



Moscow City Profile



- Record year for the Russian real estate investment market
- The expansion of existing retail operators along with the entrance of newcomers are driving demand for high-quality shopping space
- Low vacancy rates and growing rents are stimulating development and investment activity on the office market
- Рекордный год для российского рынка инвестиций в недвижимость
- Расширение присутствия существующих и выход на рынок новых торговых операторов подогревает спрос на высококачественные торговые площади
- Низкая доля свободных площадей и растущие ставки аренды стимулируют девелоперскую и инвестиционную активность на офисном рынке

**HIGH ECONOMIC PERFORMANCE MOVES RUSSIA INTO THE FUTURE
ПОЗИТИВНОЕ РАЗВИТИЕ ЭКОНОМИКИ ВЕДЕТ РОССИЮ В БУДУЩЕ**

Russia has made considerable progress in achieving macro-economic stabilisation in 2006. Robust economic growth, supported by high raw materials prices, a consumer boom and rising investor confidence are making Russia a preferred destination for investment capital. Stable outlook reflects a balance of strong financial ratios and political risks.

Макроэкономическое состояние России в 2006 было стабильным. Значительный экономический рост, поддержанный высоким уровнем цен на сырье, потребительский бум и рост доверия со стороны инвесторов, делает Россию привлекательной для инвестиционного капитала. Стабильный прогноз отражает соотношение положительных финансовых показателей и политических рисков.

Macroeconomic Growth

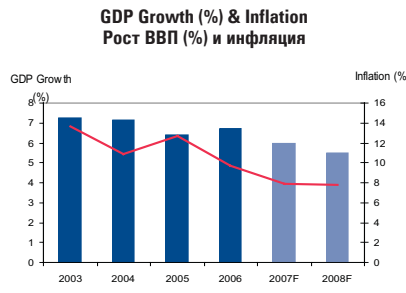
Source/Источник: EIU

Макроэкономический рост

Russia's GDP growth in 2006 was 6.7 % compared to 6.4% in 2005 and was largely propelled by global oil prices, along with the increase in labour productivity and the productivity of industry.

Inflation in 2006 was 9.7%, 3% down from a level of 2005. Falling producer price inflation indicates easing inflationary pressure.

As of 1 February 2007 Russia had the world's third-largest currency reserves - 304.6 bln USD, a stabilization fund of 99.77 bln USD and an investment fund for strategic projects of 2.6 billion USD in 2006



Рост ВВП России в 2006 году составил 6,7%, по сравнению с 6,4% в 2005 году, и был связан с мировыми ценами на нефть, увеличением производительности труда и производственной продуктивности. Инфляция в 2006 году составила 9,7%, что на 3% ниже уровня 2005 года. Россия занимает третье место в мире по величине золотовалютных запасов (на 1 февраля 2007 года - \$304,6 млрд.), стабилизационный фонд на конец 2006 г. составляет \$99,77 млрд. и инвестиционный фонд стратегических проектов - \$2,6 млрд.

Investment Market

Source/Источник: EIU

Рынок инвестиций

Foreign direct investment volume for the Russian Federation in 2006 was USD 33 billion, which is more than the last 2 years cumulative average. We expect the economy to continue to benefit from this inflow in 2007 as economic fundamentals remain strong and political stability to remain. Current investment ratings for Russia are stable and attractive: Standard & Poor's (BBB+), Moody's (Baa2) and Fitch (BBB+).



Объем прямых иностранных инвестиций в Российскую Федерацию составил \$33 млрд., что превышает средний показатель последних двух лет. Мы ожидаем дальнейший приток инвестиций в экономику в 2007 году, так как экономические и политические показатели стабильны. Инвестиционные рейтинги России стабильны и привлекательны для инвесторов: Standard & Poor's (BBB+), Moody's (Baa2) and Fitch (BBB+).

Real Estate Investment

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Инвестиции в недвижимость

Investment activity in the real estate market in 2006 demonstrated significant growth. Investment volumes grew by more than 800%, compared to 2005. Foreign investors have focused on Russia due to substantially higher yields than in their core markets.

The leading foreign interest has come from Austrian, German, UK, US, Scandinavian. Russia remains notable amongst emerging real estate markets in the substantial inflow of investors from all varied locations but also strong local investment.

Sector	Prime Yield (%)	Change
Office	9	↓
Shopping Centres	9.5	↓
Warehouses	10	↓

В 2006 г. наблюдался значительный рост инвестиций в недвижимость. Объем инвестиций увеличился более чем на 800% в сравнении с 2005 г. Высокие ставки доходности в России, превышающие ставки минимальной доходности на западных рынках, привлекают иностранных инвесторов. Основные страны - инвесторы: Австрия, Германия, Великобритания, США, Скандинавия. Россия занимает лидирующие позиции среди развивающихся рынков недвижимости в мире, привлекая инвесторов со всего мира. Значительную роль также играют местные инвесторы.

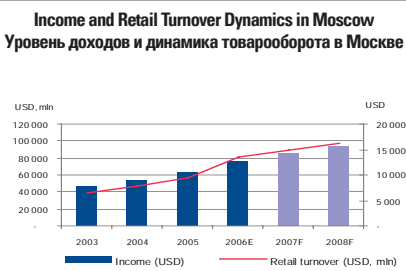
Regional Real Estate Investment

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Рынок инвестиций, обзор региона

In 2006 the focus of investment activity was the retail sector due to the constant growth of personal incomes followed by retailers demand for shopping centers. The share of investments into retail property assets in 2006 amounted to 40% of total investment volume.

