



Обзор рынка инвестиций  
Москва  
3 кв. 2015 г.

3 квартал 2015

NAI Вестар

## 3-й квартал 2015 г.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Текущий официальный уровень инфляции (январь - август 2015)	11,6 %
Динамика инфляции по сравнению с аналогичным периодом 2014 г.	+96,6% ↑
	+5,7 п.п ↑
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 11.09.2015)	11%
Динамика показателя по сравнению с 2Q 2015 г	-4% (-0,5 п.п)
Индекс промышленного производства (январь-август 2015)	88,3%
Динамика показателя по сравнению с аналогичным периодом 2014 г.	-8% ↓
Внешнеторговый оборот г. Москвы (январь- июнь 2015г.)	\$108,2 млрд.
Динамика показателя по сравнению с аналогичным периодом 2014 г.	-36,6% ↓
Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 3Q 2015г.	\$ 709 млн.
Динамика показателя по сравнению с 2Q 2015 г.	+28% ↑
Объем инвестиций в земельные участки за 3Q 2015г.	\$ 4,2 млн.
Динамика показателя по сравнению с 2Q 2015 г.	-98% ↓
Ставки капитализации	
• В сегменте офисной недвижимости	10,8%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 2Q 2015 г.	+2% ↑
• В сегменте торговой недвижимости	11,1%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 2Q 2012 г.	+4% ↑
• В сегменте складской и производственной недвижимости	12,7%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 2Q 2015 г.	0%

### Общая макроэкономическая ситуация

В июне-августе 2015 г. внешнеэкономические условия существенно ухудшились:

- увеличилась волатильность мировых финансовых и товарных рынков,
- вновь началось снижение цен на нефть, темпы которого заметно превысили прогнозы Банка России (за отчетный период нефть марки Brent подешевела на 25%);
- произошло дальнейшее ослабление рубля (за отчетный по отношению к доллару США рубль подешевел на 23%).

Учитывая увеличение инфляционных рисков при сохранении рисков существенного охлаждения экономики, Банк России принял решение уменьшить скорость снижения ключевой ставки, снизив ее до 11,00% годовых в июле, и приостановить смягчение денежно-кредитной политики в сентябре, сохранив ключевую ставку на указанном уровне. Вероятнее всего, в этом году снижений ключевой ставки больше не будет.

В условиях продолжающегося ослабления экономики Москвы и России в целом, а также снижения мировых цен на сырье, по всей видимости, ВРП Москвы за 2015 г. будет отрицательным, нежели положительным, как прогнозировалось ранее (+0,1%). По новым оценкам Центрального Банка, ВВП России в 2015 г. сократится на 3,9–4,4%.

## 3-й квартал 2015 г.

### Общая макроэкономическая ситуация

В июле наблюдался очередной разогрев инфляции после ее спокойного поведения в апреле-июне. Средний уровень потребительских цен за этот месяц повысился на 1,3%, что является максимальным приростом с апреля месяца. Причиной повешения инфляции стало как ослабление рубля, так и рост коммунальных тарифов. Текущий показатель потребительских цен в Москве за январь – август 2015 года составил 11,6%, что в 2 раза выше по сравнению с январем-августом 2014.

Для сравнения в России ИПЦ за январь-август 2015 г. составил 9,8% (в 2014 был 5,6%), а в Санкт-Петербурге 10,1% (в 2014 г. был 5,9%). Наибольший рост инфляции за 8 месяцев отмечен в сегменте «услуги», что обусловлено повышением тарифов на коммунальные услуги.

**Индекс промышленного производства продолжает падать.** В январе-августе 2015 г. он составил 88,3% к соответствующему периоду 2014 года (что на 8% ниже, чем в январе-августе 2014 г. 96,3%).

Наибольшее снижение объема производства за январь-август 2015 г. отмечено в обрабатывающем производстве, а именно :

- Производство резиновых и пластмассовых изделий – ИПП 41,6%;
- Химическое производство – ИПП 68,1%
- Производство транспортных средств и оборудования – ИПП 67,9%.

