

## Итоги 2010 года

По предварительной оценке Всемирного банка по итогам 2010 года рост ВВП России составил 3,8%, а рост промышленного производства составил 8,3%. По данным Минэкономразвития ВВП рост российской экономики в январе-ноябре 2010 года составил 3,7% к аналогичному периоду 2009 года. В ноябре ВВП, очищенный от влияния сезонных факторов, повысился на 0,5% к октябрю 2010 года и на 4,2% к ноябрю 2009 года. Оборот розничной торговли в ноябре 2010г. составил 1463,4 млрд.рублей, что в товарной массе составляет 104,6% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2010г. - 14671,4 млрд.рублей и 104,5%. Рост розничной торговли в РФ по итогам года оценивается на уровне в 4%, что значительно меньше прогноза правительства в 5,2%. Таким образом, потребительский спрос показывает рост, но ниже, чем ожидали ранее.

Статистика опровергает оптимистичные заявления российских лидеров об окончании кризиса. По данным Росстата, в России падают обороты розничной торговли и реальные доходы населения, и ускоряется инфляция. Поэтому по прогнозам экспертов, ожидать скорого улучшения экономической ситуации в России не приходится, то, что все приняли за выход из кризиса, было эффектом отложенного спроса.

По данным Центробанка РФ реальный эффективный курс рубля за 2010 год повысился к иностранным валютам на 7,1% (декабрь к декабрю). Реальный курс рубля к доллару за 2010 год вырос на 4,2%, к евро — на 15%. Номинальный эффективный курс рубля за 2010 год увеличился на 1,9%, при этом номинальный курс рубля к доллару опустился на 3%, а к евро – вырос на 7,4%. В декабре 2010 года реальный эффективный курс рубля повысился на 3,7% по сравнению с ноябрем. Реальный курс рубля к доллару за месяц вырос на 1,4%, к евро — на 5,1%. Денежная база в России в широком определении в 2010 году увеличилась на 26.6% до 8.19 трлн руб. Сумма наличных денег в обращении выросла на 25.14% до 5.785 трлн руб.

Индекс потребительских цен по итогам 2010 года составил 108,7, таким образом, инфляция, за 2010 год выросла до 8,7%. При этом в декабре рост потребительских цен в месячном исчислении составил 1,1%, что стало максимальным показателем с января, в котором фиксируется традиционно высокая инфляция из-за роста регулируемых тарифов. Отмеченное в декабре 2010 года ускорение темпов роста инфляции объясняется увеличением роста цен на продовольствие. За декабрь цены на продукты выросли на 2,4% (0,6% за декабрь 2009 года). При 8,8% годовой инфляции непродовольственные товары подорожали на 5% (рост на 9,7% в 2009 году), тарифы на платные услуги — на 8,1% (11,6% в 2009-м), а продовольствие — на 12,9% (6,1% в 2009-м).

Аналитики отмечают, что ускорение инфляции заметно увеличивает риск устойчивого восстановления потребительского сектора.

По данным Росстата, за 2010г. номинальные заработки россиян поднялись на 11%. Рост доходов в реальном выражении составил 4%. По прогнозам аналитиков, реальные доходы большинства россиян в 2011г. снизятся как минимум на 10-12%. Решающую роль в этом сыграют повышение тарифов и высокая потребительская инфляция, дальнейшая коммерциализация общественной сферы и общее ухудшение условий труда. По данным Росстата, в Москве с января по ноябрь 2010 года рост стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг вырос с 11,4 тыс. до 12 тыс. руб. В структуре потребительских расходов населения, практически неизменной от года к году, продукты составляют 38%, непродовольственные товары — 36%, а различного рода услуги — 26%.

В 2010 г. на московский рынок торговой недвижимости вышло незначительное количество новых проектов. По данным Penny Lane Realty, общая площадь введенных торговых центров составила более 800 000 кв. м. При этом основной рост предложения в

торговой недвижимости в 2010 году наблюдался в пределах Садового Кольца, где к концу 2010 года предлагалось к продаже вдвое больше площадей, нежели в конце 2009 года. За пределами Садового Кольца этот рост составил лишь 16%. Средние арендные ставки в торговых центрах Москвы в 2010 г. не претерпели значительных изменений, увеличившись в некоторых случаях лишь на 5-10%. Арендная ставка для якорных арендаторов на декабрь 2010 года составляет \$110-320 за кв. м в год, для торговой галереи - \$500-1000 за кв. м 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 \$4500 за кв. м. в год

В сегменте стрит-ритейла 2010 год характеризуется нарастающим дефицитом предложения. По основным торговым коридорам доля вакантных площадей на конец года составила 3%. На второстепенных улицах доля вакантных площадей выше - около 10%. С начала года рост ценовых показателей в сегменте стрит-ритейла составил 10-15%. Существенное влияние на данный сегмент оказал снос палаток и киосков, спровоцировавший рост арендных ставок на помещения уличной торговли в спальных районах Москвы в среднем на 5%. На сегодняшний день средние ставки аренды в этом сегменте варьируются - от \$1500 до \$4000 за кв.м. в год на помещения, расположенные в основных торговых коридорах столицы. На второстепенных улицах ставки держатся на уровне \$300-1800 за кв.м. в год.