The retail market was the most attractive sector of regional investment market in 2006. Prime yields in the regions are approximately 150-200 bps over prime yields in Moscow. We anticipate all sectors to continue high rate of investment growth in 2007, particularly retail, warehouses and offices.



В 2006 г. торговый сектор являлся наиболее привлекательным для инвестиций, в связи с ростом уровня доходов и спроса со стороны розничных сетей. Доля инвестиций в торговые площади в 2006 г. составила 40% от общего объема инвестиций. Торговые площади были наиболее привлекательными для инвестиций на региональных рынках. Ставки минимальной доходности в регионах выше на 150-200 пунктов, чем в Москве. В 2007 г. рост инвестиций будет наблюдаться во всех секторах, особенно в сегменте торговых площадей, складов и офисов.

Key Economic Indicators

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Основные экономические факторы

	2003	2004	2005	2006	2007F	2008F	
Inflation (%)	13.6	10.9	12.7	9.7	7.9	7.8	инфляция (%)
RUE - USD exchange rate	30.7	28.8	28.2	27.2	26.4	27	обменный курс РУБ/\$
GDP growth (%)	7.2	7.1	6.4	6.7	6	5.5	рост ВВП (%)
Foreign direct investment (billions USD)	7.9	15.4	15.1	33	28	26	прямые иностранные инвестиции (млрд.\$)
Population (millions)	144	143	142	142	142	141	население (млн.)

Daniel Demytrie
Senior Research Analyst, ESRG
daniel.demytrie@eu.jll.com

James Corrigan
Associate Director, Capital Markets
james.corrigan@eu.jll.com

Jones Lang LaSalle's Economic and Strategic Research Group (ESRG) produces a variety of Real Estate Research products for both a public audience and for our clients, including in-depth market presentations. To talk more about our research and other available products including presentations please contact us directly.

**THE OFFICE MARKET IS STILL UNDERSUPPLIED AS DEMAND CONTINUES TO GROW
РЫНОК ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ОСТАЕТСЯ НЕНАСЫЩЕННЫМ В УСЛОВИЯХ УВЕЛИЧИВАЮЩЕГОСЯ СПРОСА**

The Moscow office market continued its active development in 2006. Robust economic growth and companies' expansion have led to office take-up of 1.4 million sq m in 2006, surpassing last year's record by 46%. Growing demand is stimulating an increased number of announced development projects.

В 2006 году офисный рынок Москвы продолжил свое активное развитие. Быстрый экономический рост страны и расширение компаний привел к рекордному объему арендованных и купленных в 2006 году офисных площадей - 1,4 млн. кв. м, что на 46% превышает прошлогодний рекорд. На волне растущего спроса количество анонсированных девелоперами проектов быстро увеличивается.

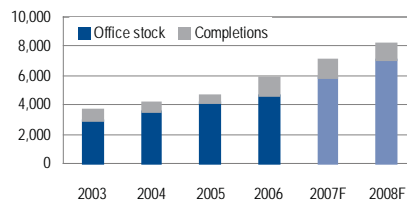
Supply

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Предложение

By the end of 2006 the total stock of high quality office buildings in Moscow reached 5.8 million sq m., including 1.1 million sq m. of Class A premises. The market volume is growing in tandem with the projects' quality and variety. The developers' activity is growing, resulting in the increased number of announced projects. Meanwhile many projects were completed with significant delay, depending on the problems with the city government and subcontractors along with inexperienced developers, just entering the market.

**Modern Office Stock (millions sq m)
Объем офисных площадей (миллионы кв. м)**



На конец 2006 г. общий объем качественных офисных площадей в Москве составил 5,8 млн. кв.м., включая 1,1 млн. кв.м помещений Класса А. Растет как объем рынка, так и качество, и многообразие проектов. Растет девелоперская активность, в том числе и количество анонсируемых проектов. Однако по-прежнему многие проекты выходят со значительными задержками, связанными со сложностями в отношениях с городскими властями и подрядчиками, а также неопытностью девелоперов, только выходящих на рынок.

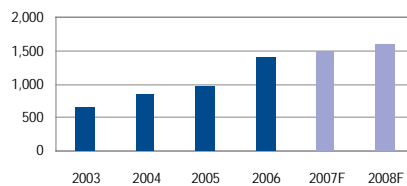
Demand

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Спрос

Moscow far exceeded most European capitals by the volume of take-up in 2006. The main source of demand is expanding Russian and international companies. The highest demand provided by banks, manufacturing companies, companies providing business services, and telecoms. There is a trend toward an increase of demand for large premises (more 2,000 sq m). Lease terms are becoming longer: growing number of high quality offices transactions with 7-10 years leases.

**Take-Up (%)
Количество арендованных или купленных площадей (%)**



По объему арендованных и купленных площадей в 2006 г. Москва обогнала большинство европейских столиц. Основным источником спроса являются расширяющиеся российские и международные компании. Наибольший спрос ощущается со стороны банков, производственных компаний, компаний, оказывающих деловые услуги, а также телекоммуникационных компаний. По-прежнему растет спрос на большие площади (более 2 000 кв. м). Растет срок аренды: всё больше качественных офисных зданий предлагается в аренду на 7-10 лет.

