

A stack of silver coins is shown on the left side of the image. A large, thick red arrow curves from the top right towards the bottom left, pointing towards the coins. The background is dark and blurred.

Обзор рынка инвестиций
Москва
2 кв. 2016 г.

2 квартал 2016

NAI Вестар

2-й квартал 2016 г.

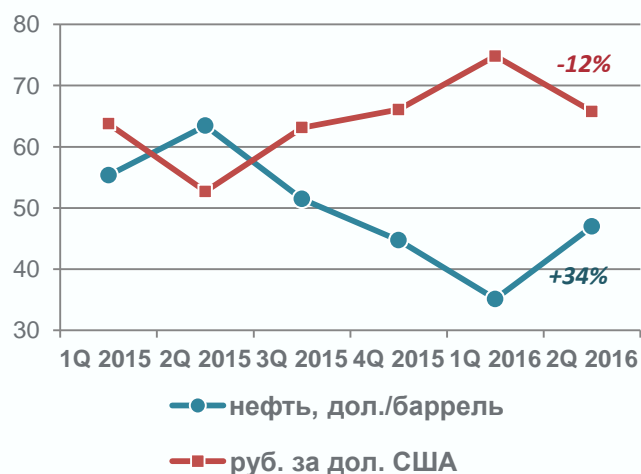
СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Текущий официальный уровень инфляции (апрель-май 2016 г.)	1,2 %
Динамика инфляции по сравнению с аналогичным периодом 2015г.	0%
	0 п.п
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 10.06.2016 г.)	10,5 %
Динамика показателя по сравнению с 1Q 2016 г.	-4,5 % (-0,5 п.п)
Индекс промышленного производства (январь - май 2016 г.)	97,2%
Динамика показателя по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.	+11% ↑
Объем инвестиций в основной капитал (январь-март 2016 г.)	193,5 млрд. руб.
Динамика показателя по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.	+0,5% ↑
Внешнеторговый оборот г. Москвы (январь – март 2016 г.)	\$40,28 млрд.
Динамика показателя по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.	-26,2% ↓
Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 2Q 2016 г.	\$ 712 млн.
Динамика показателя по сравнению с 1Q 2016 г.	+56% ↑
Объем инвестиций в земельные участки за 2Q 2016г.	\$ 217 млн.
Динамика показателя по сравнению с 1Q 2016 г.	-3% ↓
Ставки капитализации	
• В сегменте офисной недвижимости	10,8%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2016 г.	0%
• В сегменте торговой недвижимости	11,1%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2016 г.	0%
• В сегменте складской и производственной недвижимости	12,7%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2016г.	0%

Общая макроэкономическая ситуация

Макроэкономические показатели России за 2Q 2016 г. свидетельствуют о постепенном снижении зависимости экономики от динамики цен на нефть и росте ее устойчивости к изменению внешних условий. За отчетный период цена на нефть марки Brent держалась на уровне 47 USD за баррель, что на 34% выше по сравнению с предыдущим кварталом. При этом национальная валюта укрепилась на 12% до 65,78 руб. за доллар США.

По заявлению президента России В.В. Путина, спад в экономике практически преодолен, созданы основные условия для выхода на рост. На фоне позитивной динамики в экономике, Банк России в июне 2016 г. снизил ключевую ставку до 10,5%.

Динамика среднеквартального курса доллара и цен на нефть



2-й квартал 2016 г.

Общая макроэкономическая ситуация

На фоне положительной динамики общероссийских макроэкономических показателей и некоторой стабилизации на мировых сырьевых рынках, **уровень инфляции в Москве по итогам января-мая 2016 г. составил всего 3,5%**, что на 5,8 п.п. ниже по сравнению с аналогичным периодом 2015 года. Уровень инфляции за апрель-май 2016 г. составил 1,2%, что соответствует показателю 2Q 2015 г.

Одновременно в России ИПЦ за январь-май 2016 г. составил 2,9% (-5,2 п.п. по сравнению с 2015г.), а в Санкт-Петербурге 3,2% (-5,9 п.п по сравнению с 2015г.).

