



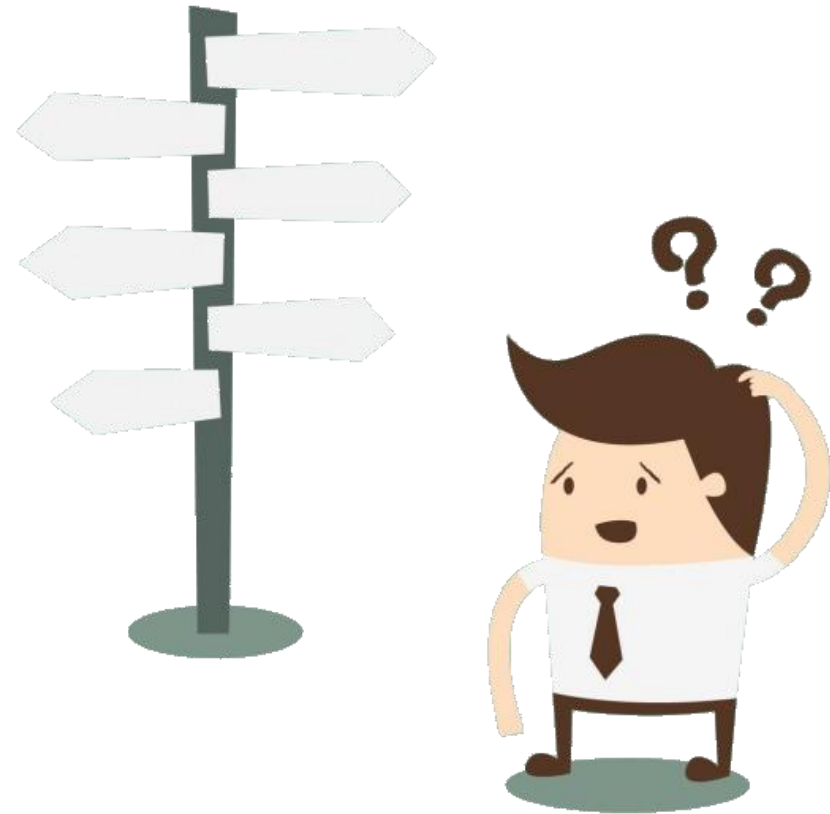
Индекс неравномерности вакантности

Владислав Фадеев,
Заместитель руководителя
отдела исследований
компании JLL



Арендодатель vs Арендатор

- Арендодатель или арендатор диктует условия?
- В какую сторону меняется рынок?
- Однородная ли картина или есть различия по субрынкам?
- Можно ли это измерить численно?



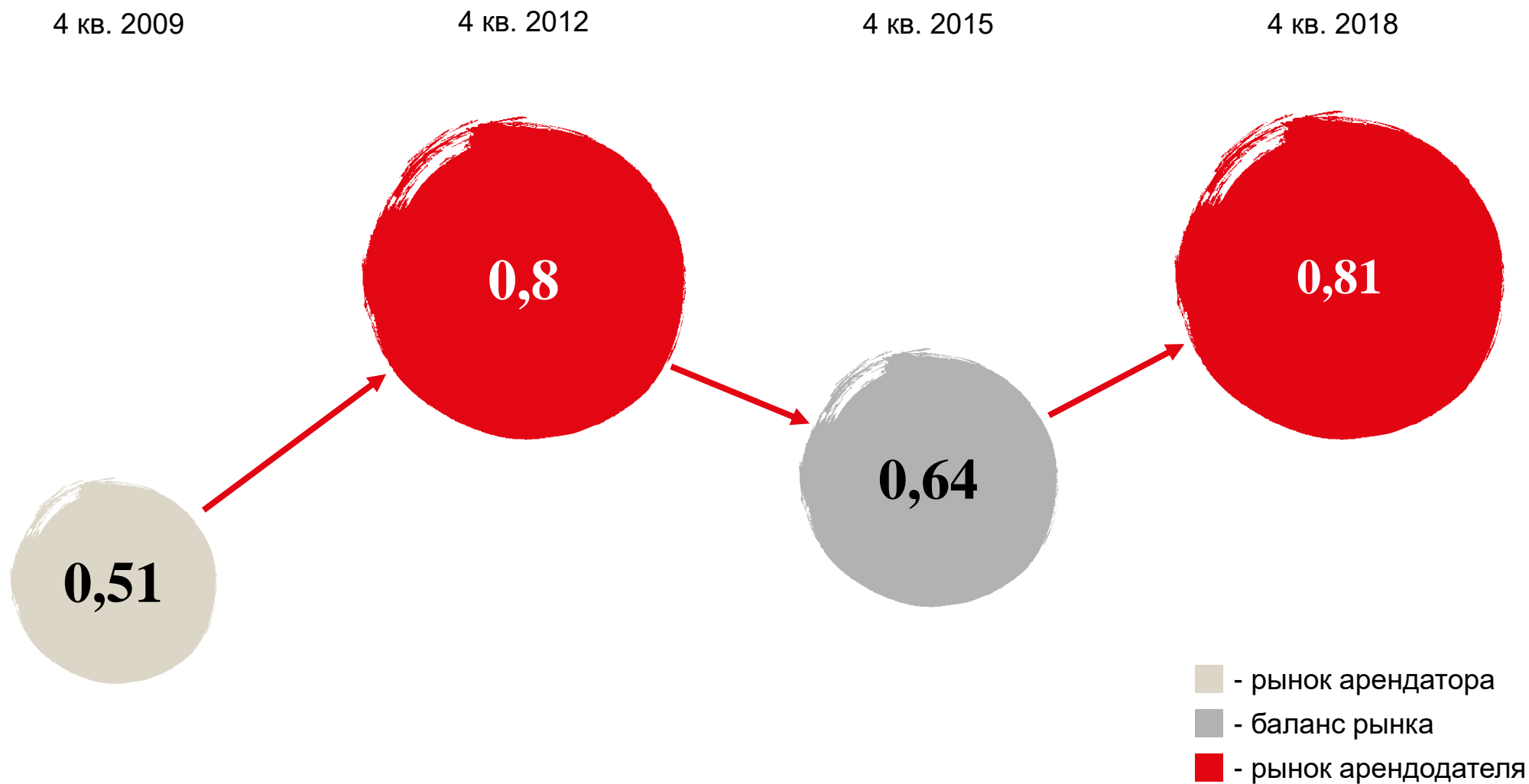
JLL presents: Индекс неравномерности вакантности

