

Moscow City Profile

High Yields and Growing Transparency Continue to Attract Foreign Investors

Moscow Office Take-up Broke Another Growth Record

Moscow Retail Market is Expanding Dramatically

There is Still Shortage of Quality Warehouse Space in Moscow

Continuing ARR Growth is Driven by Lack of Quality Supply and Strong Business Demand

Высокая доходность и увеличение прозрачности рынка привлекают иностранный капитал

Спрос на офисные помещения установил очередной рекорд роста

Объем московского рынка розничной торговли растет высокими темпами

Качественных складских площадей в Москве по-прежнему не хватает

Бум делового спроса на фоне нехватки качественного предложения — ARR продолжает расти



High Yields and Growing Transparency Continue to Attract Foreign Investors

Высокая доходность и увеличение прозрачности рынка привлекают иностранный капитал

Significant sums of institutional capital, largely from Western European and global sources, continue to enter the Moscow real estate market, contributing to yield compression. Nevertheless, the yields remain significantly above levels in other European countries, offering lucrative opportunities.

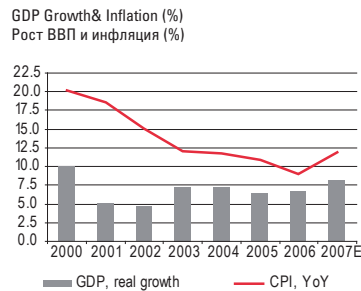
Значительные объемы институционального капитала из Западной Европы и глобальных источников выходят на рынок недвижимости Москвы и влияют на снижение ставок капитализации. Однако доходности остаются высокими, значительно превышая уровень других европейских стран, тем самым, открывая уникальные возможности.

Macro Economic Growth

Russia has enjoyed eight years of robust economic growth. Since 2000, Russian GDP grew on average by 6.8% per annum. This has been driven primarily by expanding net exports and booming consumption. In 2007, economic growth accelerated to 8.1%.

Abundant natural resources give Russia a strong competitive advantage and provide an opportunity to diversify its economic base over the medium term. In fact, most of the recent growth has come from non-resource sectors, with construction in the lead, followed closely by wholesale and retail trade and financial services.

On the negative side, inflation has reversed its downward trend in 2007 increasing to 11.9% from 9.0% a year earlier.



Макроэкономический рост

Бурный экономический рост в России продолжается на протяжении 8 лет. За это время российский ВВП увеличивался в среднем на 6,8% в год. Этому способствовал рост экспорта и потребительский бум. В 2007 году экономический рост достиг 8,1%.

Богатые природные ресурсы дают России значительное конкурентное преимущество и предоставляют возможность диверсифицировать экономику в среднесрочной перспективе. Основной вклад в общий рост приходится на нересурсные сектора, где лидируют строительство, оптовая и розничная торговля, финансовые услуги.

Инфляция возобновила свой рост в 2007 году, достигнув 11,9% по сравнению с 9,0% в прошлом году.

Investment Market

Recent exceptional investment performance has reignited economic growth. Foreign direct investment into Russia is increasing at a rapid pace, reaching an estimated USD47.1 billion in 2007 vs. USD29.9 billion a year ago. This has provided significant support to domestic investment, keeping the overall growth at double-digit levels.

Moscow has received a significant share of the total FDI volume, with the investment primarily focused on retailing, followed by real estate, transport and communications, as well as finance and banking sectors.



Рынок инвестиций

Высокая инвестиционная активность стимулирует экономический рост. Значительно увеличился объем прямых иностранных инвестиций в Россию, достигнув USD47,1 млрд. в 2007 году, по сравнению с USD29,9 млрд. годом ранее. Это послужило значимым дополнением внутренним инвестициям, сохранив общий рост выше 10%.

Значительная доля ПИИ приходится на Москву, где основной объем направлен в сферу розничной торговли, за которой следуют недвижимость, транспорт, коммуникации, финансовый и банковский сектора.

Real Estate Investment

Moscow is attracting significant international investor interest due to its wealth of opportunities, improving business environment and market transparency, attractive economic performance, positive short-term outlook and substantial long-term growth potential.

Moscow dominated the Russian investment market in 2007 with approximately 73% of national investment transactions.

Prime yields in Moscow stabilized but we expect slight correction in the mid-term perspective.

Sector	Prime Yield (%)	Change
Office Офисы	8	↔
Shopping Centres Торговые центры	8.5	↔
Warehouses Склады	9.75	↓

Инвестиции в недвижимость

Москва привлекает значительное количество международных инвесторов своими уникальными возможностями, улучшающейся бизнес средой и прозрачностью рынка, стабильными экономическими показателями, позитивным прогнозом в краткосрочной перспективе и долгосрочным потенциалом роста.