В мае 2016 г. отмечен рост производственной активности, в результате чего **индекс промышленного производства по итогам января-мая 2016 г. составил 97,2%** (в январе-мае 2015 г. показатель составлял 87,5%). Позитивная динамика связана в том числе с развитием процессов импортозамещения и расширением несырьевого экспорта.

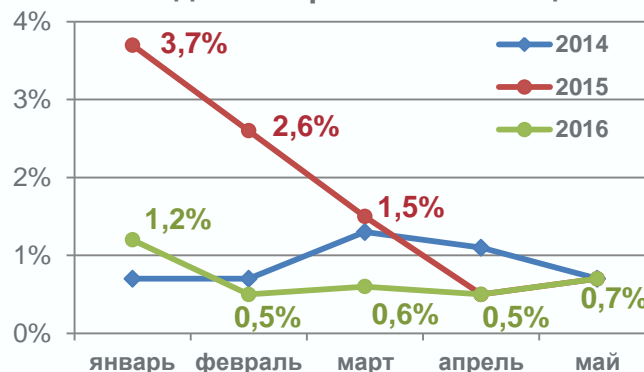
Наибольший рост промышленного производства Москвы отмечен в следующих отраслях:

- Текстильное и швейное производство – ИПП 115,9%;
- Производство кожи, изделий из кожи и производство обуви – ИПП 126,7%;
- Производство машин и оборудования – ИПП 108,3%;
- производство машин и оборудования – ИПП 114,9%;
- Производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования – ИПП 193,2%.

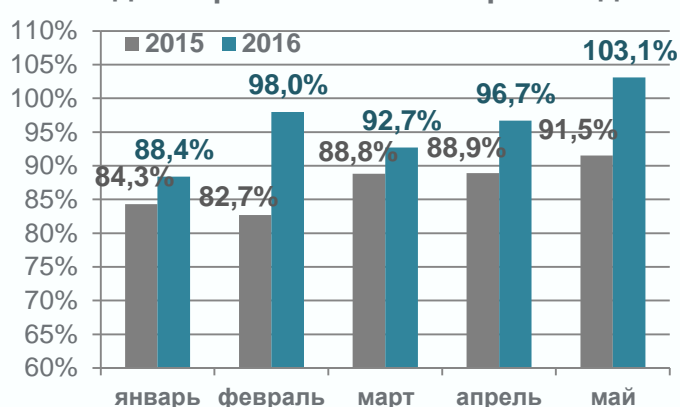
Объем инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций экономики в январе-марте 2016 г. составил 193,5 млрд. руб. (по отношению к аналогичному периоду 2015 года отмечен рост в сопоставимых ценах на 0,5%). Максимальную долю капитальных вложений аккумулировали оборудование, транспортные средства, производственный и хозяйственный инвентарь (доля 52,1% или 100,9 млрд. руб.).

В условиях стабилизации цен на энергоносители отмечено сокращение темпов спада **внешнеторгового оборота** Москвы. **По итогам 1Q 2016 г. оборот составил 40,28 млрд. USD** (по отношению к аналогичному периоду 2015 года сократился на 26,2%), в том числе экспорт – 25 млрд. USD (сократился на 34%), импорт – 15 млрд. USD (сократился на 8,4%). Надеемся, что плавное восстановление импорта в отчетном периоде – это первый положительный сигнал, за которым последует дальнейший рост внешнеторгового оборота.

Индекс потребительских цен



Индекс промышленного производства



2-й квартал 2016 г.

Индикаторы инвестиционного рынка

Общий объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы во 2Q 2016 года составил около 930 млн. USD (60 380 млн. руб.), что в долларовом эквиваленте на 37% выше по сравнению с 1Q 2016 г. (в рублевом рост составил 18%). Текущий рост инвестиций обусловлен увеличением транзакций в коммерческую недвижимость.

➤ Основная доля инвестиций по-прежнему (77%) приходится на коммерческую недвижимость - 712 млн. USD (46 300 млн. руб.). По сравнению с 1Q 2016 года объем инвестиций в долларовом эквиваленте вырос на 56%, в рублевом - на 35%. Как и в предыдущем квартале наибольший интерес инвесторов (73%) сосредоточен на офисной недвижимости. Крупнейшей сделкой сегмента является покупка компанией «Транснефть» офисной части Evolution Tower в ММДЦ «Москва-Сити». Значительный объем инвестиций (23%) в коммерческую недвижимость отчетного периода занимает гостиничный сегмент, сформированный единственной сделкой по приобретению АИЖК апарт-отелей в МФК «Match Point». Инвестиции в торговую недвижимость занимают 8% от общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость (Швейцарский инвестиционный фонд ITD Properties приобрел «Торговый квартал Домодедово»). В производственно-складском сегменте значимых сделок не отмечено.

