ricci × Ward Howell

ОФИС ЗАТЯГИВАЕТ ПОЯС

Планы компаний по персоналу, технологиям и офисной площади



Опрос компаний · октябрь 2026

Резюме: большинство сохраняет площадь, сокращение планируют чаще расширения

50,4

Индекс температуры офисного рынка — зона стабильности (45–54)

44,1

Индекс площади — ключевой, ниже нейтрали 50

61%

компаний сохранят потребность в офисной площади

−16 / −5

Офисный штат чаще планируют сокращать

Баланс планов по офисному штату −16 п.п., по общему −5 п.п.; офисный штат увеличат 8 из 19 компаний с планами найма

9 из 16

Планы по площади связаны с ожиданиями бизнеса

Сократить площадь планируют 9 из 16 компаний с ожиданием спада; увеличить — 3 из 14 с ожиданием роста

15 из 23

Часть компаний продолжит сокращать штат

Из 23 компаний, уменьшивших штат за последние 12 месяцев, 15 планируют дальнейшее сокращение

32% / 4%

Компании, работающие очно, чаще планируют расширение

Увеличат площадь 32% компаний с офисом 5 дней и 4% гибридных; у 68% гибридных загрузка не выше 70%

84%

Большинство сохраняет формат работы

84% не планируют менять число офисных дней; офис нужен для корпоративной культуры и командной работы — 39% и 37% компаний

Опрос лидеров бизнеса, n = 62, 1 сентября — 2 октября 2026 · подробности и оговорки — на слайдах 6–23

Как проводилось исследование

Цель — изучить планы компаний по бизнесу, персоналу и офисной площади на ближайшие 12 месяцев

62 представителя бизнеса, принимающих решения по офису

30 вопросов в 7 блоках, из них 2 открытых

6,6 мин. медиана заполнения анкеты

Блоки анкеты и их роль в расчёте

Из ответов считаются индексы · Справочный блок · Контроль, в индекс не входит

1	2	3	4	5	6	7
Q1–Q4	Q5–Q9	Q10–Q14	Q15–Q21	Q22–Q24	Q25–Q26	Q27–Q30
1 Профиль компании	2 Занятость и развитие	3 Модель работы (численность и присутствие)	4 Текущие офисы (загрузка)	5 Планы по офисам	6 География	7 Итоговая оценка
Сегментация, индекс бизнеса	Индексы бизнеса и занятости	Индекс занятости	Использование офиса	Индекс площади	Удовлетворённость расположением	Контрольный вопрос

Ширина блока в полосе пропорциональна числу вопросов; всего 30.

Методика — листы «Опросник» и «Методика индексов» исходного файла

Индекс температуры складывается из четырёх субиндексов

25%

Развитие бизнеса

Q3 численность за год · Q4 выручка · Q5 перспективы · Q6 численность, план

25%

Офисная занятость (модель работы)

Q7 офисные сотрудники, план · Q12 дни в офисе · Q13 политика присутствия

35%

Площадь ключевой

Q22 потребность в м² (вес 60%) · Q23 планы по офисной недвижимости (40%)

15%

Использование офиса (загрузка офиса)

Q19 пиковая загрузка · Q20 изменение загрузки · Q21 неиспользуемые площади

Индекс температуры офисного рынка

рассчитан из субиндексов по формуле

= 0,25 × Бизнес +
0,25 × Занятость +
0,35 × Площадь +
0,15 × Использование

Баллы 0–100; 50 — нейтраль по авторской шкале.

Индекс объединяет факты, текущую загрузку и планы.

Среднее по компаниям, без весов по площади.

Методика — лист «Методика индексов» исходного файла

Шкала интерпретации и правила расчёта

Зоны Индекса температуры

Снижение	Умеренное снижение	Стабильность	Умеренный рост	Рост
менее 40	40–44	45–54	55–59	60 и выше

Кодирование

Шкалы в зависимости от количества вариантов ответов:
7 вариантов: 100 / 83 / 67 / 50 / 33 / 17 / 0;
5 вариантов: 100 / 75 / 50 / 25 / 0

Пропуски

Пустые ответы и «Затрудняюсь ответить» не входят в среднее (Q4 — 4 ответа, Q21 — 5)

Несколько ответов

Q23 — среднее баллов выбранных вариантов; «Другое» (все 3 — «не изменится») = 50

Расчетные интервалы

Бутстреп, 5 000 повторений, 95%. Для итога около ±3 пунктов. Смещение неслучайного отбора не учтено.

Справочно, вне индекса

Q11 текущие дни в офисе,
Q17 desk sharing,
Q18 история площади,
Q24 консолидация

Контроль

Q27 оценивает спрос своей компании напрямую. В индекс не входит; сопоставляется с Q22 и итогом.

Индекс в зоне стабильности, снижение потребности в площади ожидают чаще, чем рост

50,4 стабильность

Индекс температуры офисного рынка

44,1 ниже нейтрали

Индекс площади — ключевой, вес 35%

67,7 выше нейтрали

Индекс использования офиса

По оценкам опрошенных компаний, потребность в офисных площадях сократится у 24% респондентов, увеличится — у 15%, а у большинства (61%) останется неизменной.

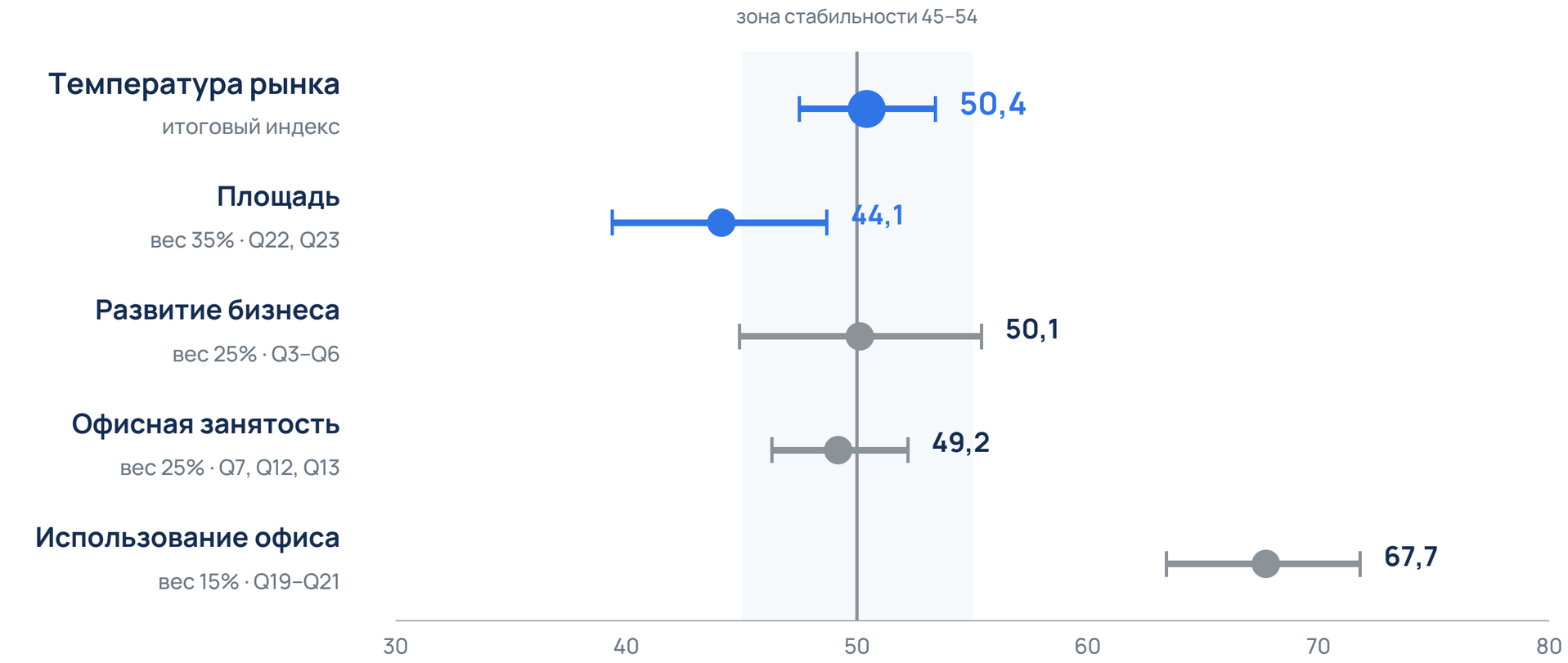
Текущая загрузка повышает итоговый индекс. Без компонента использования офиса он составил бы 47,4.

