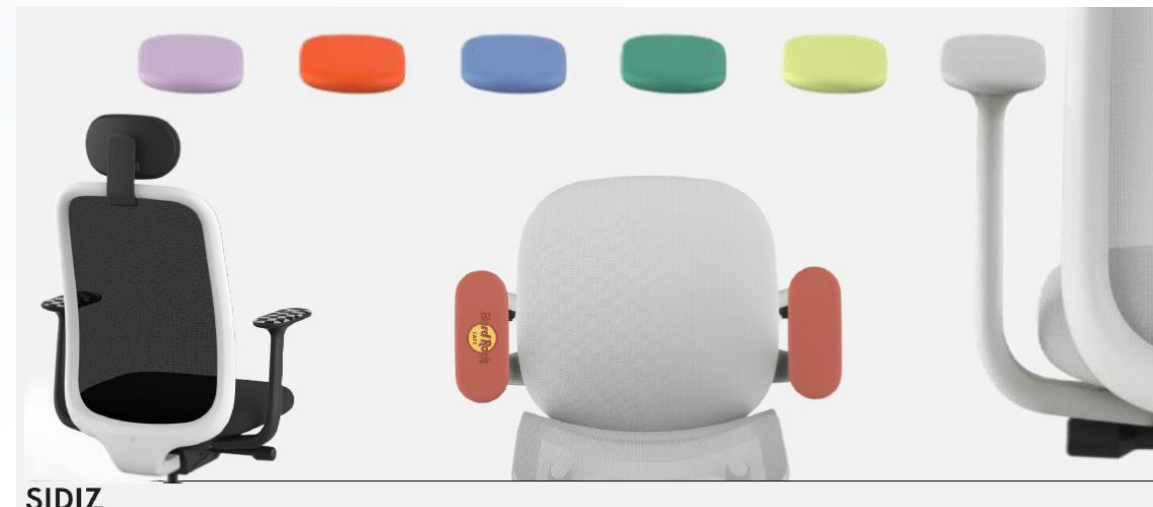
# ТРЕНДЫ: ДВА ПОКОЛЕНИЯ

CWP  
COMMONWEALTH  
PARTNERSHIP

30  
ЛЕТ

UNK  
design

ffever  
FURNITURE FOR EVER



ОФИС. БЕГУЩИЕ ПО ЛЕЗВИЮ

# КТО МЫ:

- Ранее реализация проектов осуществлялась под брендом Royal Ahrend Rus
- Сейчас FFEver (ООО Фёрничер Фор Эвер)
- Эксклюзив

