



JONES LANG
LASALLE®

Рынок недвижимости в Москве

Office market's supply/demand
imbalance spurs prime rent growth

Moscow retail market is expanding
dramatically

Warehouses will remain expensive

Moscow City

Profile

Дисбаланс спроса и
предложения на офисном рынке
способствует росту ставок
аренды

Объем московского рынка
розничной торговли растет
высокими темпами

Складские помещения будут
оставаться дорогими



September 2007

RUSSIAN ECONOMY GETS ANOTHER BOOST FROM ACCELERATED INVESTMENT GROWTH WHILE CAPITAL INFLOW REACHES RECORD LEVEL

РОССИЙСКАЯ ЭКОНОМИКА УСКОРИЛАСЬ НА ФОНЕ ОЖИВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ АКТИВНОСТИ И РЕКОРДНОГО ПРИТОКА КАПИТАЛА В СТРАНУ

Strong investment performance has reignited economic growth. Although the foreign trade balance has begun to decline, record capital inflows maintained high net currency inflows. The investor comfort is underpinned by robust economic performance and stable political situation, which will continue attracting strong interest.

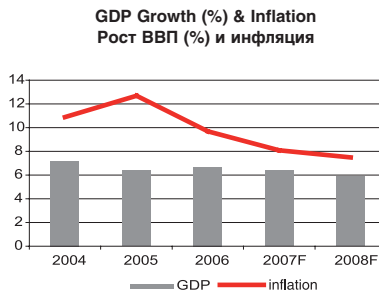
Заметное оживление инвестиционной динамики в текущем году ускорило рост экономики. Несмотря на то, что внешнеторговый баланс начал снижаться, рекордный приток капитала обеспечил высокий чистый приток валюты. Хорошие экономические показатели и стабильная политическая ситуация поддерживают высокую инвестиционную привлекательность.

Macroeconomic Growth

Source/Источник: Росстат, Jones Lang LaSalle

Макроэкономический рост

The economy has produced another spurt, growing by 7.8% YoY in H1 2007. Improved industrial performance has been backed by accelerating investment dynamics. Unfortunately, inflation has reversed its downward trend reaching 8.7% YoY in July, in large part due to strong global food prices. High money supply growth is the dominant inflationary driver. Inflation remains the key concern of the population. Therefore, the Bank of Russia would have to revalue the rouble in order to meet the annual 8.0% CPI target.



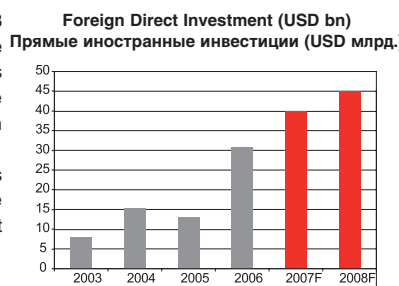
В экономике наблюдается новый этап ускорения, отмеченный ростом ВВП на 7,8% за 1-е полугодие 2007 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Улучшение показателей промышленности сопровождается ускоренными темпами инвестиционной активности. К сожалению, снижение инфляции прекратилось, и годовой рост цен на конец июля составил 8,7%. Весомый вклад внесло повышение мировых цен на продукты питания. Но все же основным фактором остается рост денежной массы. Рост цен остается одной из ключевых проблем населения. Таким образом, Банк России будет вынужден продолжить укрепление рубля для того, чтобы годовая инфляция удержалась в заявленных пределах 8%.

Investment Market

Source/Источник: Банк России, Jones Lang LaSalle

Рынок инвестиций

Political risks connected with the March 2008 presidential elections seem to have declined in the beginning of the year. Foreign capital inflows reached record levels (USD67 bn in H1), with a large part coming as FDI, which reached USD22.7 bn in H1 vs. USD17.6 bn a year ago. Although we believe the upbeat investor mood has become to tone down as elections approach, the overall annual performance will easily exceed last year's levels.



