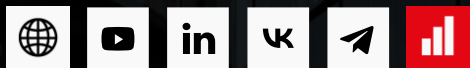




ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Москва и Санкт-Петербург
IV квартал 2024 года



Внешний контекст



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение



Макро: ключевые цифры

В сравнении с 2024 годом официальные прогнозы предполагают последовательное снижение всех основных макропоказателей на фоне стабильно низкого уровня безработицы. Однако замедление темпов экономического роста может способствовать уменьшению напряженности в вопросе потребности организаций в рабочей силе. Риски отклонения экономической динамики от прогнозируемой траектории в первую очередь будут зависеть от реализации сокращения бюджетного импульса, а также от геополитического фактора.

Внешний контекст



Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

	2023	2024O	2025П	2026П	2027П
Темп роста ВВП % г/г	3,6	3,9	2,5	2,6	2,8
Ключевая ставка в среднем по году, %	9,9	17,5	17,0-20,0	12,0-13,0	7,5-8,5
Индекс потребительских цен % дек./дек.	7,4	9,52	4,5	4,0	4,0
Индекс цен производителей % г/г	4,0	11,7	6,1	3,6	3,5
Оборот розничной торговли % г/г	8,0	8,6	7,6	6,1	4,1
Реальные располагаемые денежные доходы населения % г/г	5,8	7,1	6,1	4,6	3,4
Уровень безработицы % г/г	3,2	2,6	2,6	2,6	2,6

Тенденции 2025

Способствуют **росту** экономики

Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

- 1 Внутренний спрос остается высоким на фоне сохраняющейся активности в отдельных отраслях экономики, преимущественно связанных с госфинансированием
- 2 Рост заработных плат продолжится → в ноябре уровень безработицы в очередной раз преодолел исторический минимум, достигнув 2,3%
- 3 Высокая потребительская активность продолжится ввиду роста уровня доходов населения, а также социальных выплат
- 4 Запуск новых национальных проектов – определены новые приоритеты и направления госфинансирования
- 5 Закрытые рынки международного капитала продолжают поддерживать тренд на репатриацию капитала

Способствуют **замедлению** экономики

- 1 Высокая стоимость заемного финансирования будет сохраняться на протяжении года и ставит на паузу реализацию многих новых проектов
- 2 Завершение бюджетного импульса, постепенное сокращение масштабов стимула по мере укрепления трансформационных процессов
- 3 Рост налоговой нагрузки
- 4 Сохранение высоких темпов роста цен: как потребительских, так и цен производителей. Инфляция издержек
- 5 Сокращение инвестпрограмм государственных компаний – заметный эффект на бизнес подрядчиков в связанных отраслях
- 6 Дефицит трудовых ресурсов – долгосрочная проблема на фоне демографического вызова. Решения лежат в плоскости повышения производительности труда, гибкости кадровой политики, расширения «миграционного видения»
- 7 Ограниченный доступ к инфраструктуре международных расчетов будет сохраняться, оставляя расходы на их осуществление высокими
- 8 Волатильность валютного курса и его влияние на издержки
- 9 Внешнеполитическое давление на экономику, его последствия и ограничения

Корпоративное кредитование

Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

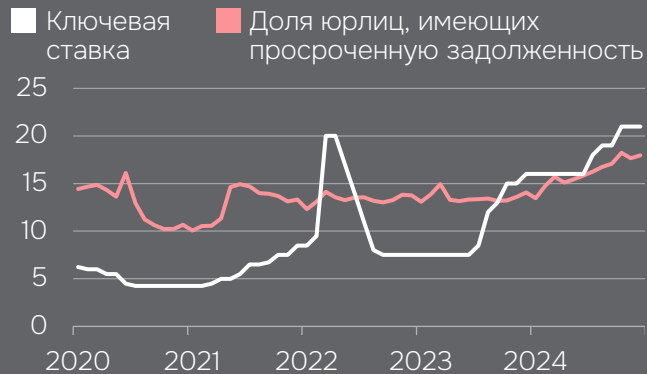
Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

В ноябре впервые с начала 2024 года темп корпоративного кредитования значительно замедлился, а доля юрлиц, имеющих просроченную задолженность, выросла до 18,0% впервые за 5 лет

Сохранение высокой ключевой ставки, а также ужесточение макроprudенциальной политики привели к увеличению премий, включаемых в кредитные ставки для конечных заемщиков, и, соответственно, к общему существенному росту кредитных ставок. По оценкам ЦБ РФ, разрыв между ключевой и кредитными ставками повысился в последние месяцы 2024 года в среднем с 2-3 до 5-6 п.п. Как результат, кредитование замедляется более существенно, чем предполагал октябрьский прогноз Банка России, и прогнозы общего прироста кредитования по итогам 2025 года корректируются в меньшую сторону.

Доля юрлиц, имеющих просроченную задолженность и ключевая ставка, %



13,0%

Средняя доля юрлиц, имеющих просроченную задолженность 2020-2022

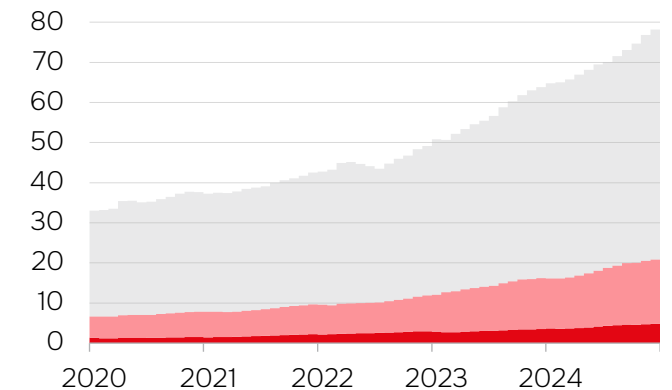
18,0%

Доля юрлиц, имеющих просроченную задолженность Декабрь 2024

Объем выданных кредитов, трлн рублей



Совокупная задолженность по кредитам, трлн рублей



Коммерческая недвижимость

Темпы старта строительства новых проектов замедляются во всех сегментах на фоне продолжительного периода жесткой денежно-кредитной политики, однако импульс рекордных 2023-2024 гг. обеспечит высокие темпы ввода в эксплуатацию в перспективе 2025-2026. Спрос трансформируется: в офисном сегменте на фоне сокращения инвестпрограмм крупнейших гос. компаний спрос будет представлен преимущественно развивающимися холдингами, связанными с госфинансированием. В отраслях, завязанных на потребительскую активность, спрос продемонстрирует снижение на фоне замедления темпов роста потребительского рынка.

Внешний контекст



Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

	Существующие площади, Россия, тыс. кв. м	Существующие площади, Москва, тыс. кв. м	Объем ввода 2024, Москва, тыс. кв. м	Прогноз ввода 2025, Москва, тыс. кв. м	Объем площадей на этапе строительства, Москва, тыс. кв. м		
Склады Классы А, В	58 409	31 505	1 802	2 200	5 391		Начало цикла замедления темпа роста ставок
Офисы Классы Prime, А, В+, В-	30 075	20 694	567	964	2 564		Начало цикла ускорения темпа роста ставок
Торговые Центры Качественные объекты	26 180	6 572	123	200	750		Ставки продолжают снижение
Гостиницы* Данные представлены в тыс. номеров	158,3	30,0	0,6	0,8	4,5		Начало цикла замедления темпа роста ставок

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

Часы рынка коммерческой недвижимости

Инструмент, позволяющий оценивать состояние рынка недвижимости

Внешний контекст >

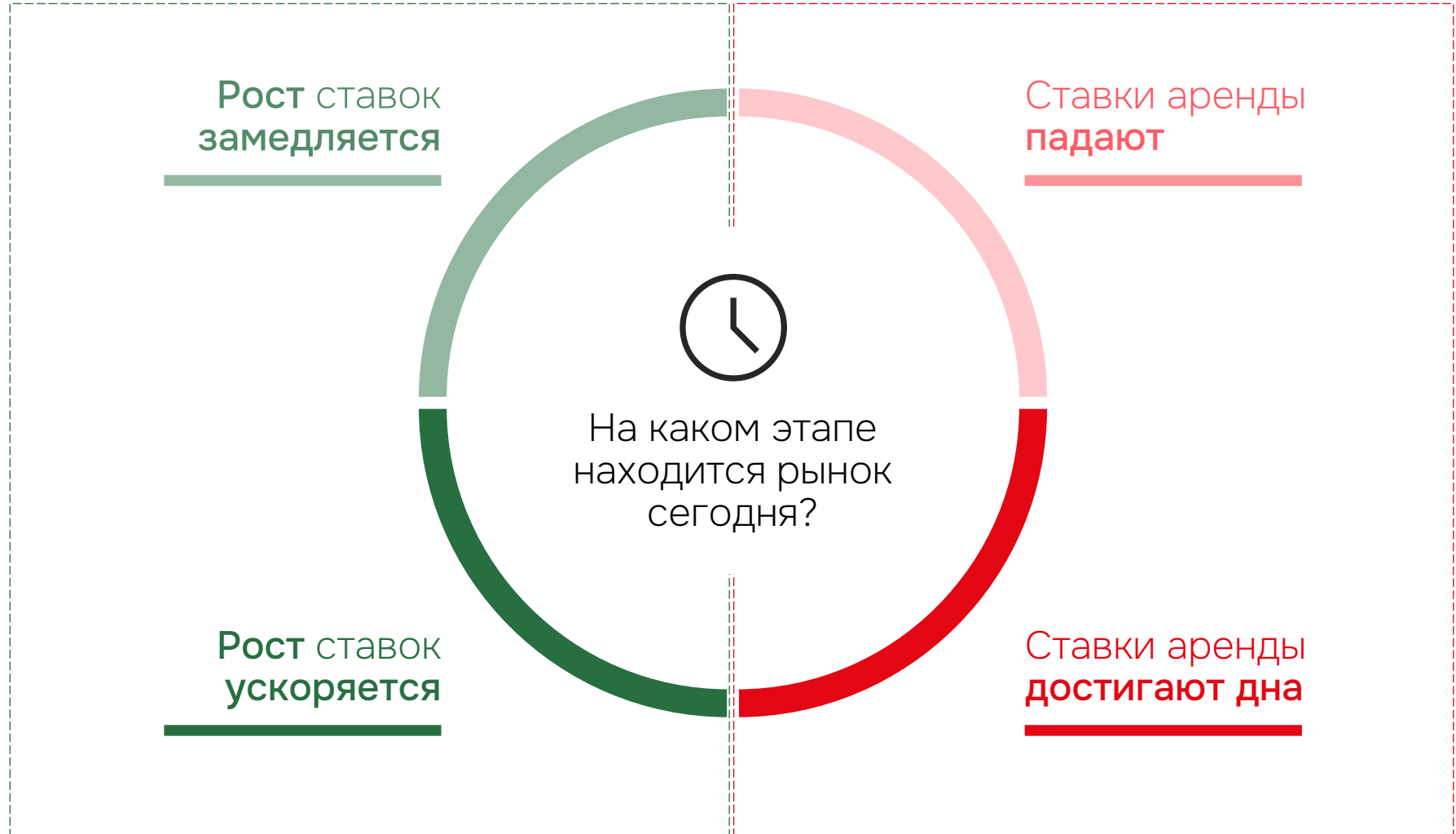
Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

