IBC
REAL ESTATE

Инвестиции в недвижимость

Россия
III квартал 2026

IBC REAL ESTATE

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Недвижимость
в ЗПИФ

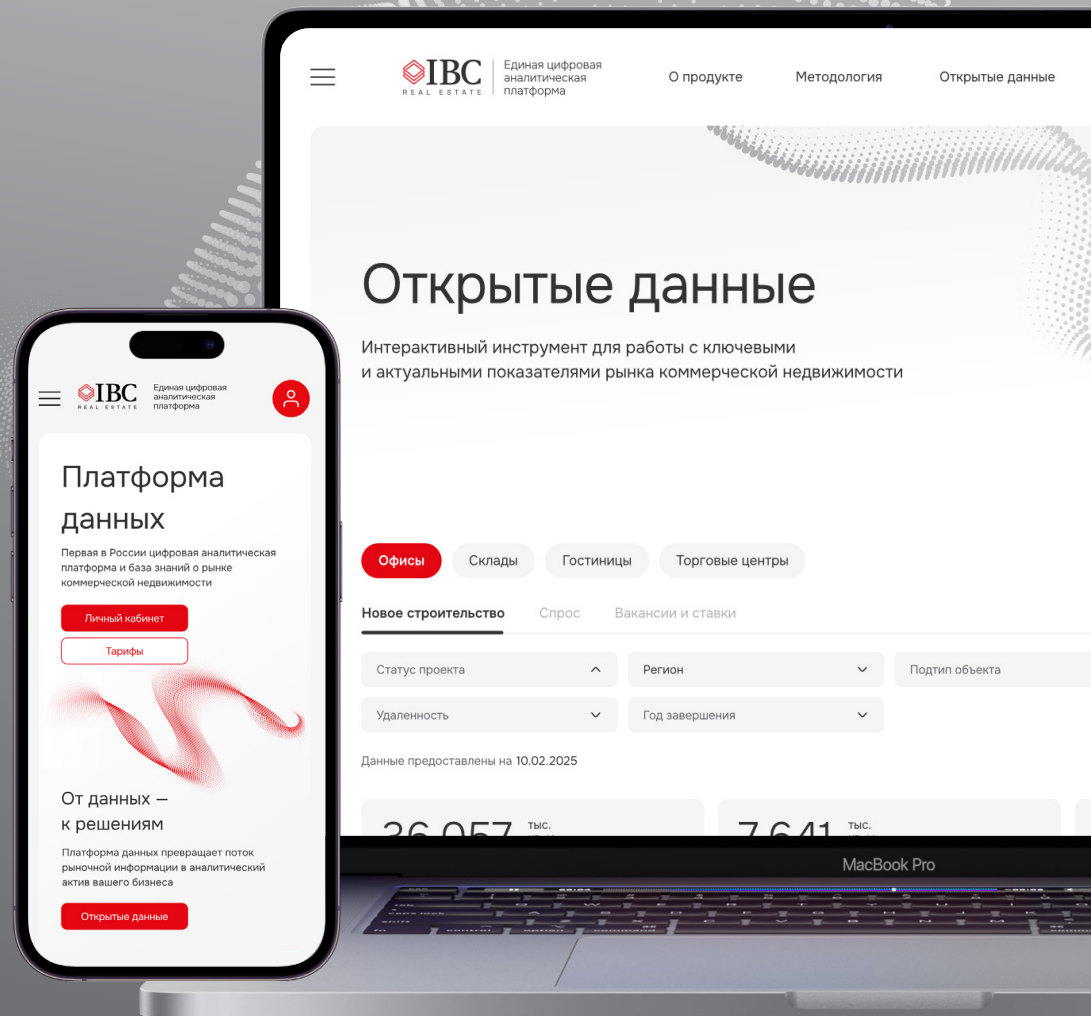
Приложение

Платформа данных

- Все сегменты коммерческой недвижимости
- Более 60 фильтров и индикаторов
- Ежедневное обновление

Для ваших управленческих решений

Перейти



IBC REAL ESTATE

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

Недвижимость
в ЗПИФ

Приложение

Внешний контекст

Экономика сохраняет сдержанные темпы роста

По итогам января-августа 2026 года рост ВВП составил 0,6%. Потребительский сектор и отдельные отрасли промышленности остаются основными драйверами экономики. Наиболее устойчивую динамику демонстрируют обрабатывающие производства, ориентированные на государственный заказ.

Потребительская активность сохраняется на высоком уровне (5,1% г/г), несмотря на дальнейшее снижение напряженности на рынке труда и замедление роста заработных плат. Во многом рост потребительской активности связан с ростом кредитования на фоне снижения процентных ставок. Однако сохраняющееся инфляционное давление ограничивает дальнейшее смягчение денежно-кредитных условий.

Ключевые индикаторы

	2023	2024	2025	**Янв.-авг. 2026**	2026П	2027П
Темп роста ВВП % г/г	4,1	4,9	1,0	0,6	0,6	1,4
Ключевая ставка в среднем по году, %	9,9	17,5	19,2	14,0*	14,5-14,6	10,5-12,5
Индекс потребительских цен % дек./дек.	7,4	9,5	5,6	5,9**	6,8	4,0
Индекс цен производителей % г/г	4,0	12,1	1,9	3,2	6,1	4,7
Оборот розничной торговли % г/г	8,0	7,7	4,1	5,1	4,6	2,6
Уровень безработицы % г/г	3,2	2,5	2,2	2,2	2,3	2,3

Источник: Росстат, Минэкономразвития, Банк России.
*Ключевая ставка указана с 30.09.2026.
**Индекс потребительских цен указан в % к соответствующему периоду предыдущего года.

Ключевые тенденции на рынке коммерческой недвижимости России

- В условиях замедления экономического роста спрос на коммерческую недвижимость остается неравномерным.
- Рост налоговой нагрузки ввиду переоценки кадастровой стоимости влечет значительный рост издержек для собственников офисов и торговых центров, ужесточение регулирования в части критической инфраструктуры и рост стоимости страхования – для собственников складских объектов. Эти факторы будут способствовать росту стоимости эксплуатации для конечных пользователей в среднесрочной перспективе.
- В 2027 году ожидаемое ускорение экономического роста и постепенное снижение стоимости финансирования могут способствовать стабилизации баланса спроса и предложения во всех сегментах. Однако влияние внешних рисков сохраняется высоким.