➤ Доля инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы от общего объема инвестиций в Россию во 2Q 2016 составила около 91%, против 82% в предыдущем квартале.

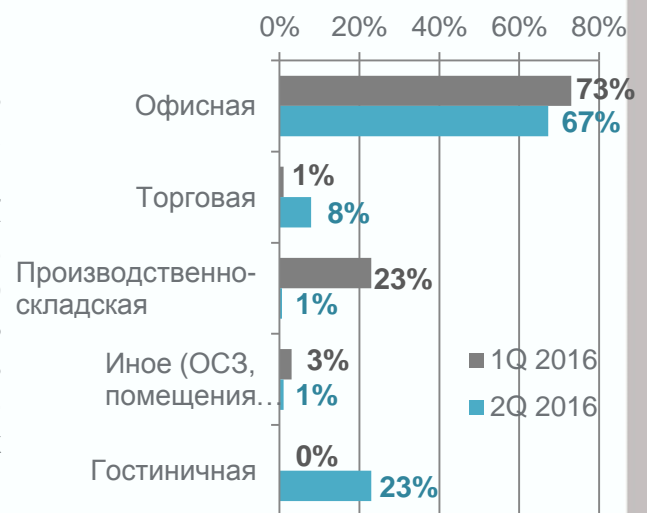
➤ Объем инвестиций в земельные участки близок к показателю 1Q 2016 г и составил 217 млн. USD (14 076 млн. руб.). В долларовом эквиваленте сократился на 3%, в рублевом - на 16%. Крупнейшей сделкой отчетного периода стала покупка MR Group земельного участка площадью 7 га на Дмитровском шоссе.

По итогам 2Q 2016 г. ставки капитализации остались на уровне предыдущего периода. Относительно жесткие условия кредитования по-прежнему препятствуют снижению ставок капитализации.

Объем инвестиций, млн. руб.



Структура инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы за 1-2Q 2016 г.



Динамика ставок капитализации



2-й квартал 2016 г.

Выводы

Макроэкономические показатели Москвы за 2Q 2016 года говорят о приближении экономики к фазе восстановительного роста:

- появление в промышленности новых точек восстановительного роста (в мае 2016 г. впервые с 2015 г. отмечена положительная динамика ИПП);
- стабилизация индекса потребительских цен на низком уровне;
- значительное снижение темпов падения объемов импорта (с -30% до -8%).

На фоне позитивных сигналов в макроэкономике в отчетном периоде наблюдается улучшение деловых настроений:

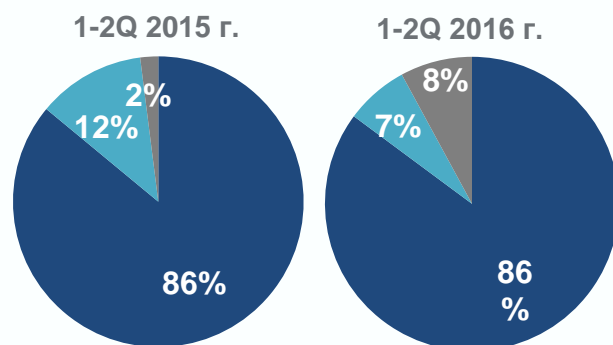
- За счет роста активности российских инвесторов объем инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы по сравнению с предыдущим кварталом увеличился на 18%.
- Все больше компаний заявляют о своей готовности инвестировать в недвижимость России. Так, например, ГК «Эталон» планирует в 2016 г. приобрести в Петербурге и Москве 3-4 новых проекта, Росевродевелопмент планирует вложиться в торговые центры Москвы и регионов, американские компании Zeckendorf Development и Goldman Sachs также заявили о намерении выйти на российский рынок.

