

ТРЕНДЫ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ

**АНТОН
ВОВК**

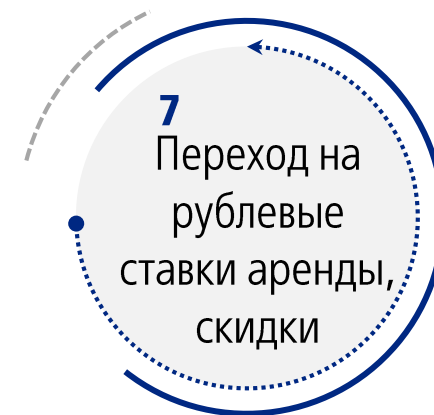
Руководитель департамента залогов - старший вице-президент Банка ВТБ (ПАО)

Председатель комитета по оценочной деятельности НП Российская гильдия управляющих и девелоперов

Член совета по оценочной деятельности при Министерстве экономического развития РФ

XII
Международная
конференция по
оценочной
деятельности
Москва
2022

Тренды



ТРЕНДЫ РЫНКА ОФИСЫ

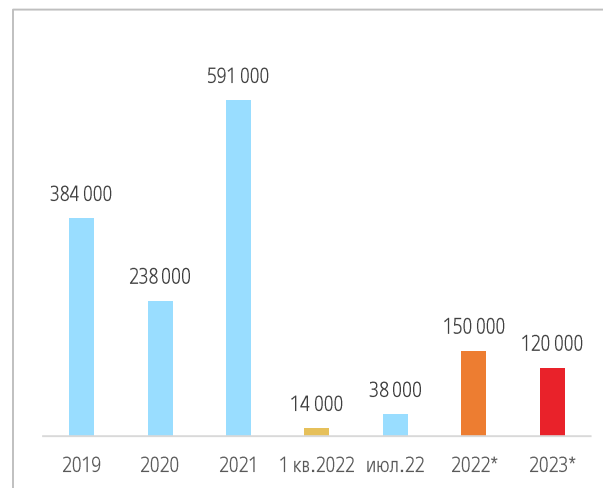
Все ключевые показатели рынка перешли в «красную» зону

Ставка аренды в июле снизилась на 10% к уровню 2021 года

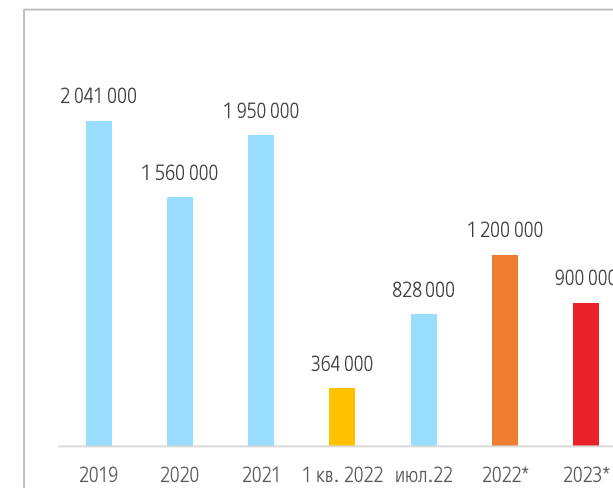
Рост вакансии составил 1,1%

Ухудшение прогноза на 2022 и 2023 года – более значительный рост свободных площадей, более массовый перенос сроков строительства и уменьшение ввода площадей