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

IBC
REAL ESTATE

Внешний контекст

Инвестиции в недвижимость

Недвижимость в ЗПИФ

Приложение

Инвестиции в недвижимость

Ключевые показатели · Россия

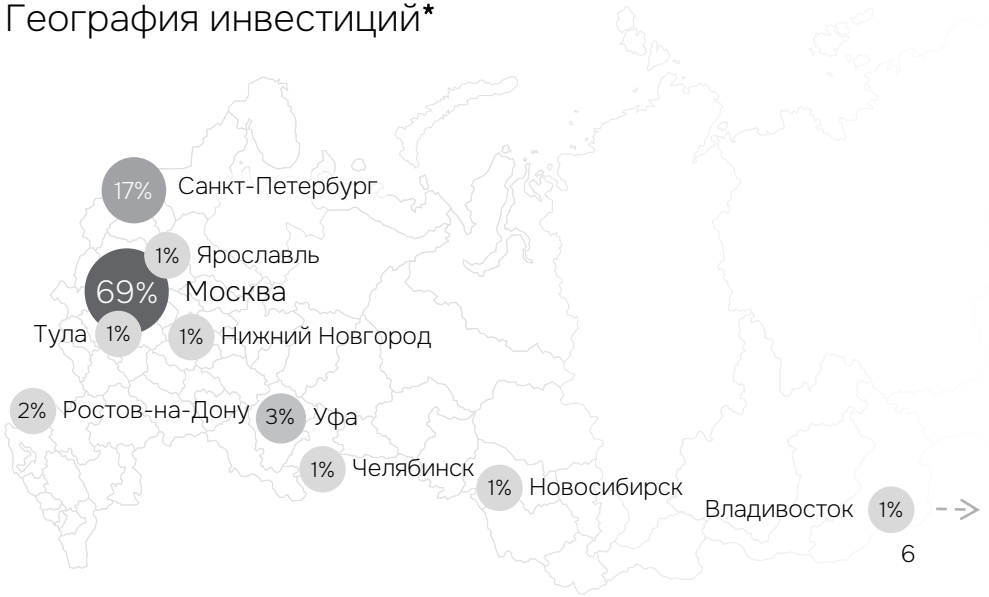
Объем транзакций

Москва	Санкт-Петербург	Регионы РФ	Россия
414 млрд руб. I-III кв. 2026	101 млрд руб. I-III кв. 2026	82 млрд руб. I-III кв. 2026	597 млрд руб. I-III кв. 2026 −29% г/г
214 млрд руб. III кв. 2026	44 млрд руб. III кв. 2026	38 млрд руб. III кв. 2026	296 млрд руб. III кв. 2026

Ставки капитализации

	Москва	Санкт-Петербург
Офисная недвижимость	11,0 – 12,5 %	11,25 – 12,75 %
Торговая недвижимость	11,5 – 13,0 %	12,0 – 13,5 %
Складская недвижимость	11,25 – 13,0 %	11,5 – 13,0 %
Гостиничная недвижимость	10,75 – 12,25 %	11,0 – 12,5 %

География инвестиций*



*На карте не отмечены города, в которых доля вложений от общего объема инвестиций составляет менее 0,5%.

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Ключевые показатели · Москва

414 млрд руб.

Объем инвестиций Москва
I-III кв. 2026

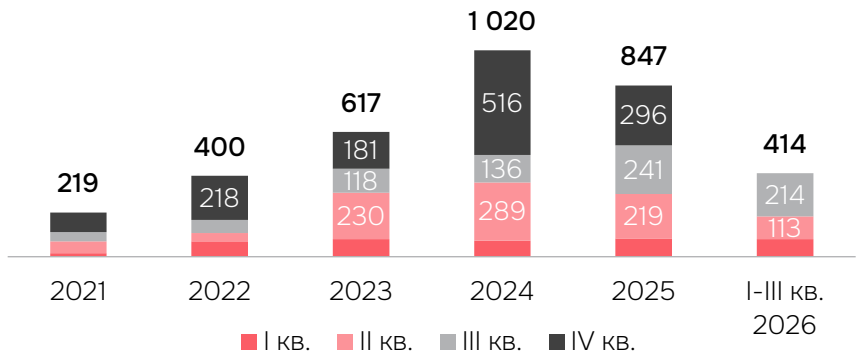
104 шт.

Количество транзакций Москва
I-III кв. 2026

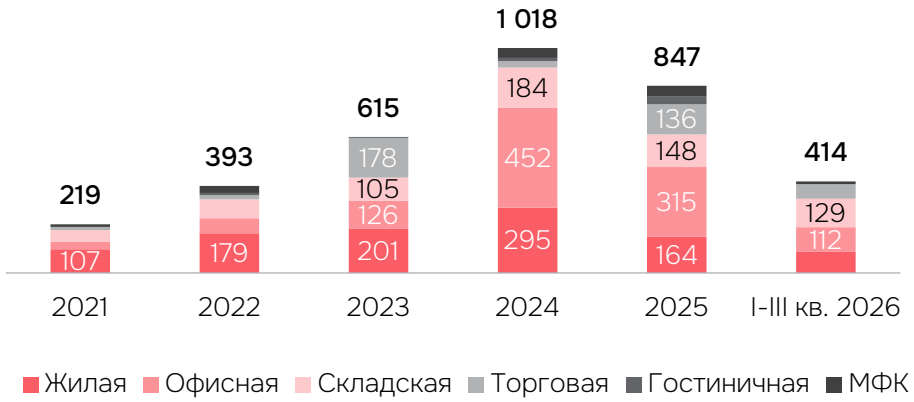
700-750 млрд руб.

Объем вложений в недвижимость Москвы
Прогноз на 2026

Структура инвестиционных сделок по кварталам, млрд руб.



Структура инвестиционных сделок по сегментам недвижимости, млрд руб.



Структура инвестиционных сделок по сегментам недвижимости в I-III квартале 2026, млрд руб.

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Ключевые показатели · Санкт-Петербург

101 млрд руб.