Индексы бизнеса и офисной занятости близки к 50: 50,1 и 49,2. Баланс планов по офисному штату −16 п.п., по общему −5 п.п.

Опрос лидеров бизнеса, n = 62, 1 сентября — 2 октября 2026 · намерения на 12 месяцев, без взвешивания по площади

Площадь и использование офиса отклоняются от нейтрального уровня

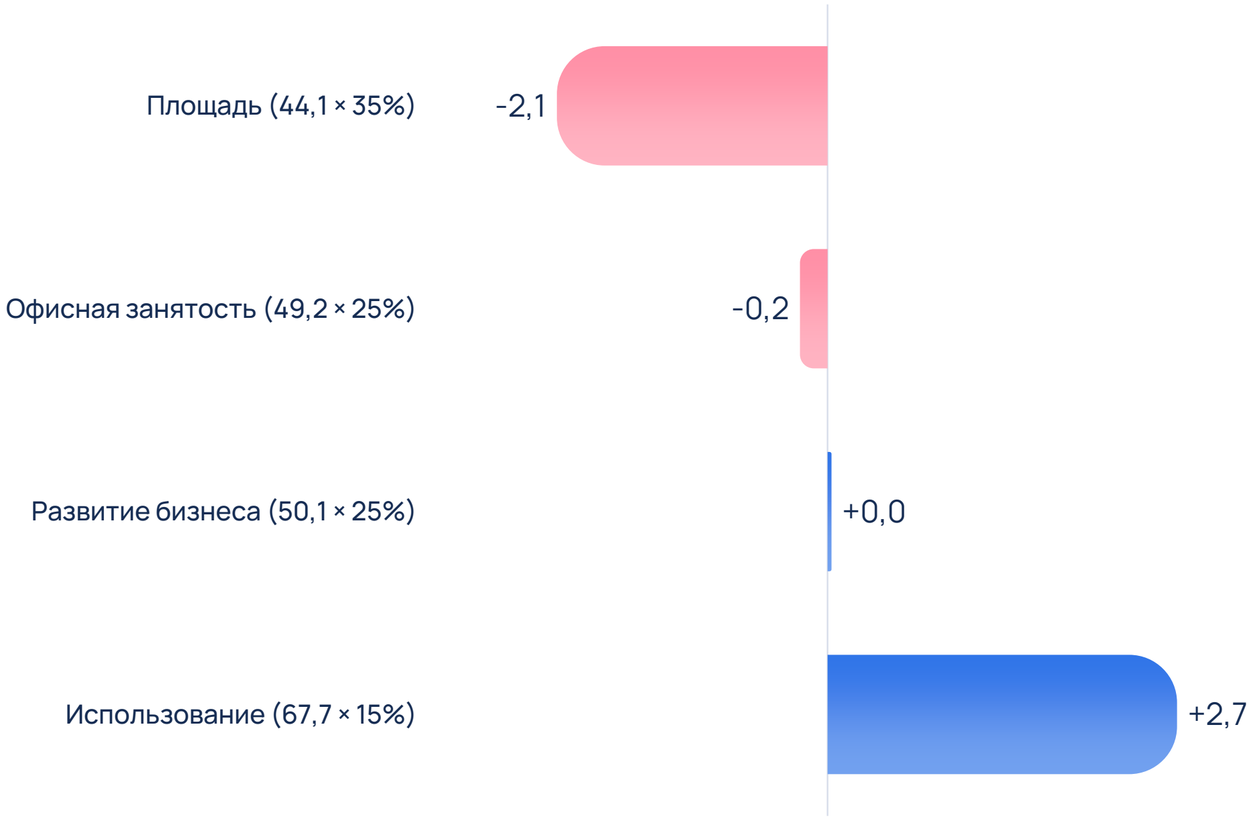
Индексы, среднее и 95%-ный интервал



Балл 0–100 · точка — среднее, линия — 95%-ный интервал (бутстреп, 5 000 повторений) · n = 62

Планы по площади снижают итог на 2,1 пункта, использование офиса — увеличивают на 2,7

Вклад в отклонение от нейтрали 50, пунктов



50,4

итог: нейтраль 50 и +0,4 пункта суммарного вклада

Нейтральный итог — результат взаимной компенсации, а не спокойного рынка. Загрузка описывает сегодняшние офисы, индекс площади — намерения на год. Без индекса использования температура была бы 47,4.

Вклад = (субиндекс − 50) × вес, пунктов · n = 62

Прямая оценка спроса через контрольный вопрос ниже расчетных индексов

38,7

«спрос компании на офисы» — контрольный вопрос

44,1

Индекс площади

50,4

Индекс температуры

44% против 13%

ждут снижения и роста спроса своей компании, соответственно; баланс −31 п.п.

Ответы расходятся

Из 8 компаний с «умеренным ростом» ни одна не планирует рост площади.
Из 9 планирующих рост – 5 ожидают снижения спроса.