Рынок арендодателя



Рынок арендатора

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение



Офисная недвижимость Москвы



Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

	2022	2023	2024	2025П
Общее предложение ¹	19 850	20 127	20 694	21 658
Новое строительство ¹	358	277	567	964
Чистое поглощение ¹	126	1 120	1 205	900
Объем сделок ¹	1 108	2 005	2 184	1 700
Класс Prime	–	–	89	50
Класс А	432	1 052	1 359	900
Класс В+	578	844	634	600
Уровень вакантности	12,4%	8,1%	4,8%	4,0%
Класс Prime	–	–	6,1%	2,0%
Класс А	12,8%	10,4%	6,0%	5,5%
Класс В+	9,8%	6,2%	3,9%	3,2%
Ставка аренды ²	18,7	22,6	26,4	28,0
Класс Prime	–	–	56,3	62,0
Класс А	25,6	27,4	29,4	32,0
Класс В+	17,3	20,8	24,8	26,0
OPEX – Класс Prime	–	–	10,6	11,0
OPEX – Класс А	7,5	8,0	8,3	8,7
OPEX – Класс В+	5,1	5,4	5,8	6,1

1. Итого по классам Prime, А, В+ и В-, в тыс. кв. м

2. Средневзвешенная запрашиваемая ставка без НДС, OPEX и КУ в тыс. руб./кв. м в год. OPEX в тыс. руб./кв. м в год без НДС

Основные изменения за 2024 год



Объем введенных площадей увеличился в 2 раза

По итогам 2024 года в эксплуатацию было введено 567 тыс. кв. м офисных площадей, что **в 2 раза выше** результата за 2023 год. В 2025 году показатель может увеличиться еще на 70% до 964 тыс. кв. м за счет завершения строительства крупных объектов.



Вакансия приближается к критическим значениям

По итогам 2024 года доля свободных площадей составила 4,8%, снизившись за год на 3,3 п.п. **Наиболее низкие показатели по-прежнему фиксируются в Москва-Сити**, где по итогам года уровень вакантности впервые составил **0,9%**.



Запрашиваемые ставки продолжают расти

2024 год стал **годом беспрецедентного повышения запрашиваемых ставок**, вне зависимости от класса или локации. Рост средневзвешенной ставки аренды в целом по рынку за 2024 год составил 17%.

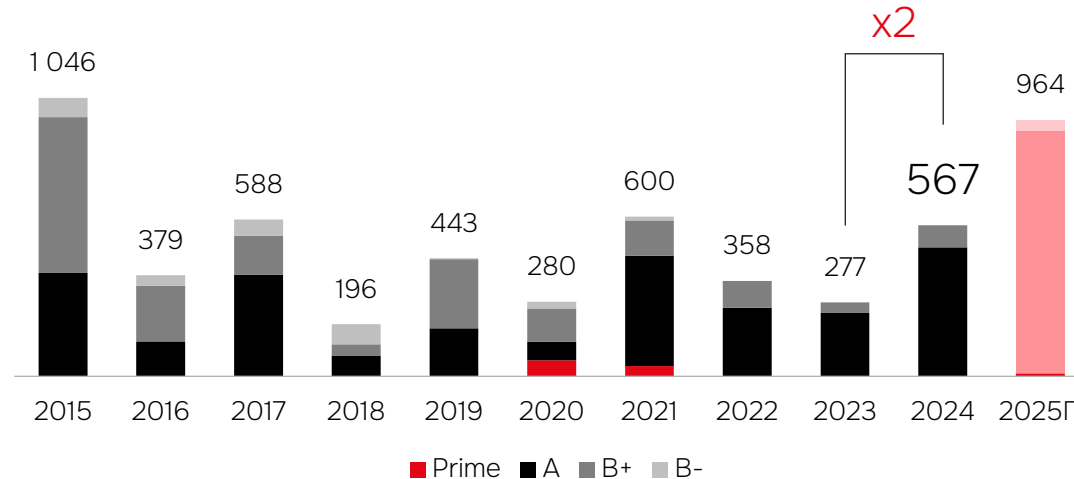
Объем введенных площадей увеличился в 2 раза

По итогам 2024 года на офисном рынке Москвы было введено в эксплуатацию 18 зданий офисной площадью **567 тыс. кв. м**. Треть из них была введена в IV квартале 2024 года – 184 тыс. кв. м офисов классов А и В+. Крупнейшим проектом 2024 года стал бизнес-центр класса А Moscow Towers на 263 тыс. кв. м, реализованный под штаб-квартиру «РЖД» – это 46% от общего объема введенных площадей.

В 2025 году прогнозируется рост объема нового строительства до **964 тыс. кв. м**, что **на 70% выше** результата за 2024 год. Существенный рост обусловлен планами по вводу крупных штаб-квартир и планируемым завершением строительства большого числа объектов, в том числе и начатых в 2020-2021 годах по программе создания мест приложения труда (МПТ).

Фокус девелоперов остается на строительстве наиболее качественных офисных площадей – **доля офисов класса А** в объеме ввода второй год подряд держится на уровне 85%. В 2025 году показатель **может увеличиться до 95%**.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Примеры объектов IV квартала 2024 года



iCity Time Tower

45 тыс. кв. м офисов · Класс А



STONE Towers B, C

40 тыс. кв. м офисов · Класс А



Бизнес-квартал Прокшино

23 тыс. кв. м офисов · Класс А

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

Новое строительство: 2025

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение



Штаб-квартира «Роскосмос»

200 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Фили



Штаб-квартира «Яндекс»

121 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Воробьёвы горы



SLAVA 4 · Продажа

102 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Белорусская



iCity Space Tower · Продажа

91 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Шелепиха



STONE Савеловская · Продажа

69 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Савёловская



Сколково Парк к. 3-6 · Аренда

57 тыс. кв. м офисов · Класс А

м. Славянский бульвар · шаттл-бас

* Проекты приведены выборочно, отражена только часть зданий, ожидаемых к вводу в 2025 году

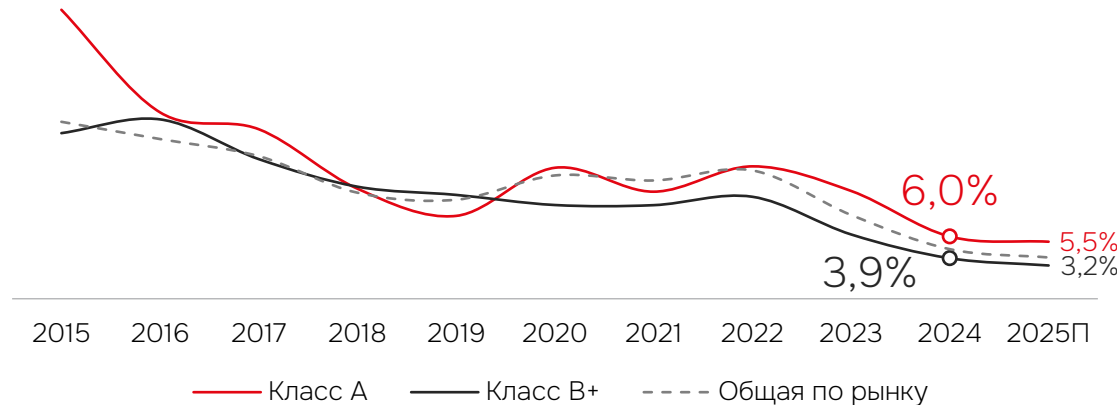
Дефицит качественных офисов усиливается

По итогам 2024 года доля свободных площадей на офисном рынке Москвы составила 4,8%, что на 3,3 п.п. ниже по сравнению с итогом 2023 года. Показатель **продолжает снижаться на фоне рекордного спроса** и высоких темпов реализации строящихся объектов. Так, новые здания вводятся в эксплуатацию практически полностью заполненными и не оказывают влияния на долю свободных площадей.

Наибольшее снижение год к году фиксируется по классам Prime и А. Уровень вакантности в объектах класса Prime по итогам 2024 года составил 6,1%, что на 13,2 п.п. ниже показателя на конец 2023 года. По офисам класса А доля свободных площадей составила 6,0%, снизившись на 4,4 п.п. год к году. Наименьшее значение фиксируется в офисах класса В+, где уровень вакантности по итогам 2024 года составил 3,9%, что на 2,3 п.п. ниже по сравнению с итогом 2023 года.

Наиболее дефицитными остаются качественные помещения в сложившихся деловых субрынках, а также крупные блоки – в готовых зданиях предложения площадью от 5 тыс. кв. м составляют менее 2% от общего количества вакансий.

Динамика доли свободных площадей, %



В период реклассификации* **основные индикаторы** в разрезе отдельных классов могут быть **более волатильны**. Так, например, смена класса объекта с «А» на Prime означает, что офисный сток обоих классов корректируется, вместе с ним и зависимый от общего предложения уровень вакантности.

