

Форум  
риск-менеджеров

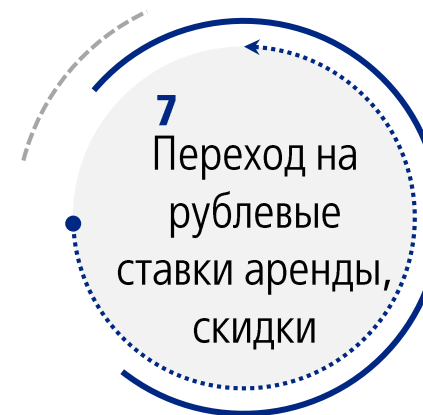
**Антон Вовк**

/ Банк ВТБ (ПАО)

Особенности оценки стоимости  
обеспечения в современных  
условиях



# Тренды



# ТРЕНДЫ РЫНКА ОФИСЫ

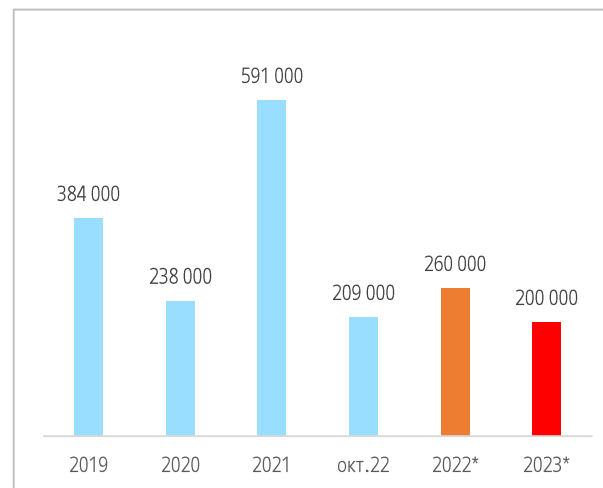
Все ключевые показатели рынка по  
прежнему находятся в «красной» зоне