Политические риски, связанные с предстоящими в 2008 году президентскими выборами, снизились в начале года. Приток иностранного капитала достиг рекордного уровня (USD67 млрд. в 1-м полугодии), а объем прямых иностранных инвестиций возрос с USD17,6 млрд. до USD22,7 млрд. Несмотря на то, что, по нашим оценкам, повышенный энтузиазм инвесторов слегка остынет в связи с выборами, общие показатели за год легко превысят прошлогодний уровень.

Real Estate Investment

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Инвестиции в недвижимость

Moscow dominated the Russian investment market in H1 2007 with approximately 93% of national investment transactions. Increased market transparency, growing investor confidence and an expanding base of high quality investment assets is positively influencing the market's liquidity and attracts foreign investors. The inability of developers to keep up with demand has contributed to escalating capital values and hardening net initial yields.

Sector / Сектор	Prime Yield (%) / Ставки минимальной доходности	Change / Изменение
Office / Офисы	8	↓
Shopping Centres / Торговые центры	8.5	↓
Warehouses / Склады	10	↔

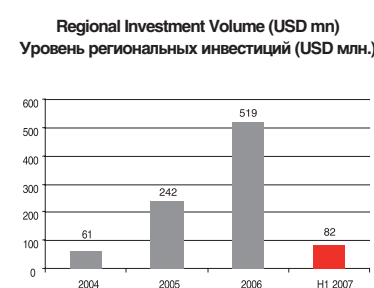
Москва с большим отрывом лидирует на российском инвестиционном рынке — в 1-й половине 2007 года на Москву пришлось примерно 93% всех инвестиционных сделок с недвижимостью в стране. Рост прозрачности рынка и доверия инвесторов вместе с увеличением предложения высококачественных инвестиционных активов положительно влияют на ликвидность рынка, тем самым, привлекая все большее внимание иностранных инвесторов. Неспособность девелоперов полностью удовлетворить растущий спрос приводит к росту цен на недвижимость и к снижению минимальных ставок доходности.

Regional Real Estate Investment

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Рынок региональных инвестиций

In H1 2007, the share of regional investment volumes continued to grow. Since 2004, more than USD900 mn has been invested into regional commercial real estate. The regional property market has been characterized by a limited stock of modern, high quality properties, partially restraining the development of the investment market. Increasing numbers of high quality properties have begun to appear in millioniki cities. Sizeable sales and acquisitions have been completed in Volgograd, Yekaterinburg, Samara, St Petersburg, Kazan, Krasnoyarsk, Naberezhnie Chelny and Astrakhan.



В 1-й половине 2007 года доля инвестиций в регионы России продолжала расти. С 2004 года более USD900 млн. было инвестировано в региональную коммерческую недвижимость. Изначально этот рынок характеризовался ограниченным объемом современной недвижимости высокого качества, тем самым ограничивая развитие инвестиционного рынка. Рост предложения высококачественной недвижимости начался в городах-миллиониках. Крупные сделки были осуществлены в Волгограде, Екатеринбурге, Самаре, Санкт-Петербурге, Казани, Красноярске, Набережных Челнах и Астрахани.

Key Economic Indicators

Source/Источник: Росстат, Банк России, Jones Lang LaSalle

Основные экономические показатели

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
Inflation (%)	12.0	11.7	10.9	9.0	8.0	6.8	Инфляция (%)
RUB - USD exchange rate	30.69	28.81	28.3	27.17	25.74	24.75	Обменный курс РУБ/USD
GDP growth (%)	7.3	7.2	6.4	6.7	6.8	6.2	Рост ВВП (%)
Foreign direct investment (bn USD)	7.9	15.4	12.7	30.8	40.0	45.0	Прямые иностранные инвестиции (млрд. USD)
Population (mn)	144.17	143.47	142.7	142.1	141.5	140.9	Население (млн.)

