

## Итоги II квартала 2010 года

Главным событием 2 квартала 2010 года для российской экономики можно признать возобновление относительно быстрого экономического роста — особенно в области промышленного производства и экспорта. По словам Э.Набиуллиной рост ВВП в январе-мае 2010 года составил 4%, в мае - 5,8%, очищенный от сезонности за май - 0,4%". Промышленное производство в РФ, очищенное от сезонных факторов, в мае выросло на 1,1%. Следует отметить, что значительной потребительской активности граждане в первом полугодии не проявляли — розничный товарооборот в России рос темпами всего в 2% годовых. Оборот розничной торговли в Москве выше, чем в среднем по России, и, по словам Ю.Лужкова, в январе-мае 2010 года, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, вырос на 4% и приблизился к докризисному уровню. По оценкам главы Минфина Алексея Кудрина, в первом полугодии 2010 года дефицит бюджета составил 2,3% ВВП, тогда как по итогам года он не должен превысить 5,4% ВВП.

По всем показателям экономика России показывает признаки оживления, однако многие чиновники сомневаются в его устойчивости. Говорить о начале масштабного восстановительного роста розничной торговли рано.

По данным Банка России реальный эффективный курс рубля (к иностранным валютам основных торговых партнеров РФ с учетом инфляции) в январе-июне 2010 года вырос на 9,5%, свидетельствуют данные Банка России. Реальный курс рубля к доллару за первые шесть месяцев года уменьшился на 0,9%, к евро - вырос на 18,5%. Укрепление рубля поддержало и начавшийся в марте приток капитала: чистый отток I квартала (-\$14,7 млрд) сменился притоком в \$4,5 млрд.

По данным Росстата темпы роста потребительских цен в России в июне 2010 года составили 0,4% против 0,5% в мае текущего года. В прошлом году инфляция в июне набрала 0,6%, за январь-июнь - 7,4%. В текущем году власти рассчитывают на существенное замедление инфляционных процессов - согласно уточненным расчетам Минэкономразвития, рост потребительских цен не должен превысить 6-7%. По данным ЦБ РФ, в июне инфляция в годовом исчислении замедлилась до 5,8%.

Продовольственные товары в июне дорожали быстрее, чем непродовольственные - на 0,5% против 0,2% соответственно. При этом за шесть месяцев продукты подорожали на 5,4%, а непродовольственные товары - на 1,9%. Цены на услуги в июне выросли на 0,4%, за первые шесть месяцев 2010 года - на 6,4%. В Москве инфляция за месяц составила 0,4% (с начала года - 5,3%). В июне на 0,8-1,8% выросли цены на ювелирные изделия, отдельные виды женской и детской летней одежды и обуви, детские велосипеды, портфели, школьные тетради, а также на легковые автомобили, выпущенные в РФ и ряд других непродовольственных товаров.

Объем нового предложения коммерческой недвижимости в Москве растет темпами, опережающими восстановление спроса на офисные, торговые и складские помещения. плавное восстановление спроса сопровождается резким увеличением объема предложения во всех сегментах. Интенсивный ввод новых офисных, торговых и складских комплексов, строительство которых началось до кризиса, пока не позволит игрокам воспользоваться новой конъюнктурной волной и вернуть арендные ставки на докризисный уровень. Пока же, несмотря на все признаки восстановления спроса, цены на коммерческую недвижимость стагнируют. По данным консалтинговой компании RRG объем предложения торговой недвижимости в мае снизился на 11% по количеству и на 14% по общей площади. В пределах Садового Кольца падение предложения составило 19% и 23% соответственно. Всего в мае экспонировалось 526 объектов площадью 213 000 кв.м., из них 87 объектов предлагалось в центре и 439 – за его пределами. Средняя ставка аренды по торговым объектам внутри Садового кольца в мае по сравнению апрелем выросла на

9% и составила \$1444 за кв.м. в год. Специалисты RRG связывают рост со значительным сокращением объема предложения. Наиболее дорогими из объектов, выставленных в мае, стали 98 кв.м. в Столешниковом переулке, предлагавшиеся за \$4158 за кв.м. в год, а также 57 кв.м на Новом Арбате за \$5 020 за кв.м. в год. Средняя ставка аренды по торговым объектам за пределами Садового кольца в мае снизилась на 3% и составила \$642 за кв.м. в год. Ее снижение оказалось сопоставимым со снижением курса рубля в мае.

