

COVID-19

IMPACT ON RETAIL

გავლენა სავაჭრო საქმეებზე

A Cushman & Wakefield Georgia Publication

APRIL 2020

Effects of COVID-19 have been devastating for a whole spectrum of businesses. It has now been 24 days since the announcement of the State of Emergency in Georgia, the end of lockdown however is not yet in sight. According to health professionals, we are only just entering the critical phase of contagion and the government is bracing to effectively manage the rising number of cases.

Containment measures - countrywide lockdowns, ban on gatherings larger than three people, social distancing guidelines, etc. - have been particularly devastating for service sectors. One of the first to feel the detrimental effects of COVID-19 was retail. Liquidity issues, current and future supply chain disruptions, inability to pay rent and salaries and the subsequent possibility of rising unemployment in the sector are some of the problems looming over the sector. Meanwhile, lack of clear communication with landlords and the absence of decisive relief measures from the government have further exacerbated the pervasive sense of insecurity among the retailers.

Cushman & Wakefield Georgia interviewed representatives of major retail groups operating in Georgia as well as representatives of the largest shopping centers in Tbilisi to gauge their perspectives on the ongoing crisis. Using purposive sampling, we selected eight primary retailers and five shopping centers from the sampling frame and conducted interviews using a semi-structured approach. The surveyed group of retailers together represent 55 brands on the Georgian market with a cumulative presence of 224 stores countrywide. All participants chose to remain anonymous. The main findings are summarized in this report.

COVID-19 მნიშვნელოვან ზიანს აყენებს ბიზნესის მთელ სპექტრს. საქართველოში საგანგებო მდგომარეობის გამოცხადებიდან თითქმის უკვე 24 დღე გავიდა, თუმცა ინფიცირებულთა ზრდის დინამიკა შეზღუდვების მოხსნის საშუალებას არ იძლევა. ჯანდაცვის სექტორის წარმომადგენლების თანახმად, ჩვენ მხოლოდ ახლა შევდივართ ვირუსის გავრცელების კრიტიკულ ფაზაში. სახელმწიფოს სრული ძალისხმევა ვირუსის გამკლავებისკენაა მიმართული.

კორონავირუსის შემთავებელმა პოლიტიკამ - სავალდებულო კარანტინი, სამზე მეტი ადამიანის თავშეყრის აკრძალვა, სოციალური დისტანცირება და სხვა შეზღუდვები - მნიშვნელოვანი დარტყმა მიაყენა მომსახურების ინდუსტრიას, განსაკუთრებით სავაჭრო სექტორს. ბიზნესის ლიკვიდურობის საკითხი, პროდუქციით მომარაგების მიმდინარე და სამომავლო შეფერხებები, გადასახადებისა და ხელფასების გადაუხდელობა, უმუშევრობის საფრთხე და მეიჯარეებთან კომუნიკაციის სირთულე - ეს ის პრობლემებია, რაზეც მოვაჭრეებმა ჩვენთან ისაუბრეს. ასევე, მათ აღნიშნეს, რომ მთავრობის მხრიდან არსებული მოცემულობის შესამსუბუქებლად ჯერჯერობით არანაირი ღონისძიება არ გატარებულა.

სავაჭრო სექტორში მიმდინარე კრიზისის შესასწავლად, ჩვენ თბილისის ხუთი ყველაზე დიდი სავაჭრო ცენტრის და საქართველოს ბაზარზე მოქმედი ყველაზე მსხვილი სავაჭრო ობიექტების წარმომადგენლები გამოვიკითხეთ. გამოვიკითხვა ჩატარდა მარტის ბოლო კვირას და მონაწილეების სურვილის თანახმად, მათი ვინაობა ანონიმურია. მოცემულ ანგარიშში შეჯამებულია კვლევის ძირითადი მიგნებები.



Trouble for the retail sector began when the first case of COVID-19 was identified in Georgia on February 26th. First week of March saw sales figures drop by 35%, followed by a drastic 80% plunge in the week leading up to the announcement of the State of Emergency.