Итоги 1 полугодия 2016 года:

- **Москва по-прежнему остается наиболее привлекательной для инвесторов** (занимает 86% от общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость России). Также наблюдается восстановление интереса к регионам. Доля инвестиций в регионы составила 8% против 2% в предыдущем полугодии.
- **Инвестиции в недвижимость Москвы увеличились на 10% в долларовом эквиваленте** (на 39% в рублевом) и составили 1 609 млн. USD (111 390 млн. руб.). Наибольший рост вложений отмечен в коммерческую недвижимость (+53% в рублевом эквиваленте).
- **Наибольшим интересом со стороны инвесторов по-прежнему пользуется офисная недвижимость.** По итогам 1 полугодия доля инвестиций в офисный сегмент составил 70%, против 49% в аналогичном периоде 2015 г.
- **Иностранные инвестиции в недвижимость Москвы остались на уровне 1 полугодия 2015 г.** и составили около 170 млн. USD (11 880 млн. руб.). Однако, фонды проявляют больший интерес, многие сделки находятся в стадии переговоров. Китайские инвесторы Fosun International заинтересованы в приобретении МФК «Воздвиженка-центр», инвестиционный фонд ITD Properties ведет переговоры о покупке еще одного торгового центра в Подмосковье и бизнес-центра в Москве, Morgan Stanley может купить несколько торговых центров.

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость России

■ Москва ■ Санкт-Петербург ■ Регионы



Инвестиции в недвижимость Москвы



2-й квартал 2016 г.

Наиболее крупные сделки по сегментам

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь	Цена (экспертно)	Примечания
Офисная недвижимость					
БЦ «Март плаза» (ул. Сергея Макеева, 13)	Фабрика «Снежка»	Газфонд	34 000 кв. м	4 770 млн. руб.	
Evolution Tower в ММДЦ «Москва-Сити» (Пресненская наб., д. 4, стр. 2)	Snegiri Development	Транснефть	80 000 кв. м	21 700 млн. руб.	
БЦ в бизнес-парке «Солюшенс» (Варшавское шоссе д. 148)	н.д.	Риотэкс	18 840 кв. м	923 млн. руб.	
Офисные площади в БЦ «Парк Победы» (ул. Василисы Кожиной, 1)	УК "МСК Менеджмент"	Русал	10 000 кв. м	1 800 млн. руб.	
Административное здание (Рочдельская улица, 14с1)	ООО "Спектр"	н.д.	3 309 кв.м	1 650 млн. руб.	
Складская недвижимость					
Имущественный комплекс (Высоковольный пр., 21)	Электросетьсервис ЕНЭС	н.д.	3 800 кв. м	182 млн. руб.	В состав комплекса входит 6 производственно-складских зданий, автостоянка площадью и движимое имущество.
Торговая и гостиничная недвижимость					
ТРЦ «Торговый квартал» (г. Домодедово, Каширское шоссе, 3а)	RB Invest	ITD Properties	31 000 кв. м	3 000 млн. руб.	
Апартаменты в МФК «Match Point» (ул. Василисы Кожиной, 13)	ВТБ Проект	АИЖК	46 000 кв. м	11 000 млн. руб.	
Земельные участки (ЗУ)					
Два участка между Остоженкой и Пречистенской набережной	Банк Москвы	Перспектива	н.д.	2 000 млн. руб.	На одном участке расположен бассейн «Чайка», на другом планировалось строительство гостиничного комплекса
Проект жилого дома (ул. Гришина, д.16)	Ведис групп	Кунцевостройинвест	н.д.	520 млн. руб.	Площадь комплекса составит 18,4 тыс. кв. м
ЗУ (Мытищинский район Подмосковья)		ГК «Эталон»	96 000 кв. м	1 200 млн. руб.	Планируется строительство жилого комплекса площадью 60 тыс. кв. м

2-й квартал 2016 г.

