

Итоги III квартала 2011 года

По оценке Минэкономразвития России по итогам августа 2011 года рост российской экономики продолжился и составил, как и в июле, 0,4% с исключением сезонного фактора. Наибольший положительный вклад в рост ВВП внесли промышленное производство и оборот розничной торговли, при сохраняющемся высоком вкладе импорта в удовлетворение внутреннего спроса.

По отношению к июлю 2011г. индекс промышленного производства составил 101,1%. При этом с исключением сезонной и календарной составляющих темп прироста объема промышленного производства в августе 2011 г. увеличился на 0,4% по отношению к июлю 2011 г. Увеличение объемов промышленного производства наблюдалось, прежде всего, в обрабатывающих секторах экономики. В январе – августе 2011 г. индекс текстильного и швейного производства составил 104,7% к январю - августу 2010 г., производства кожи, изделий из кожи и производства обуви – 109,7%, в том числе в августе 2011 г. к августу 2010 г. – 103,3% и 111,3% соответственно. Основная причина сложившейся негативной ситуации в данном производстве – сохраняющиеся высокие мировые цены на сырье - хлопок.

В августе 2011 г. продолжилось ускорение динамики оборота розничной торговли. За период январь-август оборот розничной торговли увеличился на 5,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. По сравнению с августом прошлого года прирост оборота розничной торговли составил 7,8% в результате продолжающегося сокращения сбережений населения и увеличения потребительского кредитования. С исключением фактора сезонности прирост составил, по оценке Минэкономразвития России, 1,4 процента. По оценкам аналитиков ЦМАКПа, с учетом сезонности оборот розничного рынка продовольствия в августе увеличился до 1,4% с 0,9% в июле, а непродовольственных товаров — до 1,5% с 0,4% в июле. Оборот розничной торговли в Москве в августе 2011 года вырос на 7,4% по отношению к соответствующему периоду прошлого года.

В сентябре рост объемов розничной торговли ускорился до 9,2% в годовом выражении, рост реальных зарплат в сентябре составил 6,2%, а капитальных инвестиций - 8,5%.

По данным Департамента торговли и услуг г.Москвы за период январь-сентябрь накопленная инфляция в городе составила 1,3%, в среднем по России - 2,1%.

По данным Центробанка РФ реальный эффективный курс рубля к иностранным валютам в январе-сентябре 2011 года вырос на 1,4% по сравнению с началом года. Реальный курс рубля к доллару увеличился на 2,3%, к евро - сократился на 0,7%. В сентябре реальный эффективный курс рубля снизился на 3,3% по сравнению с предыдущим месяцем. Реальный курс рубля к доллару уменьшился на 5,9%, к евро - на 2,5%. Номинальный эффективный курс рубля к иностранным валютам в январе-сентябре вырос на 2,2%. При этом номинальный курс рубля к доллару вырос за девять месяцев на 1,2%, к евро - снизился на 3,2%. Средний номинальный курс доллара к рублю с начала года составил 28,75 рубля, евро к рублю - 40,46 рубля.

По данным Росстата в сентябре индекс потребительских цен составил 100,0%, за период с начала года - 104,7% (в сентябре 2010г. - 100,8%, за период с начала года - 106,2%). В Москве индекс потребительских цен за месяц составил 100,1% (с начала года - 104,7%). Таким образом, инфляция за год — от сентября к сентябрю — составила 7,2% против 8,2% месяцем ранее (август к августу). Для сравнения: в сентябре 2010 года инфляция составила 0,8%, за девять месяцев с начала прошлого года — 6,2%. Индекс потребительских цен на одежду и белье в сентябре составил 107,7% по отношению к сентябрю 2010 года, а с начала года — 105%, на обувь индекс потребительских цен в сентябре составил — 105,9% по отношению к сентябрю 2010 года, а с начала года — 103,4%.

По данным Москомстата среднедушевые денежные доходы москвичей в августе 2011 года составили 40224 рубля. Средняя номинальная заработная плата, начисленная за июль 2011 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 42516 рублей. По сравнению с июнем 2011 года она уменьшилась на 4,6%, по сравнению с июлем 2010 года - возросла на 8,0%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июле 2011 года составила 99,3% к уровню июля 2010 года и 95,6% — к уровню июня 2011 года.

Индекс потребительской уверенности, отражающий совокупные потребительские ожидания населения, в III квартале 2011г. по сравнению со II кварталом 2011г. поднялся на 2 процентных пункта и составил (-7%) против (-9%).

По данным компании Penny Lane Realty объемы инвестиций в покупку торговых объектов в 3 квартале 2011 года продолжают увеличиваться. Общая стоимость заключенных в 3 кв. сделок купли-продажи торговой недвижимости составила порядка \$700 млн. Совокупная площадь объектов, участвовавших в договорах, насчитывает более 350 000 кв.м. Единственным крупным объектом, введенным в эксплуатацию в 3 квартале 2011 года, стал ТЦ «Гренада» площадью 18 000 кв.м в подмосковных Люберцах.

Также в 3 кв. 2011 г. было заявлено о строительстве 8 крупных торговых центров, совокупная площадь которых составляет 310 000 кв.м. Однако прирост новых торговых площадей, запланированный на 2012-2013 гг., будет осуществлен, в основном, за счет объектов в ближнем Подмосковье (140 000 кв.м). Торговые центры, заявленные к реализации в Москве, не превышают 16 000 кв.м каждый.

