

Особенности оценки в быстро меняющихся условиях

**АНТОН
ВОВК**

XIV
Поволжская
научно-практическая
конференция

Нижний Новгород
2022

Председатель комитета по оценочной деятельности НП Российская гильдия управляющих и девелоперов
Член совета по оценочной деятельности при Министерстве экономического развития РФ
Член Общественного совета при Росреестре

Тренды

1

Снижение
деловой
активности

3

Увеличение
инвестиционного
риска

5

Оптимизация
площадей
арендаторами

7

Переход на
рублевые
ставки аренды,
скидки

2

Снижение
покупательской
способности

4

Нарушение
«логистических
цепочек»

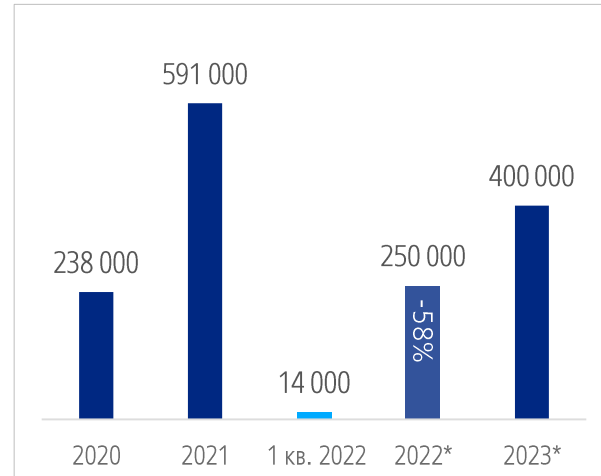
6

Приостановка
деятельности
международных
брендов

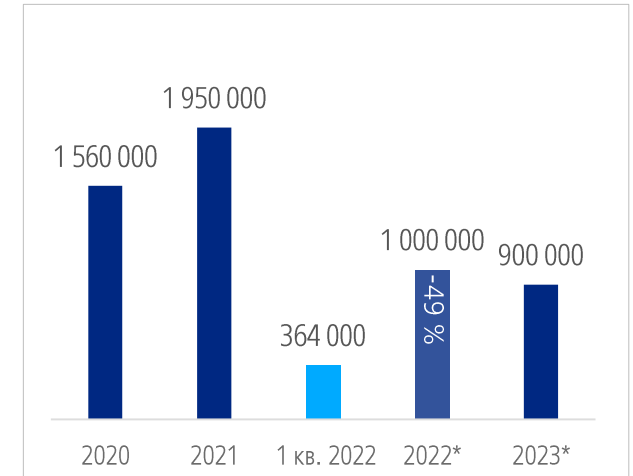
Тренды рынка. Офисы

- Снижение спроса, оптимизация занимаемых площадей
- Переезды в более экономически выгодные опции: более низкий класс и менее дорогой район
- В первую очередь под давлением офисы класса А по причине ухода западных арендаторов
- Удлинение сроков ввода у объектов
- Риски полной заморозки строительства некоторых объектов

