



**«Консенсус-прогноз» на рынке  
коммерческой недвижимости:  
итоги третьего квартала**

КОНСАЛТИНГ | ИССЛЕДОВАНИЯ | АНАЛИТИКА | ОЦЕНКА | БРОКЕРИДЖ | УПРАВЛЕНИЕ | ДЕВЕЛОПМЕНТ  
109044, Москва, Крутицкая ул., д. 9, стр. 2, тел./факс: +7 (495) 981-00-12, [www.r-r-g.ru](http://www.r-r-g.ru)

# «Консенсус-прогноз» на рынке коммерческой недвижимости: итоги третьего квартала

Проект «Консенсус-прогноз» продолжается. В рамках исследования динамики ключевых экономических показателей и показателей рынка недвижимости Москвы за период с IV кв. 2011 по IV кв. 2013 года специалисты группы компаний RRG подвели итоги III квартала 2012 года.

Проект «Консенсус-прогноз» – консолидированное мнение экспертов рынка недвижимости, работающих в разных компаниях, о динамике цен в основных сегментах рынка на ближайшие два года. В прогнозе приняли участие более 20 аналитиков, консультантов и брокеров из ООО «Ритейл Консалтинг Групп», CBRE, GVA Sawyer, Blackwood, RRG, Стелс, НЭО Центр, RWAY.

Свои предположения относительно стоимости квадратного метра и динамики ключевых показателей до IV кв. 2013 года специалисты высказали в анкетах в начале этого года, после чего представители ГК RRG обработали результаты и вывели по каждому сегменту «среднее арифметическое».

По итогам III квартала уровень цен на рынке в целом - «средневзвешенная цена 1 кв. м. коммерческой недвижимости в Москве» - как и во II квартале, оказалась спрогнозирована с точностью до 1%. По данным мониторинга RRG, стоимость квадратного метра к концу сентября составила 4710 \$. Точность прогноза по недвижимости формата street-retail в центре составила также 1%, в то время, как прогноз цены по торговой недвижимости в целом оказался выше фактического на 3%.

Цена квадратного метра офисной недвижимости была спрогнозирована так же в большую сторону. Отличие прогнозных значений от фактических составило: 1% по офисной недвижимости в целом и 7% - по офисной недвижимости в центре. На текущий момент цены офисов равны 4984 \$ за кв.м по рынку в целом и 9630 \$ за кв.м - внутри Садового Кольца.

На рынке аренды существенное отличие значения прогнозного от фактического было зафиксировано только по объектам формата street-retail внутри Садового Кольца., прогнозная цена по которым оказалась выше фактической на 14% и составила 1798 \$/ кв.м/год.

По остальным показателям довольно точным (в пределах 1%) оказался прогноз по жилью эконом-класса в Москве. Прогноз курса рубля по отношению к доллару и евро оказался ниже фактического уровня на 6 и 1% соответственно, а прогноз цены нефти и индекса ММВБ – выше на 13%.

Среди тех участников эксперимента, которые высказали свое мнение обо всех предложенных показателях, наиболее верный прогноз по итогам второго квартала оказался у Дениса Колокольникова (RRG, отклонение 3,67%), на втором месте Александр Горшенин (ЗАО «ЦКИ», 3,99%), а третьей по точности предсказаний стала Евгения Плотникова (RRG, 5,09%). По количеству наиболее точных прогнозов в отдельных сегментах лучший результат показал Александр Болотников (RRG), результаты которой по трем показателям оказался вернее, чем у коллег.

## Отклонение прогноза от факта в 3 квартале

№	Название показателя	Прогноз	Факт	Отклонение, %
1	Средневзвешенная цена 1 кв. м коммерческой недвижимости в Москве	4 672	4 710	-1%
2	Средневзвешенная цена 1 кв. м торговой недвижимости	6 588	6 419	3%
3	Средневзвешенная цена 1 кв. м street-retail в пределах Садового Кольца	14 960	15 106	-1%
4	Средневзвешенная цена 1 кв. м офисной недвижимости	5 058	4 984	1%
5	Средневзвешенная цена 1 кв. м офисной недвижимости внутри Садового Кольца	10 322	9 630	7%
6	Средняя ставка аренды на торговую недвижимость	976	977	0%
7	Средняя ставка аренды street-retail в пределах Садового Кольца	2 050	1 798	14%
8	Средняя ставка аренды на офисную недвижимость	535	532	1%
9	Средняя ставка аренды на офисную недвижимость внутри Садового Кольца	796	788	1%
10	Средняя цена 1 кв.м. жилой недвижимости эконом класса в Москве	4 894	4 945	-1%
11	Курс рубль/доллар США	29,9	32,0	-6%
12	Курс рубль/евро	39,4	40,0	-1%
13	Цена барелля нефти Brent	123	109	13%
14	Индекс ММВБ	1 631	1 442	13%