Объем инвестиций Санкт-Петербург
I-III кв. 2026

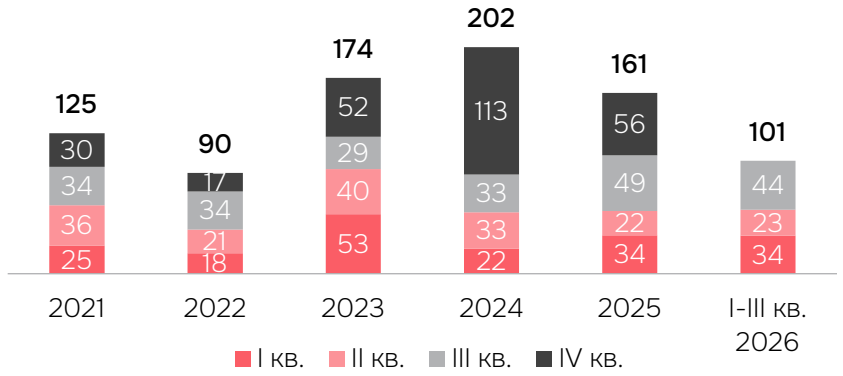
46 шт.

Количество транзакций Санкт-Петербург
I-III кв. 2026

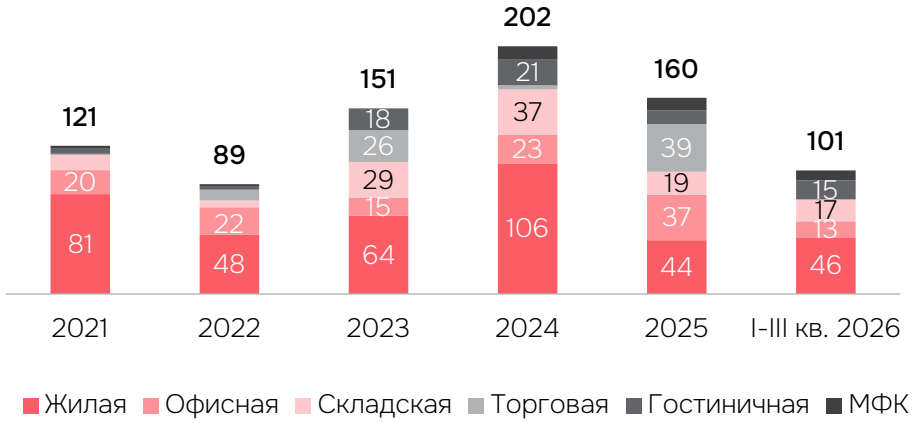
120-130 млрд руб.

Объем вложений в недвижимость Санкт-Петербурга
Прогноз на 2026

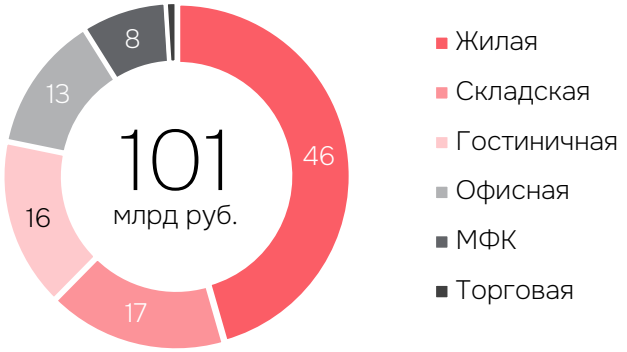
Структура инвестиционных сделок по кварталам, млрд руб.



Структура инвестиционных сделок по сегментам недвижимости, млрд руб.



Структура инвестиционных сделок по сегментам недвижимости в I-III квартале 2026, млрд руб.



Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Инвестиционный спрос становится более избирательным

Инвесторы становятся более избирательными

Высокая стоимость финансирования изменила подход к выбору объектов, но не остановила инвестиционную активность. Девелоперы концентрируются на площадках с понятной экономикой и сильной локацией, а покупатели готовых активов стали более требовательны к качеству активов.

ЗПИФ усиливают присутствие на рынке недвижимости

УК ЗПИФ остаются одними из наиболее активных покупателей коммерческой недвижимости. Фонды приобретают не только готовые, но и строящиеся объекты, формируя дополнительный источник капитала для рынка вне банковского финансирования.

Возможности частных инвестиций расширяются

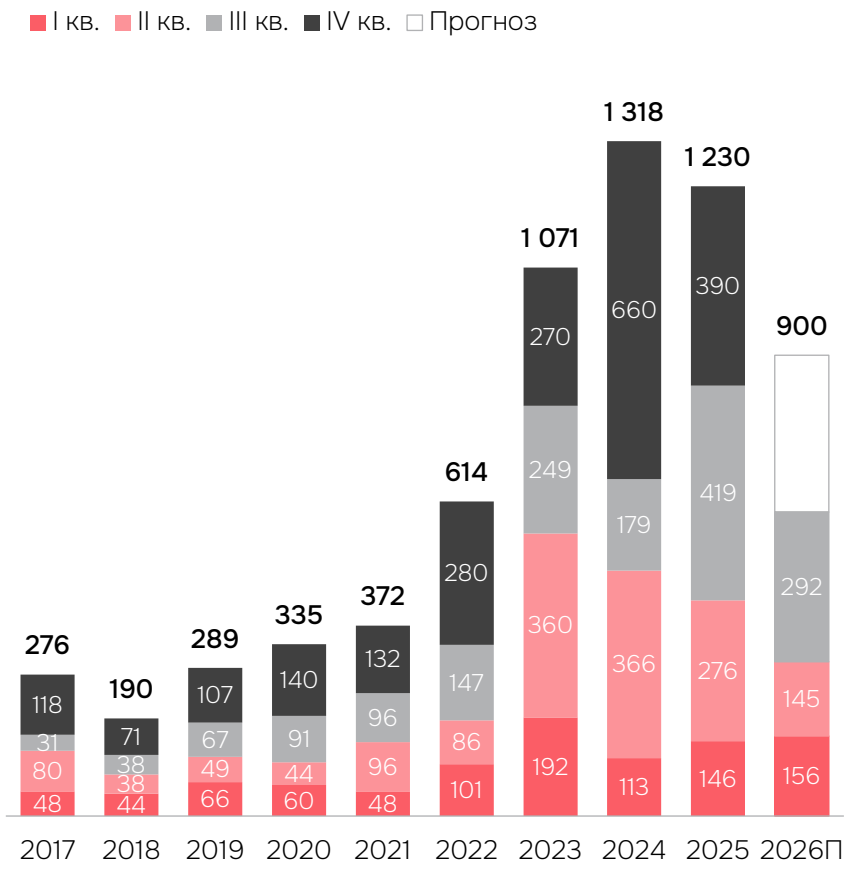
Розничному инвестору становится доступен все более широкий спектр недвижимости: от офисов и складов до wellness-недвижимости и гостиничного сегмента.