* Реклассификация офисных зданий в соответствии с обновленными критериями от Moscow Research Forum

6,1 %	-	6,0 %	-4,4 п.п.
Класс Prime		Класс А	
31 тыс. кв. м		352 тыс. кв. м	

3,9 %	-2,3 п.п.
Класс В+	
373 тыс. кв. м	

4,8 %	-3,3 п.п.	4,0 %
Итого все классы		Прогноз вакансии по итогам 2025 года
992 тыс. кв. м		

Динамика доли свободных площадей приведена год к году

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

Ключевые показатели по зонам

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение



Доля свободных площадей, %

	Внутри СК	СК-ТТК ¹	Москва-Сити	ТТК-МКАД	За МКАД
A	4,8	5,7	0,9	6,8	15,4
B+	4,1	4,5	-	2,9	7,0
Общая	6,6	5,4	0,9	3,7	10,2

Ставка аренды, тыс. руб./кв. м/год ²

	Внутри СК	СК-ТТК ¹	Москва-Сити	ТТК-МКАД	За МКАД
A	57,1	50,7	60,4	30,1	16,4
B+	34,5	31,0	-	24,7	13,4
Общая	36,9	35,4	60,4	24,1	15,5

За счет ограниченного объема свободного предложения в классе Prime (менее 20 вакансий в целом по Москве) недостаточно данных для корректного и информативного расчета показателей в разбивке по зонам, поэтому на слайде представлены только данные по классам A и B+

1. СК-ТТК без учета зоны Москва-Сити

2. Средневзвешенная запрашиваемая ставка без НДС, ОПЕХ и КУ

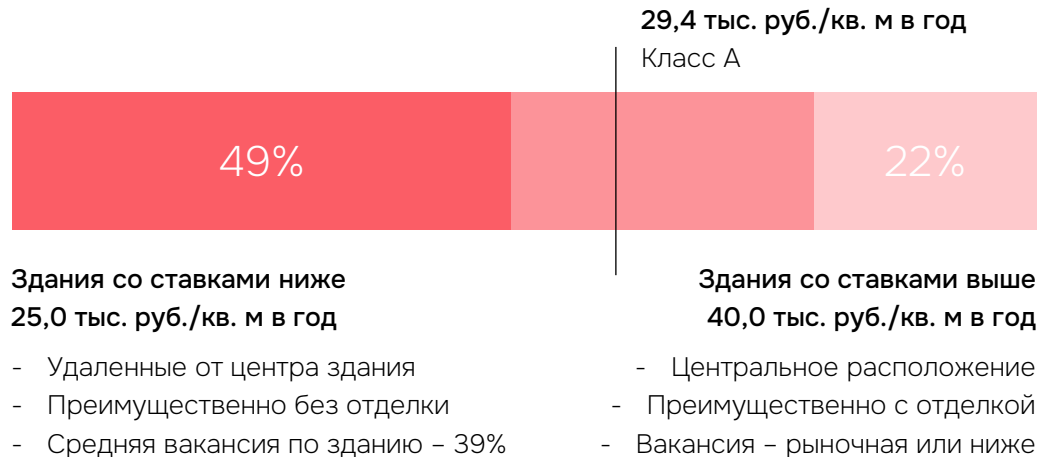
Рост запрашиваемых ставок продолжается

По итогам 2024 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом по рынку Москвы составила 26,4 тыс. руб./кв. м в год без НДС и ОПЕХ, что **на 17% выше** показателя на конец 2023 года. Однако **структура маркетируемого предложения крайне неравномерна**, ввиду чего наиболее премиальные опции, расположенные в границах ТТК, маркетируются значительно выше средневзвешенных показателей.

Так, средневзвешенная запрашиваемая ставка по офисам класса А по итогам 2024 года составила 29,4 тыс. руб./кв. м в год без НДС и ОПЕХ. Показатель существенно ниже запрашиваемых ставок в наиболее качественных бизнес-центрах класса А за счет того, что **49% вакантного предложения составляют офисы по ставкам менее 25 тыс. руб./кв. м в год** – это сильно удаленные от центра здания с высокой вакансией.

Рост ставок аренды фиксируется **по всем классам и локациям** – текущие предложения дорожают, новые вакансии выходят на рынок по более высоким ставкам. В условиях рекордной деловой активности и острого дефицита готовых к въезду офисных площадей в 2025 году **сохраняется потенциал дальнейшего повышения ставок аренды**.

Структура средневзвешенной запрашиваемой ставки по классу А



Средние диапазоны запрашиваемых ставок аренды

Ориентир по запрашиваемым ставкам на текущие предложения в качественных объектах каждого класса

55-60 тыс. руб./кв. м в год*

Класс Prime

На примере конкретных проектов

Средний рост **15-20% г/г**

45-55 тыс. руб./кв. м в год

Класс А

На примере конкретных проектов

Средний рост **25-30% г/г**

25-30 тыс. руб./кв. м в год

Класс В+

На примере конкретных проектов

Средний рост **10-15% г/г**

* Запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОПЕХ и КУ за помещения в текущем состоянии, «как есть»

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

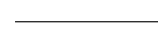
Объем сделок превысил рекордные 2 млн кв. м

За счет нескольких крупных сделок приобретения зданий целиком общий объем сделок за 2024 год превысил рекордный показатель предыдущего года **на 9%**.

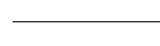
Наиболее
востребованы
в целом по Москве



Prime + A
66% от общего
объема сделок*

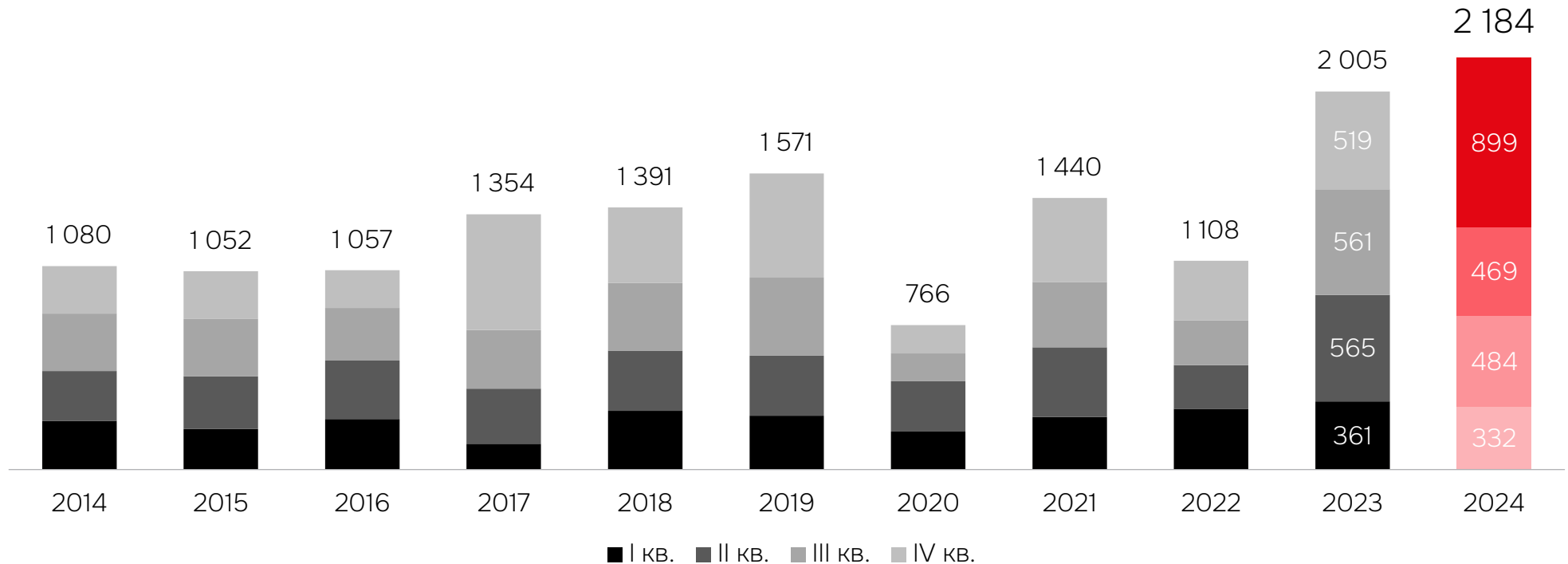


СК – ТТК
49% от общего
объема сделок



10 000+ кв. м
30% от общего
объема сделок

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



* Расчет от общего объема сделок (аренда + продажа)

Доля продаж увеличилась почти в 2 раза

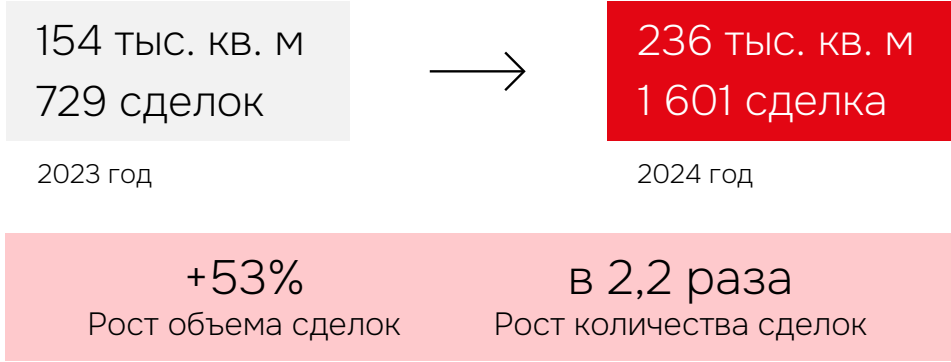


По итогам 2024 года **объем сделок продажи впервые составил 0,9 млн кв. м**, что в 2 раза больше результата за 2023 год. Доля продаж в общем объеме сделок также составила **рекордные для офисного рынка Москвы 40%**, увеличившись год к году почти в 2 раза с 22% в 2023 году. Резкое увеличение связано с заключением большого количества сделок по приобретению зданий целиком, в частности с двумя наиболее крупными, где офисная площадь здания превышает 100 тыс. кв. м. Обе сделки были заключены или запланированы еще **на этапе строительства** в связи с ограниченным предложением крупных объемов в существующих объектах.

Другой исторический максимум был зафиксирован **в сегменте продаж блоками в строящихся БЦ*** – по итогам 2024 года объем таких сделок составил **рекордные 236 тыс. кв. м**, увеличившись на 53% год к году. Количество данных сделок увеличилось более чем в 2 раза с 729 в 2023 году до 1 601 в 2024 году.

В 2025 году **объем сделок продажи может снизиться** – высокая стоимость заемного финансирования способствует появлению первых признаков замедления экономической активности в стране.