- Основан на распределении свободных площадей
- Диапазон от 0 до 1
- Рост индекса → движение в сторону арендодателя
- Снижение индекса → движение в сторону арендатора

Индекс неравномерности вакантности

Значение индекса	Характеристика рынка
<0,6	Рынок арендатора/покупателя
0,6-0,7	Баланс рынка
>0,7	Рынок арендодателя/продавца

Динамика индекса: офисный рынок Санкт-Петербурга



При одинаковой доле вакантных площадей их распределение может существенно влиять на позиции сторон

Рынок арендатора

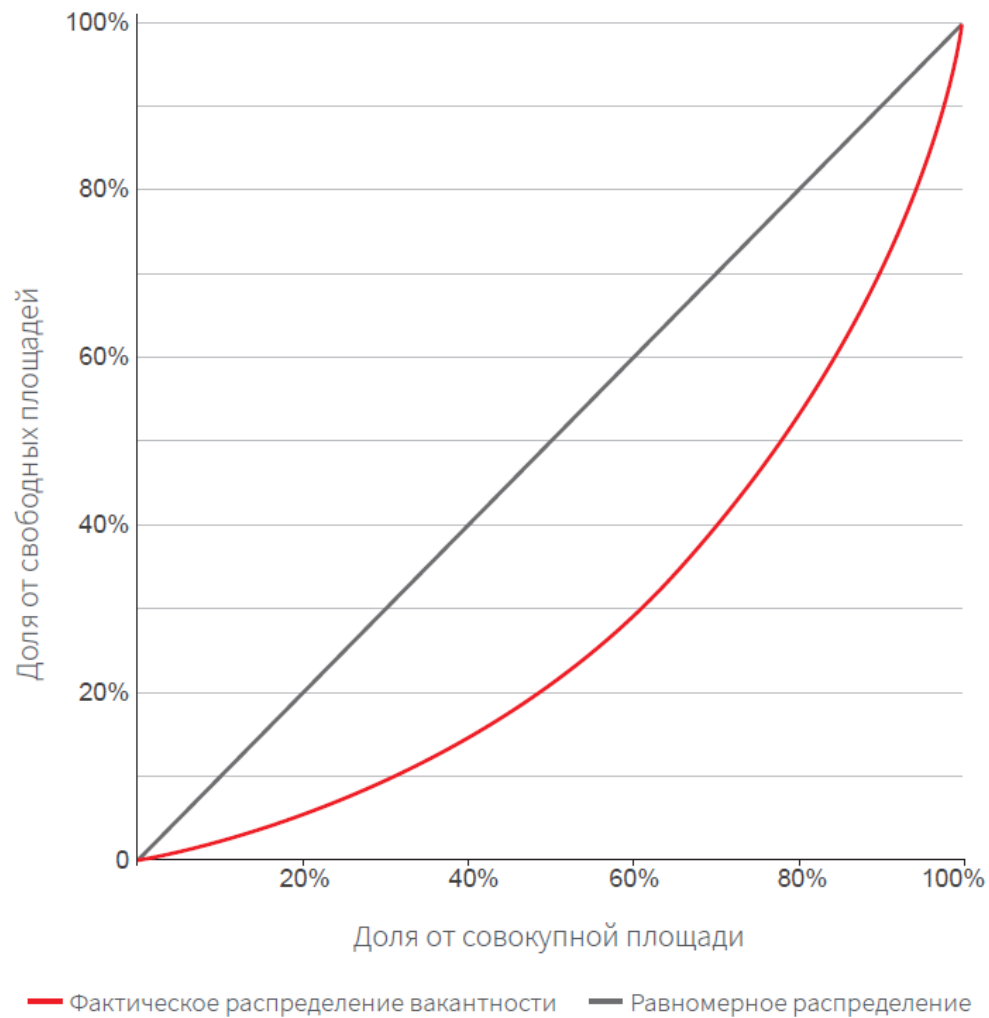


Рынок арендодателя

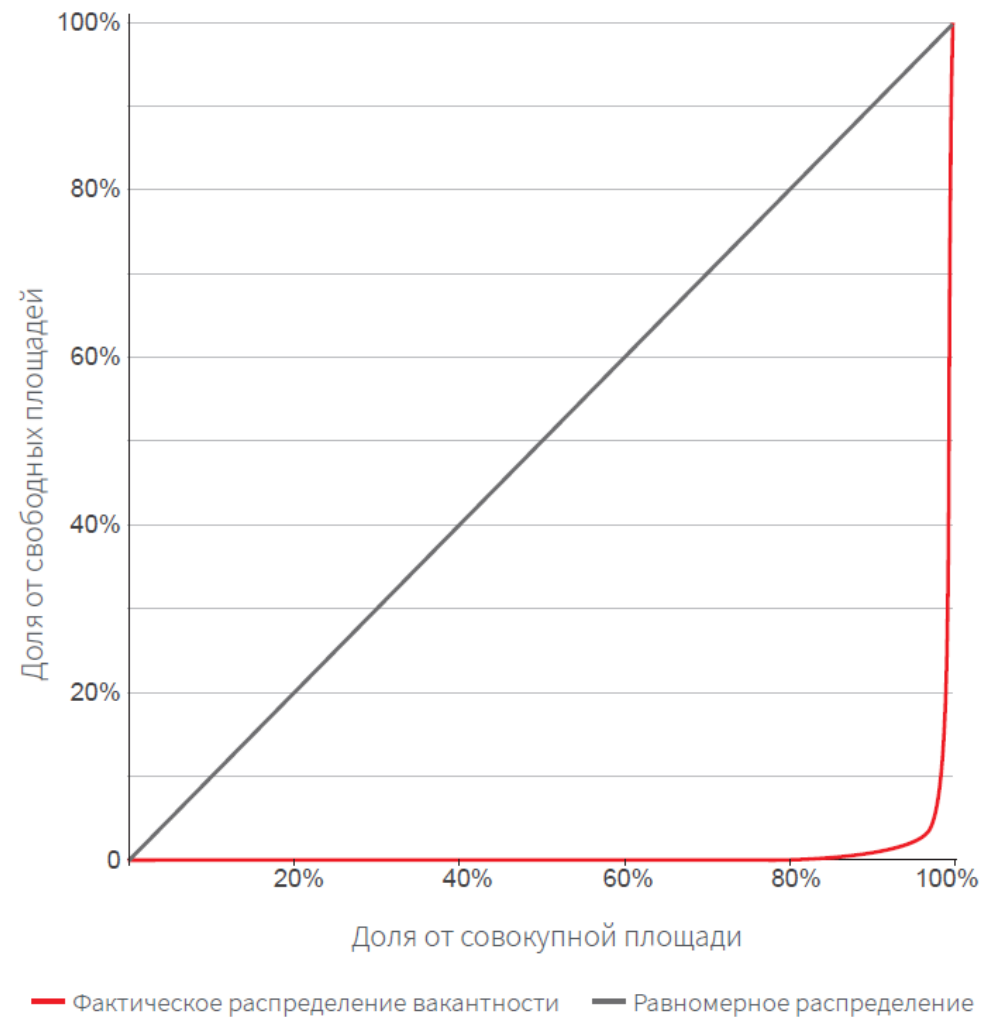