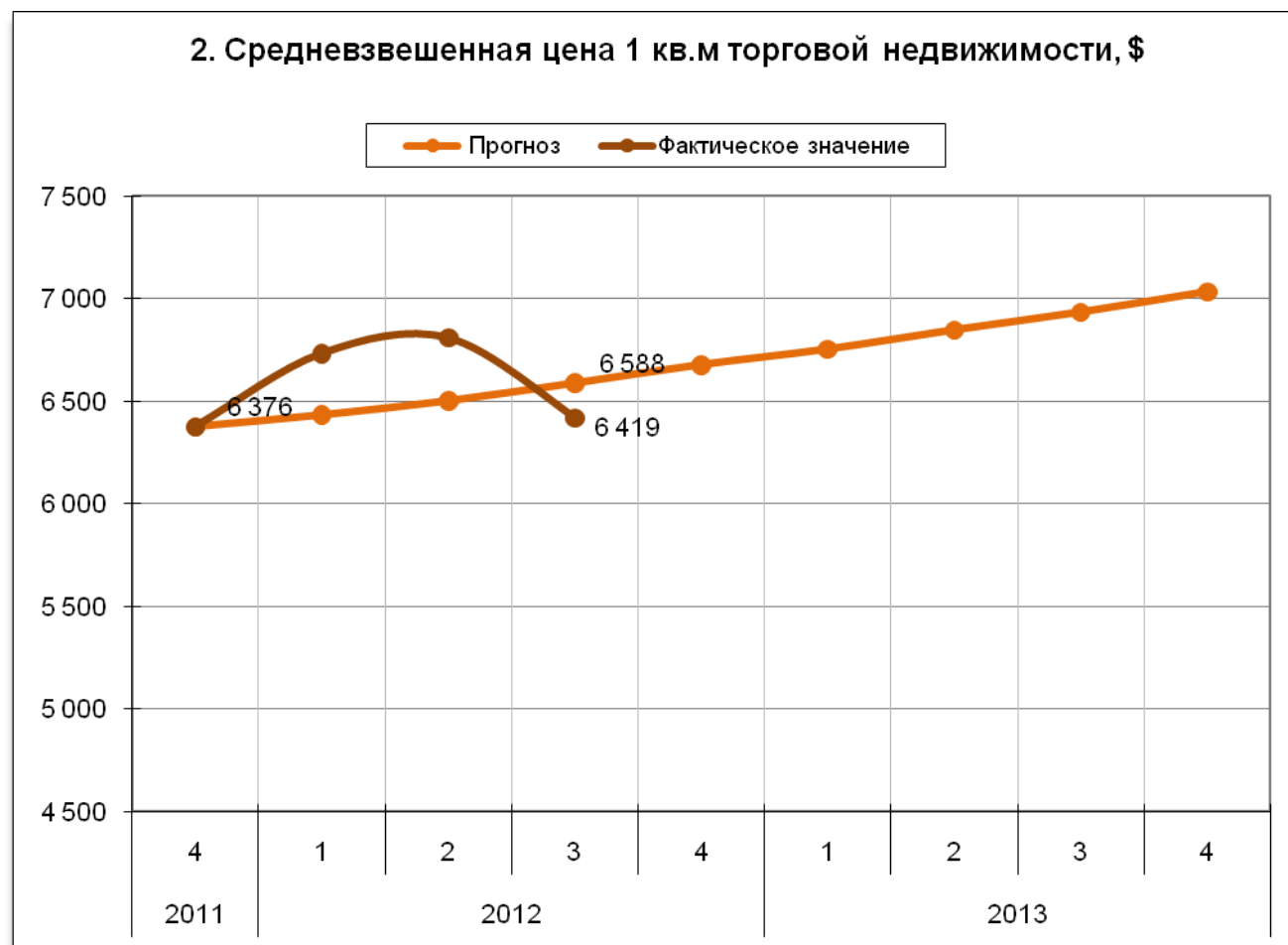
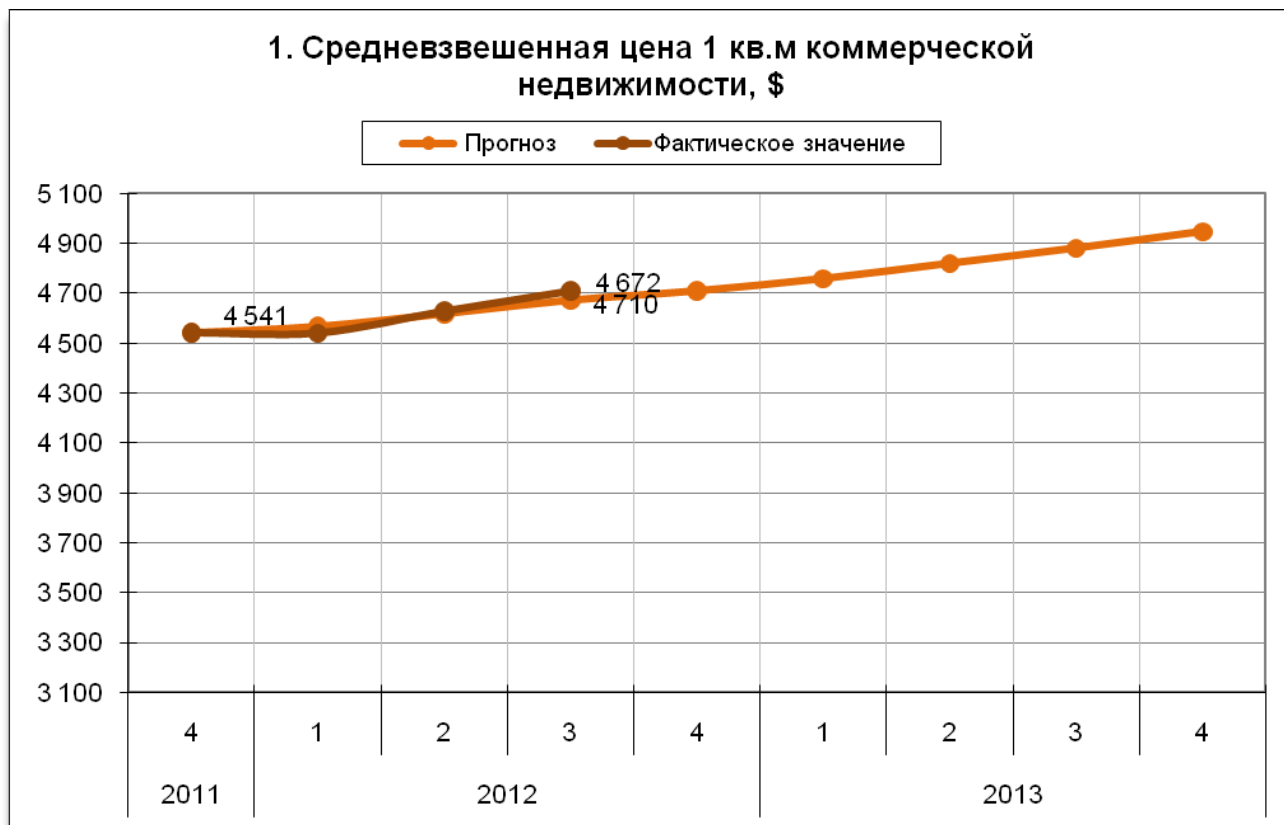
## Прогноз изменения параметров

