**Рынок коммерческой недвижимости продолжает мягко планировать вниз**

Во втором квартале 2015 года динамика ключевых индикаторов рынка коммерческой недвижимости Москвы стала псевдопозитивной: за счет укрепления рубля рост продемонстрировали все долларовые показатели — правда, не соразмерный снижению курса американской валюты. Одновременно «черное золото» существенно скорректировало прогнозы, сделанными ведущими экспертами рынка два года назад.

**Факт**

«Динамика ключевых показателей рынка коммерческой недвижимости Москвы во втором квартале определялась, преимущественно, снижением курсов иностранных валют, — рассказывает председатель совета директоров компании RRG Денис Колокольников. — Доллар за квартал потерял 17%, евро — 18%. На этом фоне стоимость продажи и ставки аренды коммерческой недвижимости, выраженные в американской валюте, возросли. При этом соразмерный падению валют рост зафиксирован лишь по двум показателям: средняя ставка аренды офисов класса А увеличилась на 17%, офисов класса B — на 18%. Остальные рыночные индикаторы не смогли «перекрыть» ослабление зарубежных валют. В рублях уровень цен и ставок в целом по рынку существенно снизился».

Как отмечается в материалах RRG, в долларовом выражении средневзвешенная цена коммерческой недвижимости в Москве во втором квартале 2015 года увеличилась на 4% и составила 4 025 $/кв.м. С учетом того, что курс доллара за этот период снизился на 17%, цена в рублевом эквиваленте уменьшилась на 13% до 212 516 руб./кв.м.

Наихудшую динамику продемонстрировал по итогам квартала сегмент торговой недвижимости: несмотря на снижение курса доллара, средневзвешенная цена кв.м здесь прибавила лишь доли процента, составив 4 367 $/кв.м. Наибольший рост, если говорить о рынке продажи, показал сегмент помещений street-retail в пределах Садового Кольца: средневзвешенная цена помещений увеличилась на 10% до 14 839 $/кв.м. Остальные показатели — средняя цена офисной недвижимости и цена офисной недвижимости внутри Садового Кольца — возросли за квартал на 2% и 5%, соответственно, составив 4 296 $/кв.м и 7 703 $/кв.м.

На рынке аренды наибольший рост, как уже говорилось выше, показали сегменты офисов класса А и класса B, где средневзвешенные ставки увеличились на 17% и 18% до 716 $/кв.м/год и 340 $/кв.м/год, соответственно. В целом арендный рынок тоже заметно отстал от укрепившегося за квартал рубля: средняя ставка аренды коммерческой недвижимости выросла лишь на 5% до 439 $/кв.м/год. Худший показатель — опять же, у сегмента торговой недвижимости: средняя ставка аренды здесь выросла лишь на 4% до 639 $/кв.м/год. Средняя ставка аренды street-retail в пределах Садового Кольца за квартал возросла на 7% до 1 385 $/кв.м/год.

Из интересных тенденций квартала можно выделить замедление темпов роста уровня вакантных площадей в офисном сегменте: за три месяца вакансия в классе А возросла лишь на 1% (составив, впрочем, рекордный для Москвы уровень в 31%), в классе В – на 4% (14%).

**Прогноз**

Напомним, свои предположения относительно ряда общеэкономических индикаторов, стоимости кв.м жилья и динамики ключевых показателей рынка коммерческой недвижимости до 1 квартала 2016 года специалисты компаний RRG, JLL, «Ведис Групп», «Ритейл Консалтинг Групп» и других высказали в анкетах в июле 2014 года, после чего представители RRG обработали результаты и вывели по каждому сегменту «среднее арифметическое». Итоги консенсус-прогноза подводятся ежеквартально. Для сравнения с прогнозом используются фактические данные мониторинга RRG, а также компании Cushman & Wakefield.

По итогам второго квартала 2015 года стало окончательно ясно, что жизнеспособность изначально перспективного аналитического проекта оказалась под большим вопросом из-за внезапного и масштабного удешевления нефти и геополитического кризиса. «Нельзя сказать, что эксперты беспрецедентно ошиблись, так как спрогнозировать резкое ухудшение отношений России с Европой и США, как и столь резкое падение стоимости нефти и курса рубля, не мог, пожалуй, никто, — комментирует Денис Колокольников. — И надо отметить, что прогнозные значения в отечественной валюте гораздо ближе к фактическим, чем долларовые, хотя и их точность, конечно, не 100-процентна. Но кризис, на то и есть кризис, что предсказать его наступление можно, а вот определить глубину — почти нереально из-за влияния множества внешних факторов».

Антирекорд по точности прогноза во втором квартале 2015 года установлен в сегменте street-retail, где в долларах отличие между прогнозом и фактическим значением по показателю средней ставки аренды street-retail в пределах Садового Кольца составило 69%.

В рублях самым фантастическим стал прогноз по средней ставке аренды коммерческой недвижимости — расхождение между ожидаемым значением и фактом достигло 39%.

«Показательно, что второе по величине расхождение — если говорить о долларовых показателях — наблюдалось по цене барреля нефти Brent: здесь аналитики ошиблись на 68%, — отмечает Денис Колокольников. — Ожидали 107 $ за баррель, а получили 64 $. Таким образом, можно сказать, что ключевое условие задачи, которую предстояло решить экспертам, оказалось неправильным. Что уж говорить о точности полученных ответов...».

Самый корректный прогноз во втором квартале был дан аналитиками по индексу ММВБ: отклонение составило только 10% (1496 – прогноз и 1666 – факт). Отклонение фактического курса доллара от прогноза составило 32% (36,0 – прогноз и 52,8 – факт), а курса евро – 15% (49,3 – прогноз и 58,3 – факт).

**Торговая недвижимость**

Прогноз по ставке аренды недвижимости формата street-retail в центре Москвы на уровне 2 335 $/кв.м/год оказался на 69% выше фактического значения (1 385 $/кв.м/год). По средневзвешенной цене на такого рода помещения разница между фактом (14 839 $/кв.м) и прогнозом (20 457 $/кв.м) была меньшей (38%), но тоже существенной.

Гораздо более высокими, чем фактические значения, прогнозы экспертов оказались также по торговой недвижимости в целом: по цене прогнозное значение 6 812 $/кв.м оказалось выше фактического 4 367 $/кв.м на 56%, а по ставке прогноза на уровне 1 064 $/кв.м/год – на 56% выше фактического значения, составившего 681 $/кв.м/год.

**Офисная недвижимость**

По офисной недвижимости превышение прогнозных значений цен и ставок над фактическими осталось менее существенным, как по помещениям в целом (15 и 31%, соответственно), так и по помещениям в центре (14 и 41%, соответственно). Стоимость офисной недвижимости в целом составила: 4 296 $/кв.м на рынке продажи и 415 $/кв.м/год на рынке аренды, а стоимость офисной недвижимость в центре – 7 703 $/кв.м на рынке продажи и 591 $/кв.м/год на рынке аренды.

Средняя ставка аренды на офисы класса А была предсказана с отклонением в 13%, а на офисы класса B – с отклонением 59%. Фактические значения составили, соответственно, 716 и 340 $/кв.м/год. Прогноз уровня вакантных площадей оказался на 32% ниже по офисным объектам класса А (21,1% – прогноз и 31,3% – факт) и на 20% - по офисным помещениям класса В (11,3% – прогноз и 14,1% – факт).

**Жилая недвижимость**

В сегменте жилья массовой категории средняя цена квадратного метра спрогнозирована с отклонением в 38% (5 254 $/кв.м по прогнозу, вместо 3 794 $/кв.м по факту).