

Итоги 2012 года

По оценкам Минэкономразвития, годовой рост ВВП замедляется По данным Минэкономки, рост ВВП России по итогам 2013 года по прогнозным оценкам составляет 3,5%, а рост ВВП РФ в декабре - 2,8% к декабрю прошлого года, По данным Минэкономразвития, ВВП РФ в октябре 2012г. в годовом выражении увеличился на 2,3%, а за период января-октября 2012г. – на 3,7%. рост ВВП за январь-ноябрь прошлого года составил 3,5%.

Минэкономки отмечает замедление темпов роста розничной торговли – по прогнозным оценкам рост по итогам 2012 год составляет 5,7%, По данным московского департамента экономической политики и развития, оборот розничной торговли в Москве за 11 месяцев 2012 года, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, увеличился на 1,5% и составил 3,223 триллиона рублей. Доля продажи товаров на рынках в общем объеме товарооборота составляет 19,6%.

По данным Центробанка РФ Реальный эффективный курс рубля (к валютам основных торговых партнеров РФ с учетом инфляции) в январе-декабре 2012 года вырос на 5,7%, а в декабре — на 1,5%. Реальный курс рубля к доллару за 2012 год вырос на 7,4%, к евро — на 7,7%. В декабре в месячном выражении рубль вырос на 3,2% и 0,8% по отношению к доллару и евро соответственно. В месячном выражении в декабре показатель вырос на 1,5%. При этом в IV квартале 2012 года по сравнению с IV кварталом 2011 г. реальный эффективный курс национальный валюты вырос на 4,6%, а по сравнению с III кварталом 2012 г. рост составил 1,4%.

Минэкономразвития отмечает замедление темпов роста реальной зарплаты в Москве по итогам 2012 года (прогноз понижен с 9,1% до 8%). По итогам 2012 года средний заработок столичного работника должен составить около 50 тыс. руб.

По данным Росстата, инфляция в РФ в в декабре 2012 составила 0,5%, за весь 2012год - 6,6%. В Москве рост потребительских цен за декабрь составил 0,7% (с начала года — 7,3%), в Санкт-Петербурге — 0,6% (с начала года — 6,1%). Стоимость минимального набора продуктов питания в среднем по России в конце декабря 2012 года составила 2608,9 рубля в расчете на месяц. За месяц его стоимость выросла на 1,5% (с начала года — на 7,8%). Стоимость набора в Москве в конце декабря составила 3088,2 рубля и за месяц выросла на 1,6% (с начала года — на 9,2%). В декабре среди наблюдаемых видов непродовольственных товаров на 2,1% стало дороже дизельное топливо, на 0,8-1,9% меховые головные уборы, сезонная мужская и женская верхняя одежда, сапоги женские зимние, трикотажные головные уборы и перчатки, ткани хлопчатобумажные бельевые, простыни, сигареты отечественные без фильтра, дрова и свежесрезанные цветы.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в среднем в России, по предварительным данным, в ноябре 2012г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 6,7%, в январе-ноябре 2012г. - на 4,0%.

Среднемесячная начисленная заработная плата в среднем по России в ноябре 2012г., по оценке, составила 27607 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 14,2%, в январе-ноябре 2012г. - также на 14,2%.

По данным Росстата индекс потребительской уверенности, отражающий совокупные потребительские ожидания населения, в IV квартале 2012г. по сравнению с III кварталом 2012г. снизился на 2 процентных пункта и составил (-8%).

В 2012 году в Москве было открыто 8 торговых объектов общей арендуемой площадью 163,4 тыс. кв. м, среди которых, как классические торговые центры, так и торговые галереи в составе МФК. По итогам 2012 года годовой прирост торговых площадей в г.Москве составляет около 340 000 квадратных метров. на середину декабря 2012 года общий объем качественных торговых площадей в Москве составляет 4,0 млн. кв. м GLA . Уровень вакантных площадей в торговый центрах г.Москвы составляет около 3%.

В декабре в Москве состоялось открытие ТРЦ «Калейдоскоп» в районе Тушино (общая площадь 120 000 кв. м, из них арендопригодная – 42 000 кв. м). Якорными арендаторами

стали супермаркет «Перекресток», магазин бытовой техники «М.Видео» и 8-зальный кинотеатр.

В течение 2012 значительного роста арендных ставок не наблюдалось, как в сегменте торговых центров, так и в сегменте стрит-ритейл. Ставки росли в пределах предусмотренной уже заключенными договорами аренды индексации – 5-15%.

Общий объем качественных офисов в Москве, по оценке Jones Lang LaSalle, на конец 2012 года составил 14,7 млн кв. м. Из них половина относится к классу B+ (7,5 млн кв. м), 32% — к классу B- (4,65 млн кв. м) и 18% — к классу A (2,6 млн кв. м). По оценкам компании Cushman & Wakefield, в 2012 году сдано в аренду и продано порядка 2 млн кв. м офисных площадей. По данным компании Colliers International, до 46% спроса приходится на центральный деловой район, тогда как в структуре предложения доля центра существенно меньше (около 25%), остальные варианты сосредоточены в районе ТТК и МКАД. В декабре 2012 г. было зафиксировано меньшее количество сделок по аренде офисных помещений по сравнению с предыдущим месяцем. Совокупный объем офисных площадей, арендованных за этот период, составил порядка 10 тыс. кв. м.

