

CORE·XP

ABD architects

Гид по стоимости отделки и интерьерным решениям офисных помещений

2025

Содержание

01/ Гид по стоимости отделки	5
02/ Тренды и бренды	23
03/ Комфортное офисное пространство	29
04/ Технологические решения для офиса	41
05/ Устойчивое развитие	45

Онлайн калькулятор
стоимости офиса



Введение



**Михаил
Каплун**
Директор, руководитель департамента
управления проектами строительства
и внутренней отделки помещений CORE.XP
michael.kaplun@core-xp.ru



**Денис
Кувшинников**
Директор департамента
интерьеров
ABD architects
dkuvshinnikov@abdcom.ru



Этот Гид по стоимости офисных пространств мы создали для того, чтобы у вас была возможность оценить предварительную стоимость будущего офиса на раннем этапе, а также управлять ожиданиями ключевых стейкхолдеров проекта внутри компании.

Это уже шестая редакция Гида, которая остается наиболее объективной оценкой актуальных цен на реализацию проекта за счет широкого охвата данных, которые мы используем при его подготовке.

Новая редакция включает:

- › Обновленную статистику стоимости отделочных работ;
- › Актуальные цены на офисную мебель, перегородки и напольные покрытия;
- › Основы акустического комфорта в офисе.

Цифры, приведенные в этом документе, основаны на фактических данных, полученных в результате реализации 32 проектов за 2025 г.

Гид по стоимости отделки





Тенденции

январь 2025 – сентябрь 2025

Инфляция в строительной отрасли в целом обгоняет инфляцию в 1,5-2 раза, однако в сфере отделки в 2025 году мы наблюдаем относительную стагнацию. Рост зарплат компенсировался дорогим рублем, повлиявшим на уменьшение закупочных цен на импорт.

2 и 6%

составил рост стоимости ремонта под ключ бюджетного и среднего уровня.

Торможение экономики, все еще рекордно низкая безработица в сфере отделки, сохраняющееся ускоренное повышение зарплат в отрасли

15-30%

Рынок труда в строительстве

По данным Росстата, HH.RU и девелоперов, рынок труда охладился и почти стабилизировался, но это касается капитального строительства. В сфере отделки на объем доступной рабочей силы влияют крупномасштабные проекты и общее число проектов. По данным CORE.XP в 2024-2025 годах на стоимость рабочей силы в отделке сильно повлиял спрос от «Мосметростроя», а в 2026 планируются крупные проекты отделки офисов ЦБ, Яндекс, X5 и др. Так что рост зарплат выше уровня инфляции, который мы наблюдали в 2025 году, продолжится и в 2026 году.



Сводная таблица средней стоимости отделочных работ 2025 г. в помещениях БЕЗ ОТДЕЛКИ

Помещения без отделки (Shell & Core), здания класса А/В + имеют стандартную базу инженерных систем. Строительная площадка имеет все точки подключения к инженерным системам внутри своих границ.

Объем работ	Категория отделки					
	Высококласная отделка		Отделка среднего уровня		Отделка базового уровня	
	Цена за кв. м, руб.		Цена за кв. м, руб.		Цена за кв. м, руб.	
Управление проектом*	2 400 Р	1%	2 300 Р	1%	2 200 Р	2%
Проектирование	5 550 Р	2%	5 000 Р	2%	4 450 Р	3%
СМР	312 839 Р	85%	170 903 Р	85%	106 270 Р	83%
Мебельные решения	47 143 Р	13%	23 548 Р	12%	15 277 Р	12%
Итого в 2025 г. РУБ без НДС за кв. м	367 932 Р	100%	201 751 Р	100%	128 197 Р	100%
Итого, USD 3А кв. м	\$4 356,28		\$2 388,72		\$1 517,85	
Итого в 2024. РУБ без НДС за кв. м	297 656 Р	81%	189 459 Р	94%	125 551 Р	98%
Итого в 2023 г. РУБ без НДС за кв. м	255 151 Р	69%	143 977 Р	71%	92 938 Р	72%
Итого в 2022 г. РУБ без НДС за кв. м	200 733 Р	55%	123 225 Р	61%	80 475 Р	63%
Итого в 2021 г. РУБ без НДС за кв. м	151 811 Р	41%	94 588 Р	47%	72 481 Р	57%
Итого в 2020 г. РУБ без НДС за кв. м	114 358 Р	31%	82 273 Р	41%	67 567 Р	53%

- Данные за 2025 год предоставлены 9 подрядными организациями, которые выполнили суммарно 225 000 кв. м проектов с общим бюджетом 45 млрд руб.;
- Услуги управления проектом рассчитаны исходя из площади помещений 3000 кв. м и срока проекта 8 мес.;
- Общая площадь проектов отделки в управлении CORE.XP (ex.CBRE) в 2025 г. 180 000 кв. м с общим бюджетом 32 млрд руб.;
- НДС в расчётах не учтен;
- Средний курс обмена в 2025 г. составил 85 руб./USD.