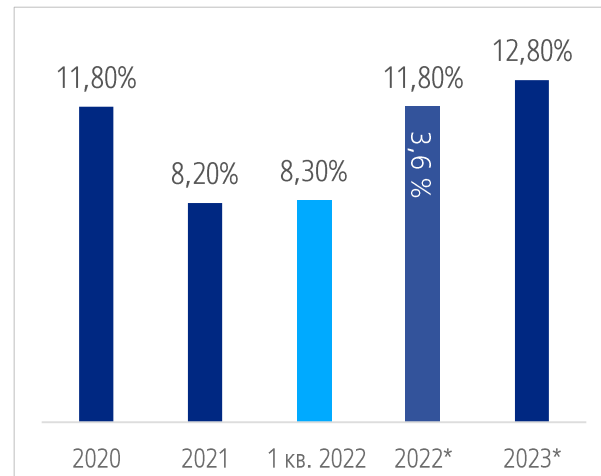
Новое строительство



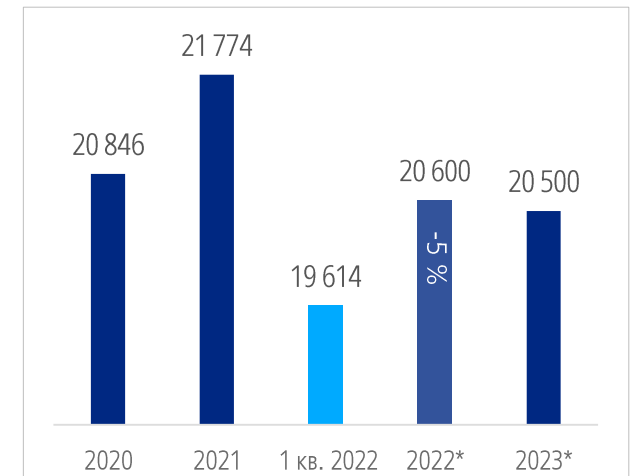
Поглощение (аренда и покупка, кв. м)



Вакансии



Ставки аренды, руб. /кв. м в год



Источник: Cushman&Wakefield, собственный анализ

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

Тренды рынка. Склады

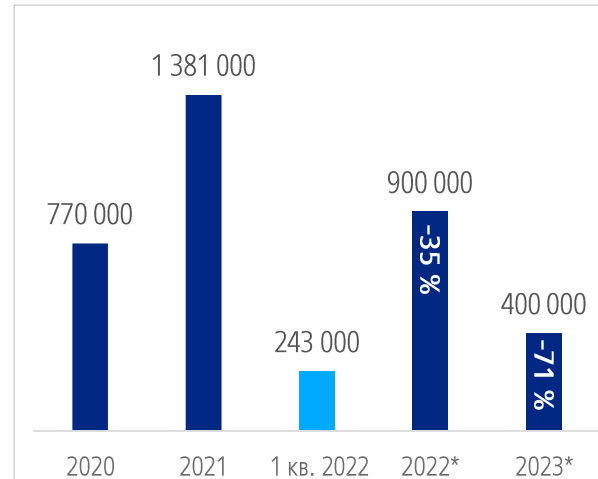
Арендаторы осторожны в сокращении площадей в связи с сохраняющейся неопределенностью

Возможны временные сложности, связанные с задержками поставок и переориентацией маршрутов

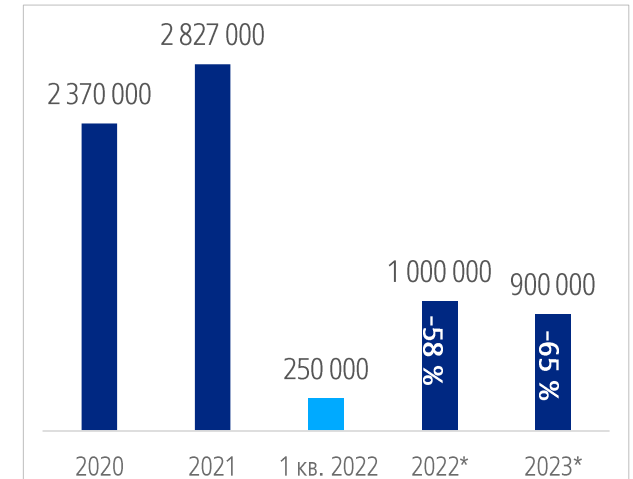
Проекты built-to-suit: начинаются переговоры по изменению условий проектов

