



Обзор рынка инвестиций
Москвы
4 кв. 2018 г.

4 квартал 2018

MAIBесар

4-й квартал 2018 г.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 14.12.2018)	7,75%
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2018 г.	+0,25 п.п.
Общий объем инвестиций за 4Q 2018 г., в том числе:	2 316 млн. USD (154 320 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2018 г.	+201% (+205%) ↑
▪ Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 4Q 2018 г.	2 004 млн. USD (133 539 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2018 г.	+251% (+257%) ↑
▪ Объем инвестиций в земельные участки за 4Q 2018г.	312 млн. USD (20 781 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2018 г.	+56% (+58%) ↑
Ставки капитализации	
• В сегменте офисной недвижимости	10,5%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 3Q 2018 г.	0 п.п.
• В сегменте торговой недвижимости	11%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 3Q 2018 г.	0 п.п.
• В сегменте складской и производственной недвижимости	12,5%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 3Q 2018 г.	0 п.п.

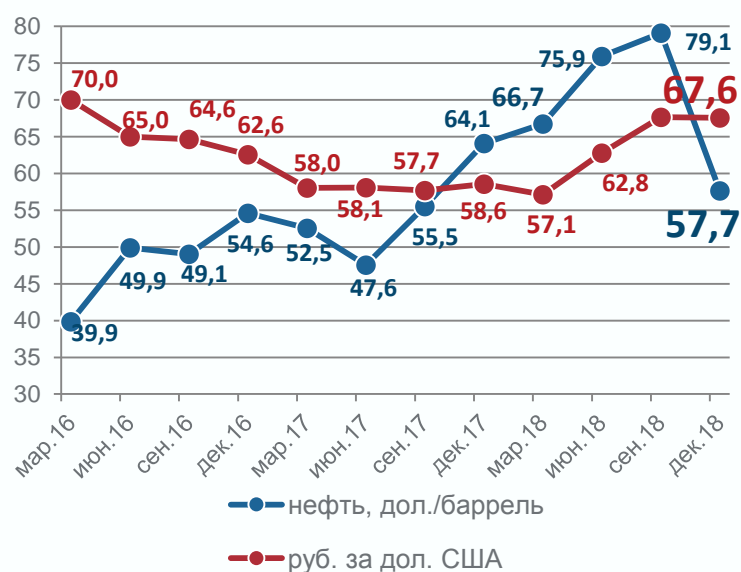
Общая макроэкономическая ситуация

На фоне увеличения мировой добычи нефти и нестабильности финансовых рынков, в 4Q 2018 нефть Brent потеряла 40% своей стоимости и снизилась до уровня в 52-53 \$/баррель в конце декабря. **Общее снижение нефтяных котировок марки Brent за 2018 год составило 19,5%.**

Негативная динамика цен на энергоресурсы в сочетании с санкциями по отношению к России лишили поддержки рубль, который за 2018 год упал к доллару на 17,5%, до 69,8 руб./\$, к евро – на 13,4%, до 79,9 руб./€.

ЦБ РФ дважды за год повышал ключевую ставку, чтобы избежать скачка инфляции, которая с начала года составила 4,3% (верхняя граница целевого уровня 4-4,3%).

Динамика курса доллара и цен на нефть



4-й квартал 2018 г.

Общая макроэкономическая ситуация

По итогам 2018 года, инфляция в Москве составила 4,3% (аналогично общероссийскому уровню). В 2017г. инфляция в столице составляла 3,8%.

По итогам января-ноября 2018 ИПП вырос на 9,1% по сравнению с январем-ноябрем 2017г. и составил 109,1%. Рост достигнут благодаря высоким показателям 1-2Q 2018 г. и низкой базе 2017 г.

Объем инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Москвы (по полному кругу хозяйствующих субъектов) в январе-сентябре 2018г. составил 1232,2 млрд руб., рост +5,6% к уровню января-сентября 2017г. (после роста на 4,8% в годовом выражении в январе-июне 2018 и роста на 0,4% в январе-марте 2018).

73% (+4пп. к 1-3 кв. 2017г.) инвестиций составил частный предпринимательский капитал. На Москву приходится 12% инвестиций в основной капитал, осуществляемых в России.