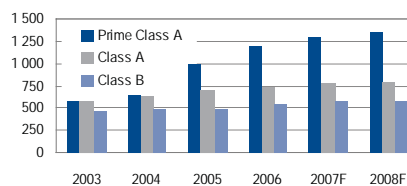
Rents

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Ставки аренды

Prime Rents grew by 20% in 2006 and reached \$900-1200 sq m pa. This level is typical for best buildings situated around the Kremlin. The rents for quality Class A buildings in the CBD, with a good location, but outside the Kremlin area, are at \$680-750 sq m pa. Since supply continued to lag behind demand throughout 2006, rents have grown across all quality office segments.

**Prime Base Annual Rent Dynamics (USD sq m pa)
Изменение максимальных базовых ставок аренды (долл. США/кв.м/год)**



Максимальные ставки аренды выросли в 2006 году на 20% и достигли \$900-1200 за кв.м. в год. Данный уровень арендных ставок характерен для лучших зданий, расположенных в непосредственной близости от Кремля. Ставки аренды для остальных зданий Класса А высокого качества и с хорошим центральным местоположением составляют \$ 680-750 за кв.м в год. В целом, из-за отставания предложения от спроса в течение 2006 года продолжился рост ставок аренды на все виды качественных офисных помещений.

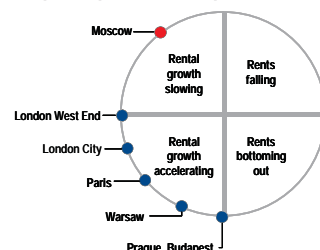
Rental Cycle

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Цикл арендных ставок

With demand still ahead of supply during 2007-2008, the vacancy rate will stay at low level of no more than 5-5.5%. According to our forecasts the rents will continue their growth in 2007-2008, albeit at a slower pace than in 2006. Low vacancy rates and growing rents will be stimulating development and investment activity.

**Short term rental cycle
Краткосрочный цикл арендных ставок**



В 2007-2008 гг. спрос будет по-прежнему превышать предложение, а значит, доля свободных площадей останется на низком уровне и не превысит 5-5,5%. По нашим прогнозам, в 2007-2008 гг. ставки продолжат рост, однако, он несколько замедлится по сравнению с 2006 годом. Низкая доля свободных площадей и растущие ставки аренды будут стимулировать девелоперскую и инвестиционную активность.

Key Indicators

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Основные факторы

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
Stock (sq m '000)	3599	4155	4688	5843	7004	8149	Количество площадей ('000 кв.м.)
Completions (sq m '000)	695	596	587	1160	1180	1166	Завершенные проекты ('000 кв.м.)
Take-Up (sq m '000)	658	854	968	1409	1500	1600	Арендованные и купленные площади ('000 кв.м.)
Vacancy Rate (%)	4.2	4.9	3.0	3.6	4.5	5.3	Доля свободных площадей (%)
Prime Base Rent (USD sq m pa)	580	650	1000	1200	1300	1350	Максимальные базовые ставки аренды (\$/кв.м.)

Daniel Demytrie
Senior Research Analyst, ESRG
daniel.demytrie@eu.jll.com

Charles Boudet
Head of Office Agency
charles.boudet@eu.jll.com

Jones Lang LaSalle's Economic and Strategic Research Group (ESRG) produces a variety of Real Estate Research products for both a public audience and for our clients, including in-depth market presentations. To talk more about our research and other available products including presentations please contact us directly.

MOSCOW MARKET SIZE MEANS SIGNIFICANT OPPORTUNITIES FOR RETAIL DEVELOPMENT

Московский розничный рынок предоставляет значительные возможности для развития торговой недвижимости

The two-digit real income growth is boosting demand for quality retail in Moscow. However, the supply of shopping centres is still far from meeting the existing demand. The rising market encourages large-scale developments as well as project phasing: Global City II (2007), MEGA Belaya Dacha phase II (2007), Mall Gallery II (2008), Tvoy Dom phase II (2008).

Активный рост доходов стимулирует спрос на качественные торговые площади в Москве. Тем не менее, предложение все еще не удовлетворяет существующий спрос. Растущий рынок способствует строительству крупномасштабных проектов, а так же их фазированию: Глобал Сити фаза II (2007), МЕГА Белая Дача фаза II (2007), Молл Гэллери II (2008), Твой Дом фаза II (2008).

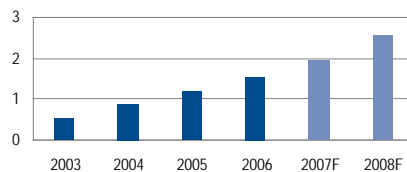
Supply

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Предложение

In 2006 the Moscow market enjoyed an upsurge in supply of quality shopping space. Truly large-scale projects including Evropeysky and MEGA Belaya Dacha Phase I opened in late 2006 adding 200,000 sq m to Moscow's retail stock. The total shopping centre stock in the city reached 1,554,980 sq m.