Немного математики: Кривая Лоренца вакантных площадей

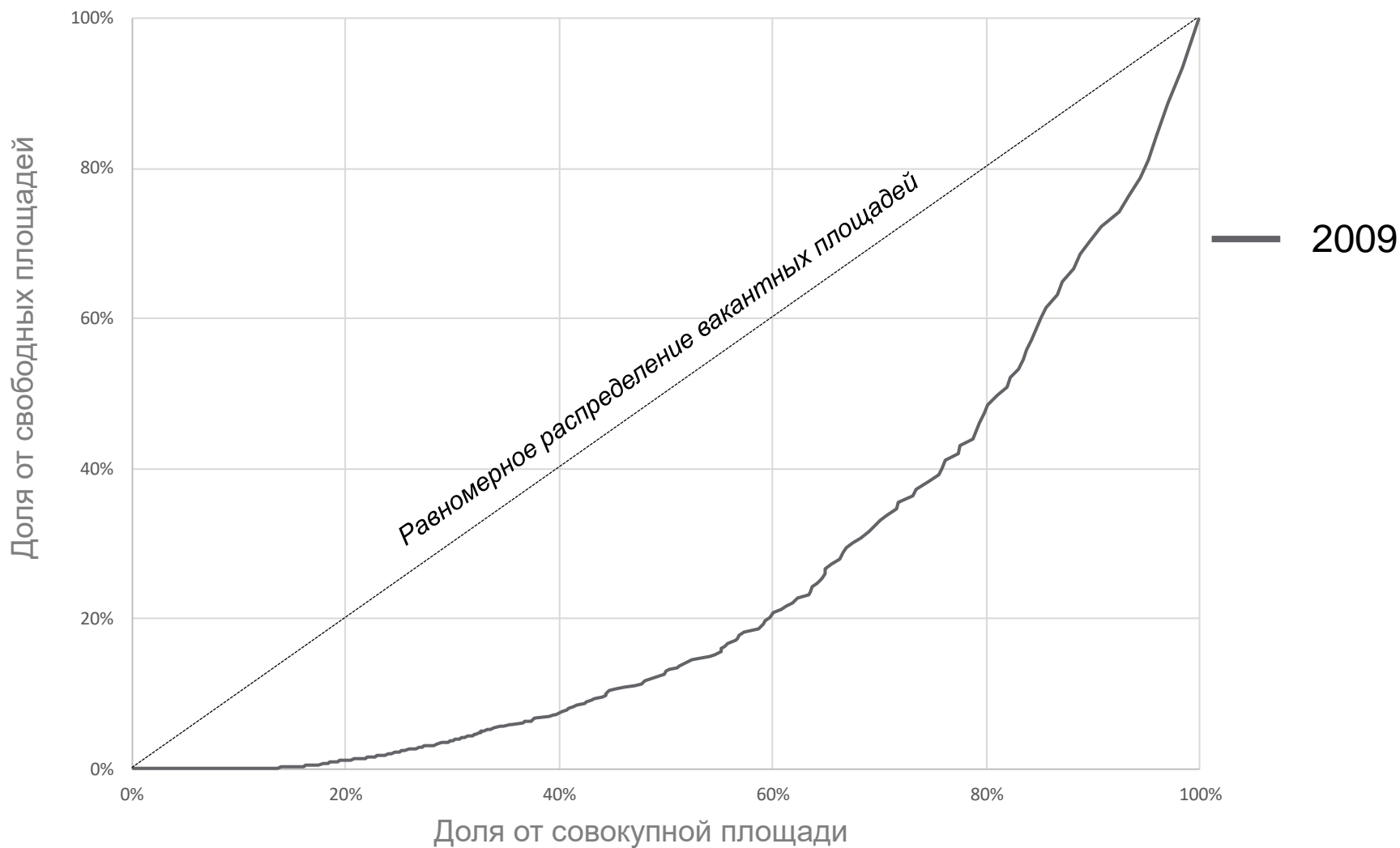
Рынок арендатора



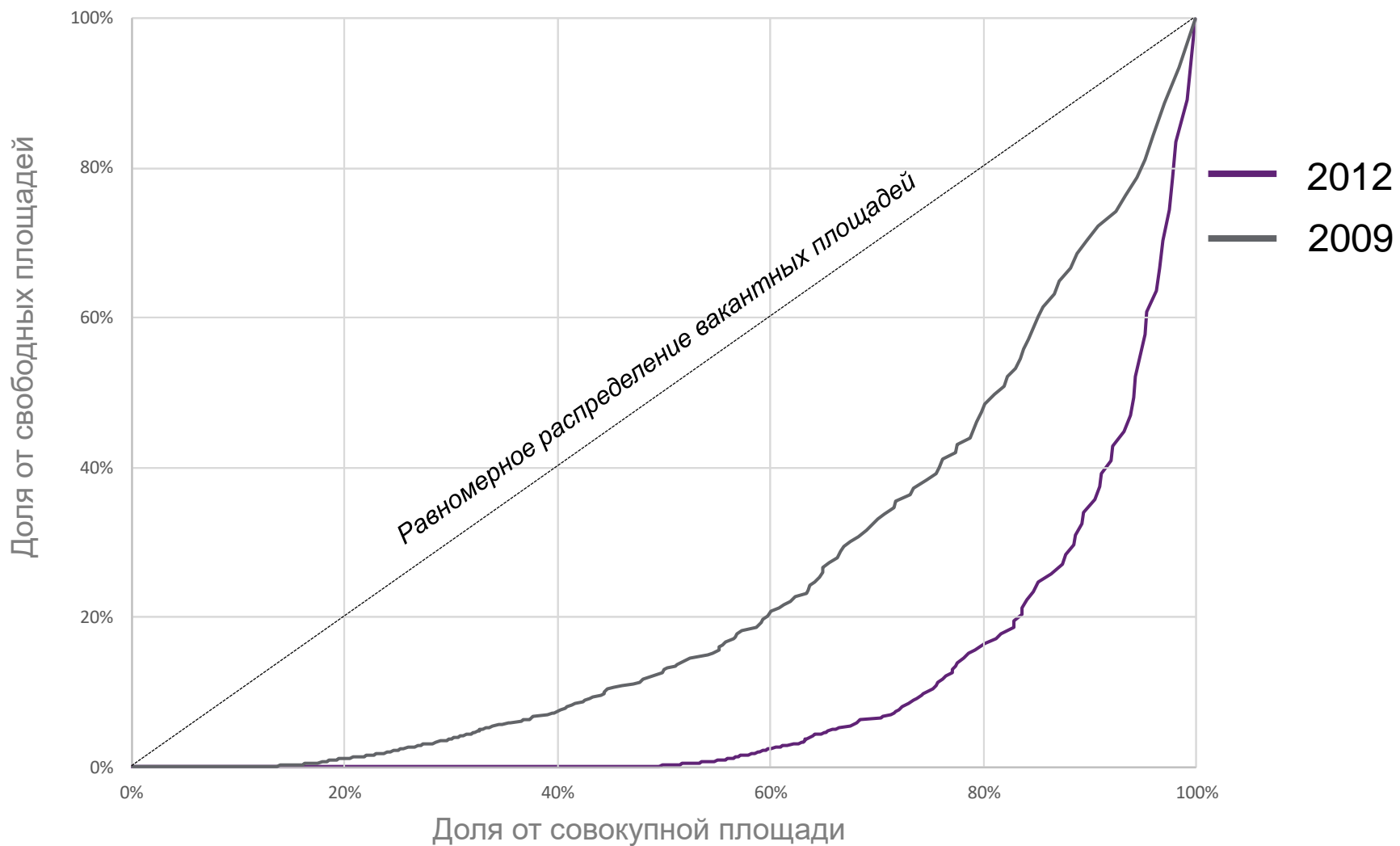
Рынок арендодателя



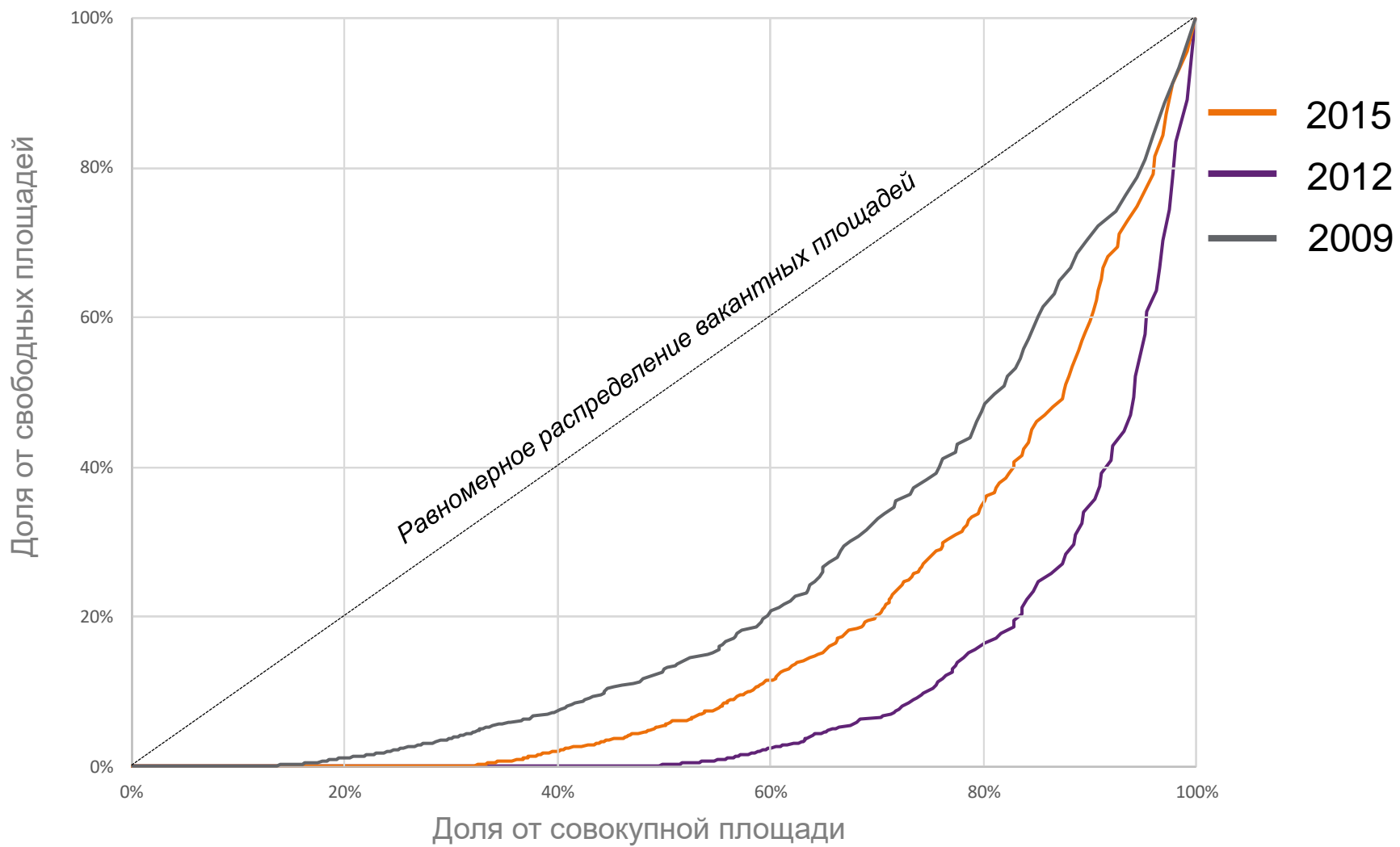
Кривая Лоренца свободных офисных площадей в Петербурге



