

# 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»

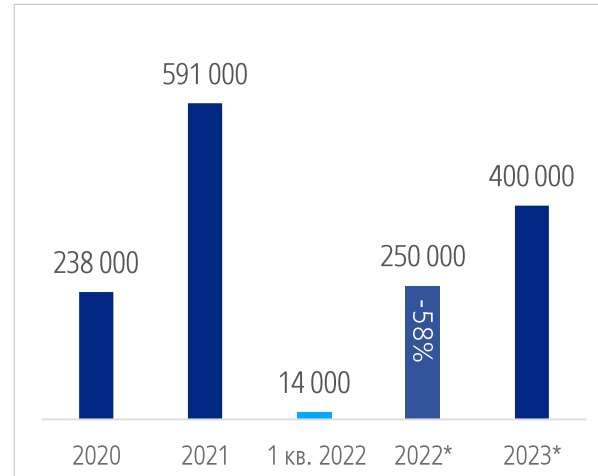
6

Приостановка  
деятельности  
международных  
брендов

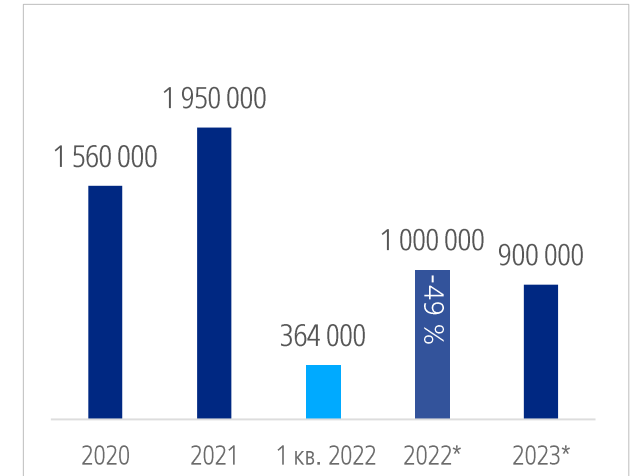
# Тренды рынка. Офисы

- 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

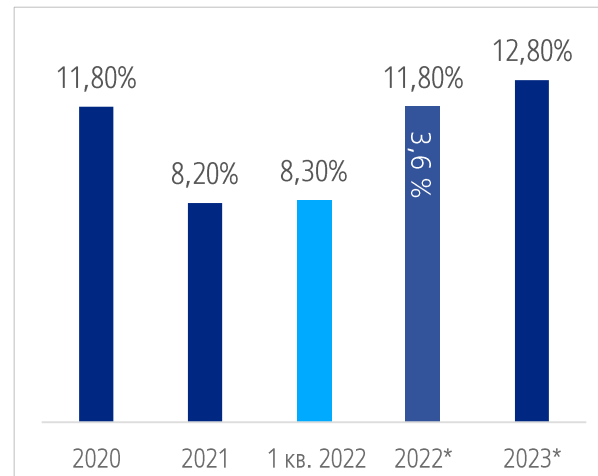
## Новое строительство



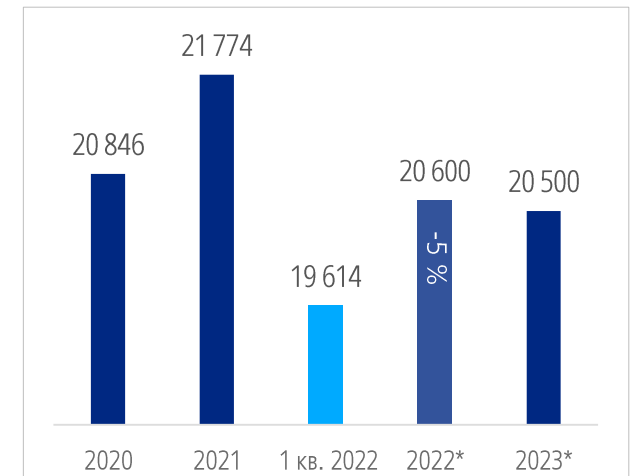
## Поглощение (аренда и покупка, кв. м)