Ставка аренды снизилась на 5% к уровню  
2021 года

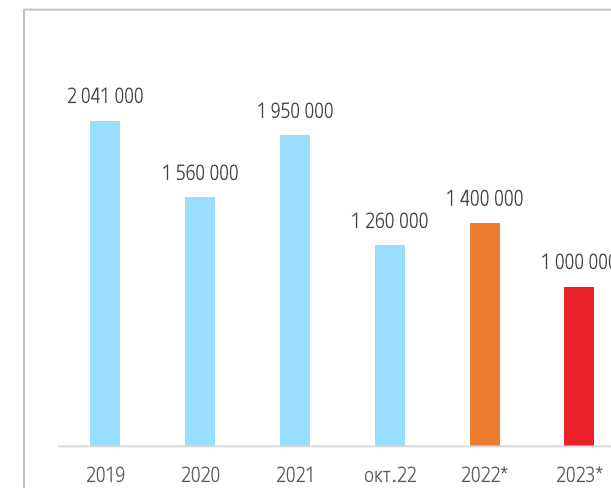
Рост вакансии составил 2,1%

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

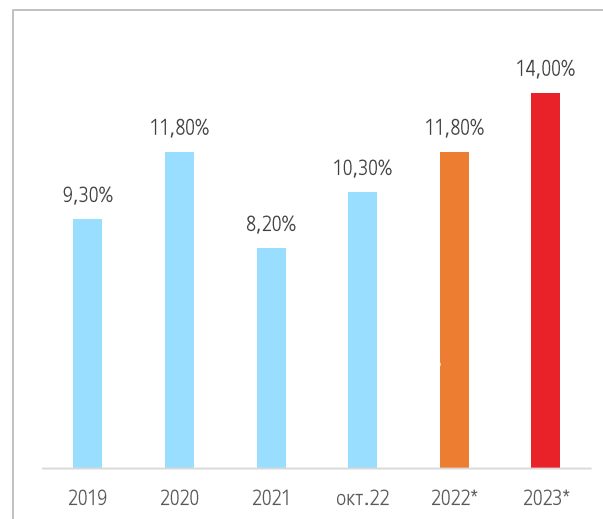
Новое строительство, кв. м



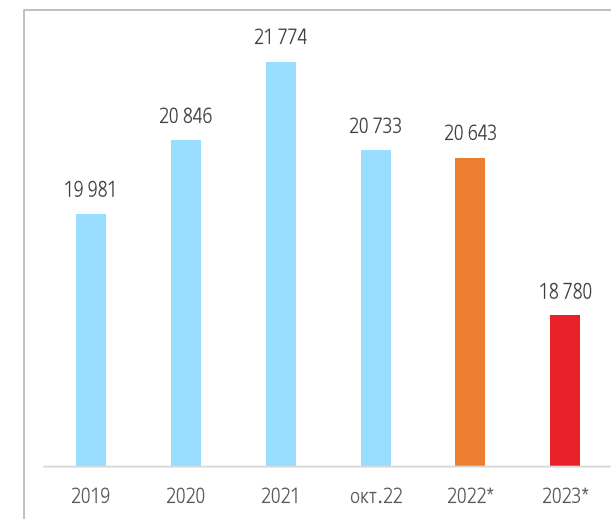
Поглощение (аренда и покупка), кв. м



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

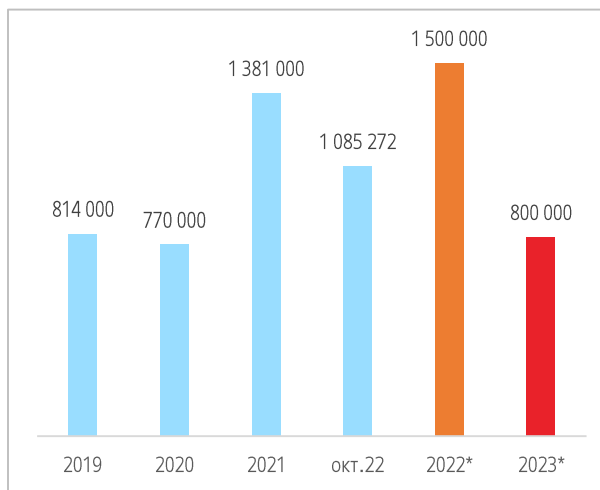
Все ключевые показатели рынка перешли в «красную» зону

Рост вакансии составил 4,3%

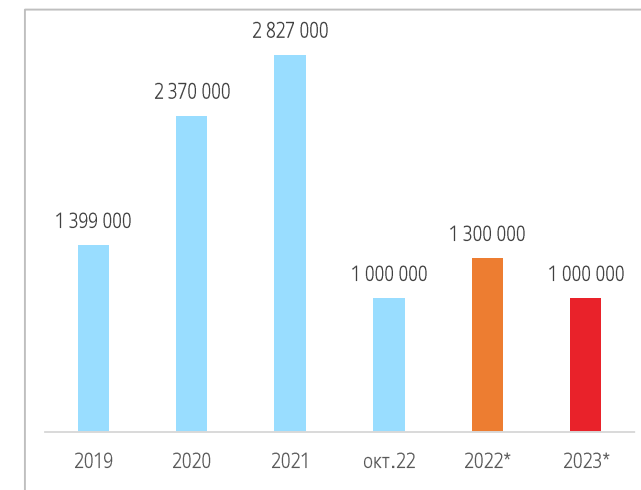
При высокой вакантности, снижение прогноза по росту свободных площадей на 2023 год 3% (отказ от площадей со стороны крупных ритейлеров и западных компаний)