№	Название показателя	2 кв. 2012	3 кв. 2012	Отклонение, %
1	Средневзвешенная цена 1 кв. м коммерческой недвижимости в Москве	4 618	4 672	1%
2	Средневзвешенная цена 1 кв. м торговой недвижимости	6 502	6 588	1%
3	Средневзвешенная цена 1 кв. м street-retail в пределах Садового Кольца	14 744	14 960	1%
4	Средневзвешенная цена 1 кв. м офисной недвижимости	5 009	5 058	1%
5	Средневзвешенная цена 1 кв. м офисной недвижимости внутри Садового Кольца	10 172	10 322	1%
6	Средняя ставка аренды на торговую недвижимость	965	976	1%
7	Средняя ставка аренды street-retail в пределах Садового Кольца	1 994	2 050	3%
8	Средняя ставка аренды на офисную недвижимость	525	535	2%
9	Средняя ставка аренды на офисную недвижимость внутри Садового Кольца	781	796	2%
10	Средняя цена 1 кв.м. жилой недвижимости эконом класса в Москве	4 836	4 894	1%
11	Курс рубль/доллар США	29,6	29,9	1%
12	Курс рубль/евро	39,3	39,4	0%
13	Цена барелля нефти Brent	122	123	1%
14	Индекс ММВБ	1 571	1 631	4%