**SUPPLY/DEMAND IMBALANCE SPURS PRIME RENT GROWTH
ДИСБАЛАНС СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ СПОСОБСТВУЕТ РОСТУ СТАВОК АРЕНДЫ**

In the first half of 2007 Moscow office market set another take-up record. New foreign companies entering the market and expansion of existing businesses resulted in the fact that in the first six months demand volume constituted two thirds of last year's figure. With supply still lagging behind demand prime rates are rapidly making Moscow as Europe's second most expensive office destination after London.

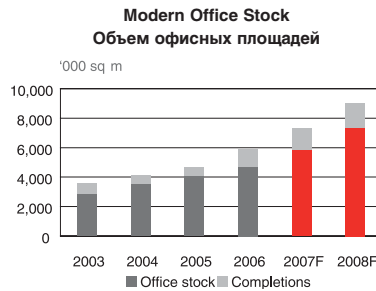
В 1-м полугодии 2007 года московский офисный рынок установил новый рекорд объема купленных и арендованных площадей. Приход новых иностранных компаний и расширение уже существующего бизнеса привели к тому, что объем спроса за первые 6 месяцев составил две трети величины за весь прошлый год. В условиях отставания роста предложения от спроса, максимальные ставки арендной платы увеличиваются значительными темпами, и по их уровню Москва по-прежнему занимает второе место в Европе, уступая лишь Лондону.

Supply

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Предложение

At the end of H1 2007 the overall volume of high quality offices in Moscow reached to 6.4 mln sq m with class B+ accounting for the largest share. Moscow remains one of the most dynamic markets in Europe. We expect over 1.3 mln sq m of high quality offices to be delivered to the market this year. However, despite the quick supply growth in supply, its volume remains insufficient. This is confirmed by one of the lowest vacancy rates in Europe, at 4% at by the end of H1 2007.



На конец первой половины 2007 года общий объем качественных офисных помещений в Москве составил 6,4 млн. кв. м с наибольшей долей площадей класса B+. Московский офисный рынок по-прежнему является одним из самых динамичных в Европе. По нашим прогнозам, к концу 2007 года на рынок будет выведено более 1,3 млн. кв. м качественных офисов. Однако, несмотря на высокие темпы роста предложения, его объем все еще недостаточен. Подтверждением этому является одна из самых низких долей свободных площадей в Европе, составившая 4% на конец первого полугодия 2007 года.

Demand

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Спрос

The ongoing economic growth and further expansion of foreign companies on the Russian market are stimulating demand growth for Moscow offices. Take up during the first 6 months of 2007 amounted to 935,000 sq m and by the end of 2007 is forecasted to exceed the 2006 level by 23%. Among the most active tenants are Russian financial companies, consultants as well as foreign production companies.



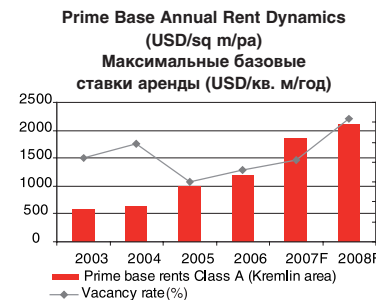
Продолжающийся рост экономики страны и дальнейшая экспансия иностранных компаний на российском рынке способствуют значительному росту спроса на московские офисные помещения. Объем купленных и арендованных площадей за первые 6 месяцев 2007 года составил около 935 000 кв. м, и к концу года по прогнозам превысит уровень 2006 года на 23%. Наиболее активными арендаторами являются российские компании финансовой сферы, компании сферы деловых услуг и иностранные производственные компании.

Rents

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Ставки аренды

In the environment of high demand and limited supply, prime office rents continued to grow. During H1 2007 they increased by 25% and reaching USD1,500 per sq m per year. Base rents for all office classes grew as well. Demand for high quality premises located in the centre of the city remains high. Prime office space is quite limited, and tenants are ready to pay for a central and prestigious location of their office.