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

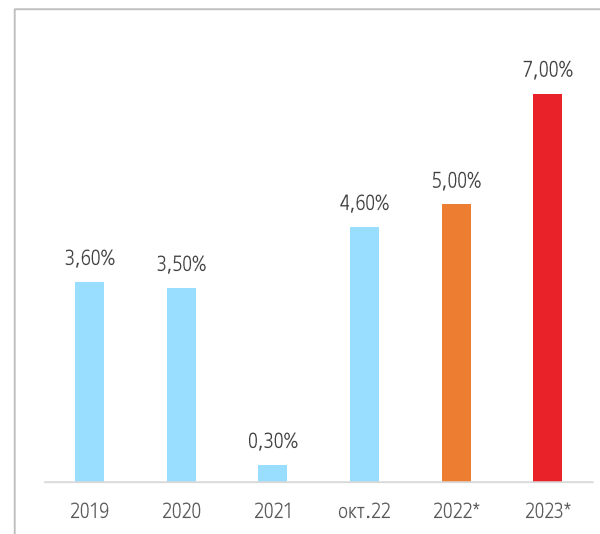
Новое строительство, кв. м



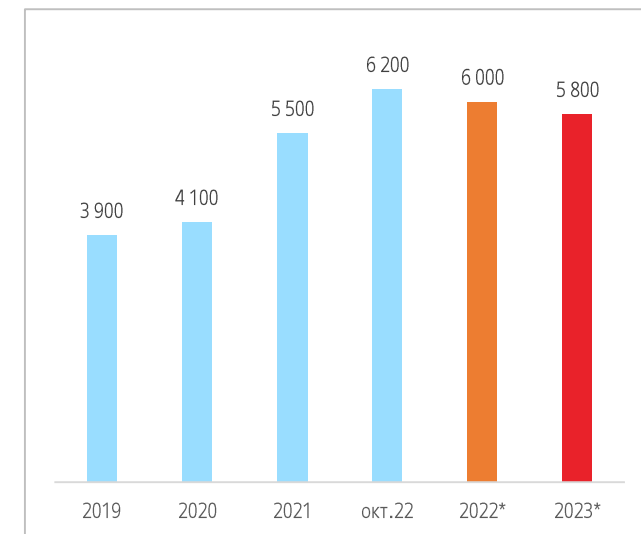
Поглощение (аренда и покупка), кв. м



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

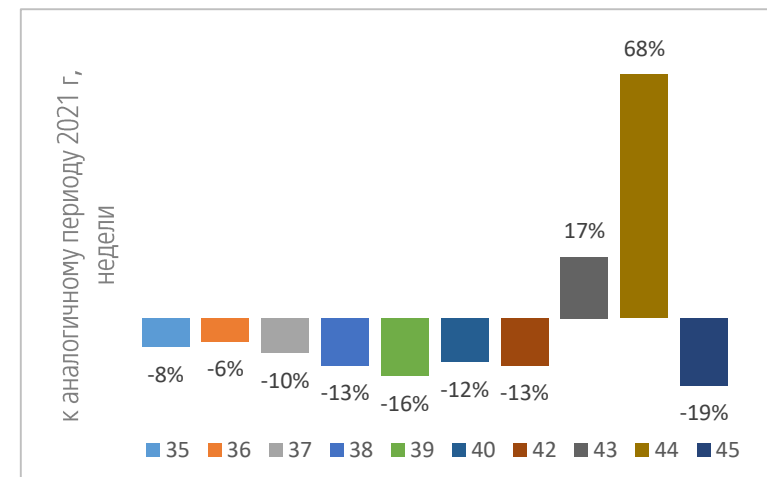
Уход «западных компаний» с закрытием обязательств по аренде (Zara, Hermes, Watsons, Lush, Lindt) или передаче этих обязательств новым собственникам (LPP, McDonald's, Reebok, Starbucks, L'Occitane, CCC, OBI, Pizza Hut); время «приостановки» заканчивается. Готовятся к выходу на рынок турецкие компании (VACCO, MUDO, Lufian, DOGO)

Снижение посещаемости → снижение количества покупателей → снижение арендного потока → снижение стоимости актива; восстановление посещаемости до конца года не прогнозируется

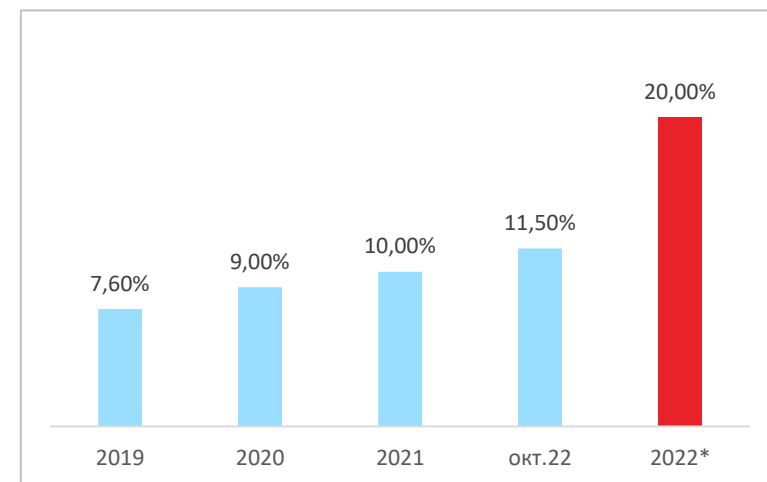
Торговые операторы проводят анализ затрат на аренду, при которых сохраняется рентабельность бизнеса, и выходят к собственнику с просьбами о скидках на аренду

