

В начале декабря Минэкономики предупредило об очередном негативном пересмотре прогнозов роста российской экономики. В частности, ожидаемый рост ВВП по итогам 2013 года снизился с 1,8% до 1,4%, на 2014 год — с 3% до 2,5%, на 2015 год — с 3,1% до 2,8%. Одной из причин названо и снижение потребительского спроса в стране. В ноябре 2013 года покупательская активность снизилась на 1% по сравнению с октябрём и на 3% по сравнению с сентябрём этого же года.

По данным Минэкономразвития, рост ВВП РФ в ноябре 2013 года замедлился до 1,0% в годовом выражении по сравнению с 1,8% в октябре. С исключением сезонного и календарного факторов, по оценкам министерства, ВВП в ноябре продемонстрировал нулевой рост по отношению к октябрю. В целом за 11 месяцев ВВП РФ, по расчетам Минэкономразвития, вырос на 1,3% по сравнению с январем-ноябрём 2012 года.

По данным Росстата, оборот розничной торговли в РФ в сопоставимых ценах в ноябре ускорил рост в годовом выражении до 4,5% с 3,6% в октябре. В абсолютных цифрах оборот ритейла в России в ноябре составил 2,013 триллиона рублей. По сравнению с октябрём показатель вырос на 0,2%. Оборот ритейла за январь-ноябрь составил 21,149 триллиона рублей, увеличившись за 11 месяцев на 3,9% к соответствующему периоду 2012 года. В ноябре в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, составил 47,1%, непродовольственных товаров - 52,9% против 46,5% и 53,5% соответственно в ноябре прошлого года. Доля розничных рынков и ярмарок в ноябре составила в общем обороте 9,6% против 10,7% годом ранее. Минэкономразвития прогнозирует по итогам текущего года рост оборота розничной торговли на 3,8% против 6,3% за 2012 год.

По г.Москва по предварительным итогам объём реализации услуг розничной торговли и общественного питания составил 3,5 триллиона рублей. Доля организованного рынка в формировании оборота розничной торговли в г.Москва по итогам 2013 года составила 81,3%.

По данным Центробанка РФ за декабрь 2013 года реальный эффективный курс рубля к иностранным валютам снизился на 0,9%, к доллару - на 0,1%, к евро - на 1,6%. Номинальный курс рубля к инвалютам в декабре упал на 1,2%, к доллару - на 0,8%, к евро - на 2,2%.

Реальный эффективный курс рубля к иностранным валютам за 2013 год снизился на 2,7%, к доллару - на 1,8%, к евро упал на 5,6%. По данным Банка России, средний номинальный курс доллара к рублю на конец декабря составил 31,82 руб. и вырос за месяц на 9 коп., средний номинальный курс евро к рублю за месяц увеличился на 25 коп. - до 42,27 руб.

По данным Росстата в декабре индекс потребительских цен составил 100,5%, с начала года - 106,5% (в декабре 2012г. - 100,5%, с начала года - 106,6%). В Москве индекс потребительских цен за месяц составил 100,5% (с начала года - 106,2%).

Индекс потребительских цен на одежду и белье в декабре 2013 года составил 100,4% по отношению к ноябрю, по отношению к декабрю 2012 года – 104,7%. Индекс потребительских цен на трикотажные изделия в декабре 2013 года составил 100,5% по отношению к ноябрю, по отношению к декабрю 2012 года – 104,4%. Индекс потребительских цен на обувь в декабре 2013 года составил 100,2% по отношению к ноябрю, по отношению к декабрю 2012 года – 104,5%.

В 2013 году, по данным Росстата (ноябрь 2013-го к ноябрю 2012-го), уровень среднедушевого денежного дохода населения в России увеличился незначительно — на 7,7%, до уровня 24,9 тыс. рублей в месяц.

По данным Москомстата, по итогам октября 2013 уровень среднемесячных среднедушевых доходов населения г.Москвы составил – 51 260 рублей,.

Номинальные повседневные расходы россиян в декабре 2013 г. выросли менее чем на 1% по сравнению с декабрем 2012 г. С учетом инфляции потребительского рынка в 6-6,5% (по данным Росстата) можно говорить о снижении реального потребления более чем на 5%.