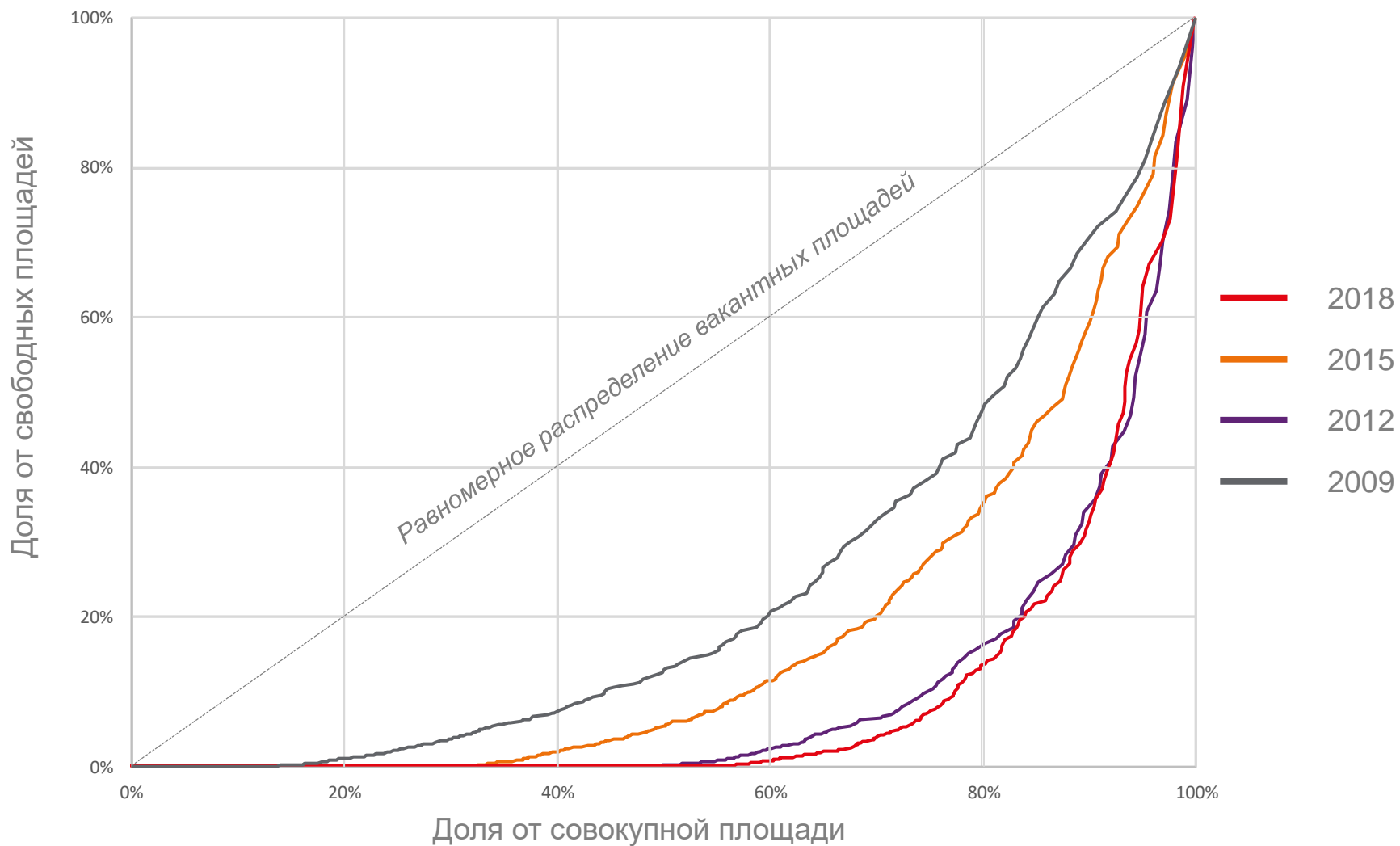
Кривая Лоренца свободных офисных площадей в Петербурге