Продажи блоков/этажей в строящихся бизнес-центрах*



Крупнейшие сделки продажи за 2024 год

тыс. кв. м, без учета инвестиционных и конфиденциальных сделок

Объект	Класс	Площадь**	Покупатель
Moscow Towers	A	263	РЖД
Slava	A	102	Банк России
Домников	A	78	Альфа-Банк
Стратос	A	35	Технополис Москва
Каланчевская, 35	B+	30	Московский метрополитен

507
58% от общего объема продаж

* Учтены только сделки по покупке блоков и этажей в строящихся и перспективных БЦ классов А и В+, без приобретения крупных блоков и зданий целиком

** В случае приобретения здания целиком в объеме сделок учитывается офисная площадь здания

Государственный сектор возвращается на 1 место

2023



2024



Ключевые особенности игроков офисного рынка

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

Арендаторы

- Активно интересуются максимально готовыми помещениями – **с отделкой и мебелью**
- **Конкурируют** между собой за помещения
- Вынуждены **быстро** принимать решения
- В условиях дефицита предложения часто вынуждены **идти на компромиссы** со своими требованиями
- Обращаются к **консультантам** за неочевидными, креативными решениями на фоне отсутствия опций
- Иногда вынуждены **заплатить больше** запрашиваемой ставки, чтобы заключить договор аренды

Арендодатели

- **Повышают** запрашиваемые ставки аренды
- Практически **не проявляют гибкость** в процессе переговоров
- **Выбирают** арендатора из нескольких претендентов
- Рассматривают варианты **ротации** – замена текущих арендаторов на более платежеспособных
- **Не начинают новые проекты** в спекулятивную аренду
На примере крупных портфельных собственников

Покупатели

Покупатели крупных офисных зданий целиком

- **Выбор ограничен** и в готовых, и в строящихся зданиях
- Обращаются к **консультантам** за неочевидными, креативными решениями на фоне отсутствия опций

Покупатели офисов блоками в строящихся зданиях

- В этом сегменте у покупателя есть **хороший выбор**, однако не все проекты одинаково ликвидны
- Рассматривают приобретение офиса как **способ сбережения капитала**
- Приобретают офис как **для собственного использования**, так и **для инвестиций** – перепродажа или сдача в аренду

Продавцы

- **Повышают** цены, практически не дают скидок

Девелоперы и собственники крупных офисных зданий целиком

- Проявляют **минимальную гибкость** в условиях приобретения

Девелоперы, строящие бизнес-центры на продажу блоками

- **Конкурируют** между собой за покупателя
- Проявляют **гибкость в условиях приобретения** – несколько вариантов рассрочки, ипотека, отложенный платеж
- Активно **выводят на рынок новые проекты** на продажу, в основном через городские программы МПТ и КРТ
- **Работают над сервисом** для покупателей – разрабатывают опции по отделке, сдаче в аренду и др.

Офисы на продажу блоками и этажами

Новые проекты: старт продаж в IV квартале 2024 года

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

TEKTA
GROUP



AIR – класс А

М м. ЦСКА

91 тыс.
кв. м

Площадь
офисов

Схема сделки
ДДУ

Готовность
2028

STONE



STONE Мневники – класс А

М м. Терехово

56 тыс.
кв. м

Площадь
офисов

Схема сделки
ДКПБВ

Готовность
2029*

WAFI DEVELOPMENT



AFI Park – класс А

М м. Воронцовская

9 тыс.
кв. м

Площадь
офисов

Схема сделки
ДКПБВ

Готовность
2025

* Готовность Башни М1 проекта STONE Мневники – 2028 год, Башни М2 – 2029 год

Офисы в строящихся* БЦ: 2025

Первичное предложение на 09.01.2025: блоки и этажи

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

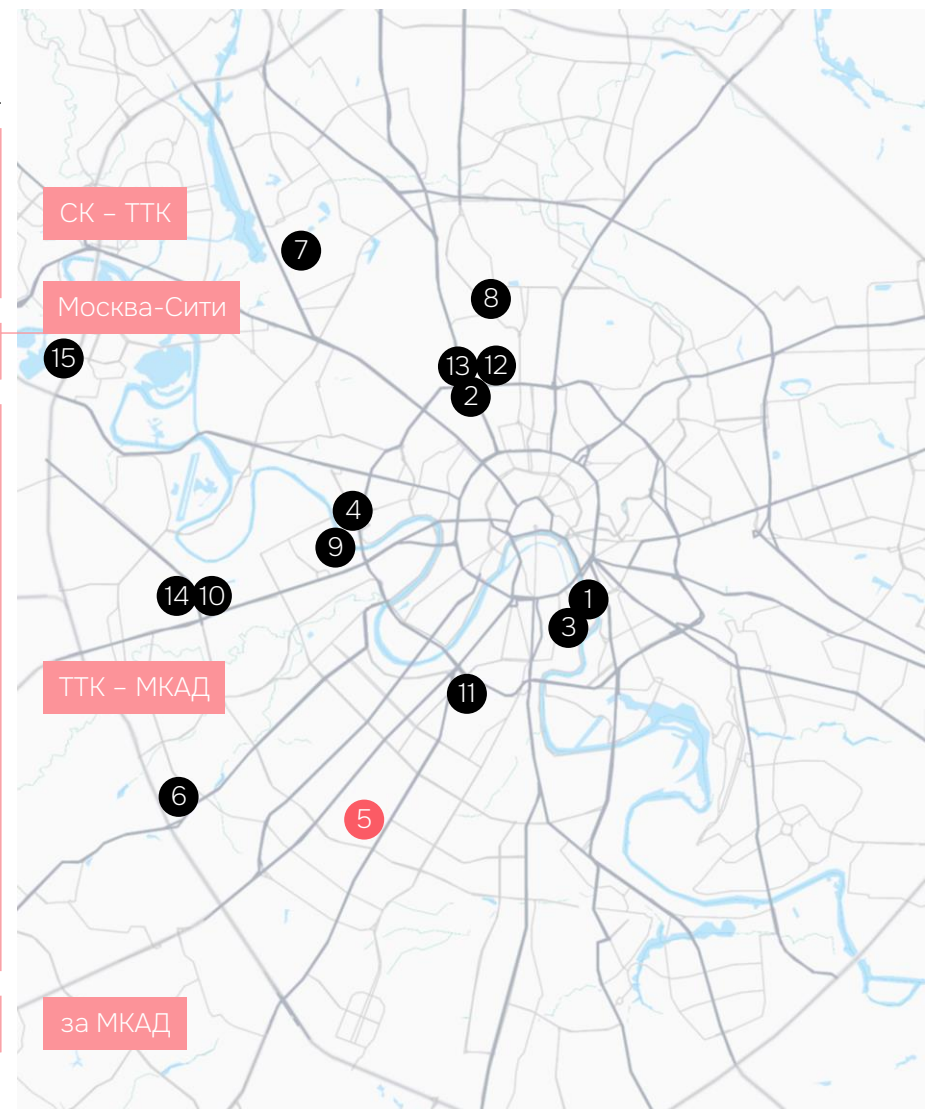


Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м**
1	OPUS	Пионер	A	2025	73 – 406	465 – 547
2	STONE Tower D	STONE	A	2025	273	570
3	TALLER	Coldy	A	2025	88 – 2 158	379 – 476
4	iCity	MR Group	A	2025	255 – 1 980	729 – 805
5	AFI Park	AFI Dev.	A	2025	36 – 487	332 – 436
6	Lakes	ПИК	A	2025	53 – 1 350	255 – 368
7	NEVSKY PLAZA	КРОСТ	B+	2025	28 – 430	280 – 350
8	Ostankino Business Park	Пионер	A	2025	70 – 267	332 – 434
9	PORTA	FORMA	A	2025	74 – 1 968	565 – 684
10	QOOB	Dominanta	A	2025	54 – 1 093	415 – 546
11	STONE Ленинский	STONE	A	2025	117 – 932	499 – 544
12	STONE Савеловская	STONE	A	2025	131 – 1 823	405 – 490
13	Twist	Sminex	A	2025	57 – 1 381	543 – 874
14	Upside Кунцево	Upside Dev.	A	2025	77 – 911	500 – 546
15	Rublevo Business Park	Пионер-М	A	2025	47 – 616	248 – 417



* Строящиеся и проектируемые бизнес-центры

** Цены в тыс. руб./кв. м с учетом НДС, кроме проектов, реализуемых по ДДУ. Лоты в продаже, без учета брони. В случае скидки – даны цены с учетом скидки.

Офисы в строящихся* БЦ: 2026-2029

Первичное предложение на 09.01.2025: блоки и этажи

Внешний контекст

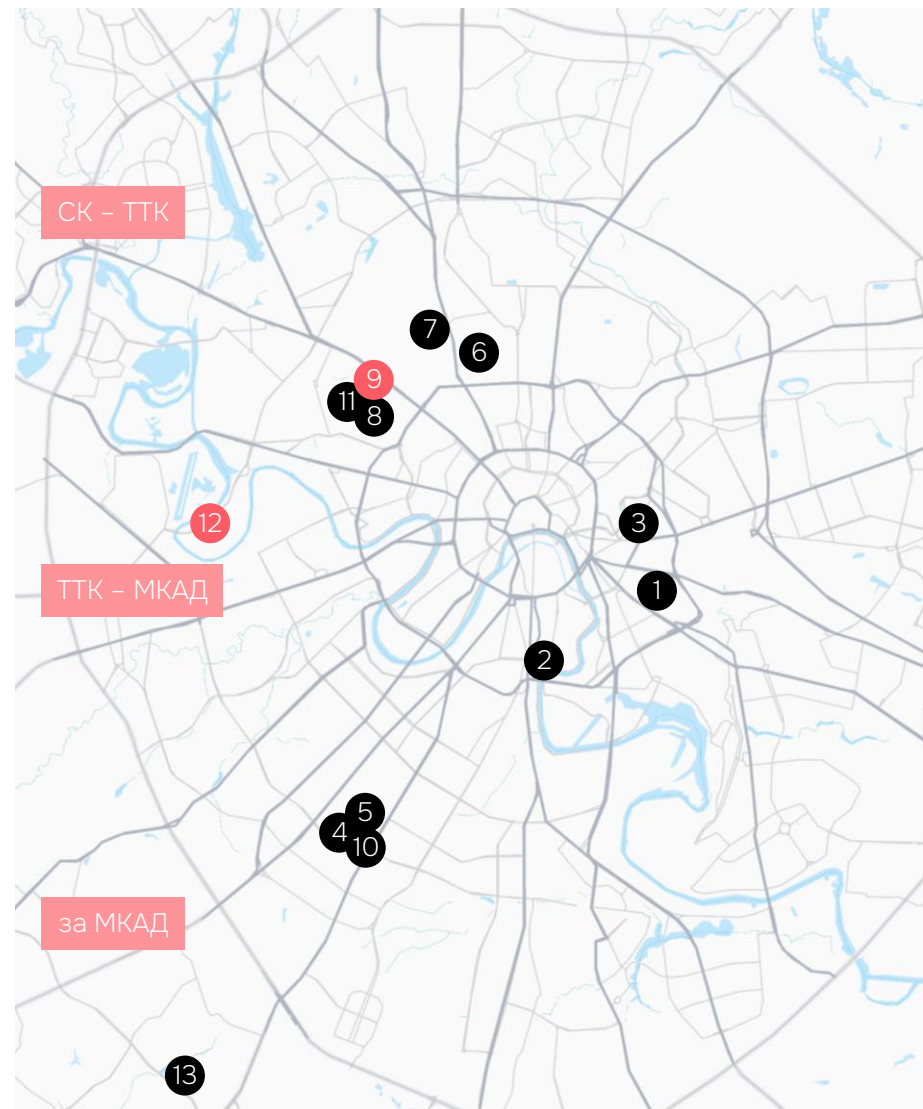
Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