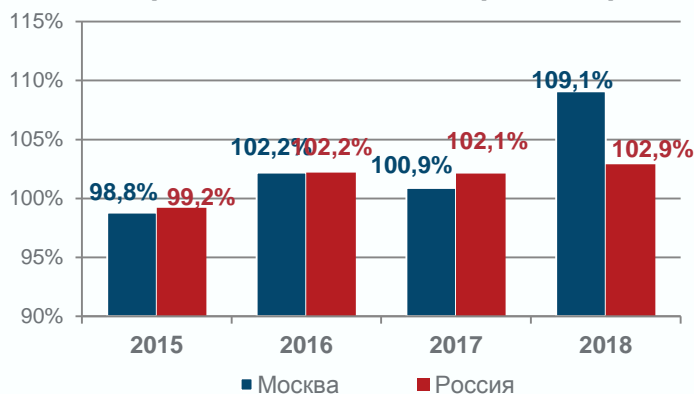
По данным Центрального таможенного управления, внешнеторговый оборот Москвы за 9 месяцев 2018 г. увеличился на 25% по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. и составил в текущих ценах 220 млрд. USD, в том числе экспорт – 144 млрд. USD, (+34,8% к аналогичному периоду 2017 г.), импорт – 76 млрд. USD (+9,8% к аналогичному периоду 2017 г.)

В структуре экспорта по-прежнему преобладают (88%) минеральные продукты, импорта – продукция химической промышленности (22%) и машины, оборудование (47%).

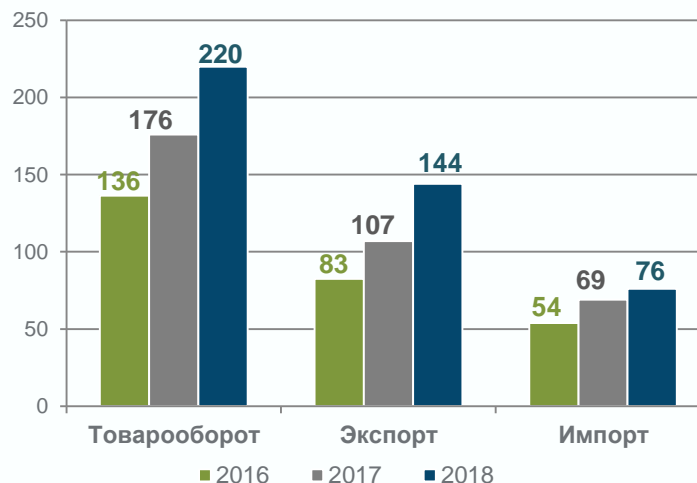
Индекс потребительских цен за январь-декабрь



Индекс промышленного производства за январь-ноябрь



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



Индикаторы инвестиционного рынка

В 4Q 2018 г. рост инвестиций в недвижимое имущество Москвы **компенсировал** слабые итоги 1-3Q 2018г. **Общий объем инвестиций** в 4Q 2018г. составил **154,3 млрд RUB (2,3 млрд USD)**, что на **37% в RUB (+28% в USD)** выше суммарного объема за 1-3Q 2018 г.

- **Объем вложений в коммерческую недвижимость в 4Q 2018 г. достиг 133,5 млрд RUB (2 млрд USD), +257% в RUB и +251 в USD к 3Q 2018 г.**

- **Офисы (71%):** Сбербанк стал владельцем БЦ «Суворов Плаза» (класс А) за 60 млрд. RUB, МТС купила БЦ «Декарт» (класс В+) за 4,2 млрд. RUB. ПАО «Ростелеком» продал здания Центрального телеграфа за 2 млрд. RUB.

- **Торговля (22%):** киргизский фонд KLS Eurasia Venture Fund приобрел ТРК «Ривьера» за 20 млрд RUB.

- **Склады (6%):** ООО «Гиперглобус» купил 49,5 тыс. кв.м в «Логопром Медведково» за 2,2 млрд. RUB, компания PLT приобрела 43 тыс. кв.м в «PNK Северное Шереметьево» за 2 млрд. RUB.