Следует отметить изменения, произошедшие на Тверской улице. Из-за решения мэра Москвы Сергея Собянина о запрете парковок, объем предложений помещений на Тверской улице увеличился на 100-200% по сравнению с кризисным годом. По данным Paul's Yard, на сегодняшний день на Тверской выставлено на рынок аренды около 3000 кв. м в торговых помещениях, расположенных на первой линии домов. В настоящее время средние ставки аренды составляют \$3000-7500 за 1 кв. м в год.

В течение 2010 года крупные международные компании - такие как Diesel, Alexander McQueen и Stella McCartney, закрывшие российские бутики во время кризиса, стали возвращаться на столичный рынок. Среди новых торговых операторов, вышедших на российский рынок в 2010 году, можно отметить сеть супермаркетов «Оливье», магазины одежды Kiabi (Франция) и Uniqlo (Япония).

В декабре 2010 года на Цветном бульваре открылся универмаг Tsvetnoy Central Market, девелопером которого является компания RGI International. Площадь объекта составляет 36,5 тысячи квадратных метров. На восьми этажах универмага расположатся магазины, продовольственный рынок-гастроном, кафе, бары и ресторан на крыше. Кроме того, здание оборудовано трехэтажной подземной стоянкой на 387 машиномест. Универмаг представит серию брендов от среднеценового до сегмента "люкс". Операционное управление деятельностью "Цветного" будет построено по стандартной схеме концессии.

В 2010 году на рынке офисной недвижимости наблюдался постепенный рост спроса, повышение ставок аренды (с начала года арендные ставки выросли на 15%), возобновление строительства (преимущественно - офисов класса А), снижение уровня вакантных площадей в офисах класса А и В+, увеличение сделок по приобретению офисных активов. Наиболее активными игроками рынка в 2010 году были компании индустриального и финансового секторов. В 2011 году доля свободных площадей в объектах класса А/В+ будет постепенно снижаться. Растущий спрос на офисную недвижимость приведет к дальнейшему повышению ставок аренды на высококачественные объекты. Средняя ставка для офиса класса А может составить \$700-750 за кв. метр в год.

Розничная торговля и сфера услуг является одной из основополагающих отраслей экономики РФ, по итогам III квартала 2010 года доля отрасли в ВВП РФ составила порядка 35%. По итогам января — ноября 2010 г. оборот розничной торговли вырос на

4,5% по сравнению с соответствующим периодом 2009 г. Можно отметить изменение основных тенденций в отрасли и выделить следующие тренды:

1. По итогам 2010 года, цены на продовольствие в связи с последствиями засухи резко выросли, и потребители стали сдержаннее в покупке продовольственных товаров. В то же время на непродовольственные товары цены остаются стабильными, что и способствовало активной динамике спроса со стороны потребителей в IV квартале 2010 года. По данным аналитиков, российский покупатель сохраняет умеренное ежедневное потребление продовольствия и тратит все свои запасы на отложенные во время кризиса покупки одежды, обуви, автомобилей, а также недвижимости.
2. По данным аналитиков, в 2010 году рынки одежды и обуви выросли почти на 15–20% по сравнению с осенью прошлого года и уже вышли на предкризисный уровень 2008–го. Восстанавливаются и продажи других товаров. Например, рынок косметики сегодня показывает динамику в 10–13% — в основном из-за роста доли сегмента прямых продаж. Участники рынка бытовой техники и электроники, а также магазины мобильной связи отмечают позитивную динамику спроса, который еще не восстановился к докризисному уровню, но уже превысил прошлогодний. Компании отмечают рост объемов продаж в натуральном выражении. Также на 10–15% вырос этой осенью по сравнению с аналогичным периодом прошлого года ресторанный рынок.
3. Однако, со стороны потребителей сохраняется тенденция к выбору более дешевого ассортимента. Наибольшим спросом пользуется прежде всего самый дешевый товар. Многие компании, занимающиеся продажей дешевых автомобилей, мебели, квартир, говорят о недостатке предложения и об очередях. Компании-производители спешно перестраивают бизнес в пользу дешевого ассортимента. Ретейлеры отмечают, что в настоящий момент спрос очень эластичен по цене: малейшее ее повышение приводит к заметному оттоку покупателей.
4. Среди покупок россиян по-прежнему преобладают рациональные покупки над эмоциональными. По данным ретейлеров, практически сошли на нет импульсные покупки, составлявшие до кризиса едва ли не треть всех продаж одежды и около четверти продаж обуви. Россияне стали приобретать одежду жестко целевым образом, только с появлением потребности.
5. По данным исследовательских компаний, москвичи проводят времени в торговых центрах больше, чем жители европейских городов. В г.Москве посещаемость торговых центров выше, а средний чек ниже, т.е. российский покупатель менее эффективен, чем европейский, и ситуация с конвертируемостью посещений в реальные покупки является проблемой для ретейлеров.
6. Несмотря на рост продаж, потребительские компании уверены, что данный тренд — не долгосрочный. По мнению специалистов рынка, подъем потребления вызван исключительно отложенным спросом. К тому же к осени 2010 года истекли сроки амортизации одежды и обуви, купленной в 2008 году, и потребители вынуждены обновлять свой гардероб.
7. Прогнозы экспертов на 2011 год не очень позитивные: к концу 2010 года ресурс спроса исчерпан, а качественного роста платежеспособности населения не предвидится как минимум еще год. Для отечественных производителей это будет означать сохранение стратегии выживания в ущерб развитию.