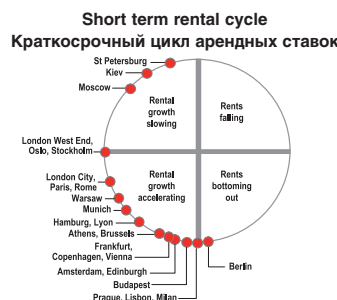
В условиях высокого спроса и ограниченного предложения, максимальные ставки арендной платы на качественные офисные помещения продолжили свой рост, и во 2-м квартале 2007 года достигли USD1 500 кв. м в год, превысив уровень конца прошлого года на 25%. Базовые ставки аренды для всех классов также возросли. Спрос на качественные объекты, расположенные в центре города, по-прежнему высок. Их число остается небольшим, и арендаторы готовы платить высокие ставки за центральное престижное расположение офиса.

Forecast

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Прогноз

In the second half of 2007 and in 2008 Moscow office market will continue to actively develop. By the end of 2008 the supply of high quality office space in Moscow will increase by 50% compared to the year end of 2006. Further economic growth of the country will contribute to high office demand. However, supply will continue to lag behind the demand resulting in continued rents growth and vacancy rate not exceeding 6.2%.



Во 2-м полугодии 2007 года и в 2008 году московский рынок офисных помещений продолжит свое активное развитие. На конец 2008 года предложение качественных офисных площадей в Москве увеличится более чем на 50%, к уровню конца 2006 года, а дальнейший экономический рост будет способствовать высокому спросу на офисную недвижимость. Тем не менее, предложение по-прежнему будет отставать от спроса, в результате чего рост ставок продолжится, а доля свободных площадей не превысит 6,2%.

Key Indicators

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Основные факторы

	2002	2003	2004	2005	2006	2007F	2008F	
Stock (sq m '000)	2920	3600	4160	4690	5780	7340	9000	Количество площадей ('000 кв. м)
Completions (sq m '000)	370	700	600	590	1100	1460	1680	Завершенные проекты ('000 кв. м)
Take-Up (sq m '000)	440	660	860	970	1200	1740	1980	Арендованные и купленные площади ('000 кв. м)
Vacancy Rate (%)	5.3	4.2	4.9	3.0	2.9	4.1	6.2	Доля свободных площадей (%)
Prime Base Rent (USD/sq m/па)	575	580	650	1000	1300	1850	2100	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 high 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 a middle class, the prime target audience of high quality retail space. According to Rosstat, consumers spend over 70% of their earnings on retail shopping.

Спрос на торговые площади в Москве значительно опережает предложение: уровень свободных площадей в качественных торговых центрах составляет менее 1% с 2004 года, несмотря на то, что в период с 2004 года по 2007 год 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. Доля потребительских расходов по данным Госкомстата составляет более 70%.

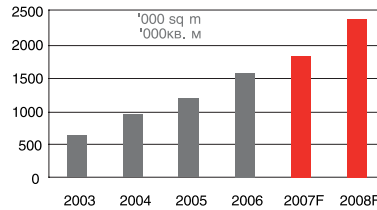
Supply

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Предложение

In H1 2007, the Moscow market experienced an upsurge in supply of quality shopping centre space. A number of quality projects, including Schuka, Mosmart on Borovskoe Shosse and Global City-II have opened during H1 2007 adding 90,400 sq m to Moscow's shopping centre stock, which reached 1,645,830 sq m.

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



В 1-м полугодии 2007 года наблюдался значительный рост предложения качественных торговых площадей. Такие проекты, как Щука, Мосмарт на Боровском шоссе и Глобал Сити-II добавили 90 400 кв. м к предложению торговых площадей в городе. Общий объем качественных торговых площадей составил к концу первого полугодия 2007 года 1 645 830 кв. м.

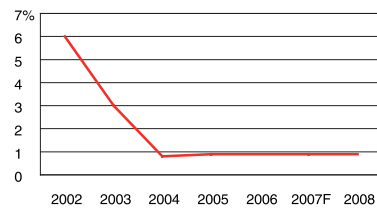
Demand

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. The number of shopping centres increases, but the market is far from saturation.

**Vacancy Rate
Уровень свободных площадей**



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 от насыщения.