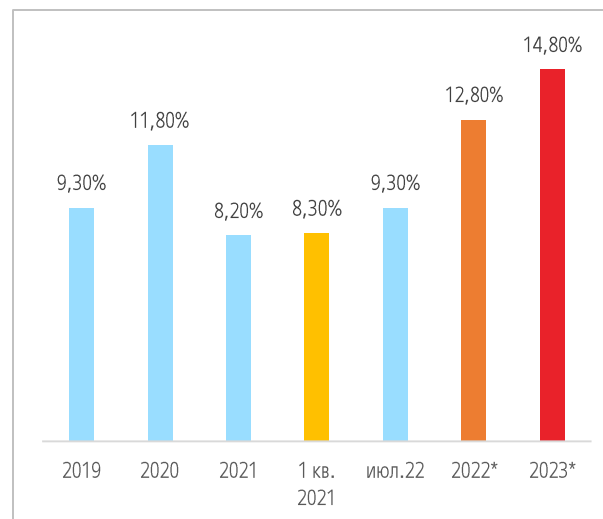
Новое строительство, кв. м



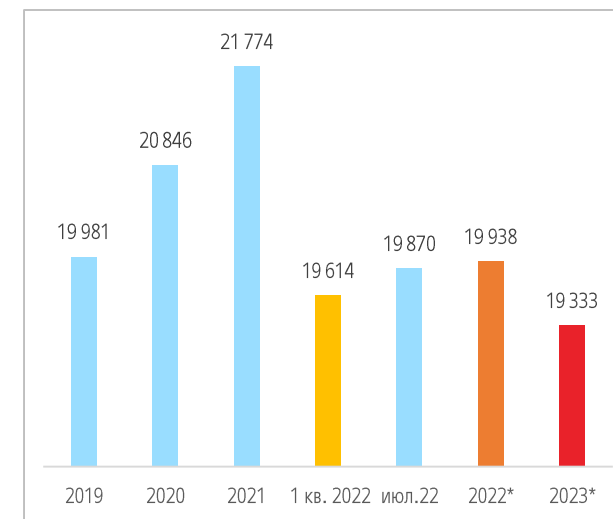
Поглощение (аренда и покупка), кв. м



Вакансии, %



Ставки аренды, руб. /кв. м в год



Источник: Commonwealth Partnership, Nikoliers, экспертное мнение

*Московский регион, класс А, В+, В-, 2022 и 2023 – прогнозные данные

ТРЕНДЫ РЫНКА СКЛАДЫ

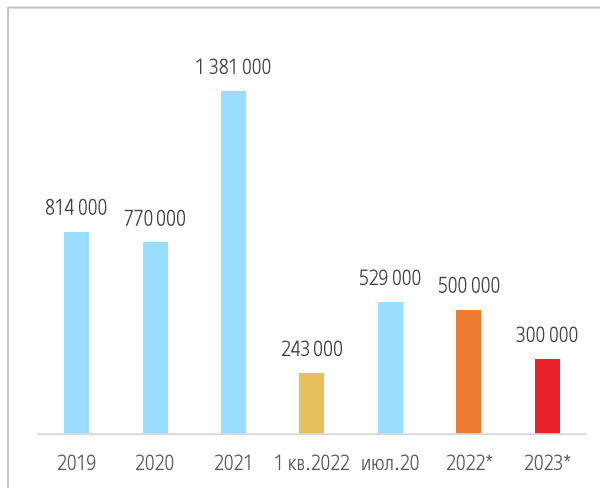
Все ключевые показатели рынка перешли в «красную» зону

Рост вакансии составил 3,5%

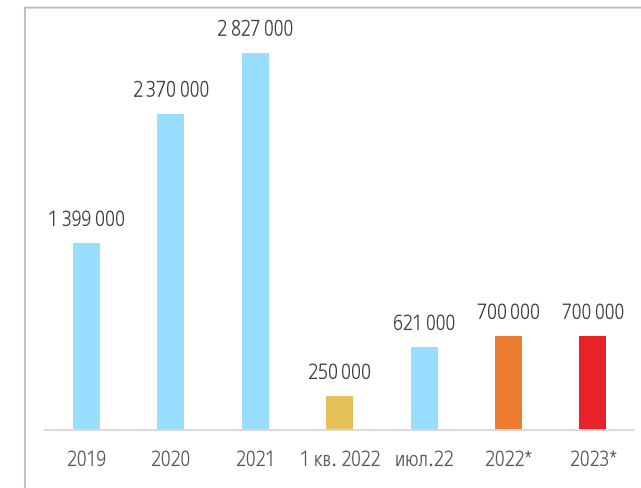
Ухудшение прогноза на 2022 и 2023 года – более значительный рост свободных площадей (отказ от площадей со стороны крупных ритейлеров и западных компаний)