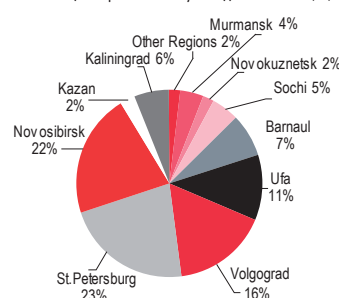
В 2007 году Москва лидировала по уровню инвестиционной активности с 73% от общего объема прямых инвестиций в недвижимость России. Ставки минимальной доходности в Москве стабилизировались, но мы прогнозируем небольшую коррекцию в среднесрочной перспективе.

Regional Real Estate Investment

In 2007, the share of regional investment continued to grow. Since 2004, more than USD2 bn has been invested into regional commercial real estate. The regional property market has been characterized by a limited stock of modern, high quality properties, restraining the development of the investment market.

Increasing numbers of quality properties have begun to appear in the Millionniki cities. Last year sizeable sales and acquisitions have been completed in St. Petersburg, Sochi, Volgograd, Novosibirsk, Ufa.

Regional Real Estate Investment Volume Breakdown (%)



Рынок инвестиций, обзор региона

В 2007 году доля региональных инвестиций продолжала расти. С 2004 года более USD2 млрд. было инвестировано в региональную коммерческую недвижимость. Изначально этот рынок характеризовался ограниченным объемом современной недвижимости высокого качества, тем самым, тормозя развитие инвестиционного рынка.

Рост предложения качественной недвижимости заметен в городах-миллионниках. В прошлом году значительные инвестиционные транзакции были завершены в Санкт-Петербурге, Сочи, Волгограде, Новосибирске и Уфе.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
Inflation (%)	12.0	11.7	10.9	9.0	11.9	9.8	Инфляция (%)
Rub/USD exchange rate	30.7	28.8	28.3	272	25.0	23.7	Валютный курс РУБ/USD
GDP growth (%)	7.3	7.2	6.4	6.7	8.1	7.5	Рост ВВП (%)
Foreign direct investment (bn. USD)	7.9	15.4	12.7	30.8	47.1	60.0	Прямые иностранные инвестиции (млрд. USD)
Population (mn)	144.2	143.5	142.7	142.1	141.5	140.8	Население (млн.)

Moscow Office Take-up Broke Another Growth Record

Спрос на офисные помещения установил очередной рекорд роста

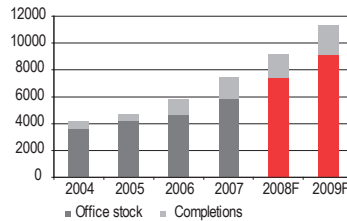
The most visible result of 2007 was a significant increase of Moscow office take-up – more than 50% compared to 2006. Demand for office space was growing throughout the year and reached 2.1 mn sq m. Continuing economic growth, further influx of foreign businesses to Moscow and local companies' expansion contributed to it.

Наиболее заметным итогом 2007 года стал беспрецедентный рост объема купленных и арендованных площадей – более 50% по сравнению с 2006 г. На протяжении всего года спрос продолжал неуклонно расти, и объем купленных и арендованных площадей достиг 2,1 млн. кв. м. Этому способствовал продолжающийся экономический рост, приход на рынок Москвы новых, прежде всего иностранных, компаний, а также активное расширение российских организаций.

Supply

By the end of 2007 the total stock of high quality office buildings in Moscow reached 7.4 mn sq m, including more than 1 mn sq m of Class A premises. In the course of the year 1.5 mn sq m of offices was completed, and we expect 1.75 mn sq m more delivered to the market in 2008. However, supply volume still lags behind demand. At the end of 2007 vacancy rate for quality premises was 5,3%, which is lower than in the majority of European capitals.

Modern Office Stock
Объем офисных площадей



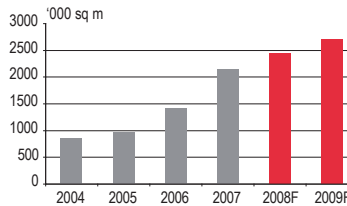
Предложение

На конец 2007 г. общий объем качественных офисных площадей в Москве составил 7,4 млн кв. м, включая 1 млн. кв. м помещений класса А. Всего за год на рынок вышло 1,5 млн кв. м, а в 2008 году объем нового строительства ожидается на уровне около 1,75 млн кв. м. Несмотря на высокие темпы роста предложения, его объем все еще недостаточен. Доля свободных площадей на конец 2007 г. составила 5,3 %, что намного ниже, чем во многих других европейских столицах.

