

Потребительский рынок - торговая недвижимость - Россия

# РОЖДЕСТВЕНСКИЙ САММИТ

Отдел исследований Cushman & Wakefield

Макроэкономика

Торговая недвижимость

 [www.cwrussia.ru](http://www.cwrussia.ru)





**РОСТ ИПОТЕЧНОГО ДОЛГА И НЕОБХОДИМОСТЬ  
САМОСТОЯТЕЛЬНОГО ФОРМИРОВАНИЯ  
ПЕНСИОННЫХ НАКОПЛЕНИЙ ПРИВЕДЕТ К  
СНИЖЕНИЮ ПОКУПАТЕЛЬСКОЙ СПОСОБНОСТИ  
СРЕДНЕГО КЛАССА.**

Пенсионный маневр увеличит численность рабочей силы на 5-10 млн человек, что приведет к росту безработицы в перспективе 10 лет.

# ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК ПОД УГРОЗОЙ

После насыщенного и теплого лета наступили будни осени

После активного лета, насыщенного событиями, апофеозом которого стал финал чемпионата мира по футболу и триумфальное переизбрание С.С. Собянина мэром нашей, заметно похорошевшей, столицы, наступили осенние будни.

Президент подписал «пенсионный маневр», который увеличит трудовые ресурсы на 5-10 млн человек и заметно изменит социальную структуру общества.

ЦБ поднял ключевую ставку на 0,25 п.п., а очередная волна девальвации рубля снова вызвала к жизни разговоры о дедолларизации.

В сфере недвижимости самыми активными сегментами остаются жилье и офисы. Низкие арендные ставки на офисы стимулируют арендаторов заключать сделки.

В третьем - четвертом квартале значительно снизился индекс потребительских ожиданий. Особенно сильно (с -4 до -10 пунктов) упал оптимизм у «миллениалов», поколения младше 30 лет. Как это ни парадоксально, возможно виной тому пенсионная реформа, так как молодое поколение вынуждено было задуматься о том, как накопить на пенсию самостоятельно. Наряду с ипотечным долгом, самостоятельные пенсионные накопления станут второй причиной снижения покупательской активности в крупных городах.

В четвертом квартале, по всей видимости, потребительский рынок начнет торможение, в результате чего обороты ритейлеров по итогам года окажутся ниже ожидаемых.

Тенденции:

- Высокая активность арендаторов на рынке офисов и складов.
- Снижение потребительской активности.
- Угроза ускорения инфляции.
- Новый «пакетик» санкций.

# SANCTIONS

## ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ

- 4 квартал 2018 года – начало снижения темпов роста.
- Высокий дефлятор ВВП в 2018 г. приведет к росту инфляции в 2019.
- Потребительский рынок, видимо, покажет результаты хуже прогнозируемых.
- Кредитование и жилищное строительство являются локомотивами городской экономики.

## МАКРОЭКОНОМИКА

	2017	2018	2019	2020	2021
Рост ВВП, %	1,6	1,9	1,3	1,2	1,2
RUB/USD	58,3	62,9	65,3	65,5	65,5
ИПЦ, %	3,7	2,9	5,1	4,1	4,0
Дефлятор ВВП, %	7,6	10,2	5,1	3,7	3,7
Кредитная ставка, %	10,55	9,1	9,6	9,4	8,6
Дефицит бюджета, % от ВВП	1,5	0,8	0,9	0,3	0,2
Потребительские расходы, %	3,3	2,6	2,8	2,6	2,3
Государственные расходы	0,4	0,6	0,6	0,6	0,8
Отток капитала, млрд. долл.	12,28	-34	-125	-113	-107
Безработица, %	5,20	4,8	4,8	4,9	5,0
Мировая цена на нефть BRENT	54,2	74,1	76,5	73,0	73,5

Источник: Oxford Economics 12/10/2018

# 2018 ГОД - ЛУЧШИЙ ГОД ЗА ПЯТИЛЕТКУ

После удачного 2018 года ожидается снижение темпов роста.

## 1,9 %

Рост ВВП в 2018 г

Oxford Economics

## 5,5 %

**Таргет по инфляции**

ЦБ РФ

Рост ВВП, %



Пересмотр прогнозных показателей на 2019 год говорит о пессимизме правительства относительно ближайших перспектив. Ужесточение санкционного давления и растущая инфляция будут основными вызовами для правительства в 2019 году.

Кроме того с 2019г. увеличивается НДС до 20%, будет «дорабатываться» пенсионная реформа.