	Проект	Девелопер	Класс	Готовность	Площади	Цена кв. м**
1	N'ICE TOWER	Coldy	A	2026	56 – 1 009	278 – 343
2	Башня Рябов	TPM	A	2027	91 – 1 482	380 – 455
3	STONE Римская	STONE	A	2028	55 – 1 595	350 – 497
4	Geolog 2	HUTTON	A	2026	80 – 1 246	328 – 435
5	Level Work Воронцовская	Level Group	A	2026	43 – 1 398	316 – 398
6	Густав	ПИК	B+	2026	72 – 185	По запросу
7	STONE Дмитровская	STONE	A	2027	67 – 1 626	330 – 396
8	STONE Ходынка 1	STONE	A	2027	63 – 1 713	445 – 638
9	AIR	Tekta Group	A	2028	57 – 762	480 – 621
10	STONE Калужская	STONE	A	2028	61 – 1 307	302 – 404
11	STONE Ходынка 2	STONE	A	2028	71 – 2 075	300 – 592
12	STONE Мневники	STONE	A	2029	50 – 1 632	380 – 507
13	Бизнес-квартал Прокшино 2	A101	A	2026	72 – 1 080	230 – 359



* Строящиеся и проектируемые бизнес-центры

** Цены в тыс. руб./кв. м с учетом НДС, кроме проектов, реализуемых по ДДУ. Лоты в продаже, без учета брони. В случае скидки – даны цены с учетом скидки.

Продажа офисов в строящихся* БЦ

Первичное предложение на 09.01.2025: блоки и этажи

Экспонируемый объем

Цены + Площади

230-874 тыс. руб./
кв. м

Диапазон цен* на 09.01.2025

Зона	0 – 250	250 – 500	500 – 1 000	1 000 – 1 500	1 500 – 2 000	2 000 – 2 500	Итого	г/г	Итого, кв. м
СК – ТТК	405	444	399	370	–	383	410	+1%	41 220
Москва-Сити	–	743	752	–	769	–	761	+20%	20 300
ТТК – МКАД	434	416	399	420	469	300	423	+11%	116 370
за МКАД	285	262	246	230	–	–	275	+54%	11 570
Средняя цена	405	455	422	392	608	356	447	+5%	
Площадь в продаже	61 140	42 670	35 420	15 370	28 480	6 380			189 460
% от общей площади	32%	23%	19%	8%	15%	3%			

189 460 кв. м

Экспонируемый объем офисов
в строящихся* проектах

28 проектов

Количество объектов без
учета деления на очереди

За счет того, что на рынок выходят проекты со стартовыми ценами ниже среднерыночной, рост средневзвешенной цены кв. м остается сдержанным. Фактический рост год к году составил порядка 15%. Цены стремительно растут в ответ на рост стоимости строительства, и уже 12% от доступного предложения экспонируется по цене **выше 600 тыс. руб./кв. м** с учетом НДС.

* Учтены строящиеся и перспективные проекты классов А и В+, в которых предлагаются офисные помещения блоками или этажами на 9 января 2025 года. Без учета крупных блоков и зданий целиком. Без учета помещений под бронью. Все цены – средневзвешенные в тыс. руб./кв. м с учетом НДС, кроме проектов, реализуемых по ДДУ. Все площади на слайде округлены до 10 в целях упрощения. В случае скидки – даны цены с учетом скидки.

Сервисные офисы: ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

	2023	2024	2025П
Общая площадь сервисных офисов / из них сетевых площадок, тыс. кв. м	388 / 314	434 / 354	475 / 386*
Общее кол-во раб. мест в сервисных офисах / из них в сетевых площадках, тыс. шт.	55 / 44	62 / 50	68 / 55
Объем сделок, раб. мест, тыс. шт.	11,5	15,0	16,0
Доля свободных раб. мест, %**	12,5%	4,0%	3,0%
Ставка аренды, тыс. руб./раб. место/мес.***			
Центральный деловой район	37,0	39,5	45,0
Ленинградский коридор	37,2	56,5	62,0
Москва-Сити	33,8	45,1	52,0

Основные изменения за 2024 год

Количество новых сервисных офисов ограничено

По итогам 2024 года объем рынка сервисных офисов Москвы увеличился на **45,6 тыс. кв. м** или **6,8 тыс. раб. мест**, из них 40,2 тыс. кв. м или 5,9 тыс. раб. мест – сетевые площадки. Год к году **объем новых открытий снизился** – на 13% с точки зрения площади, на 4% с точки зрения раб. мест – в связи с **отсутствием подходящих для операторов помещений под новые площадки**.

Объем сделок на рекордном для рынка уровне

По итогам 2024 года объем сделок в сегменте сервисных офисов составил **15,0 тыс. раб. мест**, что является рекордом за всю историю наблюдений.

Доля вакантных рабочих мест стремительно снижается

По итогам 2024 года доля свободных раб. мест составила **4,0%**, что **на 8,5 п.п. ниже** по сравнению с результатом на конец 2023 года. В ключевых деловых районах показатели еще ниже – **2,5%, 1,5% и 1,1% в Москва-Сити, ЛДР и ЦДР**, соответственно.

* Учитывались заявленные проекты спекулятивных площадок сервисных офисов

** Расчет по свободным раб. местам на дату отчета в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов

*** Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС в открытых спекулятивных площадках сетевых операторов

Рекордный уровень деловой активности

Крупнейшие сделки 2024 года



Структура сделок по секторам*



Другие сектора в совокупности составляют 1%

Для сравнения, в 2023 году наибольшая доля сделок была зафиксирована у компаний из сектора e-commerce – 21%.

* В расчете учитывались сделки в сервисных офисах, по которым известен арендатор

Ключевые будущие сетевые площадки: 2025

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

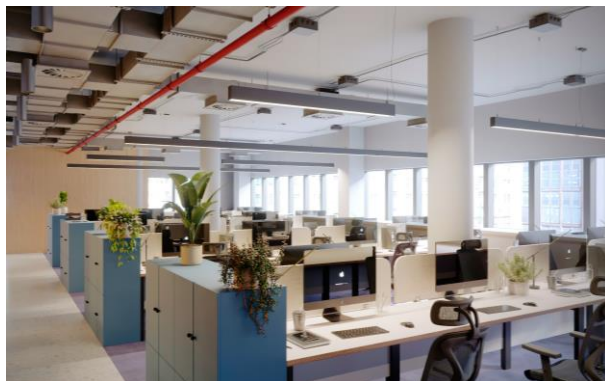
Приложение



Business Club Обсидиан

10 тыс. кв. м офисов · 1 450 рабочих мест

 м. ЦСКА



Business Club Газетный

5 тыс. кв. м офисов · 879 рабочих мест

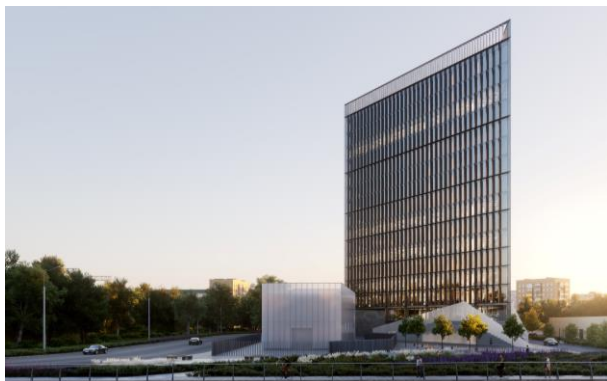
 м. Охотный ряд



ASPACE Новослободская

7 тыс. кв. м офисов · 848 рабочих мест

 м. Менделеевская



Business Club PORTA

4 тыс. кв. м офисов · 562 рабочих места

 м. Фили



ASPACE Останкино

3 тыс. кв. м офисов · 544 рабочих места

 м. Бутырская



Multispace Tverskaya

2 тыс. кв. м офисов · 400 рабочих мест

 м. Тверская

* Площадки приведены выборочно, отражена только часть площадок, открытие которых ожидается в 2025 году

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение



Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

	2022	2023	2024	2025П
Общее предложение ¹	4 197	4 315	4 377	4 535
Класс А	1 488	1 555	1 556	1 657
Класс В	2 709	2 760	2 821	2 878
Новое строительство ¹	168	118	62	158
Класс А	123	67	1	101
Класс В	46	51	61	57
Объем сделок ¹	372	397	506	400
Класс А	134	108	372	300
Класс В	238	289	134	100
Уровень вакантности	10,4%	7,4%	3,6%	3,2%
Класс А	10,1%	8,7%	3,7%	3,0%
Класс В	10,6%	6,6%	3,5%	3,3%
Ставка аренды ²				
Класс А	2 062	2 429	2 892	3 300
Класс В	1 328	1 589	1 805	1 950

1. Итого по классам А и В в тыс. кв. м
2. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в руб./кв. м/мес., вкл. НДС и ОРЕХ, не включая КУ

Основные изменения 2024 года

Объем введенных площадей на минимальном уровне

В IV квартале 2024 года в эксплуатацию был введен один офисный объект класса В на 5 тыс. кв. м. Суммарно по итогам 2024 года объем нового строительства составил **62 тыс. кв. м**, что **на 47% ниже** показателя за 2023 год и является рекордно низким значением за последние 20 лет.

Рекордные показатели спроса

Общий объем сделок за 2024 год достиг **исторического максимума** – 506 тыс. кв. м. Рекордный показатель обеспечен **рядом крупных сделок по покупке и аренде зданий целиком**. Так, крупнейшей сделкой года является продажа офисного здания «Спейс» на 72 тыс. кв. м.

Снижение уровня вакантных офисных площадей

По итогам 2024 года уровень вакантности составил 3,6%, снизившись на 3,8 п.п. год к году. Наиболее остро ощущается **дефицит крупных офисных блоков** – только 5% вакантного предложения представлено помещениями от 2 тыс. кв. м.