Более массовый перенос сроков строительства и уменьшение ввода площадей, снижение количества сделок

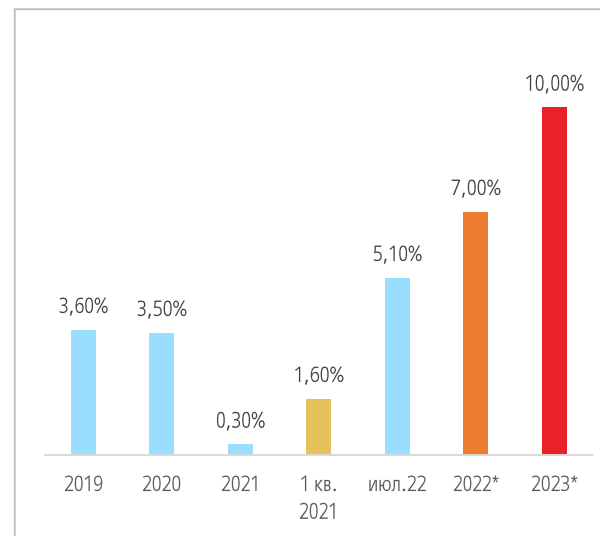
Новое строительство, кв. м



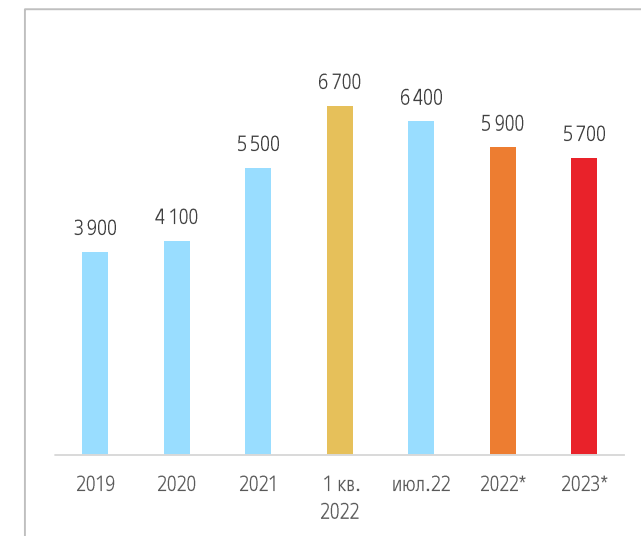
Поглощение (аренда и покупка), кв. м



Вакансии, %



Ставки аренды, руб. /кв. м в год



Источник: Commonwealth Partnership, Nikoliers, экспертное мнение

*Московский регион, класс А, В+, В-, 2022 и 2023 – прогнозные данные

ТРЕНДЫ РЫНКА

ТРЦ

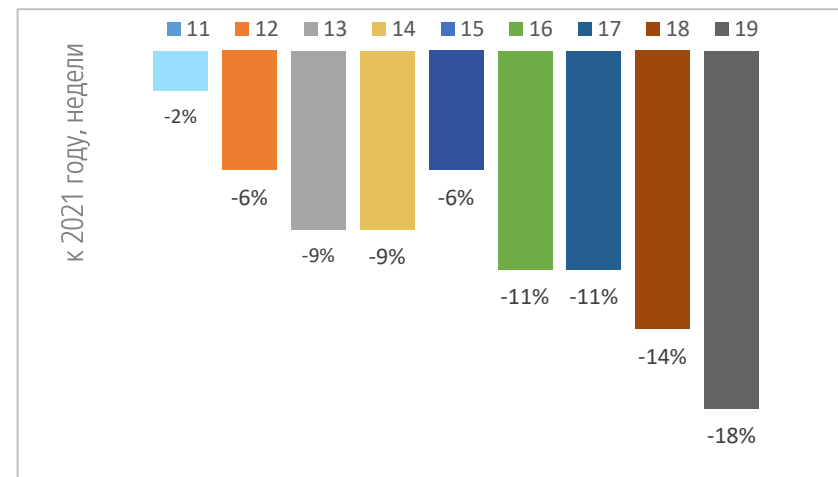
Уход «западных компаний» с закрытием обязательств по аренде или передаче этих обязательств новым собственникам, первые примеры – *LPP, McDonald's, Reebok, Starbucks, L'Occitane*; до конца лета прогнозируется выход из бизнеса других иностранных брендов – время «приостановки» заканчивается

