

OZON

Критерии выбора офиса глазами крупного арендатора

Дефицит площадей, рост ставок и новые стратегии выбора офисов в Москве.

Евгений Овчинников, MRICS



OZON



Рынок офисной недвижимости в 2025 году

В 2025 году рынок характеризует минимальная вакантность офисов, резкий рост арендных ставок класса А и смещение предложения в сторону продажи.



OZON

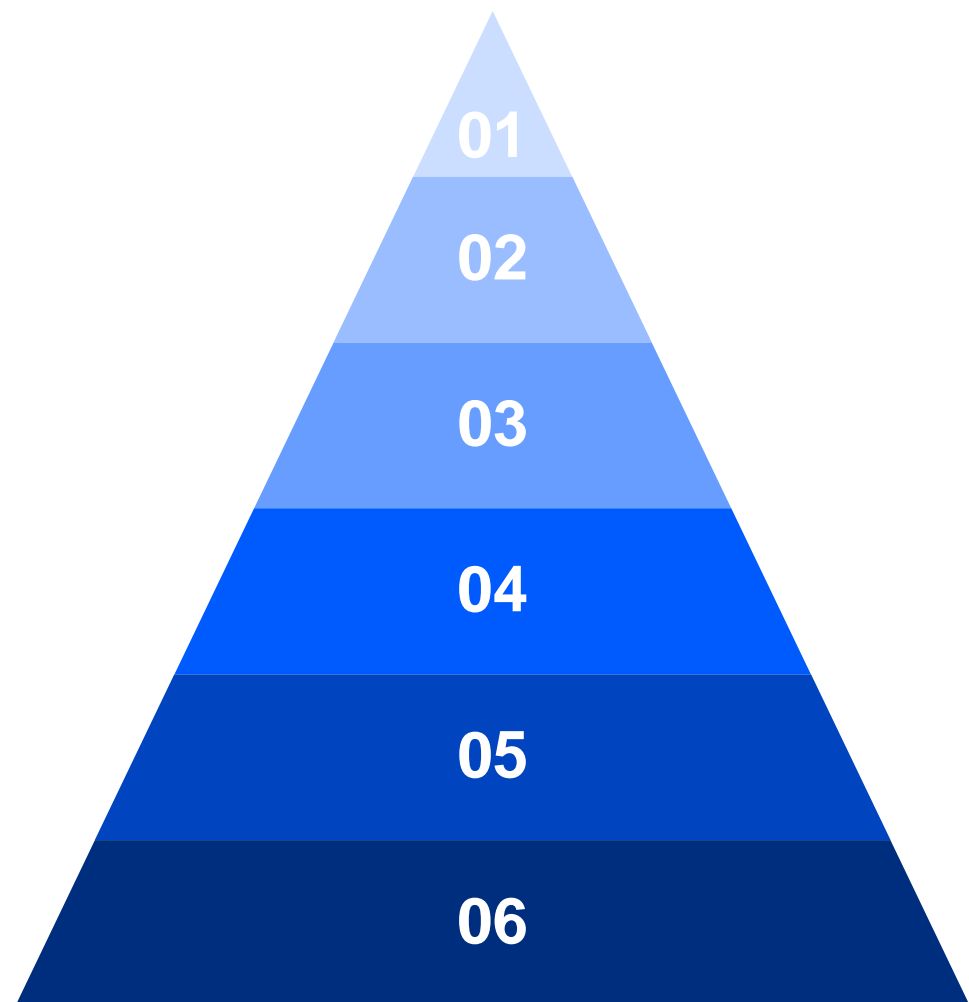
Приоритеты арендаторов при выборе офиса

Современные арендаторы всё больше ценят баланс цены и качества, а также гибкость и внедрение технологий.

Стоимость и удобство локации остаются ключевыми, однако растёт значимость гибкости и технологических решений.