ДЕТАЛЬНАЯ ТАБЛИЦА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ 2025 Г. В ПОМЕЩЕНИЯХ БЕЗ ОТДЕЛКИ

Объем работ	Категория отделки					
	Высококласная отделка		Отделка среднего уровня		Отделка базового уровня	
	Цена за кв. м, руб.		Цена за кв. м, руб.		Цена за кв. м, руб.	
Управление проектом*	1 300 Р	0,4%	1 300 Р	0,6%	1 300 Р	1,0%
Строительный контроль*	1 100 Р	0,3%	1 000 Р	0,5%	900 Р	0,7%
Архитектурная концепция (планировочные решения, обмеры)	650 Р	0,2%	600 Р	0,3%	550 Р	0,4%
Дизайн-проект	900 Р	0,2%	800 Р	0,4%	700 Р	0,5%
Тендерная документация (архитектурные и инженерные разделы)	2 600 Р	0,7%	2 400 Р	1,2%	2 200 Р	1,7%
Авторский надзор*	1 400 Р	0,4%	1 200 Р	0,6%	1 000 Р	0,8%
Рабочая и исполнительная документация	3 300 Р	0,9%	3 000 Р	1,5%	2 800 Р	2,2%
Общестроительные работы	144 517 Р	39,3%	69 304 Р	34,4%	40 584 Р	31,7%
Демонтажные работы	4 824 Р	1,3%	4 046 Р	2,0%	3 576 Р	2,8%
Перегородки и двери	29 458 Р	8,0%	18 152 Р	9,0%	8 602 Р	6,7%
Отделка стен	47 033 Р	12,8%	12 929 Р	6,4%	7 938 Р	6,2%
Установка фальшпола	6 259 Р	1,7%	4 764 Р	2,4%	3 858 Р	3,0%
Отделка пола	9 511 Р	2,6%	7 555 Р	3,7%	4 605 Р	3,6%
Установка подвесных потолков (и покрытие при необходимости)	14 794 Р	4,0%	8 117 Р	4,0%	4 622 Р	3,6%
Установка аксессуаров	8 216 Р	2,2%	2 368 Р	1,2%	884 Р	0,7%
Матирование стеклянных перегородок	3 253 Р	0,9%	1 085 Р	0,5%	701 Р	0,5%
Установка встраиваемой мебели	20 039 Р	5,4%	9 732 Р	4,8%	5 280 Р	4,1%
Установка вывесок и логотипов	1 130 Р	0,3%	556 Р	0,3%	519 Р	0,4%
Механические системы	41 806 Р	11,4%	28 642 Р	14,2%	18 460 Р	14,4%
Вентиляция	9 910 Р	2,7%	7 495 Р	3,7%	4 046 Р	3,2%
Кондиционирование	12 296 Р	3,3%	10 640 Р	5,3%	6 115 Р	4,8%
Отопление	4 466 Р	1,2%	2 136 Р	1,1%	1 754 Р	1,4%
Водоснабжение и канализация	3 566 Р	1,0%	1 781 Р	0,9%	1 726 Р	1,3%
Противопожарный водопровод (спринклеры и пожарные шкафы)	5 758 Р	1,6%	4 364 Р	2,2%	3 086 Р	2,4%
Система газового пожаротушения	2 644 Р	0,7%	1 394 Р	0,7%	1 192 Р	0,9%
Система дымоудаления	3 167 Р	0,9%	832 Р	0,4%	540 Р	0,4%
Электрические и слаботочные системы	80 685 Р	21,9%	45 716 Р	22,7%	25 088 Р	19,6%
Электроснабжение и розетки	9 760 Р	2,7%	8 259 Р	4,1%	6 995 Р	5,5%
Система освещения	15 503 Р	4,2%	7 921 Р	3,9%	4 906 Р	3,8%
Пожарная сигнализация и система оповещения и управления эвакуацией	9 715 Р	2,6%	4 774 Р	2,4%	3 228 Р	2,5%
Структурированная кабельная сеть, включая пассивное IT-оборудование	9 242 Р	2,5%	7 126 Р	3,5%	4 018 Р	3,1%
Контроль доступа	8 918 Р	2,4%	3 121 Р	1,5%	1 941 Р	1,5%
Система видеонаблюдения	6 676 Р	1,8%	1 578 Р	0,8%	1 079 Р	0,8%
Система охранной сигнализации	1 716 Р	0,5%	836 Р	0,4%	676 Р	0,5%
Система диспетчеризации здания (BMS / АСУЗ)	12 375 Р	3,4%	7 030 Р	3,5%	716 Р	0,6%
Информационная система управления офисом (ИСУО)	5 333 Р	1,4%	4 343 Р	2,2%	900 Р	0,7%
Система контроля влажности	1 446 Р	0,4%	729 Р	0,4%	630 Р	0,5%
Иные затраты (накладные и прибыль)	42 531 Р	11,6%	24 241 Р	12,0%	19 339 Р	15,1%
Отдельно стоящая мебель	47 143 Р	12,8%	23 548 Р	11,7%	15 277 Р	11,9%
Итого в 2025 г. РУБ без НДС за кв. м	367 932 Р	100%	201 751 Р	100%	128 197 Р	100%

* В расчете на офисную площадь 3000 кв. м



Сроки и подход

DESIGN, BID, BUILD

(проект, тендер, строительство)
Рекомендуемый подход

+

- Индивидуальный дизайн от профессионального бюро
- Проработанные технические решения
- Точная стоимость проекта
- Минимальное количество изменений
- Независимый авторский надзор

—

- Увеличенный срок проекта

СРОК

- 8–10 месяцев для проектов < 10 000 кв. м
- 16–18 месяцев для проектов > 10 000 кв. м

DESIGN & BUILD

(проект + строительство)
Подход применяется, если нет необходимости в индивидуальных интерьерных решениях

+

- Один исполнитель
- Срок проекта, возможно, короче за счет интеграции этапа проектирования в объем генподряда

—

- Отсутствие точной сметы на этапе выбора подрядчика
- Отсутствие независимого авторского надзора

СРОК

- 7–8 месяцев для проектов < 10 000 кв. м



Высококласная отделка

Напольное покрытие

Ковровое покрытие, керамогранит и LVT-плитка: богатый выбор размеров и дизайнерских решений, высокий уровень износостойкости и стабильность размеров.

Перегородки и двери

Стеклянные перегородки с двойным остеклением, двери во всю высоту перегородки. Гнутые фрагменты остекления. Использование смарт-стекла. Дизайнерское матирование. Трансформируемые перегородки. Глухие двери скрытого монтажа. Повышенная звукоизоляция.

Потолки

Подвесной акустический потолок из ГКЛ. Использование акустических баффов и фетровых панелей. Различные материалы декора: металл, бумага и прочие. Дизайнерские модульные потолки.

Освещение

Сложные системы освещения, в том числе био-динамическая. Применение диммирования, различных сценариев освещения, возможно автоматизированное управление. Использование высококлассной оптики. Все решения энергоэффективные. Наличие декоративного освещения помимо рабочего.

Интеллектуальная система управления

Оборудование и софт для управления офисной инфраструктурой помещений и парковок, их безопасности и аналитики.

Мебель

Большое количество спецзаказной мебели. Качественные рабочие кресла. Возможно использование столов с регулируемой высотой. Локеры с системой доступа через приложение. Использование акустических элементов, арт-объектов, встроенного в дизайн озеленения.

Стены

Высококачественная окраска, в том числе фактурная, художественная графика, декоративная штукатурка, металлические детали, натуральный камень. Большое количество акустических отделок. Интеграция LED-экранов, в том числе с функцией human perception. Автоматизированные акустические шторы и блэкаут. Дизайнерские решения навигации (по проекту).