## 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

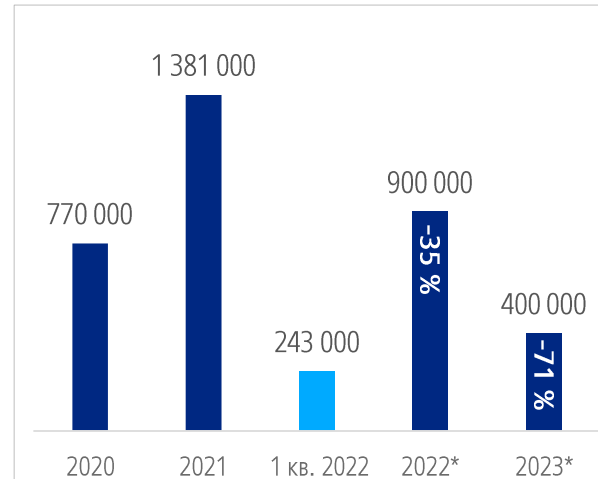
Арендаторы осторожны в сокращении площадей в связи с сохраняющейся неопределенностью

Возможны временные сложности, связанные с задержками поставок и переориентацией маршрутов

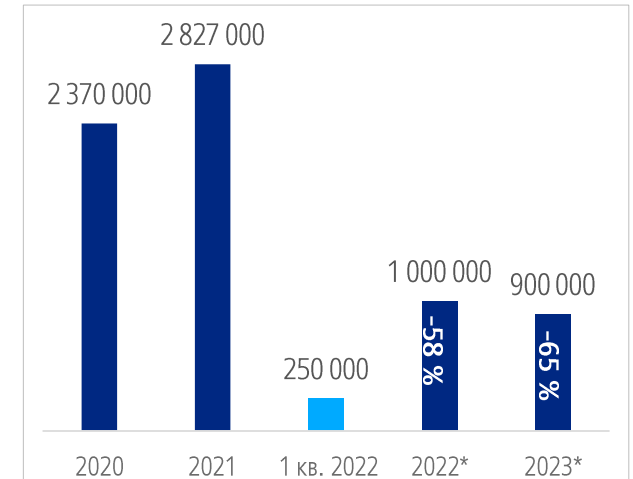
Проекты built-to-suit: начинаются переговоры по изменению условий проектов

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

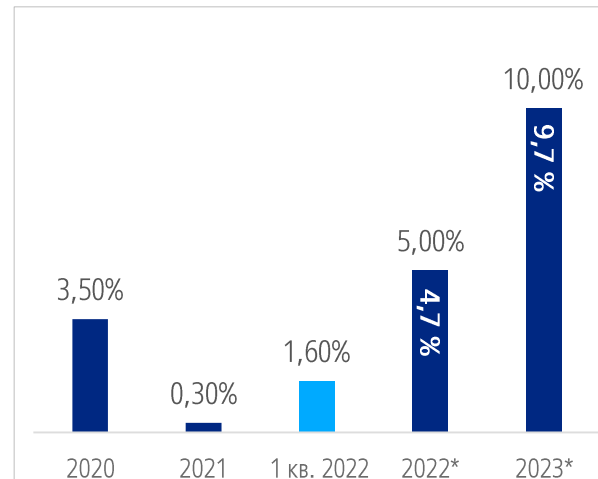
## Новое строительство



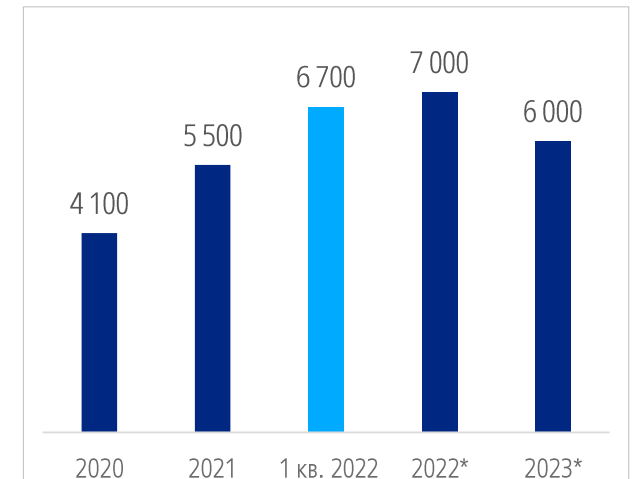
## Поглощение (аренда и покупка, кв. м)