В Москве повседневные расходы в декабре 2013 г. сократились на 3% к уровню декабря 2012 г. С учетом инфляции реальные расходы сократились за год на 9%.

У потребителей с уровнем дохода "ниже среднего" по сравнению с декабрем 2012 г. номинальный рост расходов составил 4%. Существенно хуже обстоят дела у группы потребителей, обладающих средними доходами, чьи повседневные расходы за год снизились на 6% в номинальном выражении. У потребителей с доходами "выше среднего" по сравнению с декабрем 2012 г. номинальный рост составил 3%.

За первые 11 месяцев 2013 г. в Москве было открыто 13 торговых объектов общей площадью 371 тыс. м² (GLA – 222 тыс. м²), что на 35% превышает показатель прироста предложения за аналогичный период прошлого года. На рынке сохраняется тенденция открытия районных и микрорайонных центров: за текущий период не было введено в эксплуатацию ни одного объекта арендопригодной площадью свыше 40 тыс. м².

Всего по состоянию на конец ноября 2013 г. в столице функционирует 135 профессиональных торговых центров общей площадью 7,19 млн м² (GLA – 3,8 млн м²). Таким образом, обеспеченность качественными торговыми площадями составляет 321 м² на 1 000 человек.

Всего в ноябре в Москве экспонировалось 406 объектов общей площадью 461 тыс. кв.м и общей стоимостью 2,916 млрд. \$. Внутри Садового Кольца экспонировалось 64 объекта общей площадью 30 тыс. кв.м. За месяц объем предложения вырос на 8% по количеству и на 43% по общей площади. Средневзвешенная цена по торговым помещениям в центре уменьшилась на 9% и составила 17 369 \$/кв.м

За пределами центра объем предложения вырос на 9% по количеству и на 14% по общей площади, составив 342 объекта общей площадью 431 тыс. кв.м. Цена за месяц выросла на 7% и составила 5 560 \$/кв.м

За 2013 год средние ставки аренды на торговую недвижимость в Москве упали почти на €150 за кв. м (€6032 за кв. м в 4 квартале 2012 года против €5873 по данным за 4 квартал 2013 года). Падение средних цен на торговую недвижимость в столице России эксперты объясняют последними изменениями транспортной политики мэрии: главной причиной падения ставок стало ужесточение правил парковки в центре города.

В IV квартале 2013 года было введено 220,6 тыс. кв.м GLA качественных офисных площадей, среди которых БЦ Premium West (класс "A", 20,0 тыс. кв.м GLA), 2-я очередь БЦ "9 акров" (класс A, 67,8 тыс. кв.м). Данный показатель в 1,5 раза превысил аналогичный показатель IV квартала 2012 года. Всего в 2013 году было введено 759,4 тыс. кв.м GLA классов "A", "B+" и "B-". Таким образом, общий объем офисных площадей на конец 2013 года составляет 14,3 млн кв.м. При этом 95% от общего объема введенных в 2013 году офисных объектов, 95% расположено за пределами Садового кольца, при этом в зоне СК-ТТК расположено 48% от общего объема ввода, в зоне ТТК-МКАД – 38%, за МКАД – 6% от общего объема ввода в 2013 году. В IV квартале 2013 года наблюдался высокий уровень спроса как на аренду, так и на покупку офисных помещений. В целом, в 2013 году зафиксировано снижение по сравнению с 2012 годом уровня спроса на аренду крупных офисных помещений (более 1,5 тыс. кв.м). По итогам 2013 года средний уровень ставок аренды в классе "A" и "B+" увеличился не более, чем на 5-7%. В целом, по итогам 2013 года ставка аренды в классе "A" увеличилась по сравнению со ставкой в 2012 году на 5%, в классе "B+" – на 11%. Средняя базовая ставка аренды в классе "A" составила на конец 2013 года \$820 за кв.м в год, в классе "B+" – \$530 за кв.м в год.

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 по итогам 2013 года составил 3,5 трлн рублей. Можно отметить изменение основных тенденций в отрасли и выделить следующие тренды:

1. В IV квартале 2013 года потребительский спрос перестал расти, следствием чего стало предновогоднее затоваривание складов торговых компаний. Основными факторами, повлиявшими на снижение потребительского спроса в 4 квартале 2013 года стали:
 - Смещение модели расходов домохозяйств: от потребления к сбережению.

