

ОБЗОР РЫНКА
ИНВЕСТИЦИЙ МОСКВЫ
4 кв. 2016 г.

4 квартал 2016

MA Bescar

4-й квартал 2016 г.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Текущий официальный уровень инфляции (январь-ноябрь 2016 г.)	5,7 %
Динамика инфляции по сравнению с аналогичным периодом 2015г.	-54,4% ↓
	-6,8 п.п. ↓
Ключевая ставка ЦБ РФ	10,0 %
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2016 г.	0%
Индекс промышленного производства (январь – ноябрь 2016 г.)	102,0% ↑
Динамика показателя по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.	+7,5% ↑
Объем инвестиций в основной капитал (январь-сентябрь 2016 г.)	647,95 млрд. руб.
Динамика показателя по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.	+3% ↑
Внешнеторговый оборот г. Москва (январь – сентябрь 2016 г.)	\$136,3 млрд.
Динамика показателя по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.	-14,9% ↓
Общий объем инвестиций за 4Q 2016 г.	1 007 USD млн. (69 931 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2016 г.	-14% (-16%)
Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 4Q 2016 г.	950 USD млн. (60 029 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2016 г.	-10% (-12%) ↓
Объем инвестиций в земельные участки за 4Q 2016г.	157 USD млн. (9 902 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2016 г.	-32% (-34%) ↓
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%

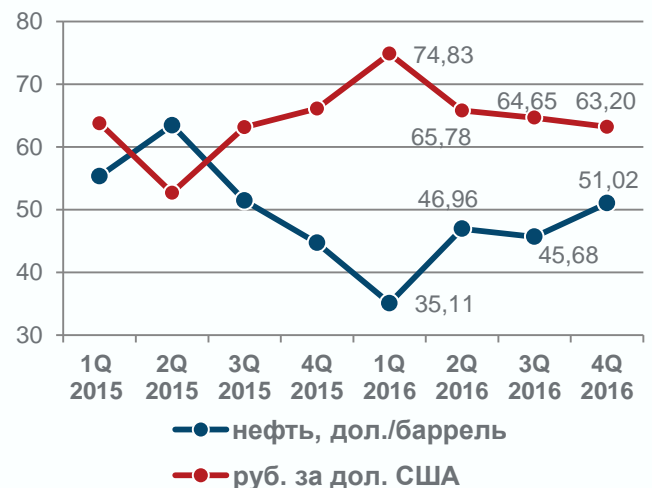
Общая макроэкономическая ситуация

Цена на нефть после падения в начале 2016 г., к середине года восстановилась до уровня около \$50 за баррель, а в результате достигнутого в 4Q 2016г. соглашения по заморозке добычи нефти странами ОПЕК и другими нефтедобывающими странами, стабилизировалась к концу года в диапазоне \$54-56 за баррель.

На фоне удорожания нефти рубль укрепился по отношению к доллару, опустившись с 73 руб./USD в начале года до 61 руб./USD в декабре 2016 г.

В 2016 г. годовая инфляция в России опустилась до 5,6% с 12,9% в 2015 г. Вслед за стабилизацией инфляции во второй половине года произошло снижение ключевой ставки до 10,00%.

Динамика среднеквартального курса доллара и цен на нефть



4-й квартал 2016 г.

Общая макроэкономическая ситуация

В результате мер, принятых Правительством РФ и Банком России в ответ на внешние негативные факторы, в 4Q 2016 г. замедление инфляции продолжилось.

За январь-ноябрь 2016 г. инфляция в Москве составила 5,7%, что на 0,5 п.п. выше среднероссийского показателя (5,2%). **В годовом выражении инфляция замедлилась в 2 раза** (за январь-ноябрь 2015 г. рост цен составил 12,5%).

В связи с высокой зависимостью от импорта, основные инфляционные риски связаны с удорожанием непродовольственных товаров, цены на которые зависят от курса рубля, и, соответственно, цен на нефть.