Ослабление рынка придется на вторую половину года, пик кризиса – на 2023 год

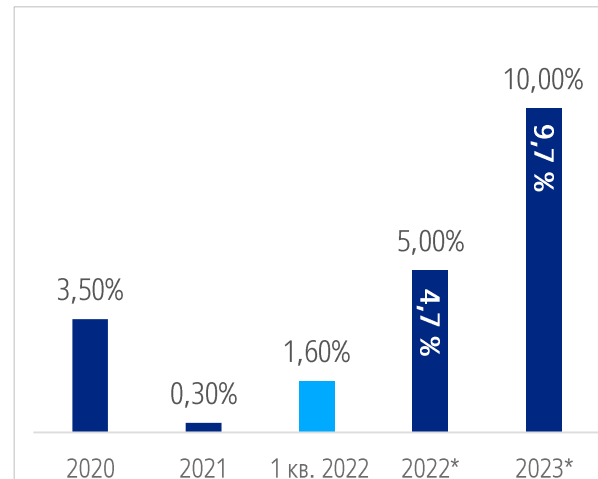
Новое строительство



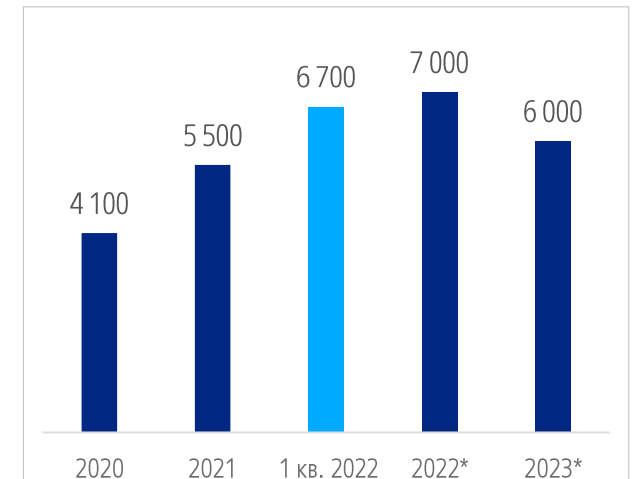
Поглощение (аренда и покупка, кв. м)



Вакансии



Ставки аренды, руб. /кв. м в год



Источник: Cushman&Wakefield, собственный анализ

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

Разговор с владельцами ТРЦ

“ до 15% ретейлеров, приостановивших работу, договора не расторгают, ожидают развития событий

“ бренды «на паузе» планируют/оплачивают фиксированную аренду (без % с оборота) или временно не платят, ведут переговоры

“ в среднем просят скидки до 50% от арендной платы, снижение выручки ожидается от 30% до 70%

“ российские операторы и работающие западные бренды просят отсрочки от аренды до 5-ти месяцев и снижение арендной платы, ее переориентации на оплату % с оборота (убрать фикс)

“ ТЦ в крупном региональном центре готовы отдать за долги

Тренды рынка. ТРЦ

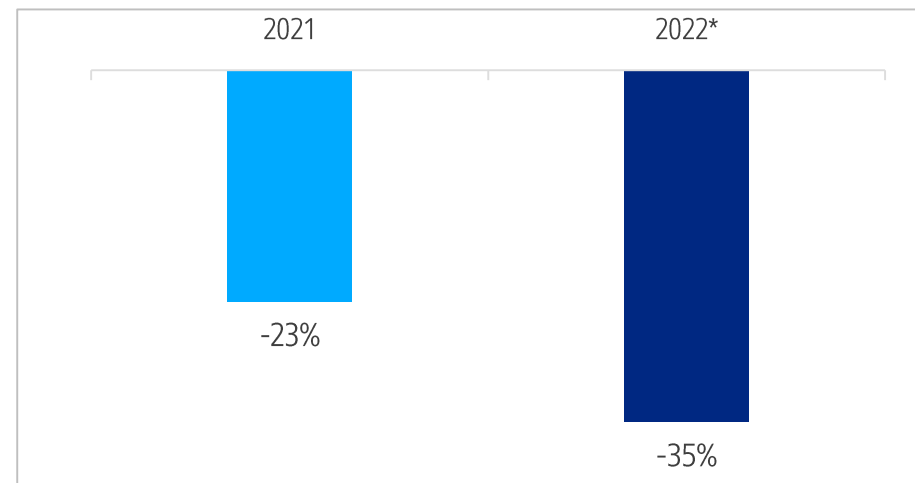
Тезисы

~ 150-160 ретейл-компаний приостановили деятельность в России, в том числе 6 компаний заявили об уходе

