

Обзор рынка инвестиций Москвы 1 кв. 2018 г.

1 квартал 2018

MAIBecsar

1-й квартал 2018 г.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 26.03.2018)	7,25%
Динамика показателя по сравнению с 4Q 2018 г.	-0,5 п.п. ↓
Общий объем инвестиций за 1Q 2018 г., в том числе:	524 млн. USD (29 762 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 4Q 2017 г.	-78% (-79%) ↓
▪ Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 1Q 2018 г.	429 млн. USD (24 366 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 4Q 2017 г.	-81% (-81%) ↓
▪ Объем инвестиций в земельные участки за 1Q 2018г.	95 млн. USD (5 396 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 4Q 2017 г.	-39% (-41%) ↓
Ставки капитализации	
• В сегменте офисной недвижимости	10,5%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 4Q 2017 г.	0 п.п.
• В сегменте торговой недвижимости	11%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 4Q 2017 г.	0 п.п.
• В сегменте складской и производственной недвижимости	12,5%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 4Q 2017 г.	0 п.п.

Общая макроэкономическая ситуация

За 1 квартал 2018 года инфляция в РФ составила 0,81% и, по прогнозу Минэкономразвития, весь год будет ниже целевого уровня 4%.

В условиях стабилизации инфляции на низких уровнях, ЦБ России смягчил денежно-кредитную политику, в марте ключевая ставка снижена до 7,25%.

Курс рубля, находившийся в 1 квартале в коридоре 57-58 руб./долл. США, ослаб под давлением новых антироссийских санкций, создавая риски ускорения инфляции.

В условиях продления сделки ОПЕК+ до конца 2018 года, цена на нефть находится вблизи максимальных значений диапазона \$62-70/баррель, в котором она торгуется с ноября 2017 года, оказывая поддержку рублю.

Динамика среднеквартального курса доллара и цен на нефть



1-й квартал 2018 г.

Общая макроэкономическая ситуация

В 1 квартале 2018 г. инфляция в Москве составила 1% (+0,2 п.п. к общероссийскому уровню, -0,4 пп. к 1 кварталу 2017 г.)

Объем промышленного производства за январь-февраль 2018 г. в Москве вырос на 17,8% по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. (за январь-февраль 2017 г. промышленное производство в столице составило 83,5%). В феврале 2018 г. рост производства относительно февраля 2017 г. составил 26,6%.

Объем инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Москвы (по полному кругу хозяйствующих субъектов) в январе-декабре 2017г. **составил 1 972,3 млрд руб. (112,8% к уровню января-декабря 2016 г.)** По данным Департамента экономической политики и развития города, 59% инвестиций в основной капитал Москвы в 2017 году – собственные средства организаций.

Внешнеторговый оборот Москвы по итогам 2017 г. увеличился на 27% по сравнению с 2016 г. и составил в текущих ценах 247,2 млрд. USD, в том числе экспорт – 148,6 млрд. USD, (рост на 25,5% к 2016 г.), импорт – 98,6 млрд. USD (рост на 29,1% к 2016 г.)

В 2017 г. Москва осуществляла торговлю с 223 странами мира. С долей 18,6% в товарообороте лидирует Китай.

41,7% экспорта приходится на 5 стран, в т.ч. Алжир (10%), Казахстан (9,8%), Беларусь (8,5%), Египет (7,2%) и Китай (6,2%).

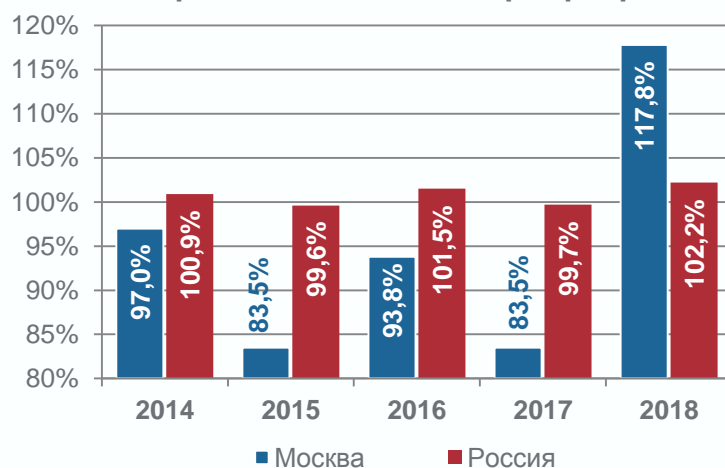
В объеме импорта с общей долей 55,7% лидируют Китай (21,8%), Германия (11,2%), США (7,3%), Франция (6%), Италия (4,8%) и Беларусь (4,6%)*

