

Потребительский рынок - торговая недвижимость - Россия

РОЖДЕСТВЕНСКИЙ САММИТ


Отдел исследований Cushman & Wakefield

Макроэкономика

Торговая недвижимость

 www.cwrussia.ru



A blue sign for the Pension Fund of the Russian Federation. The sign features a logo at the top with a stylized 'Ф' and 'Ф' in red and white, and a blue and white arrow pointing upwards. Below the logo, the text 'ПЕНСИОННЫЙ ФОНД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ' is written in large, white, raised letters. Overlaid on the sign is a white text box containing the main title of the slide.

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 только из других регионов, но не МКС.

Фото: "МТ" Архан

подробно

Хлебозаводы пекут цены

Они просят сети поднять их на 8–12%

Товар "Хлеб" (мороженый) 0.11 кг (110) руб 1



Фото: Виктория Козина / Глобалфото. / 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

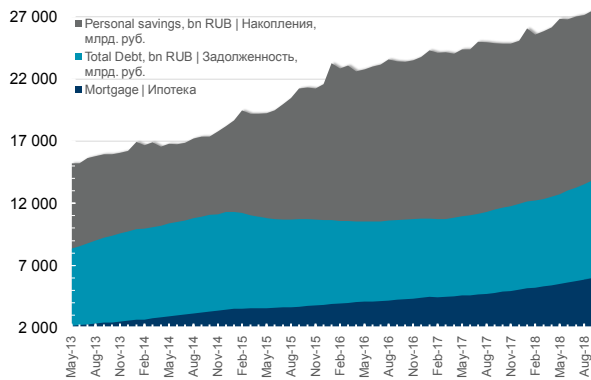
6%

От ВВП

Размер ипотечного долга домохозяйств в России

Источник: ЦБ, расчеты Cushman & Wakefield

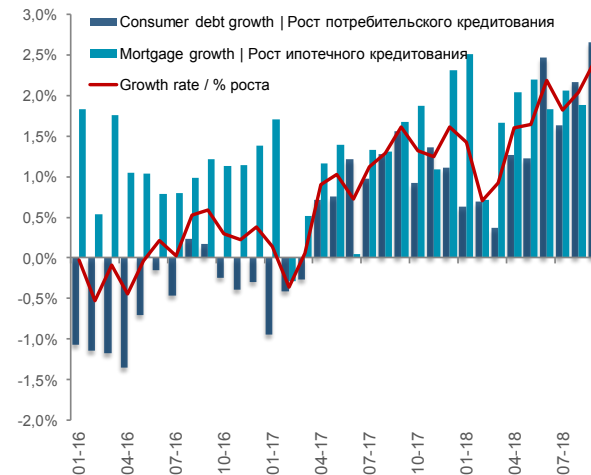
Долги и депозиты физ. лиц, млрд руб.



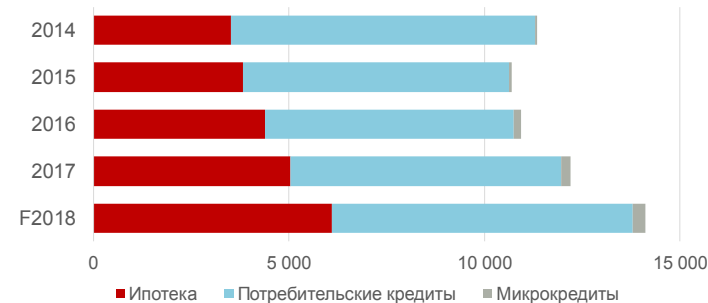
Рост общей задолженности домохозяйств за 8 месяцев составил 14%. Это самые высокие темпы прироста долга за последние 5 лет.

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

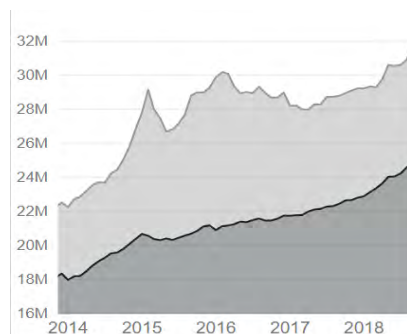
Источник: ЦБ РФ

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.

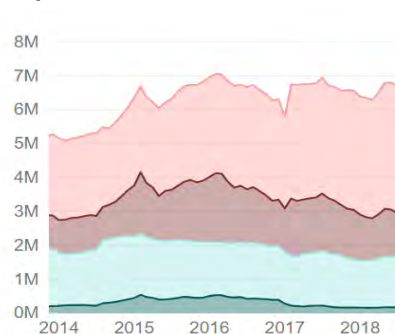
Текущая задолженность, млн. руб.

