

Итоги II квартала 2011 года

По данным Госкомстата России в мае 2011 ВВП России составил 11 410 млрд.рублей, что составило 104,1% к маю прошлого года. Оборот розничной торговли России в мае 2011г. составил 1525,4 млрд.рублей, что в товарной массе составляет 105,5% к соответствующему периоду предыдущего года. В мае 2011г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов составил 48,3%, непродовольственных товаров - 51,7% (в мае 2010г. - 48,9% и 51,1% соответственно). В мае 2011г. оборот розничной торговли на 88,8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 11,2% (в мае 2010г. - 87,9% и 12,1% соответственно). В мае 2011г. розничные торговые сети формировали в среднем по Российской Федерации 18,3% общего объема оборота розничной торговли (в мае 2010г. - 17,1%). Аналогичный показатель по Москве составил 21,6%.

По результатам выборочного обследования конъюнктуры и деловой активности в розничной торговле во II квартале 2011г. удельный вес опрошенных руководителей организаций, считающих, что экономическая ситуация по сравнению с предыдущим кварталом ухудшилась, превысил удельный вес предпринимателей, придерживающихся противоположной точки зрения на 1 процентный пункт. Индекс предпринимательской уверенности, характеризующий деловой климат в розничной торговле, во II квартале 2011г. имел положительное значение и составил (+5%), во II квартале 2010г. - (+8%).

По данным Центробанка РФ реальный эффективный курс рубля за период с января по июнь 2011 года повысился к иностранным валютам на 8% (к декабрю 2010 года). Реальный курс рубля к доллару за январь-июнь вырос на 11,73%, к евро — на 4,5%. Номинальный эффективный курс рубля за период с января по июнь 2011 года увеличился на 7,4%, при этом номинальный курс рубля к доллару вырос на 10,2%, а к евро — на 1,4%. В июне 2011 года реальный эффективный курс рубля повысился на 1,2% по сравнению с предыдущим месяцем. Реальный курс рубля к доллару за июнь снизился на 0,7%, к евро — на 0,2%. Средний номинальный курс доллара к рублю с начала года составил 28,74 рубля, евро к рублю - 40,15 рубля.

По данным Росстата, в январе-мае инфляция в России составила 4,8%. В годовом исчислении (май 2011 года к маю 2010 года) потребительские цены выросли на 9,6%. В июне индекс потребительских цен составил 100,2%, за период с начала года - 105,0% (в июне 2010г. - 100,4%, за период с начала года - 104,4%). В Москве в июне индекс потребительских цен за месяц составил 100,5% (с начала года - 105,3%). Индекс потребительских цен на одежду и белье в июне составил 100,3% по отношению к маю, а с начала года – 103,4%, на обувь индекс потребительских цен в июне составил – 100,2% по отношению к маю, а с начала года – 102,1%. Стоимость минимального набора продуктов питания в среднем по России в конце июня 2011г. составила 2761,5 рубля в расчете на месяц. За месяц его стоимость снизилась на 1,6% (с начала года - увеличилась на 5,2%). Стоимость набора в Москве в конце июня составила 3239,4 рубля и за месяц снизилась на 1,8% (с начала года - выросла на 8,2%).

По данным Росстата в мае 2011 года снижение "год к году" реальных денежных доходов населения составило 7%, в то время как в соответствующий период прошлого года был отмечен рост реальных денежных доходов населения. Уровень реальной заработной платы в России в мае 2011 года увеличился на 2,6% по отношению к маю 2010 года, но снизился на 0,5% по отношению к апрелю 2011 года.

При этом индекс потребительской уверенности, отражающий совокупные потребительские ожидания населения, во 2-м квартале 2011 г. по сравнению с 1-м кварталом 2011 г. поднялся на 4 процентных пункта и составил (-9%) против (-13%). Индекс произошедших изменений в личном материальном положении увеличился на 4 процентных пункта и составил (-10%) против (-14%) в I квартале 2011 года. Доля респондентов, положительно оценивающих изменения в своем материальном положении в течение года, составила 13%. Около 30% респондентов считают, что их материальное положение ухудшилось (в 1-м квартале - 35%). Индекс благоприятности условий для крупных покупок составил (-23%), что выше уровня 1-го квартала на 5 процентных пунктов. Индекс благоприятности условий для сбережений составил (-39%) и повысился по сравнению с 1-м кварталом на 4 процентных пункта.

