

The background of the cover is a close-up photograph of a silver fountain pen nib resting on a document with a line graph. A large, semi-transparent red arrow points from the bottom left towards the top right, overlaid on the graph and pen. The text is in white, providing a high-contrast look against the darker background.

Обзор рынка инвестиций
Москва
4 кв. 2015 г.

4 квартал 2015

NAI Вестар

4-й квартал 2015 г.

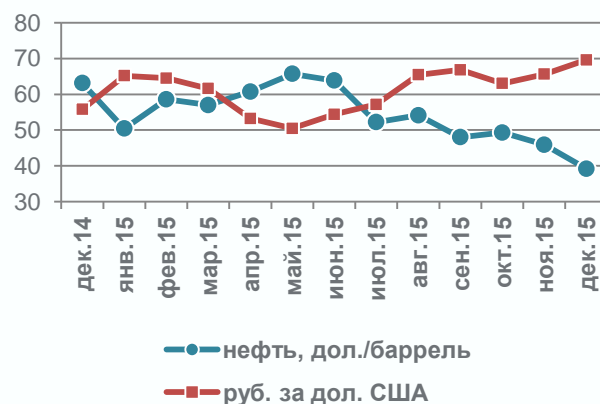
СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Текущий официальный уровень инфляции (январь - ноябрь 2015 г.)	12,5 %
Динамика инфляции по сравнению с аналогичным периодом 2014 г.	+45% ↑
	+3,9 п.п ↑
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 16.12.2015 г.)	11%
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2015 г.	0% (0 п.п)
Индекс промышленного производства (январь - ноябрь 2015 г.)	94,9%
Динамика показателя по сравнению с аналогичным периодом 2014 г.	+0,2% ↑
Внешнеторговый оборот г. Москвы (январь - июнь 2015 г.)	\$160 млрд.
Динамика показателя по сравнению с аналогичным периодом 2014 г.	-37,5% ↓
Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 4Q 2015 г.	\$ 609,3 млн.
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2015 г.	+4% ↑
Объем инвестиций в земельные участки за 4Q 2015 г.	\$ 1 348,5 млн.
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2015 г.	+31 747% ↑
Ставки капитализации	
• В сегменте офисной недвижимости	10,8%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 3Q 2015 г.	0%
• В сегменте торговой недвижимости	11,1%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 3Q 2012 г.	0%
• В сегменте складской и производственной недвижимости	12,7%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 3Q 2015 г.	0%

Общая макроэкономическая ситуация

В конце 2015 г. внешнеэкономические условия оставались сложными:

- Эскалация конфликта между Россией и Турцией и введение экономических санкций в отношении Турции;
- В условиях избытка нефти продолжилось снижение цен на нефть (за отчетный период нефть марки Brent подешевела еще на 18% достигнув 21.12.2015 г. рекордно низкого за последние 11 лет значения в 36,36 \$/ баррель);
- В условиях улучшения восприятия инвесторами российской экономики и ожиданий снятия санкций (которые не оправдались), ослабление рубля было менее значительным относительно изменения цен на нефть (за отчетный период по отношению к доллару США рубль подешевел на 4%, перешагнув в 11.12.2015 г. отметку в 70 руб./дол.).

Динамика среднемесячного курса доллара и цен на нефть за 2015 г.



4-й квартал 2015 г.

Общая макроэкономическая ситуация

В условиях неопределенности макроэкономической ситуации Банк России в декабре сохранил ключевую ставку на уровне 11% годовых.

Несмотря на продолжающееся ослабление рубля и санкционную политику, в Москве отмечено **сокращение темпов роста инфляции**. За октябрь–ноябрь 2015 года рост составил 1,3%, что соответствует аналогичному периоду 2010-2013 гг. Однако, **по итогам января-ноября 2015 г. ИПЦ составил 12,5%**, что на 45% выше по сравнению с январем-ноябрем 2014 г (8,6%).