- **Жилье (< 1%):** «Дом.РФ» приобрела для сдачи в аренду корпус в ЖК «Октябрьское Поле» (147 квартир) за 1,2 млрд. руб.

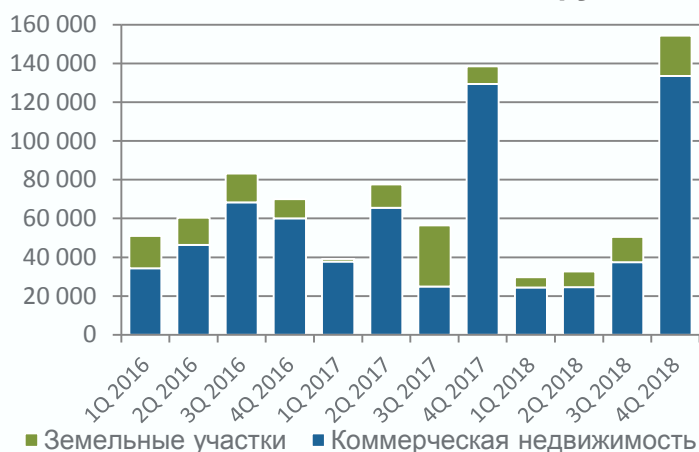
- **Объем инвестиций в земельные участки в 4Q 2018 г. составил 20,8 млрд. RUB (0,3 млрд. USD), +58% в RUB и +56% в USD к 3Q 2018 г.**

«Яндекс» приобрел участок под отелем «Корстон» для организации штаб-квартиры: 4 га за 145 млн USD без НДС (с НДС ≈11 млрд. RUB). Продан имущественный комплекс Минобороны РФ на Садовнической ул. 62 (1,36 га и 13 зданий площадью 7886 кв.м) за 2,4 млрд. RUB.

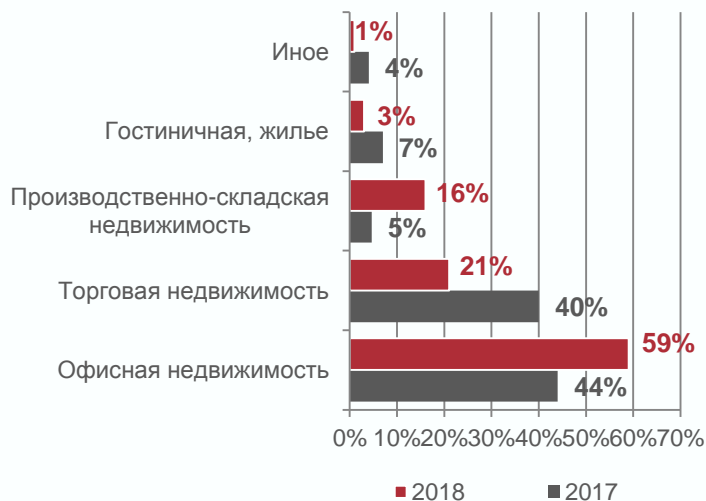
- **Иностранные инвестиции - 16%.**

- **Ставки капитализации по итогам 4Q 2018:** офисы - 10,5%, торговля – 11%, склады – 12,5%.

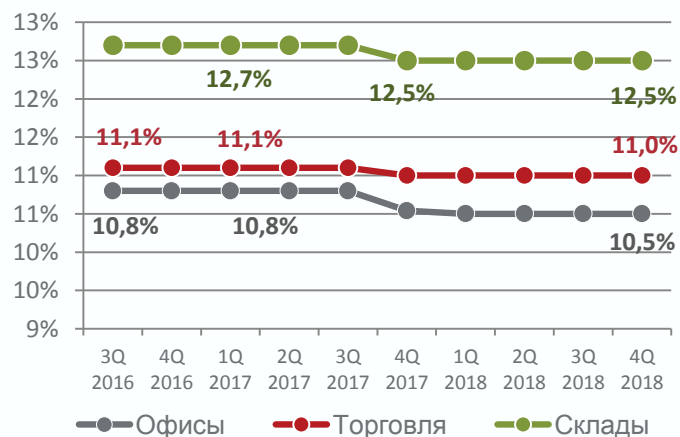
Объем инвестиций, млн. руб.