Вентиляция

Четырехтрубные фанкойлы канального типа. Дизайнерские вентиляционные решетки. Автоматизация системы отопления, мультizonальные VRF системы.

Санузлы

Дизайнерские коллекции сантехники и плитки, использование художественной графики и иного декора. Полноценные перегородки с дверьми для кабинок. Аксессуары премиального уровня.



Средний уровень

Напольное покрытие

Ковровое покрытие, керамогранит и LVT-плитка: доступна вариативность дизайнов, форматов и размеров ковровой плитки, вариантов укладки. Возможно использование более высокого уровня покрытий только для переговорных и зоны ресепшн.

Стены

Отделка стен декоративными материалами только в представительских зонах офиса. Возможна художественная графика. Ограниченное использование акустических отделок. Рулонные шторы с ручным управлением, акустические шторы. Дизайнерские решения навигации (по проекту).

Потолки

Открытый потолок, потолок из ГКЛ. Использование модульных потолков нестандартных типоразмеров. Ограниченное применение акустических элементов.

Мебель

Спецзаказная мебель только в переговорных и зоне ресепшн. Качественные рабочие кресла. Стандартные локеры с системой доступа через приложение, ключ-карту.

Освещение

Линейные светильники с металлом достаточной толщины, с двумя рядами светодиодных плат. Наличие декоративного освещения в незначительном количестве, преимущественно в кабинетах, ресепшн и зонах ожидания. Использование различных типов и сценариев освещения. Использование оптики среднего уровня. Интегрирование простых систем управления.

Перегородки и двери

Цельностеклянные перегородки. Двойное или одинарное остекление с накладным стеклом на широком профиле. Увеличенная ширина стеклянных секций. Глухие двери высотой 2400 мм. Использование дверной фурнитуры, доводчиков и дорستоперов, поставляемых в комплекте с дверью в остальных помещениях.

Вентиляция

Централизованные вентиляция и кондиционирование.

Санузлы

Ограниченные дизайнерские коллекции сантехники и плитки, использование художественной графики и иного декора. Полноценные перегородки с дверьми для кабинок.



Базовый уровень

Напольное покрытие

Использование рулонного линолеума. Ковровое покрытие: одноуровневый ворс, ограниченный выбор дизайнерских решений (однотонный или с простым рисунком), основа — ПВХ или битум. Использование коврового покрытия более высокого уровня только для зоны ресепшн.

Стены

Покраска. В незначительном объеме возможна отделка стен в представительских зонах офиса из декоративных материалов. Рулонные шторы на ручном управлении. Использование готовых решений навигации: наклейки, стандартные вывески и таблички.

Потолки

Модульный стандартный потолок 600x600 из минерального волокна или открытый потолок. Ограниченное количество акустических элементов или их отсутствие.

Мебель

Минимальное количество спецзаказной мебели. Стандартные рабочие кресла.

Освещение

Линейные светильники с уменьшенным сечением профиля (до 35x35мм) и сокращенной толщиной профиля (до 1 мм). Используется 1 ряд светодиодных плат LUX. Стандартные модификации, отсутствие систем управления и гибкости в светотехнических параметрах. Отсутствие декоративного освещения.

Перегородки и двери

Преимущественно одинарное остекление. Стандартные цвета профиля. Использование стандартных глухих дверей высотой 2100 мм. Использование дверной фурнитуры, доводчиков и дорстоповеров, поставляемых в комплекте с дверью в переговорных и кабинетах.

Вентиляция

Кассетные фанкойлы, управление только местное.

Санузлы

Возможно использование сантехкабинок.

Предлагаем разобрать подробнее наиболее наглядные статьи расходов при строительстве офиса: мебель, ковровое покрытие и стеклянные перегородки.

Мебель

Раньше при бюджетировании многие ориентировались на стоимость рабочего места как главного индикатора уровня проекта и основы бюджета.

В современном офисе с многообразием зон для работы около 50% стоимости всей мебелировки – это мебель для зон коллаборации, различных переговорных комнат, мест отдыха и совместной работы, телефонных будок и пр.

Сводная таблица средней стоимости мебели в 2025 г.

	Уровень высокий (Германия, Италия, Испания, Польша, Бельгия, Нидерланды, Турция)	Уровень средний (Испания, Россия, Белоруссия, Китай, Италия, Польша, Швеция, Турция)	Уровень базовый (Россия, Белоруссия, Китай, Польша, Турция)
Рабочее кресло	93 874 Р	36 437 Р	22 861 Р
Рабочий стол	58 917 Р	38 050 Р	25 200 Р
Переговорное кресло	116 067 Р	51 649 Р	32 541 Р
Система хранения	79 506 Р	39 337 Р	27 089 Р
Телефонная будка	1 027 521 Р	679 786 Р	610 839 Р

— Данные за 2025 год предоставлены 8 производителями и поставщиками;
— НДС в расчётах не учтен;
— Средний курс обмена в 2025 г. составил 85 руб./USD.





Напольные покрытия (ковролин)

Уровень Высокий

Возможен разноуровневый ворс, сочетание петлевого и разрезного ворса. Богатый выбор размеров, дизайнерских решений и спецзаказных дизайнов. Высокий уровень износостойкости, стабильность размеров и легкость эксплуатации. Основа — FPE (прочный термопластичный эластомер), возможно использование акустической подложки. Наличие экологических сертификатов.

Уровень Средний

Основа ворса — полиамид (РА), окрашивание нитей в массе. Как правило, ворс более плотный и износостойкий. Доступно больше дизайнов, форматов и размеров ковровой плитки, вариантов укладки. Стабильность размеров плитки.

Уровень Базовый

Одноуровневый ворс, высота около 4 мм. Ограниченный выбор дизайнерских решений (однотонный или с простым рисунком). Основа - ПВХ или битум.

Усредненная стоимость	Уровень высокий (Россия, Бельгия, Нидерланды, Китай)	Уровень средний (Россия, Бельгия, Нидерланды, Китай)	Уровень базовый (Россия, Нидерланды, Китай, Турция)
Кв. м напольного покрытия	4 311 Р	2 923 Р	1 917 Р

— Данные за 2025 год предоставлены 6 производителями и поставщиками;
— НДС в расчетах не учтен;
— Средний курс обмена в 2025 г. составил 85 руб./USD.