Demand

In 2007 Moscow market continued its performance and demand for office space was increasing throughout the year. Take-up exceeded 2 mn sq m, 50% above the 2006 level. Demand for units of 3,000 sq m and over considerably increased. International manufacturing companies as well as Russian service sector and banking companies dominated take-up activity.

Take-up
Объем арендованных и купленных площадей



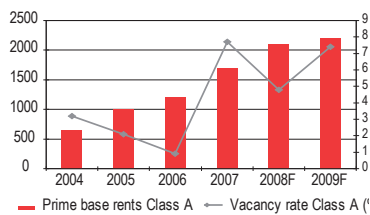
Спрос

В 2007 году рынок продолжил свое развитие, и спрос на офисные помещения увеличивался на протяжении всего года. Объем купленных и арендованных площадей за 2007 г. составил более 2 млн кв. м, превысив объем 2006 года на 50%. Продолжается тенденция роста спроса на большие площади (более 3.000 кв. м). Наибольшая доля спроса приходится на российские компании сферы услуг, банковского сектора, а также международные производственные компании.

Rents

By the end of 2007 prime base rents grew to USD1,700 /sq m/year and exceeded 2006 level by 42%. In this respect, Moscow remains 2nd most expensive city in Europe after London. Base rents for all classes increased as well. Since supply will continue to lag behind demand throughout 2008, rents will grow across all classes.

Prime Base Annual Rent Dynamics (USD/sq m/pa)
Максимальные базовые ставки аренды (USD/кв. м/год)



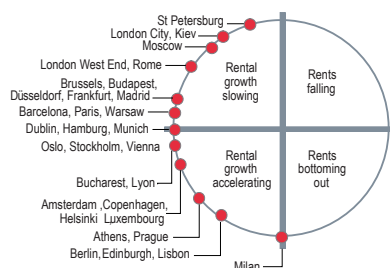
Ставки арендной платы

К концу 2007 года максимальные базовые ставки аренды достигли USD1 700 кв. м в год, превысив уровень 2006 года на 42%. По величине максимальных базовых ставок Москва по-прежнему занимает второе место в Европе после Лондона. Базовые ставки аренды для классов А, В+ и В- также возросли. Из-за дисбаланса спроса и предложения в 2008 году рост ставок на все классы качественных помещений продолжится.

Forecasts

In 2008-2009 Moscow office market will continue its rapid development. Quality office stock will continue to grow and by end 2009 will exceed 11 mn sq m, which is a 50% increase compared to 2007. Moscow office demand will increase as well on the back of strong economic performance. In 2008 supply will still lag behind demand growth, which will generate rental growth. Only in late 2009 the market might reach a plateau.

Short term rental cycle
Краткосрочный цикл арендных ставок



Прогноз

В 2008-2009 годах Московский офисный рынок продолжит свое активное развитие. Объем качественных площадей будет расти и к концу 2009 года достигнет 11 млн кв. м, что на 50% превысит уровень 2007 года. Спрос также будет увеличиваться на фоне продолжающегося экономического развития. В 2008 году спрос по-прежнему будет превышать предложение и вызывать рост ставок аренды, лишь в 2009 году рынок может вступить в начало стадии стабилизации.

	2004	2005	2006	2007	2008F	2009F	
Stock (sq m '000)	4155	4687	5843	7424	9174	11347	Количество площадей ('000 кв. м)
Completions (sq m '000)	556	532	1156	1581	1750	2172	Завершенные проекты ('000 кв. м)
Take-Up (sq m '000)	854	968	1409	2140	2441	2710	Арендованные и купленные площади ('000 кв. м)
Vacancy Rate (%)	4.9	3.0	3.6	5.3	6.9	8.6	Доля свободных площадей (%)
Prime Base Rent (USD/sq m/pa)	650	1000	1200	1700	2100	2200	Макс. базовые ставки аренды (USD/кв. м в год)

Moscow Retail Market is Expanding Dramatically

Объем московского рынка розничной торговли растет высокими темпами

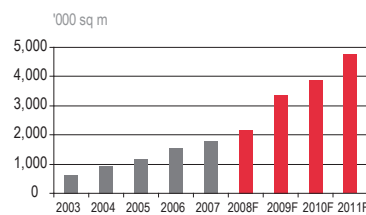
Moscow's supply of retail space continues to lag behind expanding demand. This has been reflected in vacancy rates for quality retail space failing to exceed 1%, despite supply doubling since 2004. There has been stable growth in Muscovites' personal incomes over the last five years. This has resulted in the emergence of middle class, the prime target audience of quality shopping centres.