Арендные ставки в торговых центрах и стрит-ритейле Москвы по результатам 3 кв. 2011 г. остались на прежнем уровне. По данным аналитиков Penny Lane Realty, ставка аренды в ТЦ для «якорных» арендаторов составляет \$110-320 за кв.м/год, для торговой галереи - \$500-1000 за кв.м/год, для развлекательной зоны - \$120-200 за кв.м/год. В наиболее востребованных торговых центрах ставки аренды достигали \$5000 за кв. м/год. В сегменте стрит-ритейла самым дорогим торговым коридором по-прежнему остается Столешников переулок (\$7000 за кв.м/год), на втором месте – Тверская улица (4400 за кв.м/год), замыкает тройку лидеров Петровка (3500 за кв.м/год).

Цены на покупку торговой недвижимости не претерпели каких-либо изменений по сравнению со 2 кв. текущего года, отмечают в Penny Lane Realty. Самым дорогим торговым коридором остается Столешников переулок: 1 кв.м обойдется инвестору в \$80 000-100 000. Стоимость 1 кв.м в помещении на Тверской улице может достигать до \$60 000, но в среднем находится в диапазоне \$40-50 000.

В 3 квартале 2011 года в Москве начали работать сразу два бутика не представленных еще в России марок Jimmy Choo и Joseph. Оба бутика открыты в Столешниковом переулке. Торговая точка Joseph площадью 150 кв.м. обосновалась на месте переехавшего в ГУМ магазина Patrizia Pere, бутик Jimmy Choo площадью 60 кв.м. - на месте магазина Furla. По словам операторов рынка магазины Joseph и Jimmy Choo в Столешниковом переулке пока будут первыми имиджевыми и монобрендовыми представительствами марки в России.

III квартал 2011 года продемонстрировал сдержанный спрос на инвестиции в офисную недвижимость. В конце лета завершились две крупные сделки по продаже бизнес-центров: «Промсвязьнедвижимость» окончательно оформила покупку «Альфа Арбат Центр» за \$238 млн, а UFG Real Estate выкупила два БЦ у Capital Group за \$300 млн. В сегменте аренды офисной недвижимости в III квартале 2011 года было проведено несколько крупных сделок общей площадью порядка 80 тыс. кв.м. Подавляющее большинство арендных договоров было заключено с объектами, расположенными за пределами ТТК. В III квартале уровень вакантных площадей остался без изменений. Арендные ставки на офисы класса А и В остались на прежнем уровне.

Основные тенденции розничной торговли во III квартале 2011 года:

1. Объем иностранных инвестиций в розничную торговлю РФ в первом полугодии 2011 года вырос в 2,5 раза по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года и достиг 3,5 миллиарда долларов, что составило 8% от всего объема иностранных капиталовложений в российскую экономику. Можно отметить, что привлекательность отрасли розничной торговли для иностранных инвестиций повышается.
2. Растет спрос на продукцию люксовых марок. Несмотря на насыщенность рынка города марками самых различных сегментов, в Москве по-прежнему сохраняются возможности для развития фактически на любом ценовом уровне. С одной стороны, конкуренция в люксе очень высокая, с другой - представлено меньше брендов, чем в

других мировых столицах, и это при том, что уровень концентрации миллионеров в Москве выше, чем в Нью-Йорке, а спрос на престижные товары среди потребителей гораздо выше.

3. Продолжается тенденция открытия магазинов напрямую, без привлечения партнеров. В ближайшее время участники рынка станут свидетелями формирования новых люксовых коридоров, выхода на рынок новых брендов, расширения существующих магазинов. Особое внимание будет уделено сервису, комфорту покупателей
4. Однако, в России сокращается спрос на одежду. По словам фэшн-ритейлеров, он составляет всего 70-90% от показателей 2010 года. Россияне начали экономить на гардеробе, предпочитая делать крупные функциональные покупки вроде мебели или автомобилей. Игроки одежного рынка ожидают роста спроса в лучшем случае к концу 2011 года. А пока компании пытаются стимулировать спрос распродажами со скидками в 70% и более. К распродажам сегодня обращаются даже компании более высокого сегмента, которые проводили их крайне редко.
5. Ритейлеры одежды ищут пути, чтобы привлечь внимание покупателей к своим новым коллекциям – в ход идут яркие цвета и качественные ткани. Мировые брендовые производители и ритейлеры, готовы идти на компромиссы, чтобы привлечь внимание потенциальных покупателей к своим новым коллекциям – чтобы избежать оттока покупателей, производители делают упор на яркость красок, новые качественные структурные ткани и кожу.
6. По-прежнему активно развивается формат аутлетов: наряду с тремя проектами, заявленными за последний год (Fashion House Moscow, Outlet Village Belaya Dacha и Brand City), в 3 кв.2011 г. на рынке было анонсировано открытие еще одного дисконт-центра premium-класса. Ввод в эксплуатацию Vnukovo Outlet Village общей площадью 46 970 кв.м запланирован в 2012 г.
7. Торговые центры, заявленные к реализации в Москве в 2011 году, не превышают 16000 кв.м каждый, что является подтверждением тенденции о растущем интересе девелоперов к торговым объектам районного назначения.
8. В Москве достаточно уверенно развивается такой торговый формат продовольственной розницы, как гастрономический бутик, призванный удовлетворить потребности наиболее состоятельной части покупателей. По разным оценкам сегодня в Санкт-Петербурге и Москве торговля деликатесами составляет 1-5% от оборота розничной торговли. Но меняющиеся привычки и предпочтения покупателей, а также их финансовые возможности позволяют прогнозировать рост данного сегмента рынка в ближайшие годы. Сейчас наступило подходящее время для того, чтобы отечественные производители и фермерские хозяйства пересмотрели свою тактику и приняли правильные стратегические решения для производства продовольственных товаров в узком ассортиментом, но высоком ценовом сегменте.