На конец 2012 года в Москве базовые ставки аренды офисов премиум-класса составляют \$1000-1200 за 1 кв. м, класса A — \$650-900 за 1 кв. м, класса B — \$400-600 за 1 кв. м. Высокий уровень активности арендаторов и покупателей офисов обусловлен относительной ценовой стабильностью и накопленным с кризисных времен запасом свободных площадей. Однако слишком многое указывает на то, что резервы для роста рынка почти исчерпаны.

Розничная торговля и сфера услуг является одной из основополагающих отраслей экономики РФ, по итогам 3 квартала 2012 года вид деятельности «оптовая и розничная торговля» обеспечил поступление в бюджет России порядка 24% всех налогов. Оборот розничной торговли в Москве за 11 месяцев 2012 года, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, увеличился на 1,5% - до 3,223 триллиона рублей, Можно отметить изменение основных тенденций в отрасли и выделить следующие тренды:

1. Российский потребительский рынок исчерпал отложенный посткризисный спрос и вошел в стагнацию. Причина не только в экономном поведении потребителей, но и в отсутствии на рынке грамотного предложения. В 2012 году спрос на потребительские товары оставался стабильным, однако могло бы быть и лучше: опыт отдельных предпринимателей говорит о том, что активный рост продаж возможен, если предложить покупателю нужный ему продукт при оптимальном соотношении цены и качества. Не случайно в прошедшем году на потребительском рынке резко вырос импорт — иностранцы лучше чувствуют любые изменения и умеют работать с новыми потребностями
2. Среди потребителей по-прежнему превалирует рациональный подход к покупке и внимание к функциональности продукта. Качество потребителями воспринимается покупателями не только как необходимый функционал, но и как то, что соответствует их личным запросам. Отсюда — высокий спрос на адресные, целевые продукты и пристальное внимание к новинкам.
3. В ближайшие годы ритейлеры, занимающиеся продажей одежды, ожидают массового выхода на российский рынок зарубежных брендов. Следующие годы будут временем выхода (на рынок) всех, кто еще не успел выйти на российский рынок, потому что наш рынок является по-прежнему платежеспособным, по-прежнему интересным, хотя и очень сложным, из-за того, что Европа и США находятся в достаточно серьезном спаде. Международные сети обращают все больше внимания на Россию. При этом они готовы выходить на российский рынок, несмотря на существующие здесь "специфические" сложности.
4. Одежный ритейлер Maratex, принадлежащий польскому холдингу Empik Media & Fashion Group, создает первое совместное предприятие в России: он вместе с итальянской Gruppo Coin будет открывать магазины одежды OVS. Магазины OVS открываются на площадях, ранее занимаемых магазинами под брендом Peacocks, франшизу на который Maratex лишилась в начале 2012 г.
5. Одежная сеть Esprit изменит отношения со своим франчайзи в России — компанией Maratex. Если до сих пор партнер сам инвестировал в открытие новых магазинов, то

теперь компании разделят вложения пополам. За это Maratex должна открывать не менее 15 магазинов в год в течение семи лет. Таких случаев, когда владелец бренда инвестирует в развитие розницы под управлением франчайзи, не много. Для Esprit, которая проигрывает конкурентам, это скорее всего вынужденный шаг, чтобы сохранить партнера.

6. Сеть магазинов мужской одежды Henderson запустила в 4 квартале 2012 года свой интернет-магазин. Заказать в нем могут пока только жители Москвы и Подмосковья. Одним из плюсов нового проекта Henderson стала возможность покупки вещей из новых коллекций раньше их появления в оффлайн-магазинах ритейлера на несколько дней. В Henderson рассчитывают, что продажи в интернет-магазине составят около 5% от всей выручки компании. Сейчас в онлайн-ритейлер готов предложить для покупки 2000 SKU товаров. К весне 2012 г. планируется довести это количество до 10 000 SKU.
7. Один из основателей сети "Копейка" и совладелец "Центробуви" Сергей Ломакин запускает новый проект. Совместно с немецким одежным ритейлером Takko Fashion он будет открывать недорогие магазины под брендом Family Fashion. В 2013 году планируется открыть 25 точек в России, на что потребуется \$50 млн. Сергей Ломакин создал совместное предприятие с немецкой сетью Takko Fashion, которое займется развитием магазинов в России и СНГ. С российской стороны в СП войдут подконтрольная господину Ломакину и его партнеру Артему Хачатряну Sun Investments Partners, фонд Quadro Capital Partners, с немецкой — инвесткомпания Apex Partners, основной акционер Takko Fashion.