

Итоги III квартала 2010 года

По данным Минэкономразвития ВВП в августе, как и в июле, снизился на 0,4% (к предыдущим месяцам с сезонной очисткой). В III квартале 2010 года отмечается замедление экономики: в сравнении с прошлым годом за январь — август ВВП увеличился на 3,7% после 4,2%-ного роста в первом полугодии, в августе — лишь на 2,4%. Почти две трети торможения ВВП обеспечило сельское хозяйство, кроме сельского хозяйства снизилась добыча полезных ископаемых, оборот розничной торговли в августе снизился на 0,5% (к июлю, с очисткой от сезонности). Однако, аналитики из ЦМАКП отмечают, что снижение экономики — временное явление, и в целом тренд остается благоприятным: в годовом выражении (к августу-2009) розница увеличивается, несмотря на замедленные темпы.

По данным Росстата, в августе 2010 года оборот розничной торговли в России составил 1,41 триллиона рублей, что на 6,5% превышает аналогичный показатель прошлого года. Всего за первые восемь месяцев 2010 года оборот розницы увеличился на 4,3%. При этом темпы роста оборота оказались ниже, чем прогнозировали аналитики. Однако динамика роста по итогам августа 2010 года стала одним из самых высоких показателей за последние полтора года. Доля продуктов питания, включая напитки, в общем обороте составила 48,4%, непродовольственных товаров — 51,6%.

Согласно данным Центрального банка, индекс реального курса рубля к доллару за III квартал составил 13,7%. Средний курс рубля к доллару в августе сложился на уровне 30,34 руб./долл., укрепившись на 1,1% по сравнению с июлем. В реальном выражении укрепление к доллару в августе составило 1,7%. Курс евро в августе второй месяц подряд демонстрировал рост; на конец месяца он составил 39,03 руб./евро. Среднемесячный курс сформировался на уровне 39,22 руб./евро, что на 0,3% выше июльских показателей. В свою очередь, реальный курс рубля к евро вырос на 0,3% после ослабления на 2,1% в июле; к декабрю 2009 г. укрепление рубля к евро составило 16,5%.

С января по сентябрь инфляция в России составила 6,2%, в сентябре 12-месячный индекс достиг 7% против 6,1% в августе и 5,5% в июле. Базовый индекс (не включающий административно регулируемые тарифы и товары с высокой ценовой волатильностью) ускорился с 0,1% в мае до 1,1% в сентябре. За период с июля по сентябрь продовольствие подорожало на 2,8%. Также в сентябре ускорился рост цен на непродовольственные товары — они подорожали на 0,6 против 0,4% в августе, это пятая часть всего роста цен с начала года (3,1%). При этом продовольственные товары дорожают по всем группам, непродовольственные товары — в тех группах, где спрос постоянен (одежда, обувь). Сдерживающее влияние на инфляцию в сентябре оказал сектор услуг, где роста цен не было: регулируемые тарифы почти не росли.

Объем рынка российских корпоративных облигаций по итогам августа составил 2677,0 млрд.руб., и с начала года увеличился на 6,0% (в августе сократился на 0,3%). Всего в августе было размещено 13 новых выпусков облигаций объемом 60,5 млрд. руб. Средняя доходность рынка корпоративных облигаций по индексу IFX-Cbonds (простая) в августе составила 7,19%, что на 20 б.п. ниже показателя предыдущего месяца. При этом объем новых выпусков в августе составил 1,29 млрд. долл.

Реальные зарплаты в III квартале не выросли, а в предыдущем прибавляли по 1,3% в месяц. По данным Мосгорстата, в августе размер среднемесячной начисленной заработной платы в г.Москве составил 38 700 рублей, а средний денежный доход — 44 100 рублей.

Посткризисное восстановление потребительской уверенности, длившееся с II квартала прошлого года, прервалось, констатировал Росстат: в III квартале индекс упал на 4 процентных пункта до минус 11%. Люди разочаровались в экономической ситуации и меньше верят, что она изменится к лучшему. Три месяца назад тех, кто ждал улучшения ситуации в течение года, было в полтора раза больше, чем пессимистов (27 против 17%), а теперь преобладают пессимисты: ухудшения ждут почти 24% опрошенных, в лучшее верят 21%. Резко уменьшились надежды и на рост личных доходов: индекс ожидаемых изменений материального положения упал с 0,32 до минус 5%.

По данным компании «Astera» за первые три квартала 2010 г. совокупный объем качественных торговых площадей г.Москвы увеличился на 566 000 кв.м и составил 9,142 млн.кв.м, арендопригодная площадь увеличилась на 220 000 кв.м — до 4,980 млн. кв.м. В III квартале 2010 г. было введено около 27 000 кв.м торговых площадей (один торговый центр «Ключевой»), при этом GLA вырос на 14 000 кв.м. Прирост общего объема торговых площадей за третий квартал 2010 г. составил всего около 0,3%, увеличение GLA – порядка 0,28%. В результате, по данным компании Blackwood, обеспеченность профессиональными торговыми площадями в Москве на сегодня составляет 265 кв. м на 1 000 жителей. Доля вакантных площадей в III квартале составила порядка 10-12%. При этом, в торговых центрах с удачно разработанной концепцией и выгодным местоположением уровень вакантных площадей не превышал 3-5%.