Стеклянные перегородки и двери

Уровень Высокий

Дизайнерские решения узлов перегородок (беспрофильные углы, минимальная толщина или сложная форма профиля). Двери во всю высоту перегородки. Гнутые фрагменты остекления. Скрытые петли и доводчики. Не-стандартный цвет импостов. Повышенная звукоизоляция (выпадающий порожек, качественные уплотнители и т.п.). Качественная фурнитура, в том числе нестандартных цветов. Интеграция систем безопасности (СКУД, face ID и т.п.)

Уровень Средний

Цельностеклянные перегородки. Двойное или одинарное остекление (с накладным стеклом на широком профиле). Увеличенная ширина стеклянных секций. Беспрофильный вертикальный межстекольный стык. Окраска профиля по RAL, либо алюминиевый профиль. Более качественная фурнитура.

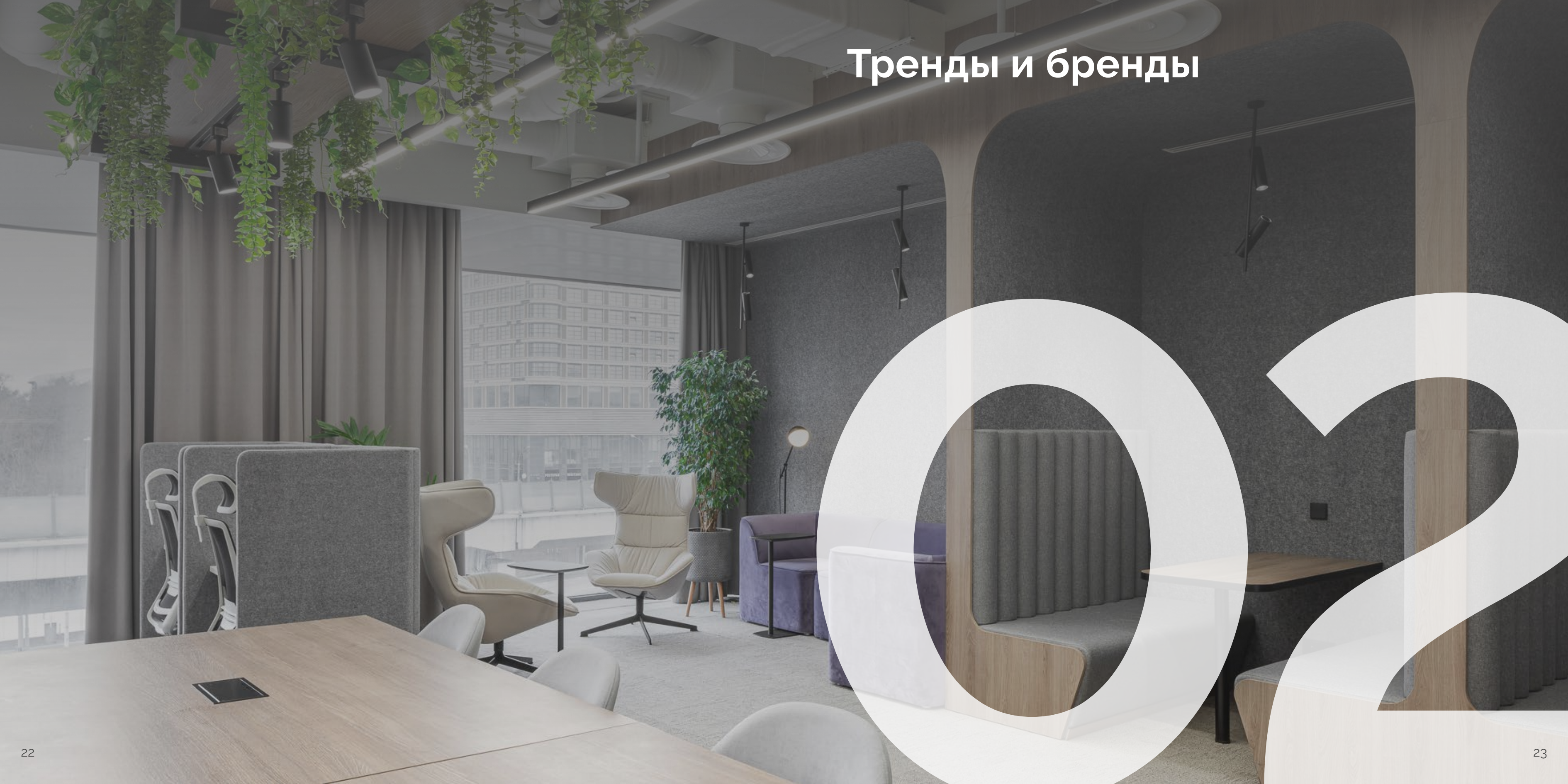
Уровень Базовый

Одинарное остекление. Стекла закрепляются внутри широкого профиля. Накладные петли и доводчики. Стандартные цвета профиля. Базовая высота двери - 2100 мм. Базовая фурнитура.

Усредненная стоимость	Уровень высокий	Уровень средний	Уровень базовый
Кв. м стеклянной перегородки с дверью	32 405 Р	18 750 Р	11 537 Р

— Данные за 2025 год предоставлены 5 производителями и поставщиками;
— НДС в расчетах не учтен;
— Средний курс обмена в 2025 г. составил 85 руб./USD.

Тренды и бренды





Бренд-лист производителей оборудования и материалов для внутренних инженерных систем

ТРЕНДЫ

На рынке стало значительно меньше официальных производителей из ныне недружественных стран. Поступающие через параллельный импорт оборудование и материалы доступны, но стоят гораздо дороже и требуют большего времени на доставку.

Появилось много новых или ранее менее заметных производителей.

Некоторые ушедшие официальные представители производственных компаний теперь работают как российские поставщики или производители, обеспечивающие поставки, поддержку и гарантию.

Смотреть
бренд-лист



Тенденции организации офисных пространств

ТЕОРИЯ ПОКОЛЕНИЙ

В офисе уже сегодня встречаются люди трех поколений: X (1964-1984), Y (1984-1999), Z (1999-2010). Задача офисного пространства – стать местом для продуктивной и комфортной работы всех этих людей с такими разными привычками и особенностями поведения. Важен также институт наставничества, который может быть выстроен в разновозрастных коллективах.