Спрос на торговые площади в Москве значительно опережает предложение: уровень свободных площадей в качественных торговых центрах составляет менее 1% с 2004 года, не смотря на то, что объем качественных торговых площадей увеличился вдвое. В течение последних пяти лет в Москве наблюдается устойчивый рост доходов населения, при этом с каждым годом увеличивается доля среднего класса – целевой аудитории качественных торговых объектов.

Supply

In 2007 the Moscow market enjoyed an upsurge in supply of quality shopping space. The projects launched include Schuka, Mosmart on Borovskoe Shosse, Global City-II, MEGA Belaya Dacha-II (the largest project of 2007), Vremena Goda, TsUM-II. They added approximately 250,000 sq m to the total retail stock, which reached 1,781,424 sq m.

Modern Shopping Centre Stock ('000 sq m)
Предложение качественных торговых площадей (тыс. кв. м)



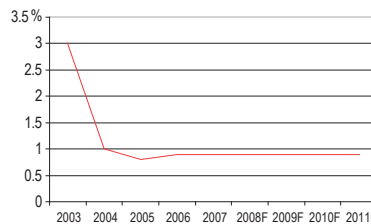
Предложение

В 2007 году наблюдался значительный рост предложения качественных торговых площадей. Такие проекты, как Шука, Мосмарт на Боровском шоссе и Глобал Сити-II, Мега Белая Дача-II (крупнейший ТЦ 2007 года), Времена Года, ЦУМ-II добавили около 250 000 кв. м. Общий объем качественных торговых площадей на конец 2007 года составил 1 781 424 кв. м.

Demand

The expansion of existing retail operators along with the entrance of newcomers are driving demand for high-quality shopping space. The number of shopping centres increases, but the market is far from saturation. High propensity to consume (above 70%) amplifies the effect of growing incomes.

Vacancy Rate / Уровень свободных площадей



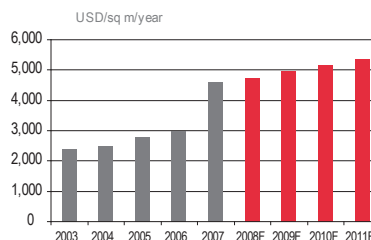
Спрос

Расширение присутствия действующих и выход на рынок новых торговых операторов подогревает спрос на качественные торговые площади. Несмотря на значительный рост объема качественных торговых площадей, рынок еще далек до насыщения. Высокая доля потребительских расходов усиливает эффект быстрого роста доходов.

Rents

Moscow quality shopping centre rents increased 7-10% pa in 2006-2007, and prime base rents reached USD3,700-4,600 per sq m pa in 2007 (for retail gallery unit shop of 100 sq m located on the first floor of a prime quality shopping centre). Shopping centre quality parameters remain crucial in defining the rental levels. The highest rents traditionally apply to locations within the Garden Ring.

Prime Base Annual Rent Dynamics
Динамика максимальных базовых ставок аренды



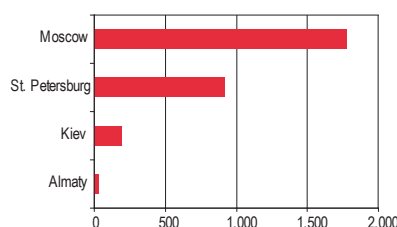
Ставки аренды

Ставки аренды на качественные торговые помещения в московских торговых центрах росли на 7-10% в год в 2006-2007 гг. Уровень максимальных базовых ставок достиг USD3 700-4 600 за кв. м в год (для магазинов площадью 100 кв. м в торговых галереях, расположенных на первом этаже). Качество торгового центра остается ключевым фактором уровня ставок аренды. Самые высокие ставки аренды отличают торговые площади, расположенные внутри Садового кольца.

Market Saturation

Current stock of quality retail space in Moscow is far ahead of Kiev, Almaty and St. Petersburg. During the last two years Moscow has seen a huge increase in supply. Stock per 1,000 inhabitants has increased to 171 sq m. For comparison, the European average is over 200 sq m. This gap indicates that Moscow has high potential due to strong of personal disposable income growth and changes in customer behavior.

