



Обзор рынка инвестиций
Москвы
4 кв. 2017 г.

4 квартал 2017

MAI Вестар

4-й квартал 2017 г.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 15.12.2017)	7,75%
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2017 г.	-0,75 п.п. ↓
Общий объем инвестиций за 4Q 2017 г., в том числе:	2 369 млн. USD (138 445 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2017 г.	+147% (+145%) ↑
▪ Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 4Q 2017 г.	2 214 млн. USD (129 365 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2017 г.	+423% (+419%) ↑
▪ Объем инвестиций в земельные участки за 4Q 2017г.	155 млн. USD (9 080 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2017 г.	-71% (-71%) ↓
Ставки капитализации	
• В сегменте офисной недвижимости	10,5%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2017 г.	-0,3 п.п. ↓
• В сегменте торговой недвижимости	11%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2017 г.	-0,1 п.п. ↓
• В сегменте складской и производственной недвижимости	12,5%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2017г.	-0,2 п.п. ↓

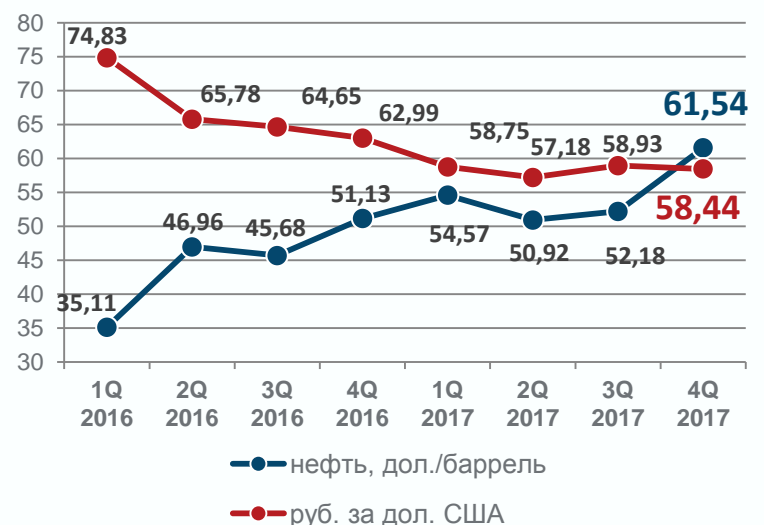
Общая макроэкономическая ситуация

Инфляция за 2017 г. находится на самом низком с 1991 года уровне 2,5%, ниже целевого показателя ЦБ РФ на 2017 год (4%).

На фоне стабилизации инфляционных ожиданий и роста цен на нефть, которая в декабре 2017 года держалась на уровне двухлетних максимумов и достигла \$64,09/баррель, Центральный банк постепенно смягчает денежно-кредитную политику, продолжая сокращать ключевую ставку. На конец года ключевая ставка составила 7,75% (уровень начала 2014 г.)

Курс рубля стал менее зависим от колебаний цены на нефть – с 1Q 2017 г. при росте цен на нефть на 25% снижение номинального эффективного курса рубля составило 8%.

Динамика среднеквартального курса доллара и цен на нефть



4-й квартал 2017 г.

Общая макроэкономическая ситуация

Инфляция в Москве ближе, чем в среднем по России, к целевому уровню ЦБ (4%). По итогам 2017 г., инфляция в Москве достигла 3,8% (+1,3 п.п. к общероссийскому уровню 2,5%). В 2016 г. инфляция в столице составляла 6,2%.

После значительного снижения, наблюдавшегося в 2014-2016 гг., московская промышленность показывает признаки восстановления. За январь-ноябрь 2017 г. промышленное производство в Москве составило 101,1% по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. (96,4%).

Ожидаемый рост ВРП Москвы в 2017 г. составляет 2%.

