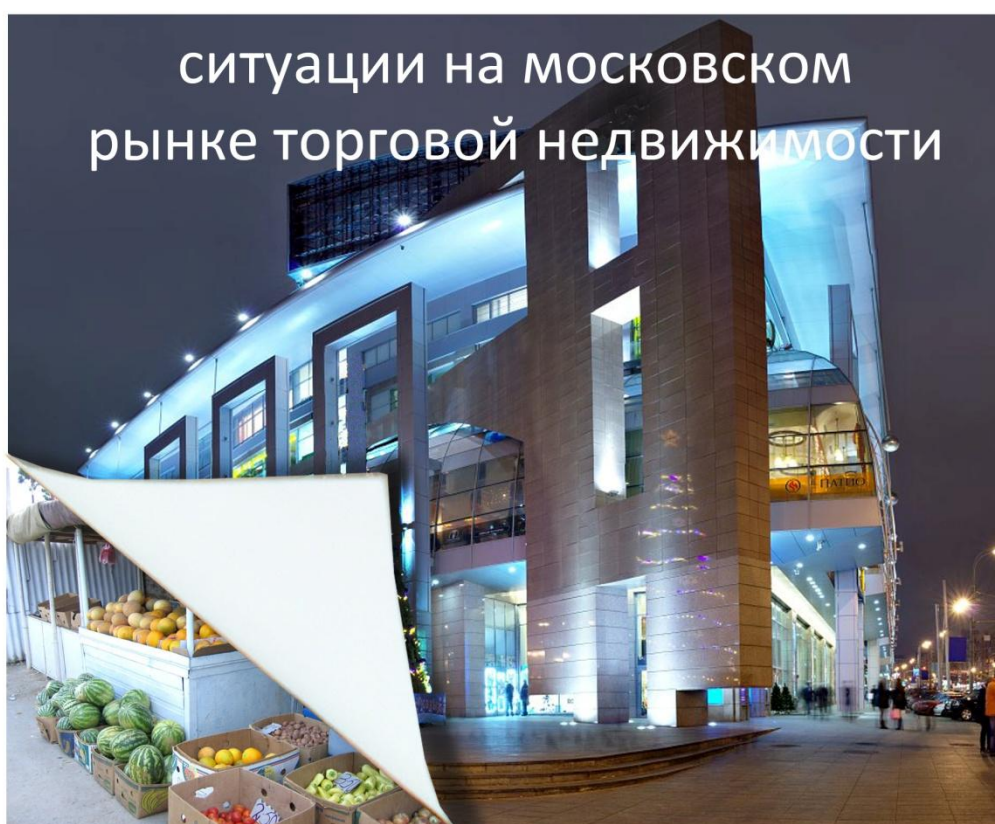




**ПАНОРАМА**  
E S T A T E

# Прогноз



Прогноз подготовлен под руководством  
Михаила Хазина

Все права защищены (с)

## ПРОГНОЗ СИТУАЦИИ НА МОСКОВСКОМ РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

### I. ВВЕДЕНИЕ

### II. ПРОГНОЗ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

- История развития рынка торговой недвижимости Москвы
- Развитие рынка торговой недвижимости Москвы в условиях кризиса
- Прогноз рынка торговой недвижимости Москвы
- Описание индекса спроса на торговую недвижимость
- Итоговый вывод

Приложение 1. Глоссарий

Приложение 2. Классификации

---

### Классификация торговых центров

## ВВЕДЕНИЕ

Проблема в том, что прогнозировать его на основании предыдущей динамики цен на какую-либо категорию недвижимости не получается: в кризис все тренды ломаются. Поэтому прогнозирование на основе индикаторов не дает адекватного. В настоящее время всех волнуют вопросы: что будет с ценами на недвижимость? Когда рынок достигнет дна? Для того чтобы ответить на них аргументировано, необходимо иметь адекватные инструменты прогнозирования, в противном случае получается просто гадание на кофейной гуще. До кризиса все было довольно просто: если в прошлом году рынок вырос на 15%, шансы на то, что и в следующем году он вырастет настолько же, были очень высоки. И если даже аналитики немного ошибались в ту или другую сторону, все равно рынок рос и их ошибки ни на что не влияли. Все привыкли к постоянному росту и не очень-то задумывались над тем, как же все-таки можно прогнозировать рынок недвижимости.

результата, поскольку индикаторы отражают изменение единственного показателя: например, «индекс стоимости жилья» отражает средний уровень цен на жилье - в его рамках рассчитывается средняя цена жилья по выборке квартир с определенными корректировками....

Компании «НЕОКОН» и “Panorama Estate” разработали индекс, с помощью которого можно было бы не только описывать прошлую динамику рынка торговой недвижимости, но и прогнозировать ее будущее. Для формирования этого индекса используются не индикаторы самого рынка торговой недвижимости, а макроэкономические показатели, от которых этот рынок зависит. При этом сами они с одной стороны, не зависят от рынка торговой недвижимости, а с другой – могут адекватно прогнозироваться.