## 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

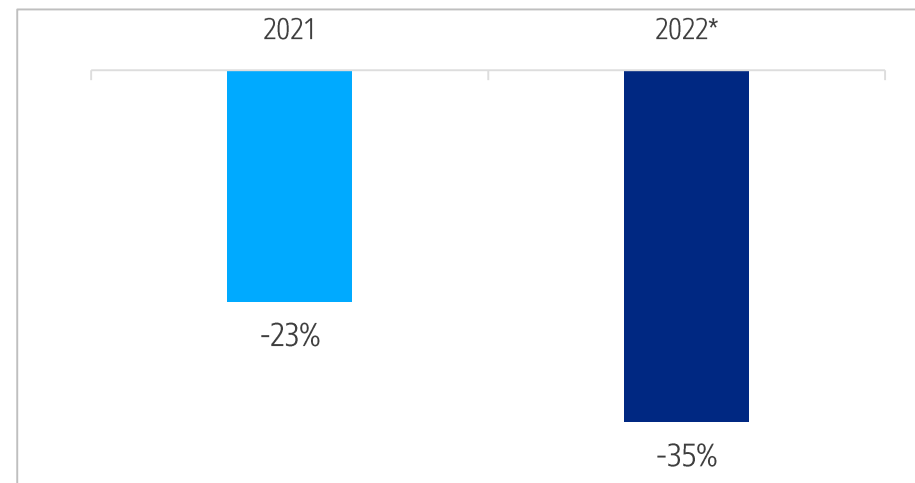
## Тезисы

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

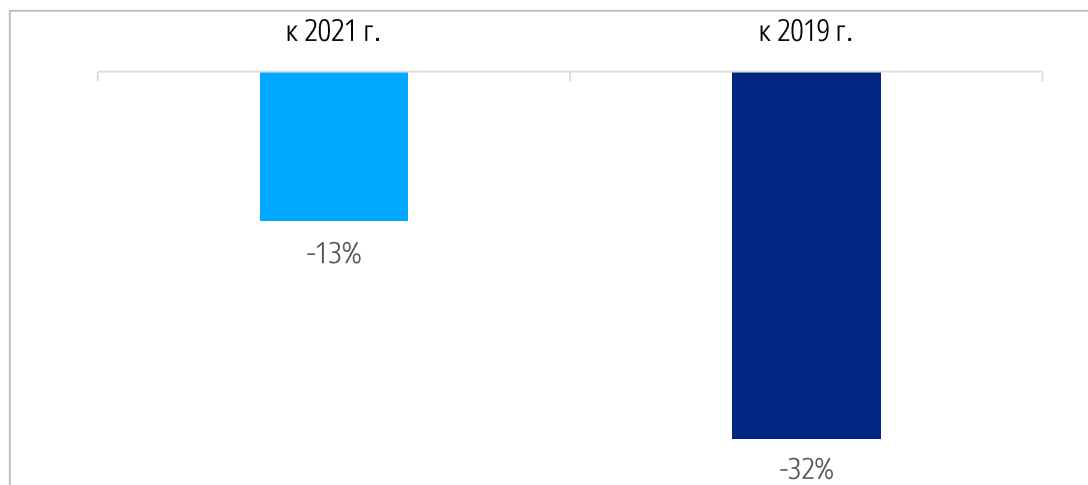
Если все международные ретейлеры из «недружественных» стран примут решение закрыть торговые точки, вакансии в ТЦ может увеличиться в 3 раза и достичь 45% в крупных объектах Москвы, 35% в малых и средних объектах