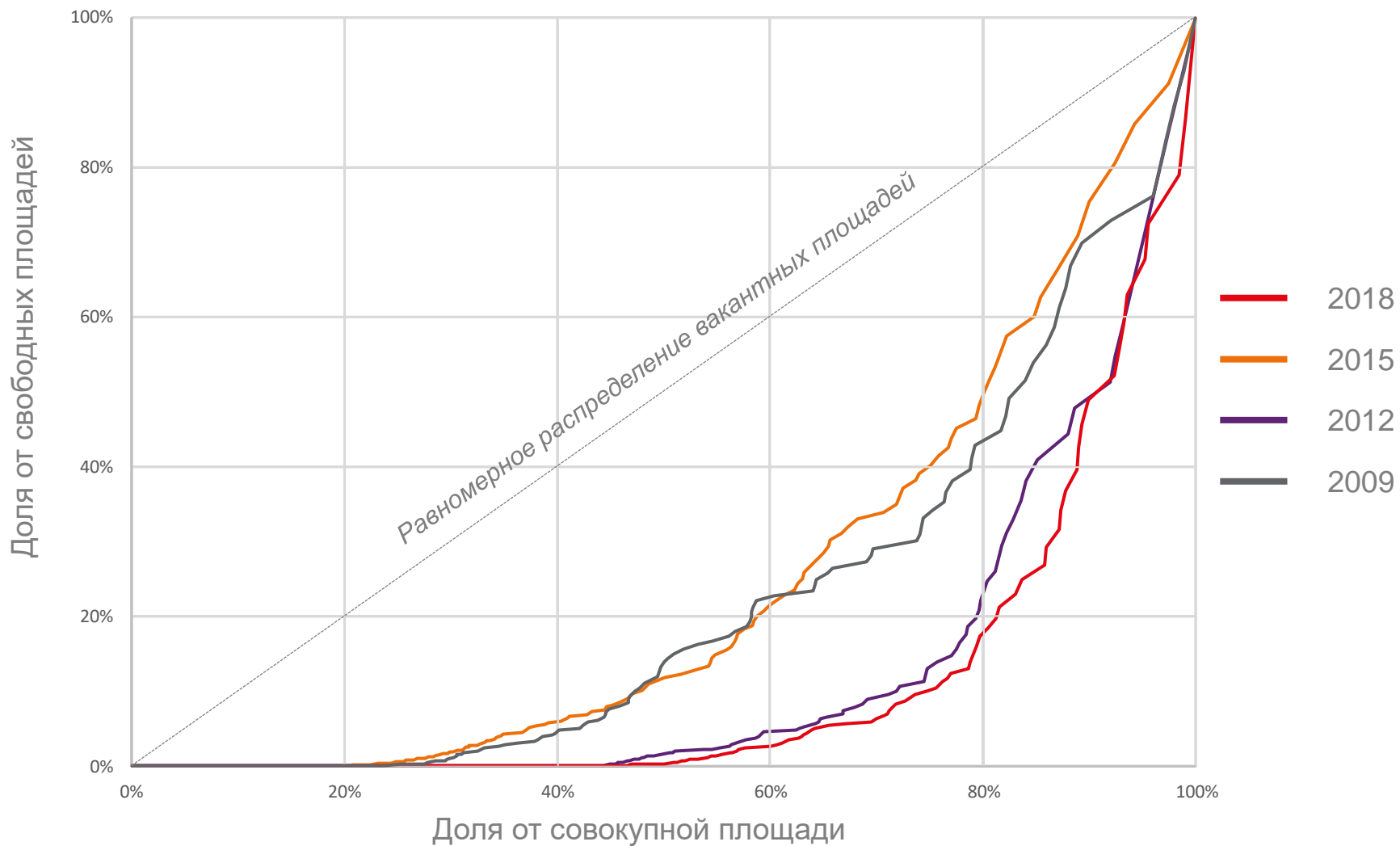
Кривая Лоренца свободных офисных площадей в Петербурге



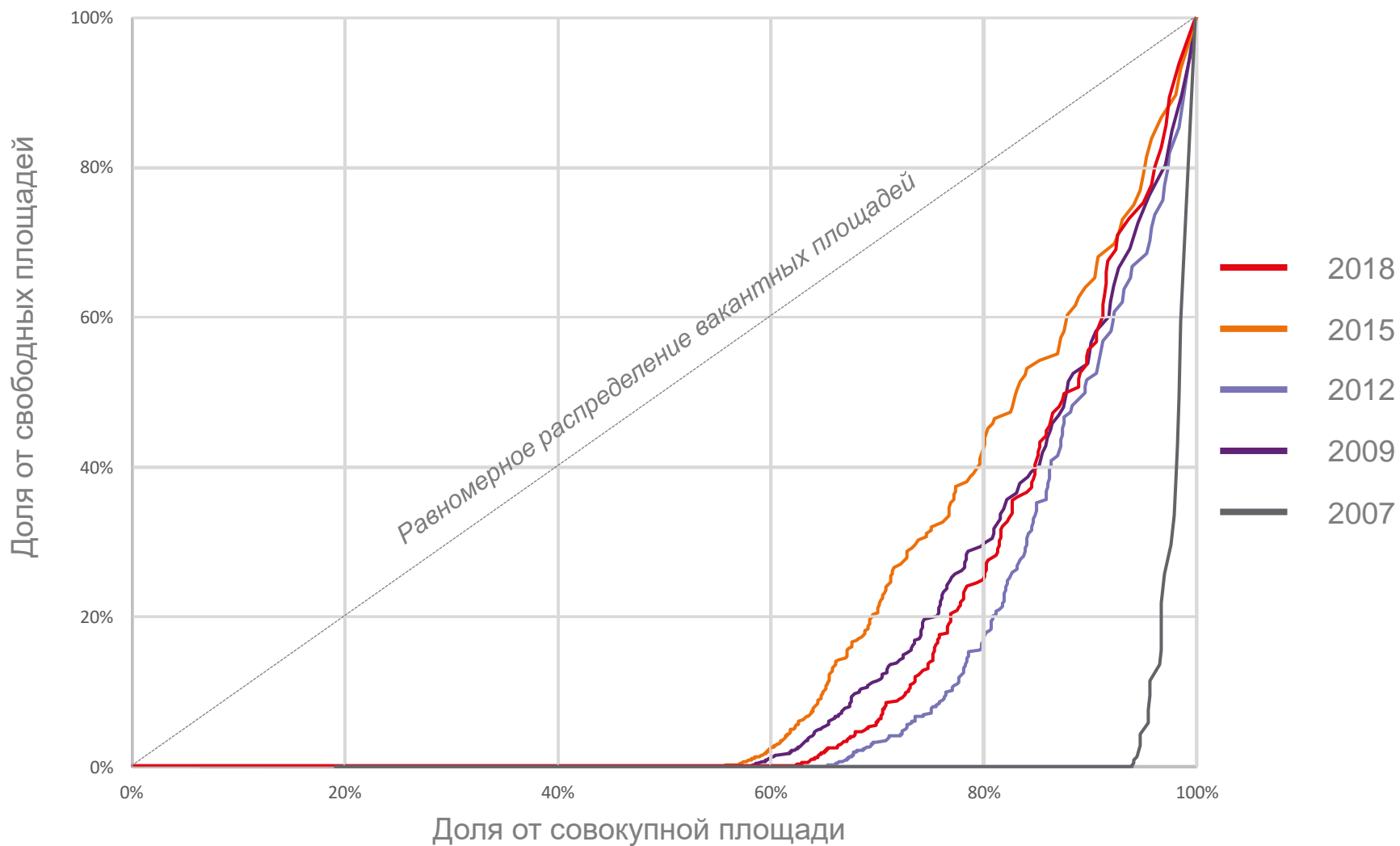
Кривая Лоренца свободных офисных площадей в Санкт-Петербурге