Приоритеты арендаторов при выборе офиса



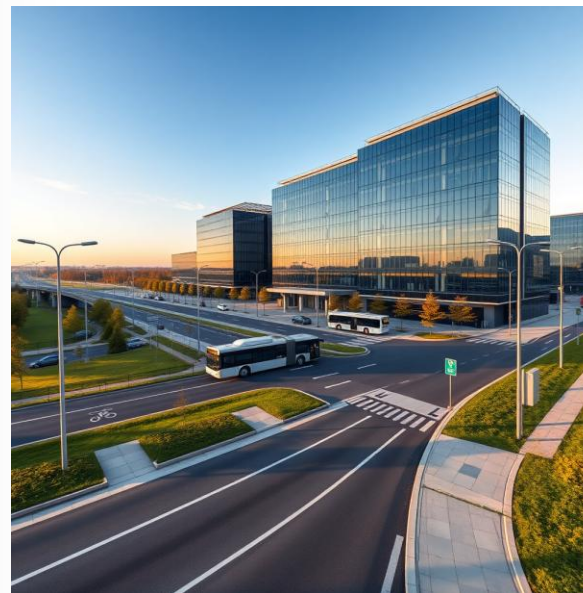
- 01 СТОИМОСТЬ
- 02 ЛОКАЦИЯ
- 03 ГИБКОСТЬ УСЛОВИЙ
- 04 ИНФРАСТРУКТУРА
- 05 ЭКОЛОГИЧНОСТЬ
- 06 ЦИФРОВИЗАЦИЯ

Тенденция 1: Альтернативные офисные локации в Москве



Развитие офисов за МКАД снижает расходы

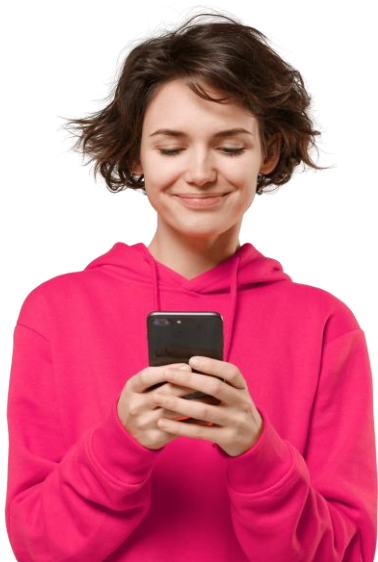
Компании активно рассматривают объекты за МКАД, где ставки аренды на 20–30% ниже, что позволяет оптимизировать расходы при сохранении близости к деловой инфраструктуре.



Периферийные бизнес-центры набирают популярность

В новых кластерах формируется современная инфраструктура с удобной транспортной доступностью, стимулирующая переезд арендаторов из центра Москвы.

Тенденция 2: Гибридные форматы работы и аренды



Использование сервисных и гибких офисов

Коворкинги оптимальны для команд до 100-200 человек, обеспечивая доступ к инфраструктуре и рабочим местам без дополнительных затрат на содержание. Также позволяет «запустить» локацию ASAP



Гибридные графики работы

Гибридный график с ____% сотрудников в офисе и ____% на удалёнке сокращает потребность в больших площадях и повышает эффективность использования офисов.

Гибридные графики работы

> 10 000

30%

4 000

> 7 500

₽ > 3,5 млрд

> 50%



Тенденция 3: Цифровизация и ESG в офисных зданиях

Спрос на ESG-сертификацию, включая стандарты LEED и BREEAM, стабильно растёт, отражая требования арендаторов к ответственности и устойчивости.

«Умные» здания внедряют автоматические системы освещения, климат-контроля и безопасности, создавая комфортные и энергоэффективные условия для работы.



Технологические инновации и экологические решения гармонично дополняют друг друга, повышая конкурентоспособность офисных объектов.

В офисах создаются зелёные зоны, которые улучшают микроклимат и поддерживают имидж компаний, стремящихся к экологической ответственности.

OZON

**MOOGA – MAKE
OZON'S OFFICE
GREAT AGAIN!**



MOOGA – MAKE OZON’S OFFICE GREAT AGAIN!



OZON



MOOGA – MAKE OZON'S OFFICE GREAT AGAIN!

