

Итоги 2011 года

По итогам 2011 года ВВП РФ вырос на 4,2-4,5%, рост промышленного производства оценивается министром экономического развития РФ в 4,7%, а рост сельского хозяйства - в 20%.

По данным Москомстата индекс промышленного производства московских предприятий за период январь-ноябрь 2011 г. к январю-ноябрю 2010 г. составил 103,4%, но по отношению к октябрю 2011г. индекс промышленного производства составил 83,4%, а по отношению к ноябрю 2010 г. – 86,6%.

По данным Росстата за 11 месяцев 2011 года оборот розничной торговли в России вырос на 6,9% и составил 1,693 триллиона рублей, что в товарной массе составляет 108,6% к рассматриваемому периоду 2010 года. В ноябре текущего года оборот розничной торговли на 88,2% формировался торговыми компаниями и частными предпринимателями, осуществляющими торговую деятельность вне рынка. При этом доля розничных рынков и ярмарок составила 11,8%. Для сравнения в ноябре 2010 года на долю рынков и ярмарок приходилось 12,9% всех розничных продаж.

По данным Центробанка РФ реальный эффективный курс рубля за 2011 год повысился к иностранным валютам на 3,9% (декабрь 2011-го к декабрю 2010 года), за декабрь — на 0,1% к предыдущему месяцу. Реальный курс рубля к доллару за 2011 год вырос на 1% (за декабрь — снизился на 1,4%), к евро — на 1,9% (рост на 1,4%).

По данным Росстат, в декабре 2011 года индекс потребительских цен составил 100,4%; за период с начала года - 106,1%. При этом продовольственные товары (без овощей и фруктов) за год подорожали на 3,9%, непродовольственные – на 6,7%, а услуги – на 8,7%.

Как сообщил заместитель мэра столицы по экономическим вопросам Андрей Шаронов, потребительская инфляция в Москве в 2011 году составила 8,6%. Продовольственная инфляция в Москве в 2011 году составила 3,7%.

Недостаток финансирования строительства, связанный с последствиями кризиса 2008-2009 гг., привел к сокращению объема ввода предложения в 2011 г. При стабильном уровне спроса на торговые площади уровень вакантности достиг практически нулевых показателей. По данным компании Colliers International, за 2011 год в Москве было открыто пять торговых центров общей площадью 444 380 кв.м. (GLA – 158 540 кв. м.) Единственным крупным московским ТЦ, открывшимся в 2011 г., стал «Афимолл Сити» площадью 180 000 кв.м. Совокупная площадь уличных помещений, участвовавших в сделках по аренде торговой недвижимости в 2011 г., превысила 8 500 кв.м, что составляет 19% от общего объема заключенных договоров в данном рыночном сегменте. В 2011 г. объем предложения в сегменте стрит-ритейла составил порядка 1200 помещений. При этом 21% от общего числа экспонируемых на рынке торговых площадей приходится на долю Ленинского проспекта, 18% - на Тверскую улицу и еще 14% - на Кутузовский проспект. Остальные 47% составляют предложения по аренде и продаже на 56 торговых магистралях Москвы.

В процессе формирования арендных ставок на торговые помещения формата street retail наметились две разнонаправленные тенденции: с одной стороны, происходит снижение ставок аренды (до 10%) на переоцененные объекты с длительными сроками экспонирования. С другой стороны, наблюдается повышение ставок аренды (до 25%) на ликвидные помещения по окончании сроков договоров и при смене арендатора на ключевых торговых улицах.

В ноябре 2011 г. рынок офисной недвижимости характеризовался снижением количества сделок по аренде. Одной из крупных сделок стала аренда ГК «МИЦ» 2 тыс. кв. м в БЦ Riverside Towers. Общий объем реализованных площадей в ноябре 2011 г. превысил 110 тыс. кв. м. Важным событием рынка стало открытие МФК Imperia Tower в ММДЦ «Москва-Сити», состоявшееся 22 ноября. В комплексе общей площадью более 200 тыс. кв. м представлены офисы (ок. 100 тыс. кв. м) и апартаменты. Также в ноябре произошло несколько значимых для рынка офисной недвижимости изменений в законодательстве: был принят закон об одностороннем расторжении инвестконтрактов или договоров аренды земельных участков. Также по инициативе городских властей продолжается ужесточение условий реализации

проектов в центре города - уже было расторгнуто порядка 200 инвестконтрактов. С другой стороны, активно обсуждаются планы возможного перемещения административных учреждений за МКАД на новые московские территории, что в результате также может повлиять на расстановку сил на офисном рынке столицы.