Для сравнения, **в России ИПЦ за январь-ноябрь 2015 г. составил 12,5%** (+47% по сравнению с 2014г.), а в Санкт-Петербурге 12,1% (+53% по сравнению с 2014г.).

Наибольший рост цен отмечен в сегменте непродовольственных товаров, обусловленный сильной зависимостью от импорта.

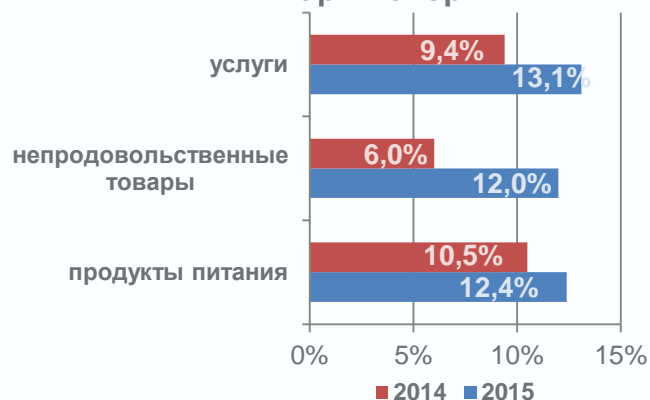
Индекс промышленного производства в октябре-ноябре показал значительный рост, что обусловлено как низкой базой 2014 г., так и некоторой положительной динамикой в промышленности. Однако, по итогам января-ноября 2015 г. ИПП составил 94,9% к соответствующему периоду 2014 года (что на 0,2% выше, чем в январе-ноябре 2014 г. 94,7%).

В рамках поддержки промышленного сектора столицы с 1 января 2016 года заработает целый пакет новых городских законов, определяющих льготы и формы поддержки промпредприятий, а также пройдут торги по земельным участкам, которые город предлагает инвесторам исключительно под промышленную застройку.

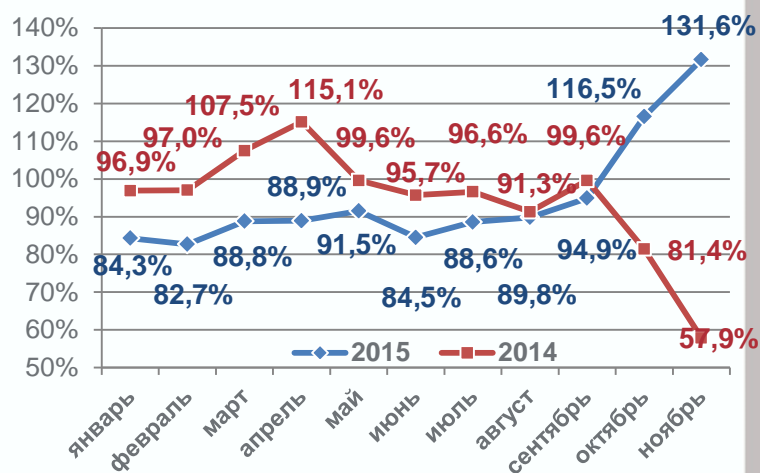
Несмотря на сложные экономические условия в стране, **инвестиции в основной капитал крупных организаций Москвы по итогам января-октября 2015 года показали увеличение темпов роста и составили 599,9 млрд. руб.** (по отношению к аналогичному периоду 2014 года отмечен рост на 1,3 %).

На фоне падения цен на сырьевых рынках и ослабления рубля продолжилось **снижение внешнеторгового оборота Москвы, за январь-сентябрь 2015г. он составил \$160 млрд.** (по отношению к аналогичному периоду 2014 года сократился на 37,5%), в том числе экспорт – \$106 млрд. (сократился на 36,5%), импорт – \$54 млрд. (сократился на 39,4%). Данные за четвертый квартал ожидаются позже.

Индекс потребительских цен за январь-ноябрь



Индекс промышленного производства в 2014 - 2015 г.



4-й квартал 2015 г.