Структура вложений в недвижимость по целям приобретения в I-III квартале 2026, млрд руб.

850-900 млрд руб.

Объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России
Прогноз на 2026

Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд руб.



Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Структура инвестиций в недвижимость

Складская недвижимость

181 +12% г/г млрд руб.

28 сделок

Жилая недвижимость

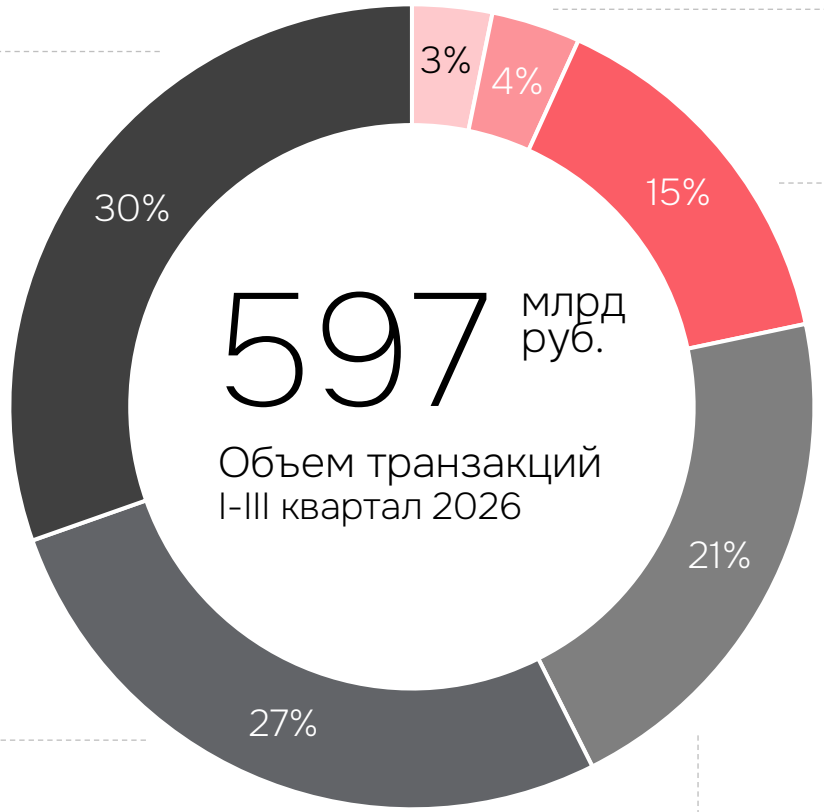
161 +15% г/г млрд руб.

53 сделки

Офисная недвижимость

125 -28% г/г млрд руб.

52 сделки



МФК

19 -55% г/г млрд руб.

10 сделок

Гостиничная недвижимость

21 -61% г/г млрд руб.

14 сделок

Торговая недвижимость

89 -67% г/г млрд руб.

15 сделок

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Складская недвижимость

Ключевые тенденции

- Девелоперская активность сохраняется на высоком уровне
- Объем инвестиций за III квартал достиг исторического максимума за счет одной портфельной сделки
- Розничные инвесторы выбирают light industrial и ЗПИФ

Инвестиции в девелопмент

За январь–сентябрь 2026 года в России введено 5 млн кв. м складской недвижимости (–21% г/г), из которых 2,3 млн кв. м (47%) пришлось на Москву и Московскую область. По нашим прогнозам, годовой ввод достигнет 7 млн кв. м — второго результата за всю историю рынка. Сохраняющаяся потребительская активность создает предпосылки для завершения ранее отложенных проектов в конце 2026 — первой половине 2027 года, поддерживая высокие объемы ввода.

Покупка готовых объектов

Инвестиционная активность в складском сегменте во многом определяется крупными сделками: за январь–сентябрь 2026 года более 50% вложений пришлось на портфель активов Raven Russia. Свыше 85% инвестиций направлено на готовые объекты, основные покупатели — инвестиционные компании и УК розничных ЗПИФ. Рост стоимости страхования, регуляторные изменения и риски атак БПЛА усиливают неопределенность, увеличивая сроки принятия решений и вероятность переноса сделок.

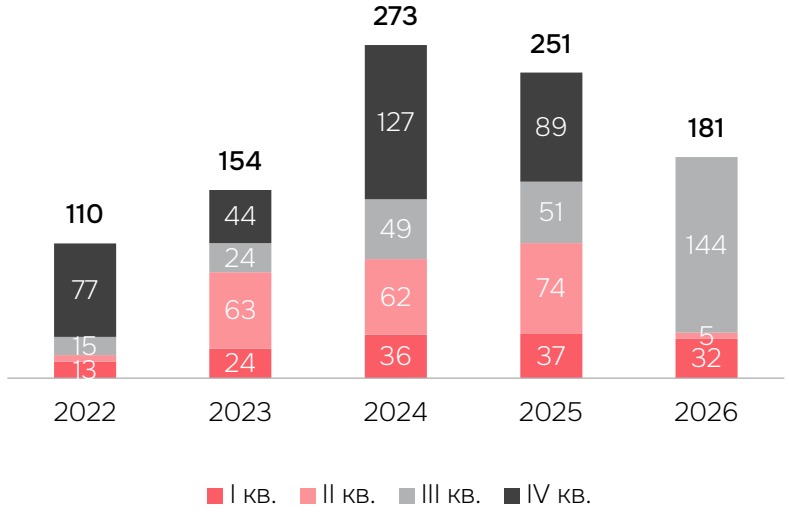
Розничные инвестиции

Частные инвесторы преимущественно приобретают блоки light industrial или паи розничных ЗПИФ. Рост рисков в складской недвижимости усложняет поддержание доверия инвесторов и повышает требования к прозрачности управления объектами.

Крупнейшие сделки I-III кв. 2026 года

Портфель Raven Russia Россия	1 833 тыс. кв. м	конфиденциально
NK Парк Домодедово 2 Московская область	125 тыс. кв. м	9,5-10,5 млрд руб.
ПП Кувекино I Москва	76 тыс. кв. м	7,5-8,5 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Жилая недвижимость

Ключевые тенденции

- Спрос девелоперов на земельные участки сохраняется
- Девелоперы избирательно подходят к новым приобретениям
- Почти четверть розничных фондов инвестирует в жилье

Инвестиции в девелопмент

В январе–сентябре 2026 года девелоперы приобрели более 300 га земли под жилую застройку на 161 млрд руб. против 250 га на 140 млрд руб. годом ранее. Число сделок практически не изменилось – 53 против 55. На фоне высокой стоимости финансирования девелоперы сохраняют избирательный подход к новым приобретениям и одновременно оптимизируют земельные портфели, концентрируясь на наиболее перспективных площадках с понятной экономикой проекта и привлекательной локацией.