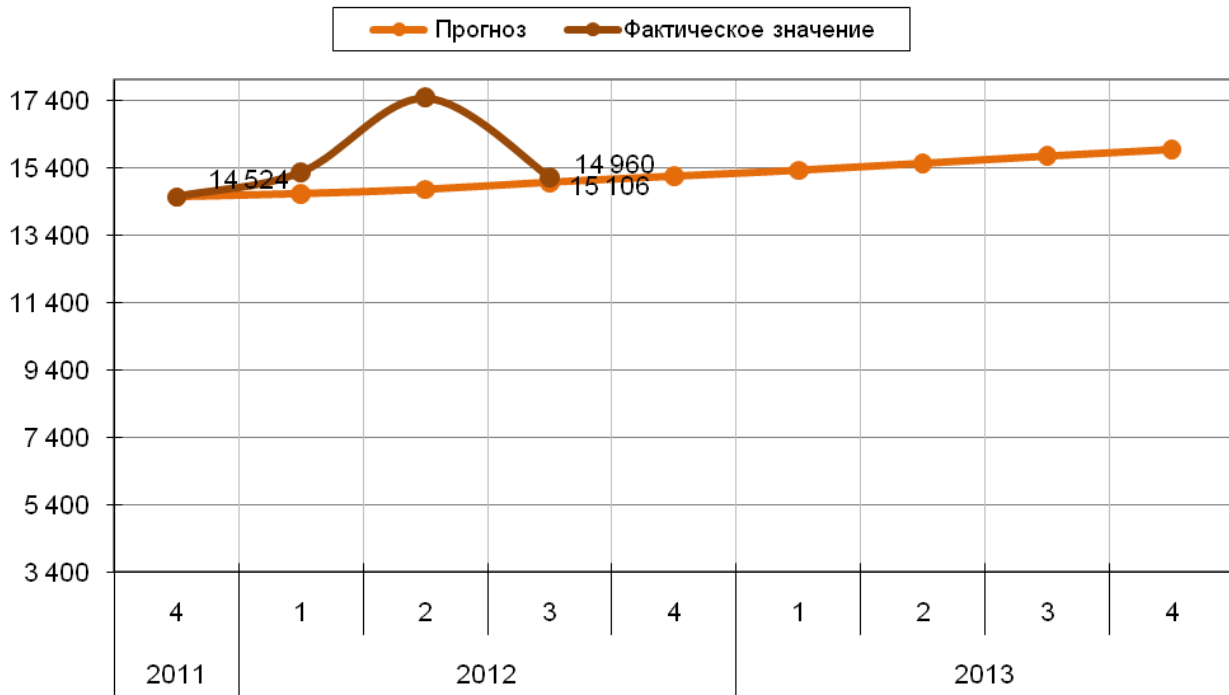
## Фактическое изменение параметров

№	Название показателя	2 кв. 2012	3 кв. 2012	Отклонение, %
1	Средневзвешенная цена 1 кв. м коммерческой недвижимости в Москве	4 628	4 710	2%
2	Средневзвешенная цена 1 кв. м торговой недвижимости	6 809	6 419	-6%
3	Средневзвешенная цена 1 кв. м street-retail в пределах Садового Кольца	17 476	15 106	-14%
4	Средневзвешенная цена 1 кв. м офисной недвижимости	5 023	4 984	-1%
5	Средневзвешенная цена 1 кв. м офисной недвижимости внутри Садового Кольца	9 971	9 630	-3%
6	Средняя ставка аренды на торговую недвижимость	994	977	-2%
7	Средняя ставка аренды street-retail в пределах Садового Кольца	2 112	1 798	-15%
8	Средняя ставка аренды на офисную недвижимость	529	532	1%
9	Средняя ставка аренды на офисную недвижимость внутри Садового Кольца	786	788	0%
10	Средняя цена 1 кв.м. жилой недвижимости эконом класса в Москве	4 963	4 945	0%
11	Курс рубль/доллар США	31,1	32,0	3%
12	Курс рубль/евро	39,9	40,0	0%
13	Цена барелля нефти Brent	117	109	-7%
14	Индекс ММВБ	1 393	1 442	4%

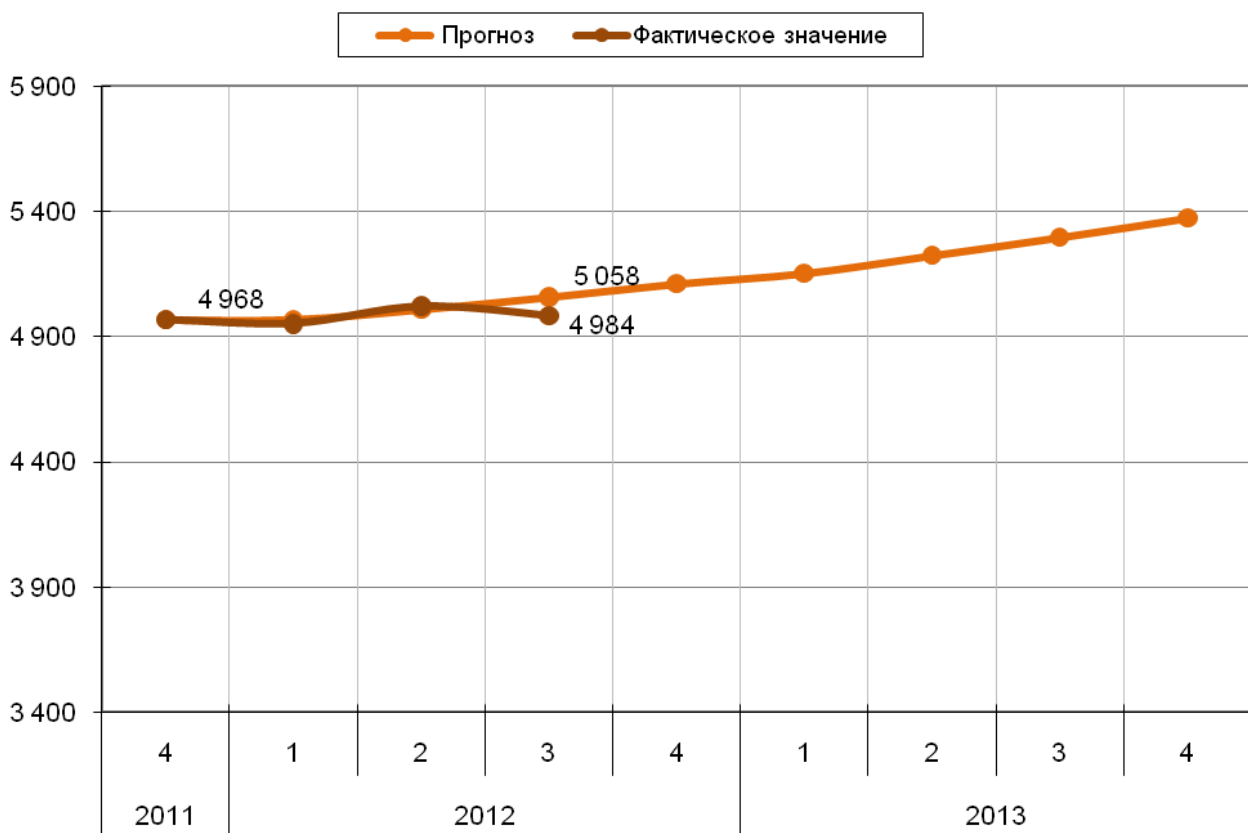
# Графики прогнозных и фактических величин показателей