Индикаторы инвестиционного рынка

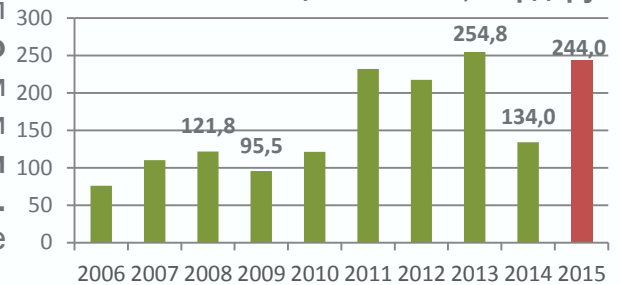
Общий объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы в 4Q 2015 года составил около \$2 млрд. (127 млрд. руб.), что на 231% выше по сравнению с 3Q 2015. Рост инвестиций в отчетном периоде обусловлен значительным увеличением объема транзакций в земельные участки. **По итогам 2015 г. общий объем инвестиций составил 244 млрд. руб.** (около \$4 млрд. долларов), что на 82% выше показателя 2014 г.

➤ Основная доля инвестиций в отчетном квартале (69%) приходится на **земельные участки** - \$1 348,5 млн. (87 650 млн. руб.). По сравнению с 3Q 2015 года объем инвестиций **увеличился в 320 раз** за счет двух крупнейших сделок. Одна из которых приобретение группой БИН девелоперского проекта «А101» у Вадима Мошкова (по оценкам экспертов объем сделки составил \$800 млн.). По данным СМИ в сделку вошли земельный банк общей площадью 2,443 тыс. Га в центре Новой Москвы, а также группа юридических лиц, занимающаяся строительством, подготовкой технической и проектной документации, продажей и эксплуатацией объектов недвижимости на территории Новой Москвы. Вторая закрытая крупнейшая сделка - совместное приобретение АФК «Система» и «Группой ЛСР» южного участка промзоны «ЗИЛ» за 34 200 млн. руб. (\$526 млн.).

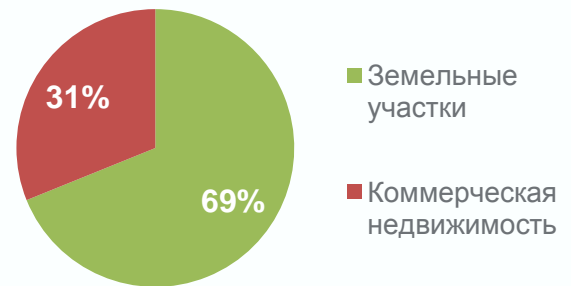
➤ **Объем инвестиций в коммерческую недвижимость вырос на 4% и составил \$609,3 млн.** (39 605 млн. руб.). **В офисном сегменте состоялась крупнейшая сделка по приобретению компанией «Мегафон» доли в 50% в Glanbury Investments,** владеющей БЦ «Оружейный», расположенном на Оружейном переулке, вл. 41, объем сделки составил около \$282 млн. (99% от общего объема транзакций в офисную недвижимость за 4Q 2015). **В торговом сегменте** объем транзакций отчетного периода сформирован двумя сделками по покупке ТРЦ «Рига Молл» и части площадей ЦУМа, **в гостиничном сегменте** на завершающей стадии сделка по покупке группой БИН гостиницы Sheraton Palace.

Ухудшение внешнеэкономической конъюнктуры, ослабление рубля и относительно жесткие условия кредитования препятствуют снижению ставок капитализации, итогам отчетного периода оставшихся на уровне 3Q 2015 г.