Розничные инвестиции

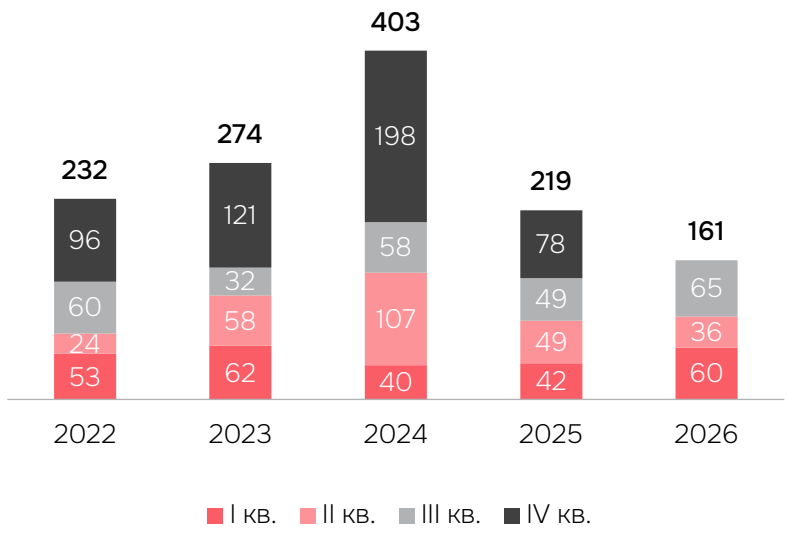
Продолжает развиваться направление розничных фондов, ориентированных на жилые девелоперские проекты: только в III квартале 2026 года появилось 2 новых фонда. Сегодня жилая недвижимость входит в состав 19 из 82 розничных* ЗПИФ, а ее совокупная площадь в портфелях фондов достигла 1,1 млн кв. м. Основной фокус приходится на строящиеся проекты в Москве. Такой формат позволяет девелоперам привлекать капитал еще на стадии строительства, а частным инвесторам – входить в качественные жилые проекты с относительно низким порогом и получать доход от роста стоимости недвижимости без необходимости самостоятельно приобретать, сдавать и впоследствии продавать квартиру.

*Розничные ЗПИФ – фонды с числом пайщиков более 20, паи которых доступны для покупки на открытом рынке.

Крупнейшие сделки I-III кв. 2026 года

Филевский автобусный парк Москва	10,4 га	17 млрд руб.
Комплекс Первой образцовой типографии Москва	1,8 га	12-14 млрд руб.
ЗУ на Октябрьской наб. Санкт-Петербург	12,7 га	12-13 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Офисная недвижимость

Ключевые тенденции

- Новое строительство выходит на максимум с 2015 года
- Качественные офисы становятся новым приоритетом УК ЗПИФ
- Растет число фондов со строящейся офисной недвижимостью

Инвестиции в девелопмент

Офисный рынок Москвы проходит период активного увеличения предложения. Существенный объем новых проектов формируется в том числе за счет программы МПТ. По итогам III квартала 2026 года объем нового строительства достиг 836 тыс. кв. м (+52% г/г). С учетом ожидаемых до конца года 208 тыс. кв. м годовой ввод может превысить 1 млн кв. м — впервые с 2015 года.

Покупка готовых объектов

Спрос на готовые офисы практически поровну распределился между покупками для собственных нужд и инвестиционными целями — около 36 млрд руб. на каждое направление. Ключевыми покупателями становятся УК ЗПИФ, вложившие 20 млрд руб. преимущественно в объекты для розничных фондов. Растущий интерес УК к качественным офисам формирует предпосылки для дальнейшего расширения их портфелей.

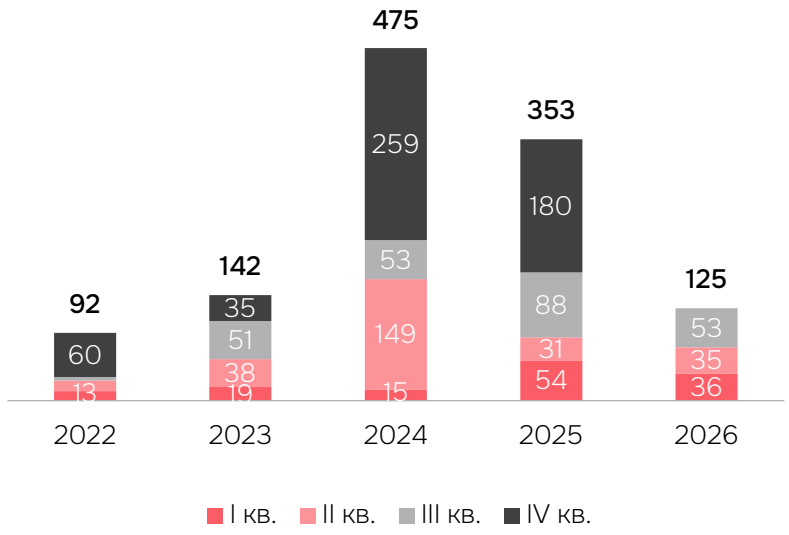
Розничные инвестиции

На рынке представлено 14 розничных ЗПИФ с готовыми и строящимися офисами, из которых 3 сформированы в 2026 году. На фоне снижения складских арендных ставок на протяжении пяти кварталов и сохраняющихся рисков сегмента офисная недвижимость становится более востребованной альтернативой для частных инвесторов.

Крупнейшие сделки I-III кв. 2026 года

Фрейм Москва	70 тыс. кв. м	27-29 млрд руб.
Вивальди Плаза (корп. А) Москва	24 тыс. кв. м	9-11 млрд руб.
Офис в башне «Империя» Москва	8,6 тыс. кв. м	5,5-6,5 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Торговая недвижимость

Ключевые тенденции

- Низкие темпы открытия новых торговых центров
- Часть ТЦ приобретается под редевелопмент
- ЗПИФ открывают доступ к инвестициям в wellness-недвижимость

Инвестиции в девелопмент

С начала года предложение торговой недвижимости России увеличилось всего на 198 тыс. кв. м (-46% г/г). Основной объем ввода (60%) по-прежнему приходится на регионы России, еще около трети (32%) – на Москву и оставшиеся 8% – на Санкт-Петербург. Только 1 из 23 объектов, открывшихся за 9 месяцев, является ТЦ окружного формата (GLA от 20 до 50 тыс. кв. м), остальные – ТЦ районного формата (GLA до 20 тыс. кв. м).