Снижение посещаемости → снижение количества покупателей → снижение арендного потока → снижение стоимости актива; майские праздники не принесли ожидаемого роста покупателей, восстановление посещаемости до конца года не прогнозируется

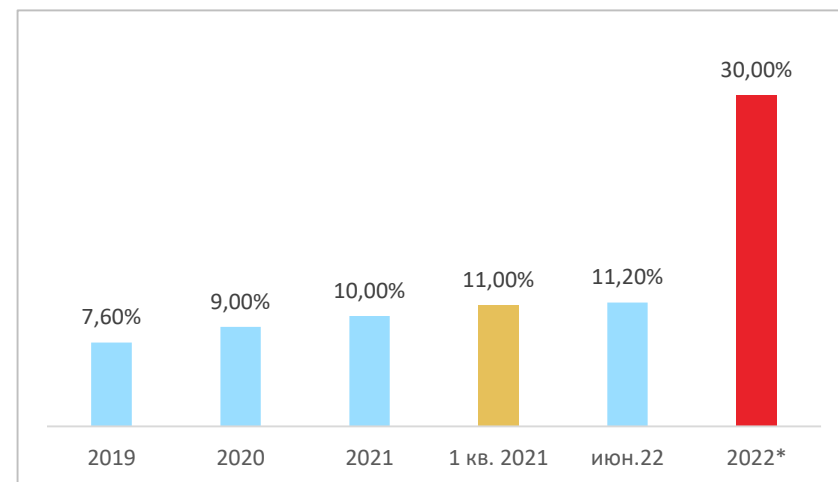
Торговые операторы проводят анализ затрат на аренду, при которых сохраняется рентабельность бизнеса, и выходят к собственнику с просьбами о скидках на аренду

Турецкие бренды одежды adL, Mudo, LTB, Twist, Irekyol намерены открыть в Москве свои первые магазины, при том, что некоторые уже выходили на российский рынок ранее, однако пока остается открытым вопрос сроков

Динамика Mall Index (посещаемость, март-май), Москва



Вакансии в качественных торговых центрах Москвы, %



Источник: Commonwealth Partnership, Nikoliers, экспертное мнение
*Московский регион, 2022 – прогнозные данные