Supply Comparison ('000 sq m)
Объем предложения по городам (тыс. кв. м)



Прогноз насыщения рынка

Общее предложение качественных торговых площадей в Москве значительно превышает предложение в Киеве, Алматы и Санкт-Петербурге. За последние два года обеспеченность торговыми площадями на 1 000 жителей достигла 171 кв. м. С другой стороны, среднеевропейский показатель составляет более 200 кв. м. Это говорит о том, что Москва имеет высокий потенциал дальнейшего развития торгового сегмента в условиях роста доходов населения и изменения покупательского поведения.

	2004	2005	2006	2007	2008F	2009F	
Stock (sq m '000)	941	1,179	1,555	1,781	2,147	3,370	Количество площадей ('000 кв.м)
Completions (sq m '000)	371	238	376	226	366	1,222	Завершенные проекты ('000 кв.м)
Vacancy Rate (%)	1	0.8	0.9	0.9	0.9	0.9	Доля свободных площадей (%)
Prime Base Rent (USD/sq m/pa)	2,500	2,800	3,000	4,600	4,750	4,950	Макс. базовые ставки аренды (USD/кв.м в год)

There is Still a Shortage of Quality Warehouse Space in Moscow
Качественных складских площадей в Москве по-прежнему не хватает

Moscow warehouse market remains undersupplied. Although vacancy rate grew to 3.3% in 2007, there is almost no space available in Class A segment. Demand growth combined with continuous constructions delays lead to rental growth for quality warehouse space.

Московский рынок качественных складских площадей продолжает оставаться ненасыщенным. Хотя доля свободных площадей в 2007 году выросла до 3,3%, в сегменте Класса А практически нет свободных площадей. Рост спроса при продолжающихся задержках завершения проектов способствует дальнейшему росту арендных ставок на качественные складские площади.

Supply

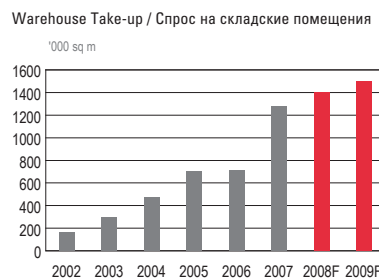
Quality warehouse stock in Moscow Region remains insufficient for growing demand. Although many large scale projects were announced to be constructed in the next few years, only about 50% of them are delivered on time. Most of the projects are postponed for various reasons: problems with obtaining necessary permissions, problems with getting necessary infrastructure on site, etc. Therefore we do not expect rapid quality supply growth in the near term.


Предложение

Объем качественных складских площадей в Московском регионе остается недостаточным для того, чтобы удовлетворить растущий спрос. Несмотря на то, что на ближайшие годы заявлено большое число крупных проектов, как правило, в срок выходит лишь около 50% заявленных площадей. Большинство проектов сдвигается на более поздние сроки по сравнению с заявленными по различным причинам: проблемы с получением необходимых разрешений, проведением инфраструктуры и т. д. Таким образом, мы ожидаем постепенный рост предложения в ближайшие годы.

Demand

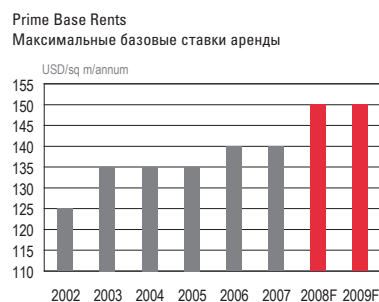
Demand continues to grow at a fast pace supported by agile economy and retail sector expansion. 2007 set a record in take-up, exceeding the total 2006 volume by 80%. Vacancy rate for quality warehouse space reached 3.3% by the end of 2007. Most of the vacant space is in Class B (as companies are moving to better quality facilities) and there is still almost nothing available in Class A.


Спрос

Спрос на складские площади продолжает активно расти благодаря экономическому росту и расширению торгового сектора. 2007 год стал рекордным по показателю арендованных и купленных в собственность помещений, превысив показатель 2006 года на 80%. Доля пустующих помещений возросла с 1% до 3,3% к концу 2007 г. При этом следует учитывать, что большая часть свободных площадей приходится на Класс В, в складах Класса А практически нет свободных площадей.

Rents

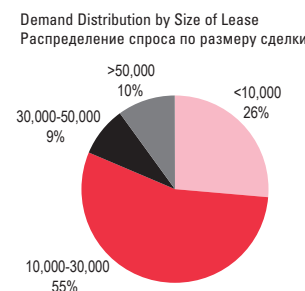
Prime warehouse rents in Moscow remain one of the highest in Europe at USD115-140. We expect that the lack of quality space will stimulate rental growth at least until 2009. High rents are also supported by escalating construction costs. We expect that completion of new large-scale projects in 2008-2009 will lead to supply/demand balance in 2010. However, construction delays remain the key risk.