Индекс потребительских цен, %



Особое беспокойство вызывает риторика правительства в отношении «дедолларизации». С учетом того, что фактическое ценообразование в B2C переведено в рублевую зону, можно предложить, что на этот раз правительство хочет регулировать взаимоотношения между юридическими лицами. Если учесть, что прогноз дефлятора ВВП в этом году более 10%, смысл такой дедолларизации в сдерживании цен производителей.

## 60% сыров в российских магазинах - фальсификат

2940 339 1916

22 марта 2018 г. 78 15

В рамках масштабной кампании по выявлению фальсификата Союз потребителей «Росконтроль» проверил 30 образцов сыра, изготовленного в России и республике Беларусь.



В лабораторию отправили развесной и фасованный сыр ценовой категории от 250 до 590 рубл

## В Белгородских колбасных изделиях мяса не нашли

К таким неутешительным выводам пришли после проведения гистологического исследования в Россельхознадзоре

ИРИНА ТАРАСОВА

Поделились 235



Белгородские недобросовестные производители закупают мясо мясных изделий не что угодно, но не мясо.

Фото: "НП" Арова

подробно

## Хлебозаводы пекут цены

Они просят сети поднять их на 8–12%

Товар "Хлеб" (сорт "Витал") с 01.12.2018



Фото: Александр Кудряков / Глобалфото.ру / ГИСС/СДВ

В России может начать всерьез дорожать хлеб: на фоне роста цен на пшеницу и, соответственно, на муку производители просят торговые сети поднять отпускные цены. Если с начала года стоимость хлеба увеличилась в среднем только на 2,3%, то теперь речь идет уже о повышении на 8–12%. Однако участники рынка понимают, что добиться подъема отпускных цен в условиях падения реальных располагаемых доходов населения будет непросто.

# БУМ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ

В августе прирост долга домохозяйств достиг рекордных за последние 5 лет 2,7%. Темпы роста потребительского долга обогнали ипотечное кредитование.

# 15%

**Рост ипотечной задолженности домохозяйств**

За 8 месяцев 2018 года

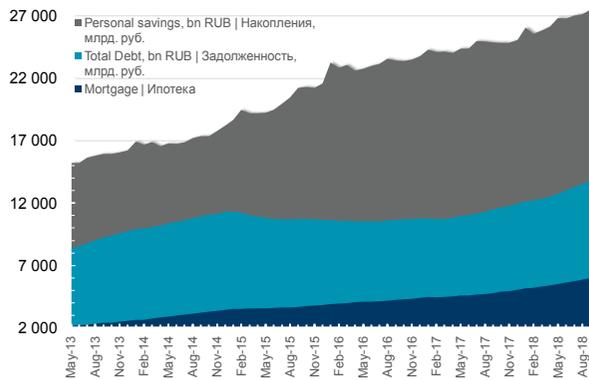
# 6%

**От ВВП**

Размер ипотечного долга домохозяйств в России

**Источник: ЦБ, расчеты Cushman & Wakefield**

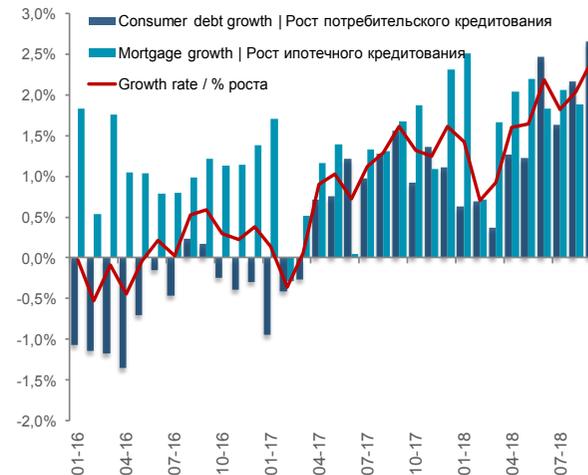
Долги и депозиты физ. лиц, млрд руб.



Рост общей задолженности домохозяйств за 8 месяцев составил 14%. Это самые высокие темпы прироста долга за последние 5 лет.

Несмотря на высокие темпы роста соотношение ипотечного долга и ВВП до сих пор остается самым низким в Европе. В Восточной Европе ипотека составляет 15-20% от ВВП, а в Западной 70-100%.

Темпы роста задолженности домохозяйств



Структура задолженности д/х, млрд руб.



# КРЕДИТОВАНИЕ ЭКОНОМИКИ

Третий-четвертый квартал показал активный рост кредитования экономики. Динамично растет оптовая и розничная торговля. В строительстве и недвижимости - стагнация.

