

Итоги I квартала 2010 года

По данным Министерства экономического развития в первом квартале 2010 года ВВП-индикатор показал рост в годовом исчислении впервые с четвертого квартала 2008 года, в то же время темпы прироста были незначительными и составили 0,5%. Поквартальный рост продолжался второй квартал подряд. Однако, в феврале ВВП сократился с учетом сезонности на 0,9% в сравнении с январем. Динамика промышленности в феврале также отрицательная - индустрия сократилась на 0,6% с учетом сезонности. По мнению Э.Набиуллиной, итоги февраля говорят не о начале нового спада, а о неустойчивости роста, связанной с внутренним спросом: ни инвестиционный, ни потребительский спрос не восстановились. Дальнейший рост экономики возможен только при росте цен на нефть, а их текущий уровень этого не предполагает. Все диспропорции в экономике остаются на прежнем уровне, и после фазы быстрого, но короткого восстановления темпы ВВП вряд ли будут выше 2-4% в год. В России усиливается беспокойство по поводу внешних условий ведения бизнеса. По результатам проведенного Grant Thornton International опроса 7,4 тыс. предпринимателей из 36 стран 39% мира главной проблемой 2010 года в России назвали дефицит заказов и снижение спроса.

По данным Банка России, реальный эффективный курс рубля, измеряемый по отношению к курсам валют основных торговых партнеров России, по итогам первого квартала 2010 года вырос на 7,3%. К доллару реальный курс рубля за три месяца вырос на 4 процента, а к евро - на 12 процентов. В то же время номинальный курс рубля рос не так быстро. К доллару он поднялся на 1,3 процента, а к евро - на 9,2 процента. К доллару рубль дорожал не столь быстро из-за быстрого повышения курса американской валюты на мировом рынке. За последние три месяца евро опустился с 1,45 до 1,33 доллара. В целом укрепление рубля происходит за счет роста цен на нефть, вызывающего увеличение торгового баланса и больший спрос на российские активы со стороны иностранных инвесторов.

За I квартал 2010 года индекс потребительских цен в России составил 3,2%. При этом по итогам марта потребительские цены в России выросли на 0,6%. В годовом исчислении потребительские цены выросли в марте на 6,5%. При этом рост цен на продовольственные товары составил 4,8%, непродовольственные товары подорожали на 6,6%, а услуги - на 8,4%. В Москве индекс потребительских цен за месяц составил с начала года 103,5%. Среди наблюдаемых непродовольственных товаров существенный прирост цен отмечался на резиновую обувь - на 2,6%, женские туфли и осенние сапоги, дамские сумки из натуральной кожи, туалетную воду, детские футболки и велосипеды, роликовые коньки, свежесрезанные цветы, книги детективно-приключенческого жанра, чернографитные карандаши, отдельные виды белья для детей ясельного возраста и сезонной верхней одежды для детей и взрослых - 1-1,9%. Базовый индекс потребительских цен, исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в марте 2010г. составил 100,5%, с начала года - 101,5%

По данным компании «НДВ Недвижимость» на конец первого квартала 2010 года совокупное предложение в качественных торговых центрах Москвы достигло 6,476 миллиона квадратных метров, из которых арендопригодная площадь составляет 3,36 миллиона квадратных метров. Однако по-прежнему обеспеченность качественными торговыми площадями в Москве на 51% ниже, чем в странах Восточной Европы - 311,2 квадратных метра на 1 000 человек в столице РФ против 470 квадратных метров в Восточной Европе. По прогнозам Colliers International в 2010 г. продолжится реализация ряда заявленных ранее московских проектов, но их ввод может быть отложен на 1-2 года. Новые крупные проекты на рынке в ближайшее время не появятся. За I квартал 2010 года в Москве был открыт всего один объект — ТРЦ «Речной» с торговой площадью 20 тыс. кв. м. Этот показатель является минимальным за аналогичные периоды последних шести лет. Низкий объем ввода новых торговых площадей объясняется отсутствием спроса со стороны

ритейлеров: большинству торговых центров приходится открываться на треть пустыми. В первом квартале 2010 года доля свободных площадей в Москве увеличилась с 7% до 10%. Но наиболее успешные торговые центры по-прежнему заполнены на 100%.

Согласно отчету Colliers International к концу 2009 г. собственники успешных торговых центров перестали предоставлять скидки, более того, наметилась тенденция роста ставок аренды. В I квартале 2010 года базовые ставки уже подросли на 5-10% по сравнению с самым низким показателем 2009 г.