Ставки аренды

Максимальные ставки на качественные складские площади в Московском регионе остаются одними из самых высоких в Европе (USD115-140). Мы ожидаем, что недостаток площадей на рынке будет поддерживать рост ставок, по крайней мере, до 2009 года. Продолжающийся рост затрат на строительство также будет этому способствовать. Мы ожидаем, что дисбаланс спроса и предложения может исправиться к 2010 году с выходом на рынок крупных проектов. Главным риском остаются задержки в строительстве.

Share of large deals is growing

Most of the deals closed 2007 were for the units over 10,000 sq m (over 74%), and about 10% of deals are for areas over 50,000 sq m. Leases are signed for longer terms — 7-10 years while 5 year leases were common just a year ago. There are examples of deals signed for 20 years. Increase in lease terms can be explained by market development and by requirements of bank offering financing and institutional investors.


Растет доля крупных сделок

Большинство сделок на рынке (более 74%) заключается на площади более 10 000 кв. м, и около 10% сделок составляют площади более 50 000 кв. м. Также увеличиваются сроки аренды. Сейчас договоры, как правило, подписываются на 7-10 лет, тогда как 5-летние договоры были распространены год назад. Есть примеры 20-летних договоров. Увеличение сроков договоров аренды связано с развитием рынка, а также с требованиями банков, предоставляющих финансирование, и институциональных инвесторов.

	2004	2005	2006	2007	2008F	2009F	
Stock (sq m '000)	1570	2160	2950	4272	5650	7300	Количество площадей ('000 кв.м)
Completions (sq m '000)	450	590	790	1318	1318	1650	Завершенные проекты ('000 кв.м)
Take-Up (sq m '000)	470	700	710	1280	1280	1700	Арендованные и купленные площади ('000 кв. м)
Vacancy Rate (%)	0.6	0.6	1	3.3	3.3	4	Доля свободных площадей (%)
Prime Base Rent (USD/sq m/annum)	135	135	140	140	140	150	Макс. базовые ставки аренды (USD/кв.м в год)

Hotel Market

РЫНОК ГОСТИНИЧНЫХ УСЛУГ

Continuing ARR Growth is Driven by Lack of Quality Supply and Strong Business Demand

Бум делового спроса на фоне нехватки качественного предложения — ARR продолжает расти

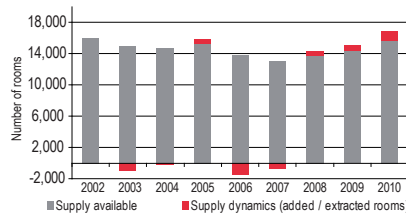
Moscow remains the most vibrant hotel market in Europe, featuring active entry of international brands, growing supply and impressive development pipeline. With strong demand for quality accommodations surpassing the existing supply, Moscow hotels are trading at spectacularly profitable rates.

Москва сегодня является одним из самых динамично развивающихся рынков Европы: на него активно выходят крупнейшие международные гостиничные компании, растет предложение гостиниц, линейка заявленных проектов впечатляет. Устойчивый рост спроса на качественное размещение по-прежнему превышает предложение, что приводит к блестящим показателям работы существующих гостиниц Москвы.

Supply

Compared to other major European cities, Moscow is clearly lacking hotel supply. In fact, the quality supply accounts for roughly 13,400 rooms, with only 45% of room stock — under professional branded management. Current supply is mainly concentrated in the upscale segment (60% of total quality stock), while budget & mid-market segment is dominated by large-scale Soviet-built properties. The market is yet to see branded budget product, and the future supply is likely to increase primarily through upscale hotels.

Moscow quality hotel room supply
Предложение современного стандарта



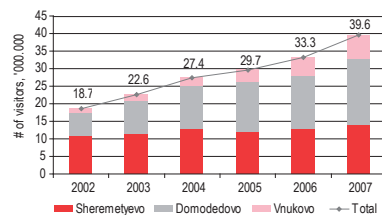
Предложение

По сравнению с крупнейшими европейскими столицами, Москва испытывает явный дефицит гостиниц. Объем качественного предложения города сегодня составляет около 13 400 номеров, из которых всего 45% под управлением международных операторов. Порядка 60% всего качественного номерного фонда Москвы представлено высококлассными отелями, тогда как в среднеценовой и бюджетной категориях преобладают крупные отели советской постройки. Появление брендовых бюджетных продуктов все еще задерживается, предложение продолжит расти в основном за счет высококлассных гостиниц.