Арендные ставки в третьем квартале росли, при этом их увеличение носило плавный характер. До 10% увеличились ставки на объекты, расположенные внутри Садового кольца, за пределами — до 5%. Сейчас, по данным RRG, средняя стоимость аренды торгового помещения в пределах Садового кольца находится на уровне \$1500 за кв. м в год. Естественно, на "топовые" объекты она может быть гораздо выше.

Конкуренция на московском рынке товаров fashion в III квартале 2010 года усилилась. В августе 2010 года в ТЦ «Город» открылся гипермаркет одежды площадью 1700 кв. м в французского оператора Kiabi. В сентябре 2010 года в ТЦ «Мега Белая дача» открылся магазин немецкого продавца молодежной женской одежды Ann Christine. Компания Inditex Group выводит на московский рынок новый испанский бренд одежды, обуви и аксессуаров среднего ценового сегмента Uterque. Активную экспансию на российский рынок планирует компания Alshaya Group: в августе открылись обувные магазины Payless американской обувной компании Collective Brands Inc. О возвращении на российский рынок заявили ритейлеры товаров класса "люкс", закрывшие свои магазины в связи с кризисом: Alexander McQueen, Stella McCartney, Vivienne Westwood. Также в ближайшее время на площадку вернутся монобрендовые магазины Diesel, продолжат развитие на московском рынке международные ритейлеры Levi s, Guess. Группа компаний «Ташир» приступила к развитию сети магазинов британской марки Quiz, которая до этого не была представлена на территории России. Первые магазины Quiz открылись в сентябре в мегамолле «РИО» на Дмитровском шоссе и в ТЦ «РИО» в г.Реутов.

По данным Penny Lane Realty в III квартале 2010 года серьезных изменений в спросе на офисные помещения не произошло. Дефицита на рынке офисной недвижимости нет. Цены на рынке офисной недвижимости также остаются стабильными. По словам управляющего партнера компании Blackwood Константина Ковалева, общее оживление рынка офисной недвижимости происходит достаточно медленно, средняя арендуемая площадь по-прежнему невелика, инвестиционных сделок практически нет, порог инвестиционного входа в офисные проекты остается очень низким. На конец августа 2010 года ставки аренды на офисные помещения класса А без учета НДС и эксплуатационных расходов находятся в диапазоне \$450—800 за кв. м в год, в классе В+ варьируются от 350\$ до \$500 за кв. м в год, в классе В– — от \$200 до \$400 за кв. м в год.

Тенденции розничной торговли в III квартале 2010 года:

1. По мнению аналитиков рынка, восстановление розничной торговли продолжается: по большинству секторов потребители вернулись к своим докризисным предпочтениям.
2. По результатам опроса Росстатом руководителей торговых розничных организаций РФ, около половины опрошенных руководителей в ближайшие три месяца ожидают дальнейшего роста цен на товары, при этом 8% из них планируют повысить уровень торговой наценки. В третьем квартале 2010 года средний уровень торговой наценки, как и в третьем квартале 2009 года, составил 27%.
3. Одной из ведущих тенденций в розничной торговле по итогам III квартала 2010 года остается плавный переход к укрупнению торговых форматов со стороны ведущих ретейлеров. В частности, такие компании, как Media Markt, "Ашан", X5, O'кей, Real, "Вестер", Castorama, ОБИ сейчас смотрят площадки для размещения гипермаркетов в Подмосковье и городах-миллионниках.
4. Показатели заполнения торговых центров остаются по-прежнему на более низком уровне по сравнению с докризисным периодом. Данная тенденция связана со снижением активности торговых операторов и их возросшей избирательностью в отношении торговых центров: сейчас наиболее важным показателем для ретейлеров стала рентабельность каждой работающей торговой точки, а не их количество.
5. По данным исследования ВЦИОМ, проведенном в сентябре 2010 года, россияне пытаются противостоять инфляции, главным образом, путем изменения потребительского поведения. Так 34% граждан отказываются от дорогих продуктов, а 30% вообще прекратили употребление некоторых товаров. Но при этом доля доходов населения, направленных на покупку товаров, по данным Росстата, в августе была максимальной с января.
6. По данным аналитиков, на российском рынке происходит восстановление рынка товаров luxury. Прогнозы, предрекавшие отмирание люкса, не оправдались. Российский рынок luxury растет быстрее других сегментов розничной торговли. По словам аналитика УК «Финам Менеджмент» Максима Клягина, прогнозы относительно роста рынка в 2010 году варьируются в среднем в диапазоне 5–10%.
7. Сейчас на рынке торговой недвижимости начинает расти спрос, а вслед за ним и арендные ставки практически восстановились. Кризис привел к пересмотру концепций новых торговых центров.