ТРЕНДЫ РЫНКА

КИНО ПУТЕШЕСТВИЯ

Кинотеатры

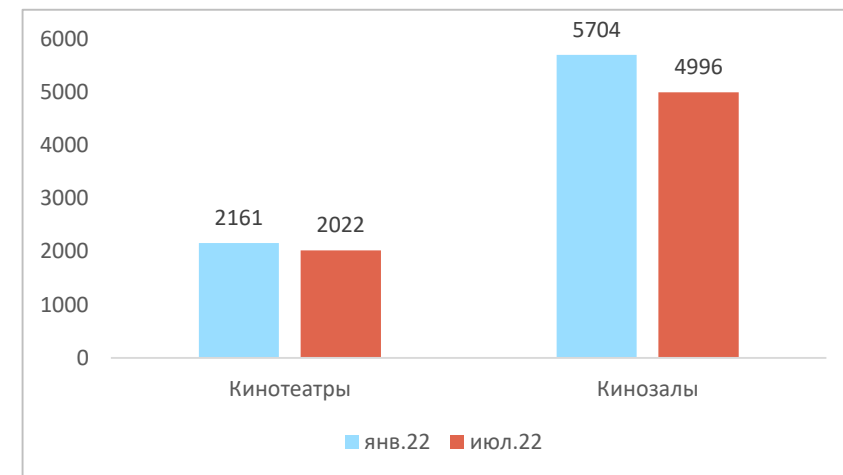
В крупных городах на 1 июля процент закрытия по кинозалам оказался выше, чем по всей России (16%), в том числе: Омск (34%), Самара (29%) и Краснодар (26%). В Москве с начала года закрылось 16% кинозалов, в Санкт-Петербурге – 14%

Выручка (топ 20-релизов) на уикенде с 7 по 10 июля в России составила 126 млн рублей, с учетом стран СНГ – 232 млн.. Этот результат оказался почти на 6% меньше относительно прошлых выходных и на 66,5% ниже, чем было на аналогичном уикенде 2021 года

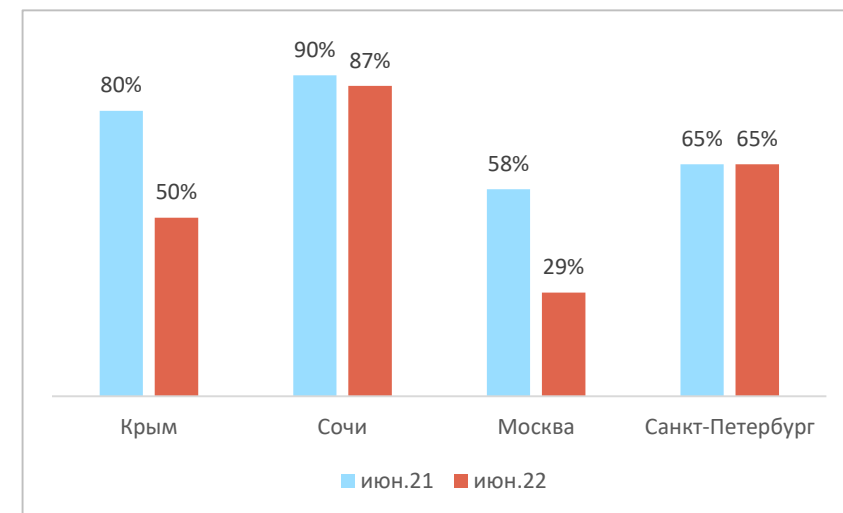
Гостиницы

Получили право не выплачивать в течение 5 лет НДС от выручки, получаемой за размещение гостей в номерах, и просят распространить это правило на дополнительные услуги. Если это предложение будет принято, то бизнес сможет экономить до 10 млрд руб. в год.

Кинотеатры, 1-е полугодие 2022



Гостиницы (загрузка, усредненные данные)*, %



*По Москве загрузка на июнь 2022 определена с учетом статьи "Загрузка московских люксовых отелей упала в два раза", журнал Ведомости, 03 июня 2022.

ТРЕНДЫ РЫНКА ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По итогам II квартала 2022 г. в комфорт-классе при росте предложения (+15%) зафиксировано сокращение спроса (-29% в сравнении с I кварталом 2022 г.). Наибольшее число зарегистрированных ДДУ пришлось на июнь, когда многие девелоперы ввели дополнительные субсидии по ипотечным программам (ипотека от 0,1%)

Объем спроса по бизнес-классу во II квартале 2022 г. при росте предложения на 39% составил 161 тыс. кв. м, что на 57% меньше, чем в предыдущем квартале, и на 67% меньше, чем за аналогичный период прошлого года