## 7,5%

**Ключевая ставка**

Повышена на ,25 в Сентябре 2018 года

## 23%

**Доля просроченной задолженности**

По операциям с недвижимостью

 Power BI

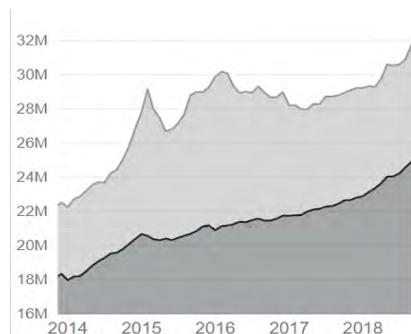
Источник: ЦБ РФ

Кредитование экономики продолжает расти. Оптовая и розничная торговля в 3 квартале отреагировали на рост потребительского оптимизма расширением ассортимента и увеличением кредитного долга. Однако, пессимизм, в который свалились потребители осенью, скорее всего остановит рост потребительского сектора.

Долг компаний, занимающихся недвижимостью и строительством, не растет с 2015 года. Доля просроченной задолженности в этих секторах остается высокой: 23% по операциям с недвижимостью и 18% в строительстве.

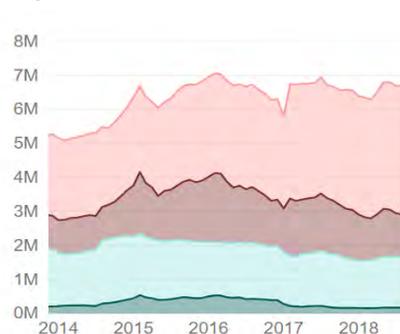
### Текущая задолженность, млн. руб.

Всего по экономике



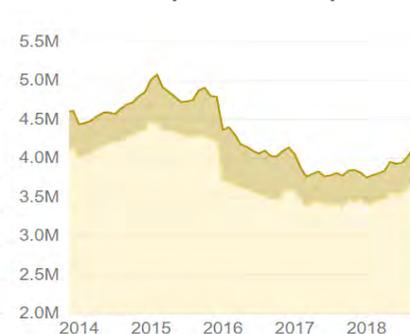
● В рублях ● В валюте

Строительство и недвижимость



Строительство      Операции с недвижимостью  
 ● В валюте ● В рублях ● В валюте ● В рублях

Оптовая и розничная торговля



● В рублях ● В валюте

# ПУБЛИЧНЫЕ ТОРГОВЫЕ И ДЕВЕЛОПЕРСКИЕ КОМПАНИИ

Показатели фондового рынка с 12/08/18 по 12/10/2018 против индекса MICEX

котировки компании индекс MICEX

+2,6 %

ПИК

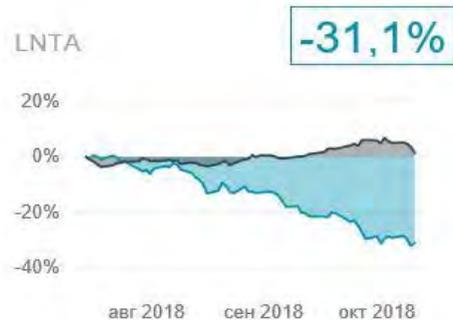
Лидер роста за 90 дней

-31,1 %

Лента

Самое сильное падение за 90 дней

Лента



Магнит



М.Видео



ПИК



Система Галс



ЛСР



Источник MICEX, Yahoo Finance



*Торговая недвижимость*

# **СЛАБЫЙ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК БУДЕТ СДЕРЖИВАТЬ НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО**

В стадии строительства находится около 2 млн кв. м торговых площадей. Однако их фактический ввод в эксплуатацию будет определяться ситуацией на потребительском рынке. Мы полагаем, что в 2019 г. будет введено в эксплуатацию 700 тыс. кв. м.

## В 2018 ГОДУ НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО УПАЛО ДО МИНИМУМА ЗА ПОСЛЕДНИЕ 10 ЛЕТ

Строительная активность незначительно увеличится в 2019 году, однако на фоне замедления темпов восстановления потребительского рынка возвращения к докризисным объемам ожидать не стоит.

# 264

**ТЫС. КВ. М**

Новое строительство,  
1-3 кв. 2018г.

Россия (включая Москву)

# 450

**ТЫС. КВ. М**

Новое строительство, прогноз на  
2018г.

Россия (включая Москву)

Ежегодный ввод новых торговых площадей, Россия (включая Москву), тыс. кв. м



Источник: Cushman & Wakefield

В третьем квартале 2018 года было открыто 3 торговых объекта общей торговой площадью 91 тыс. кв. м. Основной объем нового строительства был обеспечен за счет запуска крупнейшего регионального торгового центра этого года – ТЦ «Армада Капитал» в Оренбурге (GLA – 60 тыс. кв. м).