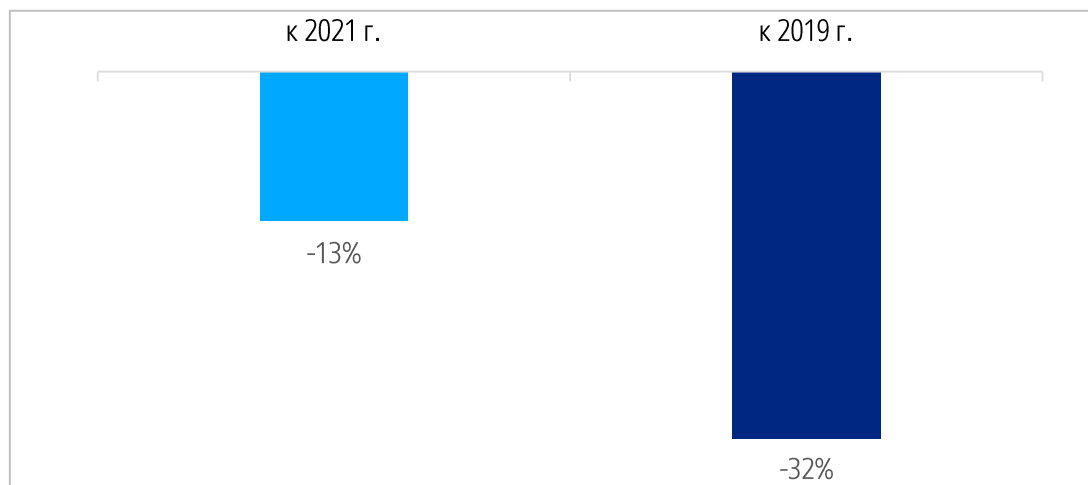
Если все международные ретейлеры из «недружественных» стран примут решение закрыть торговые точки, вакансии в ТЦ может увеличиться в 3 раза и достичь 45% в крупных объектах Москвы, 35% в малых и средних объектах

Развитие переговорного процесса с компаниями из «дружественных» стран - Индии, Китая, Турции

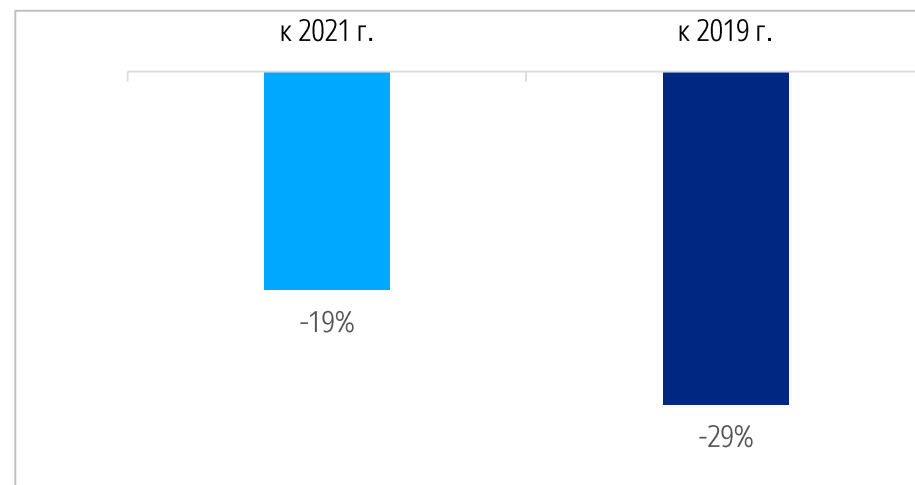
Вакансии (новые ТЦ при выходе на рынок), %



Индекс посещения 03-04 апреля, Москва



Индекс посещения 03-04 апреля, Санкт-Петербург



Тренды рынка

Кино

- ожидаемый убыток до конца года может составить не менее 11,1 млрд. руб.;
- повторный показ российских картин в марте принес лишь 6% от сборов;
- зрительский интерес к картинам из дружественных стран (Индия, Китай, Корея, Латинская Америка) оценивается не выше 8%.