### 3. Средневзвешенная цена 1 кв.м street-retail в пределах Садового Кольца, \$



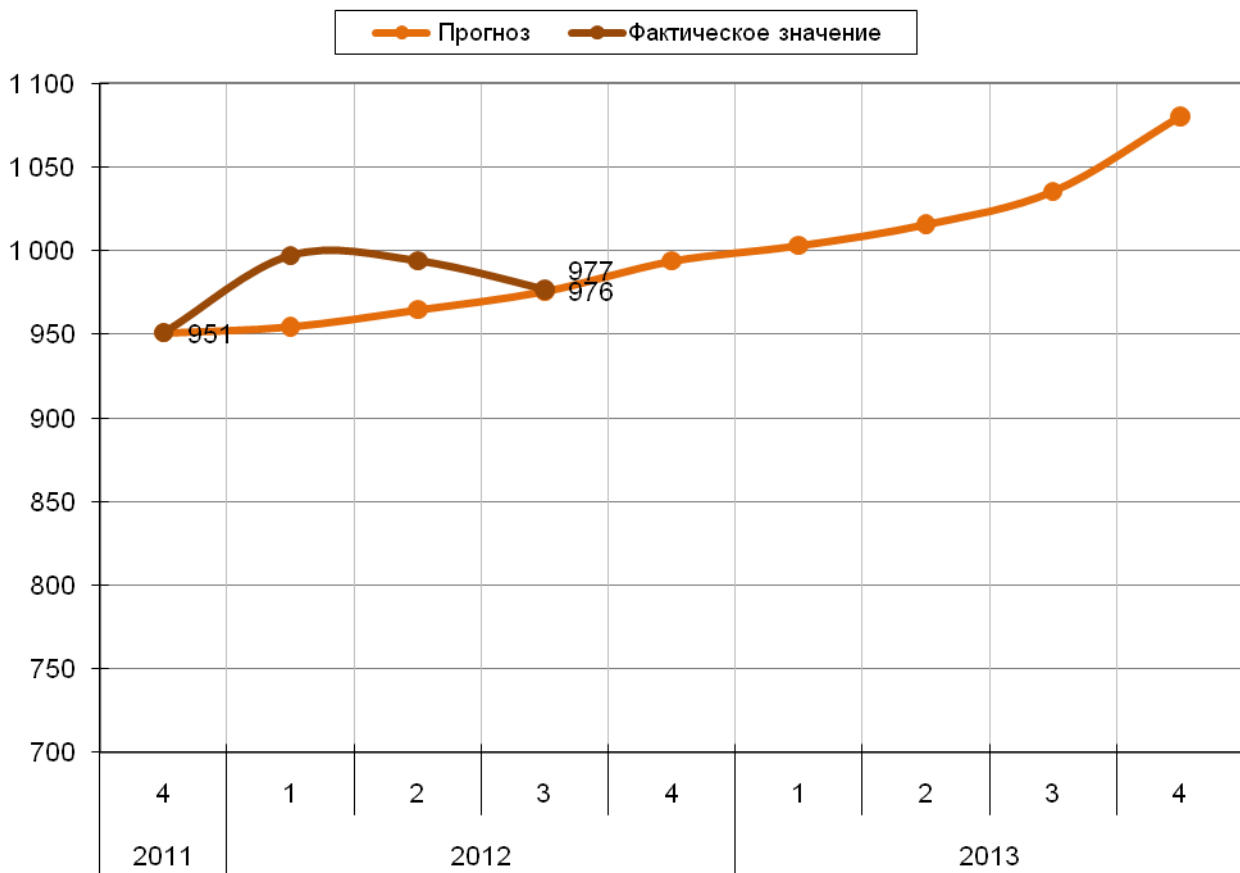
### 4. Средневзвешенная цена 1 кв.м офисной недвижимости, \$



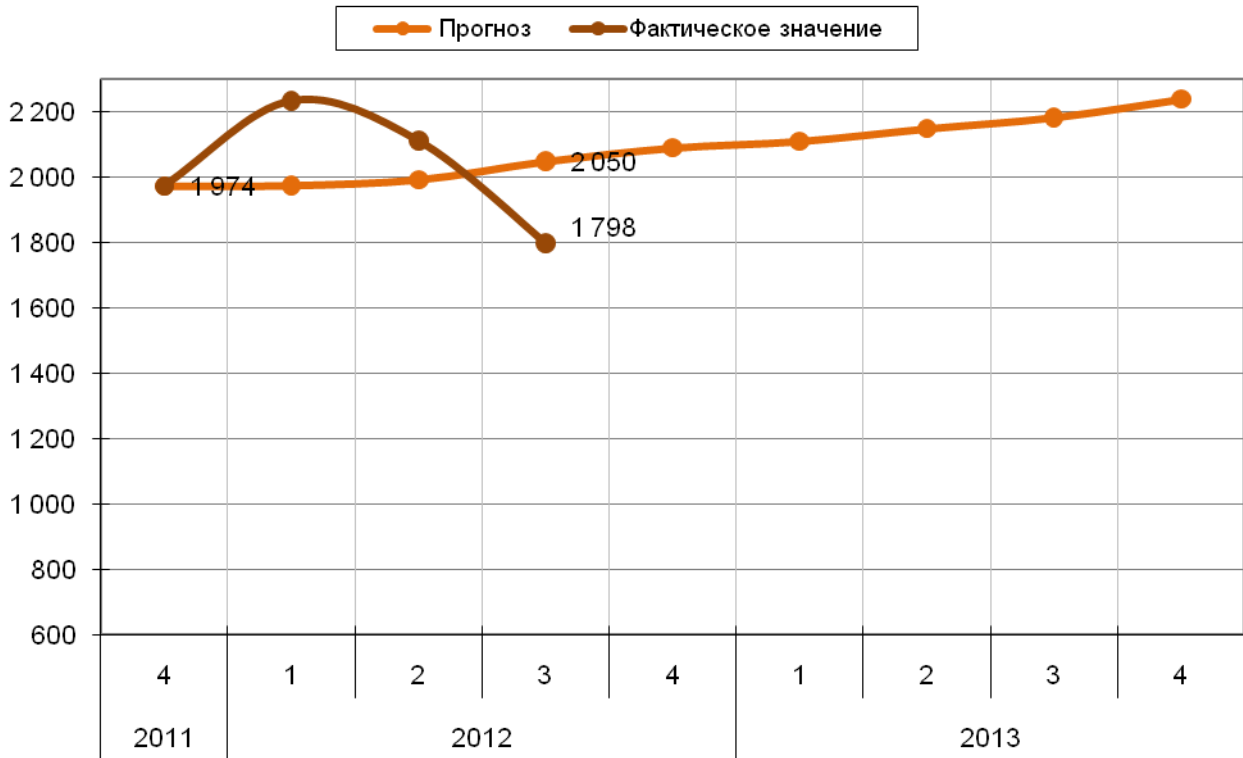
### 5. Средневзвешенная цена 1 кв.м офисной недвижимости внутри Садового Кольца, \$