Modern Shopping Centre Stock (millions sq m)
Предложение качественных торговых площадей (миллионы кв. м)



В 2006 году наблюдался значительный рост предложения высококачественных торговых площадей. Такие масштабные проекты, как Европейский и МЕГА Белая Дача фаза I, открылись в конце 2006 года, добавив 200 000 кв.м. к предложению торговых площадей в городе. Общее предложение торговых площадей в Москве достигло 1 554 980 кв.м.

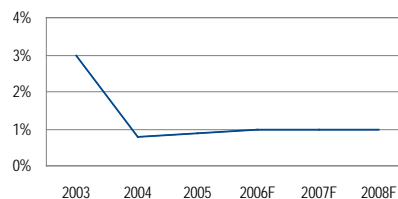
Demand

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Спрос

The expansion of existing retail operators along with the entrance of newcomers are driving demand for high-quality shopping space. Fashion operators, such as Massimo Dutti, Top Shop etc are opening in retail galleries. Pool of anchors welcomed new operators like electronics chain MediaMarkt, department store Debenhams etc. Noteworthy, retailers previously represented by franchisees are now trying to enter the market on their own.

Vacancy Rate
Уровень свободных площадей



Расширение присутствия действующих и выход на рынок новых торговых операторов подогревает спрос на высококачественные торговые площади. Операторы модной одежды, такие как Massimo Dutti, Top Shop и др. открываются в торговых галереях. Пул якорных арендаторов пополнился оператором электроники MediaMarkt, универсамом Debenhams и др. Известные торговые сети, ранее работавшие по договору франшизы, сейчас выходят на рынок самостоятельно.

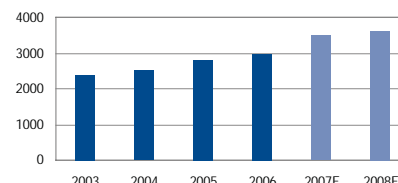
Rents

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Ставки аренды

Moscow's high-quality shopping centre rents showed a 7% growth during 2006 and prime base rent levels reached US\$2,700-3,000 per sq m pa (for a retail gallery unit shop of 100 sq m located on the first floor of a prime quality shopping centre). Shopping centre quality parameters remain key in defining the rental levels. However, upmarket rents traditionally apply to locations within the Garden Ring.

Prime Base Annual Rent Dynamics (USD sq m pa)
Динамика максимальных базовых ставок аренды (долл. США/кв.м/год)



Ставки аренды на высококачественные торговые центры Москвы выросли на 7% в течение 2006 г., уровень максимальных базовых ставок аренды достиг 2 700-3 000 долл. США за кв.м. (для магазинов в торговых галереях более 100 кв.м, расположенных на первом этаже высококачественного торгового центра). Качество торгового центра остается ключевым параметром определения уровня ставок аренды. Высокие ставки аренды отличают так же торговые площади, расположенные внутри Садового кольца.

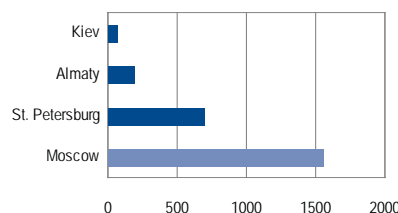
Market Saturation

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Прогноз насыщения рынка

Current stock of high quality retail space in Moscow is far ahead Kiev, Almaty and St. Petersburg supply. In the last 2 years Moscow has seen a huge increase in supply and stock per 1,000 inhabitants index has increased to 149 sq m. For comparison, a European average is 373 sq m. Moscow has high retail potential in terms of personal disposable income growth and changes in customers' behaviour.

Regional Supply Breakdown
Распределение предложения по регионам



Общее предложение высококачественных торговых центров в Москве намного выше, чем в Киеве, Алматы и Санкт-Петербурге. За последние 2 года предложение торговых центров в Москве значительно увеличилось и показатель обеспеченности торговыми площадями на 1 000 жителей достиг 149 кв.м. Для сравнения, среднеевропейский показатель - 373 кв.м. Москва имеет высокий потенциал развития торгового сегмента, в условиях роста доходов населения и изменения покупательского поведения.

Key Indicators

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Основные факторы

	2003	2004	2005	2006	2007F	2008F	
Stock (sq m '000)	537	873	1,203	1,555	1,771	2,552	Количество площадей ('000 кв.м.)
Completions (sq m '000)	82	335	330	352	216	782	Завершенные проекты ('000 кв.м.)
Vacancy Rate (%)	3.0	0.8	0.9	1.0	1.0	1.0	Доля свободных площадей (%)
Prime Base Rent (USD sq m pa)	2,400	2,500	2,800	3,000	3,500	3,600	Максимальные базовые ставки аренды (\$ кв.м. в год)

Warehouse Market

Рынок складских помещений

**DESPITE THE GROWTH OF HIGH QUALITY WAREHOUSE SPACE, SUPPLY IS STILL TOO LOW TO MEET DEMAND
РОСТ КАЧЕСТВЕННОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО-ПРЕЖНЕМУ ОТСТАЕТ ОТ СПРОСА**

The Moscow warehouse market continues to develop quickly. Despite the growing supply the vacancy rate remains the lowest in Europe - less than 1%. With the completion of large-scale projects started in 2006 the supply/demand balance is expected to change resulting in rent stabilisation.