При проектировании офиса учитываются потребности сотрудников в: местах для работы, отдыха и физических нагрузок, пространствах для общения, коллабораций. Всеобщая мультиформатность и мультизадачность находит свое отражение в современных офисных пространствах.

ОФЛАЙН

Сотрудники возвращаются в офисы. Гибридный график вытесняет удаленную работу, а некоторые компании предпочитают исключительно офисный формат. И компании, и сотрудникам важно личное общение внутри команд, так рабочие процессы выстраиваются более эффективно.

Также в офисе есть возможность выразить миссию и ценности компании, сформировав устойчивое сообщество вокруг бренда работодателя. На помощь приходит не только продуманный дизайн офисного пространства, но и дополнительные сервисы, которые предлагает офисная инфраструктура.

АДАПТИВНОСТЬ

Офисы адаптируются под новые задачи и вызовы времени. Концепция Activity Based Office, которая набирала популярность последние годы, остается актуальной. Она подразумевает в современном рабочем пространстве наличие:

- локеров для хранения личных вещей;
- системы бронирования рабочих мест / переговорных;
- помещения для уединенной работы;
- формальных и неформальных переговорных зон;
- проектных комнат;
- телефонных будок;
- зоны отдыха и неформального общения.

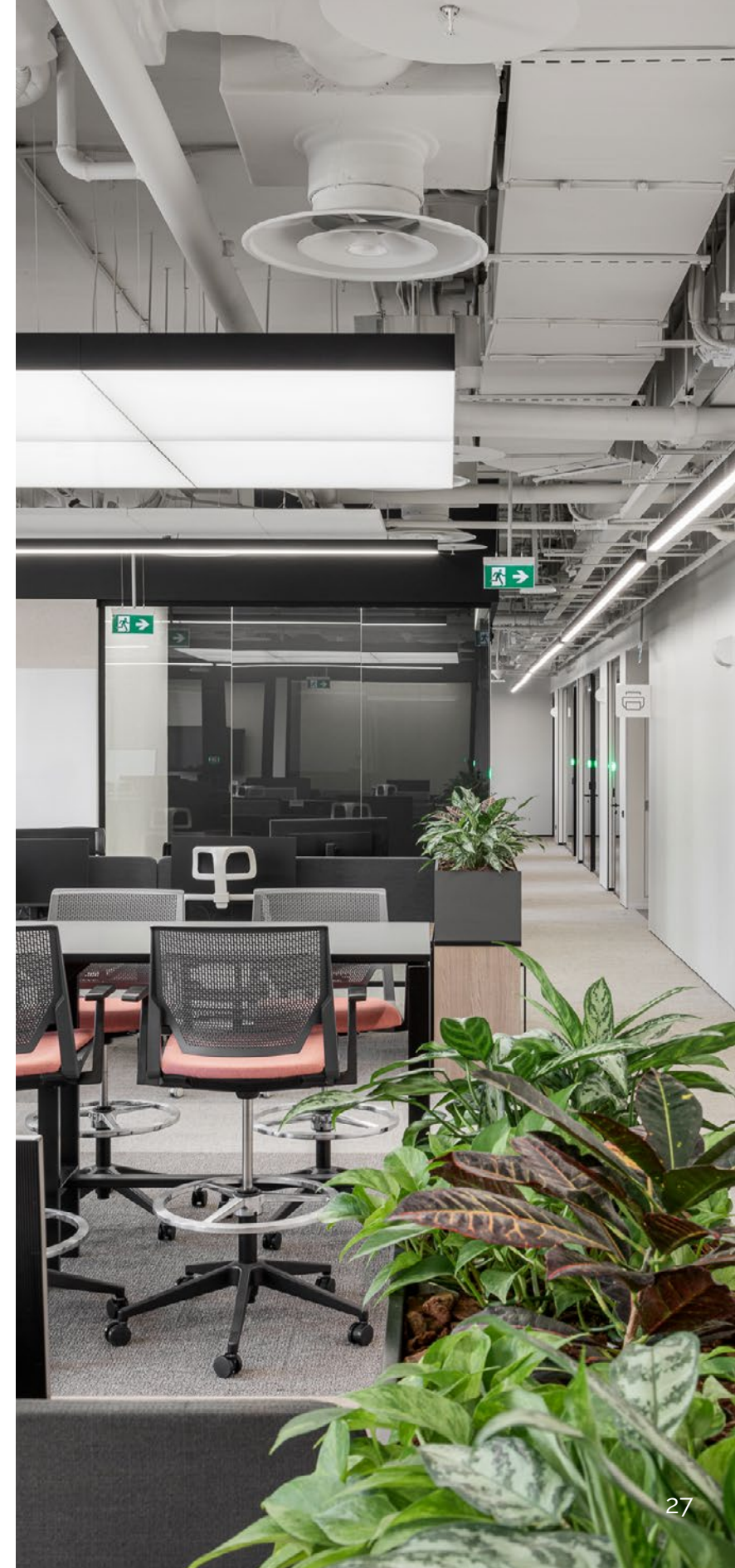
В отличие от традиционного подхода, эта концепция позволяет гибко адаптировать офисное пространство под различные рабочие процессы и потребности коллектива. Сотрудники могут выбирать наиболее подходящую зону как для работы в проектных командах, так и для индивидуальных задач или отдыха в течение дня. Также эта концепция позволяет более эффективно использовать офисное пространство.