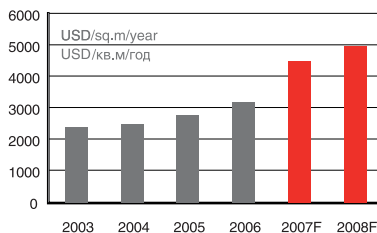
Rents

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Ставки аренды

Moscow high-quality shopping centre rents went up by 10% during H1 2007, and prime base rents reached USD3,100-3,400 per sq m pa (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 на качественные торговые площади в московских торговых центрах выросли на 10% в течение первого полугодия 2007 года. Уровень максимальных базовых ставок достиг 3 100 - 3 400 USD за кв. м в год (для магазинов площадью 100 кв. м в торговых галереях, расположенных на первом этаже). Качество торгового центра остается ключевым параметром определения уровня ставок аренды. Самые высокие ставки аренды отличают торговые площади, расположенные внутри Садового кольца.

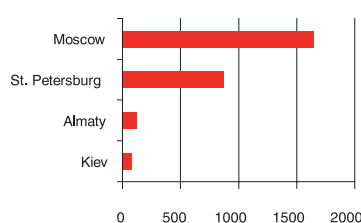
Market Saturation

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Прогноз насыщения рынка

Current stock of high quality retail space in Moscow is far ahead 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 157 sq m. For comparison, the European average is about 350 sq m. This gap indicates that Moscow has high potential in terms of personal disposable income growth and changes in customer preferences.

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



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 157 кв. м. При этом среднеевропейский показатель составляет порядка 350 кв. м. Это говорит о том, что Москва имеет высокий потенциал дальнейшего 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)	624	941	1,179	1,555	1,816	2,370	Количество площадей ('000 кв. м)
Completions (sq m '000)	160	371	238	376	261	554	Завершенные проекты ('000 кв. м)
Vacancy Rate (%)	3.0	1.0	0.8	0.9	0.9	0.9	Доля свободных площадей (%)
Prime Base Rent (USD/sq m/pa)	2,400	2,500	2,800	3,000	3,600	4,000	Макс. базовые ставки аренды (USD/кв. м. в год)

**WAREHOUSES WILL REMAIN EXPENSIVE
СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ БУДУТ ОСТАВАТЬСЯ ДОРОГИМИ**

Supply of warehouse space in Moscow remains low relative to developed European cities. Existing stock (3.2 mn sq m) is well behind the quickly expanding demand. Many large-scale projects have been announced for the next few years. At the same time, several projects originally expected to be delivered in 2007 have been postponed. Such delays have become common practice for the market. We expect these delays to continue over the medium term, keeping supply growth steady.

Недостаток складских помещений высокого качества на московском рынке продолжает оставаться ощутимым. Новые проекты, выходящие на рынок лишь частично удовлетворяют растущий спрос. Однако задержки с завершением проектов способствуют тому, что доля свободных площадей остается одной из самых низких в Европе. Эти задержки, а также рост стоимости строительства, обеспечат высокий уровень арендных ставок в ближайшие несколько лет.

Supply

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Предложение

Supply of warehouse space in Moscow remains low relative to developed European cities. Existing stock (3.2 mn sq m) is well behind the quickly expanding demand. Many large-scale projects have been announced for the next few years. At the same time, several projects originally expected to be delivered in 2007 have been postponed. Such delays have become a common practice for the market. We expect them to continue in the medium term, thus keeping the supply growth steady.



Объём предлагаемых складских помещений в Москве продолжает оставаться низким в сравнении с развитыми европейскими городами. Существующий в настоящий момент объём предложения (3,2 млн. кв. м) на порядок меньше быстро растущего спроса. На ближайшие годы заявлено завершение ряда крупномасштабных проектов. Однако завершение некоторых проектов, планировавшихся к сдаче в 2007 году, было отложено. Такие задержки стали обычными для рынка. По нашим прогнозам, эта тенденция будет продолжаться, способствуя медленному росту предложения на рынке.