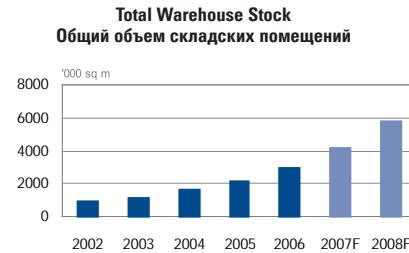
Московский рынок складских площадей развивается быстрыми темпами. Несмотря на увеличивающееся предложение, уровень незанятых площадей остается самым низким в Европе, менее 1%. Соотношение спроса и предложения изменится в связи с выходом на рынок крупных проектов, начатых в 2006 году, что может повлиять на стабилизацию арендных ставок.

Supply

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Предложение

Supply of warehouse space in Moscow is constantly growing. By the end of 2006 the total stock of high quality warehouse space in Moscow amounted to 2,954,000 sq m. The completion level for 2006 reached 792,000 sq m and exceeded the level of 2005 by 34%. The size of projects is increasing and international developers are entering the market with construction of several large scale projects (>500,000 sqm) started in 2006 to be completed in 2007-2009.



Предложение складских площадей в Москве постоянно увеличивается. К концу 2006 года общий объем предложения высококачественных складских площадей составил 2 954 000 кв.м. Уровень завершенных проектов в 2006 году составил 792,000 кв.м, что превышает аналогичный показатель 2005 года на 34%. Увеличиваются размеры проектов, международные девелоперы вышли на рынок с рядом крупномасштабных проектов (>500,000 кв.м) в 2006 году, которые планируется завершить в 2007-2009 годах.

Demand

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Спрос

Demand for high quality warehouse space is still ahead of supply. The stable overall economy growth of the region, rapid expansion of retail sector, growth of local and international logistic chains lead to the fast increase in demand for warehouse space in Moscow. In 2006 take-up amounted to about 710,000 sq m. The moderate growth in comparison with 2005 can be explained by the low availability level. Several projects completed in 2006 had been pre-leased in 2005.



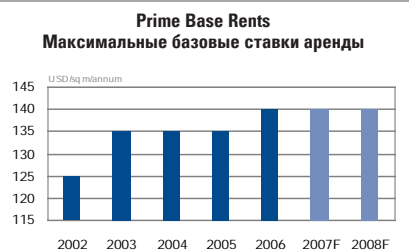
Спрос на высококачественные складские площади превышает предложение. Стабильный экономический рост в регионах, стремительное развитие торгового сектора, рост местных и международных логистических сетей приводит к быстрому увеличению спроса на складские помещения в Москве. В 2006 году уровень арендованных и купленных площадей составил около 710 000 кв м. Умеренный темп роста в сравнении с 2005 годом объясняется низким уровнем свободных площадей. Несколько проектов, завершенных в 2006 году, были сданы в аренду в 2005 году.

Rents

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Ставки арендной платы

Prime warehouse rents in Moscow remain among the highest in Europe reaching \$115-140. They are caused by the lack of high quality warehouse space available on the market. We expect that the growth of high quality stock will lead to rental stabilization over the next few years.



Максимальные базовые ставки аренды в Москве остаются одними из самых высоких в Европе и достигают \$115-140. Это связано с недостаточным количеством высококачественных складских площадей на рынке. Мы прогнозируем стабилизацию арендных ставок по мере роста объема высококачественных площадей в течение следующих нескольких лет.

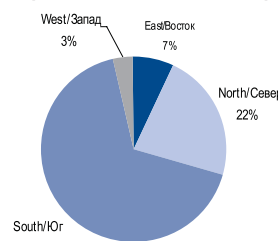
Demand Distribution

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Распределение спроса

With high quality warehouse supply growth the location in a particular part of the Moscow region is playing a more important role for potential tenants. South and South East of Moscow region are becoming increasingly popular among companies due to the less congested highways and growing volumes of cargo flows into Russian regions. North of Moscow is also attractive for tenants due to lower level of traffic if compared with St. Petersburg direction. Nevertheless the North-West is still popular despite heavy traffic due to the existing transportation flows.

**Demand Distribution by Area of Moscow Region
Распределение спроса по сегменту московского региона**



С увеличением числа качественных складских проектов, расположение в определенной части Московской области играет ключевую роль для потенциальных арендаторов. Юг и Юго-восток становятся самыми привлекательными направлениями, по причине наименьшей загруженности трасс и увеличивающегося объема товаропотока в регионы России. Север также привлекателен для арендаторов, так как в сравнении с Санкт-Петербургским направлением, отличается низким уровнем транспортной загруженности. Несмотря на транспортную загруженность, северо-западное направление остается популярным.

Key Indicators

Sources: Jones Lang LaSalle Research

Основные факторы

	2003	2004	2005	2006	2007	2008F	
Stock (sq m '000)	1,119	1,570	2,162	2,954	4,180	5,820	Количество площадей ('000 кв.м.)
Completions (sq m '000)	219	451	592	792	1,226	1,640	Завершенные проекты ('000 кв.м.)
Take-Up (sq m '000)	290	470	700	710	1,250	1,650	Общая арендуемая площадь ('000 кв.м.)
Vacancy Rate (%)	0.5	0.6	0.6	0.6	1.0	2.0	Доля свободных площадей (%)
Prime Base Rent (USD sq m pa)	135	135	135	140	140	140	Максимальные базовые ставки аренды (\$ кв.м. в год)

Olga Rybakova
Research Analyst, ESRG
olga.rybakova@eu.jll.com

Daniel Miller
Associate Director, Warehousing & Industrial
daniel.miller@eu.jll.com

Jones Lang LaSalle's Economic and Strategic Research Group (ESRG) produces a variety of Real Estate Research products for both a public audience and for our clients, including in-depth market presentations. To talk more about our research and other available products including presentations please contact us directly.