Наиболее крупные сделки по сегментам

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь	Цена (экспертно)	Примечания
<i>Земельные участки (ЗУ)</i>					
Проект Апартаментов (ул. Нижней Масловке, 17)	Народные художественные промыслы	Sezar Group	н.д.	600 млн. руб.	Проектируемая площадь 30 тыс. кв. м.
ЗУ на Дмитровском шоссе	Дон-строй инвест	MR Group	75 000 кв. м	6 270 млн. руб.	Планируется строительство жилого комплекса на 300 тыс. кв. м
ЗУ (Гжатская ул., вл.9., с 22)	АО «Гарнизон» (бывш. «Оборонсервис»)	Пионер	59 720 кв. м	2 273 млн. руб.	
ЗУ у станции метро «Аэропорт»	Главстрой Девелопмент	ПИК	70 000 кв. м	2 250 млн. руб.	Планируется построить 64 тыс. кв. м жилья бизнес-класса.
<i>Неучтенные сделки (на стадии подписания)</i>					
Апартаменты в МФК «Лайнер» (Хорошевское шоссе, вл. 38А)	Интеко	АИЖК	8 850 кв. м	2 000 млн. руб.	В соответствии с условиями подписанного соглашения, договоры долевого участия на апартаменты и машиноместа начнут заключаться в III квартале 2016 года.

2-й квартал 2016 г.

Динамика макроэкономических показателей 2016 г.
(по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.)

период		факт/динамика	ВРП (прогноз за год)	инфляция	ключевая ставка	индекс промышленного производства	объем инвестиций в основной капитал	внешнеторговый оборот Москвы
2015	2Q	факт	12 024 млрд.руб.	1,2% (апрель-май)	11,5%	87,5% (январь-май)	156,4 млрд.руб. (январь-март)	54,6 млрд.\$ (январь-март)
		динамика	+0,1%	-33%	-17,8%	-17,2%	+1,3%	-34,5%
	3Q	факт	11 783 млрд.руб.	11,6 % (январь-август)	11%	88,3% (январь-август)	375,6 млрд.руб (январь-июль)	108,2 млрд.\$ (январь-июль)
		динамика	-2%	+96,6%	-4%	-8%	+0,7%	-36,6%
	4Q	факт	11 783 млрд.руб.	12,5% (январь-ноябрь)	11%	94,9% (январь-ноябрь)	599,9 млрд.руб (январь-октябрь)	160 млрд.\$ (январь-сент.)
		динамика	-2%	+45%	0%	+0,2%	+1,3%	-37,5%
2016	1Q	факт	12 000 млрд.руб.	1,7% (январь-фев.)	11%	93,8% (январь-фев.)	1611 млрд.руб. (январь-дек.)	213 млрд.\$ (январь-дек.)
		динамика	0%	-73%	0%	+12%	+1,6%	-36,1%
	2Q	факт	12 000 млрд.руб.	1,2% (апрель-май)	10,5%	97,2% (январь-май)	193,5 млрд.руб. (январь-март)	40,28 млрд.\$ (январь-март)
		динамика	0%	0%	-4,5%	+11%	+0,5%	-26,2%

Движение рынков в 2016 г.
(по сравнению с показателем предыдущего квартала)

период	факт/динамика	общий объем инвестиций в КН	общий объем инвестиций в ЗУ	ставки капитализации, %			
				сегмент офисной недвижимости	сегмент торговой недвижимости	сегмент складской недвижимости	
2015	2Q	факт	\$ 554,2 млн	\$ 400 млн	10,6%	10,7%	12,7%
		динамика	+40%	+103%	0%	0%	0%
	3Q	факт	\$ 587,3 млн.	\$ 4,2 млн.	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	+6%	-98%	+2%	+4%	0%
	4Q	факт	\$ 609,3 млн.	\$ 1 348,5 млн.	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	+4%	+31 747%	0%	0%	0%
2016	1Q	факт	\$ 457 млн.	\$ 223 млн.	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	-25%	-83%	0%	0%	0%
	2Q	факт	\$ 712 млн.	\$ 217 млн.	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	+56%	-3%	0%	0%	0%

На вопросы по отчету ответят:

Ольга Шарыгина

Управляющий директор департамента
Управления активами

o.sharygina@naibecar.com

Елена Равилова

Ведущий инвестиционный аналитик
департамента Управления активами

e.ravilova@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. По итогам 2012 года бренд NAI занял 5 место среди мировых брендов на рынке коммерческой недвижимости. 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

125009,

пер. Большой Кисловский, 9

Тел.: 8 (495) 225-23-35