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

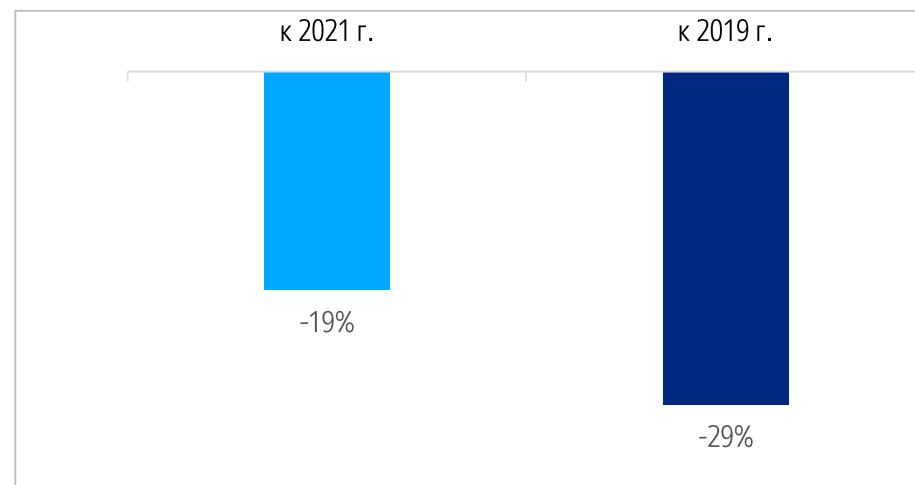
## Вакансии (новые ТЦ при выходе на рынок), %



## 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%.

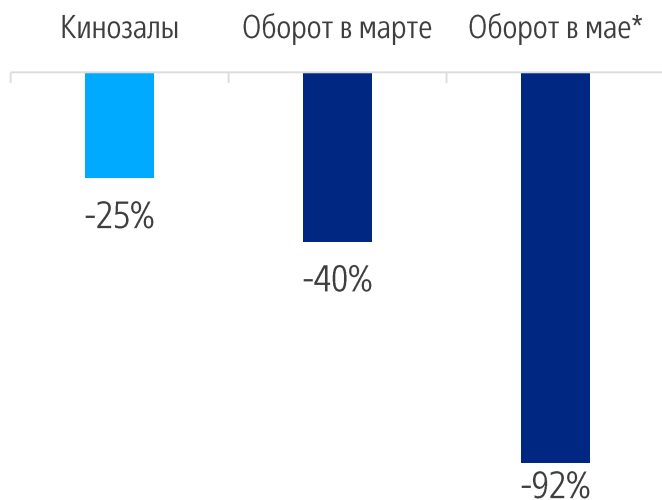
### Спорт

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

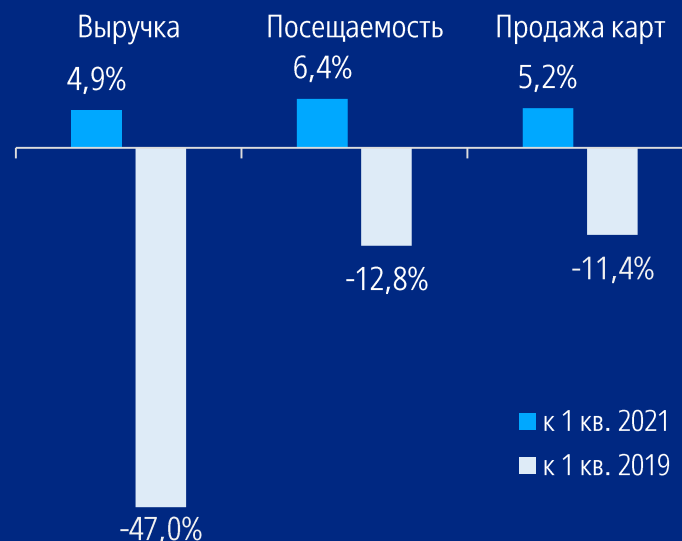
### Путешествия

- 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.