WELL-BEING

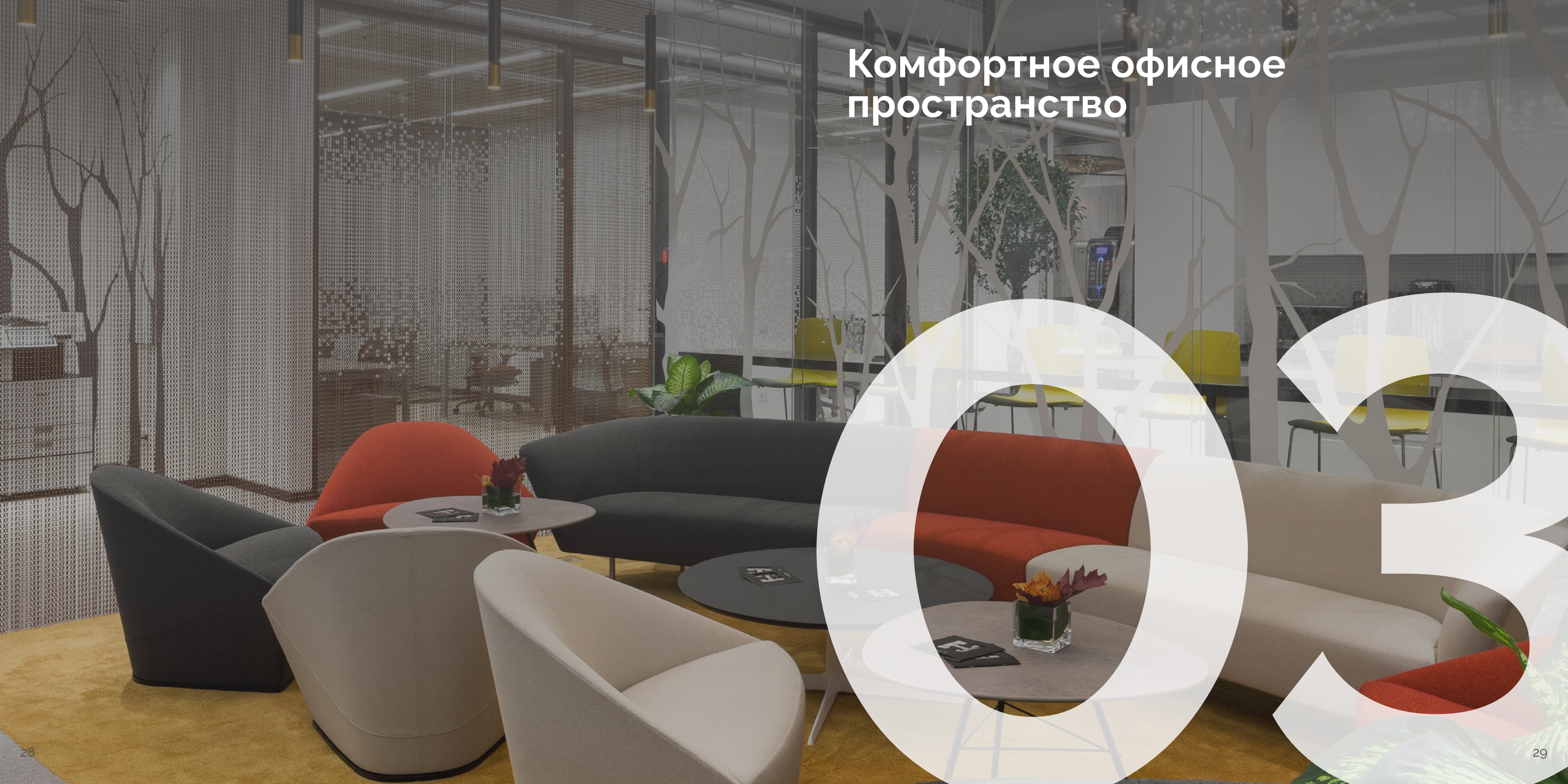
Well-being подход подразумевает заботу работодателя о физическом и ментальном благополучии сотрудников. Well-being-пространство призвано снижать уровень стресса и способствовать продуктивности. Достичь этого можно с помощью:

- биофильного дизайна с обилием живых растений и натуральных материалов;
- естественного и грамотно подобранного искусственного освещения;
- использования спокойных, природных цветовых решений;
- создания зон для отдыха и активного движения, в том числе для занятий спортом;
- грамотной планировки офисного пространства;
- расположения в офисе массажных кресел;
- сервисов доступа к различным медицинским специалистам прямо внутри офиса.

Эти решения помогают снизить утомляемость, улучшить настроение и повысить лояльность сотрудников.



Комфортное офисное пространство





Акустика как инструмент для улучшения рабочей активности



Мария Корнеева

Главный архитектор
Департамента интерьеров
ABD architects

Логично предположить, что чем быстрее мы перехватим звук, то есть поглотим его акустическими решениями, тем меньше он будет распространяться и превращаться в раздражающий шум в открытых офисных пространствах. Сложность заключается в том, что в современных офисах рабочим может быть практически любое место. Для решения этой проблемы будут полезны обязательные для всех правила пользования офисом, которые регламентируют зоны для разговоров и зоны для сосредоточенной работы.

Запрашивайте акустический сертификат на те материалы, от которых ожидаете максимального эффекта. Но в целом, чем более материал пористый, тем лучше он поглощает звук. Нужно помнить, что при окраске стандартного изделия в дополнительный цвет, его акустические свойства снижаются.

Задачи:

- устранение шума в открытых пространствах;
- повышение разборчивости речи.

Основные источники шума:

- разговоры вблизи рабочих мест;
- кофемашина, МФУ, принтеры;
- инженерное оборудование (при наличии открытых потолков).

Основные причины проблем с акустикой:

- планировочные решения;
- неудачная конфигурация помещений;
- неправильное использование отделочных материалов;
- отсутствие корпоративной культуры поведения в офисе.

Психология восприятия звука.

Ни один акустический объект не дает эффекта полной тишины в открытом пространстве. И это хорошо: мозг в целях безопасности постоянно обрабатывает окружающие звуки, а абсолютная тишина лишает его такой возможности, что может вызывать чувство одиночества, тревогу и дискомфорт. Слишком слабые звуки заставляют мозг напрягаться и усиливать их, чтобы оценить. Это может отвлекать значительно больше, чем средний фоновый шум. Стоит помнить, что у каждого человека свое понимание комфортного акустического окружения, в том числе его смысловой наполненности. В целом, разговоры по работе, без излишней эмоциональной окрашенности, воспринимаются сотрудниками достаточно спокойно и создают ту самую атмосферу, которая способствует эффективной работе.



Наиболее эффективные акустические решения по типам рабочих мест:

Стандартное рабочее место

Настольный экран высотой не менее 110 см от пола. Обязательно с акустической подложкой, во всю ширину стола. Боковые экраны уже не так необходимы. Хорошо работает, если никто не разговаривает стоя. Именно для этого нужны гостевые пуфы около рабочих мест – намек на то, как должны вестись разговоры.