*Данные Департамента внешнеэкономических и международных связей города Москвы.

Индекс потребительских цен за 1Q 2018 г.



Индекс промышленного производства за январь-февраль



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



По данным Росстата, Минэкономразвития, Департамента экономической политики Москвы

Индикаторы инвестиционного рынка

После исключительного результата 4 квартала 2017 г., рынок инвестиций Москвы замедлился. В 1 квартале 2018 г. общий объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы составил \$524 млн (29 762 млн руб.), что в 4,6 раза ниже объема за 4 квартала 2017 г. и в 1,3 раза ниже уровня 1 квартала 2017 г. Крупных сделок зафиксировано не было, 75% вложений сформировано сделками размером 1,5 – 5 млрд RUB.

- В 1 квартале 2018 г. основная доля (82%) инвестиций по-прежнему приходится на коммерческую недвижимость. Объем вложений составил \$429 млн (24 366 млн руб.), -81% к 4 кварталу 2017 г.

- Офисы (19%):** доля сегмента, традиционно лидирующего на рынке инвестиций Москвы, снизилась с 44% за 2017 год до 19% за 1Q 2018 года.

- Торговля (31%):** рынок сформирован сделками по продаже недостроенного ТРЦ «Торжок» (124 тыс. кв.м) за 5,2 млрд RUB и ТЦ «Карамель» (13,5 тыс. кв.м) за 1,7 млрд RUB.

- Производство (31%):** ФСК «Лидер» приобрела Завод ЖБИ за 2 млрд RUB.

- Гостиницы (14%):** компания Airhotel приобрела отель «Аэростар» за 2,9 млрд RUB.

- Объем инвестиций в земельные участки в 1 квартале 2018 г. составил \$95 млн (5 396 млн руб.), -39% в USD (-41% в RUB).

Stone Hedge купила участок 0,48 га на Долгоруковской улице за 700 млн руб., ФСК «Лидер» приобрела участок 1,8 га в Хорошевском р-не за 1,5 млрд руб.

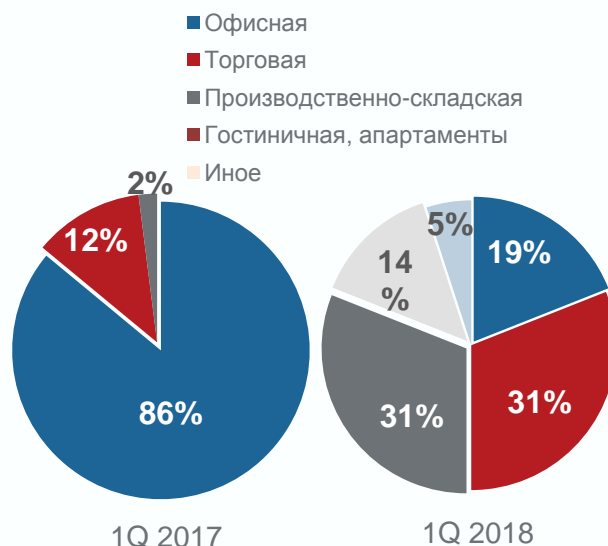
- Активность иностранных инвесторов на низком уровне - 2%.

- Ставки капитализации по итогам 1Q 2018 г.: офисы - 10,5%, торговля – 11%, склады – 12,5%.