Запрет на строительство торговых центров в пределах ТТК вызвал всплеск инвестиционной активности на рынке торговой недвижимости Москвы. На конец июня 2011 года общий объем площадей в качественных торговых центрах в Москве составляет примерно 7,65 млн. кв. м, из которых 3,98 млн. кв.м - торговые площади. По данным компании RRG, средняя ставка аренды по торговым объектам внутри Садового кольца в июне 2011 г. уменьшилась на 8% по сравнению с маем и составила 1 529 \$/кв.м./год. Такие данные содержатся в ежемесячном исследовании предложения вакантных площадей на рынке аренды коммерческой недвижимости в Москве, подготовленном консалтинговой компанией RRG. Всего в июне экспонировалось 625 объектов площадью 270 000 кв.м., из них 76 объектов предлагалось в центре и 549 – за пределами Садового кольца. В центре столицы объем предложения по количеству остался примерно на уровне мая, снизившись лишь на 1%. Но на рынке появились более крупные объекты, за счет чего суммарная площадь предложения выросла на 23%. Так, на рынок в июне вышли крупные помещения на ул. Садово-Черногрязская (2 631 кв.м.) и на ул. Тверская (1 789 кв.м.). В периферийной части города объем предложения вырос на 15% по количеству, и на 8% - по общей площади.

Во 2ом квартале 2011 года в Москве произошло открытие следующих магазинов: в мае в ТРЦ «Мега Химки» открылся первый в России магазин американской марки American Eagle Outfitters, а в июне - GAP. Также в мае в «Мега Белая Дача» открылся магазин испанской одежды Desigual. Одним из наиболее заметных событий рынка торговой недвижимости во 2ом квартале 2011 г. стало открытие 22 мая ТРЦ «AFIMALL City» на территории ММДЦ «Москва-Сити». Этот объект стал самым крупным новым торговым объектом в 2011 году. На момент открытия в ТРЦ было сдано порядка 80% площадей. Среди арендаторов присутствуют все основные торговые сети. Ожидается, что до конца года ТРЦ будет заполнен арендаторами на 100%.

В 2011 году Luis Vuitton Moet & Hennessy Group заключила эксклюзивный контракт с холдингом "ДжамильКо" на продажу товаров DKNY в России: сейчас лицензиат подыскивает подходящие помещения в Москве и регионах под монобрендовые магазины Donna Karan, DKNY и DKNY Jeans. В середине мая 2011 года ООО ЛВБ открыло магазин DKNY Jeans в ТЦ "Европейский".

В Москве в 1ом полугодии 2011 года темпы прироста нового предложения торговых площадей существенно не изменились и остаются низкими. Объекты выходят на рынок заполненными арендаторами на 80-90%. Сейчас стали появляться заявления о возобновлении ранее замороженных проектов и начале реализации новых. Всего до конца 2011 г. к вводу в эксплуатацию запланировано более 400 000 кв. м торговых площадей. Вакантные площади в функционирующих торговых центрах варьируются в зависимости от местоположения объекта и составляют 3-5%. Такой уровень держится за счет плановой ротации арендаторов. За первое полугодие 2011 года средние арендные ставки в торговых центрах Москвы выросли на 7-10%. Уровень колебаний ставок зависел от конкретного

объекта. Таким образом, ставка аренды для якорных арендаторов составляет - \$110-320 за кв. метр в год, для торговой галереи - \$500-1000 за кв. метр в год, для развлекательной зоны - \$120-200 за кв. метр в год. В торговых центрах, пользующихся повышенным спросом и имеющих «лист ожидания», ставки аренды могут достигать \$5000 за кв. м. в год.