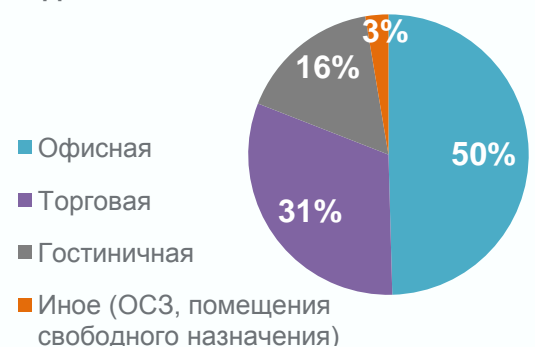
Объем инвестиций Москвы, млрд. руб.



Структура инвестиций Москвы за 4Q 2015 г.



Структура инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы за 4Q 2015 г.



Динамика ставок капитализации



4-й квартал 2015 г.

Выводы

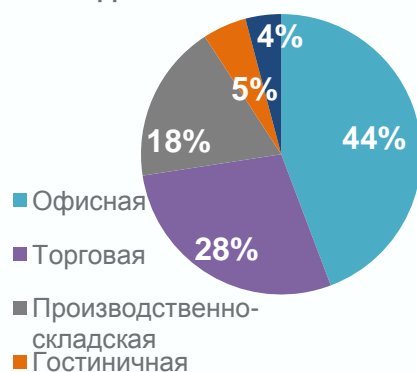
В экономике Москвы появляются некоторые признаки стабилизации (рост ИПП в октябре-ноябре 2015 г, рост инвестиций в основной капитал, снижение темпов роста инфляции), которые пока носят неустойчивый характер. Однако, инфляционное давление и возобновившееся недавно снижение нефтяных цен повышает вероятность возникновения новых рисков.

Несмотря на сложные экономические условия уходящего года, **инвестиции в недвижимость Москвы по итогам 2015 г. составили около \$4 млрд.** (244 млрд. руб.), что выше, чем ожидалось. Снижение с докризисным (2011-2013 гг.) уровнем в долларовом эквиваленте составило 50%, однако, в рублевом всего 5%, что объясняется значительным ослаблением рубля, произошедшим в 2015 г. **По итогам 2015 г. большую долю в структуре инвестиций занимают транзакции в коммерческую недвижимость (53%),** на земельные участки пришлось 47% от общего объема инвестиций в недвижимость Москвы.

В свою очередь общий объем инвестиций **в коммерческую недвижимость России по итогам 2015 г. составил около 144 млрд. руб.** (\$2,4 млрд.), что на 12% ниже показателя 2014 г. в национальной валюте (\$4,3 млрд.=165 млрд. руб.). В условиях нестабильной ситуации в экономике страны, **Москва** остается самым привлекательным регионом для инвестирования, в 2015 г. она **аккумулировала около 89% (\$2 млрд.) всех инвестиций в коммерческую недвижимость России.**

В структуре коммерческой недвижимости Москвы преобладающий объем инвестиций был сделан в офисный сегмент (44% от общего объема транзакций в коммерческую недвижимость Москвы), торговый сегмент привлек 28%, а производственно-складской около 18%. При этом **стоимость продажи коммерческой недвижимости в долларовом эквиваленте в 2015 году продолжила свое снижение,** упав по сравнению с ценой 2014 г. на 15%. Текущее падение долларовых цен, обусловлено преимущественно ослаблением рубля, за аналогичный период доллар по отношению к рублю подорожал на 60% (рублевые цены продажи коммерческой недвижимости, согласно объявлениям о продаже, по сравнению с 2014 г. показали рост на 30%).

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы 2015 г.



Стоимость продажи коммерческой недвижимости, \$/кв. м



Снижение долларовых цен на коммерческую недвижимость стимулирует активность иностранных инвесторов. Вероятно, что в 2016 г. мы увидим значительное количество сделок с участием азиатского и ближневосточного капитала.

4-й квартал 2015 г.

