A stack of various coins, including Russian rubles and Euro coins, is shown in the background. A large, semi-transparent red number '3' is overlaid on the right side of the image.

Обзор рынка инвестиций
Москвы
3 кв. 2016 г.

3 квартал 2016

MA Bescar

3-й квартал 2016 г.

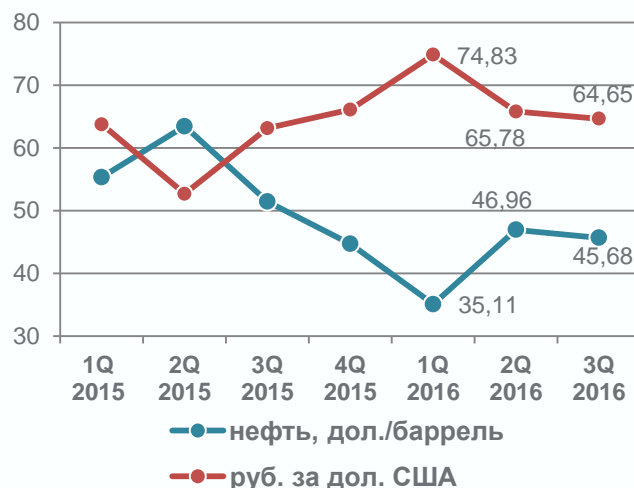
СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Текущий официальный уровень инфляции (январь-август 2016 г.)	4,8 %
Динамика инфляции по сравнению с аналогичным периодом 2015г.	-58,6%
	-6,8 п.п.
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 19.09.2016 г.)	10,0 %
Динамика показателя по сравнению со 2Q 2016 г.	-0,5 п.п. ↓
Индекс промышленного производства (январь – август 2016 г.)	100,6%
Динамика показателя по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.	+13,9% ↑
Объем инвестиций в основной капитал (январь-июнь 2016 г.)	548,6 млрд. руб.
Динамика показателя по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.	+1,8% ↑
Внешнеторговый оборот г. Москвы (январь – июнь 2016 г.)	\$85,962 млрд.
Динамика показателя по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.	-20,6% ↓
Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 3Q 2016 г.	\$ 1 056,5 млн. (68 301,8 млн. руб.)
Динамика показателя по сравнению со 2Q 2016 г.	+48% (+48%) ↑
Объем инвестиций в земельные участки за 3Q 2016г.	\$ 231,2 млн. (14 945,4 млн. руб.)
Динамика показателя по сравнению со 2Q 2016 г.	+7% (+6%) ↑
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

В 3Q 2016 года макроэкономическая ситуация изменилась не существенно. По итогам 9 месяцев рубль стабилизировался в диапазоне 63,50 – 67,50 руб./USD. Укрепление российской национальной валюты происходило на фоне продолжающейся стабильности нефтяного рынка. Цена на нефть по-прежнему устойчиво держится выше ожидаемого в начале года уровня в \$40 за баррель (в июле стоимость составила 42,5; в августе – 47,0; в сентябре - \$47,5 за баррель).

Инфляция продолжила замедляться, существует вероятность достичь установленного ЦБ РФ плана 5–6% к концу года. Сокращение инфляции позволило смягчить денежно-кредитную политику, и с 19 сентября 2016 года Банк России снизил ключевую ставку на 0,5 п.п. до 10,0%.

Динамика среднеквартального курса доллара и цен на нефть



3-й квартал 2016 г.

Общая макроэкономическая ситуация

В условиях относительно стабильной макроэкономической ситуации **инфляция по итогам августа 2016 года составила в Москве 0,2%**, после 0,5% в июле, 0,4% в июне.

За январь-август 2016 года инфляция в Москве составила 4,8%, что ниже показателя за январь-август 2015 года на 58,6%, т.е. наблюдается **снижение инфляции в 2,5 раза**.

За январь-август 2016 года инфляция в РФ составила 3,9% против 9,8% в январе-августе 2015 года.

В июле-августе 2016 года существенных изменений в динамике индекса промышленного производства не произошло. С середины 2015 года промышленное производство находится в стагнации, периоды спада и прироста сменяются с периодичностью в 3–4 месяца.

За период январь-август 2016 года ИПП в Москве составил 100,6% (за период январь-май 2016 года значение показателя 97,2%).

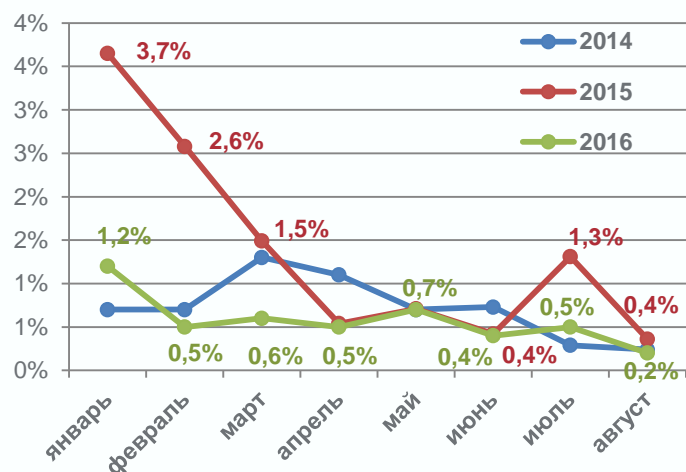
По данным Аналитического центра Москвы, точками роста в июле стали производство машин и оборудования (+19,9%), производство кожи и обуви (+14,6%), а также текстильное и швейное производство (+5%).

Основной вклад в подъем производства по-прежнему вносят добывающие отрасли, тогда как объем производства обрабатывающей промышленности падает. По данным Мосгорстата, ИПП добычи полезных ископаемых за июль-август 2016 года значительно вырос и составил в августе 149,6%, в то время как ИПП в обрабатывающем секторе составил всего 102,6%. При этом за период январь-август 2016 года добывающие отрасли прибавили – ИПП составил 123,2%, тогда как обрабатывающие сократились – ИПП составил 96,9%.

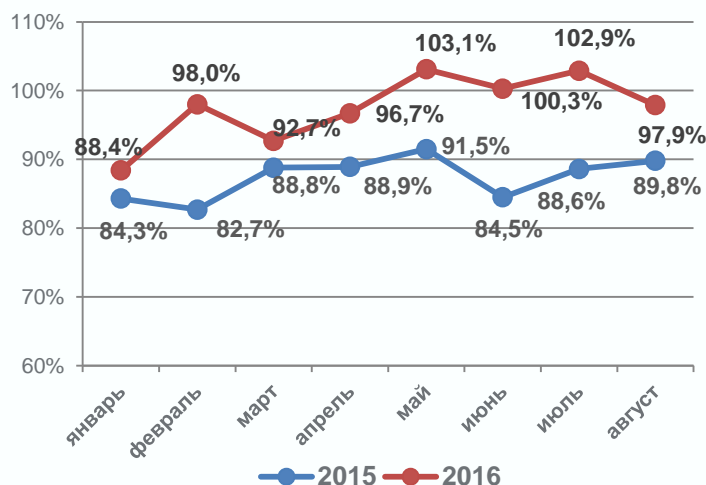
Объем инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций экономики в январе-июне 2016 года сопоставим с показателем 2015 года и составил 548,6 млрд. руб. (в сравнении с январем-июнем 2015 года рост составляет 101,8%). 54,7% средств направлено на закупку машин, оборудования, транспортных средств, производственного и хозяйственного инвентаря, а 32,1% вложено в нежилые здания и помещения.

По данным Центрального таможенного управления, **внешнеторговый оборот Москвы за первое полугодие 2016 года составил в текущих ценах 85,962 млрд. USD** и, по сравнению с первым полугодием 2015 года, **сократился на 20,6%**, в том числе экспорт – 53,2 млрд. USD, сократился на 28,4%, импорт – 32,8 млрд. USD, сократился на 3,5%.

Индекс потребительских цен



Индекс промышленного производства



3-й квартал 2016 г.

Индикаторы инвестиционного рынка

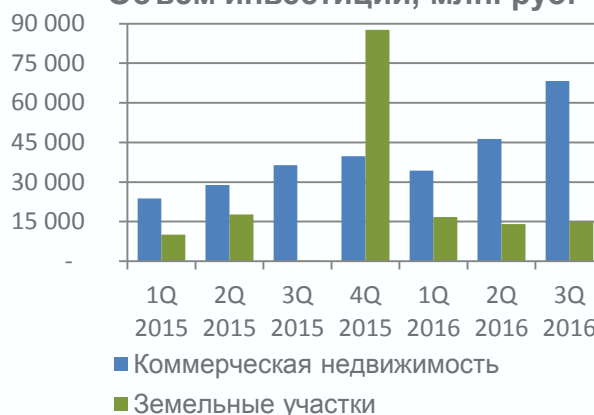
В 3Q 2016 г. инвестиционный рынок Москвы показал высокую активность. **Общий объем инвестиций в недвижимое имущество** Москвы составил **\$1 287,7 млн. (83 247,2 млн. руб.)**, что на **39% выше по сравнению со 2Q 2016 г.** (как в рублевом, так и в долларовом эквиваленте). Динамика за январь-сентябрь 2016 г. также оказалась положительной – объем инвестиций вырос на 39% (в долларовом эквиваленте) по сравнению с аналогичным периодом 2015 года. Наибольшая активность (68% от общего объема) по-прежнему сконцентрирована в офисном секторе.

➤ **Инвестиции в коммерческую недвижимость** продолжают занимать лидирующие позиции, в 3Q 2016 года они составили **\$1 056,5 млн. (68 301,8 млн. руб.)**, увеличившись по сравнению со 2Q 2016 на 48%. Офисный сегмент увеличил долю в объеме инвестиций в коммерческую недвижимость с 67% до 83% за квартал. Крупнейшей сделкой стала покупка Сбербанком БЦ «President Plaza» за \$570 млн. (36 860 млн. руб.) Другая значимая сделка - продажа офисов башни «Око», Мэрии Москвы (сумма сделки составила порядка 14,3 млрд. руб.). Также была закрыта сделка по приобретению «O1 Properties» БЦ «Аврора бизнес парк» площадью около 86 тыс. кв. м за \$500 млн. (около 32,3 млрд. руб.). Сделка прошла в неденежной форме. Тенденция последнего времени - сделки по приобретению отдельно стоящих офисных зданий небольшой площади в центре Москвы с устойчивыми ценами на уровне 200 – 250 тыс. руб./кв.м.

В секторе торговой недвижимости состоялась сделка по приобретению компанией «Mercury» оставшихся 30% торговых помещений ЦУМа, ставшей единственным владельцем. Значительная часть сделок – приобретение активов на дефолтных рынках. Например, продажа производственно-складского комплекса на Волоколамском шоссе за 995 млн. руб.

- **Объем инвестиций в земельные участки составил \$231,2 млн. (14 945,4 млн. руб.)** или 107% по отношению ко 2Q 2016 г. Данный объем в основном сформирован крупными сделками по приобретению земельных участков под жилье.
- В 3Q 2016 г. закрыто две сделки с иностранным капиталом: покупка «IKEA» земельного участка 12 га на Каширском шоссе для строительства гипермаркета и приобретение немецкой компанией «Queisser Pharma» офисного здания (711 кв.м.) в центре Москвы.
- На фоне умеренно жестких условий денежно-кредитной политики ЦБ РФ **ставки капитализации по итогам 3Q 2016 г. остались прежними.**

Объем инвестиций, млн. руб.



Динамика объема инвестиций по секторам, млн. руб.



3-й квартал 2016 г.

Выводы

По итогам января-августа 2016 г. инфляция существенно замедлилась как в Москве, так и в целом по России, и, по оценке Внешэкономбанка (ВЭБ), к концу 2016 года снизится до 5,5-6%. Однако, как отмечает Банк России, инфляционные риски сохраняются.

По прогнозу ВЭБ, в 3Q 2016 г. ВВП России может вырасти на 0,2% в квартальном выражении, в 4Q 2016 г. ожидается спад на 0,1%; в целом по году ВВП России упадет на 0,7%. Базовый прогноз Минэкономразвития РФ предполагает нулевую динамику промышленности по итогам 2016 г.

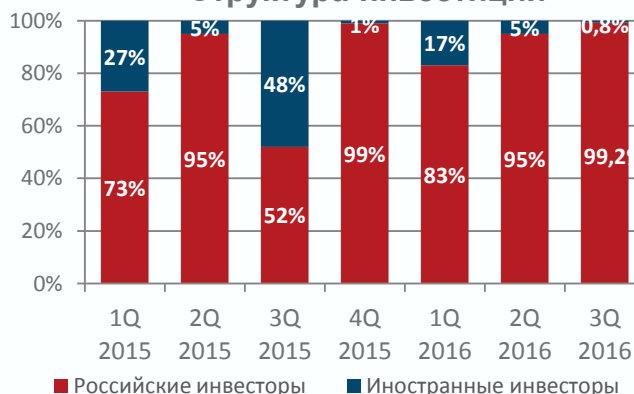
Снижение ключевой ставки Банком России оказалось ниже ожидаемого и недостаточным для оживления деловой активности. По прогнозам ЦБ РФ, в 2017 г. темпы роста кредитования останутся на уровне 2016 г. (4-6%), оживление на рынке банковских кредитов может начаться не ранее 2018 года, когда кредитный портфель ЦБ может вырасти на 7–9%.

Таким образом, позитивные тенденции в сфере макроэкономики не привели к серьезному улучшению, а лишь помогли поддержать восстановительный тренд в экономике. По прогнозам ВЭБ, **перехода к более устойчивой фазе роста экономики можно ожидать в 2017 г.** в случае увеличения цены нефти. По оценкам ЦБ РФ, роста экономики также можно ожидать только в 2017 г., но он будет невысоким — менее 1%.

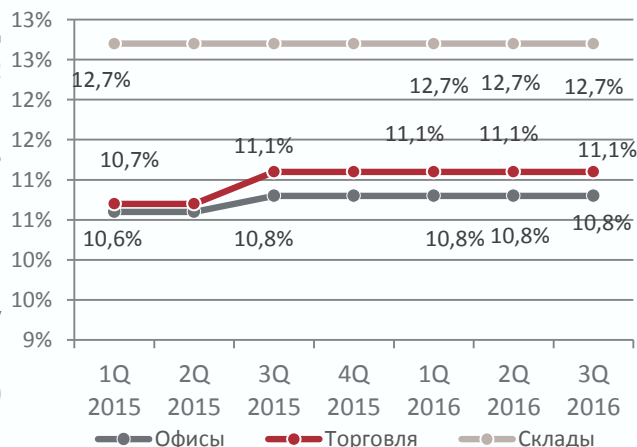
ИТОГИ И ПРОГНОЗЫ ДЛЯ РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ МОСКВЫ

- Объем инвестиций по итогам 1-3Q 2016 г. составил \$2 896,7 млн. (194 633,6 млн. руб.), что выше 1-3Q 2015 г. на 62% в RUB, и на 39% в USD.
- Общий объем сделок в 3Q 2016 г. составил \$1 287,7 млн. (83 247,2 млн. руб.), что сравнимо со всем 1 полугодием 2016 года.
- За 3Q 2016 г. доля офисного сегмента в объеме инвестиций в коммерческую недвижимость увеличилась с 67% до 83%. Около 30% от общего числа сделок в офисном секторе приходится на небольшие офисные здания площадью до 2 000 кв. м.
- Наблюдается рост числа сделок приобретения офисных зданий с целью реконструкции под апартаменты (18% от общего числа сделок в 3Q 2016 г.)
- В 3Q 2016 г. практически весь объем инвестиций в Москве пришелся на российские источники капитала. Доля иностранных инвестиций составила менее 1%.
- В 4Q 2016 г. ожидается закрытие сделок на сумму порядка 770 млн. USD (50 000 млн. RUB). Общий объем инвестиций в 2016 г. оценивается в 3 640 млн. USD (236 600 млн. RUB).

Структура инвестиций



Динамика ставок капитализации



3-й квартал 2016 г.

Наиболее крупные сделки по сегментам

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь	Цена (экспертно)	Примечания
Офисная недвижимость					
БЦ «President Plaza» (Кутузовский пр., д. 32, корп. 2)	«Международный центр девелопмент» (МЦД)	Сбербанк	193 611 кв. м	36 892 млн. руб.	
Офисные площади в башне «Око», ММДЦ «Москва- Сити» (Пресненская наб., д. 8, с. 1)	Capital Group	Мэрия Москвы	55 000 кв. м	14 300 млн. руб.	
БЦ «Аврора Бизнес Парк» (Садовническая наб., д. 77)	Forum Properties	O1 Properties	86 000 кв. м	32 325 млн. руб.	Сделка прошла в неденежной форме: компания обменяла на объект свои акции.
Офисные площади в МФК «Водный» (Кронштадтский б-р, д. 6/5)	MR Group	банк «Зенит»	2 200 кв. м	1 200 млн. руб.	
Офисный комплекс (БЦ "Садовническая наб., 69" и "Садовническая. 76")		ООО УК «Градиент»	10 355,5 кв. м	1 007 млн. руб.	
БЦ «Потаповский» (Потаповский пер., д. 5, с. 4)	АО «Концерн Росэнергоатом»	ООО «Алгоритм Инвестиций»	6 669 кв. м	500 млн. руб.	
Офисные площади в БЦ «Савеловский Сити», корпус «Дэвис» (ул. Новодмитровская, д.2)	MR Group		2 071 кв.м	298 млн. руб.	
Производственно-складская недвижимость					
Имущественный комплекс (Волоколамское шоссе, 89)			30 200 кв. м	830 млн. руб.	Комплекс включает 6 офисных и производственно- складских зданий.
Производственное здание (пекарня) (Волоколамское шоссе, 77)			6 523 кв. м	165 млн. руб.	
Торговая недвижимость					
30% торговых помещений ЦУМа (ул. Петровка, д. 2)	ООО «Аркада Холдинг»	ГК Mercury	19 300 кв. м	5 790 млн. руб.	ГК Mercury приобрела 100% долей ООО «Аркада холдинг» и стала единоличным собственником ЦУМа.
ТЦ «Солнечный I» (Солнцево)	Финская инвестиционная компания Sponda	IT Development	11 650 кв. м	712 млн. руб.	

3-й квартал 2016 г.

Наиболее крупные сделки по сегментам

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь	Цена (экспертно)	Примечания
<i>Гостиничная недвижимость, апартаменты</i>					
МФК «Лайнер» (Ходынское поле)	ГК «Интеко»	АИЖК	8 850 кв. м	2 000 млн. руб.	
<i>Земельные участки (ЗУ)</i>					
ЗУ на ул. Княжнина, вл. 24 (ТПУ Лефортово)	АО «Мосинжпроект»	Застройщик ООО "Интерфлора"	3 969 кв. м	100 млн. руб.	Планируется построить 14,2 тыс. кв. м жилья, а также объекты коммерческой недвижимости. Разрешенная площадь строительства – 27,1 тыс. кв. м.
ЗУ (ТПУ «Селигерская»)	АО «Мосинжпроект»	ООО «Моспром-эксплуатация»	49 800 кв. м	64 млн. руб.	Разрешенная площадь строительства – 173,3 тыс. кв. м.
ЗУ (ТПУ «Рассказовка»)	АО «Мосинжпроект»	ООО "СМС"	113 000 кв. м	78 млн. руб.	Разрешенная площадь строительства – 297,7 тыс. кв. м.
ЗУ в р-не Остафьево	RDI Group	"Самолет Девелопмент"	137 га	1 200 млн. руб.*	Планируется построить 1 млн. кв. м жилых и коммерческих площадей.
ЗУ в г. Люберцы, ул. 8 Марта, 8а		ООО «РегионИнвест»	181 976 кв. м	1 471 млн. руб.	Планируется редевелопмент под жилую функцию.
Проект МФК «Пресня Сити» (Ходынская ул.)	Coalco Development	ООО «ВТБ Недвижимость»	17 000 кв. м	3 705* млн. руб.	Планируемая площадь – 194 тыс. кв. м, в т.ч. 8,5 тыс. кв. м - площадь коммерческих помещений.
Проект ЖК «Царская площадь»	Coalco Development	ООО «ВТБ Недвижимость»		5 090* млн. руб.	Общая площадь – 289,75 тыс. кв. м.
Проект ЖК «Басманный, 5»	Coalco Development	ООО «ВТБ Недвижимость»		558* млн. руб.	Общая площадь – 26,696 тыс. кв. м
ЗУ (23 км Каширского шоссе)	IKEA	АО «Совхоз им. Ленина»	12 га	500 млн. руб.	Под строительство гипермаркета.
<i>Не учтенные сделки (на стадии подписания)</i>					
ЗУ в р-не Остафьево	RDI Group	"Самолет Девелопмент"	817 га	.	

* Экспертная оценка.

** ВТБ стала владельцем 90% в проектах.

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
2015	4Q	факт	11 783 млрд.руб.	12,5% (янв.-нояб.)	11%	94,9% (янв.-нояб.)	599,9 млрд.руб (янв.-окт.)	160 млрд.\$ (янв.-сент.)
		динамика	-2%	+45%	0%	+0,2%	+1,3%	-37,5%
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%

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	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%
	3Q	факт	\$ 1 056,5 млн.	\$ 231,2 млн.	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	+48%	+7%	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

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