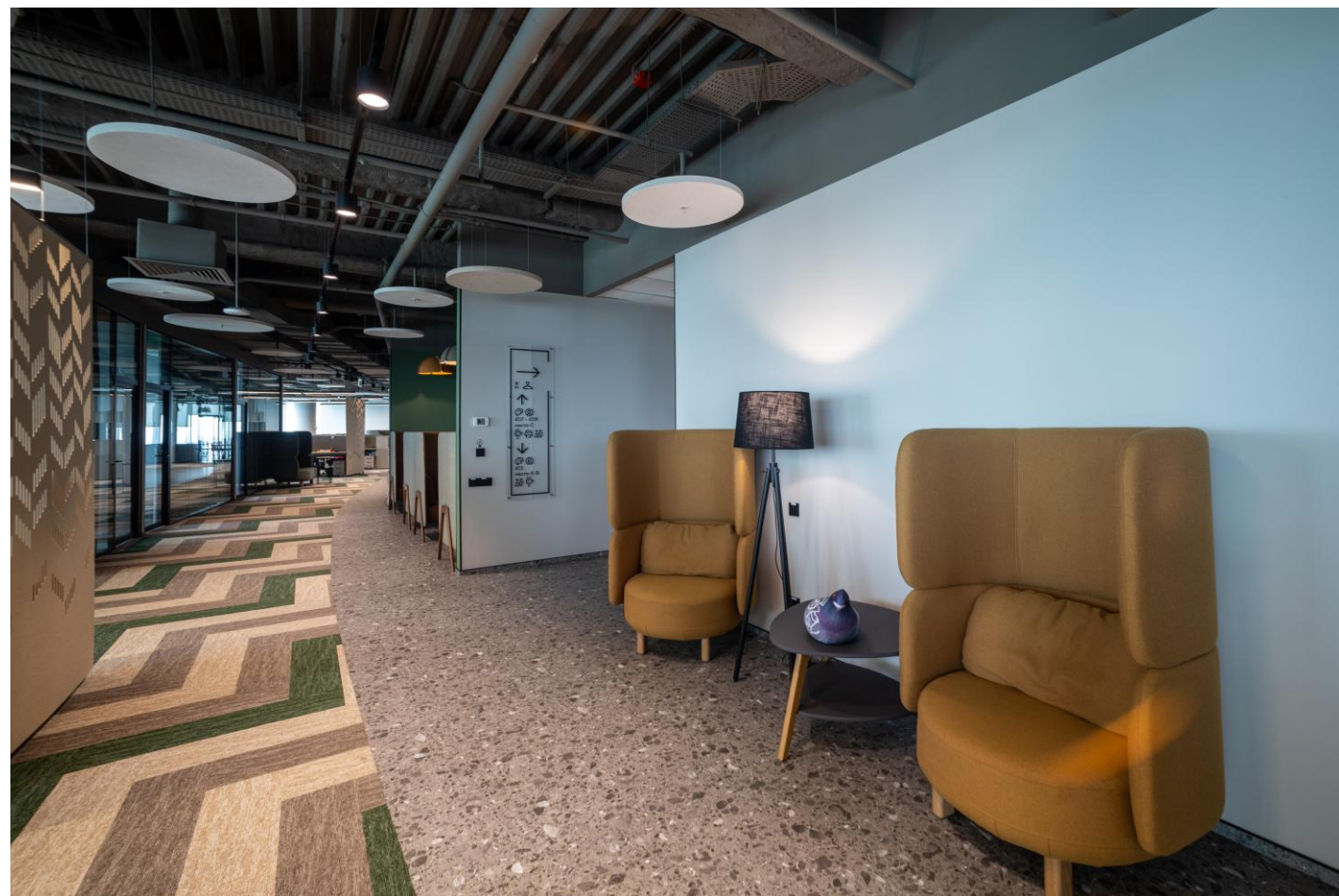
2 000

M2



225

WS



MOOGA – MAKE OZON'S OFFICE GREAT AGAIN!

<100 000

РУБ / М2



3,5

МЕСЯЦА



MOOGA – MAKE OZON’S OFFICE GREAT AGAIN!



MOOGA – MAKE OZON'S OFFICE GREAT AGAIN!



OZON



MOOGA – MAKE OZON'S OFFICE GREAT AGAIN!