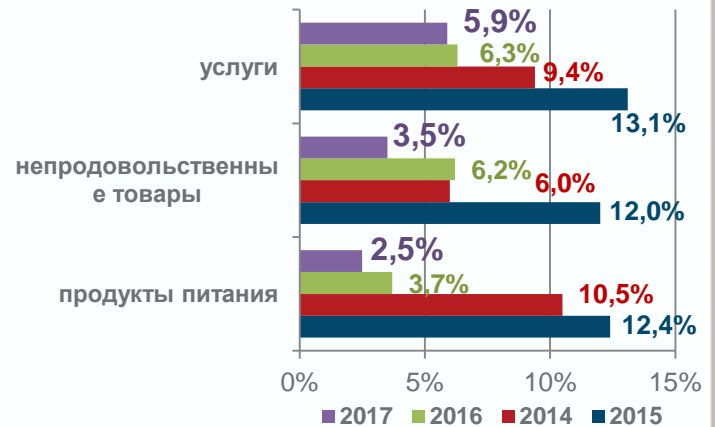
Объем инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Москвы (по полному кругу хозяйствующих субъектов) в январе-сентябре 2017г. **составил 1110,6 млрд. руб. (120,3% к уровню января-сентября 2016 г.)** Для сравнения: в январе-сентябре 2016 г. показатель составил 103% к уровню 2015г.

Рост инвестиций по итогам 2017 г., по прогнозу Департамента экономической политики, составит 8,5% (в целом по России показатель составляет 4,1% по оценке Минэкономразвития).

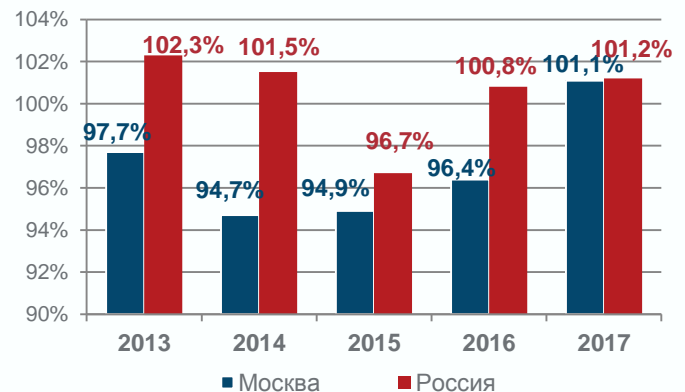
Внешнеторговый оборот Москвы за январь-сентябрь 2017 г. увеличился на 29% по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. **и составил в текущих ценах 176 млрд. USD**, в том числе экспорт – 107 млрд. USD, (вырос на 29,4%), импорт – 69 млрд. USD (увеличился на 28,7%).

75% экспорта приходится на страны Европы (Германию, Великобританию, Францию, Италию, Нидерланды, Финляндию), а также Китай, Турцию и Польшу.

Индекс потребительских цен за январь-декабрь



Индекс промышленного производства за январь-ноябрь



Динамика инвестиций в основной капитал (100% - 2010 год)



По данным Росстата, Минэкономразвития, Департамента экономической политики Москвы

4-й квартал 2017 г.

Индикаторы инвестиционного рынка

▪ В 4Q 2017 г. общий объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы составил \$2 369 млн. (138 445 млн. руб.), что в 2,5 раза превышает объем за 3Q 2017 г. и в 2 раза уровень 4Q 2016 г. Общий объем инвестиций по итогам 2017 г. составил 311 643 млн. RUB (5 350 млн USD), что на 18% выше объема 2016 г.

▪ В 4Q 2017 г. основная доля (93%) инвестиций приходится на коммерческую недвижимость. Всего заключено сделок на сумму \$2 214 млн. (129 365 млн. руб.), +423% в USD, +419% в RUB к 3Q 2017 г.

Большая доля сделок пришлась на торговый сегмент - 49% (в 3Q 18%). Крупнейшая сделка: приобретение петербургской «Fort Group» активов австрийской «Immofinanz» - 5 ТЦ суммарной площадью 462,4 тыс. кв.м за 901 млн. EUR.

Значимые сделки 4 квартала:

- офисы: покупка АИЖК офисов IQ квартал в «ММДЦ «Москва-Сити» площадью 75 тыс. кв.м за 25 млрд RUB. Покупка 2 зданий БЦ «Аквамарин III» структурами «Газпромбанка» (39,6 тыс. кв.м за 7,89 млрд. руб.);
- склады: британский инвестфонд «Raven Russia» приобрел часть «Логопарк Север» (195,1 тыс. кв.м) за 6,6 млрд. RUB;
- спорт и досуг: продан спорткомплекс «Олимпийский» компании «Киевская площадь» 213,2 тыс. кв.м за 6,4 млрд. RUB.

▪ Объем инвестиций в земельные участки в 4Q 2017 г. составил \$155 млн. (9 080 млн. руб.), -71% в USD (-71% в RUB).

60% сделок совершено с целью строительства жилья. «Киевская площадь» купила участок под ТРК: 33 га за 3 млрд. RUB.