Demand

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Спрос

Demand continues to expand supported by vigorous economic growth and retail sector expansion. The first half of 2007 set a record in take-up, at a level near the total for the whole of 2006. Demand growth and a lack of supply available for lease have resulted in the lowest vacancy rates in Europe (0.6%). Due to low availability, companies usually pre-lease space during the construction stage. At the same time, regular project delays force potential tenants to wait for construction work to start, before signing a lease agreement.



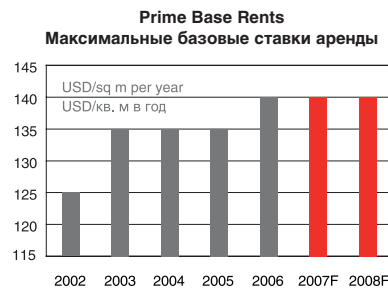
Благодаря продолжающимся активному развитию экономики и расширению сектора розничной торговли, спрос продолжает расти быстрыми темпами. 1-е полугодие 2007 года установило рекорд по объёму арендованных и купленных площадей — он был примерно равен аналогичному показателю за весь прошлый год. Рост спроса в сочетании с недостатком площадей, предлагающихся в аренду, явился причиной самого низкого в Европе показателя доли свободных площадей (0,6%). Из-за нехватки свободных помещений, компании обычно предварительно арендуют помещения ещё на стадии строительства объектов. В то же время, постоянные задержки проектов вынуждают потенциальных арендаторов не спешить с заключением сделок.

Rents

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Ставки арендной платы

Prime warehouse rents in Moscow remain among the highest in Europe at USD115-140. High rents are supported by lack of quality space combined with rising demand and escalating construction costs. Jones Lang LaSalle expects that the completion of new large-scale projects in 2007-2008 will lead to rental stabilization over the next few years. However, construction delays remain the key risk factor.



Максимальные базовые ставки в Москве остаются одними из самых высоких в Европе — USD115-140. Их уровень поддерживается недостатком качественных складских помещений в сочетании с растущим спросом и увеличивающимися строительными расходами. Мы ожидаем, что завершение ряда крупных проектов в 2007-2008 годах приведёт к стабилизации арендных ставок на ближайшие несколько лет. Однако задержки в строительстве объектов продолжают оставаться главным фактором риска.

Demand Distribution

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Распределение спроса

Retail operators, distribution companies and logistic operators are currently the most active occupiers of high quality warehouse space. This reflects the growing importance of Moscow as the major Russian transportation hub and rapid growth of retail sector in the city. Retail companies operating in Moscow prefer having warehouses closer to city borders. Logistic providers prefer more distant locations but good transportation access is critical for them.



Розничные операторы, дистрибьюторские компании и логистические операторы — основные арендаторы складских помещений высокого качества на данный момент. Это следствие растущего значения Москвы как транспортного центра страны и города с быстро развивающимся рынком розничной торговли. Торговые операторы, работающие в столице, предпочитают иметь складские помещения близко к городу. Логистические операторы предпочитают более отдаленное расположение, но для них главный фактор — транспортная доступность.

Key Indicators

Sources: Jones Lang LaSalle Research

Основные факторы

	2002	2003	2004	2005	2006	2007F	
Stock (sq m '000)	900	1120	1570	2160	2950	3770	Количество площадей ('000 кв. м)
Completions (sq m '000)	115	220	450	590	790	820	Завершенные проекты ('000 кв. м)
Take-Up (sq m '000)	170	290	470	700	710	1100	Арендованные и купленные площади ('000 кв. м)
Vacancy Rate (%)	0.5	0.5	0.6	0.6	1.0	1.0	Доля свободных площадей (%)
Prime Base Rent (USD/sq m/pa)	125	135	135	135	140	140	Макс. базовые ставки аренды (USD/кв. м год)

Vladimir Pantyushin
National Director, Research
vladimir.pantyushin@eu.jll.com

Olga Rybakova
Head of Warehouse Research
olga.rybakova@eu.jll.com

Jones Lang LaSalle's Economic and Strategic Research Group produces a variety of real estate research products for a public audience and for our clients, including in-depth market analysis. To learn more about our research and other available products please contact us directly.