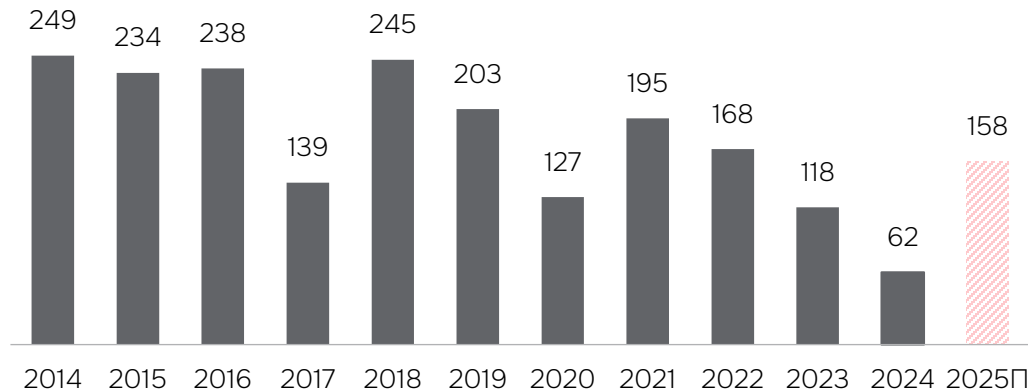
Зафиксирован минимальный объем ввода за 20 лет

Объем нового строительства практически в два раза ниже показателя за 2023 год

В IV квартале 2024 года на офисном рынке Санкт-Петербурга было введено одно офисное здание класса В – «Обводный канал, 23Б» на 5 тыс. кв. м офисов. Суммарно по итогам 2024 года рынок пополнился 8 новыми объектами общей офисной площадью **62 тыс. кв. м**, что **на 47% ниже** аналогичного показателя за 2023 год. Примечательно, что 7 из 8 зданий относятся к классу В. Крупнейшее из них – «Реформа на Придорожной аллее» на 16 тыс. кв. м офисов.

В 2025 году ожидается стремительное **увеличение объема введенных площадей** - планируется ввести в эксплуатацию **158 тыс. кв. м** офисов, что **в 2,5 раза выше** результата за 2024 год. Прогнозируемый объем представлен преимущественно объектами класса А – доля таких площадей составляет 64% по сравнению с 2% годом ранее. Будущие объекты активно заполняются – из 158 тыс. кв. м ожидаемого ввода **почти 60% площадей уже арендовано**.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Объект, введенный в IV квартале 2024 года



Обводный канал, 23Б

5 тыс. кв. м офисов · Класс В · Вакантно 100%



м. Пл. Александра Невского



м. Обводный канал

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

Новое строительство

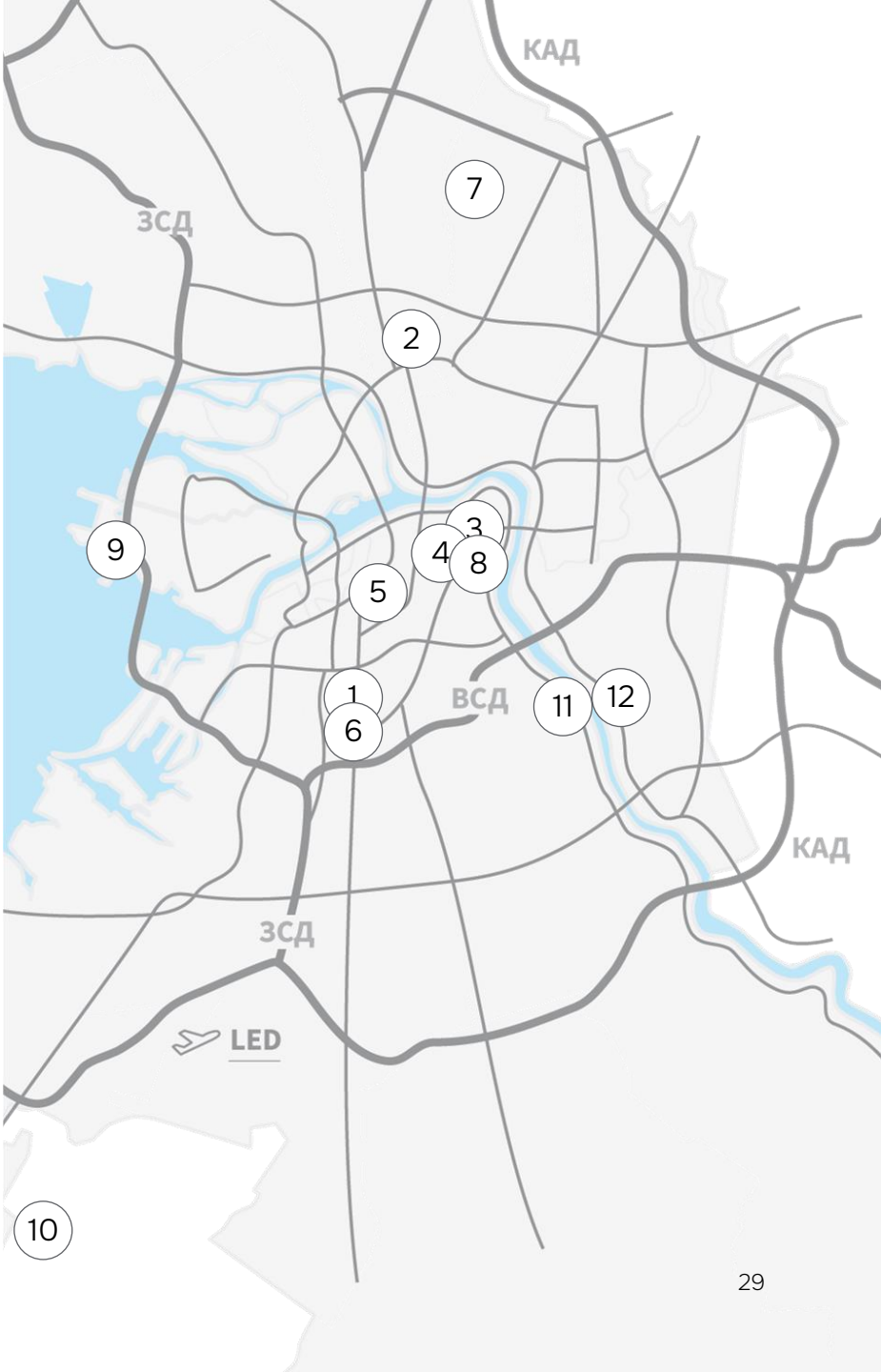
Прогноз на 2025 год

№	Название	Класс	Площадь*	Локация	Вакантность
1	Северная Пальмира	A	47,8	Московский	18,9
2	Орими Центр	B	30,0	Набережные	30,0
3	Невская Ратуша III-9	A	18,9	Центр	Сдано
4	Невская Ратуша III-8	A	14,0	Центр	Сдано
5	Деловой центр (наб. Фонтанки)	B	12,8	Центр	Сдано
6	Atlas City II	A	9,6	Московский	Сдано
7	Smart Светлановский	A	5,9	Север	0,5
8	Мануфактура 10/12	B	5,5	Центр	5,5
9	INSIDE	B	4,5	В.О.	4,5
10	Smart Восстановления	A	4,5	Юго-Запад	1,7
11	Обуховской Обороны 110 к2	B	3,0	Левый берег	3,0
12	Особняк Вега	B	1,0	Правый берег	1,0

157,5

65,1

* Приведена арендопригодная офисная площадь в тыс. кв. м



Дефицит качественных площадей усиливается

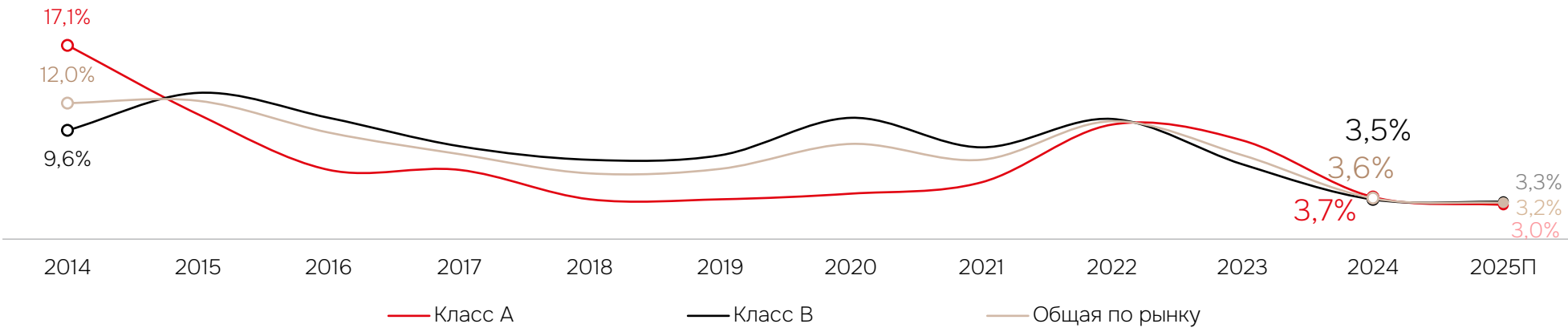
Доля вакантных площадей на офисном рынке Санкт-Петербурга остается минимальной

По результатам 2024 года уровень вакантности на рынке офисной недвижимости Северной столицы составляет **3,6% или 157 тыс. кв. м** качественных площадей, что является **рекордно низким значением за всю историю наблюдений**. Наибольшее снижение наблюдается в классе А – вакантными остаются 58 тыс. кв. м офисов или 3,7%, что на 5,0 п.п. ниже по сравнению с итогами 2023 года. В классе В доля свободных площадей составляет 3,5% или 99 тыс. кв. м. Год к году показатель снизился на 1,1 п.п. В целом по рынку наиболее остро ощущается **дефицит крупных офисных блоков** – только 5% вакантного предложения представлено офисами от 2 тыс. кв. м.

На офисном рынке Санкт-Петербурга фиксируется низкий уровень девелоперской активности и высокие темпы реализации объектов до ввода в эксплуатацию, что **усиливает дефицит предложения в готовых объектах**. В 2025 году можно прогнозировать дальнейшее снижение вакансии до **3,2%**.