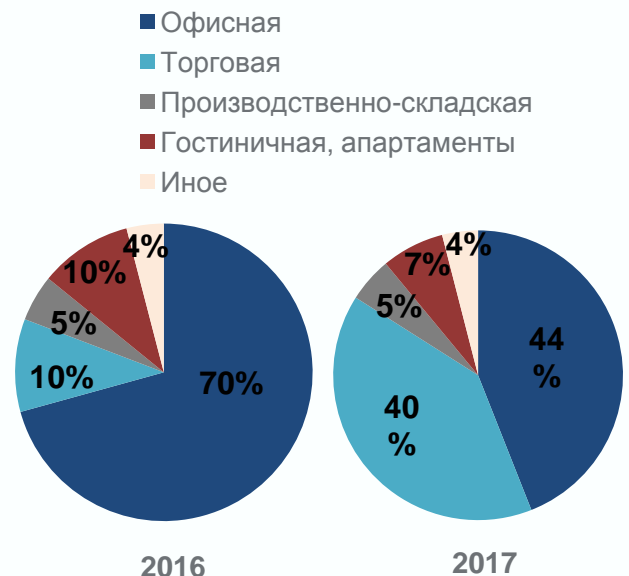
▪ Активность иностранных инвесторов на низком уровне - 5%.

▪ Ставки капитализации по итогам 2017 г.: офисы - 10,5%, торговля - 11%, склады - 12,5%.

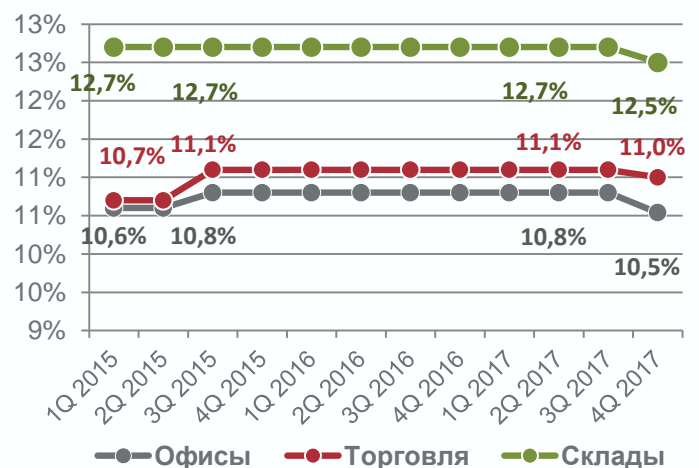
Объем инвестиций, млн. руб.



Структура инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы



Динамика ставок капитализации



4-й квартал 2017 г.

Выводы

После двух лет рецессии, в 2017 году экономика России вышла в небольшой плюс: рост ВВП ожидается на уровне в 1,8%. Этому способствовали смягчение финансовых условий и рост цен на нефть до максимума за последние три года: средняя цена на нефть Brent в декабре 2017 года сложилась на уровне \$64,09/баррель, на 17% выше декабря 2016 г. и на 70% выше декабря 2015 г.

Макроэкономическая ситуация остается неустойчивой, по данным ВШЭ, объемы инвестиций в добычу полезных ископаемых, транспортировку и хранение в два раза выше инвестиций во всю обрабатывающую промышленность. Недостаток вложений, отсутствие структурных изменений, негативные последствия санкций и неблагоприятные демографические показатели препятствуют более значительным темпам роста.