Open space

- Конфигурация и размер пространства: в больших прямолинейных пространствах акустических решений потребуется больше. Хорошо работает зонирование пространства: подвесные экраны, высокие открытые шкафы/этажерки с акустическими вставками, либо декором.
- Принтеры, МФУ и кофемашина выносятся в изолированные помещения.
- Кондиционеры и остальное инженерное оборудование выбираются с учетом уровня шума.
- Психологический прием: количество рабочих мест в отсеке, выделенном планировочно, либо мебельными или акустическими решениями – до 12 человек. Как правило, меньшее количество человек проще договариваются о комфортных условиях работы.
- Когда рабочие столы используются для работы в команде (без экранов между ними), требуются другие приемы. В этом случае акустические панели устанавливаются на потолке, желательно вертикально, массивами. Напольные ширмы/экраны, высотой до 130 см в этой ситуации практически бесполезны.
- Криволинейные, с фактурной отделкой стены лучше, чем плоские/вертикальные, с покраской.



Переговорная комната

- Чем больше в помещении стеклянных перегородок и маркерных поверхностей, тем больше потребуется компенсационных решений по акустике. Здесь прекрасно работают шторы из акустической ткани.
- Конфигурация помещения в виде куба (когда длина, ширина и высота помещения примерно равны друг другу), также потребует повышенного внимания к выбору отделочных материалов. Не менее двух стен, на высоту не менее 1/2 должно быть занято акустическими материалами с хорошим звукопоглощением.
- Идеальное решение – большой акустический светильник по центру помещения – он сразу соберет наибольшее количество мусорного звука.
- Небольшие акустические элементы на стенах работают только в том случае, если они расположены на уровне лица, не более чем в метре от говорящего, и звук должен быть направлен точно в них.



Телефонная будка

При правильном количестве и размещении таких объектов в офисе, можно значительно сэкономить бюджет на акустических решениях. Оптимально – вблизи рабочих мест.



Кофе-поинт

- Фаворит - большие подвесные фетровые светильники.
- Мягкая мебель с высокими спинками («купе», диваны).
- Ниши, рейки, декоративные панели – все, что делает поверхность стен неплоской, либо разделяет пространство на секции.



Акустика в офисе

Существует два аспекта работы с шумом в офисе:

1. Звукоизоляция – когда мы мешаем звуку переходить из помещения в помещение.
2. Звукопоглощение — когда используем элементы, не дающие звуку активно и бесконтрольно распространяться в пространстве.

Вопросом звукоизоляции следует заниматься на ранних этапах проектной деятельности. На финальном этапе ремонтных работ конструктивные изменения будут стоить гораздо дороже. Прежде всего, важно провести оценку уровня шума и расположения проблемных «громких» помещений: вентиляционных камер, лифтовых шахт, серверных комнат и прочих инженерных систем, а также общих коридоров с жестким финишным покрытием пола. Если уже на стадии проектирования расположить их в «технической» зоне офиса, можно существенно сократить средства, потраченные на звукоизоляцию. Безусловно, особого внимания требует звукоизоляция кабинетов руководителей и комнат для конфиденциальных переговоров.

Звукопоглощение – это основная задача для всех рабочих зон офиса. Здесь хорошо работают грамотные планировочные решения, но дополни-

тельно требуются отделочные материалы и мебель, которые делают пространство тише и комфортнее.

Соблюдение технологий

Строгое следование проектной документации и соблюдение правильного выполнения узлов гарантируют достижение расчетных показателей звукоизоляции.

Важно соблюдать следующие технологические нюансы:

- Использование виброизолирующих креплений и упругих прокладок в соединениях несущих каркасов перегородок или подвесных потолков из ГКЛ — без них эффект может снизиться на 5-8 дБ.
- Обязательные акустические швы в случае использования систем фальшпола или единого «плавающего пола» во всем офисном блоке — в противном случае звук как вибрация будет активно распространяться по полу из помещения в помещение.
- В случае использования стеклянных перегородок обязательно применение отсечек под полом и над подвесным потолком.
- Перегородки ГКЛ ставятся от перекрытия до перекрытия, отверстия в них для проходящих коммуникаций герметично заделываются.
- Необходимо использовать эффективные узлы примыкания перегородок к фасадному остеклению, так как звук легко переходит в соседнее помещение через пустотелый импост фасада.
- Двери должны иметь достаточный показатель звукоизоляции, что достигается хорошим уплотнением притворов в закрытом состоянии.

При всем этом необходимо помнить, что ничто так не портит звукоизоляцию (снижение до 20! дБ), как сквозные отверстия, щели в стыках и примыканиях.



**Александр
Боганик**

Технический директор
«Акустик Групп»





Инженерные системы

Продуманная, высококласная инженерия делает пространство гибким: позволяет адаптировать помещения под разные сценарии использования, поддерживает здоровый микроклимат, соответствует принципам устойчивого развития и создает подходящий настрой для сотрудников. По сути, именно инженерные системы превращают красивый интерьер в полноценный рабочий инструмент.

Часто компании планируют разместить в офисах большее количество рабочих мест, чем предусмотрено зданием, а также экономят бюджет. Таким образом, в топе жалоб среди сотрудников долгое время находятся три главных проблемы:

- духота – нехватка выделенных на этаж мощностей, неэффективные системы вентиляции и кондиционирования;
- освещение – недостаток доступа к естественному освещению, источники света низкого качества;
- шум – недостаточное количество акустических решений, шумное инженерное оборудование.

Технологические решения для офиса



Потребители решения «умный офис» и преимущества внедрения

1. Сотрудники:

- повышение уровня комфорта и удобства пользования офисом;
- сокращение временных затрат на рутинные процессы и освобождение времени для более полезных задач;
- повышение личной эффективности сотрудника
- эффективная система взаимодействия между сотрудниками в офисе и на удалёнке;
- оперативный доступ к различным сервисам (корпоративная информация, чаты, заявки, навигация по зданию, бронирование помещений/пропусков, «умный дом», сервисы заказа еды и т.п.) через единое информационное пространство и фирменное мобильное приложение;
- больше возможностей для долгосрочного планирования.
- работа в современной технологичной компании;

2. Компании:

- оптимизация расходов на аренду и снижение административных затрат (в первую очередь за счёт внедрения незакрепленных рабочих мест и эффективной системы их бронирования);
- повышение привлекательности бренда работодателя и лояльности к нему;
- повышение продуктивности и мотивации персонала, увеличение реального количества рабочих часов.