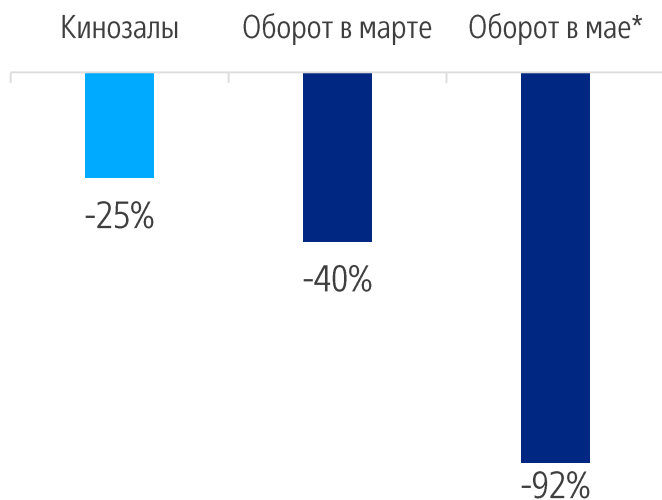
Спорт

- потеря корпоративных договоров, отказ от продления членства (до 50%);
- рост запросов на возврат средств (до 50%);
- в перспективе дефицит зарубежного оборудования и комплектующих

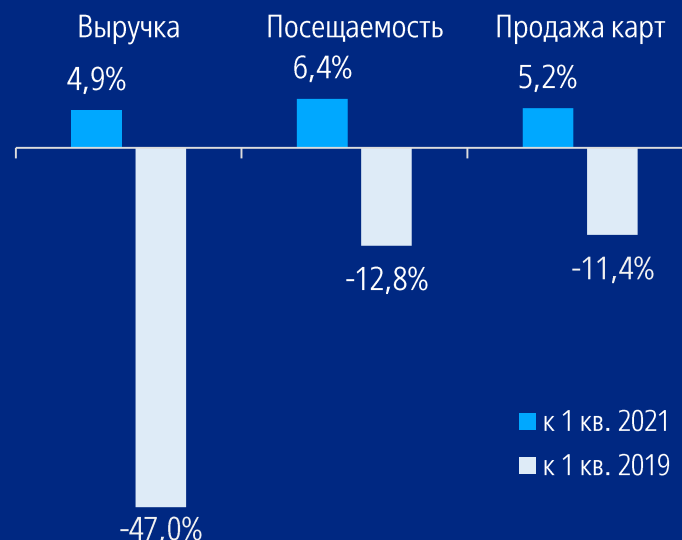
Путешествия

- резкое сокращение западных туристов;
- уход Booking и Airbnb – снижение загрузки по отелям в среднем с 50% до 25%;
- прогноз по выручке 2022 -30%-50% к 2021.