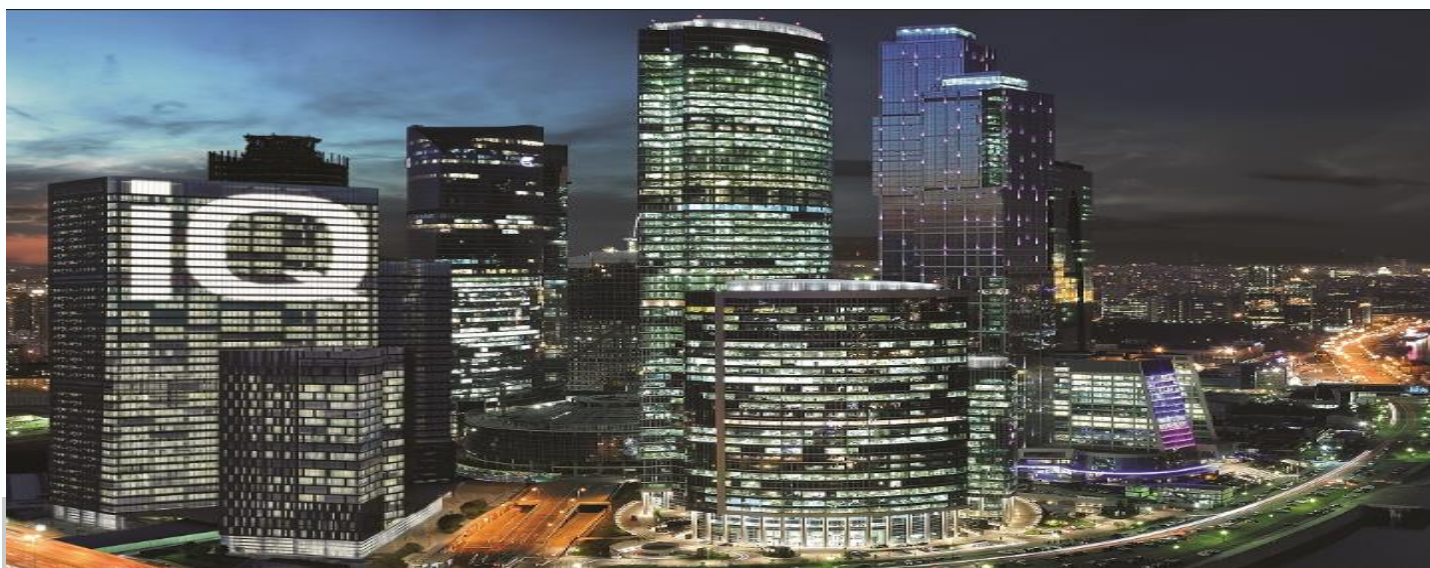
Рост ВВП России в 2018 г. ожидается на уровне 0,8-1,7% в 2018 г. (максимум 2-2,3% в случае позитивной динамики цен на нефть).

ИТОГИ И ПРОГНОЗЫ ДЛЯ РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ МОСКВЫ

В 2017 г. в Москве завершилась адаптация к новым экономическим условиям. По оценкам Департамента по экономической политике Москвы, размер ВРП города в 2017 г. составит 14,9 трлн. руб. (16,2% экономики России). По прогнозам, в 2018-2020 гг. на фоне сохранения высокого уровня инвестиционной активности, ВРП увеличится на 2,1-2,3%.

- В 2017 году объем инвестиций в недвижимость Москвы достиг 5 350 млн USD (311 643 млн. RUB), что на 18% выше объема 2016 г.
- Аналогично 2016 г., доля инвестиций в коммерческую недвижимость составляет 80%. По-прежнему преобладает офисный сегмент, но его доля снизилась с 70% до 44%. На 30 пп, с 10% до 40%, выросла доля торгового сегмента.
- Иностраннные инвестиции составили 6% против 5% в 2016 г.
- Доля Москвы в общем объеме сделок в РФ за 2017 г. не изменилась по сравнению с 2016г. и составила около 80%.

В 2018 г. ожидается рост объема инвестиций до уровня 350-380 млрд. RUB.



4-й квартал 2017 г.

Наиболее крупные сделки по сегментам

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь, кв. м	Цена, млн. руб. (экспертно)	Примечания
Торговая недвижимость					
5 ТРЦ (ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино», ТРЦ «Гудзон», ТРЦ «Пятая Авеню», ТРЦ «Золотой Вавилон Отрадное», ТРЦ «Золотой Вавилон Ясенево»)	«Immofinanz»	«Fort Group»	462 400	61 945	--
Офисная недвижимость					
«IQ квартал» (ММДЦ «Москва-Сити», Пресненская наб.)	«Галс- Девелопмент»	АИЖК	74 655	24 898	--
2 здания БЦ «Аквамарин III» (Озерковская наб.)	«AFI Development»	«Структуры Газпромбанка»	39 636	7 890	--
БЦ «Грузинка 30» (ул. Большая Грузинская, д. 30А, стр. 1)	«Stone Hedge»	УК «Белая сфера»	4 500	1 000	--
Складская недвижимость					
площади в «Логопарк Север» (Ленинградское шоссе)	«Логопарк девелопмент»	британский инвестфонд «Raven Russia»	195 132	6 619	--
Гостиничная недвижимость					
исторический ансамбль Воспитательного дома	гос. соб.	ООО «Горкапстрой- гарант»	113 000	10 000	Реконструкция под гостиницу и апартаменты.
Иное					
Спорткомплекс «Олимпийский» (Олимпийский пр., 16с1)	группа «Альянс»	«Киевская площадь»	213 183	6 395	--
Земельные участки					
ЗУ (на МКАД, Химкинский р-н)	н/д	«Киевская площадь»	330 000	3 000	Под строительство ТРК.

