

ОБЗОР РЫНКА
ИНВЕСТИЦИЙ
МОСКВЫ
2 кв. 2017 г.

2 квартал 2017

MAI Вестар

2-й квартал 2017 г.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 19 июня 2017 г.)	9,0%
Динамика показателя по сравнению с 1Q 2017 г.	-0,75 п.п. ↓
Общий объем инвестиций за 2Q 2017 г., в том числе:	1 357 млн. USD (77 610 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 1Q 2017 г.	+104% (+98%) ↑
▪ Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 1Q 2017 г.	1 146 USD млн. (65 533 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 1Q 2017 г.	+78% (+74%)
▪ Объем инвестиций в земельные участки за 2Q 2017г.	211 USD млн. (12 077 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 1Q 2017 г.	+784% (+760%) ↑
Ставки капитализации	
• В сегменте офисной недвижимости	10,8%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2017 г.	0%
• В сегменте торговой недвижимости	11,1%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2017 г.	0%
• В сегменте складской и производственной недвижимости	12,7%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2017г.	0%

Общая макроэкономическая ситуация

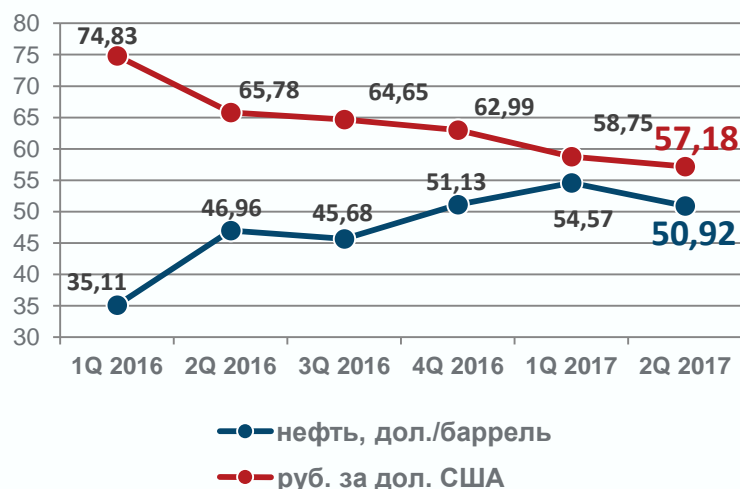
Ситуация на рынке нефти остается нестабильной в результате новой конкуренции со стороны сланцевой нефти США и наращивания производства в Ливии и Нигерии. В июне зафиксированы самые низкие с августа 2016 г. уровни цен на нефть марки Brent на уровне \$45/баррель.

Рубль, следуя за ценой нефти, подешевел с 56,5 руб./USD в апреле до 58,1 руб./USD в июне.

Инфляция остается в пределах целевых значений, в январе-мае годовая инфляция составила 4,1%.

В условиях низкой инфляции ЦБ РФ проводит курс на снижение ключевой ставки, которая на конец 2Q составила 9,0%.

Динамика среднеквартального курса доллара и цен на нефть



2-й квартал 2017 г.

Общая макроэкономическая ситуация

В январе-мае 2017 г. инфляция в Москве традиционно выше российской - 2,5%, +0,8 п.п. к общероссийскому уровню (1,7%).

После периода роста, зафиксированного в 3-4Q 2016 г., **промышленность Москвы снова падает.**

В январе-мае индекс промышленного производства составил 85,9% к соответствующему периоду 2016 г.

Существенное сокращение объемов производства отмечено в сфере добычи полезных ископаемых, падение за январь-май 2017 г. составило 75,5% по сравнению с аналогичным периодом 2016 г.

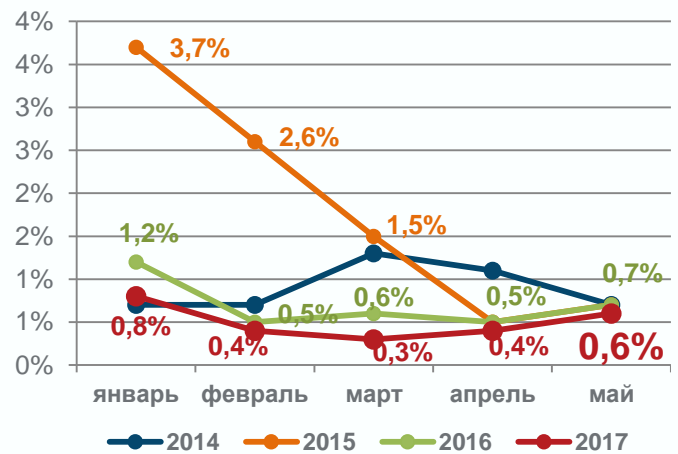
В 1Q 2017 г. **Москва сохранила рост инвестиций в экономику города.**

Объем инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Москвы (по полному кругу хозяйствующих субъектов) в январе-марте 2017 г. **составил 280,8 млрд. руб. (128,6% к уровню января-марта 2016 г.)** 40,3% средств направлено на закупку машин, оборудования, транспортных средств, производственного и хозяйственного инвентаря; 37,6% - в нежилые здания и сооружения и в улучшение земель.