По итогам 2 квартала 2010 года реальная стоимость офисных помещений с начала года выросла почти на 20%. Пока в Москве преобладают сделки с офисами площадью 0,5–3 тыс. кв. м, расположенными в готовых зданиях класса В. В верхнем сегменте (класс А) идет процесс миграции арендаторов из некомфортных офисов в ставшие более доступными комплексы, расположенные в центре города. По словам консультантов, высокий процент вакансий в классе А (около 25%) как раз отражает избыток свободных площадей в Москве-Сити. В высококачественных офисных комплексах, расположенных внутри Садового кольца количество вакансий не превышает 5%. Офисы класса А выставляются по 550–1200 долларов за метр в год, В-класс — по 250–650 долларов. Сейчас на офисном рынке предлагается в аренду порядка 3,6 млн кв. м офисов (из них 1,9 млн — в построенных зданиях). Также много проектов в настоящий момент находятся в стадии редевелопмента, они с минимальными инвестициями могут быть преобразованы в офисы класса В.

Оборот розничной торговли в Москве, по словам Ю.Лужкова, в январе-мае 2010 года, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, вырос на 4% и приблизился к докризисному уровню.

Во II квартале объем импорта вырос примерно на четверть — с \$45,7 млрд до \$58,5 млрд. В рейтинге самых привлекательных для ритейла городов Москва поднялась с 10-го на 8-е место: в российской столице работают 40% всех международных сетей. В этом году на российский рынок выйдут новые международные игроки. Компания VF Corporation будет продвигать в России марки Vans (одежда и обувь для активных видов спорта) и The north face (товары для зимних видов спорта). При этом VF собирается осваивать российский рынок без партнеров и франшиз. Самостоятельно работать в России решила и компания Guess: с 2011 года не будет продлевать контракт с эксклюзивным дистрибьютором «ДжамильКо». По информации экспертов рынка, еще две крупные марки ведут переговоры о самостоятельном выходе на российский рынок: это испанская Desigual и американский производитель сумок и аксессуаров Coach, которого сравнивают с Louis Vuitton.

Первое полугодие 2010 года завершилось для российской сферы розничной торговли позитивным переломом. Эксперты ГУ-ВШЭ во II квартале опросили руководителей более чем 4 тысяч организаций в сфере ритейла и пришли к выводу, что подавляющее большинство показателей, характеризующих деловой климат в отрасли, улучшились.

Ведущим модным концернам в начале этого года удалось существенно увеличить выручку и прибыль. Положительные изменения показали как производители товаров класса люкс, так и представители масс-маркета. Эксперты отмечают, что компании смогли добиться успеха во многом за счет оптимизации своих ресурсов и достаточно высокой потребительской активности на рынках Азии. Однако, по мнению некоторых экспертов, говорить о выходе отрасли из кризиса пока что преждевременно, просто компании различного уровня, люкс и масс-маркет, просто смогли оптимизировать свои ресурсы и адаптироваться к условиям кризиса.

По словам участников рынка, сегмент торговой недвижимости показывает устойчивые тенденции роста. По оценкам компании «Ватком», посещаемость крупных торговых

центров во 2 квартале 2010 года возросла на 15% по сравнению с докризисным 2008 годом.

Эксперты называют тенденцией отказ международных марок от посредников на российском рынке. Известны случаи, когда франчайзи проваливал продажи. Испанская Inditex выкупила российские магазины Zara у франчайзера еще в 2006 году. А H&M и Uniqlo сразу выходили напрямую. По мнению генерального директора Fashion Consulting Group Анны Лебсак-Клейманс, эта тенденция намечается как в люксовом, так и в среднем ценовом сегменте.

Одной из главных определяющих тенденций в динамике показателей стала стабилизация потребительского рынка, поддерживаемая ростом реальных денежных доходов населения, восстановлением потребительского кредитования, и, как следствие, улучшение спросовой ситуации. Доходы граждан возросли: в апреле среднемесячная начисленная заработная плата одного занятого гражданина России составляла 20 383 руб., что на 12,4% больше, чем в апреле 2009 года. А средний денежный доход на душу населения в России в апреле 2010 года составил 18721 руб. Россияне положительно оценивают произошедшие изменения в личном материальном положении и в экономике России в целом, повышение уровня потребительских ожиданий населения устойчиво, свидетельствуют результаты обследования, проведенного Росстатом во втором квартале 2010 года. Индекс потребительской уверенности, отражающий совокупные потребительские ожидания населения, во втором квартале 2010 года по сравнению с первым кварталом 2010 года поднялся на 3 процентных пункта и составил -7%. Индекс ожидаемых изменений в личном материальном положении достиг положительной отметки 0,3% (то есть вырос на четыре процентных пункта к показателю первого квартала). В 2ом квартале 2010 года в России отмечается рост потребительских расходов. Однако «кризисная» структура потребительских предпочтений по-прежнему сохраняется. В частности, продолжился опережающий рост приобретения продовольственных товаров по сравнению с непродовольственными.