deberenn



SIDIZ  FURSIS





ОФИС. БЕГУЩИЕ ПО ЛЕЗВИЮ

# КТО МЫ:



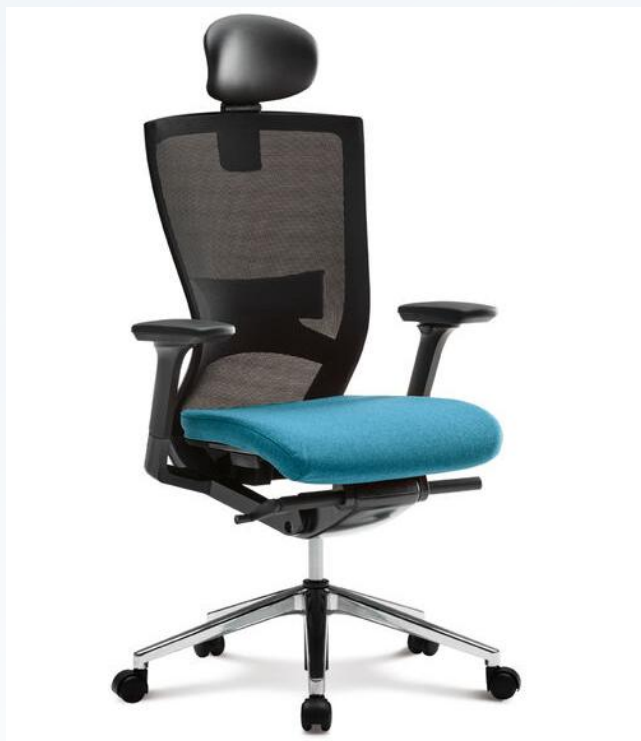
30  
ЛЕТ



Вчера



Сегодня

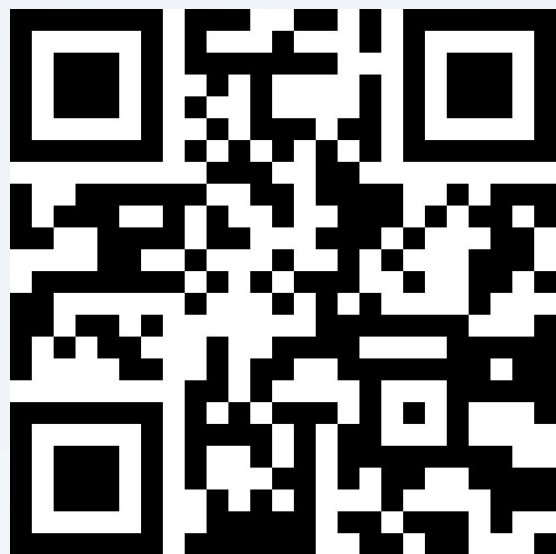


Завтра



ОФИС. БЕГУЩИЕ ПО ЛЕЗВИЮ

# КТО МЫ:



Герасимова Наталья

8 905 503 64 28

[gerasimova@ffever.ru](mailto:gerasimova@ffever.ru)



Метро курская  
Бц Арма

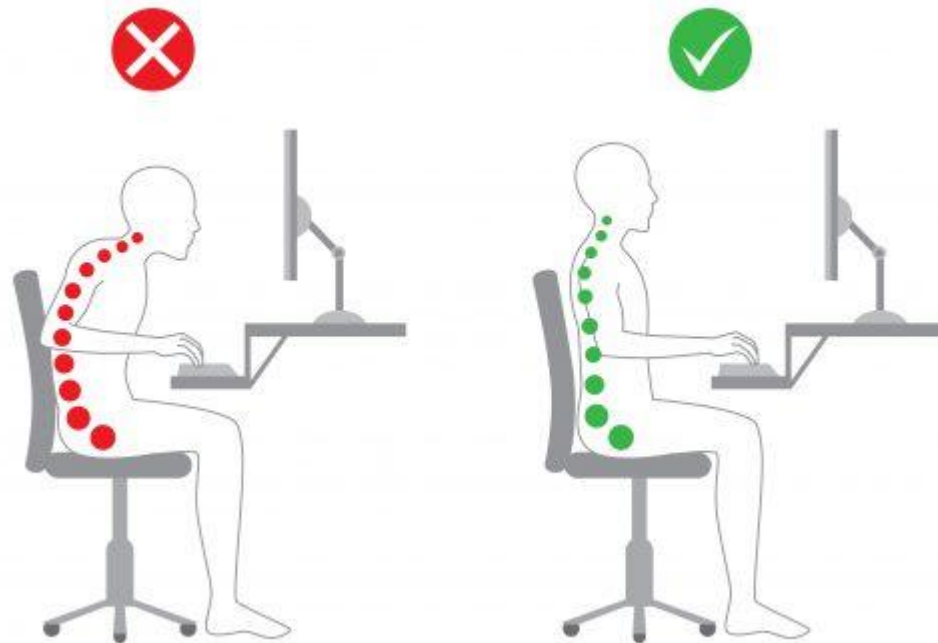


30  
ЛЕТ

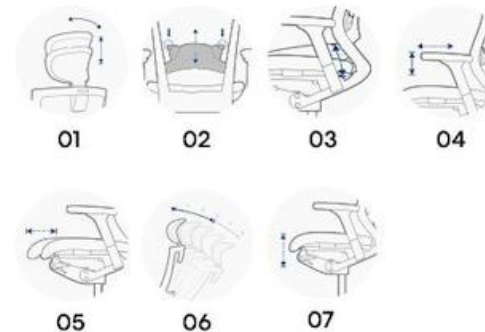




# БОЛЬ ПОСТАВЩИКА: СЛЕПОЕ ТЕСТИРОВАНИЕ



## T50 Ergonomics

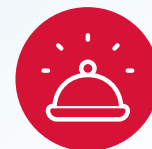


Это первое бизнес-сообщество,  
посвященное коммерческой  
недвижимости

## ОФФЛАЙН



Property-туры  
в пространства наших  
клиентов и участников



Бизнес-завтраки  
с разбором эксклюзивной  
аналитики



Неформальные встречи:  
винные дегустации, мастер-  
классы, киновечера

## ОНЛАЙН



Обсуждаем кейсы  
и мировой опыт в офисной  
недвижимости



Неформальное  
общение



Делимся качественным  
контентом: аналитика,  
новости, обзоры, тренды



ПРИСОЕДИНЯЙТЕСЬ К НАМ!