Главная особенность индекса рынка торговой недвижимости состоит в том, что он отражает совокупную динамику входящих в него макроэкономических показателей, совпадающую с изменением спроса на торговую недвижимость

... существенным для индекса ... является не абсолютное значение, а его динамика (изменение). Само по себе значение индекса в любой момент времени не значит ничего – это верно и для начального значения индекса, которое представляет собой лишь точку отсчета.

- Зачем нужен индекс спроса на торговую недвижимость?

Индекс спроса на торговую недвижимость нужен для прогнозирования динамики спроса на торговые помещения, которая является одним из ключевых факторов, определяющих основные показатели рынка торговой недвижимости.

- Как пользоваться индексом спроса на торговую недвижимость?

Допустим, что индекс спроса на торговую недвижимость вырос – это означает увеличение спроса на торговую недвижимость и рост арендных ставок. Снижение индекса спроса на торговую недвижимость означает сокращение спроса на торговые помещения, что, как правило, влечет за собой снижение арендных ставок.

## ПРОГНОЗ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

На рынке торговой недвижимости традиционно принято деление арендаторов на две группы:...

В отличие от американского опыта, где история торговых центров начиналась с открытия загородных «моллов», до которых можно легко было добраться на автомобиле и европейских примеров, где формировались зоны торговли в наиболее проходных торговых коридорах города, прародителем отечественной торговли стали городские рынки. Находились они в удобной доступности и в сформированном проходном торговом месте. Именно они были субститутами еще не появившихся торговых центров в 90-е годы....

... активное развитие рынка московской торговой недвижимости начиналось лишь в 2003 году, когда в столице формировался рынок качественных ТЦ...

Развитие рынка торговой недвижимости в докризисный период можно разбить на два временных периода в соответствии с динамикой уровня вакантных площадей:

1. С 2003 по 3 квартал 2006 гг.
2. С 4 квартала 2006 по 2 квартал 2008 гг.

Слабые темпы роста арендных ставок можно объяснить путем сравнения их динамики с изменением объема предложения.....

В динамике ввода торговой недвижимости четко прослеживается влияние сезонного фактора. Основной объем прироста предложения приходится на последний квартал года. Помимо традиций

строительной отрасли в нашей стране здесь сказываются еще и особенности годового цикла ритейла, для которого характерен резкий рост продаж именно в четвертом квартале....

Влияние приближающегося кризиса московский рынок торговой недвижимости ощутил раньше других – уже с 3 квартала 2008 года начался резкий рост вакантных площадей, сопровождаемый падением арендных ставок. Тенденция снижения ставок была характерна как для якорных, так и для неякорных арендаторов. При этом объем предложения по инерции продолжал рост...

На начальном этапе процесс снижения арендных ставок был запущен ожиданиями резкого увеличения предложения торговых площадей .... Основной причиной дальнейшего резкого падения стоимости аренды и стремительного роста объема вакантных площадей являлось снижение оборота торговли...

При этом значительно снизились прибыли арендаторов и управляющих компаний торговых центров, в посткризисных условиях казавшаяся нормальной кредитная нагрузка стала чрезмерной...

В результате рынок торговой недвижимости, развивавшийся в условиях острого дефицита торговых площадей, внезапно оказался в совершенно другой ситуации – избытка предложения...

Можно говорить о сломе ряда докризисных трендов:...

Чтобы сделать прогноз рынка торговой недвижимости Москвы, необходимо вернуться к ключевому фактору, определяющему динамику рынка – спросу на....

Ситуация на рынке торговой недвижимости Москвы будет развиваться в соответствии с одним из двух наиболее вероятных сценариев:...

... что реализуется второй сценарий развития событий на рынке торговой недвижимости: ...

... реализация этого сценария, вероятно, вызовет трансформацию на рынке торговой недвижимости....

С целью более точного прогнозирования мы разработали индекс активности на рынке торговой недвижимости, который будет рассчитываться на регулярной основе и позволит прогнозировать динамику основных показателей рынка торговой недвижимости.

## Описание индекса спроса на торговую недвижимость

Индекс спроса на торговую недвижимость рассчитывается с целью отразить активность на рынке торговой недвижимости. Специфика развития рынка торговой недвижимости состоит в том, что в период со 2 квартала 2005 по 3 квартал 2008 года спрос в этом сегменте...

В состав индекса входят следующие компоненты:....

Таким образом, первые две компоненты влияют на рост индекса спроса на торговую недвижимость и учитываются в соответствии с установленными коэффициентами значимости со знаком «плюс». ...

Ниже приведен график индекса спроса на торговую недвижимость (в квартальной динамике), который был рассчитан, начиная с....

На графике видно, что динамика индекса спроса на торговую недвижимость четко делится на два этапа:...

... Поэтому московский рынок торговой недвижимости ждет снижение в соответствии с одним из двух сценариев:...

...На данный момент существуют предпосылки к реализации второго сценария. В результате ставки ...

При этом на рынке торговой недвижимости станут востребованы эффективные ....

## Итоговый вывод

Приложение 1. Глоссарий

Приложение 2. Классификации

## Классификация торговых центров