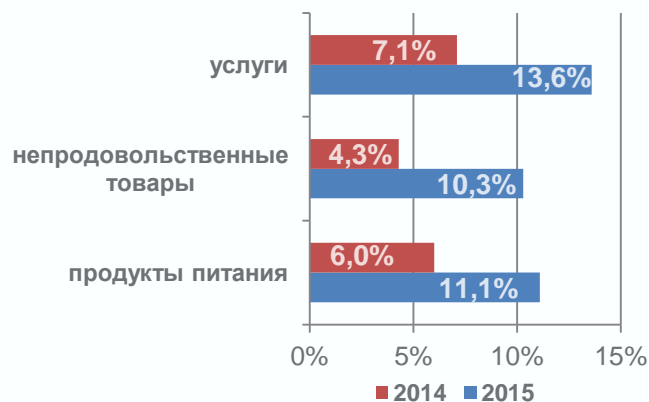
Учитывая нестабильность внешнеэкономических условий и снижение экономической активности в стране, сократился темп роста инвестиций в основной капитал крупных организаций Москвы, за январь-июль 2015 года инвестиции составили 375,6 млрд. руб. (по отношению к аналогичному периоду 2014 года отмечен рост на 0,7 %).

Снижение мировых цен на ключевые экспортные товары России, которое происходило на протяжении ряда последних лет, в июне-августе 2015 г. продолжилось, что привело к дальнейшему снижению внешнеторгового оборота Москвы, за первое полугодие 2015г. составил \$108,2 млрд. (по отношению к аналогичному периоду 2014 года сократился на 36,6%). За третий квартал данные ожидаются позже.

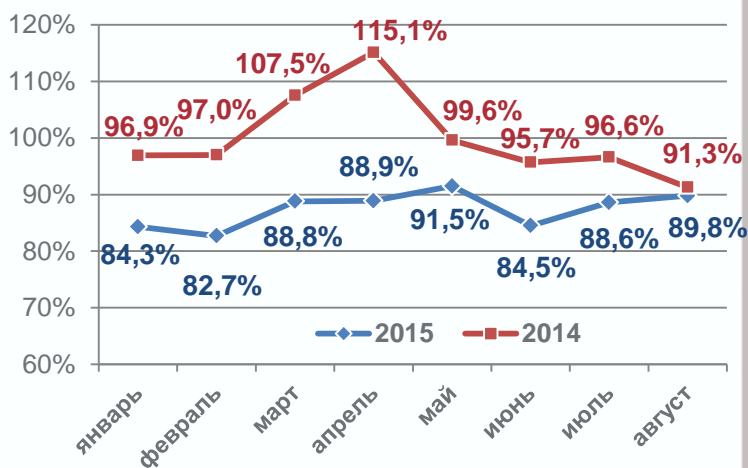
#### Структура оборота:

- импорт – \$33,9 млрд. (снижение к аналогичному периоду 2014 года составило ↓ -40,9%).
- экспорт – \$74,3 млрд. (снижение к аналогичному периоду 2014 года составило ↓ -34,4%).

Индекс потребительских цен



Индекс промышленного производства в 2014 - 2015 г.



## 3-й квартал 2015 г.

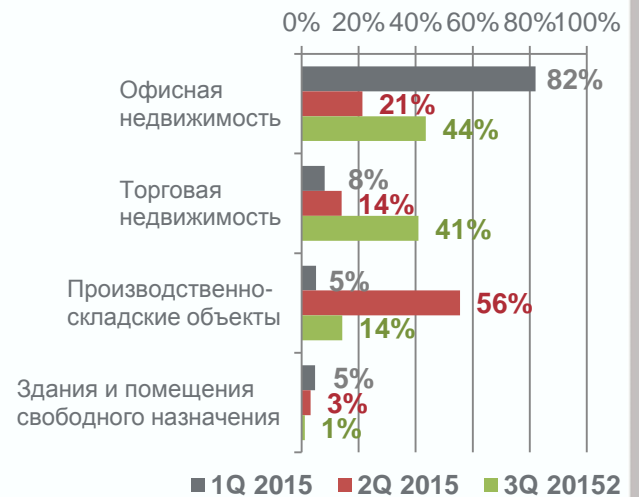
### Индикаторы инвестиционного рынка

Общий объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы в 3Q 2015 года составил \$713,5 млн. (44 млрд. руб.), что на 20% ниже по сравнению с 2Q 2015. Снижение инвестиций в отчетном периоде обусловлено значительным сокращением объема транзакций в земельные участки.

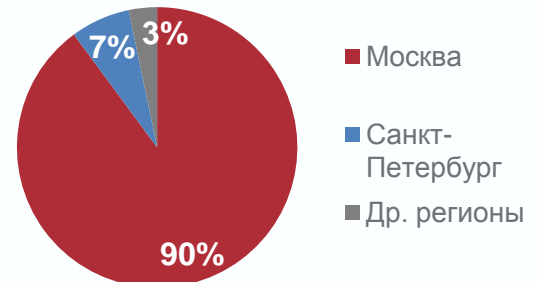
- Основная доля инвестиций (99%) по-прежнему приходится на **коммерческую недвижимость** – \$709 млн. (44 млрд. руб.). По сравнению с 2Q 2015 года объем инвестиций **увеличился на 28%**, за счет 3 крупнейших сделок в премиальном сегменте коммерческой недвижимости. **В офисном сегменте** – это покупка площадей МФК «Метрополис» Российско-Китайским инвестиционным фондом (РКИФ) и Hines Russia совместно с PPF Real Estate Holding. Суммарный объем этих сделок составил около \$300 млн. (97% от общего объема транзакций в офисную недвижимость за 3Q 2015). **В торговом сегменте** объем транзакций отчетного периода сформирован единственной крупнейшей сделкой по покупке семьей Хотиных торговой галереи «Модный сезон», сумма сделки могла составить \$300-350 млн. **Производственно-складской сегмент** по итогам 3Q 2015 характеризуется одной значимой сделкой (Adidas приобрела индустриальный комплекс «ПНК-Чехов»).
- **Объем инвестиций в земельные участки сократился на 98%** и составил \$4,2 млн. (263 млн. руб.). Значимых сделок в отчетном периоде не отмечено.
- В условиях нестабильной ситуации в экономике страны, Москва остается самым привлекательным регионом для инвестирования, недвижимость которой имеет самую высокую доходность по сравнению с другими городами-миллионниками России (см. карту на стр. 6). **За 9 месяцев 2015 г. в Москва аккумулировала около 90% инвестиций в коммерческую недвижимость России.**

На фоне дальнейшего охлаждения экономики, сокращения внутреннего потребительского и инвестиционного спроса, ограниченного объема заемных средств **ставки капитализации** по итогам отчетного периода несколько увеличились и составили: офисы - 10,9%, торговля – 11,1%, склады – 12,7%.

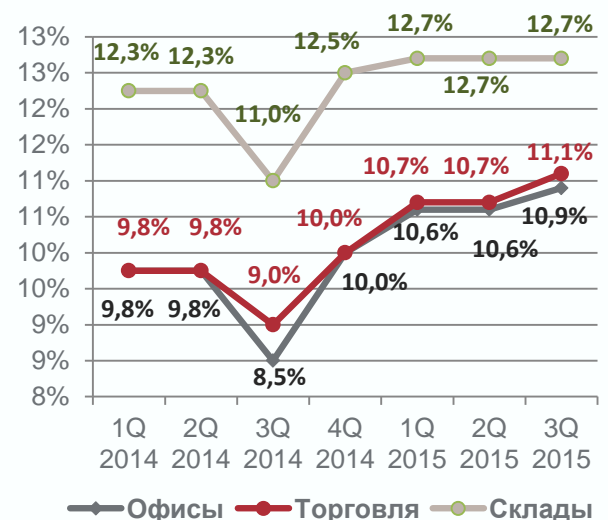
### Структура инвестиций по сегментам в 1-2Q 2015 г.



### Структура инвестиций в коммерческую недвижимость России за январь-сентябрь 2015 г.



### Динамика ставок капитализации



## 3-й квартал 2015 г.

### Валовый рентный мультипликатор (VRM)

Для определения доходности коммерческой недвижимости в российских городах-миллионниках мы использовали Валовый рентный мультипликатор, который рассчитывается, как отношение годового валового дохода, который приносит объект недвижимости, к цене объекта.

Специалистами NAI Becar были проанализированы отношение средней по годовой доходности к средним ценам по объектам недвижимости. Анализ был проведен в разрезе офисной, торговой и складской недвижимости. На рисунке ниже представлены средние показатели VRM по крупнейшим городам России. Максимальный VRM зафиксирован в Москве, Санкт-Петербурге и Екатеринбурге и составил 14,4-16,3%. Минимальный в Нижнем Новгороде (10,9%) и Новосибирске (11,2%).



## 3-й квартал 2015 г.

### Выводы

Во 3Q 2015 г. **снижение экономической активности продолжилось**, о чем говорит отрицательная динамика ряда показателей (ослабление рубля, рост инфляции, снижение внешнеторгового оборота и т.д.). Учитывая продолжающиеся ухудшение как внутренней экономики, так и внешнеэкономических условий **в отчетном квартале отмечено снижение объема инвестиций в недвижимость Москвы на 20%** в долларовом эквиваленте и на 5% в рублевом.

Рынок инвестиций Москвы отчетного периода характеризуется следующими особенностями:

- **Высокий интерес со стороны иностранных инвесторов.** С их участием закрыто 2 сделки в офисном (приобретение Hines Russia & Poland Fund и PPF Real Estate Holding части МФК «Метрополис» и складском сегменте (приобретение Adidas склада «ПНК-Чехов»), объем транзакций составил около **40% от общего объема сделок 3Q 2015г.**;
- **Сокращение интереса со стороны средних инвесторов, наиболее активными инвесторами остаются крупные финансовые компании, фонды и трасты.** Несмотря на снижение ключевой ставки ЦБ, стоимость заемного капитала остается слишком высокой для среднего бизнеса.
- **Увеличение средней суммы транзакций в коммерческую недвижимость на 47% по сравнению с предыдущим кварталом.** Текущий объем инвестиций в коммерческую недвижимость сформирован несколькими крупными сделками с премиальными объектами недвижимости.
- **Значительное сокращение инвестиций в земельные участки** (на 97-98% ниже по сравнению с 1Q и 2Q 2015 г.).
- **Закрыта крупная сделка в не денежной форме.** Инвестиционная компания O1 Properties купила у ICT Holding бизнес-центр «Заречье», вместо денег покупатель расплатился долей в 4,5% своих акций.

Не смотря общее снижение инвестиционной активности, наблюдаемое в России, интерес иностранных инвесторов к недвижимости Москвы только растет, **в процессе переговоров находятся следующие крупные сделки:**

- Южнокорейская корпорация Lotte Group готова приобрести торговый центр «Атриум» за 500 миллионов долларов;
- Российский фонд прямых инвестиций (РФПИ) вместе с партнером Mubadala из ОАЭ договариваются с PNK Group о покупке площадей в двух логистических комплексах общей площадью около 250 000 кв. м.

Несмотря на то, что по прогнозам международных организаций и участников рынка в среднесрочной перспективе ожидается восстановление цен на нефть и ускорение роста мировой экономики, по нашему мнению в ближайшие кварталы риски будут смещены в сторону дальнейшего снижения инвестиционной активности. Понижительное давление прежде всего связано с ослаблением экономики страны и высокой стоимостью кредитного финансирования. При этом снижение цен на нефть, наблюдаемое в июле-августе, вероятно, окажет дополнительное негативное воздействие на инвестиционную активность в результате снижения экспортных доходов, а также через дальнейшее ухудшение настроений производителей.