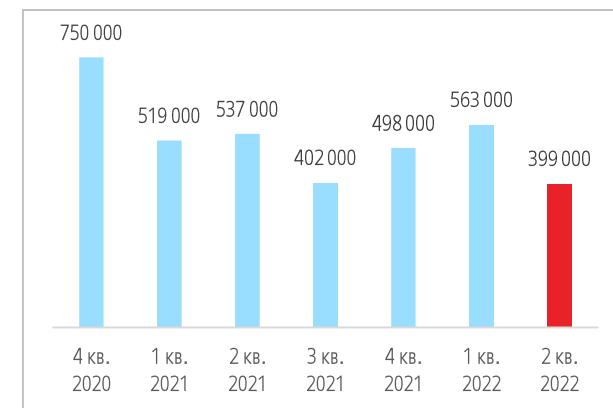
Ключевые индикаторы 2-й квартал 2022*

Комфорт класс	1,02 млн кв. м (+15%) 0,399 млн кв. м (-29%) 286 тыс. руб./кв. м (+1%)
Бизнес класс	1,07 млн. кв. м (+39%) 0,161 млн кв. м (-57%) 441 тыс. руб./кв. м (+5%)

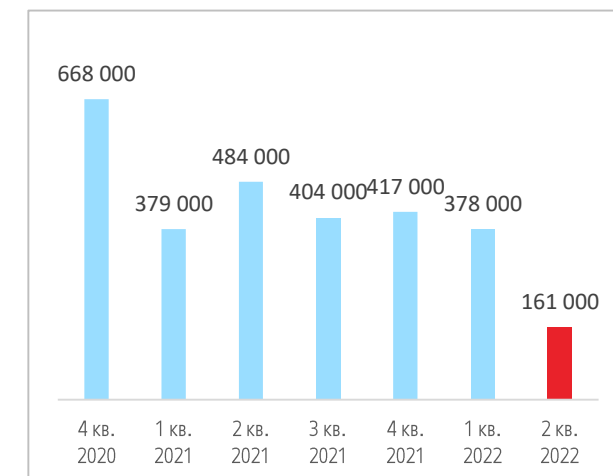
Сделки ДДУ (регистрация в Росреестре)**

Параметр	Август 2021	Июль 2022	Август 2022	Изменения (август 2022/август 2021)
Лоты (квартиры и апартаменты), шт.	11 389	10 084	10 952	-4%
Лоты (квартиры и апартаменты), кв. м	552 990	486 392	533 820	-3%
Средняя цена лота, млн руб.	11,2	12,8	12,6	13%
Выручка (оценка), млн	126 234	127 302	137 426	9%

Поглощение комфорт-класс (покупка), кв. м*



Поглощение бизнес-класс (покупка), кв. м*



*Москва; **Москва и Московская область

Источник: Nikoliers, Dataflat.ru, экспертное мнение

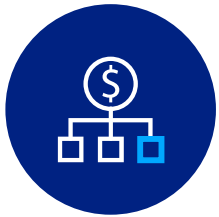
ПРЕДПОСЫЛКИ ДЛЯ РАСЧЕТОВ



Применение метода ДДП с учетом скорректированных прогнозов доходов/расходов



Повышение ставки дисконтирования с учетом возросшего странового риска

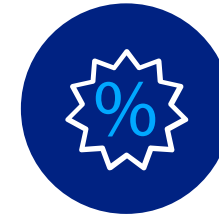


Снижение возможности применения сравнительного подхода в связи:

- со спекулятивным завышением цен предложений по ликвидным объектам
- с увеличением доли низколиквидных объектов на рынке из-за отсутствия спроса
- с наличием «ликвидационных» скидок при быстрой продаже



Отсутствие индексации



Предоставление скидок/пересмотр коммерческих условий



Снижение загрузки

Контакты



Телефон:

+7 (952) 368-97-52

Вовк Антон Сергеевич



Почта:

antvovk@yandex.ru