Слабая связь

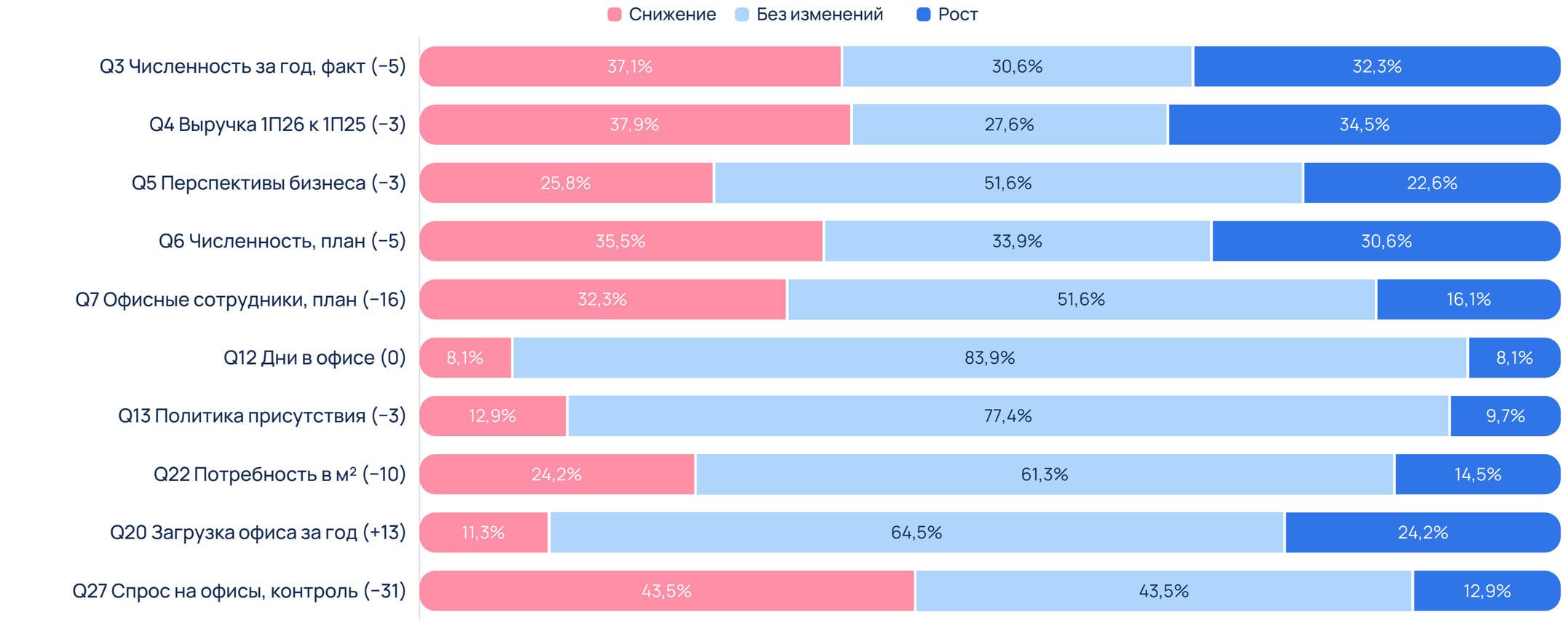
Корреляция контрольного вопроса с индексом температуры — 0,27, с индексом площади — 0,32

Ответ на контрольный вопрос в отношении спроса на офисы дал результат значительно ниже, чем индекс температуры офиса. Расхождение ответов может быть связано с восприятием вопроса.

Q27 не входит в индекс по методике · n = 62

Офисную численность и площадь
чаще будут сокращать, чем увеличивать

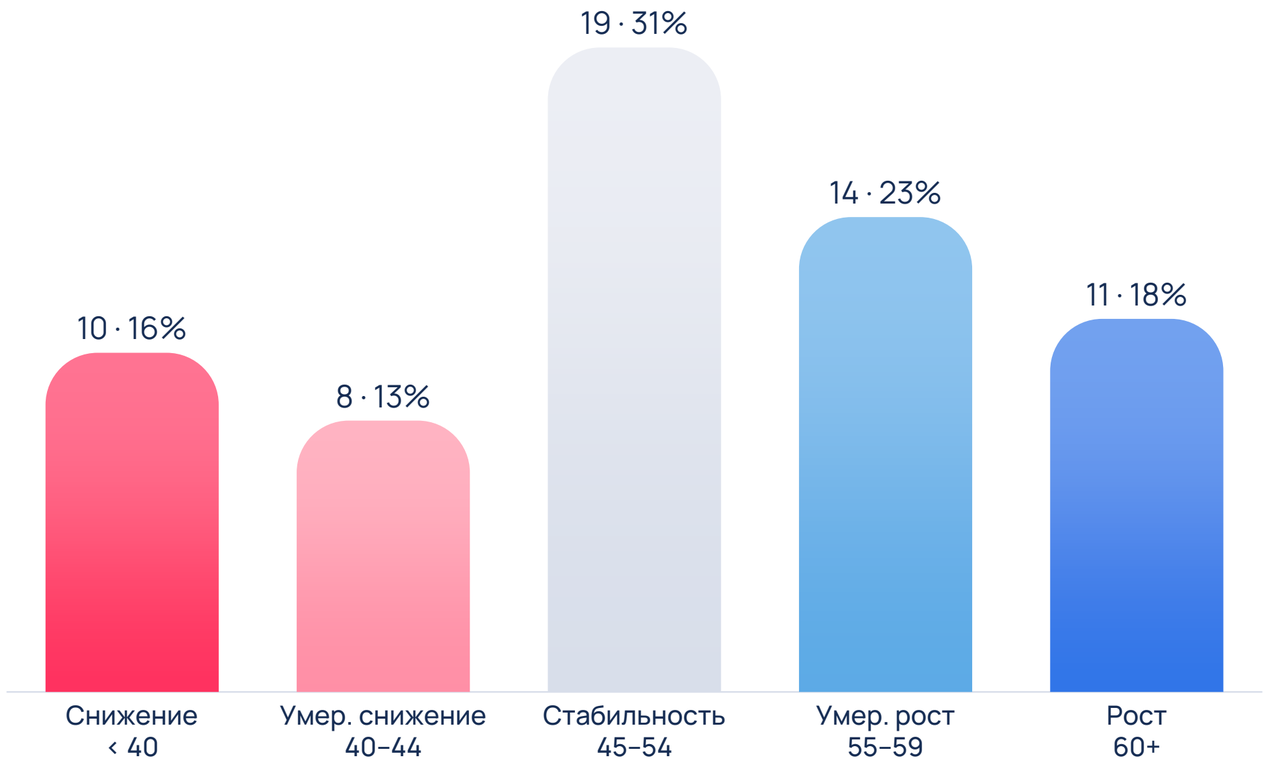
Ответы по вопросам-компонентам, % компаний; в скобках — баланс «рост − снижение», п.п.



Доля ответов · n = 62 (Q4 — 58) · Q27 не входит в индекс · Q13 «снижение» — уменьшить присутствие или сделать модель гибче

40% компаний в зонах роста индекса, 29% — в зонах снижения

Компании по зонам температуры, число и доля



Профиль групп, средние индексы

	Рост 55+	Стаб.	Сниж. <45
Компаний	25	19	18
Бизнес	64,0	46,8	34,3
Площадь	57,0	45,5	24,8
Эффективность	75,3	65,0	60,0
Офис 4–5 дней	19	7	8

В зонах роста — растущий бизнес с очным форматом, в том числе 5 из 9 IT-компаний.
В зонах снижения — сокращающийся, чаще гибридный бизнес, который освобождает площади.