Структура инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы



Динамика ставок капитализации



Выводы

За последние три месяца 2018г. из-за нарушения членами ОПЕК+ своих обязательств по сокращению добычи в результате угрозы санкций США в отношении Ирана, укрепления позиций США на рынке нефти, повышения ставки ФРС и торговых войн США с Китаем, **цены на нефть Brent упали на 40% до уровня в 52-53 \$/баррель.**

Рубль в декабре 2018г. ослаб до уровня 2016г. и вошел в новый диапазон 67-70 руб./\$ и 78-80 руб./€, снижение к валютам за год составило, соответственно, 17,5% и 13,4%.

Учитывая снижение цен на нефть и возобновившееся давление на цены валют, потенциал укрепления рубля в среднесрочной перспективе выглядит ограниченным.

На фоне прогнозов ускорения инфляции до 5 – 5,5%, ЦБ РФ, вероятно, продолжит политику повышения ключевой ставки.

ИТОГИ 2018 ДЛЯ РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ МОСКВЫ:

В Москве основные экономические показатели, такие как ИПП, объем инвестиций в основной капитал, инфляция, были близки к максимальным. Однако рынок инвестиций в недвижимость замедлился из-за волатильности на фондовых рынках и напряженной геополитической ситуации.

- **Снижение общего объема инвестиций.** Объем инвестиций в недвижимость Москвы за 2018г. сократился по сравнению с 2017г. на -14% в RUB (-23% в USD) и составил 267 млрд. RUB (4,1 млрд. USD).
- **Рост инвестиционной активности в отдельных сегментах.** Лидером роста в 2018г. стал производственно-складской сегмент, который увеличился на +148% в RUB (+130% в USD). Также наиболее востребованным стал офисный сегмент, его рост составил +14% в RUB (+1% в USD).
- **Рост активности зарубежных инвесторов.** Иностранные инвестиции за 2018 г. составили около 40,4 млрд. RUB, что в 2,3 раза выше аналогичного показателя 2017 г.
- **Доля Москвы в общем объеме инвестиций в РФ снизилась с 80% в 2017г. до 56% в 2018г.**

В 2019 году прогноз оживления инвестиционной активности остается умеренным из-за неопределенности общеэкономических условий.



Наиболее крупные сделки по сегментам

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь, кв. м	Цена, млн. руб. (экспертно)	Примечания
БЦ «Суворов плаза», класс А (на ул. Кульнева в ММДЦ «Москва-Сити»)	АО «Международный центр»	Сбербанк	160 000	60 000	В погашение задолженности.
БЦ «Декарт», класс В+ (пр. Андропова, 18, корпус 9)	АО «Московский бизнес инкубатор»	МТС	30 895	4 200	--
здания Центрального телеграфа (Никитский пер.)	«Ростелеком»	ООО «Первый»	12 000	2 000	--
Офисы в БЦ "Фили гранд« (Береговой проезд, д. 5)	MR Group	Российско- германская внешнеторговая палата (РГВТП)	1 000	276	--
Административное здание (Дмитровское шоссе, д. 85)	--	«РИОТЭКС»	18 500	900	--
2 администр. здания (ул. Большая Татарская, д. 46, с. 1 / ул. Бахрушина, д. 9, с. 1)	ПАО «МОЭК»	ООО «Альянс».	3 880	776	--
пятый корпус бизнес-центра «Дорохофф» (Очаковское шоссе 28)	--	«Клиника Москворечье»	4 700	400	--
БЦ Ducat II (ул. Гашека)	Blackstone	Американский фонд Hines	14 300	400	--
Торговая недвижимость					
ТРК Ривьера (Автозаводская ул.)	Компания «Хорус»	фонд KLS Eurasia Venture Fund (Киргизия)	298 000	20 000	--
Гостиничная, жилая недвижимость					
корпус в ЖК Октябрьское Поле (147 кв.) (ул. Берзарина)	«РГ-девелопмент»	«Дом.РФ»	7 800	1 200	Для сдачи в аренду.
Гостиница Holiday Inn Moscow Vinogradovo (в 4 км от МКАД по Дмитровскому шоссе)	АО «Отель Виноградово»	Amtel Properties	н/д	450	--