Основные тенденции розничной торговли во II квартале 2011 года:

1. В России, несмотря на положительную динамику показателей оборота розничной торговли, тревогу вызывает снижение темпов роста по сравнению с большей частью 2010 года. Можно выделить, по меньшей мере, две причины складывающейся ситуации. Во-первых, определяющую роль сыграло падение уровня жизни населения, на чем в свою очередь сказалась повышенная инфляция – в апреле реальные располагаемые денежные доходы населения упали на 6.5%. Вторая причина, снижение потребительских ожиданий на фоне роста обеспокоенности в отношении дальнейшего развития социально-экономической ситуации в России.
2. Доходность торгово-развлекательных центров в столице сегодня составляет 15-17% в год. С учетом смены правительства Москвы прогнозировать доходность торговых центров в столичном регионе сложно, поэтому внимание инвесторов постепенно смещается в сторону региональных проектов.
3. Импорт товаров в РФ из стран дальнего зарубежья, по предварительным данным таможенной статистики, вырос за январь-май 2011 года на 48,1% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, при этом ввоз текстильных изделий и обуви из стран дальнего зарубежья уменьшился на 22,4%.
4. Продолжается экспансия международных брендов в Москву и регионы. Можно отметить появление интереса у международных брендов к городам с численностью населения 300 000 - 500 000 человек. Все чаще арендаторами крупных ТЦ становятся крупные операторы, имеющие в своем портфеле сразу несколько ведущих мировых брендов. Самым желанным арендатором для ТЦ аналитики называют испанскую Inditex Group, которая за последние годы существенно нарастила свое присутствие на российском рынке.
5. В первом полугодии 2011 года на рынке торговой недвижимости наблюдался ажиотаж как со стороны арендаторов, так и со стороны инвесторов, которые делали выгодные вложения, пока стоимость квадратного метра не достигла и не превысила докризисного уровня. Особенным спросом пользовались качественные помещения стрит-ритейла в главных торговых коридорах столицы. По оценкам экспертов Penny Lane Realty, доходность от вложений в стрит-ритейл может составить 15-25% годовых в зависимости от схемы сделки.
6. Одной из главных тенденций современного рынка торговой недвижимости эксперты называют «разморозку» проектов времен кризиса и стремление девелоперов к ее новым формам. Сейчас либо достраиваются старые проекты, либо строятся небольшие ТЦ, а старые концепции пересматриваются в сторону уменьшения площади, либо девелоперы стараются разрабатывать уникальную концепцию – аутлет, department store, узкоспециализированную, то есть с упором на какую-то одну категорию товаров.
7. В числе последних тенденций арендной политики новых торговых центров можно отметить постепенное распространение системы «step rent», при которой происходит ступенчатое увеличение ставки аренды в зависимости от периода эксплуатации торгового центра. Минимальная ставка устанавливается на период

запуска объекта в эксплуатацию, максимальная - с момента достижения устойчивого потока посетителей. Кроме того, практика использования комбинированной ставки аренды в зависимости от оборота становится все более популярной в отношении операторов fashion-ритейла.

8. Одной из характерных тенденций в 2011 году, стал высокий интерес собственников и девелоперов к реконцепции уже существующих объектов. В мае 2011 года стало известно, что турецкий девелопер Enka планирует перестроить старые «Рамсторы» в многофункциональные комплексы, первым из которых будет дебютный торговый центр Enka в России «Капитолий», открытый в 1997 году в Кунцево на Ярцевской улице. На его месте Enka планирует построить многофункциональный комплекс, в который войдут торговый центр (58 900 кв. м арендуемых площадей), офисы (7 500 тыс. кв. м), жилье (16 550 кв. м) и парковка более чем на 1900 машиномест. Аналогичная перестройка коснется и еще как минимум четырех мегамоллов «Капитолий»: торговых комплексов на улице Миклухо-Маклая (его площадь — 27 600 кв. м), на проспекте Вернадского (130 000 кв. м), в Марьиной Роще (32 700 кв. м) и на Каширском шоссе (29 754 кв. м).