OZON

OZON

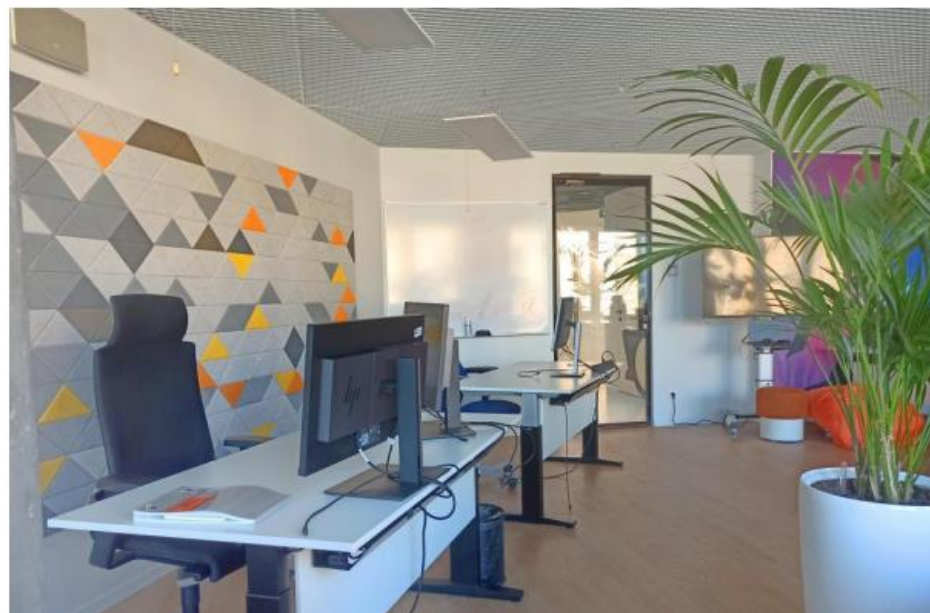
НОВЫЙ ОФИС OZON В СПБ



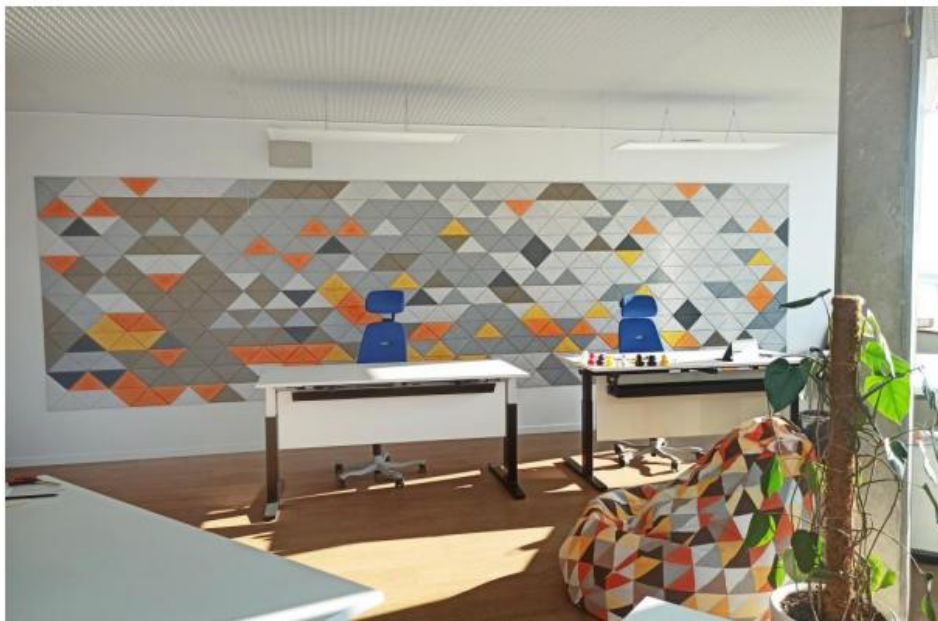
НОВЫЙ ОФИС OZON В СПБ



НОВЫЙ ОФИС OZON В СПБ



НОВЫЙ ОФИС OZON В СПБ



Стратегии арендаторов на рынке офисов 2025



Используйте
альтернативные
локации



Применяйте
гибкие форматы
аренды



Договаривайтесь
о долгосрочных
условиях для
минимизации
рисков

OZON



**Спасибо за
внимание!**



Евгений Овчинников, MRICS
evgovchinnikov@ozon.ru
+79857914882