RUSSIAN REAL ESTATE MARKET ON THE RADAR SCREEN OF INTERNATIONAL INVESTORS

Иностранные инвесторы присматриваются к российскому рынку недвижимости

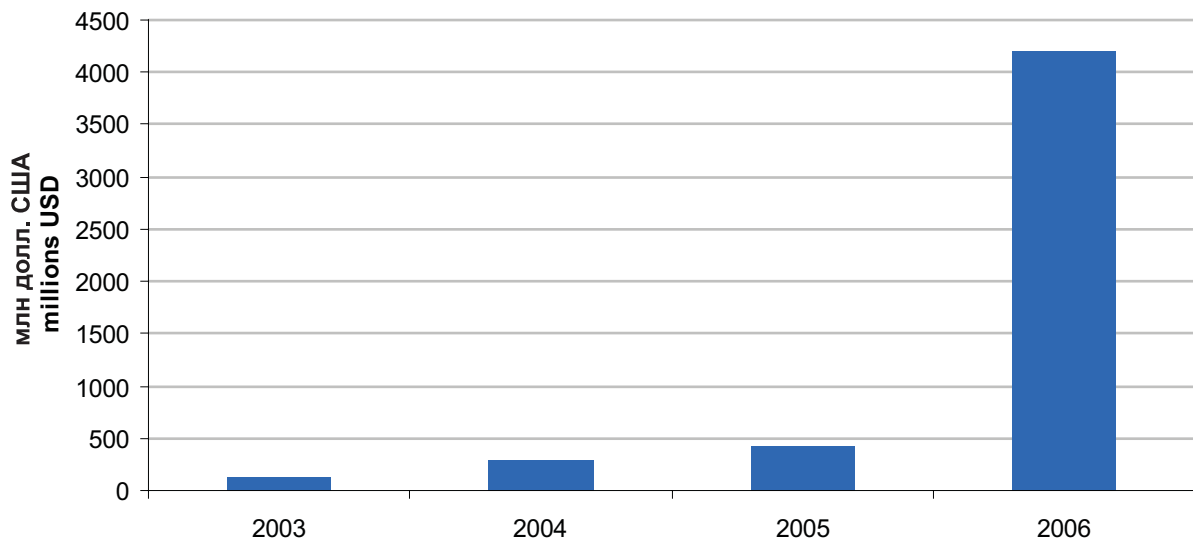
In 2006 commercial real estate investment volumes in Russia reached 3.4 billion euros (USD 4.2 billion), setting an all-time high market record. While this is nearly 9 times more than in 2005, this figure is still behind Poland with 5 billion euros and well behind Western European markets like Germany (50 billion euros) or the UK (80 billion euros), suggesting room for significant growth for years to come.

В 2006 г. объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость составил 3,4 миллиарда евро (4,2 миллиарда долларов США), что является абсолютным рекордом для российского рынка. Несмотря на то, что этот показатель почти в 9 раз больше объема инвестиций, достигнутого в 2005 г., Россия по-прежнему отстает как от Польши с 5 миллиардами евро, так и от стран Западной Европы: Германии (50 миллиардов евро) или Великобритании (80 миллиардов евро), что говорит о значительном потенциале роста в ближайшие годы.

Total Investment Volumes into Russian Commercial Real Estate

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Общий объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость



While Russia is traditionally compared to its Central and Eastern European neighbors as an emerging market economy, it is now demonstrating a trend in commercial property acquisitions and sales that suggests the Russian investment market is on track to develop in a fundamentally different way. For an emerging property market the Russian investment horizon is looking distinctly long term and mature.

The property investment market in Russia continues to maintain a very strong domestic component. Local investors accounted for at least 44% of investment transactions by volume in 2006. Similar figures for Poland, the Czech Republic and Hungary were a meager 2%, 6% and 8% respectively. Western European markets demonstrated a distinctly different composition, with domestic capital taking a healthy market share of 18%, 23% and 48% (Germany, France and UK respectively).

In European markets strong domestic capital seems to signal market maturity and healthy competition between international and domestic capital. For the Russian property market this means that market practice and investor expectations will mature alongside yield compression and capital value appreciation. The short term capital injections and withdrawals commonly associated with more volatile markets will play an insignificant role in Russian property, leaving the market more sustainable and attractive for the long term.

In Russia investor confidence stems from the country's long term potential. Long term, low risk players such as pension funds, mutual funds and insurance companies (institutional capital) are becoming aware of the shift in wealth that is occurring on a global level, in particular in relation to the so-called BRIC countries (Brazil, Russia, India and China).

As the accumulation of capital, global shift in wealth, and growing sophistication of the Russian financial sector continue, we expect Russian investors to hold on to a sizeable market share of investment even as the Russian market becomes increasingly exposed to western institutional capital.