In H1 2007, real estate investment purchases attributed to 'unlisted investment companies' comprised the largest share (39%) of the Russian market. This is in sharp contrast to 2006, when this type of investors accounted for approximately 4% of purchasers. 'Unlisted' is a broad category of real estate investors including venture funds, fund managers and syndicated property trusts. This category may also include unlisted open-ended or closed-ended indirect vehicles, private equity funds, hedge funds, unlisted REITs and bank-sponsored funds.

Uncharacteristically, foreign investors contributed to a significant majority of total acquisitions on the Russian property market in H1 2007. More than 80% of acquisitions were completed with capital from outside sources. This is in direct contrast with 2006, when the balance between foreign and domestic capital was around 60:40, respectively. This year, the largest investment transaction was completed by a Canadian investment company, a forward purchase a luxury shopping center, currently under construction. The estimated volume of the transaction was approximately USD500 mn. The second largest transaction (by volume) was closed by AFI Development in May 2007 with the acquisition of a business center and adjacent land plot located in Moscow for USD234 mn.

В 1-й половине 2007 года наибольшая доля (39%) инвестиционных покупок недвижимости на российском рынке пришлось на "непубличные инвестиционные компании". Кардинально противоположная ситуация наблюдалась в 2006 году, когда этот тип инвесторов составлял лишь около 4% покупок. "Непубличные инвестиционные компании" — это широкая категория инвесторов в недвижимость, включающая венчурные фонды, управляющие компании и синдицированные трастовые фонды по управлению недвижимостью. Эта категория может также в себя включать непубличные открытые и закрытые инвестиционные фонды, хедж-фонды, непубличные инвестиционные трасты недвижимости (REIT), а также банковские фонды.

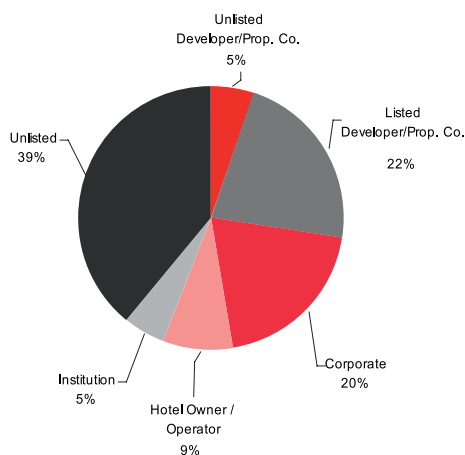
Абсолютное большинство приобретений (более 80%) на российском рынке недвижимости в 1-й половине 2007 года было совершено иностранными инвесторами. В прошлом году наблюдалась несколько другая картина, когда соотношение зарубежного и отечественного капитала составляло 60:40. В этом году крупнейшая инвестиционная операция была проведена канадской инвестиционной компанией. Это была форвардная покупка торгового центра класса люкс, находящегося в настоящий момент на стадии строительства. Объем транзакции оценен примерно в USD500 млн. Вторая по объему сделка была реализована компанией AFI Development в мае 2007 года. Сделка включала покупку бизнес-центра и прилегающего земельного участка, расположенного в Москве, за USD234 млн.