Наиболее крупные сделки по сегментам

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь, кв. м	Цена, млн. руб. (экспертно)	Примечания
Производственно-складская недвижимость					
складские помещения «Логопром Медведково» (Полярная ул.)	Холдинг «Логопром»	ООО «Гиперглобус» («дочка» немецкой сети гипермаркетов Globus)	49 500	2 228	--
склад в «PNK Северное Шереметьево»	«Верный»	Professional Logistics Technologies (PLT)	43 000	2 064	--
Земельные участки (ЗУ)					
Имущественный комплекс Минобороны России (1,36 га и 13 зданий площадью 7886 кв.м) (Садовническая ул. 62 с.5)	--	ООО «Ситизен»	13 600	2 400	предположительно апарт-отель
ЗУ (отель Корстон) (ул. Косыгина, 15)	--	Яндекс	40 000	10 760	под штаб-квартиру 100–120 тыс. кв м
ЗУ (на Барвихинской ул.)	--	«Тройка РЭД»	9 799	482	Под жилье бизнес- класса 21,4 тыс. кв. м
ЗУ ОАО «Московский завод «ЭЛЕКТРОЩИТ (ул. Горбунова, 12к2)	--	ООО "Инвест- Менеджмент"	115 971	1 000	Под жилье.
ЗУ (Нижегородская ул.)	--	Glorax Development	--	558	Под жилье комфорт-класса 32 тыс. кв.м.
парфюмерная фабрика Свобода (Вятская ул.)	--	Ingrad	--	3 692	Под жилье 293,3 тыс. кв.м.
проект ЖК на Михалковской ул.	НПФ Благосостояние	Группа ПИК	--	1 890	Под лофт-комплекс на 90 000 кв. м.

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

период		факт/ динамика	ВРП (прогноз, млрд. руб)	Инфляция	индекс промышлен- ного производства	объем инвестиций в основной капитал	внешнеторго- вый оборот Москвы
2017	4Q	факт	15 285	3,8%	100,9%	1972,3 млрд. руб.	247,2 млрд. USD
		динамика	102,0*	-38,7%	+0,7 пп.	112,8	+27%
2018	1Q	факт	15 846	1%	120,3%	290,7 млрд. руб.	71,6 млрд. USD
		динамика	102,1*	-28,6%	+36,5 пп.	100,4	28,9%
	2Q	факт	15 846	2,6%	119,2%	723 млрд. руб.	145,5 млрд. USD
		динамика	0	-21%	+21,1 пп.	104,8	+33,4%
	3Q	факт	15 846	2,8%	109,6%	1 232,2 млрд. руб.	220,0 млрд. USD
		динамика	0	0	+10,2 пп.	105,6	+25%
	4Q	факт	16 265	4,3%	109,1%	--	--
		динамика	102,1*	+13,2%	+8,2 пп.	--	--

*В сопоставимых ценах

Движение рынков в 2017-2018 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	
2017	4Q	факт	\$ 2 369 млн.	\$ 2 214 млн.	\$ 155 млн.	7,75%	10,5%	11%	12,5%
		динамика	+147%	+423%	-71%	-0,75 п.п.	-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%	-0,5 п.п.	0%	0%	0%
	2Q	факт	\$ 527 млн.	\$ 398 млн.	\$ 129 млн.	7,25%	10,5%	11%	12,5%
		динамика	+1%	-7%	+36%	0 п.п.	0%	0%	0%
	3Q	факт	\$ 770 млн.	\$ 570 млн.	\$ 200 млн.	7,5%	10,5%	11%	12,5%
		динамика	+46%	+43%	+55%	+0,25 п.п.	0%	0%	0%
	4Q	факт	\$ 2 316 млн.	\$ 2 004 млн.	\$ 312 млн.	7,75%	10,5%	11%	12,5%
		динамика	+201%	+251%	+56%	+0,25 п.п.	0%	0%	0%

На вопросы по отчету ответят:

Ольга Шарыгина

Управляющий директор департамента
Управления активами

o.sharygina@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