	2014	2024	2025П
A	17,1%	3,7%	3,0%
B	9,6%	3,5%	3,3%
Общая по рынку	12,0%	3,6%	3,2%

Динамика доли свободных площадей, %



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

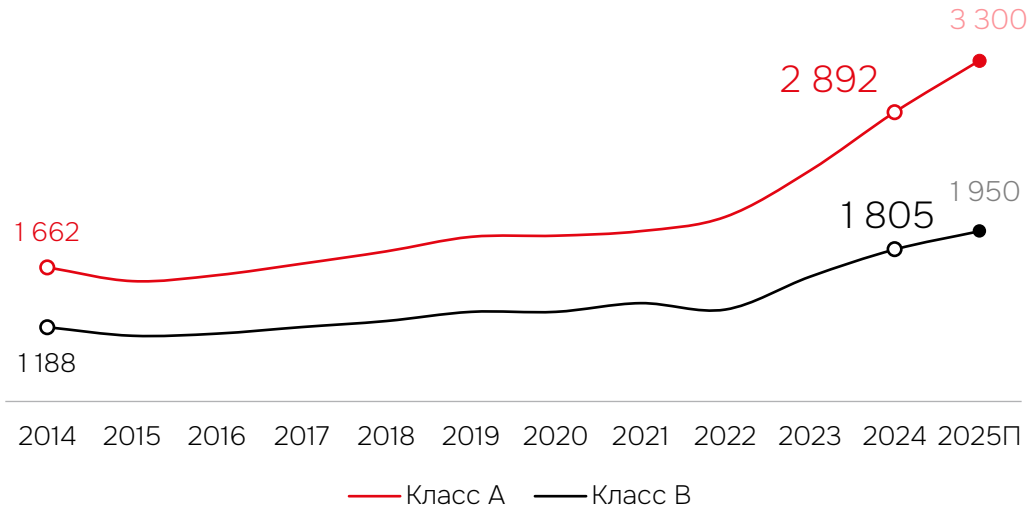
Запрашиваемые ставки аренды продолжают рост

Сильнее всего растут ставки по классу А

По итогам 2024 года в классе А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила **2 892 руб./кв. м/месяц**, вкл. НДС и ОРЕХ, но не включая КУ, что **на 19% превышает** показатель на конец 2023 года и **на 74% выше** результата 2014 года.

В классе В также отмечается рост средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды – по итогам 2024 года показатель составил **1 805 руб./кв. м/месяц**, вкл. НДС и ОРЕХ, но не включая КУ, что **на 14% превышает** значение по итогам 2023 года и **на 52% выше** результата 2014 года.

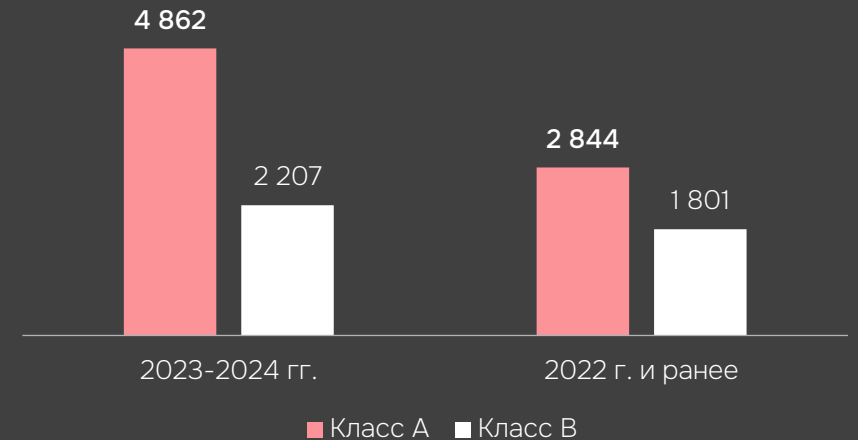
Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды,
руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОРЕХ, без учета КУ



За последние два года средневзвешенные ставки аренды стремительно растут **за счет дорогих предложений с качественной отделкой, преимущественно в новых зданиях** – показатель выше на **69%** и **23%** в классах А и В, соответственно*

* Ставки аренды в бизнес-центрах, введенных в 2023-2024 гг. существенно выше, чем в зданиях, введенных до 2022 г.

Средневзвешенные ставки аренды с учетом даты ввода БЦ,
руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОРЕХ, без учета КУ



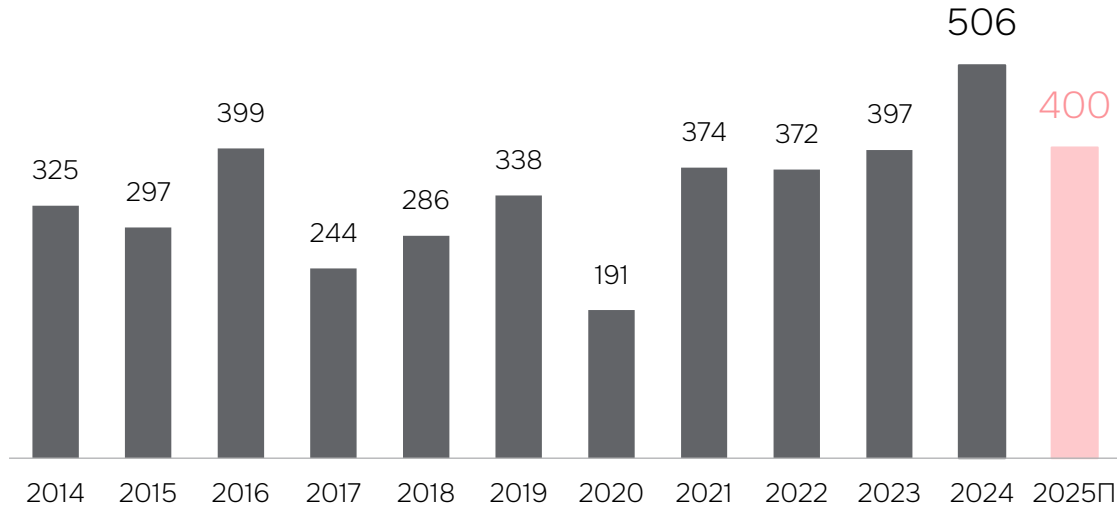
Спрос на историческом максимуме

Объем сделок впервые превысил 500 тыс. кв. м

В 2024 году сумма купленных и арендованных площадей на офисном рынке Северной столицы составила **506 тыс. кв. м – рекордный показатель для Санкт-Петербурга**. Это связано с увеличением количества крупных сделок по аренде и продаже зданий целиком – **доля сделок площадью более 10 тыс. кв. м увеличилась с 9% в 2023 году до 41% в 2024 году**. По итогам года сделки аренды составляют 78% от общего объема (396 тыс. кв. м), по продаже – 22% (110 тыс. кв. м). Суммарно по классу А было реализовано 372 тыс. кв. м офисов, по классу В – 134 тыс. кв. м. Средний размер сделки на офисном рынке Санкт-Петербурга без учета сделок более 10 тыс. кв. м – **540 кв. м**.

Лидирующими секторами экономики, в которых зафиксирован наибольший объем сделок стали **торговля** (24%), а также **IT** (17%) и **финансовый сектор** (17%).

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Крупнейшие сделки 2024 года

ПЕТРОВИЧ

«Спейс»

72 тыс. кв. м / Продажа

Т БАНК

«Феррум II»

30 тыс. кв. м / Аренда



«Канатный цех»

22 тыс. кв. м / Аренда

ЛЕСТА

«Ренессанс Правда»

19 тыс. кв. м / Продажа



«К-37»

14 тыс. кв. м / Аренда

СОВКОМБАНК

«Фландрия Плаза»

11 тыс. кв. м / Аренда

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

Структура сделок по секторам

2023

2024

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

По секторам



Другие сектора в совокупности составляют 2%

По типу компании



Крупнейшая сделка – Аренда
25 тыс. кв. м
БЦ «Максидом»

По секторам



Другие сектора в совокупности составляют 3%

По типу компании



Крупнейшая продажа
72 тыс. кв. м
БЦ «Спейс»



Крупнейшая аренда
30 тыс. кв. м
БЦ «Феррум II»

География офисного рынка Санкт-Петербурга

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

01 | Центр

Класс	Сток*	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	401	1,4%	5	3 213
B	393	2,8%	11	2 348

02 | Петроградская сторона

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	195	6,3%	12	2 653
B	338	1,1%	4	2 229

03 | Васильевский остров

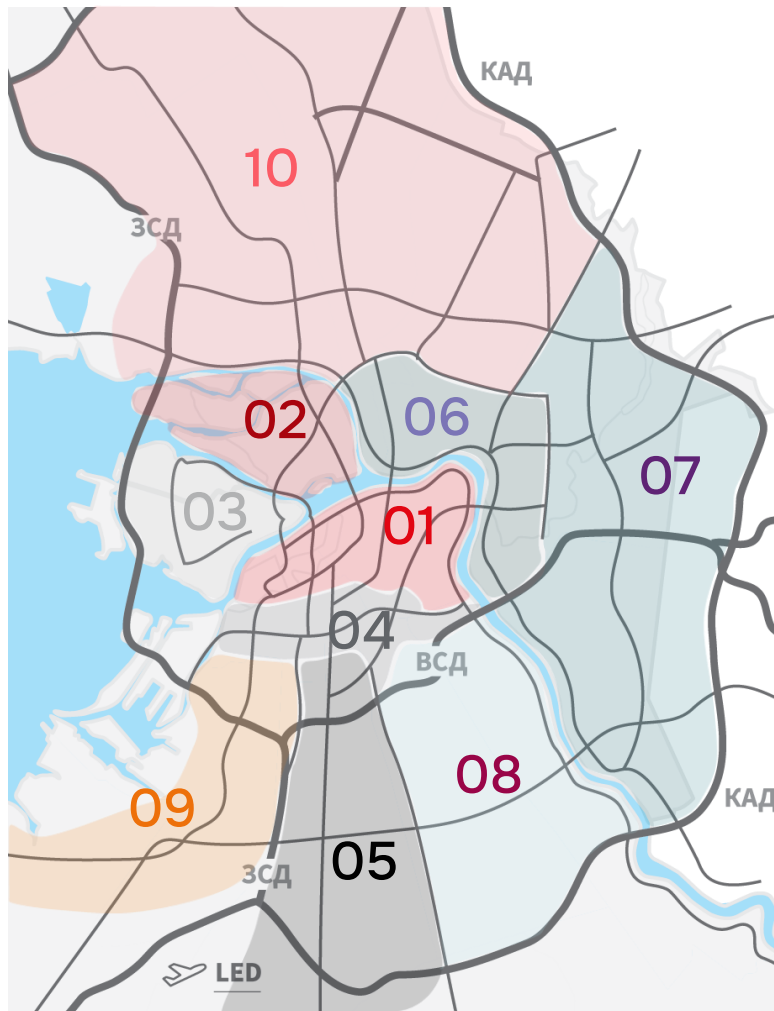
Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	91	5,4%	5	2 114
B	298	1,4%	4	1 606