### 6. Средняя ставка аренды на торговую недвижимость, \$/кв.м/год



### 7. Средняя ставка аренды street-retail в пределах Садового Кольца, \$/кв.м/год



### 8. Средняя ставка аренды на офисную недвижимость, \$/кв.м./год



### 9. Средняя ставка аренды на офисную недвижимость внутри Садового Кольца, \$/кв.м./год

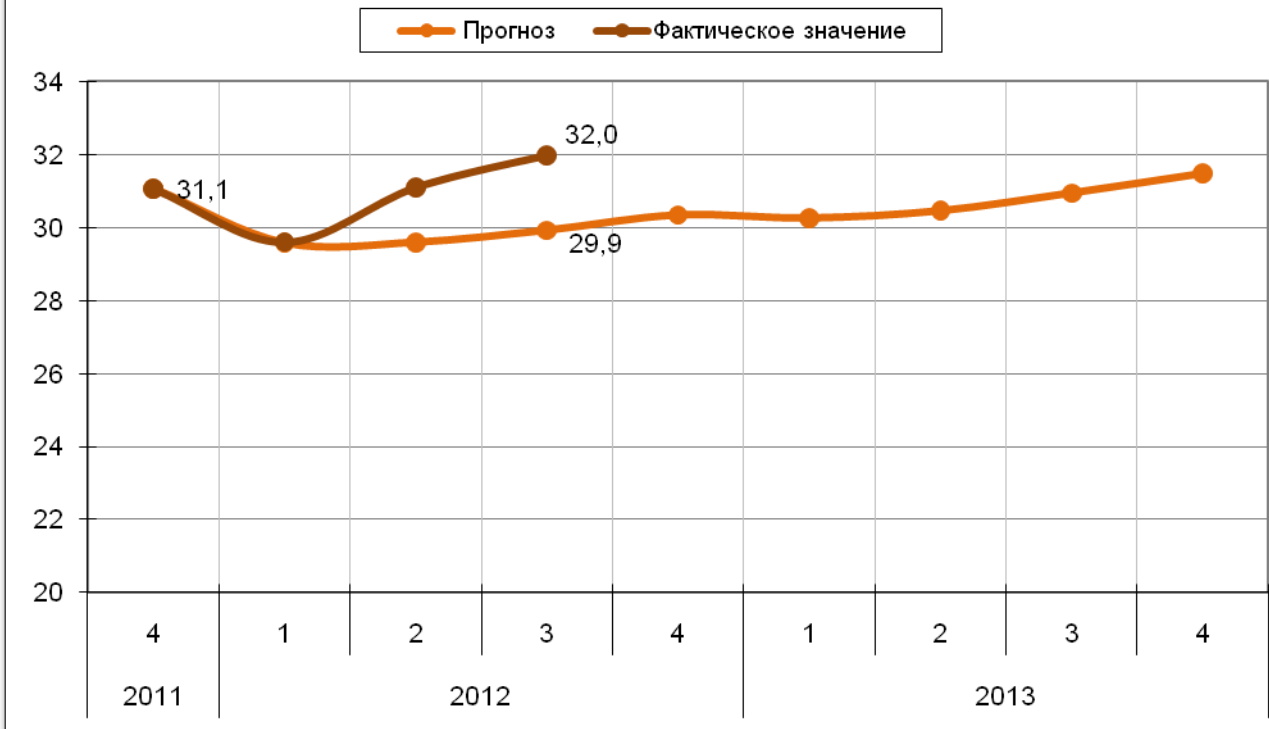


### 10. Средняя цена 1 кв.м. жилой недвижимости эконом класса в Москве, \$

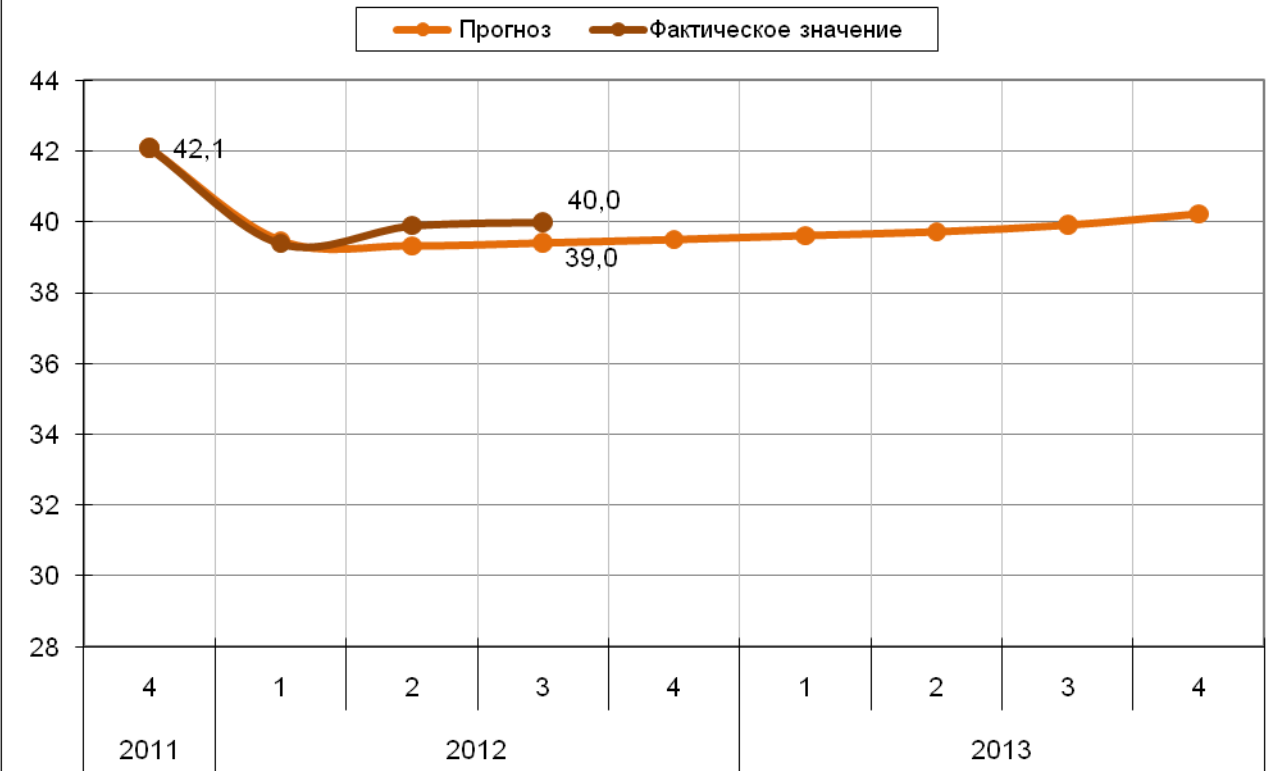




### 11. Курс руб/доллар США

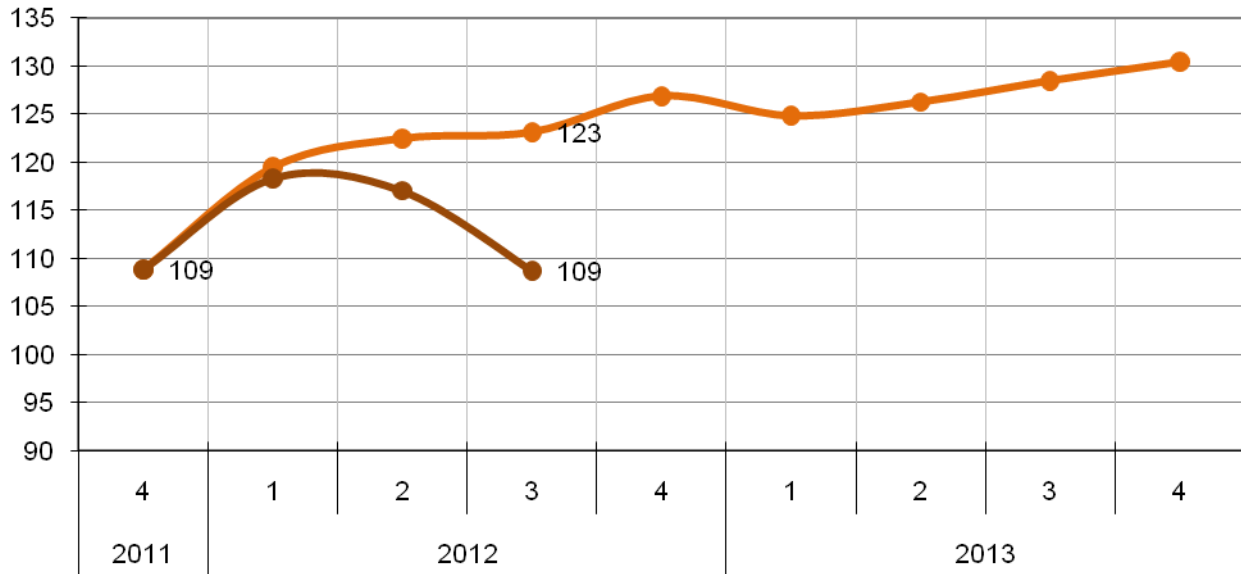


### 12. Курс руб/евро



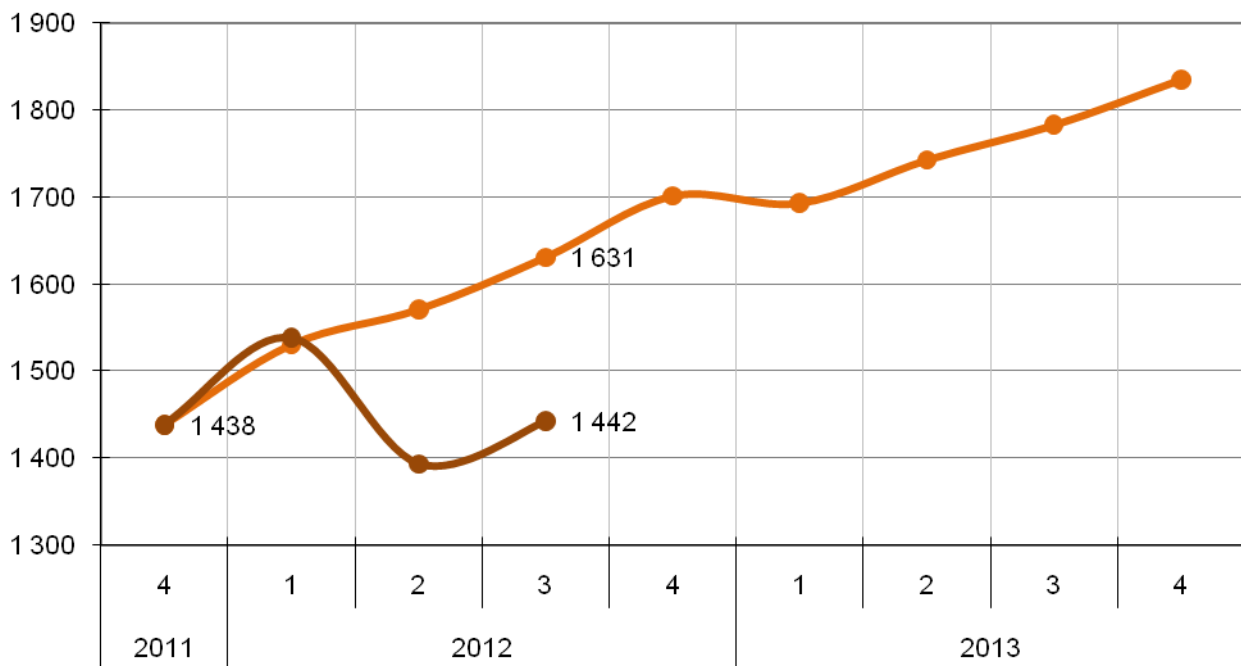
### 13. Цена барелля нефти Brent, \$

—●— Прогноз    —●— Фактическое значение



### 14. Индекс ММВБ

—●— Прогноз    —●— Фактическое значение



# **Первый проект консенсус-прогноза реализуется при поддержке информационных спонсоров:**

Генеральный Аналитический партнер проекта – [Irn.ru](http://Irn.ru)

Стратегический интернет-партнер – [Bankir.ru](http://Bankir.ru)

Интернет-партнеры:

[ИА Финам.Инфо](http://ИА_Финам.Инфо),  
[РБК-Недвижимость](http://РБК-Недвижимость),  
[Arendator.ru](http://Arendator.ru),  
[Skladno.ru](http://Skladno.ru),  
интернет-журнал [Metrinfo.ru](http://Metrinfo.ru),  
[Ipocredit.ru](http://Ipocredit.ru)

Информационные партнеры:

журнал «[CRE](http://CRE)»,  
[Realsearch.ru](http://Realsearch.ru)