Покупка готовых объектов

С начала 2026 года на рынке торговой недвижимости было заключено 15 сделок. Половину объема вложений в сегмент обеспечили розничные и кэптивные ЗПИФ. При этом торговые центры приобретались не только как готовый арендный бизнес. Часть объектов планируется перепрофилировать под производственную и складскую недвижимость.

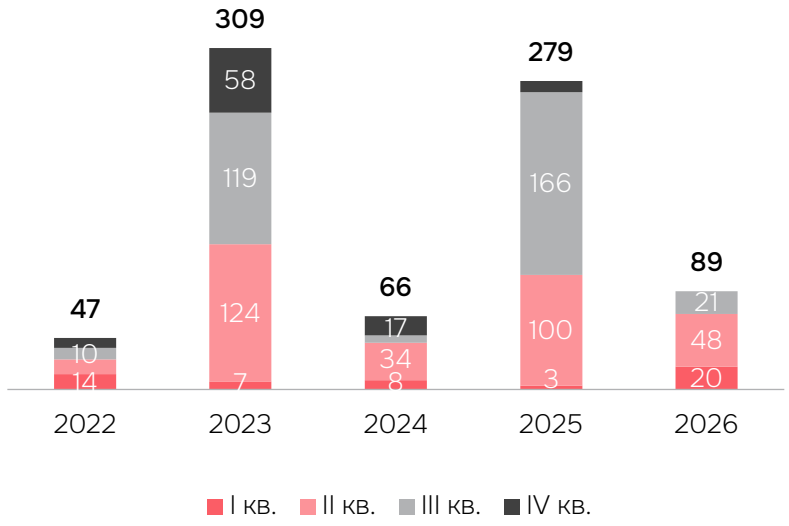
Розничные инвестиции

Массовые ЗПИФ расширяют возможности частных инвестиций в торговую недвижимость. Если раньше основным доступным форматом были стрит-ритейл и помещения на первых этажах ЖК, то сегодня через фонды можно инвестировать в более крупные и разнообразные проекты. В 2026 году активно развивается направление wellness-недвижимости: с начала года появилось 2 новых фонда со строящимися термальными комплексами.

Крупнейшие сделки I-III кв. 2026 года

26 ТЦ Место встречи Москва	374 тыс. кв. м	конфиденциально
Аура Ярославль	120 тыс. кв. м	8-9 млрд руб.
Тройка Москва	144 тыс. кв. м	6-7 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Гостиничная недвижимость

Ключевые тенденции

- Снижение темпов ввода новых объектов
- Фокус инвесторов сместился с Москвы на Санкт-Петербург
- Сервисные апартаменты – выбор частных инвесторов

Инвестиции в девелопмент

По итогам января-сентября 2026 года в России было открыто 11 гостиничных объектов совокупным номерным фондом 2,1 тыс. номеров* (-57% г/г). Снижение темпов ввода обусловлено прежде всего высокой стоимостью строительства и эксплуатации, а также сдержанной динамикой операционных показателей.

Покупка готовых объектов

В 2026 году инвесторы отдавали предпочтение гостиничным объектам с возможностью реконструкции, модернизации и увеличения номерного фонда. Среди приобретений преобладали отели категории 3–4 звезды, санатории и базы отдыха. Санкт-Петербург стал ключевым направлением: на него пришлось 6 из 11 сделок и 8 из 13 млрд руб. вложений в готовую гостиничную недвижимость.

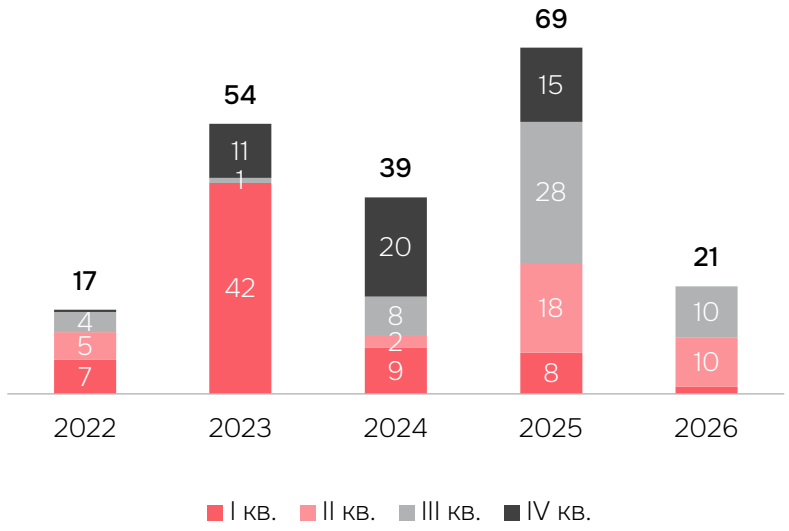
Розничные инвестиции

В отличие от крупных инвесторов, располагающих ресурсами для реконструкции и развития гостиничных объектов, частные инвесторы ориентируются на более доступный формат – покупку сервисных апартаментов с профессиональным управлением и более низким порогом входа.

Крупнейшие сделки I-III кв. 2026 года

Проект отеля на Марсовом поле Санкт-Петербург	169 ном.	5-6 млрд руб.
Domina Пулково Санкт-Петербург	253 ном.	3-3,5 млрд руб.
Амбассадор Санкт-Петербург	251 ном.	2,5-3,5 млрд руб.

Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Учитываются сетевые и несетевые классифицированные объекты 3-5, номерной фонд которых составляет более 100 номеров.

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Инвестиции в недвижимость

Ключевые инвестиционные сделки I-III квартала 2026 года

Портфель Raven Russia
1 833 тыс. кв. м / конфиденциально
УК Белая скала

26 ТЦ Место встречи
373,6 тыс. кв. м / конфиденциально
Parus Asset Management

БЦ Фрейм
69,7 тыс. кв. м / 27-29 млрд руб.
ВИМ Сбережения

Филевский автобусный парк
10,4 га / 17 млрд руб.
ООО «Поиск девелопмент»

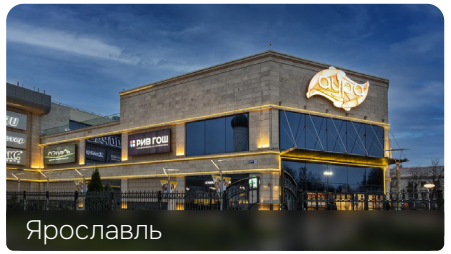
ЛП Центр агротехнологий
186,7 тыс. кв. м / 15-16 млрд руб.
Современные фонды недвижимости

Комплекс Первой образцовой типографии
38,5 тыс. кв. м / 12-14 млрд руб.
Sminex

ЗУ на Октябрьской наб.
12,7 га / 12-13 млрд руб.
КВС

NK Парк Домодедово 2
125,1 тыс. кв. м / 9,5-10,5 млрд руб.
Конфиденциально

БЦ Вивальди Плаза (корп. А)
24,4 тыс. кв. м / 9-11 млрд руб.
Wildberries & Russ



ТРЦ Аура
120 тыс. кв. м / 8-9 млрд руб.
Grand Line

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

IBC REAL ESTATE

Внешний контекст

Инвестиции
в недвижимость

**Недвижимость
в ЗПИФ**

Приложение

Недвижимость в ЗПИФ

Недвижимость – ключевой актив ЗПИФ

23,2 трлн руб.

Общая стоимость* **всех активов** в ЗПИФ

5,7 трлн руб.

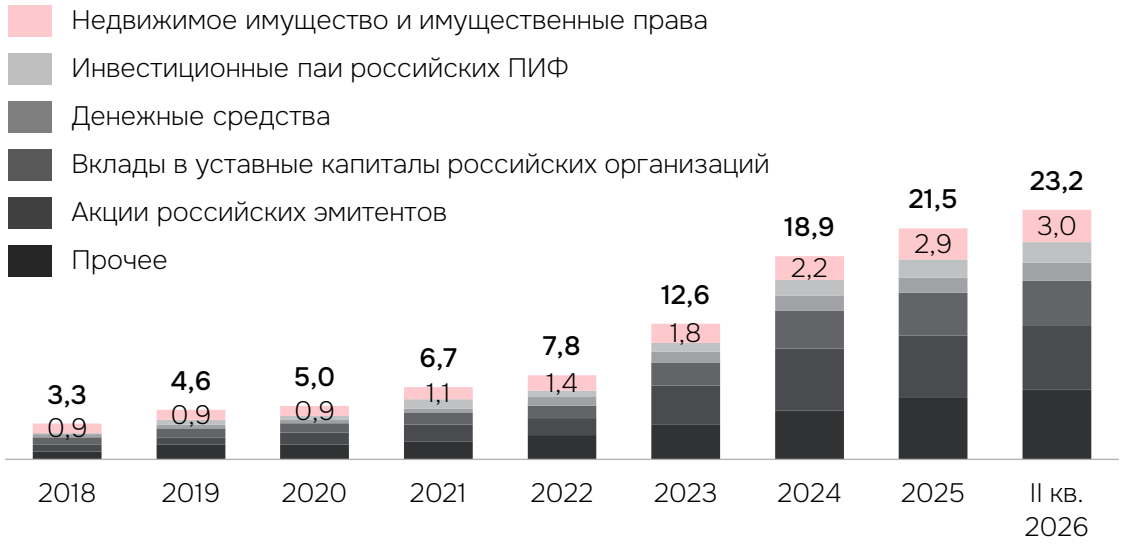
Стоимость **недвижимости**** в ЗПИФ

3,0 трлн руб. + **2,7** трлн руб.

Прямое владение недвижимостью, включая готовые и строящиеся объекты

Вклады в уставные капиталы компаний, на балансе которых находится недвижимость

Общая стоимость* активов в ЗПИФ, трлн руб.



Недвижимость в ЗПИФ практически поровну распределена между прямым и косвенным владением

Недвижимость формирует около четверти стоимости активов ЗПИФ. При этом прямое владение объектами отражает лишь часть рынка: на него приходится 3,0 трлн руб. По оценкам IBC Real Estate, еще 2,7 трлн руб. составляют вложения в уставные капиталы компаний, на балансе которых находится недвижимость. С учетом обеих форм владения совокупная стоимость недвижимости в фондах достигает 5,7 трлн руб.

На розничные фонды приходится 16% от совокупной стоимости недвижимости в ЗПИФ

Стоимость недвижимости в розничных фондах составляет 0,9 трлн руб. Основной объем – 4,8 трлн руб. – сосредоточен в кэптивных фондах, что более чем в 5 раз превышает значения розничного сегмента.

Источник: Банк России, IBC Real Estate.
*Данные представлены с учетом обязательств. Данные от 30.06.2026.
**Недвижимость в структуре ЗПИФ представлена как в виде прямого владения объектами (включая готовые активы и проекты на стадии строительства), так и через косвенные инструменты – в частности, доли в уставных капиталах компаний, на балансе которых находится недвижимость. Однако последнее не учитывается в общем объеме стоимости недвижимости в ЗПИФ.

Недвижимость в розничных ЗПИФ

868 млрд руб.

СЧА розничных* ЗПИФ, инвестирующих в недвижимость

6,8 млн кв. м

Совокупный объем недвижимости в составе розничных* ЗПИФ

Портфели УК розничных ЗПИФ продолжат расти

На конец июня 2026 года объем недвижимости в розничных фондах увеличился на 760 тыс. кв. м. Наибольший прирост обеспечил торговый сегмент: в состав ЗПИФ вошли 26 ТЦ «Место встречи» общей площадью 373 тыс. кв. м — почти половина прироста.

До конца 2026 года в розничные ЗПИФ ожидается включение еще около 500 тыс. кв. м ранее приобретенной недвижимости. Дополнительный рост СЧА могут обеспечить новые покупки УК, включение жилых комплексов и положительная переоценка активов фондов.

Динамика СЧА розничных* ЗПИФ недвижимости, млрд руб.

Недвижимость в структуре розничных* ЗПИФ, тыс. кв. м

+

0,5 млн кв. м

Объем недвижимости, приобретенной для последующего включения в состав розничных ЗПИФ

Источник: Банк России, официальные данные УК ЗПИФ, IBC Real Estate.
Данные от 30.06.2026.
*Розничные ЗПИФ недвижимости включают в свой состав более 20 пайщиков и открыты для свободного приобретения. СЧА розничных ЗПИФ недвижимости указана по действующим фондам на 30.06.2026, исключая фонды на стадии прекращения и не учитывая земельные участки и вспомогательные объекты.