В условиях реализации в 2016 г. Правительством РФ антикризисной программы поддержки промышленности, предусматривающей существенные налоговые льготы и иные меры поддержки для предприятий реального сектора, с мая 2016 г. промышленное производство Москвы находится в положительной зоне.

За январь-ноябрь 2016 г. индекс промышленного производства составил 102% к соответствующему периоду 2015 г. (+7,5% к январю-ноябрю 2015 г.)

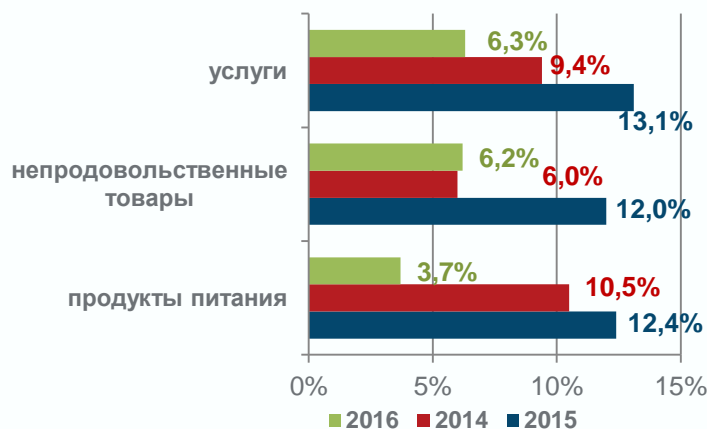
Наибольший рост объемов производства по итогам января-ноября 2016 г. отмечен в обрабатывающей промышленности, а именно:

- производство электронного оборудования;
- машиностроение;
- производство обуви и кожаных изделий;
- производство транспортных средств.

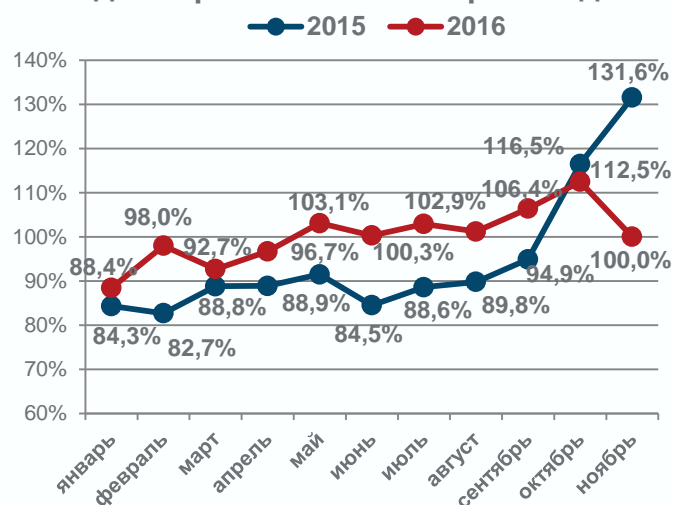
Объем инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Москвы по результатам января-сентября 2016 г. вырос на 3% и составил 647,95 млрд. руб. В России в целом произошло снижение инвестиций по итогам 9 месяцев 2016 г. на 2,3%.

По данным Центрального таможенного управления, **внешнеторговый оборот Москвы за январь-сентябрь 2016 г. составил в текущих ценах 136,3 млрд. USD** и, по сравнению с аналогичным периодом 2015 г., **сократился на 14,9%**, в том числе экспорт – 82,5 млрд. USD, (сократился на 22,3%), импорт – 53,8 млрд. USD (падение составило 0,3%).

Индекс потребительских цен за январь-ноябрь



Индекс промышленного производства



4-й квартал 2016 г.

Индикаторы инвестиционного рынка

В 4Q 2016 г. общий объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы составил \$1 106,5 млн. (69 931,0 млн. руб.), что ниже аналогичного показателя 3Q на ↓14% в долларовом эквиваленте (↓16% в рублях). В 4Q 2016 г. уменьшился объем и количество транзакций с земельными участками. На протяжении всего 2016 г. самым активным остается офисный сегмент, на него приходится 70% от общего числа сделок с коммерческой недвижимостью.

- **Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость** по-прежнему остается высоким. В 4Q 2016 г. было заключено сделок на сумму \$950 млн. (60 029 млн. руб.), динамика к 3Q 2016 г. составляет ↓10% в USD, ↓12% в RUB.

В офисном сегменте (56% от объема инвестиций в коммерческую недвижимость в 4Q 2016 г.) доминировала сделка по приобретению бизнес-центра «Alcon» ФК «Открытие» (102 тыс. кв. м за 17,6 млрд. руб.) Другая крупная транзакция - продажа компанией «Галс-Девелопмент» 50% площадей офисной части комплекса «IQ-Квартал» в ММДЦ «Москва-Сити» (60 тыс. кв. м за 12 млрд. руб.) Значимой сделкой стала продажа офисного корпуса класса «А» «ВТБ Арена парк» (9 тыс. кв. м за 675 млн. руб.), а также продажа 2х бизнес-центров класса «В» на Черемушкинской ул. (20,7 тыс. кв. м за 1 500 млн. руб.), которая прошла в форме покупки акций.

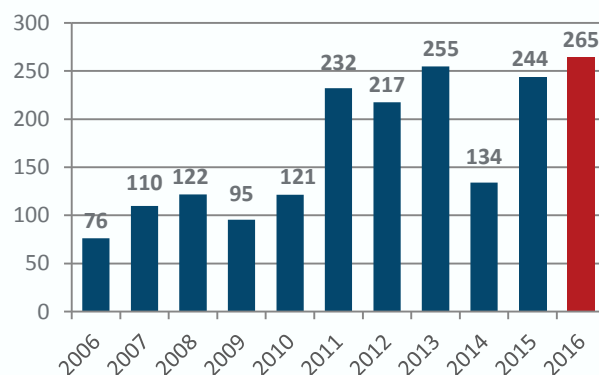
За 2 полугодие 2016 г. доля торгового сегмента выросла составила 13,5% против 5,1% в 1 полугодии 2016 г.

В секторе гостиничной недвижимости следует отметить сделку по приобретению ИК «Платформа» гостиниц «Орехово» и «Царицыно» общей стоимостью 3 160 млн. руб.

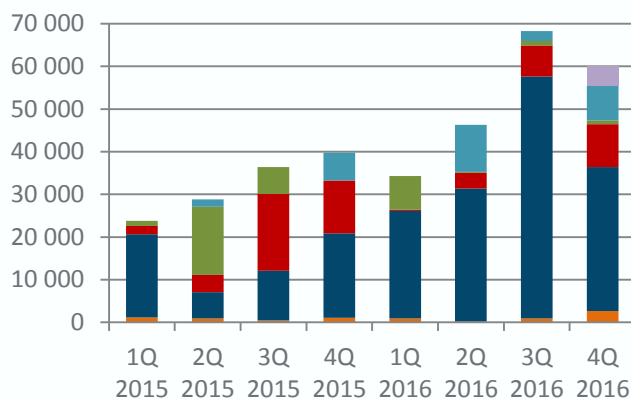
В производственно-складском сегменте состоялась сделка по приобретению ИК «Платформа» ОАО «Перовское» (складской комплекс площадью 70 тыс. кв. м и земельный участок 8 га) за 2,7 млрд. руб.

- **Объем инвестиций в земельные участки в 4Q 2016 г. составил \$157 млн. (9 902 млн. руб.),** динамика к 3Q составляет ↓32% в USD, ↓34% в RUB. Более 60% от этого объема составляют сделки с землей, приобретенной с целью строительства жилья.
- В 4Q 2016 г. инвестиций с участием иностранного капитала на рынке не было.
- На фоне умеренно жестких условий денежно-кредитной политики ЦБ РФ ставки капитализации по итогам 4Q 2016 г. остались прежними: офисы - 10,8%, торговля – 11,1%, склады – 12,7%.

Объем инвестиций, млрд. руб.



Динамика объема инвестиций по секторам, млн. руб.



- МФК
- Гостиничная недвижимость, апартаменты
- Производственно-складская недвижимость
- Торговая недвижимость
- Офисная недвижимость
- Иное

4-й квартал 2016 г.

Выводы

В 2016 г. нисходящий тренд в российской экономике завершился, однако существенный экономический рост пока недостижим, экономика вошла в фазу стагнации. По итогам 2016 г. основные макроэкономические показатели несколько улучшились. С начала 2016 г., **цены на нефть выросли с \$34 за баррель в январе до \$54 в конце года. Курс рубля стабилизировался по отношению к доллару** после периодов девальвации последних лет, опустившись с 73 руб./USD на начало года **до 61 руб./USD** к концу 2016 г. Укрепление рубля и рост цен на нефть способствовали снижению инфляции. **В 2016 г. наблюдается замедление инфляции более, чем в 2 раза** – годовая инфляция в России в 2016 г. составила 5,6% против 12,9% в 2015 г. В декабре 2016 г. Минэкономразвития подтвердило оценку спада ВВП в 2016 г. на 0,6%.

В условиях устойчивости позитивных тенденций, в сентябре 2016 г. ключевая ставка ЦБ была снижена до 10%, вернувшись на уровень ноября-декабря 2014 г. В декабре 2016 г., оценивая инфляционные риски, **Банк России сохраняет умеренно жесткие денежно-кредитные условия** чтобы добиться целевого уровня инфляции 4% в конце 2017 г.

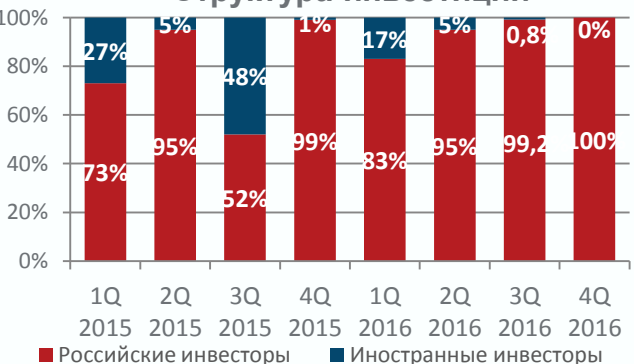
В 2017 г., учитывая сильную зависимость страны от экспорта нефти и газа, расклад сил в паре рубль-доллар не изменится, курс рубля по-прежнему будет зависеть от нефтяных котировок. В результате договоренности ОПЕК о сокращении добычи нефти с января 2017 г., а также учитывая перспективы геополитической стабилизации по линии Россия-США, в 2017 г. стоимость нефти Brent, по оценкам экспертов, сохранится в коридоре \$50-59 баррель, курс рубля прогнозируется в диапазоне 60-62 руб./USD. **В 2017 г. МВФ прогнозирует небольшой экономический рост России на уровне 1,2%, в 2018 г. - на 1,5%.**

ИТОГИ И ПРОГНОЗЫ ДЛЯ РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ МОСКВЫ

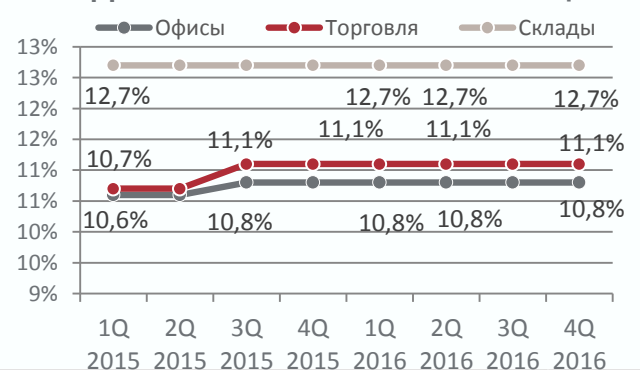
В 2016 г. экономическая ситуация в Москве начала стабилизироваться, ИПП изменил траекторию в мае 2016 г., выйдя на рост.

- В Москве за 2016 г. объем инвестиций остался на уровне 2015 г. и составил 4 003 млн. USD / 264 565 млн. руб. (↓ -0,2% в USD, ↑+8% в RUB).
- В 2016 г. около 70% от общего числа сделок в секторе коммерческой недвижимости приходится на офисы. Крупнейшие сделки года: 2Q 2016 г. – МФК Evolution Tower (80 тыс. кв.м за 22 млрд. руб.); 3Q 2016 г. - БЦ President Plaza (194 тыс. кв.м за 37 млрд. руб.), башня «Око» (55 тыс. кв.м за 14,3 млрд. руб.).
- По результатам 2016 г. доля сделок с участием иностранного капитала снизилась до 5% от общего объема инвестиций в недвижимость.
- Значительная часть инвестиций приходится на государственные компании, в частности, в офисном сегменте.
- В начале 2017 г. ожидается закрытие сделок на сумму порядка 800-900 млн. USD (50 000 – 57 000 млн. RUB). На рынке по-прежнему будут преобладать российские инвесторы.

Структура инвестиций



Динамика ставок капитализации



4-й квартал 2016 г.

Наиболее крупные сделки по сегментам

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь, кв. м	Цена, млн. руб. (экспертно)	Примечания
Офисная недвижимость					
БЦ «Alcon» (Ленинградский пр., д. 72)	«Сокол эстейт»	ФК «Открытие»	102 000	17 569	
Офисное здание (МО, пос. Правдинский, ул. Ленина, д. 15/1, корп. 2)	ООО «Арт студии «Элис»	н/д	7 076	21	
Половина площадей офисной части комплекса «IQ-Квартал» в ММДЦ «Москва-Сити»	«Галс- Девелопмент»	н/д	60 000	12 000	
офисное пом. в составе ЖК «Дом на Беговой» (Хорошевское ш., д.16к1)	ООО «Центр управления недвижи- мостью»	н/д	1 996	197	ЦУН продало непрофильный актив.
2 бизнес-центра класса «В» (Черемушкинская ул.)	н/д	экс-совладелец «Вимм-Билль- Данна» и «Polyus Gold» Гавриил Юшваев	20 700	1 500	Сделка прошла в форме покупки акций.
офисный корпус «ВТБ Арена парк» класса «А» (Ленинградский пр., 36)	ЗАО «УК «Динамо»	структуры, близкие к российскому предпринимателю Игорю Рыбакову	9 000	675	
2 офисных блока в БЦ «Лотос» (Одесская ул., 2)	«MR Group»	н/д	1 150	213.	
Торговая недвижимость					
торгово-офисный комплекс «Мебель России» (Ярославское ш., д. 19, стр. 1,3)	н/д	ООО УК «Градиент»	14 000	980	
здание супермаркета «Виктория» (г.Долгопрудный)	н/д	96 частных инвесторов	н/д	340	Продажа по схеме краудфандинга.
ТРК (г. Реутов, пр. Мира, 24В)	ООО «Восход»	ч.л.	940	52,5	
Сеть «Столичные аптеки» (180 торговых помещений)	Гос. структуры	«Capital Towers»	16 200	5 700	
ВП (Новинский бул., 14; Реутовская ул., д.10; Абрамцевская ул., д. 3; Андропова ул., 21)	Сбербанк	ч.л.	612	377	Помещения проданы Сбербанком в рамках программы перепрофилирован ия бывших офисов.
ВП (Васильевская ул., 7)	ООО «Рент- Ресурс»	ч.л.	966	180	

4-й квартал 2016 г.