Swift and sharp reduction in revenue forced many retailers to close their stores days before the State of Emergency mandated closure of all retail units. Retailers with an online presence started aggressively advertising their e-commerce platforms and offering discounts in a bid to recapture market demand. However, further tightening of the quarantine protocols have recently put an end to online sales of non-essential items as well. Subsequently, the retail market is in full stall.

Relief measures directed towards easing the liquidity problem in retail sector have been visibly lacking. Due to the quick depletion of the working capital, 40% of the retailers interviewed have not been able to pay March salaries. In this climate, much of the discontent is directed towards shopping mall operators and their reportedly rigid response to the crisis, however, as in many other cases, there are two sides to this story.

TWO SIDES OF THE RETAIL CRISIS

Much of the discontent of the retailers stems from what some have phrased as “a lack of clear understanding” between them and the shopping center operators. On high streets, 40% of retailers have been given full or partial financial relief. Meanwhile, none of the shopping centers covered in this study have yet formulated a plan for handling the situation. While frustrating, the present circumstances should not come as unexpected.

Both tenants and landlords are currently operating under force majeure, which under most

საქართველოში დაფიქსირებული COVID-19-ის პირველივე შემთხვევა უარყოფითად აისახა სავაჭრო სექტორზე. მარტის დასაწყისში გაყიდვები 35%-ით შემცირდა. საგანგებო მდგომარეობის გამოცხადებამდე რამდენიმე დღით ადრე კი ვაჭრობიდან მიღებული შემოსავალი 80%-ით დაეცა.

ვაჭრობიდან მიღებული შემოსავლის ასეთმა მკვეთრმა კლებამ ბევრი მოვაჭრე იძულებული გახადა, სახელმწიფო რეგულაციების ამოქმედებამდე, შეეჩერებინა საქმიანობა. კომპანიების ნაწილმა მთავარ ორიენტირად არსებული ონლაინ პლატფორმის განვითარება აიღო, ვირტუალურ სივრცეში დაიწყო აქტიური სარეკლამო კამპანია, ხოლო პროდუქციაზე სხვადასხვა სახის ფასდაკლებები განხორციელდა. თუმცა მალევე მთავრობამ საკარანტინო რეგულაციები კიდევ უფრო გაამკაცრა, რის ფარგლებშიც შეზღუდვა შეეხო ონლაინ გაყიდვებს. ვაჭრობა ვირტუალურ სივრცეში, ისევე როგორც მაღაზიებში, ფაქტობრივად აკრძალულია. შესაბამისად, დღეის მდგომარეობით სავაჭრო სექტორი სრულად პარალიზებულია.



circumstances means temporary release from the obligation to pay rent. Presently, only those shopping centers that have a pharmacy, a supermarket or a bank remain partially open while a cutback in retailer revenues has rippled over to those of shopping centers as well. Shopping center operators stress that they have financial obligations to fulfill as well - first and foremost to their staff - and while tenant retention is of paramount importance, it is also crucial to figure out a way to do this without compromising the viability of their business. Apart from salaries, there are also operational costs that need to be paid - the cost that high street landlords do not have to incur. Times have not been easy on shopping center operators either.

At this point, none of the shopping centers interviewed have reviewed the agreed rent, but depending on the longevity of the crisis, this will most likely change. Both landlords and tenants are going through a rough patch and it is unclear that either - as a group - has

სექტორი მიძიმე ლიკვიდურობის პრობლემას განიცდის, თუმცა ამ მოცემულობის შესამსუბუქებლად ჯერჯერობით არანაირი ღონისძიება არ გატარებულა. საბრუნავი კაპიტალის სწრაფი შემცირების გამო, ჩვენ მიერ გამოკითხული კომპანიების 40%-მა ვერ შეძლო მარტის თვის ხელფასების გაცემა. მოვაჭრეთა უმეტესობის უკმაყოფილება მიმართულია სავაჭრო ცენტრებისა და მათი ხისტი პოლიტიკისკენ კრიზისის პირობებში. თუმცა გასათვალისწინებელია, რომ ამ კონკრეტულ სიტუაციაში ორივე მხარეს თავისი არგუმენტაცია აქვს.