Всего по экономике



● В рублях ● В валюте

Строительство и недвижимость



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



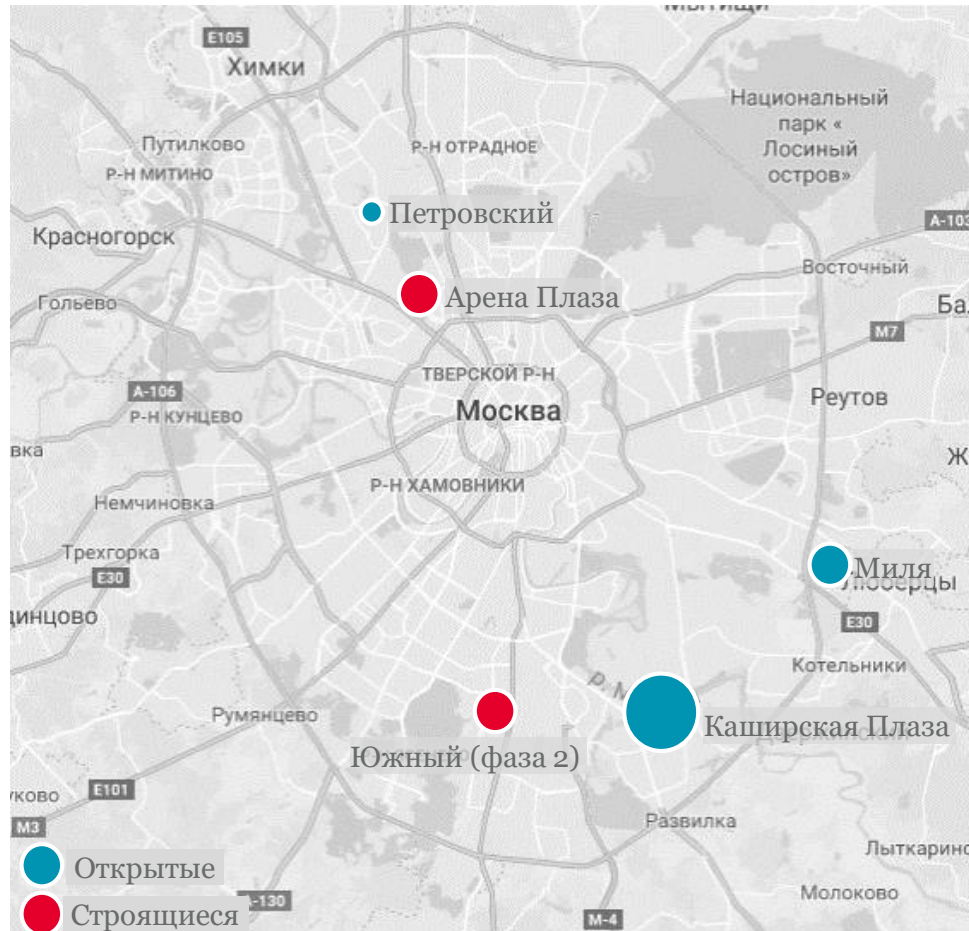
Источник: Cushman & Wakefield

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

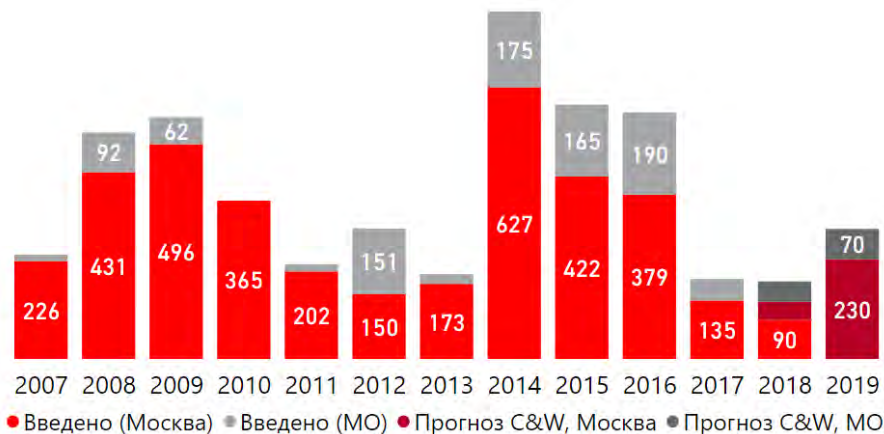
Торговые центры, открытые в 1-3 кв. 2018г. и планируемые к открытию в Москве до конца 2018г.



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**