В ближайшем будущем ожидается смена тренда с ожидания возобновления деятельности международных сетей на активные действия по развитию новых форматов и брендов, заполнению освобождающихся ниш. В связи с этим улучшение прогноза вакантности по итогам 2022 года с 30% до 20%.

Динамика Rstat Index (посещаемость, сентябрь – ноябрь 2022), Москва



Вакансии в качественных торговых центрах Москвы, %



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

# ТРЕНДЫ РЫНКА

## КИНО ПУТЕШЕСТВИЯ

### Кинотеатры

Кассовые сборы в 2022 году могут быть меньше, чем в 2020 году, когда действовали ограничения в связи с Covid-19, несмотря на рост цены билета.

Сокращение числа залов на 12,6% за 8 месяцев 2022 года. Фонд кино не может остановить падение.

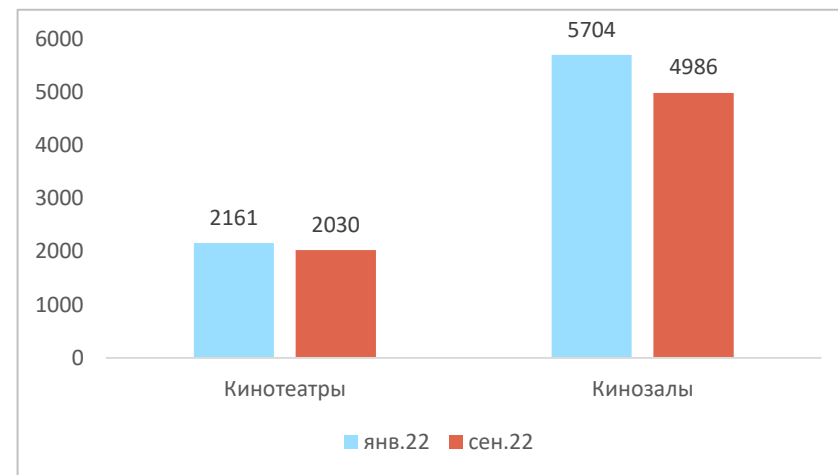
Кинотеатры переходят на неполный день работы: среднее число сеансов на зал в день снизилось с 5 в 2019 году до 3 в 2022 году.

### Гостиницы

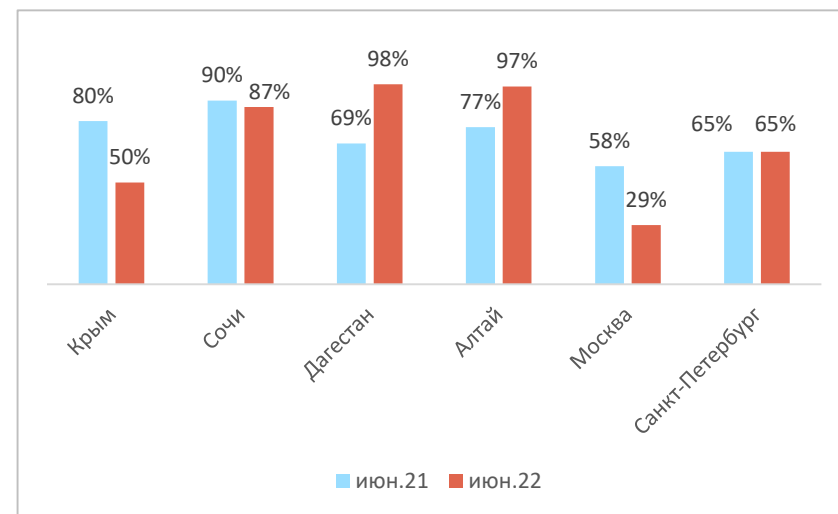
Получили право не выплачивать в течение 5 лет НДС от выручки, получаемой за размещение гостей в номерах, и просят распространить это правило на дополнительные услуги. Если это предложение будет принято, то бизнес сможет сэкономить до 10 млрд руб. в год.