სავაჭრო კრიზისი ორივე გადმოსახელიდან

მოვაჭრეები სავაჭრო ცენტრებს არალოიალურ მიდგომაში ადანაშაულებენ. მათმა ნაწილმა ჩვენთან საუბარში ახსენა სავაჭრო ცენტრებსა და მათ შორის არსებული „ურთიერთგაგების“ პრობლემა. გამოკითხული კომპანიების 40%-მა ცენტრალური ქუჩების მეიჯარეებისგან სრული ან ნაწილობრივი ფინანსური შეღავათი მიიღო, მაშინ, როდესაც ჩვენ მიერ გამოკითხულ არცერთ სავაჭრო ცენტრს ჯერჯერობით არ ჩამოუყალიბებია მხარდაჭერისა თუ კრიზისთან გამკლავების სტრატეგია. ეს რეალობა მოსალოდნელიც იყო.

არსებულ კრიზისულ ვითარებაში, როგორც მოიჯარეს, ისე მეიჯარეს, ფორსმაჟორულ სიტუაციაში უწევს მოქმედება, რაც ხშირ შემთხვევაში ქირის გადახდის ვალდებულებისგან დროებით გათავისუფლებას ითვალისწინებს.

ამ მომენტისთვის, მხოლოდ ის სავაჭრო ცენტრები რჩება ნაწილობრივ ღია, რომელთა სივრცეშიც განთავსებულია აფთიაქი, სუპერმარკეტი ან ბანკი. შესაბამისად, სავაჭრო ობიექტების მასობრივმა დახურვამ მნიშვნელოვანი დარტყმა მიაყენა სავაჭრო ცენტრებსაც - მათი შემოსავალი ისევე შემცირდა, როგორც მაღაზიების.

სავაჭრო ცენტრების ოპერატორები აცხადებენ, რომ მათაც აქვთ ფინანსური ვალდებულებები, პირველ რიგში თანამშრომელთა მიმართ. ამასთან, გასასტუმრებელია საოპერაციო ხარჯები, რომლის გადახდაც ცენტრალურ ქუჩებში მეიჯარეებს არ უწევთ. სავაჭრო ობიექტების შენარჩუნება სავაჭრო ცენტრების უმთავრესი ამოცანაა, თუმცა მნიშვნელოვანია, რომ არც ერთი მხარე არ დაზარალდეს. ამ ფაქტორების გათვალისწინებით, ცხადია, არც სავაჭრო ცენტრებისთვის აღმოჩნდა მარტივი მოცემულ კრიზისთან შეჭიდება.

ამ დროისთვის, გამოკითხულ არცერთ სავაჭრო ცენტრს არ გადაუხედავს საიჯარო პირობებისთვის, თუმცა შექმნილი ვითარების განანგრძლივების შემთხვევაში, საფასვ პოლიტიკის გადახედავაც გარდაუვალი იქნება. ჯერჯერობით არ არის გამოკვეთილი, თუ როგორ გადანაწილდებიან მოთამაშეები სავაჭრო ბაზარზე. საბოლოოდ, სავარაუდოდ, მხოლოდ ის სავაჭრო ობიექტები და ცენტრები შეძლებენ კრიზისთან გამკლავებას, რომელთაც საბაზრო უპირატესობა ექნებათ. ამ მოცემულობით, შესაძლოა, გარკვეულ დროში მცირე ბიზნესებს მოუწიოს პოზიციების დათმობა და ბაზრის დატოვება.

greater bargaining power. In the end, it is likely that individual players with individual bargaining powers will prevail on both sides in ensuing negotiations after the crisis. However, this may also mean exit of the weaker players – both on the retailers' and the operators' sides – from the field

2020 PROSPECTS

In terms of predicting the recovery of retail, timing is everything. Typically, a one-month store closure is tantamount to having a negative bottom line for six months so the fact that spring shopping season has effectively been cancelled does not bode well for either retailers or shopping center operators. An optimistic outlook suggests that the lockdown should lift sometime in June, a moderate one – in September, while a pessimistic outlook would predict the end of lockdown at the end of the year. Nevertheless, even in the short term, the sector is facing a serious liquidity and unemployment problem.