Demand

Due to its strong business profile, Moscow is profiting from a booming hotel demand, largely initiated by corporate and FIT travellers paying premium room rates. Along with increasing number of international tourists (4 mln arrivals in 2007), domestic tourism is expanding on the back of rising incomes and economic growth across the country. All three international Moscow airports are demonstrating strong results with 39.6 mln passengers served in 2007.

Moscow airports passenger traffic
Пассажиропоток аэропортов Москвы



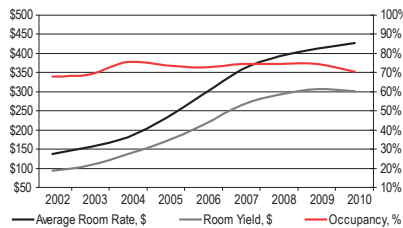
Спрос

Москва — признанный деловой мегаполис, благодаря чему столичный гостиничный рынок испытывает настоящий подъем. При этом основной спрос приходится на долю корпоративных и индивидуальных приезжих (FITs), которые платят более высокие цены за проживание. Помимо растущего числа иностранных туристов (4 млн. приезжих в 2007 году), на фоне роста доходов населения и экономического подъема страны, увеличивается доля внутреннего туризма. Деятельность трех международных аэропортов Москвы также демонстрирует устойчивый рост — в 2007 году общий пассажиропоток составил 39,6 млн.

Trading

Following three years of substantial growth, Moscow extended its positive performance in 2007, driven by buoyant business demand on the back of the limited hotel supply. Average citywide occupancy for quality hotel rooms stood at approximately 73%, while the average room rates reached USD356 (22% growth YoY), altogether ranking Moscow as the most expensive destination in Europe.

Moscow quality hotel performance
Показатели деятельности качественных гостиниц



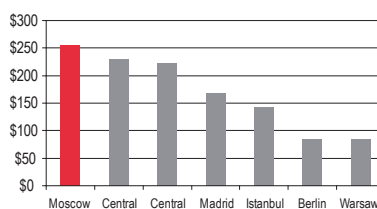
Показатели деятельности

Стремительное развитие гостиничного рынка Москвы, наблюдаемое в течение нескольких лет и во многом обусловленное устойчивым спросом со стороны деловых приезжих и ограниченным предложением гостиниц, получило уверенное продолжение и в 2007 году. По итогам 2007 года средняя загрузка качественных отелей Москвы составила 73%, а средняя стоимость номера достигла уровня в USD356 (рост на 22% по сравнению с показателем 2006 года), благодаря чему Москва заняла первое место в рейтинге самых дорогостоящих европейских столиц.

Trends

Current economic stability and impressive development outlook drive strong business demand and growing number of visitors. The immediate pipeline suggests that quality supply is unlikely to increase significantly in the medium term (the 275-room Hilton Leningradskaya and the 118-room Park Inn Sadu are the major anticipated entries in 2008). This will maintain profitable performance of the Moscow hospitality sector.

Room yield in quality supply in European cities
Доходность в качественных гостиницах Европы



Тенденции рынка

Стабильность развития экономики и впечатляющие темпы строительства способствуют стабильному росту спроса со стороны бизнес-сегмента и увеличению туристических потоков в столицу. Значимыми событиями на рынке Москвы в 2008 году станет появление двух гостиниц — Hilton Leningradskaya (275 номеров) и Park Inn Sadu (118 номеров). Таким образом, существенного увеличения качественного предложения в краткосрочной перспективе не ожидается, что, в свою очередь, будет способствовать положительной динамике деятельности гостиничного рынка Москвы.

	2004	2005	2006	2007	2008F	2009F	
Quality supply (number of rooms)	14,715	15,311	13,800	13,428	13,693	14,399	Качественный номерной фонд (кол-во номеров)
Occupancy, %	75.7	73.9	72.7	73.1	73.3	73.2	Уровень загрузки, %
Average Room Rate (ARR), USD	181.8	231.0	294.0	355.7	391.2	410.8	Средняя стоимость номера (ARR), USD
Room Yield, USD	137.6	170.7	213.7	260.0	286.9	300.8	Уровень доходности на номер, USD

Market Practice

Практика, принятая на рынке

Purchase Cost Summary

Registration fee	USD175
Notary fee	1.5%
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