По словам экспертов рынка недвижимости, в первом квартале 2010 года отмечено оживление спроса в сегменте офисной недвижимости. По данным аналитиков компании RRG на рынке купли-продажи офисной недвижимости в первом квартале 2010 года появились крупные объекты: на Малой Семеновской улице (34 тыс. кв.м — 2000 долл.), на Никопольской улице (35 тыс. квадратов — 1170 долл.) и на Варшавском шоссе (38,4 тыс. кв.м — 1433 долл.). Данный факт, сопряженный с плавным снижением цен, в результате привел к удешевлению стоимости 1 кв. м офисов за пределами Садового кольца на 8%. Однако на основную массу объектов, которые продолжили экспонирование с прошлого года, цены снизились всего на 2%, что свидетельствует о некоторой стабилизации в офисном сегменте. По данным экспертов компании Cushman & Wakefield на конец первого квартала 2010 года в Москве вакантно 26% офисных помещений класса А и 20% класса В. В основном пустуют комплексы, построенные незадолго до кризиса и во время него (2008–2009 гг.). Для зданий класса А прайм-расположения средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды зафиксирована на уровне 750 долл./кв. м/год (без НДС и операционных расходов). Между тем наблюдается значительный разброс цен на помещения аналогичных качества и местоположения. Диапазон в этом случае может быть от 500 до 1000 долл. США.

Результаты обследования, проведенного Росстатом в I квартале 2010г., свидетельствуют об укреплении позитивной динамики потребительских ожиданий населения. По словам Э.Набиуллиной, рост реальных доходов в I квартале 2010 года замедлился с 15,9% в январе до 2,4% в феврале (к 2009 г.). По данным Москомстата среднемесячная начисленная заработная плата в г.Москве на 1 февраля 2010 года в среднем по всем отраслям составила – 41 840 рублей, что на 26,9% ниже по сравнению декабрем 2009 года, но на 9,3% больше к соответствующему периоду прошлого года. По данным Росстата, индекс потребительской уверенности, отражающий совокупные ожидания населения, за последние три месяца по сравнению с четвертым кварталом 2009 года поднялся на 10 процентных пунктов. При этом половина (51%) россиян считают неблагоприятными условия для крупных покупок и сбережений, доля респондентов, ожидающих улучшения своего материального положения в течение следующих 12 месяцев, составляет сейчас 14% против 13% три месяца назад. Ухудшений ждут 17% респондентов против 21% в четвертом квартале 2009 года. А 56%, как и прежде, считают, что их материальное положение в течение года не изменится.

Розничная торговля и сфера услуг является одной из основополагающих отраслей экономики РФ, по итогам 2009 года доля отрасли в ВВП РФ составила 20%. Оборот розничной торговли в России за первые два месяца 2010 года вырос на 0,8% по сравнению с аналогичным периодом 2009 года. Можно отметить изменение основных тенденций в отрасли и выделить следующие тренды:

1. Можно отметить, что в Iом квартале 2010 года продолжается тенденция раздела рынка в сегменте розничной торговли непродовольственными товарами, сложившаяся еще в 2009 году. Часть компаний прекратили свое существование или заняли выжидательную позицию. Другие компании, наоборот, воспользовались выбросом на рынок качественных площадей. При этом большинство участников рынка настроено оптимистично. Они более трезво подходят к выбору новых площадей, тщательно анализируют каждый предложенный вариант. Срок принятия решения существенно увеличился.

2. Часть компаний, работающих на одежном рынке, пересмотрела свою концепцию развития, отказавшись от стрит-ритейла и перенеся свои торговые площадки в торгово-развлекательные комплексы (OSTIN, Kira Plastinina, BNS Group). Некоторые отказались от планов развития вовсе, ссылаясь на необходимость взять паузу для оценки ситуации (Lacoste, Esprit, Dior, Brunotti).
3. По мнению экспертов со стороны западных ритейлеров продолжается падение интереса к России. Развитию иностранцев мешает то, что в России практически нет универмагов по типу европейского department store, а мультибрендовый ритейл практически не развит. По мнению экспертов, строительство универмагов одежды может заинтересовать компании, которые ранее вкладывались в продуктовый ритейл.
4. Мультибрендовый ритейл в России, как и раньше, подменяется вещевыми рынками. На них приходится около 40% объема розничного рынка одежды и продается в основном китайская продукция поопаме. В г.Москва доля рынков составляет порядка 20%.
5. По мнению аналитиков, сложившаяся рыночная обстановка очень комплиментарна для отечественных игроков. В такой ситуации по темпам роста местные одежные сети опережают иностранцев. К тому же банкротство некоторых торговых сетей в Москве, освобождение части помещений в действующих торговых центрах, а также некоторое снижение ставок аренды позволило региональным сетям арендовать помещения в столичных объектах.
6. Однако, большую опасность для российских фирм представляют сейчас западные игроки, уже давно присутствующие в РФ и освоившиеся на местном рынке - например, Inditex, Mango, Motivi, Sixty group и пр. Данные компании уже хорошо известны потребителям, и они занимаются выкупом магазинов у своих франчайзи, постепенно увеличивая собственные сети. При этом они обладают более совершенными технологиями управления, чем у российских конкурентов, умеют делать fast-бренды и имеют доступ к лучшим тканям.
7. В 1ом квартале 2010 года в России отмечается рост потребительских расходов, хотя многие россияне еще не готовы к приобретению товаров не первой необходимости. По данным компании «Ромир» за последнюю неделю марта жители городов-«миллионников» увеличили еженедельные затраты на 3,9%, а москвичи – на 7,3%. При этом относительно того же периода 2009 года расходы семей в больших городах России выросли на 17,9%, а проживающих в столице – на 25%.