Should lockdowns lift in June, retail units would still have been closed for three months, generating no revenue with which to meet financial commitments. Given the uncertainty voiced during the interviews with regard to paying April salaries, it would not be too rash to suggest that by June, smaller and medium sized retailers that lack strong financial backbone will have released staff in an unpaid leave. Under moderate and pessimistic scenarios, we expect mass layoffs all across the sector.

Risk of permanent closure is high especially for smaller

2020 პერსპექტივა

სავაჭრო სექტორის ჩვეულ რიტმში ამოქმედება დამოკიდებულია პანდემიის ხანგრძლივობაზე. ზოგადად, სავაჭრო ბიზნესში ერთი თვით შეჩერებული ვაჭრობა უარყოფილად აისახება მომდევნო 6 თვეზე. შესაბამისად, გაზაფხულის სეზონზე მიყენებული ზარალის ანაზღაურებას თბილისის სავაჭრო ობიექტები და ცენტრები დიდხანს ვერ შეძლებენ. ოპტიმისტური პროგნოზით, საგანგებო მდგომარეობა ივნისისთვის დასრულდება; შუალედური პროგნოზით – სექტემბერში, ხოლო პესიმიტური პროგნოზით შექმნილი სიტუაცია წლის ბოლომდე გასტანს. ნებისმიერი სცენარის განვითარების შემთხვევაში, სავაჭრო სექტორი უმუშევრობის და ლიკვიდურობის პრობლემის წინაშე დგას.

საუკეთესო შემთხვევაში, თუ კი ქვეყანაში საგანგებო მდგომარეობა ივნისში გაუქმდება, სავაჭრო სექტორს მინიმუმ სამთვიანი პაუზა ექნება. შესაბამისად, საექსპოზიციო მოვალეობებმა დაკისრებული ფინანსური ვალდებულებები შეასრულონ. ჩვენს შეკითხვაზე, შეძლებენ თუ არა აპრილისთვის ხელფასის გაცემას, ბუნდოვანი პასუხები მივიღეთ. ამის გათვალისწინებით, დიდი ალბათობით, მცირე და საშუალო სავაჭრო ობიექტები, რომელთაც არ აქვთ ძლიერი ფინანსური რესურსი, ივლისამდე თანამშრომლებს უხელფასო შვებულებაში გაუშვებენ. ოპტიმისტური თუ პესიმიტური სცენარის განვითარების შემთხვევაში, ჩვენ ვვარაუდობთ, რომ აღნიშნულ სექტორში მასობრივად მოხდება დასაქმებულების დროებითი ან პერმანენტული დათხოვნა.

როგორც უკვე აღვნიშნეთ, მოსალოდნელია სავაჭრო ბაზარზე მოთამაშე კომპანიების ნაწილს მათაზიების დახურვა მოუწიოს, განსაკუთრებული რისკის წინაშეა მცირე ბიზნესი და ის ცენტრები, რომელთაც ნაკლები სავაჭრო უპირატესობა აქვთ. მცირე სავაჭრო ობიექტებისა და პერიფერიული ცენტრების დაკეტვის ხარჯზე, წლის ბოლოსთვის გაიზრდება ვაკანტური ფართების რაოდენობა.

ჩვენი ვარაუდით, საგანგებო მდგომარეობის დასრულებისთანავე, ბაზარზე გაჩნდება მოთხოვნა, თუმცა მოთხოვნის მზარდობა დამოკიდებულია ვირუსის შემაკავებელი პოლიტიკის ხანგრძლივობაზე – მოკლევადიან პერიოდში, მოქალაქეები შემოსავალს აგროვებენ, რადგან შეზღუდულნი არიან ხაჯვაში.