Real estate investment transactions structure

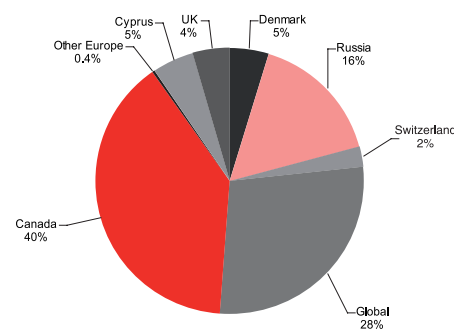
Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость

Purchasers Type (%), H1 2007 / Тип инвесторов



Investors Origin (%), H1 2007 / Инвестор, страна



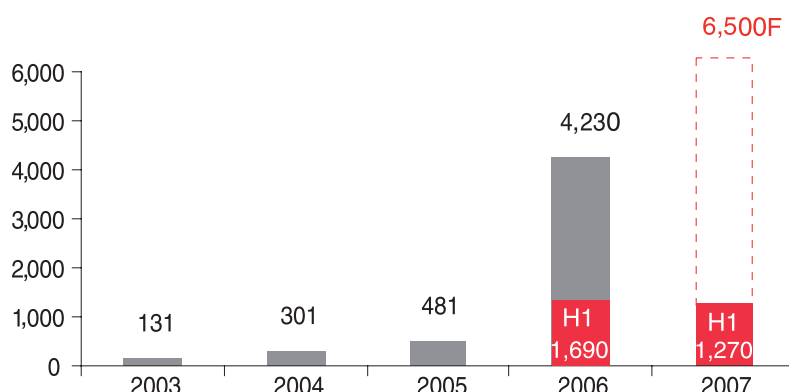
Jones Lang LaSalle Research anticipates that these trends will change significantly in the short term. Unlisted developers and property companies are expected to gain a larger share of acquisitions in H2, as are listed developers and property companies. In terms of origin of capital, we expect Russian investors to maintain a significant stake in their own market. Expected large-scale acquisitions by Russian unlisted developers and property companies could bring the domestic share of transactions to a similar level of that in 2006. At the same time, the inflow of foreign capital will continue to grow, as investor confidence increases and market liquidity improves.

Отдел экономических и стратегических исследований Jones Lang LaSalle ожидает значительное изменение этих тенденций в ближайшее время. Мы ожидаем, что доля покупок непубличными девелоперскими компаниями во 2-ой половине 2007 года возрастет, также как и доля публичных девелоперов и инвестиционных компаний. Мы также ожидаем, что российские инвесторы существенно выровняют свою позицию по отношению к иностранным компаниям, доведя ее до уровня близкого к прошлогоднему. В тоже время, по мере роста инвестиционной привлекательности рынка, и его ликвидности произойдет приток иностранного капитала.

Real Estate Investment Volume Dynamics (USD mn)

Source/Источник: Jones Lang LaSalle

Динамика объема инвестиций в коммерческую недвижимость (млн. долл.)



Market Practice
Практика, принятая на рынке
Purchase Cost Summary

Registration fee	USD 175
Notary's fee	1.5%
Agent's fee	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 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 to 7 years (10-year leases are rare 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

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

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 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

Сделки купли-продажи

Регистрация	175 долл. США
Услуги нотариуса	1,5 %
Агентские услуги	На данный момент землю можно только арендовать на максимально возможный срок в 49 лет с возможностью продления. Держатель арендных прав платит ежегодную земельную ренту 2-3% от стоимости сделки плюс НДС
НДС	НДС 18% от стоимости здания; не применимо при покупке акций компании

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), класс 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

Условия аренды торговых площадей Москвы

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

Практика аренды складских помещений

Срок аренды	Класс А — 5-10 лет, Класс В — 3-5 лет
Условия оплаты	Ежемесячный или ежеквартальный аванс, номинальная стоимость ставок выражена в долларах США, 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

Definitions 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 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).

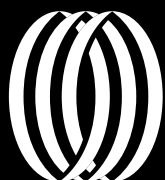
Объем завершенного строительства — количество площадей, строительство которых было завершено в отчетном периоде (обычно за год или прогноз на 3 года). Этот показатель включает как новые, так и реконструированные здания, которые были существенно модернизированы.

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 3272 61 9026
fax +7 3272 61 9027

Kiev
Sholkovichna St., 42-44,
01601 Kiev, Ukraine
tel. +38 044 490 12 03/04
fax +38 044 490 12 06



JONES LANG
LASALLE®