Значения индекса по компаниям — от 17 до 76 · n = 62

Индексы различаются у компаний с разными форматами работы

Сегмент	n	Бизнес	Занятость	Площадь	Использ.	Темп.
Вся выборка	62	50,1	49,2	44,1	67,7	**50,4**
Офис 5 дней	19	54,2	50,3	49,8	73,2	**54,6**
Офис 4 дня	15	55,3	45,2	46,7	73,9	**52,6**
Гибрид / удалёнка	28	44,6	50,6	38,9	60,7	**46,5**
IT и технологии	9	58,6	53,1	47,2	64,3	**54,1**
Финансы и страхование	6	48,2	53,3	50,7	71,9	**53,9**
Ритейл и FMCG	9	61,3	46,3	36,2	70,4	**50,1**
Прочие отрасли	18	48,4	49,5	42,3	71,2	**50,0**
Девелопмент	20	43,4	47,2	45,9	63,7	**48,3**

синим — заметно выше среднего, малиновым — ниже

01 Разрыв между очным и гибридным форматами

Итоговый индекс у компаний с офисом 5 дней — 54,6, у гибридных — 46,5. Разница 8,1 пункта; размер групп — 19 и 28 компаний.

02 У гибридных ниже индекс площади

Среди групп по формату работы у гибридных самый низкий индекс площади — 38,9 и самая низкая загрузка офисов — 60,7.

03 Рост бизнеса не всегда требует расширения

Ритейл и FMCG: индекс бизнеса 61,3, площади 36,2. Девелопмент: индекс бизнеса 43,4

Рост бизнеса не гарантирует увеличения офисной площади. У компаний с очным форматом потребность в метрах устойчивее, тогда как у гибридных более низкая загрузка сочетается с планами сокращения площадей.

Средние, балл 0–100 · отраслевые группы: 6–20 компаний · сравнения описательные; формат работы не доказывает причинную связь со спросом

Компании пересматривают управление штатом и повышают эффективность

Изменения в управлении штатом, %



Что влияет на решения по штату, %



60% Внедрение ИИ или автоматизацию ролей выбрали 37 из 62

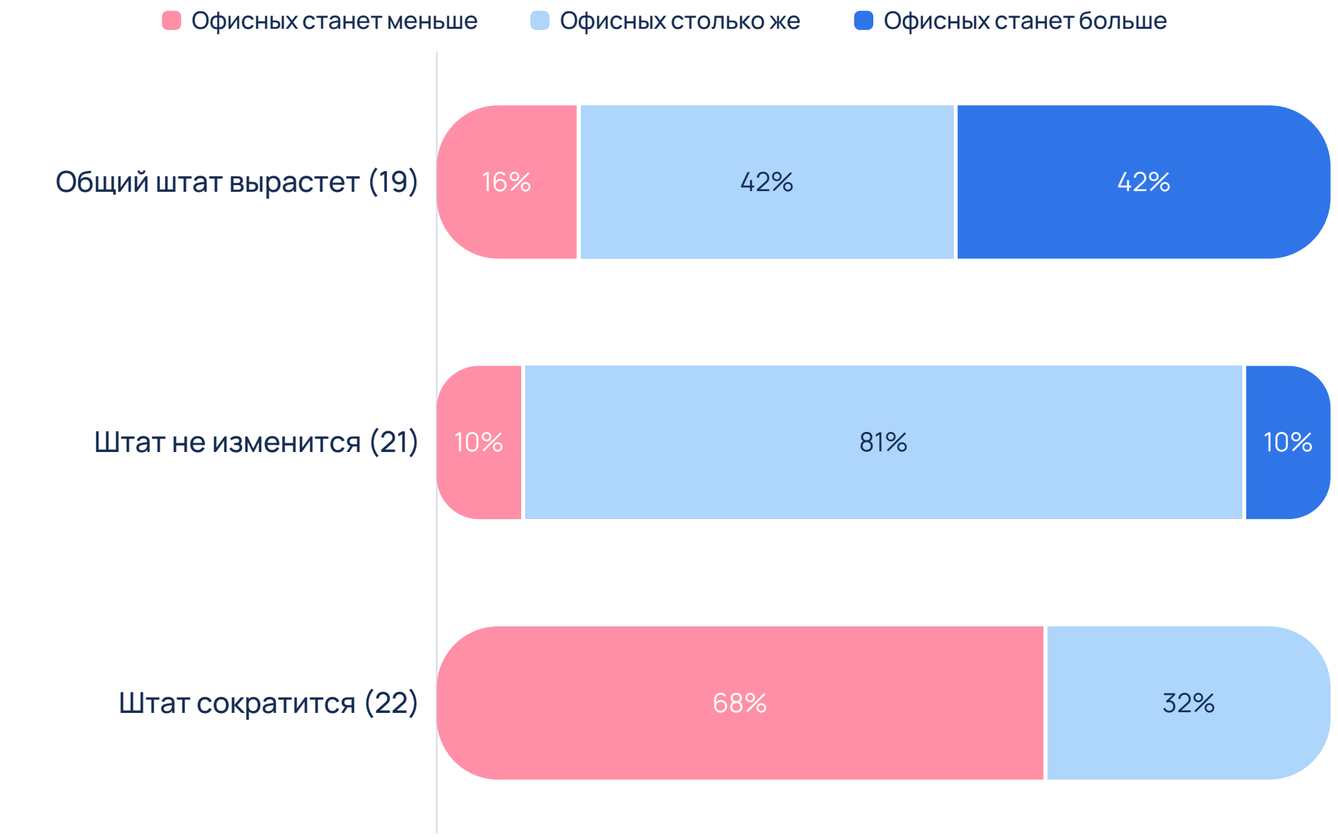
−16 п.п. баланс офисной численности — против −5 у общего штата

52% производительность и давление на расходы влияют на решения по численности

% компаний, n = 62, можно несколько ответов (Q9 — до трёх) · * 3 анкеты отметили «без изменений» вместе с другими вариантами, без них — 16% · в Q9 не показаны «география» и «другое» — по 1 ответу