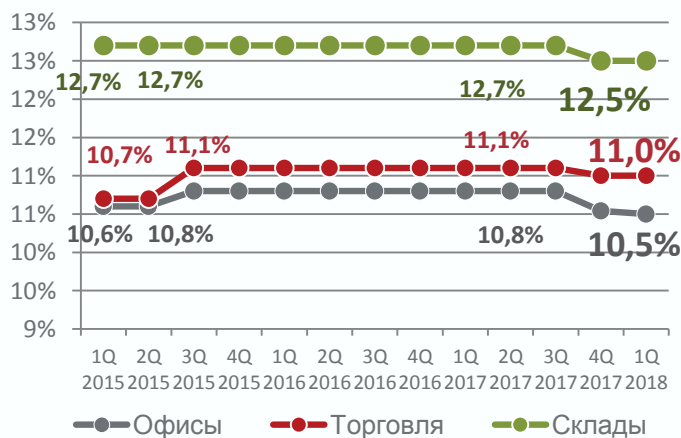
Объем инвестиций, млн. руб.



Структура инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы



Динамика ставок капитализации



Выводы

В 1 квартале 2018 года цена на нефть под влиянием соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи до конца 2018 года достигла более чем трехгодичного максимума. В конце квартала нефтяные котировки марки Brent находились вблизи максимальных значений диапазона \$62-70/баррель, в котором нефть торгуется с ноября 2017 года.

В соответствии с ожиданиями рынка, инфляция потребительских цен в России в марте выросла до 2,4%, оставаясь существенно ниже целевого показателя ЦБ в 4%.

Укрепившийся, благодаря стабилизации цен на нефть, рубль, в конце 1 квартала 2018 торговался на уровне 57-58 руб./долл. Однако под влиянием введения санкций США в отношении российских должностных лиц, бизнесменов и компаний, курс рубля возобновил негативную динамику в американской валюте, что ведет к риску ускорения инфляции.

1,5-1,8% - среднегодовой рост ВВП за 1 квартал 2018 года (по оценке ЦБ РФ). На 2018 год рост останется скромным и составит 1,7% (по прогнозу Мирового Банка) и 2,1% (по прогнозу Минэкономразвития).

ИТОГИ И ПРОГНОЗЫ ДЛЯ РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ МОСКВЫ

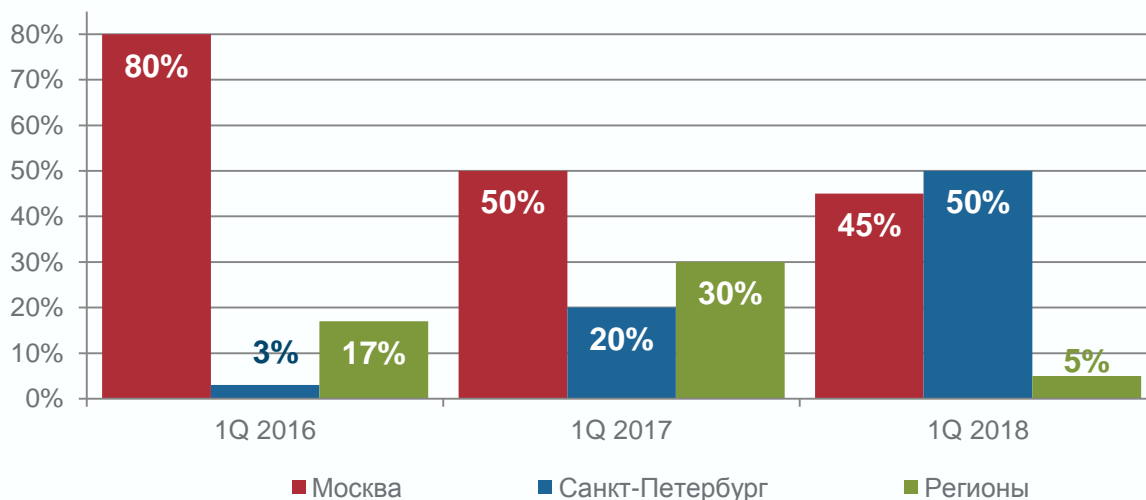
Несмотря на благоприятный экономический контекст 1 квартала 2018 года (низкий уровень инфляции, стабильный рубль и смягчение условий кредитования), рынок инвестиций Москвы замедлился: в 1 квартале 2018 объем сделок составил \$523 млн (29 762 млн руб.) или -78% в USD к 4 квартала 2017 года и -22% в USD к 1 кварталу 2017 года. На долю офисов в 1 квартале 2018 года приходится 19% против 44% от общего объема за весь 2017 год и 86% за 1 квартал 2017 г.