Currently, 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

Сделки купли-продажи

Регистрация	USD175
Услуги нотариуса	1,5 %
Агентские услуги	2-3% от стоимости сделки плюс НДС
НДС	НДС 18% от стоимости здания; не применимо при покупке акций компании

На данный момент землю можно только арендовать на максимально возможный срок в 49 лет с возможностью продления. Держатель арендных прав платит ежегодную земельную ренту

Leasing Practice — Offices

Lease length	Class A — 5 to 7 years (10-year leases are emerging in Moscow) Class B+/B- — 3 to 5 years
Payment terms	quarterly in advance; rents denominated mainly in USD but paid in Russian roubles
Rental deposit	Class A — 3 months or bank guarantee Class B+/B- — 0 to 3 months
Rent reviews	Indexed by CPI or other indices, sometimes fixed
Repairs	External/structural works and common areas: the responsibility of the landlord, Internal works: usually in shell & core, the responsibility of the tenant (sometimes the landlord partly compensates tenants for their expenditures). Classes B+/B- might be the responsibility of the landlord.
Leasing fees	7-10% of annual rent payable by the landlord and/or tenant

Практика аренды офисных площадей

Срок аренды	Класс А — от 5 до 7 лет (на Московском рынке срок аренды начинает увеличиваться до 10 лет); Класс В+/В- — от 3 до 5 лет
Условия оплаты	авансовые поквартальные платежи; ставки аренды указываются в долларах США, но оплачиваются в рублях.
Депозит	Класс А — плата за три месяца или банковская гарантия, класс В+/В- — плата за 0-3 месяца
Пересмотр ставок	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), классы В+/В- — за счет арендодателя. Внешние работы и помещения общего пользования — за счет арендодателя
Агентские услуги	7-10% от суммы арендной платы в год, оплачиваются арендодателем и/или арендатором

Leasing Practice — Retail

Lease length	3 to 5 years (10-year and longer leases are now signed by anchor tenants)
Payment terms	monthly or quarterly in advance, rents nominated in USD/Euro but paid in Russian roubles
Rental deposit	2-3 months deposit plus rent prepayment 2-3 months in advance (or a bank guarantee for anchor tenants)
Rent reviews	usually rental growth by 2-5% every year is stipulated by lease agreement
Repairs	the responsibility of the tenant for internal works and of the landlord for external and common areas
Leasing fees	4-6% of annual rent payable by landlord or tenant

Практика аренды торговых площадей

Срок аренды	от 3 до 5 лет, для якорных арендаторов — 10 лет
Условия оплаты	ежемесячные/ежеквартальные взносы в рублях по курсу доллара США/Евро
Депозит	депозит в размере 2-3 месяцев базовой арендной платы плюс предоплата за 2-3 месяца (в отношении якорных арендаторов обычно применяется банковская гарантия)
Пересмотр ставок	в контракте обычно предусмотрен ежегодный рост базовой арендной платы на 2-5%
Ремонтные работы	внутренние — за счет арендатора, внешние и помещения общего пользования — за счет арендодателя
Агентские услуги	4-6% от суммы арендной платы в год, оплачиваются арендодателем или арендатором

Leasing Practice — Warehouses

Lease length	Class A — 7-10 years, class B — 3-5 years
Payment terms	monthly or quarterly in advance, rents denominated in USD/EURO but paid in Russian roubles
Rental deposit	3 to 6 months
Rent reviews	Indexation according by CPI or other indices
Leasing fees	8-10% of annual rent payable by landlord or tenant

Практика аренды складских помещений

Срок аренды	Класс А — 7-10 лет, Класс В — 3-5 лет
Условия оплаты	Ежемесячный или ежеквартальный аванс, ставки выражены в долларах США или евро, но выплаты производятся 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, выплачиваемой арендодателем или арендатором

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).

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).

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 или 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 законченных 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.

Jones Lang LaSalle
Russia & CIS Headquarters
52/3 Kosmodamianskaya Emb.
115054 Moscow, Russia
tel. +7 495 737 8000
fax +7 495 737 8011/12
www.joneslanglasalle.ru

St. Petersburg
13 Fontanka Emb.
191011 St. Petersburg, Russia
tel. +7 812 363 3231
fax +7 812 363 3230

Almaty
172, Dostyk St.,
050051, Almaty, Kazakhstan
tel. +7 727 261 9026
fax +7 727 261 9027

Kiev
Shelkovichnaya St., 42-44,
01601 Kiev, Ukraine
tel. +38 044 496 0812
fax +38 044 496 0813