იმ შემთხვევაში, თუ საგანგებო მდგომარეობა სექტემბერამდე ან დეკემბრამდე გასტანს, უმუშევრობის დონე იმდენად იმატებს, რომ მოქალაქეთა ფინანსური დანაზოგი და შემოსავალი შემცირდება. შესაბამისად, მსყიდველუნარიანობა დაიკლებს. ნებისმიერ შემთხვევაში, მოვალეობები მზად უნდა იყვნენ მზარდი მოთხოვნისთვის, რაც ხაზს უსვამს მოსალოდნელი მიწოდების ჯაჭვის პრობლემებს.



retailers and older, smaller shopping centers with low inherent bargaining power. Consequently, by the end of the year vacancy rates will spike while a number of small, peripheral shopping centers will close their doors.

When the lockdown does lift, we expect a sudden surge in shopper demand, but, again, the actual volume of demand is highly contingent upon the timing of the virus containment. In the short-term, people are primarily accumulating income that they have very limited ways of spending. Should the lockdown not lift until September or December, unemployment rate will have spiked enough to put a dent in people's financial reserves and reduce the levels of disposable income. Hence, under moderate and pessimistic scenarios shopper demand will not be as pronounced. The retailers will need to be ready however for rising demand after the lockdown lifts, and this underscores the looming supply chain and inventory problem - one that not only retailers in Georgia, but those worldwide will have to face.

AMELIORATING MEASURES

In the short term, the main relief measure that all retailers and shopping center operators expect from the government is customs, income and value added tax relief, which among

other things would help with employee retention. To cushion the blow to some extent, 40% of those retailers which do not currently have online platforms are planning to launch e-commerce during the following month or two. At the present this may not seem an effective counter-measure however it is our prediction that as situation looks up, containment measures will lift gradually. Online shopping will become available well before retail units reopen; the latter will likely be one of the last restrictions to be lifted. Retailers should be ready for when both of these events happen.

In terms of supply chain reestablishment and renewing inventory, retailers will have to negotiate with respective brands; subsidies and loans will likely be needed to finance the restoration of the sector. We expect that if moderate or pessimistic scenarios realize, rent rates will have to be renegotiated. Vacancy rates in both high streets and shopping centers will spike nonetheless.

კრიზისთან გამკლავების ზომები

მოკლევადიან პერიოდში, მოვაჭრეები იმედოვნებენ, რომ სახელმწიფო შეუმცირებს საბაჟო, სამემოსავლო და სხვა გადასახადებს, რაც მათ მნიშვნელოვან შეღავათს მოუტანს და დაეხმარება თანამშრომელთა შენარჩუნებაში. კრიზისთან გასამკლავებლად, იმ კომპანიების 40%, რომელსაც ჯერ კიდევ არ აქვს ონლაინ გაყიდვების პლატფორმა, მომდევნო ორი თვის განმავლობაში ვირტუალურ სავაჭრო ბაზარზე ბიზნესის განთვითარებას გეგმავს. შესაძლოა, ამჟამინდელ სიტუაციაში ასეთი სტრატეგია არაეფექტურად ჩანდეს, თუმცა ჩვენი პროგნოზით, ქვეყანაში დადებითი დინამიკის დაწყებისთანავე, ვირუსის შესაკავებლად დაწესებული რეგულაციები ეტაპობრივად მოიხსნება. სავაჭრო ბაზრის ძველებურად ამოქმედებამდე, ონლაინ გაყიდვები უფრო დაუფრო პოპულარული გახდება.

ქსელური მიწოდების უზრუნველსაყოფად და ინვენტარის განსაახლებლად, მოვაჭრეებს მოუწევთ მოლაპარაკების წარმოება ბრენლებთან. სექტორის აღდგენისთვის მნიშვნელოვანია სუბსიდირება და გამარტივებული სესხები. ჩვენი პროგნოზით, მოვლენების განვითარების ნებისმიერი სცენარის შემთხვევაში, მოხდება ცვლილებები კომერციული უძრავი ქონების საიჯარო საფასე პოლიტიკაში. მნიშვნელოვნად გაიზრდება ვაკანტურობა როგორც სავაჭრო ცენტრებში, ისე ცენტრალურ ქუჩებზე.