Рост общего штата не всегда означает увеличение офисной численности

Офисные сотрудники, % компаний в группе



При планируемом росте штата

8 из 19

компаний увеличат офисную площадь

При сокращении общего штата

15 из 22

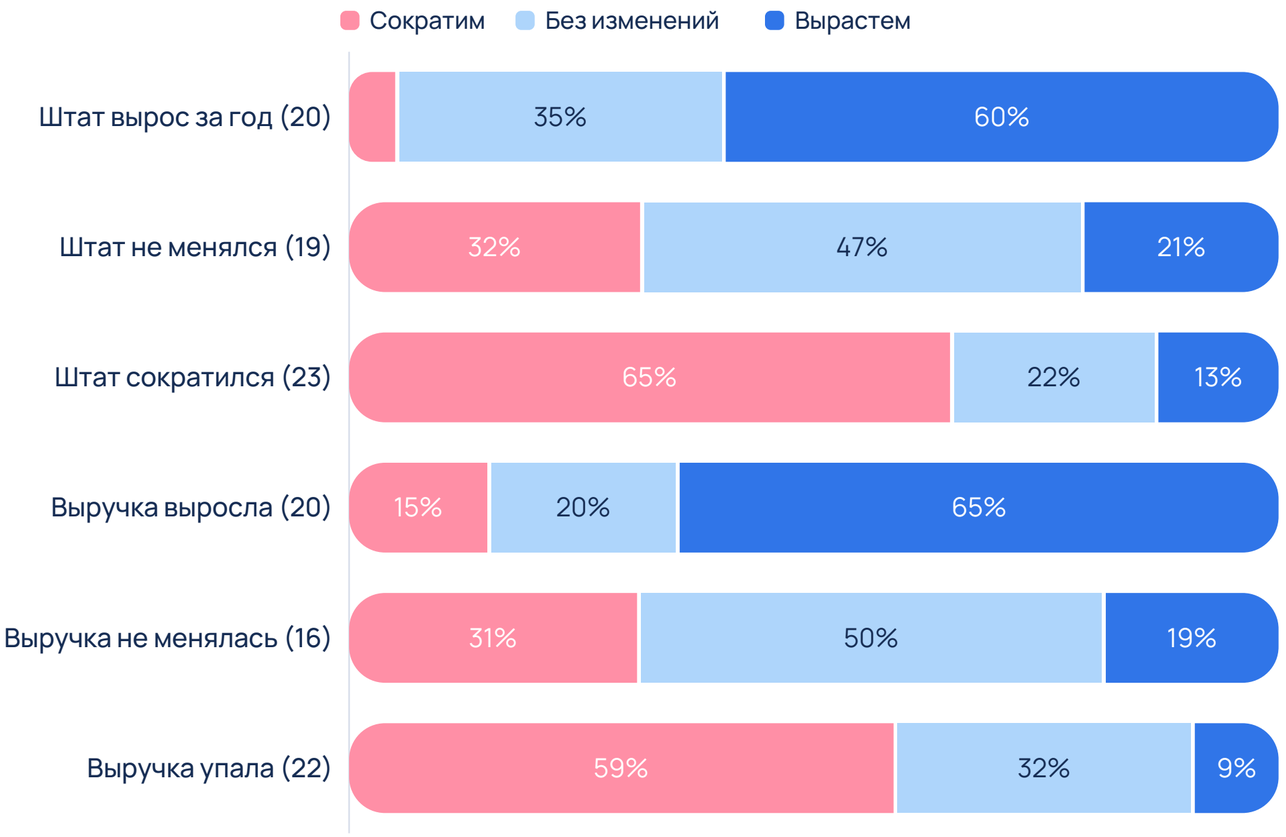
компаний уменьшат офисную площадь

Общий план найма не равен потребности в рабочих местах. Планы по офису стоит оценивать по офисной численности и пиковому присутствию.

Q6 как изменится общая численность сотрудников компании за 12 месяцев × Q7 как изменится численность офисных сотрудников, то есть тех, для кого офис — регулярное место работы. Число компаний в скобках · n = 62

Компании, уже сократившие штат, чаще планируют дальнейшее сокращение

План по штату на 12 месяцев, % компаний в группе



15 из 23

компаний, сокративших штат в этом году, планируют сокращать его дальше

лишь 3 из 23

планируют снова увеличивать штат

6 из 19

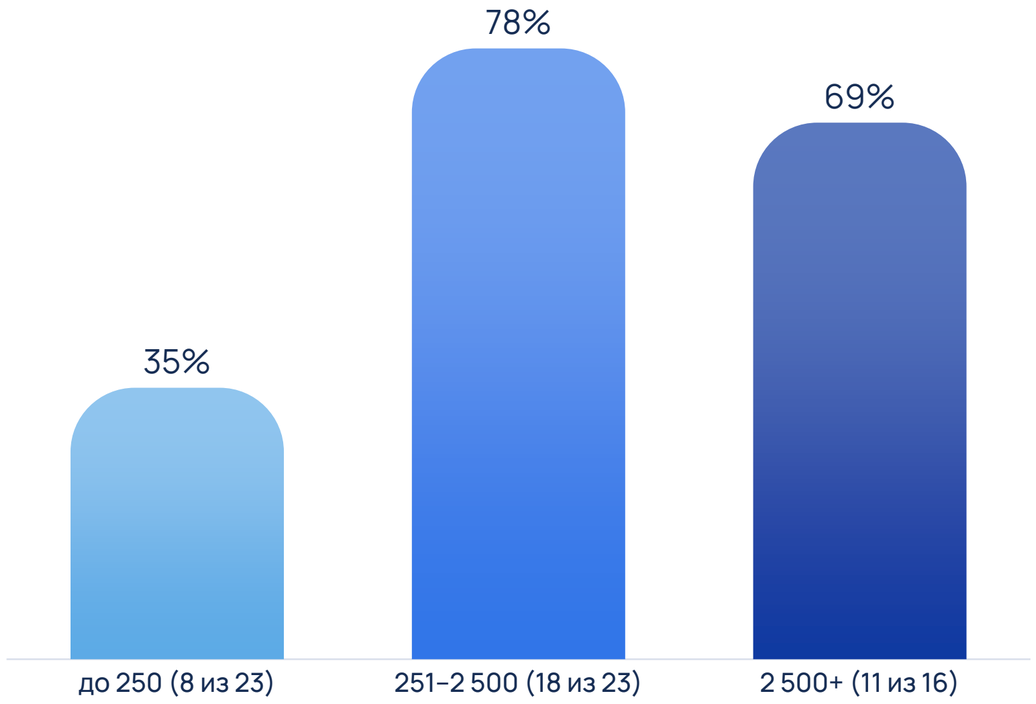
Компаний со стабильным штатом планируют сокращение, увеличение – 4 из 19

За последние 12 месяцев сократили штат 23 из 62 компаний. Из них 15 ожидают дальнейшего сокращения. Это планы участников выборки.

Q3 как изменилась численность за последние 12 месяцев × Q6 как изменится численность в ближайшие 12 месяцев, Q4 как изменилась выручка в первом полугодии 2026 года против первого полугодия 2025-го × Q6 как изменится численность в ближайшие 12 месяцев число компаний в скобках · n = 62 (по выручке — 58)

ИИ и автоматизацию чаще планируют средние и крупные компании

Выбрали ИИ или автоматизацию с сокращением ролей, % компаний по размеру



Планы по штату, %



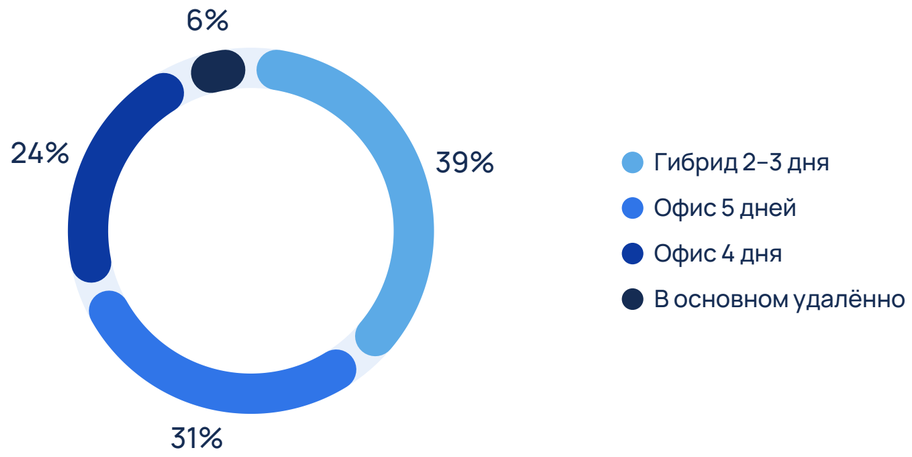
Малый бизнес пока обходится без ИИ, а средние и крупные — уже пересобирают роли. Это бьёт по численности в целом, но офис пока не трогает — его судьбу решают деньги и формат работы.