## 3-й квартал 2015 г.

### Наиболее крупные сделки по сегментам

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь	Цена	Примечания
<b>Офисная недвижимость</b>					
БЦ «Заречье» по адресу: Старый Толмачевский переулок, стр. 5	ICT Holding	группа ICT	15 000 кв. м	н.д.	Сделка неденежная, вместо денег продавец получил 4,5% акций O1 Properties.
МФК «Метрополис»: Ленинградское шоссе	Heitman	Российско-Китайский инвестиционный фонд (РКИФ)	28 000 кв. м	7 560 млн. руб.*	
МФК «Метрополис»: Ленинградское шоссе	Heitman	Hines Russia & Poland Fund и PPF Real Estate Holding	50 000 кв. м	11 360 млн. руб.**	
3 втроенных помещения	ООО «Сбербанк Капитал»	н.д.	н.д.	262,4 млн. руб.	
<b>Торговая и гостиничная недвижимость</b>					
ТЦ «Модный сезон» по адресу: ул. Охотный Ряд, 2	"Нафта Москва" Сулеймана Керимова	Юрий и Алексей Хотины	41 000 кв. м	18 000 млн. руб.*	
<b>Промышленные предприятия</b>					
Индустриальный комплекс "ПНК-Чехов"	PNK Group	Adidas	120 000 кв. м	6 300 млн. руб.**	
<b>Земельные участки (ЗУ)</b>					
Земельный участок по адресу: Зеленоград, 6 микрорайон, корпус 619.	ФИМ	ООО "Мастерстрой"	15 Га	250 млн. руб.*	

\* Экспертная стоимость.

\*\* Расчет стоимости произведен по среднему курсу доллара в за июль- август 2015 г., равному 62 руб. за доллар.

### 3-й квартал 2015 г.

#### Динамика макроэкономических показателей 2014 - 2015 г.

период		факт/динамика	ВРП (прогноз за год)	инфляция	ключевая ставка	индекс промышленного производства	объем инвестиций в основной капитал	внешнеторговый оборот Москвы
2014	4Q	факт	2 228,5 млрд.руб	9,4%	17%	92,2%	238 млрд.руб.	37,3 млрд.\$
		динамика	<b>+1%</b>	<b>+3,1%</b>	<b>+8,75%</b>	<b>- 6,7%</b>	<b>+20%</b>	<b>-5,2%</b>
2015	1Q	факт	12 024 млрд.руб	7,8%	14%	83,5% (январь-фев.)	28,86 млрд.руб. (янв.-фев.)	333,4 млрд.\$ (янв.-дек. 2014)
		динамика	<b>+0,1%</b>	<b>+188%</b>	<b>-17,6%</b>	<b>-13,8%</b>	<b>-3,1%</b>	<b>-2,9%</b>
	2Q	факт	12 024 млрд.руб	1,2% (апрель-май)	11,5%	87,5% (январь-май)	156,4 млрд.руб. (январь-март)	54,6 млрд.\$ (янв.-март)
		динамика	<b>+0,1%</b>	<b>-33%</b>	<b>-17,8%</b>	<b>-17,2%</b>	<b>+10,9%</b>	<b>-34,5%</b>
	3Q	факт	11 783 млрд.руб	11,6 % (янв.-август)	11%	88,3% (янв.-август)	375,6 млрд.руб (янв.-июль)	108,2 млрд. (янв.-июль)
		динамика	<b>-2%</b>	<b>+96,6%</b>	<b>-4%</b>	<b>-8%</b>	<b>+0,7%</b>	<b>-36,6%</b>

#### Движение рынков в 2015 г.

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	1Q	факт	\$ 369,3 млн	\$ 167,6 млн	10,6%	10,7%	12,7%
		динамика	н.д.	н.д.	<b>+6%</b>	<b>+7%</b>	<b>+1,6%</b>
	2Q	факт	\$ 554,2 млн	\$ 400 млн	10,6%	10,7%	12,7%
		динамика	<b>+40%</b>	<b>+103%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
	3Q	факт	\$ 709 млн.	\$ 4,2 млн.	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	<b>+28%</b>	<b>-98%</b>	<b>+2%</b>	<b>+4%</b>	<b>0%</b>



# На вопросы по отчету ответят:

**Ольга Шарыгина**

Директор  
Департамента маркетинга и консалтинга

[o.sharygina@naibecar.com](mailto:o.sharygina@naibecar.com)

**Рапилова Елена**

Аналитик  
Департамента маркетинга и консалтинга

[e.ravilova@naibecar.com](mailto:e.ravilova@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