Россию традиционно сравнивают с другими развивающимися экономиками Центральной и Восточной Европы, но тенденции рынка инвестиций в коммерческую недвижимость свидетельствуют о том, что российский инвестиционный рынок кардинально отличается от польского или венгерского, в первую очередь - его долгосрочными перспективами.

Российские инвесторы по-прежнему играют значительную роль на рынке: в прошлом году на них пришлось 44% объема всех инвестиционных сделок с коммерческой недвижимостью в стране. Для сравнения, на местных инвесторов в Польше, Чехии и Венгрии приходится не более 2, 6 и 8% соответственно. На западноевропейских рынках ситуация более напоминает российскую - в Германии, Франции и Великобритании доля германских, французских и английских инвесторов составила 18, 23 и 48%.

На европейских рынках значительная роль местного капитала свидетельствует о развитости рынка и здоровой конкуренции с международными инвесторами. Для российского рынка инвестиций она означает, что взгляд на бизнес и ожидания инвесторов будут становиться все более зрелыми по мере снижения ставок доходности и роста стоимости активов. Краткосрочные вложения капитала, характерные для быстро меняющихся рынков, не будут играть значительной роли в России, что делает рынок более устойчивым и привлекательным для долгосрочных инвестиций.

Уверенность инвесторов в привлекательности России является результатом ее огромного потенциала развития. Иностранные институциональные инвесторы, нацеленные на долгосрочные и низкорискованные вложения капитала, пенсионные фонды, ПИФы или страховые компании - уделяют все большее внимание растущему влиянию экономик т.н. стран БРИК (Бразилия, Россия, Индия и Китай).

По мере дальнейшего аккумулирования капитала, продолжающегося экономического роста и развития финансового сектора России, можно ожидать, что на российских инвесторов будет по-прежнему приходиться значительная часть инвестиционных сделок с коммерческой недвижимостью, несмотря на продолжающийся выход на рынок западного институционального капитала.

Market Practice
Практика, принятая на рынке
Purchase Cost Summary

Registration fee	USD 175.
Notary's fee	1.5%
	In the meantime only land lease rights can be obtained. The longest lease term currently available is 49 years, with an option to renew. A holder of a land lease title pays an annual land rent.
Agent's fee	2-3% of the purchase price plus VAT of 18% on buildings; not applicable in case of purchase of company shares.
VAT	18% on buildings; not applicable in case of purchase of company shares

Leasing Practice – Offices

Lease length	Class A: 5-7 years (10-year leases are rare in Moscow); Class B: 1-3 years (5 years in some cases).
Payment terms	quarterly in advance; rents denominated in USD but paid in RUB.
Rental deposit	Class A: 3 months or bank guarantee. Class B: 0-3 months.
Rent reviews	Indexed by CPI or other indices, sometimes fixed rental rates are achievable
Repairs Internal works	Class A is normally delivered in shell & core and is the responsibility of the tenant (the landlord partly compensates tenants for their expenditures). Class B is the responsibility of the landlord. External/structural works and common areas: the responsibility of the landlord.
Leasing fees	7-10% of annual rent payable by the landlord and/or tenant.

Leasing Practice – Retail

Lease length	3 to 7 years (yet 10-year and longer leases are signed by anchor tenants)
Payment terms	monthly in advance, rents nominated in US\$ but paid in Russian roubles. There is a growing tendency to charge percentage of turnover (specifically for anchor tenants) as opposed to a fixed monthly pay or in addition to it.
Rental deposit	2 to 3 months (6 months in some cases) or a bank guarantee for anchor tenants Rent reviews rental growth by 0-2% every year stipulated by the lease agreement
Repairs	the responsibility of the tenant for internal works and of the landlord for external and common areas
Leasing fees	8-10% of annual rent payable by landlord

Leasing Practice – Warehouses

Lease length	Class A: 5-10 years. Class B: 3-5 years
Payment terms	Monthly or quarterly in advance, rents denominated in US \$/EURO but paid in Russian roubles
Rental deposit	3 to 6 months
Rent reviews	Indexed by CPI or other indices
Leasing fees	8-10% of annual rent payable by landlord or tenant.

Сделки купли-продажи

Регистрационный сбор	US \$175
Нотариальное заверение	1,5%
	Пока это землю можно приобрести в долгосрочную аренду, максимальный срок аренды составляет 49 лет, однако, договор может быть возобновлен. Держатель арендных прав вносит ежегодную арендную плату.
Агентские услуги	2-3% от цены контракта плюс НДС
НДС	18% от стоимости здания, не применяется при покупке акций компании

Практика аренды офисных площадей

Срок аренды	Класс А - от 5 до 7 лет (в Москве 10-летние редки); Класс В - от 1 года до 3 лет (5-летние редки)
Условия оплаты	Поквартальная предоплата, ставки выражены в долларах США, оплата в рублях
Депозит	Класс А - 3 месяца или банковская гарантия Класс В - 0-3 месяца
Пересмотр ставок	Как правило, пересмотр осуществляется в соответствии с индексом потребительских цен или с другими показателями, в некоторых случаях ставки фиксированные
Ремонтные работы	Внутренние: Класс А - сдается в состоянии готовом под отделку (shell & core). Отделка - за счет арендатора (арендодатель частично компенсирует расходы), Класс В - за счет арендодателя. Внешние работы и помещения общего пользования - за счет арендодателя
Агентские услуги	Около 7-10% от годовой арендной платы, оплачиваются владельцем и/или арендатором