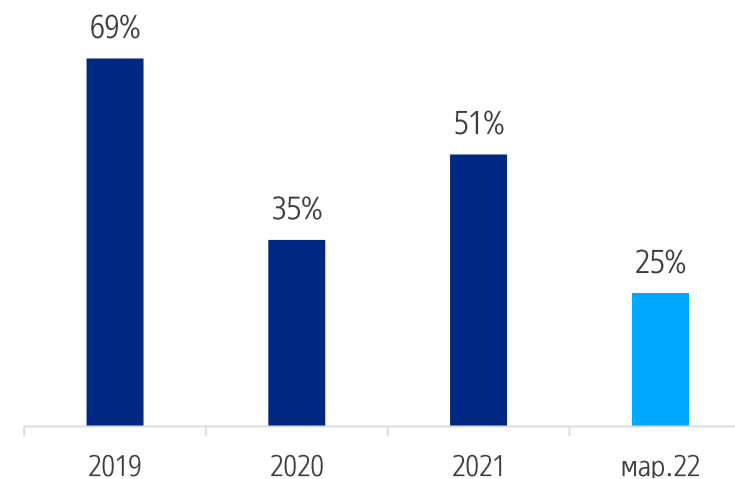
Кинотеатры, март 2022



Фитнес



Гостиницы (загрузка), СПб



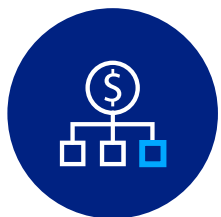
Предпосылки для расчетов



Применение метода ДДП с учетом скорректированных прогнозов доходов/расходов



Повышение ставки дисконтирования с учетом возросшего странового риска



Снижение возможности применения сравнительного подхода в связи:

- увеличением скидки на торг
- снижением количества предложений



Отсутствие индексации

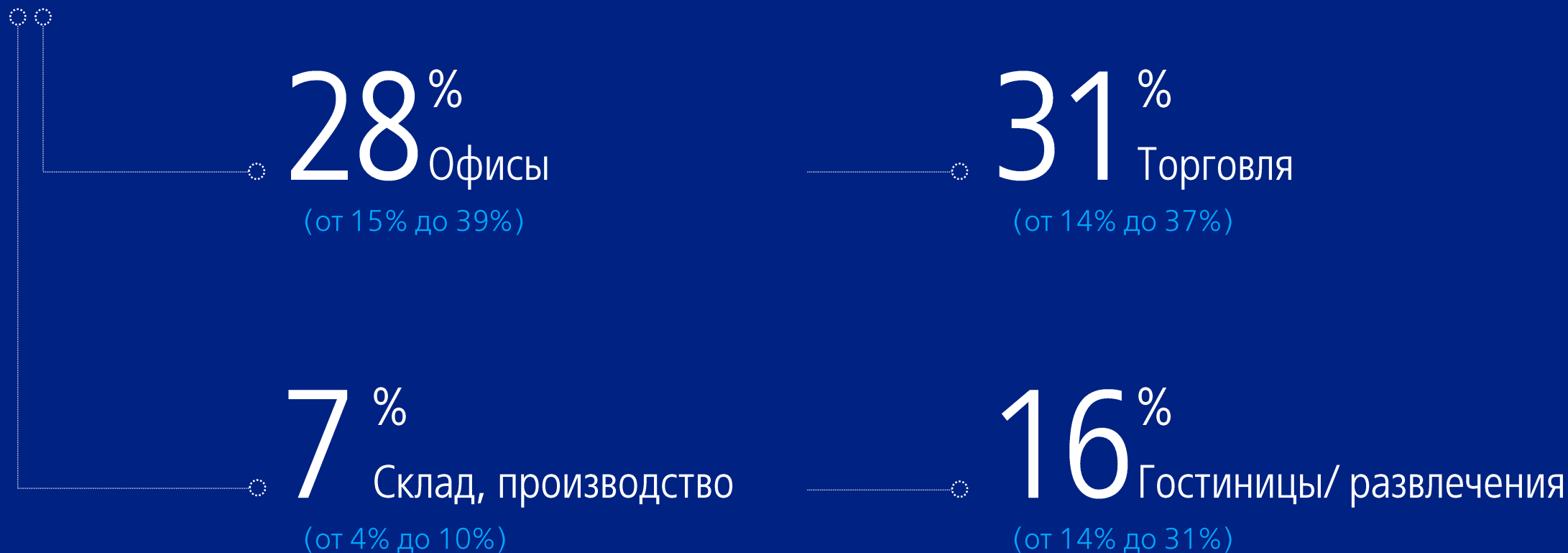


Предоставление скидок/пересмотр коммерческих условий



Снижение загрузки

Влияние на рыночную стоимость: снижение стоимости в Москве и МО (медианы)



Контакты



Телефон:

+7 (952) 368-97-52

Вовк Антон Сергеевич



Почта:

antvovk@yandex.ru