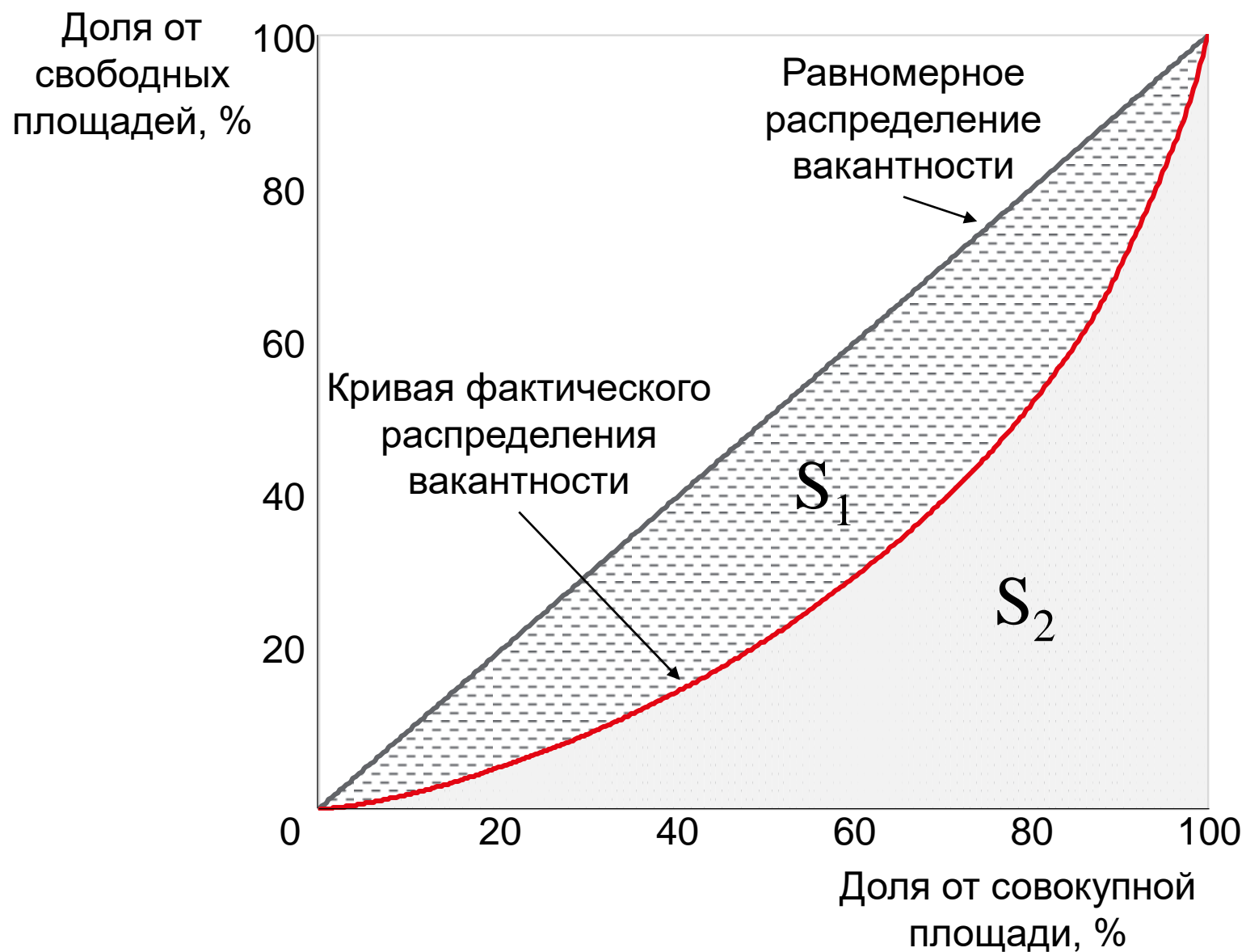
Кривая Лоренца свободных офисных площадей в Киеве