В текущих реалиях рынок растет не количественно, а качественно. Во многих торговых объектах проходит реконцепция, также начинает активно развиваться мало представленный формат аутлетов. В третьем квартале была открыта вторая очередь Outlet Village Pulkovo (GLA – 6 700 кв. м) в Санкт-Петербурге, до конца года ожидается открытие аутлета Brands' Stories в Екатеринбурге (GLA – 10 тыс. кв. м) – первого объекта данного формата за пределами двух столиц. Также было анонсировано открытие двух новых аутлетов в Москве и одного в Перми.

Источник: Cushman & Wakefield

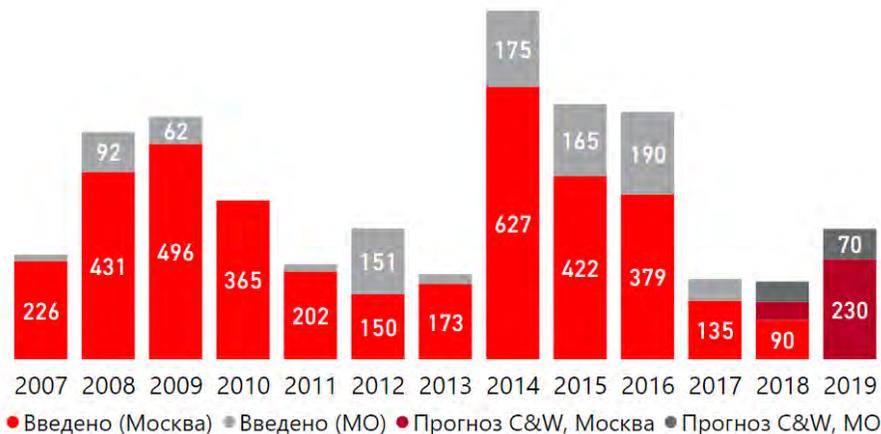
Торговые центры, открытые в 1-3 кв. 2018г. и планируемые к открытию в Москве до конца 2018г.



Торговая недвижимость

## НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ

Ежегодный ввод новых торговых площадей, Москва и МО, тыс. кв. м



В третьем квартале в столице не было открыто ни одного форматного торгового объекта. До конца года крупных открытий также не ожидается – планируются к вводу два небольших торговых центра.

На рынке Московской области основной прирост торговых площадей ожидается в городе Пушкино, где в 2018-2019гг. планируется открытие двух торговых центров – «Пушкино Парк» (GLA – 30 тыс. кв. м) и «Акварель» (GLA – 51,5 тыс. кв. м).

## РИТЕЙЛЕРЫ ПРОДОЛЖАЮТ УМЕРЕННОЕ РАЗВИТИЕ

На рынке появляются новые бренды, как иностранного, так и российского происхождения.

### НОВЫЕ РИТЕЙЛЕРЫ, 1-3 кв. 2018г.



ADOLFO DOMINGUEZ



SEPHORA



Продуктовый ритейл - наиболее активно развивающийся сегмент рынка. Например, московская сеть «Вкусвилл» проводит активную экспансию: увеличивает свое присутствие в Санкт-Петербурге, установила вендинговые аппараты со своей продукцией на станциях МЦК, начала сотрудничество с Lavkalavka.

С целью оптимизации бизнеса и охвата большей аудитории ритейлеры проводят диверсификацию форматов, в том числе уменьшая площади магазинов. Например, IKEA открывает небольшие дизайн-студии площадью 150-200 кв.м, Zamania запускает малый формат парков развлечений (900-1200 кв. м).

Крупные операторы создают новые бренды – «Спортмастер» запустил магазины собственной торговой марки Demix, «Детский мир» планирует открытие сети зоомагазинов, «Читай-город» запустил новый магазин необычных вещей «Гоголь-Моголь».

### ПОКИНУЛИ РОССИЙСКИЙ РЫНОК, 2018г.



castorama

В сегменте общественного питания также появляются новые операторы – «ДаблБи» открыла первую бюджетную кофейню White by Double B, совладелец «Кофемании» планирует запуск нового бренда Hello People, а «Азбука Вкуса» открыла кафе «АВ Бистро».

Помимо новых брендов, некоторые международные операторы вернулись на российский рынок (Orsay, Sephora). Также объявил о возвращении Mexx.



amazon.com  
Prime





**Спасибо за внимание**  
CUSHMAN & WAKEFIELD **РОССИЯ**