По данным компании ASTERA по результатам 2011 года наибольшую активность по спросу на офисные площади проявляли финансовый сектор и сфера производства (25% и 30% соответственно по предварительным данным 4 кв. 2011 г.). По сравнению с 4 кварталом 2010 года ставка на офисные помещения класса А поднялась на 14%, что связано с дефицитом готовых качественных офисных площадей и высоким спросом на класс А. В то время как на офисные помещения класса В ставка аренды в среднем выросла всего на 4 %, что связано с преобладанием площадей данного класса в общем объеме предложения и возможностью удовлетворить спроса в данном сегменте. Средние ставки на офисные площади класса А и В+ в зоне Садового и Бульварного кольца выше ставок в зоне ТТК на 30-40%. В целом, после кризиса 2008 г., когда ставки аренды достигли нижнего пика (525 и 375 долларов за кв.м. в год по классу А и В соответственно), динамика восстановления ставок идет невысокими темпами. На протяжении 2011 г. ставки аренды поднимаются только на самые ликвидные объекты, как правило, класса А в пределах Садового Кольца и объекты, расположенные в ЗАО.

По данным Росстата, оплата труда россиян за 2011 год выросла по всем показателям. Среднемесячная номинальная зарплата увеличилась по сравнению с прошлым годом на 11,9%, однако в реальном выражении она выросла только на 2,6% и составила 22 622 руб. Минимальный размер оплаты труда (МРОТ) вырос примерно на 300 руб. и теперь составил 4631 руб., что все еще ниже прожиточного минимума по стране. А фонд оплаты труда федеральных учреждений образования, науки, здравоохранения и др. увеличился на 13%, однако средняя зарплата в этой области колеблется в пределах 10—14 тыс. руб. на муниципальном уровне и 18—24 тыс. руб. на федеральном.

По данным компании HeadHunter в 2011 году московские зарплаты в среднем выросли на 7%, с 48 517 руб. до 51 112 тыс. руб.

Основные тенденции розничной торговли в 2011 году:

1. Многие ретейлеры по итогам 2011 года отмечают значительное снижение продаж как в среднем, так и в демократичном сегменте рынка одежды и обуви. Это обусловлено, в первую очередь, изменением структуры рынка, то есть сейчас сложился так называемый рынок покупателя, когда продавцу приходится бороться за потребителя различными скидками, акциями, бонусами.
2. Потребители на рынке, в свою очередь, к обычной модели поведения вернулись лишь частично. Среди покупателей можно выделить две поведенческие модели. Первый тип: покупатели выбирают знакомые бренды, но по более низкой цене. Как вариант, некоторые из постоянных клиентов «Перекрестка» перешли на покупки в более демократичной «Пятерочке». Второй тип проявился в том, что клиенты просто перестали ориентироваться на привычные бренды и начали выбирать товары по более низким ценам.
3. Одним из главных событий 2011 г. на рынке торговой недвижимости в Москве участники рынка недвижимости называют введение мэром Москвы Сергеем Собяниным запрета на строительство новых торговых центров в Центральном административном округе и в пределах Третьего транспортного кольца (ТТК). Запрет и ориентация администрации города на возведение торговых объектов площадью 5 000 - 10 000 кв.м. заставили многих девелоперов сконцентрировать свою деятельность в регионах - Санкт-Петербурге, Рязани, Оренбурге, Челябинске или Уфе.
4. Также дефицит качественных торговых площадей и высокий уровень конкуренции в Москве стимулирует ритейлеров развивать свой бизнес в спальных районах г.Москвы, городах Подмосковья и регионах. Города-спутники и районы массовой жилой застройки становятся крупной торговой площадкой для развития сетевой розницы, которая активно вытесняет с этого рынка местных торговых операторов.

5. Ритейлеры изменили стратегию развития: отказавшись от ориентации на бурный количественный рост магазинов любой ценой, они обратились к взвешенной политике выбора каждого конкретного помещения в зависимости от потенциала его использования. Многие операторы разрабатывают на 2012 г. консервативную стратегию развития, отказываются от нерентабельных торговых точек и готовят программы по оптимизации арендных затрат.
6. Также для ритейлеров снижается важность имиджевых проектов. Многие операторы, ранее занимавшие помещения премиального сегмента на ключевых торговых коридорах Москвы, закрывают убыточные магазины и уходят в торговые центры, либо в сегмент street retail в спальных районах. Значимыми факторами, определяющим перспективы бизнеса торговых операторов, становятся интенсивность пешеходного трафика в зоне расположения объекта и наличие целевой аудитории.