Кривая Лоренца свободных офисных площадей в ЦДР, Москва



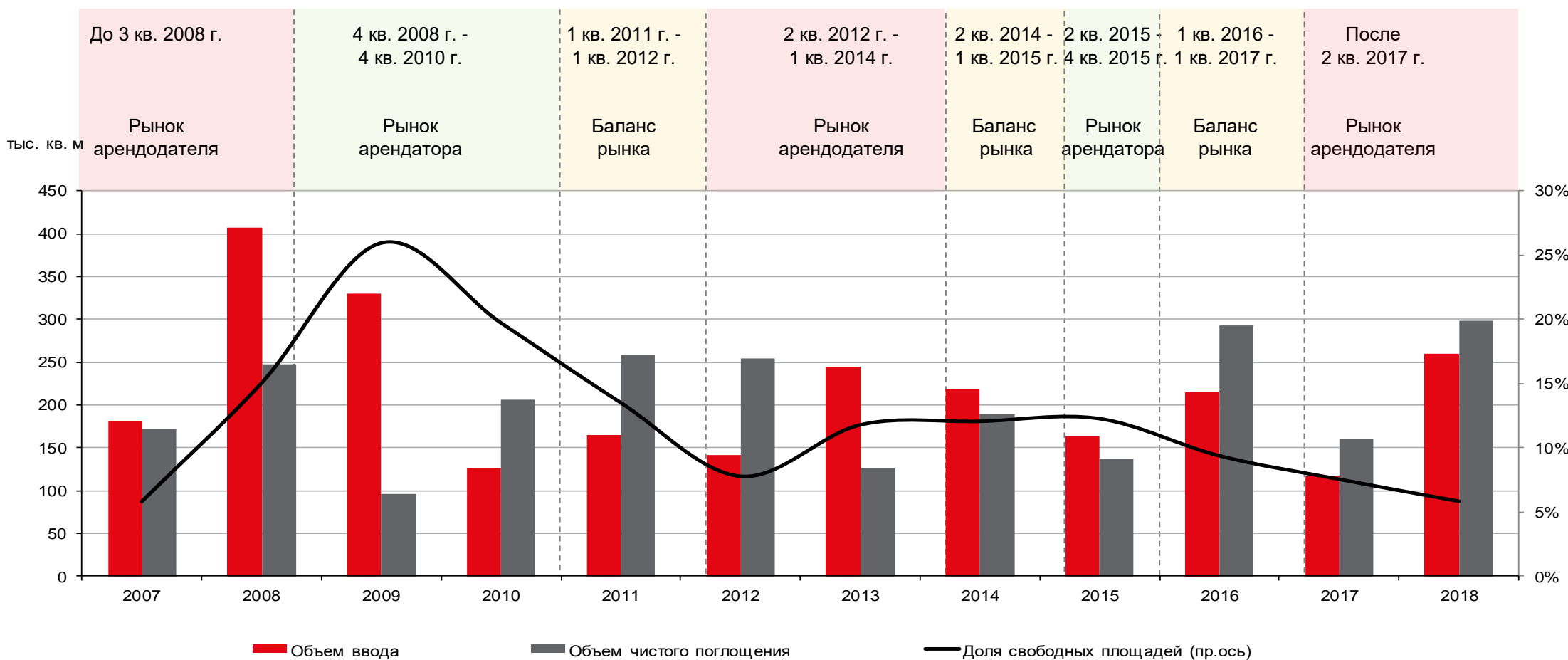
Индекс неравномерности вакантности



**Индекс
неравномерности
вакантности**

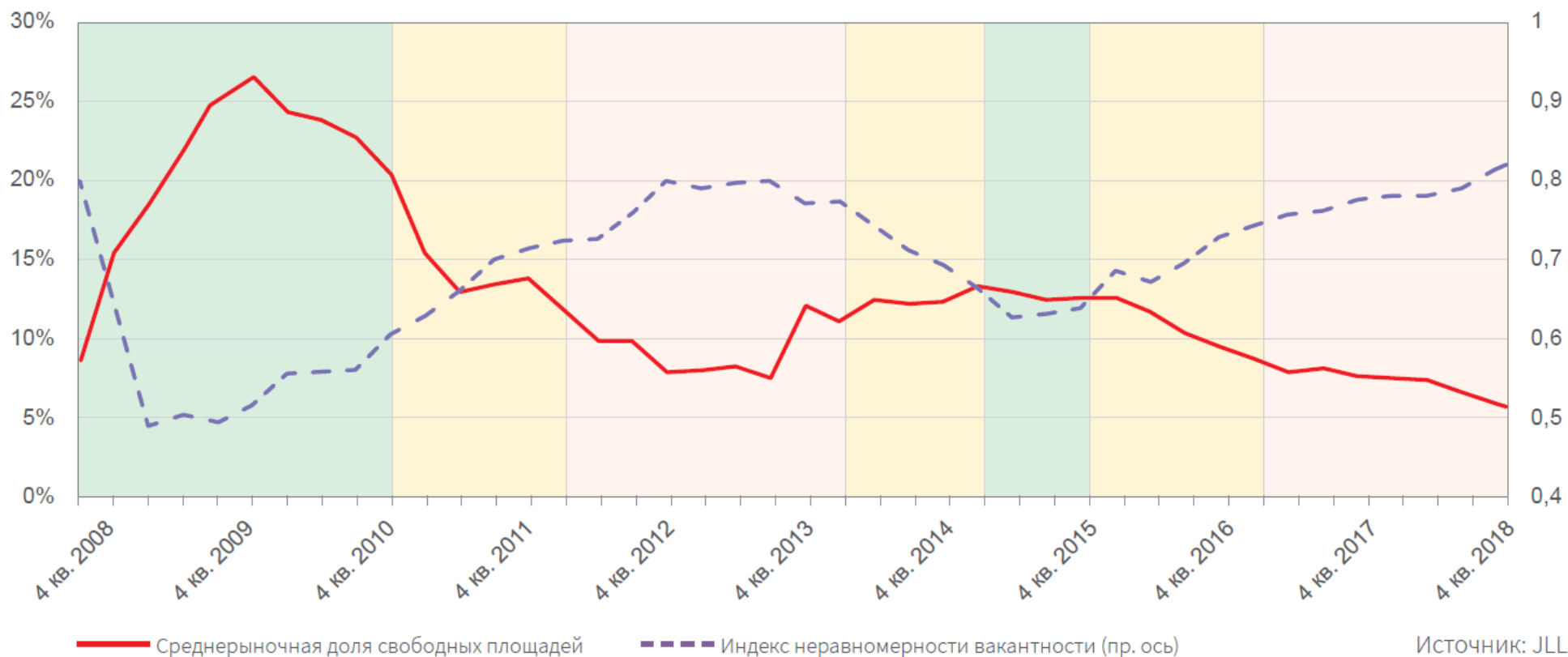
$$= \frac{S_1}{S_1 + S_2}$$

За 10 лет офисный рынок Петербурга прошел несколько полных циклов – от арендодателя к арендатору и обратно



Источник: JLL

Индекс неравномерности вакантности лучше отражает ситуацию в моменты изменений на рынке



Индекс неравномерности вакантности	Баланс рынка
<0,62-0,64	Рынок арендатора
0,64-0,72	Баланс рынка
>0,72	Рынок арендодателя

Комбинация индикаторов объясняет происходящие на рынке изменения

Индекс неравномерности вакантности

Доля
вакантных
площадей



Увеличивается возможность аренды крупных блоков (например, вследствие нового ввода)
Небольших помещений становится меньше



Рынок устойчиво меняется в сторону
арендодателя



Рынок устойчиво меняется в сторону
арендатора

Увеличение возможности аренды небольших
блоков
Крупные площади арендовать становится
относительно сложнее

Применение для арендодателя

Индекс неравномерности вакантности

Доля
вакантных
площадей



Ориентация на небольших клиентов
Увеличивается возможность аренды крупных
блоков (например, вследствие нового ввода)
Дробление на небольшие офисы
Предоставление большего дисконта на
Небольшим помещениям становится меньше
крупные блоки

Рынок устойчиво меняется в сторону
Фиксация текущих коммерческих условий
арендатора

Замена арендаторов в целях увеличения
устойчивости арендного потока

Увеличение возможности аренды небольших
блоков
Ориентация на крупных клиентов
Минимизация дисконта при аренде крупных
Крупные площади арендовать становится
относительно сложнее
блоков

Актуальная информация о рынке и индексе неравномерности вакантности





Спасибо

www.jll.ru

©2019 Jones Lang LaSalle IP, Inc. Авторские права защищены. Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на достоверных по мнению Jones Lang LaSalle данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в отчете информации, Jones Lang LaSalle не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности.