

ОБЗОР РЫНКА  
ИНВЕСТИЦИЙ  
МОСКВЫ  
1 кв. 2017 г.

1 квартал 2017

MAI Вестар

## 1-й квартал 2017 г.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Ключевая ставка ЦБ РФ (с марта 2017 г.)	9,75 %
Динамика показателя по сравнению с 4Q 2016 г.	-0,25 п.п. ↓
Общий объем инвестиций за 1Q 2017 г., в том числе:	667 млн. USD (39 164 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 4Q 2016 г.	-40% (-44%)
▪ Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 1Q 2017 г.	643 USD млн. ( 37 761 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2016 г.	-32% (-37%) ↓
▪ Объем инвестиций в земельные участки за 1Q 2017г.	24 USD млн. (1 404 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2016 г.	-85% (-86%) ↓
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

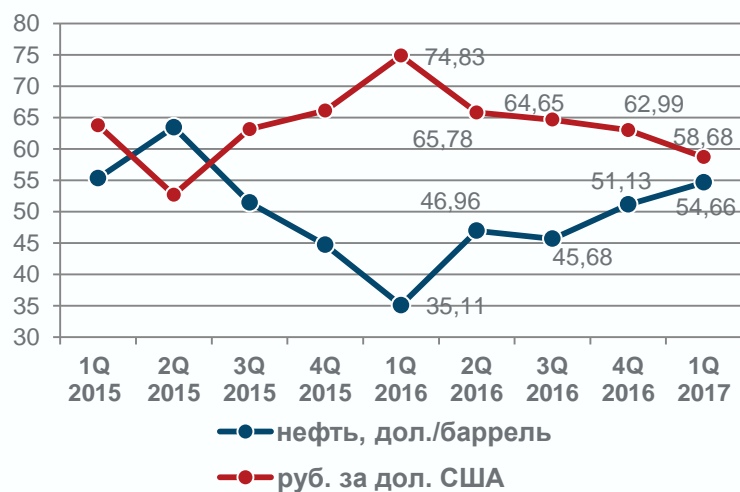
С начала 2017 г. рубль вырос по отношению к доллару на 7,5%, и составил в конце марта 57 руб./USD. Заметному укреплению рубля способствовала жесткая кредитно-денежная политика ЦБ РФ.

Несмотря на снижение объемов поставок нефти странами ОПЕК+, цена на нефть марки Brent снизилась в марте 2017 г. на 10%, до уровня ниже \$50/баррель.

На этом фоне ЦБ РФ осторожно проводит новые монетарные послабления, указывая «на неопределенность на нефтяном рынке как фактор для консервативных прогнозов».

В 1Q 2017 г. годовая инфляция в России опустилась до 4,6%, достигнув исторического минимума с 1991 г. Вслед за стабилизацией инфляции произошло снижение ключевой ставки до 9,75%.

Динамика среднеквартального курса доллара и цен на нефть



## 1-й квартал 2017 г.

### Общая макроэкономическая ситуация

За 2016 г. инфляция в Москве составила 6,2%, на 0,8 п.п. превысив общероссийский уровень (5,4%).

**За 1Q 2017 г. инфляция в Москве составила 1,4%** (на 0,8 п.п. ниже показателя за 1Q 2016 г. - 2,2%), что обусловлено, в основном, замедлением роста цен на услуги.

В целом по России за 1Q 2017 г. индекс потребительских цен составил 101,0% (в 1Q 2016 г. –102,1%).

После периода роста экономики Москвы, зафиксированного в 3-4Q 2016 г., в январе 2017 г. отмечено **снижение объема промышленного производства.**

За январь 2017 г. индекс промышленного производства составил 98,6% к соответствующему периоду 2016 г. По сравнению с декабрем 2016 г. в январе ИПП составил 80,9%.

Снижение объемов производства на 0,2% по итогам января 2017 г. отмечено в обрабатывающей промышленности.

Благодаря реализации комплексной государственной программы поддержки предприятий, **по итогам 2016 года Москва сохранила рост инвестиций в основной капитал.** Объем инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Москвы (по полному кругу хозяйствующих субъектов) по результатам января-декабря 2016 г. вырос на 0,7% и составил 1 703,1 млрд. руб. В целом по России инвестиции в основной капитал в 2016 г. сократились на 0,9%.

**Внешнеторговый оборот Москвы за январь-декабрь 2016 г. продолжил сокращение и составил в текущих ценах 194,4 млрд. USD,** снизившись по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. на 8,7%, в том числе экспорт – 118,2 млрд. USD, (сократился на 14,7%), импорт – 76,2 млрд. USD (увеличился на 2,5%).

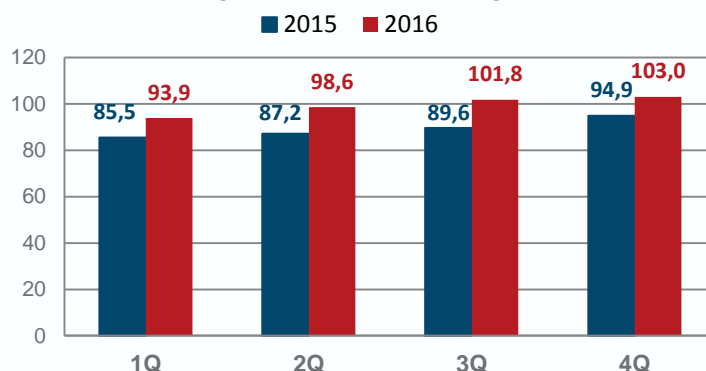
По данным Центрального таможенного управления, торговый оборот со странами дальнего зарубежья снизился на 14,8% и составил 176,4 млрд. USD. Торговый оборот со странами СНГ по сравнению с 2015 г. вырос более, чем в 3 раза и составил 18,03 млрд. USD.

Крупнейшими торговыми партнерами Москвы по показателю товарооборота из числа стран дальнего зарубежья являются Китай, Германия и Нидерланды. В тройку лидеров стран СНГ вошли Белоруссия, Казахстан и Украина.

Индекс потребительских цен за 1Q 2017 г.



Индекс промышленного производства



# 1-й квартал 2017 г.

## Индикаторы инвестиционного рынка

В 1Q 2017 г. общий объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы составил \$667 млн. (39 164 млн. руб.), что ниже уровня 4Q 2016 г. на 40% в долларовом эквиваленте (↓44% в рублях). Снижение инвестиций в 1Q 2017 г. обусловлено уменьшением объема и количества транзакций как с коммерческой недвижимостью, так и с земельными участками. По сравнению со средним показателем 1-4Q 2016 г., текущий объем инвестиций снизился в долларовом эквиваленте на 34% (в рублевом – на 41%).

- **Основная доля (96%) инвестиций приходится на коммерческую недвижимость.** В 1Q 2017 г. было заключено сделок на сумму \$643 млн. (37 761 млн. руб.), динамика к 4Q 2016 г. составляет ↓32% в USD, ↓37 в RUB.

По-прежнему самым активным остается офисный сегмент, на который приходится 86% от общего числа сделок с коммерческой недвижимостью. 53% офисных площадей приобретены компаниями для собственного использования.

Самой крупной сделкой в офисном сегменте в 1Q 2017 г. стала внутрихолдинговая сделка группы «ВТБ» по купле-продаже площадей в башне «Евразия» - 22,4 тыс. кв.м за 14,7 млрд. рублей.

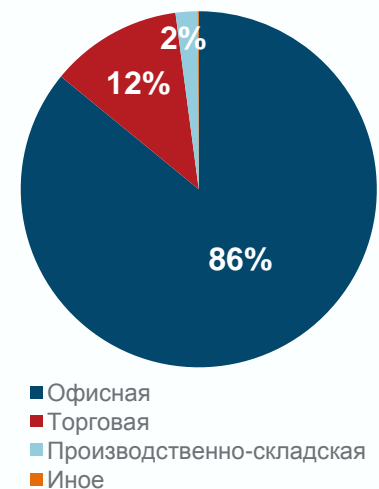
В 1Q 2017 г. доля торгового сегмента составила 12% в структуре спроса на коммерческую недвижимость.

- **Объем инвестиций в земельные участки в 1Q 2017 г. составил \$24 млн. (1 404 млн. руб.),** динамика к 4Q 2016 г. составляет ↓85% в USD, ↓86% в RUB.
- В 1Q 2017 г. инвестиций с участием иностранного капитала на рынке Москвы не было.
- На фоне умеренно жестких условий денежно-кредитной политики ЦБ РФ ставки капитализации по итогам 1Q 2017 г. остались прежними: офисы - 10,8%, торговля – 11,1%, склады – 12,7%.

Объем инвестиций, млн. руб.



Структура инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы за 1Q 2017 г.



Динамика ставок капитализации



## 1-й квартал 2017 г.

### Выводы

Конец 2016 года ознаменовался началом выхода России из периода рецессии, в 4Q 2016 г. ВВП России показал рост на 0,3%. Рост был достигнут, во-первых, благодаря соглашению о сдерживании добычи ОПЕК+, достигнутом в конце ноября 2016 года, в результате которого цена на нефть поднялась до уровня выше \$55/баррель. Во-вторых, имел значение фактор перспектив ослабления геополитической напряженности между Россией и Соединенными Штатами и Европой в связи с избранием Дональда Трампа.

В 1Q 2017 г. эти два фактора немного отступили. Дальнейшее восстановление экономики России по-прежнему связано с динамикой цен на нефть. В настоящее время нефтяные котировки находятся под давлением сильной статистики буровой активности в США, с одной стороны, и неясными перспективами сокращения добычи и предотвращения перепроизводства в рамках соглашения ОПЕК+, с другой стороны.

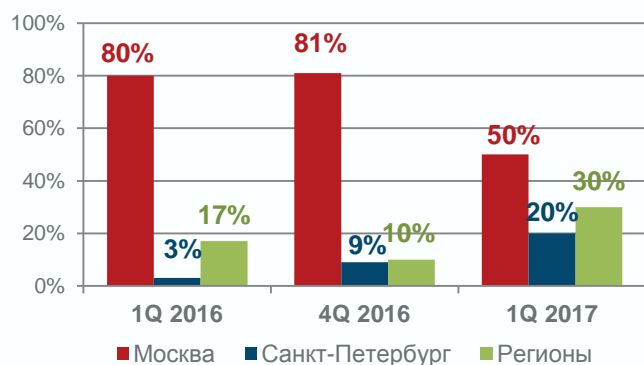
По-прежнему жесткой остается банковская политика, ЦБ РФ сохраняет ключевую ставку на уровне в 2 раза выше темпов инфляции, что, по мнению участников рынка, тормозит рост промышленного производства. В этих условиях есть основания предполагать дальнейший рост неустойчивости экономического развития. Темпы роста экономики в 2017 г. году пересмотрены в меньшую сторону и ожидаются на уровне 1,0%, а не 1,5%.

### ИТОГИ И ПРОГНОЗЫ ДЛЯ РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ МОСКВЫ

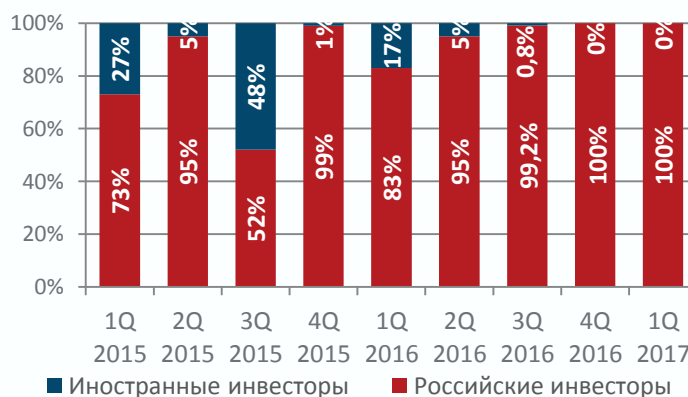
Значимым трендом остается падение внешнеэкономической деятельности, инвестиционная активность пока не падает за счет усилий правительства в части поддержки промышленных предприятий.

- В Москве за 1Q 2017 г. объем инвестиций составил 667 млн. USD / 39 164млн. руб.
- Объем инвестиций за 1Q 2017 года в Москве ниже объемов квартальных вложений за 2016 г.
- 86% от общего числа сделок в секторе коммерческой недвижимости приходится на офисный сегмент.
- Доля Москвы в общем объеме инвестиций в России за год снизилась до 50%.
- Во 2Q 2017 г. ожидается закрытие крупных сделок в офисном и складском сегментах на сумму порядка 650 – 980 млн. USD (38 - 57 млрд. RUB).

Структура инвестиций в России



Структура инвестиций Москвы



# 1-й квартал 2017 г.

## Наиболее крупные сделки по сегментам

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь, кв. м	Цена, млн. руб. (экспертно)	Примечания
<b>Офисная недвижимость</b>					
ММДЦ «Москва-Сити» (часть площадей в башне "Евразия«)	Группа «ВТБ»	«ВТБ 24»	22 426	14 740	
БЦ «Инком сити» класса В+ (1 Красногвардейский пр-е д. 7, стр. 1)	структура связанная с ГК «Инком»	«Россельхозбанк»	10 000	2 000	приобретено для собственных нужд банка
БЦ «Сретенка, 18» (ул. Сретенка, д. 18)	АО «Русский каравай»	ИК «Платформа»	21 500	3 000	
БЦ «Лотос» (ул. Одесская, вл. 2)	MR Group	Агрохолдинг «Мираторг»	8 500	1 400	
офисы в ММФЦ «Парк Победы» (ул. Василисы Кожиной, 1)	-	компания «Киномакс»	550	66	для размещения головного офиса
Башня «Б» бизнес-центра «SkyLight» с 11 по 15 этажи (Ленинградский пр., д. 39)	«Галс-Девелопмент»	«Локо-Банк»	4 500	675	для размещения головного офиса «Локо-Банка»
Деловой центр класса А в элитном комплексе «Сады Пекина» (ул. Большая Садовая, д. 5 к.1)	«Галс-Девелопмент»	-	4 113	881	
75% БЦ «Святогор» (ул. Летниковская, 10, стр. 5)	-	«ВТБ»	26 250	2 200	
БЦ «Mosfilmovsky» (Воробьевы горы)	Агентство по страхованию вкладов (АСВ)	Банк России	15 800	6 000	АСВ отдает Центробанку свой новый офис в счет долга.
1 этаж БЦ «Водный» (Головинское ш., 5)	-	«Тинькофф Банк»	2 295	436	
АО «Московская типография №2» (пр. Мира, 105)	-	ф.л.	20 476	1 116	
<b>Торговая недвижимость</b>					
здание Торгово-технический центр «Чертаново» (ул. Красного Маяка, д. 26)	ООО «АэроВижн»	-	19 643	935	
ООО «Черемушкинский рынок» ( ул. Вавилова)	«Россельхозбанк»	Структура ресторатора Мирослава Мельника	7 500	1 500	
ОАО «Велозаводский рынок» (Велозаводская ул., 13)	«ВТБ»	структура «Киевской площади»	14 265	712	

# 1-й квартал 2017 г.

## Наиболее крупные сделки по сегментам

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь, кв. м	Цена, млн. руб. (экспертно)	Примечания
<i>Гостиничная недвижимость, апартаменты</i>					
Гостиница (ул. Красного Маяка, д. 27)	ООО «АэроВижн»	-	1 202	57	
<i>Производственно-складская недвижимость</i>					
Склад (г. Видное, Проектируемый проезд №251, вл.1)	ООО «Руспродлизинг»		12 112	156	в банкротстве
Складской комплекс класса С ( ул. Грайвороновская, вл. 4)	-	УК «ИТКОЛ»	13 000	330	
часть здания главного производственно-складского комплекса (МО, Чехов, Симферопольское шоссе, 2)	ЗАО «Перспектива Консалт»	ИП	20 766	101	в банкротстве
<i>Земельные участки</i>					
территория ОАО «Калибровский завод» (ул. Бочкова, 11а)	-	ООО «Промсоюз»	70 200	1 260	в банкротстве
пром. площадка (г. Жуковский, Кооперативная ул., 10с3)	ООО «Терминал- Восток»	ООО «Сурсил- Орто»	25 920	144	