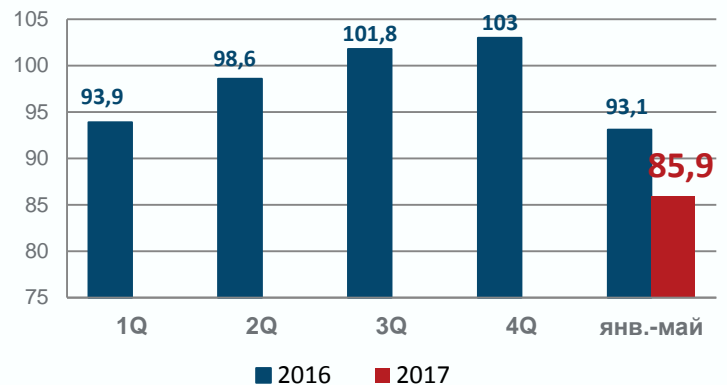
Внешнеторговый оборот Москвы за январь-март 2017 г. вырос и составил в текущих ценах 55,5 млрд. USD, увеличившись по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. на 37,8%, в том числе экспорт – 36 млрд. USD, (вырос на 43,9%), импорт – 19,5 млрд. USD (увеличился на 27,8%).

Крупнейшими торговыми партнерами Москвы по показателю товарооборота остаются Китай, Германия и Нидерланды (далее зарубежье), а также Белоруссия, Казахстан и Украина (страны СНГ).

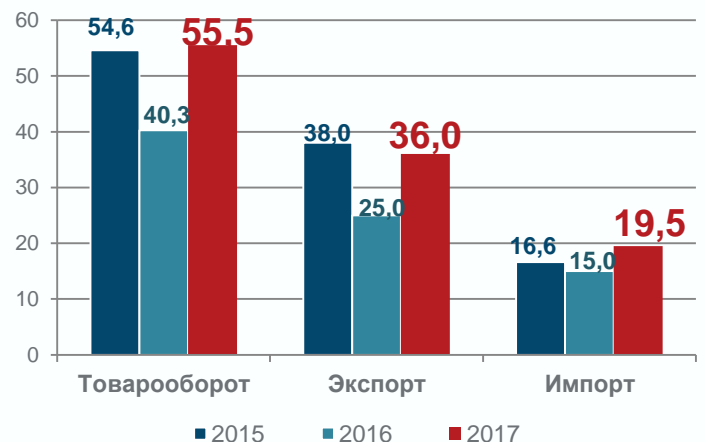
Индекс потребительских цен



Индекс промышленного производства



Итоги внешней торговли Москвы за янв.-мар. 2017 (млрд. долл. США)



2-й квартал 2017 г.

Индикаторы инвестиционного рынка

Во 2Q 2017 г. общий объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы составил \$1 357 млн. (77 610 млн. руб.), рекордный объем в долларовом эквиваленте, начиная с 1Q 2016 г.

За I полугодие 2017 г. объем инвестиций составил \$2 024 млн. (116 674 млн. руб.) (+26% в USD, + 4,8% в RUB к I полугодию 2016 г.)

- Во 2Q 2017 г. основная доля (84%) инвестиций приходится на коммерческую недвижимость. Общая сумма заключенных сделок составила \$1 146 млн. (65 533 млн. руб.), динамика к 1Q 2017 г. составляет +78% в USD, +74% в RUB.

По традиции наиболее активен офисный сегмент – его доля составляет 52% от общего числа сделок с коммерческой недвижимостью.

Крупнейшей инвестиционной сделкой в сегменте стала продажа МФК «Воздвиженка-центр» (66,5 тыс. кв. м) за 11 млрд. руб. (покупатель – китайская компания Fosun Group (совместно с Avica Management Company).

В рамках погашения задолженности по кредитам Группа «Сафмар» стала владельцем БЦ «Dominion Tower» (22,4 тыс. кв.м), стоимость 8 млрд. рублей.

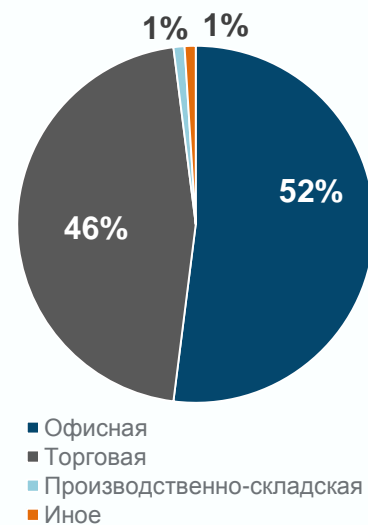
Во 2Q 2017 г. доля торгового сегмента составила 46% в структуре спроса на коммерческую недвижимость. Заключена сделка по продаже ТЦ «Горбушкин двор» (60 тыс. кв. м) за 28,6 млрд RUB.

- Объем инвестиций в земельные участки во 2Q 2017 г. составил \$211 млн. (12 077 млн. руб.), динамика к 1Q 2017 г. составляет +784% в USD, +760% в RUB. 70% сделок по приобретению земельных участков заключены с целью последующего строительства жилья.
- Доля иностранных инвестиций - 14%.
- Ставки капитализации по итогам 2Q 2017 г. остались прежними: офисы - 10,8%, торговля – 11,1%, склады – 12,7%.

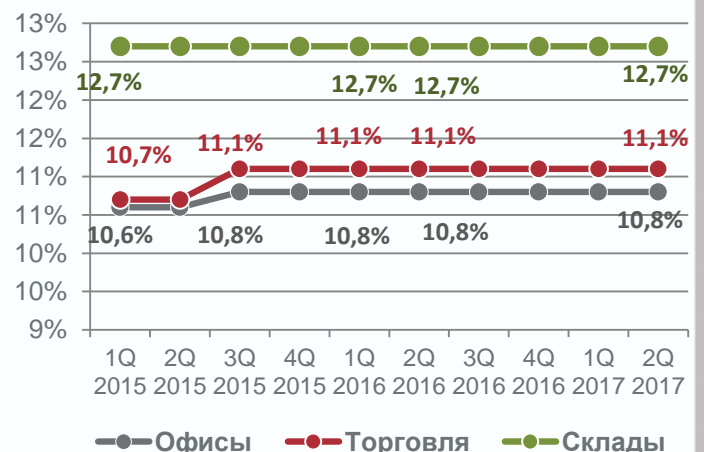
Объем инвестиций, млн. руб.



Структура инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы за 2Q 2017 г.



Динамика ставок капитализации



2-й квартал 2017 г.

Выводы

Во 2Q 2017 г. в российской экономике наблюдались положительные сдвиги. В мае розничные продажи выросли (+0,7%) второй раз подряд после более, чем годовичного периода сокращения; также увеличилась реальная заработная плата и уменьшилась официальная безработица. Для дальнейшего стимулирования экономики, на фоне снижения темпов инфляции до 4,1%, во 2Q 2016 г. ЦБ РФ дважды снижал ключевую ставку.

Дальнейшему восстановлению российской экономики может помешать снижение нефтяных котировок и ослабление рубля. В результате увеличения добычи странами, которые освобождены от обязательств по сокращению производства в рамках соглашений ОПЕК (в частности, Ливия и Нигерия), а также роста производства сланцевой нефти США, цены на нефть Brent в июне упали до уровня \$45/баррель. Вслед за снижением нефтяных цен, началось ослабление рубля. Во втором полугодии 2017 г. прогнозируется продолжение нисходящего тренда как из-за снижения ставки ЦБ РФ, так и в результате внешних факторов, в частности, повышения ставки ФРС США (в июне процентная ставка повысилась до 1-1,25%).

ИТОГИ И ПРОГНОЗЫ ДЛЯ РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ МОСКВЫ

- За I полугодие 2017 г. объем инвестиций Москвы составил **\$2 024 млн. (116 674 млн. руб.)** (+26% в USD, + 4,8% в RUB к I полугодию 2016 г.)
- Объем инвестиций за **2Q 2017 г. составил \$1 357 млн. (77 610 млн. руб.)**, рекордный объем в долларовом эквиваленте начиная 1Q 2016 г.
- Во 2Q 2017 г. 46% от общего числа сделок в секторе коммерческой недвижимости приходится на торговый сегмент благодаря крупнейшей сделке по продаже ТЦ «Горбушкин двор» (60 тыс. кв. м) за 28,6 млрд RUB.
- В отчетном периоде 52% от общего числа сделок - офисный сегмент. Продан МФК «Воздвиженка-центр» (66,5 тыс. кв. м) за 11 млрд. руб. (покупатель – китайская компания Fosun Group (совместно с Avica Management Company).
- Доля иностранных инвестиций - 14%.
- В 3Q 2017 г. ожидается закрытие сделок на сумму порядка 55 - 60 млрд. RUB).

Структура инвестиций Москвы



2-й квартал 2017 г.

Наиболее крупные сделки по сегментам

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь, кв. м	Цена, млн. руб. (экспертно)	Примечания
Офисная недвижимость					
МФК «Воздвиженка-центр» (б. Военторг) (ул. Воздвиженка, д. 10)	ТД «Центральный военный универсальный магазин»	китайская компания Fosun Group (совместно с российской компанией Avica Management Company)	66 474	11 000	--
БЦ «Dominion Tower» (ул. Шарикоподшипниковская, д. 5)	«ДоминионМ» (ГК «Пересвет-Инвест»)	Группа «Сафмар»	21 400	8 000	В рамках погашения задолженности по кредитам.
БЦ «Легион TI» (Большая Татарская ул., 11)	ПАО «ГМК «Норильский никель»	«RCP Investments II Ltd»	28 864	5 700	--
Административное здание (Варшавское шоссе, 42)	ОАО «Счетмаш-Инфо»	-	38 391	1 990	В банкротстве.
Офисное здание (ул. Земляной Вал, д. 50А, с. 3)	-	ГК «РИОТЭКС»	9 240	1 100	--
Имущественный комплекс (четыре административных здания) (Новорязанская ул., д. 8А)	структура «Росатома»	-	15 800	900	В рамках реструктуризации непрофильных активов.
Торговая недвижимость					
ТЦ «Горбушкин двор» (Багратионовский проезд, 7)	Сергей Подлисецкий, генеральный директор компании «Русь Ойл»	Виктор Харитонин, акционер компании «Фармстандарт»	60 000	28 590	--
Производственно-складская недвижимость					
Склад класса А+ «PNK-ПАРК – Валищево» (32 км Симферопольского шоссе)	-	«Техстройконтракт»	14 000	420	--
Производственно-складской комплекс (Химки, Лобненское шоссе, общественно-транспортная зона «Шереметьево»)	ЗАО «ИНВЕСТСТРОЙ-15»	-	52 000	267	В банкротстве.

2-й квартал 2017 г.

Наиболее крупные сделки по сегментам

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь, кв. м	Цена, млн. руб. (экспертно)	Примечания
<i>Земельные участки</i>					
Земельный участок (Амурская ул., 3)	в равных долях генеральный директор MR Group Роман Тимохин и Яков Панченко, основной акционер (70%) «Reviva Holdings»	«Level Group»	65 000	3 300	под жилую застройку
Пром. площадка (Рязанский пр.)	АО «Научно- исследовательски й центр «Строительство»	«Скайтауэр груп»	87 000	1 550	под жилую застройку
Земельный участок (1-я Тверская-Ямская ул.)	«Синдика»	Vesper	6 000	1 601	--
Пром.площадка (Ижорская ул.)	-	«Дон-строй инвест»	156 000	1 600	под жилую застройку
Земельный участок (ул. Красного Маяка, д. 26)	-	«Группа ЛСР»	42 328	992	под жилую застройку

2-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	2Q	факт	12 000 млрд.руб.	3,9%	98,6	548,6 млрд. руб.	85,9 млрд.\$
		динамика	0%	-59%	+13,1%	+1,8%	-20,6%
	3Q	факт	12 000 млрд.руб.	5,0%	101,8	913,6 млрд. руб.	136,3 млрд.\$
		динамика	0%	-56%	+13,6%	+3%	-14,9%
	4Q	факт	12 000 млрд.руб.	6,1%	103,0	1 703,0 млрд. руб.	194,4 млрд.\$
		динамика	0%	-54%	+8,5%	+0,7%	-8,7%
2017	1Q	факт	н/д	1,4%	98,6 (янв. 2017)	280,8	55,5млрд.\$
		динамика	--	-39%	+11,2%	+128,6%	+37,8%
	2Q	факт	н/д	2,5% (янв.- май 2017)	85,9 (янв.-май 2017)	н/д	н/д
		динамика	--	-28,5%	-7,7%	--	--

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	2Q	факт	\$ 929 млн.	\$ 712 млн.	\$ 217 млн.	10,5%	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	+37%	+56%	-3%	-4,5%	0%	0%	0%
	3Q	факт	\$ 1 288 млн.	\$ 1 057 млн.	\$ 231 млн.	10,0%	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	+39%	+48%	+7%	-4,8%	0%	0%	0%
	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%

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