Практика аренды торговых площадей

Срок аренды	3-7 лет (на 10 лет и дольше договоры заключаются якорными арендаторами)
Условия оплаты	Оплата за месяц вперед, ставки выражены в долларах США, оплата в рублях. Все большее распространение получает практика взимания процента от оборота в качестве арендной платы (особенно для якорных арендаторов) вместо фиксированной месячной оплаты или в дополнение к ней
Депозит	2-3 Месяца (в некоторых случаях - 6) либо под банковские гарантии для якорных арендаторов. Договоры аренды предусматривают ежегодное повышение ставок на 0-2%
Ремонтные работы	Внутренние - за счет арендаторов, внешние и помещения общего пользования - за счет арендодателя
Агентские услуги	8-10% От годовой арендной платы, оплачиваются арендодателем

Практика аренды складских помещений

Срок аренды	Класс А - 5-10 лет; Класс В - 3-5 лет
Условия оплаты	Ежемесячная или поквартальная предоплата, ставки выражены в долларах США, оплата в рублях
Депозит	3-6 месяцев
Пересмотр ставок	Пересмотр осуществляется в соответствии с индексом потребительских цен или с другими показателями
Агентские услуги	8-10 % От годовой арендной платы, оплачиваются владельцем или арендатором



JONES LANG
LASALLE®

Jones Lang LaSalle, Russia & CIS

Moscow

52/3 Kosmodamianskaya Nab.,
115054 Moscow
tel +7 495 737 8000
fax +7 495 737 8011/12

St Petersburg

25 BC Regus, Nevsky Prospect,
191186 St Petersburg
tel +7 812 336 73 29/30
fax +7 812 346 78 44

www.joneslanglasalle.ru

Kiev, Ukraine

Regus Business Center
42-44 Sholkovichna Street,
01601 Kiev, Ukraine

Almaty, Kazakhstan

172 Prospekt Dostyk
050051 Almaty, Kazakhstan

Definitions of Terms

Take-up – represents floorspace acquired within a market for occupation during the survey period (normally three-monthly). A unit is registered as taken-up when a legally-binding agreement to acquire the unit has been completed. Take-up includes floorspace leased and sold for occupation, and the pre-lettings of floorspace in the course of development or prior to the start of construction.

Prime Office Rent – represents the top open-market rent that could be expected for a notional office unit of the highest quality and specification in the best location in a market, as at the survey date (normally at the end of each quarter period). The rent quoted normally reflects prime units of over 1,000 sq m of lettable floorspace, which excludes rents that represent a premium level paid for a small quantity of space.

Prime Yield – represents the best (i.e. lowest) "rack-rented" yield estimated to be achievable for a notional property of the highest quality and specification in the best location in a market, as at the survey date (normally at the end of each quarter period).

Vacancy Rate – represents immediately vacant floorspace, inclusive sub-lettings, in all completed buildings within a market as at the survey date (normally at the end of each quarter period), expressed as a percentage of the total stock.

Total Stock – represents the total amount of completed office (retail, warehouse) space in buildings mainly used for office (retail, warehouse) purposes within a market that is capable of occupation regardless of the type of ownership or type of building quality, as at the survey date (normally at the end of each quarter period).

Completions – represents floorspace completed during the survey period (normally annually and projected forward by three years) within a market. Completions include both new development and refurbished accommodation that has been substantially modernised.

Определение некоторых понятий

Общее количество арендованных и купленных в собственность площадей – количество площадей, арендованных и купленных в собственность в течение отчетного периода (обычно 3 месяца). Площадь считается купленной/ арендованной после заключения юридически оформленного договора, который может быть заключен после завершения строительства здания, на стадии строительства или до его начала.

Максимальная арендная ставка для офисных помещений – показывает максимальную ставку, которая может быть достигнута на рынке при аренде офисного помещения наивысшего качества, с высокими техническими характеристиками, имеющего наилучшее местоположение на момент исследования (обычно на конец каждого квартала). Данный показатель, как правило, отражает ставку арендной платы на лучшие арендуемые площади величиной более 500 кв. м, не учитывая более высокий уровень арендных ставок на небольшие по размеру площади.

Минимальная ставка доходности – наилучший (наименьший) уровень доходности в отчетном периоде (обычно на конец каждого квартала), который может быть достигнут для недвижимости высшего качества, с высокими техническими характеристиками, имеющей наилучшее местоположение на рынке.

Доля свободных площадей – количество свободных в данный момент площадей, включая площади, предлагаемые в субаренду, во всех законных зданиях на момент исследования (обычно на конец каждого квартала), выраженное в процентах от общего предложения на рынке.

Общее предложение на рынке – показывает общее количество существующих офисных (торговых, складских) площадей в зданиях, имеющих, прежде всего, офисное (торговое, складское) назначение, готовых к въезду арендаторов/ собственников, вне зависимости от вида прав собственности или класса здания на момент исследования (обычно на конец каждого квартала).

Объем завершеного строительства – количество площадей, строительство которых было завершено в отчетном периоде (обычно за год или прогноз на 3 года). Этот показатель включает как новые, так и реконструированные здания, которые были существенно модернизированы.