Сократить общий штат планируют 41% компаний с ИИ или автоматизацией и 28% остальных. По офисному штату доли одинаковы – 32%. Сравнение не устанавливает влияние технологий на численность.

Q8 «Внедрение ИИ» или «Автоматизация с сокращением ролей» · n = 62

Большинство компаний сохраняет формат работы: офис нужен ради корпоративной культуры и команд

Формат работы сейчас, %



3,7 дня в офисе в среднем

84% не ждут изменения числа дней

77% не меняют политику

Роль офиса в HR-стратегии, %



Q10–Q14 · % компаний; Q14 — до трёх ответов · n = 62; полностью удалённых компаний в выборке нет

Планы по площади смещены к сокращению

60%

пиковая загрузка выше 70% (Q19)

26%

простаивает 10%+ площади (Q21)

15% / 24%

ждут роста / сокращения потребности в м² (Q22)

60%

сохранят потребность в площади; роста более 20% не планирует никто

Конкретные действия по сокращению офисной площади планируют 13 компаний, по расширению — 5.

У компаний, ожидающих уменьшения потребности в площади, индекс развития бизнеса ниже: 38,4 против 54,2 у сохраняющих текущую потребность.

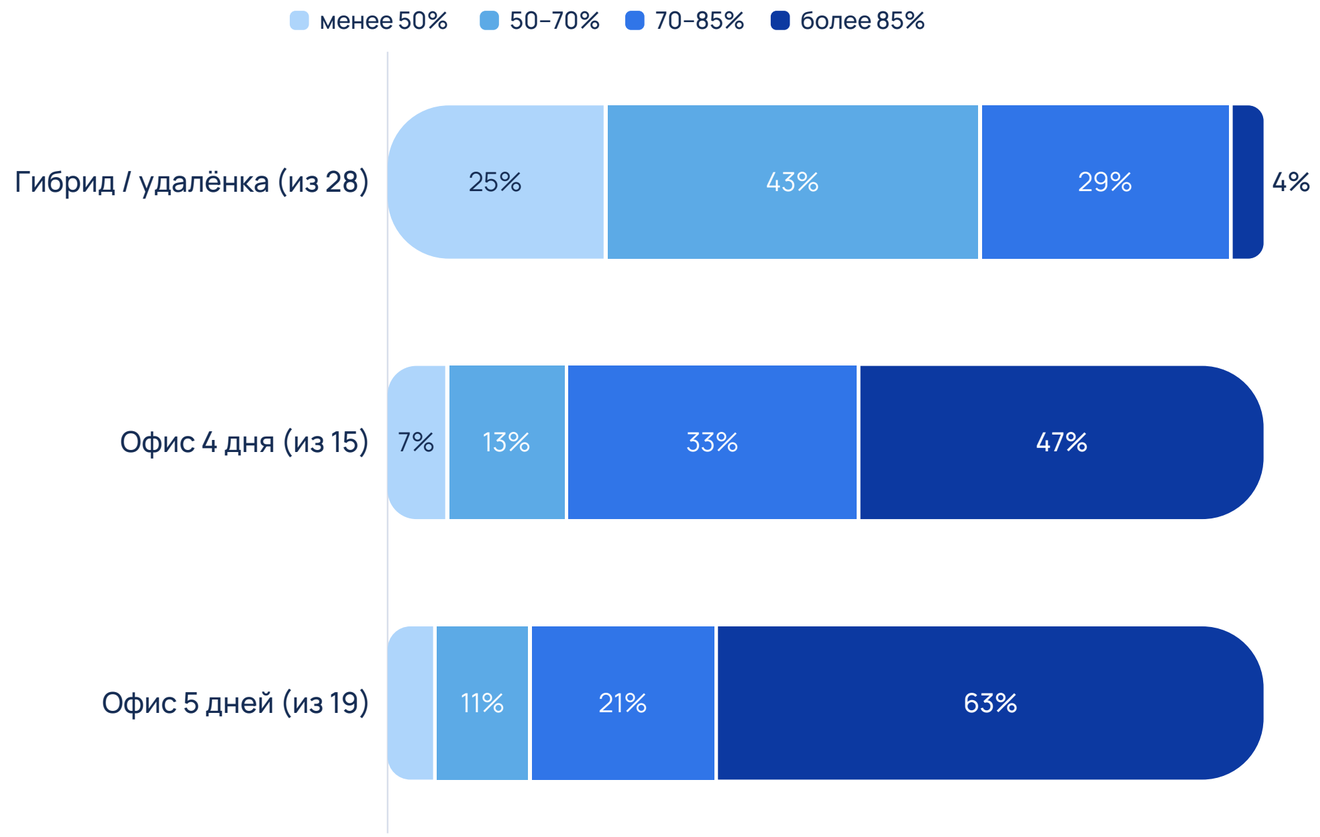
Планы по офисной недвижимости на 12 месяцев, % компаний



Q19–Q23 · n = 62 (Q21 — 57) · локацией офиса довольны 85%

У гибридных компаний ниже загрузка офиса и реже встречаются планы расширения

Загрузка мест в самый загруженный день, % компаний



Планы по м², % компаний

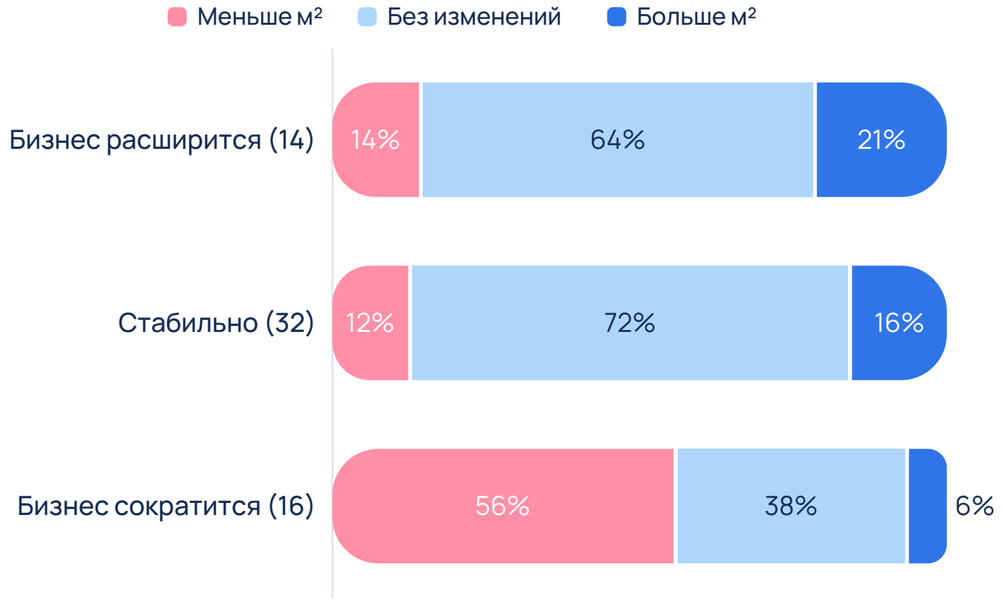
	Сократят	Увеличат
Гибрид	29%	4%
Офис 4 дня	20%	13%
Офис 5 дней	21%	32%

У 68% компаний с гибридным или преимущественно удаленным форматом в пик занято не более 70% мест. Сокращение площади планируют 29%, увеличение — 4%.

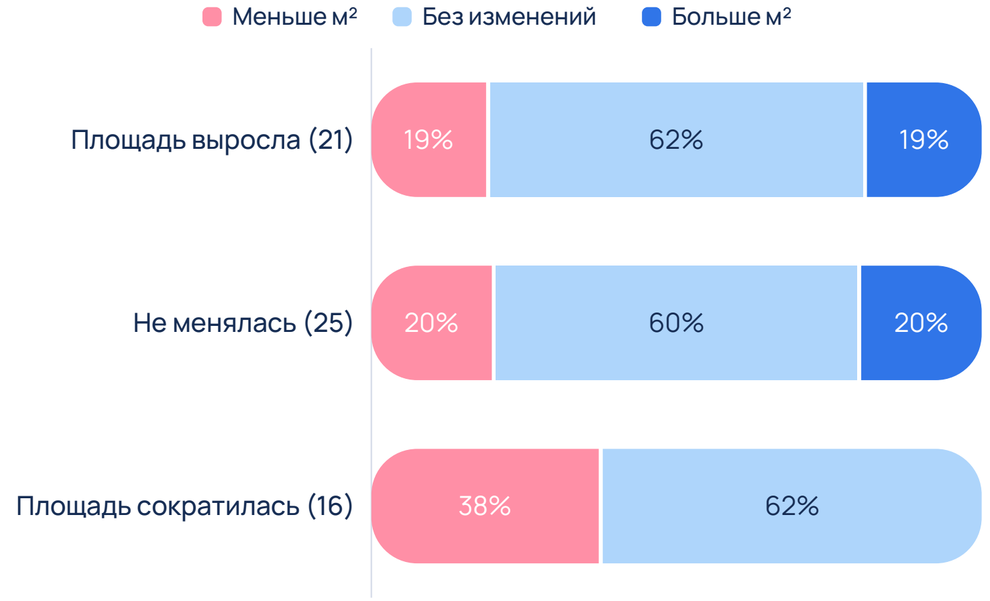
Q10 × Q19, Q10 × Q22 · число компаний в скобках · n = 62

При ожидании спада компании чаще планируют сократить офисную площадь

План по м² в зависимости от ожиданий бизнеса



План по м² в зависимости от изменения за 3 года



3 из 14 расширяющихся планируют увеличить офисную площадь

9 из 16 сокращающихся планируют сократить офисную площадь

0 из 16 уже сокративших офис планируют снова его увеличить

Q5 × Q22, Q18 × Q22 · число компаний в скобках · n = 62

Среди факторов, которые будут влиять на рынок, чаще упоминаются экономика и расходы, чем изменение формата работы

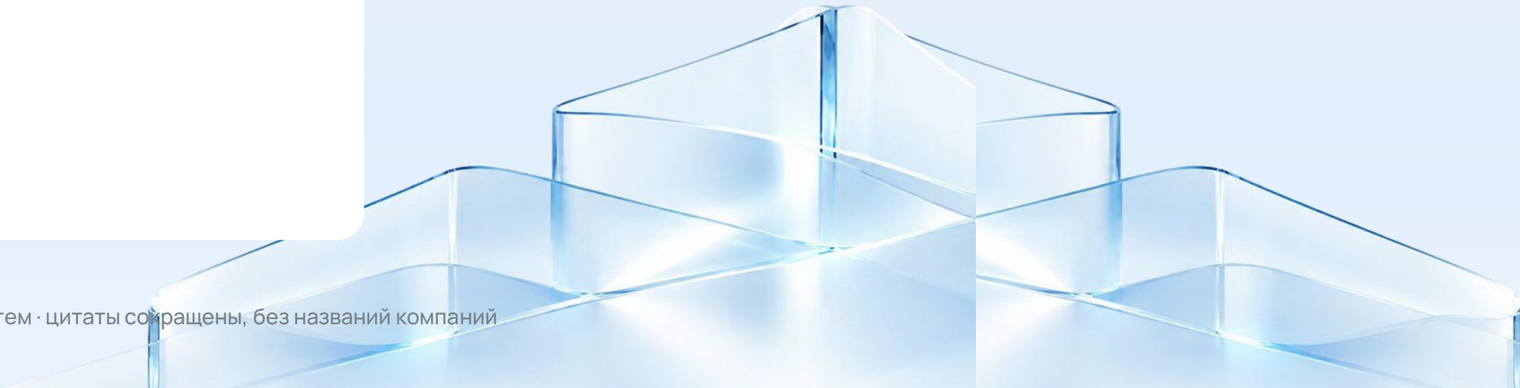
Факторы рынка на ближайшие 1-2 года, % из 31 ответа



В фокусе компаний — расходы на офис

При обсуждении будущего рынка респонденты чаще упоминают экономическую ситуацию и стоимость аренды и финансирования.

Для собственников это аргумент заранее обсуждать с арендаторами бюджет и варианты оптимизации площади.



Q28, открытый вопрос · 31 содержательный ответ, один ответ мог попасть в несколько тем · цитаты сокращены, без названий компаний

Голос респондентов:
один рынок — разные ожидания

Предложение

Навес метров или дефицит новых площадей?

«Навес метров офисов, цена и продукт. Компании будут выбирать из широкого спектра предложений и подбирать оптимальные условия для себя

девелопмент

vs

«Дефицит новых площадей

финансы и страхование

Отсутствие новых строящихся зданий… Высокие ставки аренды

ритейл

Формат работы

Офис нужен — но столов меньше?

«Понимание, что полная удалёнка эффективна для малого числа компаний

IT

vs

«Сокращение ручного труда за счёт автоматизации, снижение потребности в постоянных закреплённых рабочих местах

прочие отрасли

Деньги девелопмент

«Высокая стоимость заёмного финансирования, макроэкономическая неопределённость, консолидация и «чистка» портфелей»

Эффективность девелопмент

«Тенденция к оценке операционной эффективности персонала. Ужесточение контроля над результативностью работы»

Настроение комментарий респондента

«В периоды кризиса все экономят. Офисы — не исключение»

Q28 «Какие факторы будут влиять на офисный рынок в ближайшие 1–2 года» и Q29 «Дополнительные комментарии» · опечатки исправлены, смысл не менялся · подпись — отрасль респондента

Выводы для участников офисного рынка

01 Большинство сохраняет потребность в площади

Сохранить потребность в площади планируют 61% компаний. Сократить — 24%, увеличить — 15%. Увеличения более чем на 20% не планирует никто.

02 Планы по площади связаны с ожиданиями бизнеса

Среди ожидающих спада 9 из 16 компаний планируют сокращение площади. Среди ожидающих роста расширение планируют 3 из 14.