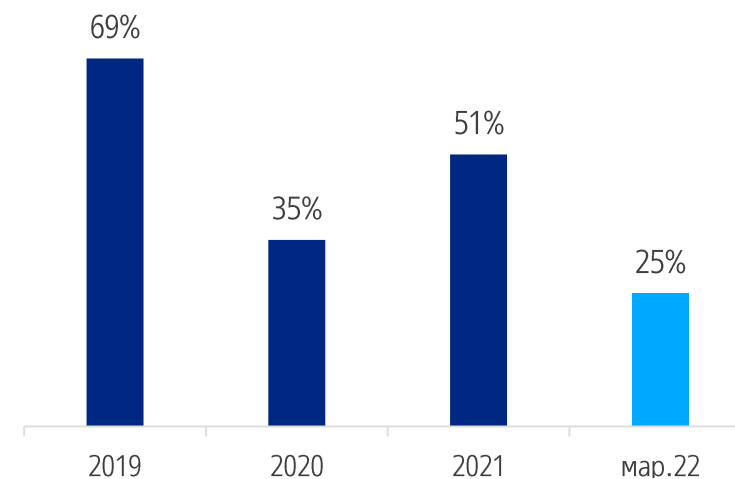
### Кинотеатры, март 2022



### Фитнес



### Гостиницы (загрузка), СПб



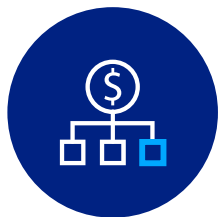
# Предпосылки для расчетов



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



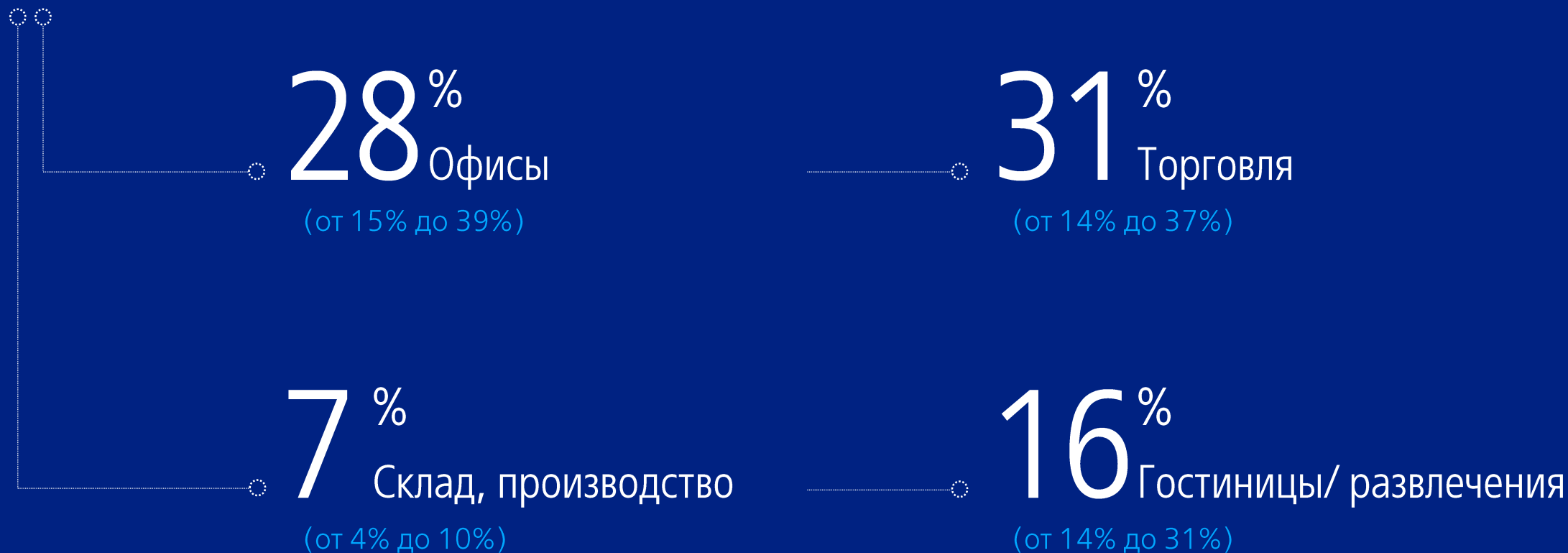
Предоставление скидок/пересмотр коммерческих условий



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](mailto:antvovk@yandex.ru)