04 | Обводный

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	14	4,1%	0,6	2 000
B	245	4,4%	11	1 853

05 | Московский

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	315	6,7%	21	2 812
B	428	7,3%	31	1 670



06 | Набережные

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	187	1,8%	3	2 399
B	379	4,4%	17	1 712

07 | Правый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	27	4,0%	1	1 693
B	85	4,1%	4	1 726

08 | Левый берег

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	159	1,9%	3	1 471

09 | Юго-Запад

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	-	-	-	-
B	49	22,5%	11	1 800

10 | Север

Класс	Сток	Вакансия	Вакансия, тыс. кв. м	Ставка аренды
A	326	2,9%	9	3 979
B	446	0,7%	3	1 452

* Здесь и далее: сток – в тыс. кв. м, средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в руб./кв. м/мес., вкл. НДС и ОПЕХ, не включая КУ

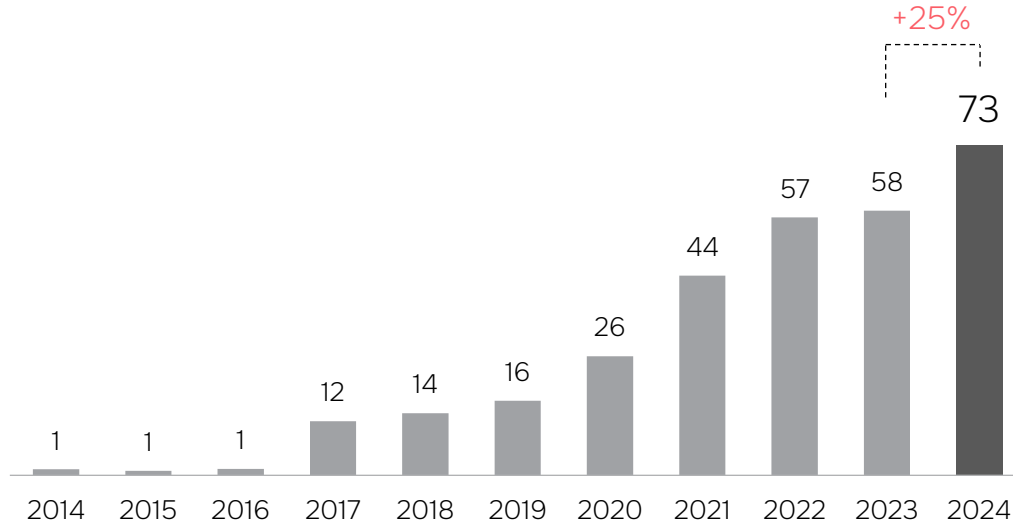
Сервисные офисы

За 10 лет объем рынка увеличился в 73 раза

За последние 10 лет сервисные офисы активно развивались на офисном рынке Санкт-Петербурга, отражая растущую востребованность данного формата. Так, суммарно рынок сервисных офисов в Северной столице составляет 73 тыс. кв. м или 12 тыс. рабочих мест – **1,7% от общего предложения качественных офисов** в Северной Столице, что аналогично Москве, где доля сервисных пространств также не превышает 2%. В 2024 году были открыты 11 площадок сервисных офисов – 14,5 тыс. кв. м или 2,4 тыс. раб. мест. Год к году рынок вырос на 25%.

С 2023 года доля вакантных рабочих мест **снизилась на 6 п.п.:** с 16,8% до 10,8%. Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды **увеличились на 15%** год к году: с 22,8 тыс. руб./раб. место/месяц до 26,2 тыс. руб./раб. место/месяц.

Динамика объема рынка сервисных офисов Санкт-Петербурга, тыс. кв. м



2023

2024

16,8 %

Доля вакантных
раб. мест

-6 п.п. г/г

10,8 %

Доля вакантных
раб. мест

22,8 тыс. руб./
месяц

Ставка аренды
за 1 раб. место*

+15% г/г

26,2 тыс. руб./
месяц

Ставка аренды
за 1 раб. место

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды с НДС в открытых спекулятивных площадках сервисных офисов

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость



Приложение

Инвестиции в офисную недвижимость



Инвестиции в офисную недвижимость России

Рекордные для офисного рынка объемы вложений

По итогам 2024 года офисный сегмент стал лидером в структуре инвестиций. Общий объем вложений стал максимальным за всю историю наблюдений и достиг 397 млрд руб., что в 2,8 раза превышает прошлогодний результат.

Новый максимум объема вложений обеспечен, в первую очередь, закрытием крупнейшей сделки за всю историю рынка недвижимости (49% от годового результата) – компания «РЖД» приобрела офисные башни Moscow Towers в Москва-Сити под размещение штаб-квартиры.

В прошедшем году более 80% транзакций составили приобретения под собственные нужды компаний, покупателями выступили «Банк России», «Альфа-Банк», «Петрович», «Интер-РАО» и другие. Для сравнения, еще 2 года назад на подобные сделки приходилась лишь четверть инвестиций. К классическим инвестиционным проектам покупатели напротив относятся с большой осторожностью, а из-за высокой стоимости банковского финансирования – все чаще рассматривают приобретения на собственный капитал.

В 2024 году новый максимум установлен и в сегменте покупок офисных объектов в нарезку с чеком до 500 млн рублей*. За год было реализовано 236 тыс. кв. м в строящихся и проектируемых зданиях, что на 53% выше значения в 2023 году, а общий объем инвестиций составил около 80 млрд руб.

Крупнейшие сделки купли-продажи офисных объектов за 2024 год

Moscow Towers

193 млрд рублей
350 тыс. кв. м



м. Москва-Сити

Slava

50-55 млрд рублей
144 тыс. кв. м



м. Белорусская

Метрополис

35-40 млрд рублей
110 тыс. кв. м



м. Войковская / Балтийская

35%

Доля инвестиций в офисную недвижимость в общем объеме сделок
1-й сектор по объему вложений

2024

397 млрд рублей

Объем инвестиций

49

Количество транзакций

+ Розничные инвесторы

Вложения розничных инвесторов в офисы в строящихся бизнес-центрах;
не учитываются в общем объеме

80 млрд рублей

Объем инвестиций*

1 601

Количество транзакций

* Не учитывается в общем объеме инвестиционных вложений. Включают в себя как покупку под собственные нужды, так и с целью получения дохода.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

Приложение



Приложение

Ранее изданные отчеты

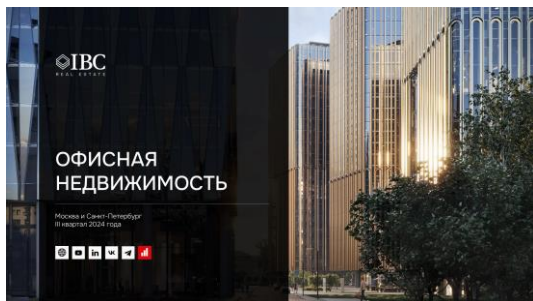
Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

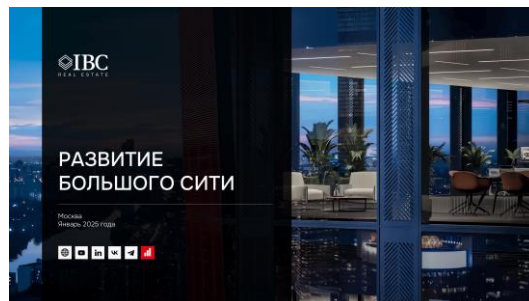
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Инвестиции
в офисную
недвижимость

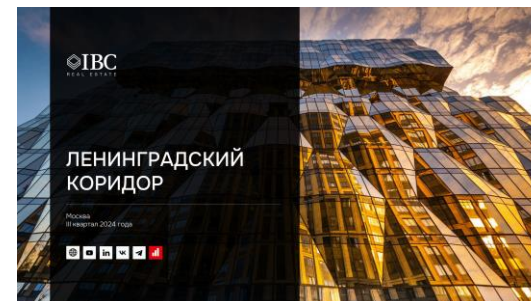
Приложение



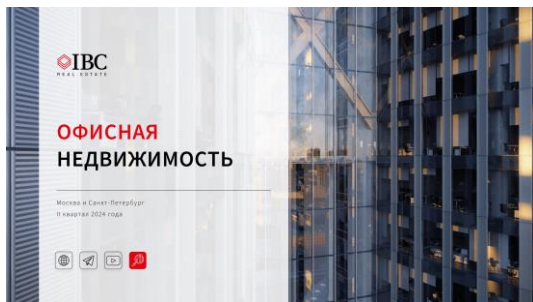
Офисная недвижимость
III квартал 2024 года



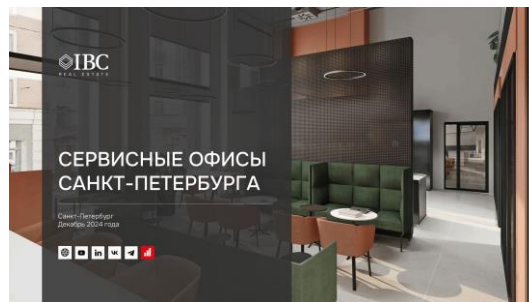
Развитие Большого Сити
Январь 2025 года



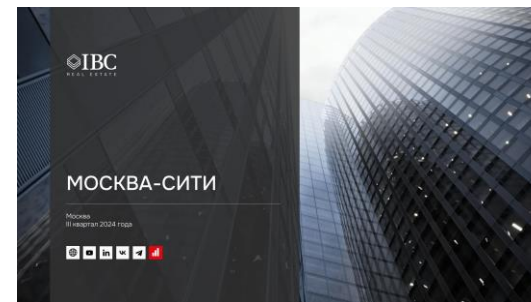
Ленинградский коридор
III квартал 2024 года



Офисная недвижимость
II квартал 2024 года



Сервисные офисы Санкт-Петербурга
Декабрь 2024 года



Москва-Сити
III квартал 2024 года



*Совершенство
в деталях*



Екатерина Белова

Член совета директоров,
руководитель департамента по
работе с офисными помещениями



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Сергей Владимиров

Руководитель филиала
в Санкт-Петербурге



Марина Грицкова

Руководитель направления
офисной аналитики



Максим Мартынов

Руководитель проектов
в департаменте по работе
с офисными помещениями

Спасибо

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