# 1-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	1Q	факт	12 000 млрд.руб.	2,3%	93,9	193,5 млрд. руб.	40,28 млрд.\$
		динамика	0%	-70%	+9,8%	+0,5%	-26,2%
	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 (январь 2017)	н/д	н/д
		динамика	н/д	-39%	+11,2%	--	--

## Движение рынков в 2017-2016 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	
2016	1Q	факт	\$ 680 млн.	\$ 457 млн.	\$ 223 млн.	11%	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	-65%	-25%	-83%	0%	0%	0%	0%
	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%



# 1-й квартал 2017 г.

## Динамика макроэкономических показателей 2015 г. (по сравнению с аналогичным периодом 2014г.)

период	факт/динамика	ВРП (прогноз)	инфляция	индекс промышленного производства	объем инвестиций в основной капитал	внешнеторго- вый оборот Москвы	
2015	1Q	факт	12 024 млрд.руб.	7,7%	85,5	156,4 млрд. руб.	54,6 млрд.\$
		динамика	<b>+0,1%</b>	<b>+18,5%</b>	<b>-14,9%</b>	<b>+1,3%</b>	<b>-34,5%</b>
	2Q	факт	12 024 млрд.руб.	9,4%	87,2	461,8 млрд. руб.	108,2 млрд.\$
		динамика	<b>+0,1%</b>	<b>+32,4%</b>	<b>-14,4%</b>	<b>+1,5%</b>	<b>-36,6%</b>
	3Q	факт	11 783 млрд.руб.	11,4%	89,6	754,1 млрд. руб.	160 млрд.\$
		динамика	<b>-2%</b>	<b>+56,2%</b>	<b>-11,3%</b>	<b>+5,7%</b>	<b>-37,5%</b>
	4Q	факт	11 783 млрд.руб.	13,4%	94,9	1 611 млрд. руб.	213 млрд.\$
		динамика	<b>-2%</b>	<b>+69,6%</b>	<b>-1,1%</b>	<b>+1,6%</b>	<b>-36,1%</b>

## Движение рынков в 2016 г. (по сравнению с предыдущим кварталом)

период	факт/ динамика	общий объем инвестиций	общий объем инвестиций в коммерческу ю и жилую недвижимост ь	общий объем инвестиций в ЗУ	Ключе- вая ставка	ставки капитализации, %			
						офисная недвижи -мость	торговая недвижи- мость	складская недвижи- мость	
2015	1Q	факт	\$ 536,9 млн	\$ 369,3 млн	\$ 167,6 млн	14%	10,6%	10,7%	12,7%
		динамика	н.д.	н.д.	н.д.	<b>-17,6%</b>	<b>+6%</b>	<b>+7%</b>	<b>+1,6%</b>
	2Q	факт	\$ 954,2 млн	\$ 554,2 млн	\$ 400 млн	11,5%	10,6%	10,7%	12,7%
		динамика	<b>+78%</b>	<b>+40%</b>	<b>+103%</b>	<b>-17,8%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
	3Q	факт	\$ 591,5 млн	\$ 587,3 млн.	\$ 4,2 млн.	11%	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	<b>-38%</b>	<b>+6%</b>	<b>-98%</b>	<b>-4,3%</b>	<b>+2%</b>	<b>+4%</b>	<b>0%</b>
	4Q	факт	\$ 1 957,8 млн	\$ 609,3 млн.	\$ 1 348,5 млн.	11%	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	<b>+231%</b>	<b>+4%</b>	<b>+31 747%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

# На вопросы по отчету ответят:

**Ольга Шарыгина**

Управляющий директор департамента  
Управления активами

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

**Ирина Реут**

Директор по консалтингу

[i.reut@naibecar.com](mailto:i.reut@naibecar.com)

**Кокорева Юлия**

Аналитик департамента  
маркетинга и консалтинга

[ju.kokoreva@naibecar.com](mailto: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. 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