- Высокая долговая нагрузка граждан. По данным ЦБ и коллекторов, просрочка российских заемщиков по итогам 2013 г. составляет более 25% их совокупного дохода.
2. Потребительская активность в 2013 году не оправдала ожидания сразу в целом ряде ключевых сегментах торговли и сферы услуг. Стагнацию или снижение спроса отметили рестораторы, пивоваренные компании, продавцы одежды и даже онлайн-ритейлеры.
 3. Ведущие производители товаров класса люкс также столкнулись с замедлением продаж. Выручка от бренда Louis Vuitton неожиданно сократилась в третьем квартале на 3,8%, замедлив рост концерна LVMH до 1,7%. Рост продаж Gucci, который гарантирует более половины капитализации Kering, замедлился до минимальных за четыре года уровня в 0,6%. Впрочем, по расчетам экспертов, в следующие несколько лет продажи премиального сектора должны вырасти более чем на 10%..
 4. Среди российских потребителей усиливается тенденция рационального отношения к финансам. Оптимизация расходов уже привела к 8-процентному падению количества спонтанных покупок. Постепенно меняется отношение россиян к шопингу. Если раньше хождение по магазинам воспринималось, в том числе, как развлечение, то теперь этот процесс становится необходимостью. Покупатели все меньше времени проводят в магазинах с целью посмотреть новинки, примерить, прицениться, а чаще целенаправленно приходят за определенным товаром и покупают его. Число тех, кто посещает магазины ради развлечения, снизилось по сравнению с прошлым годом на 18%. Все меньше покупателей (-11%) получают удовлетворение от покупок.
 5. В целом люди по-прежнему ходят в магазины, но при сохраняющемся трафике количество клиентов сократилось на 15-20%, число позиций в чеке — на 24%, а выручка в номинальном выражении в среднем выросла лишь на 3,6% (данные в среднем по 50 игрокам масс-маркета в 40 городах России за январь—ноябрь 2013 года).
 6. Многие ритейлеры в условиях снижающегося потребительского спроса пытаются привлечь покупателей расширяя ассортимент, вводя новые линии одежды, ориентируясь на новые целевые группы и даже меняя формат магазина. Так например:
 - Испанский ритейлер Mango анонсировал запуск новой линии женской одежды - Mango Premium.
 - Finn Flare провел запуск новой линии, рассчитанной на молодежную аудиторию. Finn Flare Young, которые пришел на смену проекту Apple Moon.
 - "Твое" анонсирует, что с начала 2014 г. вместо привычных магазинов молодежной одежды площадью 100–150 кв. м будет открывать суперсторы площадью до 1 тыс. кв. м. Новые суперсторы будут работать и в новой концепции — семейного шопинга.
 7. Продовольственные ритейлеры увеличивают долю товаров под собственными марками. Сегодня в ассортименте и выручке отечественных ритейлеров доля товаров под собственной торговой маркой ниже, чем в европейских странах. Однако сети активно продвигают свою продукцию.
 8. Девелоперам торговых центров стало тесно в Москве и Санкт-Петербурге. Теперь застройщики решили активно осваивать региональные рынки, которые представляют интерес для российских и международных ритейлеров. Так, по итогам 2013 года в крупных и средних городах России, за исключением Москвы и Санкт-Петербурга, построено 900 тыс. кв. м торговых площадей.
 9. В Москве каждый четвертый торговый центр нуждается в реконцепции. Большинство объектов, нуждающихся в реконцепции, — это торговые центры "первой волны", устаревшие естественным образом или же в результате "внешних" обстоятельств: изменения статуса микрорайона за счет сноса старого жилья и строительства жилья бизнес-класса, появления сильного объекта-конкурента, улучшения транспортной

доступности за счет реконструкции дорог, изменения границ кластера и даже мегакластера в связи с появлением новых развязок, мостов и т.д.

10. Одной из тенденций 2013 года в г.Москва явилось уменьшение желания торговых операторов выходить на главные торговые улицы. Тем не менее, в дальнейшем, это возможно будет сивелировано тем, что в Москве появляются пешеходные улицы.