На фоне оживления инвестиционной активности в Санкт-Петербурге, доля Москвы в общем объеме инвестиций в РФ в 1 квартале 2018 снизилась до 45%.

Основными инвесторами по-прежнему являются российские игроки, доля иностранных инвестиций не превышает 2%.

Во 2 квартале 2018 года ожидается усиление инвестиционной активности и закрытие сделок на сумму 60-80 млрд руб.

Структура инвестиций в России



Наиболее крупные сделки по сегментам

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь, кв. м	Цена, млн. руб. (экспертно)	Примечания
<i>Торговая недвижимость</i>					
ТРЦ «Торжок» (г. Химки)	н/д	ООО «СБК Регион»	123 660	5 200	Строительная готовность 73%.
ТЦ «Карамель» (Перовская ул., д. 61А)	н/д	АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант- Инвест»	13 529	1 700	--
<i>Офисная недвижимость</i>					
БЦ Pallau-RB (1-й км Рублево-Успенского шоссе)	н/д	правительство Подмосковья	29 000	3 500	--
<i>Складская недвижимость</i>					
Завод ЖБИ («ЛСР. Строительство-М») (Новохоловская ул.)	ПАО «Группа ЛСР»	ФСК «Лидер»	н/д	2 000	--
имущественный комплекс фабрики «Лигgett-Дукат» (Каширское шоссе)	Japan Tobacco	ООО «Русэко»	30 167	1 000	--
<i>Гостиничная недвижимость</i>					
отель «Аэростар» (Ленинградский пр.)	н/д	Компания Airhotel, управляющая омским гостиничным комплексом «Турист»	н/д	2 900	--
<i>Иное</i>					
135 машиномест в «Москва Сити»	н/д	Правительство Москвы	н/д	1 000	--

Наиболее крупные сделки по сегментам

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь, кв. м	Цена, млн. руб. (экспертно)	Примечания
<i>Земельные участки</i>					
ЗУ (Долгоруковская ул., вл. 23)	н/д	Stone Hedge	4 800	700	Элитный жилой комплекс площадью 5000 кв. м.
ЗУ (Хорошевский р-н)	н/д	ФСК Лидер	18 000	1 500	Под жилье бизнес-класса.
Половина проекта строительства торгового кластера (46,5% в капитале ООО «Эксперт-ТРК») (д. Боброво, Ленинский р-н)	ООО «Эксперт-ТРК»	Совладелец холдинга «Адамант»	200 000	1 600	Торговый кластер 60 тыс. кв. м.
ЗУ (Одинцовский р-н)	н/д	TH Group (Вьетнам)	70 000	500	-

Динамика макроэкономических показателей 2018 г.
(по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.)

период		факт/ динамика	ВРП (прогноз)	Инфляция	индекс промышлен- ного производства	объем инвестиций в основной капитал	внешнеторго- вый оборот Москвы
2017	1Q	факт	н/д	1,4%	83,8	280,8 млрд. руб.	55,5 млрд. \$
		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%	103,0%	1972,3 млрд. руб.	247,2 млрд. USD
		динамика	102,0	-38,7%	+8,5%	112,8%	+27%
2018	1Q	факт	15 846 млрд.руб.	1%	117,8% (январь-февраль 2018)	н/д	н/д
		динамика	102,1	-28,6%	+41%	--	--

Движение рынков в 2018-2017 гг.
(по сравнению с предыдущим кварталом)

Период	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	
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%
2018	1Q	факт	\$ 524 млн.	\$ 429 млн.	\$ 95 млн.	7,25%	10,5%	11%	12,5%
		динамика	-78%	-81%	-39%	-6,5%	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

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

www.naibecar.com