Наиболее крупные сделки по сегментам

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь, кв. м	Цена, млн. руб. (экспертно)	Примечания
Гостиничная недвижимость, апартаменты					
ГК «Царицыно» (Шипиловский прд., 47)	ВТБ	ИК «Платформа»	14 300	3 160	
ГК «Орехово» (Шипиловский прд., 43)	ВТБ	ИК «Платформа»	19 000		
11 апартаментов в башне «Город столиц» (деловой центр «Москва-Сити») (Пресненская наб., д.8,с.1)	«Capital Group»	н/д	2 112	1 000	
Производственно-складская недвижимость					
контрольный пакет ОАО «Перовское» (Кусковская ул.)	ВТБ	ИК «Платформа»	70 000	2 700	Склад + ЗУ 8 га.
МФК					
МФК «Савеловский Сити» (ул. Новодмировская, д.2)	MR Group	Миноритарный акционер сети «Магнит» Алексей Богачев	30 000	4 500	Алексей Богачев стал партнером «MR Group», купив 37,5%.
Иное					
«Фэнтази парк» (5,4 тыс. кв. метров), 11 квартир (1,8 тыс кв. метров) в ЖК «Остров фантазий», ЗУ (0,5 га), нежилые помещения, также арендованные банком порядка 2,1 га в 3-м Силикатном проезде	банк «Snoras»	ИК «Платформа»	130 000	2 500	
Земельные участки					
ЗУ (мкр. Подрезково, Химки)	инвесгруппа «Абсолют»	«Самолет девелопмент»	126 000	882	ЗУ под жилье площадью 120 тыс. кв. м.
ЗУ (Химки)	н/д	«Urban Group»	232 900	3 300	
100% акций ЗАО «Кунцевский рынок» (ул. Маршала Неделина, 19)	ВТБ	ЗАО «Проперти Инвестмент»	11 180	505	
ЗУ в инд. парк «Коледино» (Симферопольское ш.)	ООО «М2- Подольск»	Интернет- ритейлер «Wildberries»	250 000	375	
Проект ЖК (Живописная ул.)	«Ведис-групп»	«Кортрос»	н/д	645	

3-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
2016	1Q	факт	12 000 млрд.руб.	1,7% (янв.-фев.)	11%	93,8% (янв.-фев.)	1611 млрд.руб. (янв.-дек.)	213 млрд.\$ (янв.-дек.)
		динамика	0%	-73%	0%	+12%	+1,6%	-36,1%
	2Q	факт	12 000 млрд.руб.	1,2% (апр.-май)	10,5%	97,2% (янв.-май)	193,5 млрд.руб. (янв.-март)	40,28 млрд.\$ (янв.-март)
		динамика	0%	0%	-4,5%	+11%	+0,5%	-26,2%
	3Q	факт	12 000 млрд.руб.	4,8% (янв.-авг.)	10,0%	100,6% (янв.-авг.)	548,6 млрд.руб. (янв.-июн.)	85,962 млрд.\$ (янв.-июн.)
		динамика	0%	-58,6%	-4,8%	+13,9%	+1,8%	-20,6%
	4Q	факт	12 000 млрд.руб.	5,7% (янв.-ноя.)	10,0%	102,0% (янв.-ноя.)	647,95 млрд.руб. (янв.-ноя.)	136,3 млрд.\$ (янв.-сен.)
		динамика	0%	-54,4%	0%	+7,5%	+3%	-14,9%

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	
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%
	3Q	факт	\$ 1 056,5 млн.	\$ 231,2 млн.	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	+48%	+7%	0%	0%	0%
	4Q	факт	\$ 950 млн.	\$ 157 млн.	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	-10%	-32%	0%	0%	0%

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

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. 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.

NAI Global

NAI Bescar



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