3. Собственники зданий. Управляющая компания и служба эксплуатации:

- Увеличение ликвидности объекта на рынке;
- Эффективное использование инфраструктуры объекта через внедрение цифрового управления Market Place и других цифровых решений;
- Снижение издержек эксплуатации здания с помощью интеллектуальных систем управления;
- Создание комфортных условий для резидентов здания;
- Автоматизация инженерных и бизнес-процессов для удобства резидентов;
- Мониторинг инженерной инфраструктуры и устройств умного офиса в режиме реального времени из единого личного кабинета;
- Оптимизация процессов работы инженерного оборудования для достижения максимальной энергоэффективности и повышения сроков службы оборудования;
- Регистрация всех аварийных событий инженерного оборудования с автоматическим оповещением персонала на дежурстве;
- Общий бизнес-процесс для регламентного технического обслуживания и ремонта;
- Контроль и управление процессами из любой точки мира с помощью единого рабочего пространства для комплексного управления зданием через веб-браузер;
- Повышенная эффективность бизнес-операций благодаря упрощению и автоматизации рутинных задач.

Интеграционная платформа интеллектуального здания / помещения

Более подробно данная тема в нашем «Гиде по умным офисам»



Устойчивое развитие

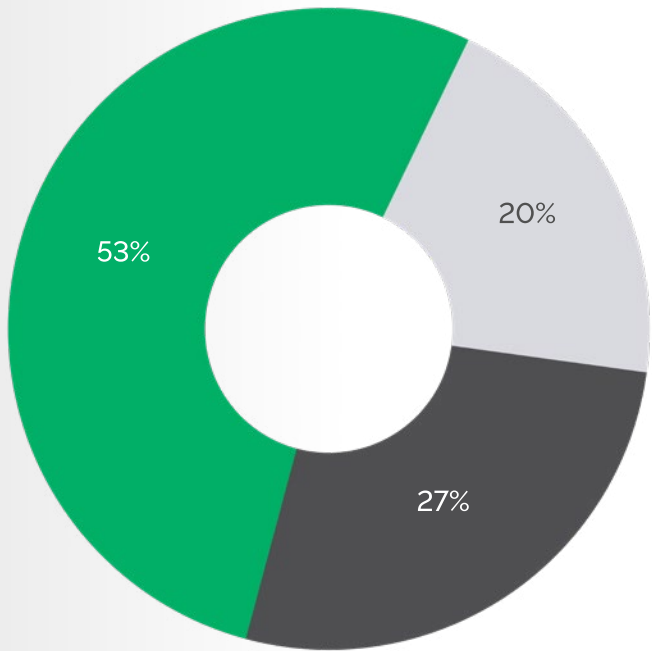




Устойчивое развитие

«Зеленые» технологии	Эффект
Энергосбережение в системе наружного освещения	Позволяет достичь экономии электроэнергии в размере 30-40%
Пассивные меры энергосбережения	Снижение расчетных тепловпотерь здания на 30-40%
Класс энергоэффективности А	Освобождаются от налога на имущество на три года после принятия на баланс
Водосберегающая арматура	Снижение потребления воды на 20%
Датчик протечки воды	Окупаемость с вероятностью более чем 1000% после первого предотвращения затопления
Экологичные материалы	Доля сертифицированных строительных материалов и конструкций составляет не менее 10 %.
Снижение углеродного следа	Не менее 20 % от общего количества инженерного оборудования, конструкций и элементов здания из материалов с подтвержденным низким углеродным следом при их производстве
Раздельный сбор строительных отходов	Не менее 70 % строительных отходов 1–4-го класса опасности утилизируется или перерабатывается
Сокращение светового загрязнения	Световой поток системы освещения снижается не менее чем на 30%

Стратегия реализации объектов с «зеленой» сертификацией



- целиком штаб / квартира
- секции, крупные блоки
- в нарезку

80%

Объектов реализуются в «одни руки» либо крупными блоками / секциями (от 1 000 кв.м). Только 20% объектов реализуется в нарезку до 1 000 кв.м

3-4%

Премия от «зеленой» сертификации к ставке аренды по среднерыночному показателю для сопоставимых объектов (сделки I-III квартал 2025 г.)

8-16%

Премия от «зеленой» сертификации к стоимости реализации по среднерыночному показателю для сопоставимых объектов (сделки I-III квартал 2025 г.)

Ограничение ответственности

CORE.XP и ABD architects тщательно подошли к подготовке данного документа. Предполагалось, что источники информации достоверны и надежны, но мы не можем гарантировать полноту и точность полученной от них информации. CORE.XP и ABD architects не берут на себя ответственность за любые прямые или косвенные потери в связи с использованием содержания данного документа. Информация и мнения, содержащиеся в данном отчете, могут быть изменены создателями отчета без уведомления.

Никакая часть или части настоящего документа не могут быть изменены или скопированы посторонними лицами без предварительного согласия CORE.XP и ABD architects.

Источники данных

Вся информация, содержащаяся в данном отчете, основана на базе данных и собственных исследованиях CORE.XP и ABD architects, а также данных о стоимости, предоставленных:

Генподрядными организациями, действующими на рынке Москвы:

- Pridex
- CFC
- Alfa-Construct
- Contract City
- Iconlab
- TCM
- Aduton N
- Gint M

Поставщиками напольных покрытий, действующими на рынке Москвы:

- ESCOM
- Fine floor
- Opus
- Schnipper Group
- Smart Group
- STK

Поставщиками мебели, действующими на рынке Москвы:

- Contract Interiors
- Livinforms
- Snug
- Solo Office Interiors
- AOF Group
- Statio
- Sunon
- Viawork

Поставщиками перегородок, действующими на рынке Москвы:

- AMG group
- Versal Group
- Гласскон
- Nayada
- Строймод



CORE·XP

+7 (495) 258 39-90
core-xp.ru



8 (800) 222-08-77
acoustic.ru

ABD *architects*

+7 (495) 937 76-86
abd-architects.ru