Наблюдается переориентация с южного направления на Алтай, Байкал, Дагестан (на примере летнего сезона).

Количество кинотеатров, 3-й квартал 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

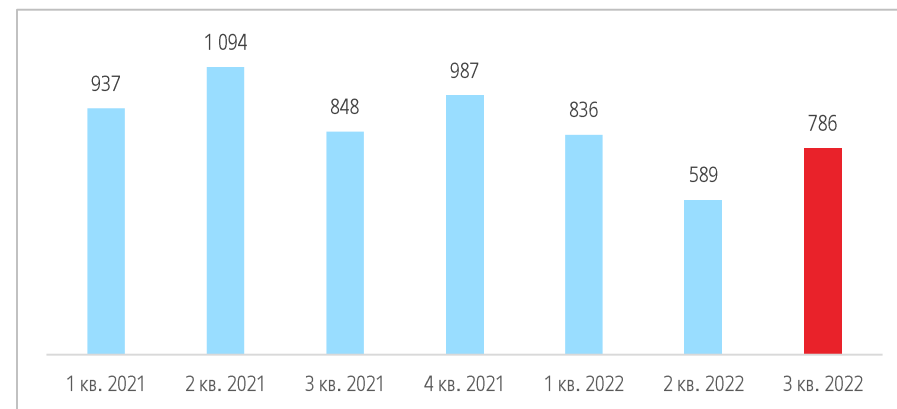
По итогам 3 квартала 2022 г. объем предложения достиг максимального уровня с конца 2020 г. – 2,45 млн. кв. м.

В 3 квартале существенное влияние на спрос на рынке жилой недвижимости оказало снижение ключевой ставки ЦБ с 9,5% до 7,5%, а также дополнительные субсидии по ипотечным программам (ипотека от 0,1%)

Объем сделок в новостройках в 3 квартале 2022 г. увеличился на 33% по сравнению с предыдущим кварталом. При этом по сравнению с аналогичным периодом прошлого года снижение составило 7%.

Доля ипотеки в общем объеме сделок выросла на 17% по сравнению с 3 кварталом 2022 года и достигла максимума за последние 5 лет – 80%.

Объем поглощения (покупка), тыс. кв. м\*



Ключевые индикаторы по состоянию на конец 3-го квартала 2022 по сравнению со 2-м кварталом 2022\*

|               |             |                           |
|---------------|-------------|---------------------------|
| Комфорт класс | Предложение | 1,05 млн кв. м (+3%)      |
|               | Спрос       | 0,495 млн кв. м (+24%)    |
|               | Цена        | 289 тыс. руб./кв. м (+1%) |
| Бизнес класс  | Предложение | 1,17 млн кв. м (+10%)     |
|               | Спрос       | 0,267 млн кв. м (+33%)    |
|               | Цена        | 447 тыс. руб./кв. м (+1%) |

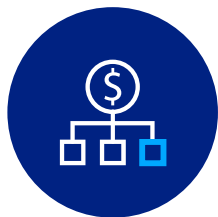
# ПРЕДПОСЫЛКИ ДЛЯ РАСЧЕТОВ



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

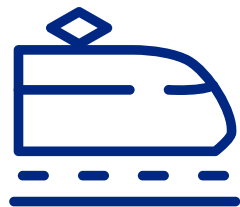


# ЗАЛОГИ ПОД РИСКОМ

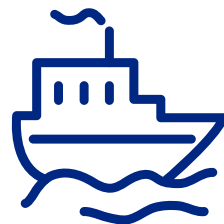
## Виды:



Объекты на территориях проведения СВО или близкие к ней



Железнодорожный подвижной состав



Суда речные/морские/ смешанного плавания



Воздушные суда



Автомобильный транспорт

## Рекомендации:

- Внеочередной мониторинг
- Корректировка категории обеспечения при необходимости
- Корректировка справедливой стоимости при необходимости

# Контакты

---



Телефон:

+7 (952) 368-97-52

Вовк Антон Сергеевич



Почта:

[antvovk@yandex.ru](mailto:antvovk@yandex.ru)

[vovkas@vtb.ru](mailto:vovkas@vtb.ru)