4-й квартал 2017 г.

Динамика макроэкономических показателей 2017 г. (по сравнению с аналогичным периодом 2016г.)

период		факт/ динамика	ВРП (прогноз)	Инфляция	индекс промышлен- ного производства	объем инвестиций в основной капитал	внешнеторго- вый оборот Москвы
2016	4Q	факт	14 156 млрд.руб.	6,2%	103,0	1 703,0 млрд. руб.	194,4 млрд.\$
		динамика	+0,7%	-54%	+8,5%	100,7%	-8,7%
2017	1Q	факт	н/д	1,4%	83,8	280,8 млрд. руб.	55,5млрд.\$
		динамика	--	-39%	-8,4%	128,6%	+37,8%
	2Q	факт	н/д	3,3%	98,1	658,2 млрд. руб.	133 млрд.\$
		динамика	--	-13%	+4,8%	120,1%	+30,4%
	3Q	факт	н/д	2,9%	99,4	1 110,6 млрд. руб.	176 млрд. USD
		динамика	--	-38,3%	+4,9%	120,3%	+29%
	4Q	факт	14 900 млрд.руб.	3,8%	101,1% (янв.-ноя. 2017)	н/д	н/д
		динамика	+2%	-38,7%	+4,9%	--	--

Движение рынков в 2017-2016 гг. (по сравнению с предыдущим кварталом)

Пери- од	факт/ динамика	общий объем инвести- ций	объем инвестиций в коммерческую недвижимость	общий объем инвестиций в ЗУ	Ключевая ставка	ставки капитализации,%			
						офисная недвижи- мость	торговая недвижи- мость	складская недвижи- мость	
2016	4Q	факт	\$ 1 107 млн.	\$ 950 млн.	\$ 157 млн.	10,0%	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	-14%	-10%	-32%	0%	0%	0%	0%
2017	1Q	факт	\$ 667 млн.	\$ 643 млн.	\$ 23,9 млн.	9,75%	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	-40%	-32%	-85%	-2,5%	0%	0%	0%
	2Q	факт	\$ 1 357 млн.	\$ 1 146 млн.	\$ 211 млн.	9,0%	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	+104%	+78%	+784%	-7,6%	0%	0%	0%
	3Q	факт	\$ 957 млн.	\$ 423 млн.	\$ 534 млн.	8,5%	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	+29%	-63%	+153%	-5,5%	0%	0%	0%
	4Q	факт	\$ 2 369 млн.	\$ 2 214 млн.	\$ 155 млн.	7,75%	10,5%	11%	12,5%
		динамика	+147%	+423%	-71%	-8,8%	-2,7%	-0,9%	-1,6%

На вопросы по отчету ответят:

Ольга Шарыгина

Управляющий директор департамента
Управления активами

o.sharygina@naibecar.com

Ирина Реут

Директор по консалтингу

i.reut@naibecar.com

Кокорева Юлия

Ведущий аналитик департамента
маркетинга и консалтинга

ju.kokoreva@naibecar.com

Компания:

NAI Bescar – российское подразделение мировой сети NAI Global, одного из лидеров мирового рынка коммерческой недвижимости. Партнерская сеть NAI, основанная в 1978 году, имеет 350 офисов в 55 странах мира. NAI Bescar имеет фронт-офисы в Москве и Санкт-Петербурге, а также представительства в нескольких городах России.

NAIGlobal

NAIBescar



Услуги:

- Управление недвижимостью
- Эксплуатация объектов
- Инвестиции
- Инфраструктурные проекты
- Зарубежные инвестиции
- Консалтинг
- Исследования рынка
- Оценка
- Управление проектами
- Аренда
- Покупка и продажа
- Продвижение объектов

Контакты:

Санкт-Петербург

194044,

Б. Сампсониевский пр., 61, БЦ «Бекар».

Тел.: 8 (812) 490-70-01

Москва

115054,

Дубининская ул., д. 53, стр. 5 БЦ «Квартал Сити»

Тел.: 8 (495) 532-04-32