03 Часть компаний продолжит сокращать штат

Из 23 компаний, уменьшивших штат, 15 планируют сокращать его дальше. Из 16 уже сокративших офис ни одна не планирует расширение.

04 У гибридных есть резерв рабочих мест

Индекс площади — 38,9. У 68% гибридных и преимущественно удаленных компаний пиковая загрузка не выше 70%.

05 Очные компании чаще планируют расширение

Увеличить площадь намерены 32% компаний с офисом 5 дней и 4% гибридных. В зонах роста индекса 19 из 25 компаний работают очно 4–5 дней.

06 Офисный штат чаще планируют сокращать

Баланс планов по офисной численности — −16 п.п., по общей — −5 п.п. Это доли компаний, а не процент изменения числа сотрудников.

Индекс 50,4 находится в зоне стабильности. Планы по площади смещены к сокращению. Опрос отражает намерения 62 компаний, а не прогноз совокупного объема рынка.

Опрос лидеров бизнеса, n = 62, 1 сентября — 2 октября 2026 · выводы по слайдам 6–22

Что делать участникам рынка

Собственникам бизнес-центров

1 Обсудить планы арендаторов

Оценить сокращение, консолидацию или субаренду

24% компаний планируют уменьшить потребность в площади

2 Оценить варианты расширения

Обсудить дополнительные блоки с арендаторами с высокой загрузкой

63% очных компаний загружены более чем на 85%; 32% планируют расширение

3 Проверить спрос на переговорные

Проверить загрузку переговорных и зон командной работы

Офис нужен ради культуры (39%) и командной работы (37%)

Девелоперам

1 Оценить размеры офисных блоков

Размеры лотов определять по целевой аудитории и реальным заявкам

Из 14 расширяющихся компаний больше площади возьмут лишь 3

2 Считать спрос по сегментам

Сопоставлять планы компаний с предложением и фактическими сделками

В открытых ответах встречаются ожидания и навеса, и дефицита площадей

3 Предусмотреть гибкую планировку

Соотношение рабочих мест и общих зон проверять по сценарию использования

Рост общего штата не всегда сопровождается ростом офисной численности

Арендаторам: HR и АХО

1 Проверить пиковую загрузку

Оценить резерв мест с учетом пиков и потребности команд в совместной работе

У 68% гибридных компаний пиковая загрузка не выше 70%

2 Учитывать офисную численность

Потребность в местах рассчитывать по офисному штату и графику присутствия

Увеличить офисный штат планируют 8 из 19 компаний с планами найма

3 Сравнить продление и переезд

Сравнить ставки, сроки договора и затраты на изменение офиса

Планы компаний сами по себе не означают снижения ставок аренды

Экспертные рекомендации по результатам опроса, n = 62 · действия требуют оценки офиса и условий аренды конкретной компании

Термины и обозначения

Индексы и шкала

Индекс температуры офисного рынка

Сводная оценка спроса на офисы на 12 месяцев: сумма четырёх субиндексов с весами. Среднее по компаниям, без учёта размера офиса

Субиндексы

Развитие бизнеса (25%), офисная занятость (25%), площадь (35%, ключевой) и использование офиса (15%)

Балл 0–100

Ответ, переведённый в авторскую шкалу: 0 — сильный сигнал к снижению спроса, 50 — без изменений, 100 — к росту

Зоны индекса

Менее 40 — снижение, 40–44 — умеренное снижение, 45–54 — стабильность, 55–59 — умеренный рост, 60+ — рост

Вклад в отклонение

На сколько пунктов субиндекс сдвигает итог от 50: (субиндекс − 50) × вес

Офис и персонал

Офисные сотрудники

Те, для кого офис — регулярное место работы. Их число может меняться не так, как общий штат

Формат работы

Офис 5 дней, офис 4 дня, гибрид 2–3 дня или в основном удалённо; в сегментах два последних объединены

Пиковая загрузка

Доля занятых рабочих мест в самый загруженный день недели (Q19)

Потребность в м²

Ожидаемое изменение нужной компании офисной площади за 12 месяцев (Q22)

Консолидация · desk sharing

Объединение нескольких офисов в один · рабочие места без закрепления за сотрудником

Как читать цифры

Баланс, п.п.

Доля компаний, ожидающих роста, минус доля ожидающих снижения. −16 п.п. — не минус 16% сотрудников

«9 из 16»

Число компаний с таким ответом из всех компаний группы. Группы небольшие — сравнения описательные

95%-ный интервал

Диапазон, в котором с высокой вероятностью лежит значение; бутстреп, 5 000 пересчётов.
Для итога ≈ ±3 пункта

Контрольный вопрос

Прямая оценка компанией своего спроса на офисы. В индекс не входит, служит проверкой (Q27)

Намерения, а не сделки

Опрос показывает планы 62 компаний на год, а не прогноз объёма рынка в метрах

Термины — по методике исследования и анкете · Q3, Q22 и т. п. — номера вопросов анкеты · n = 62, если не указано иное

ricci

Инвестиционно-консалтинговая компания Ricci является одним из лидирующих консультантов на рынке жилой и коммерческой недвижимости России.

За 21 год работы в России мы провели более 1 000 сделок в области инвестиций, купли-продажи и аренды недвижимости, общей транзакционной стоимостью, превышающей 7 млрд долларов США. Крупнейшие международные и российские инвесторы, девелоперы, пользователи недвижимости выбрали Ricci в качестве своего постоянного консультанта в сфере недвижимости.

Все данные в отчете собраны компанией Ricci и могут быть использованы исключительно для общих информационных целей. Мы приложили все усилия для того, чтобы информация в обзоре была максимально точной, однако мы не можем гарантировать ее достоверность и полноту. Компания Ricci не несет какой-либо ответственности в отношении убытков третьих лиц, по причине ошибок или упущений в данном отчете. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете, содержат значительную часть субъективных суждений и оценок и не дают гарантий, что какие-либо определенные результаты будут достигнуты. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в обзоре, не должны рассматриваться в качестве аналога консультации специалиста. Ricci не несет ответственности за убытки вследствие действия или бездействия третьего лица на основании любой информации в данной публикации. Информация в отчете не может быть изменена, скопирована полностью или частично без предварительного соглашения Ricci в письменной форме.

ricci.ru
info@ricci.ru
+7 (495) 790-71-71
Б. Саввинский пер., д. 11



Дмитрий Жидков
Партнёр
Dmitry.Zhidkov@ricci.ru



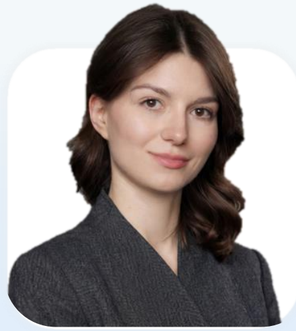
Олеся Дзюба
Директор департамента аналитики и исследований рынка
Olesya.Dzyuba@ricci.ru



Дмитрий Солин
Партнёр Ward Howell
D.Solin@wardhowell.com



Евгения Бутовцова
Заместитель директора департамента аналитики и исследований
Evgeniya.Butovtsova@ricci.ru



Мария Ржевцева
Старший аналитик
Maria.Rzhevtseva@ricci.ru