Наиболее крупные сделки по сегментам

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь	Цена	Примечания
Офисная недвижимость					
БЦ Оружейный (Оружейный переулок, вл. 41)	«Glanbury Investments»	«Мегафон»	34 500 кв. м	18 330 млн. руб.*	
БЦ Штаб-квартира Роснефть (Большой Палашевский переулок)	«Роснефть»	ООО «Долгосрочные инвестиции»	6 700 кв. м	1 300 млн. руб.*	
Торговая и гостиничная недвижимость					
Sheraton Palace (Тверская- Ямская д.19)	«Академинвест»	Группа БИН	14 000 кв. м	6 500 млн. руб.*	Для заключения сделки осталось только получить согласование от Федеральной антимонопольной службе
ТРЦ Рига Молл (Новорижское шоссе)	Ралиф Сафин	Владимиру Мельниченко	78 500 кв. м	8 125 млн. руб.*	
ТЦ ЦУМ (ул. Петровка, д.2, стр.2.)	Правительство Москвы	ООО «Аркада Холдинг»	7 000 кв. м	4 300 млн. руб.	
Земельные участки (ЗУ)					
Девелоперский проект «А101» в Новой Москве	Вадим Мошкович	Группа БИН	24 430 000 кв. м	52 000 млн. руб.*	Один из крупнейших в России градостроительных проектов, на территории которого планируется возвести до 20 млн кв. м жилой и коммерческой недвижимости.
Южный участок промзоны ЗИЛ	Правительство Москвы	АФК «Система» и «Группа ЛСР»	1 093 330 кв. м	34 200 млн. руб.	До 2022 года планируется строительство 1,5 млн кв. м жилья
ЗУ в Балашихе	«Мортон»	Н.д.	300 000 кв. м	550 млн. руб.	
ЗУ напротив индустриального комплекса «Южные врата»	«Склады 120»	Radius Group/АШАН	450 000 кв. м	900 млн. руб.	
В процессе подписания (не вошли в общий объем инвестиций 4Q 2015 г.)					
БЦ «Альфа», входящий в состав бизнес-парка Comcity (Киевское шоссе)	PPF Real Estate	Российско- китайский инвестиционны й фонд (РКИФ)	107 500 кв. м	16 250 млн. руб.*	
МФК «Воздвиженка центр» (ул. Воздвиженка, 10/2)	ОАО "Торговый дом "ЦВУМ"	Группа БИН	67 000 кв. м	12 500 млн. руб.*	

* Расчет стоимости произведен по среднему курсу доллара в за октябрь-декабрь 2015 г., равному 65 руб. за доллар.

4-й квартал 2015 г.

Динамика макроэкономических показателей 2015 г.
(по сравнению с аналогичным периодом 2014 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	+1%	+3,1%	+8,75%	- 6,7%	+20%	-5,2%
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.)
		динамика	+0,1%	+188%	-17,6%	-13,8%	-3,1%	-2,9%
	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	+0,1%	-33%	-17,8%	-17,2%	+10,9%	-34,5%
	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	-2%	+96,6%	-4%	-8%	+0,7%	-36,6%
	4Q	факт	11 783 млрд.руб	12,5% (янв.-ноябрь)	11%	94,9% (янв.-ноябрь)	599,9 млрд.руб (янв.-октябрь)	160 млрд.\$ (янв.-сент.)
		динамика	-2%	+45%	0%	+0,2%	+1,3%	-37,5%

Движение рынков в 2015 г.

(по сравнению с показателем предыдущего квартала)

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.	+6%	+7%	+1,6%
	2Q	факт	\$ 554,2 млн	\$ 400 млн	10,6%	10,7%	12,7%
		динамика	+40%	+103%	0%	0%	0%
	3Q	факт	\$ 587,3 млн.	\$ 4,2 млн.	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	+6%	-98%	+2%	+4%	0%
	4Q	факт	\$ 609,3 млн.	\$ 1 348,5 млн.	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	+4%	+31 747%	0%	0%	0%

На вопросы по отчету ответят:

Ольга Шарыгина

Директор
Департамента маркетинга и консалтинга

o.sharygina@naibecar.com

Рапилова Елена

Аналитик
Департамента маркетинга и консалтинга

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