Получить доступ к интерактивным данным и всем срезам:

Платформа данных

Новые активы в составе ЗПИФ

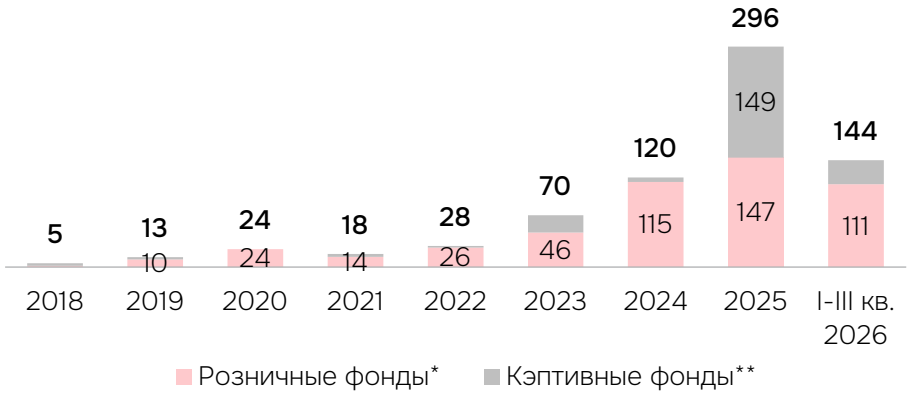
УК розничных ЗПИФ приобрели основной объем недвижимости

За январь–сентябрь 2026 года УК ЗПИФ заключили 20 сделок на 144 млрд руб. Общая площадь приобретенных объектов превысила 860 тыс. кв. м.

На розничные фонды пришлось 804 тыс. кв. м недвижимости. Площадь приобретенных торговых центров составила 374 тыс. кв. м, складов – 315 тыс. кв. м, офисов – 115 тыс. кв. м. В офисном сегменте преобладали строящиеся объекты – 76 тыс. кв. м против 39 тыс. кв. м готовых площадей.

Кэптивные фонды приобрели 26 тыс. кв. м офисной недвижимости и 31 тыс. кв. м торговой недвижимости, а также 20 га земельных участков под жилую и общественно-деловую застройку.

Динамика инвестиций в недвижимость в составе ЗПИФ по типу фондов, млрд руб.



Крупнейшие сделки по покупке объектов в состав ЗПИФ в 2026 году

Розничные фонды

26 ТЦ Место встречи
373,6 тыс. кв. м / конфиденциально
Parus Asset Management

БЦ Фрейм
69,7 тыс. кв. м / 27-29 млрд руб.
ВИМ Сбережения

Кэптивные фонды

Филевский автобусный парк
10,4 га / 17 млрд руб.
ООО «Поиск девелопмент»

БЦ Цеппелин
15,6 тыс. кв. м / 3-4 млрд руб.
ААА Управление капиталом

*Розничные фонды – фонды с числом пайщиков более 20, паи которых доступны для покупки на открытом рынке. Включают в себя фонды как для неквалифицированных инвесторов, так и для квалифицированных.
**Кэптивные фонды – фонды, паи которых не представлены на открытом рынке, а предназначены для ограниченного круга инвесторов.

IBC REAL ESTATE

Внешний контекст

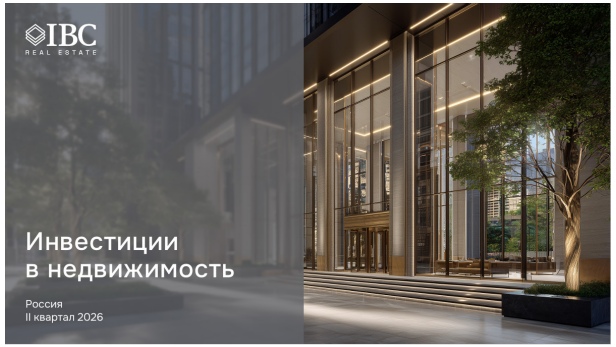
Инвестиции
в недвижимость

Недвижимость
в ЗПИФ

Приложение

Приложение

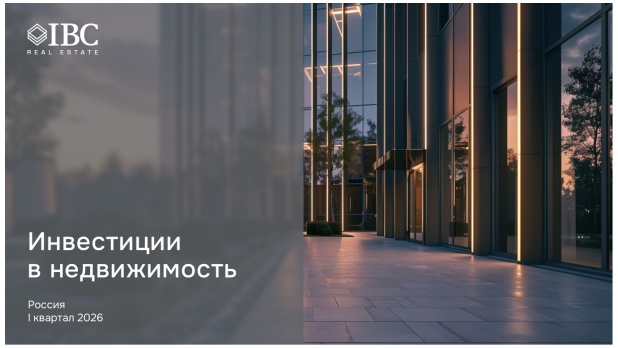
Изданные ранее отчеты



Инвестиции в недвижимость
II квартал 2026

Недвижимость в ЗПИФ
Май 2026

Онлайн-торговля: итоги 2025
Май 2026



Инвестиции в недвижимость
I квартал 2026

Стоимость строительства. Офисная недвижимость
Апрель 2026

Стоимость строительства. Складская недвижимость
Апрель 2026

IBC REAL ESTATE

Совершенство в деталях

Микаэл Казарян

Член совета директоров,
руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций

Mikael.Kazaryan@ibcrealestate.ru

Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики

Ekaterina.Nogay@ibcrealestate.ru

Анастасия Захарьева

Заместитель руководителя
департамента исследований
и аналитики

Anastasia.Zakharieva@ibcrealestate.ru

Валерия Шураева

Заместитель руководителя
департамента исследований
и аналитики

Valerya.Shuraeva@ibcrealestate.ru

Екатерина Космарская

Аналитик департамента
рынков капитала и инвестиций

Ekaterina.Kosmarskaya@ibcrealestate.ru

Юлия Быкова

Старший аналитик департамента
исследований и аналитики

Julia.Bykova@ibcrealestate.ru

Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
moscow.russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz

СТРЕМЛЕНИЕ К ЛИДЕРСТВУ | ОТКРЫТОСТЬ И ЧЕСТНОСТЬ | ДИСЦИПЛИНА И УВАЖЕНИЕ | УДОВОЛЬСТВИЕ ОТ БИЗНЕСА | КОМАНДНАЯ ИГРА

Свяжитесь с нами

Платформа данных