

3 КВАРТАЛ | 2011

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3 QUARTER | 2011

COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET OVERVIEW



Содержание

Обзор инвестиционного рынка	2
Обзор рынка офисных помещений	6
Обзор рынка складских помещений	13
Обзор рынка торговых помещений	19

Contents

Investment Market Overview	2
Office Market Overview	6
Warehouse Market Overview	13
Retail Market Overview	19

ОБЗОР ИНВЕСТИЦИОННОГО РЫНКА | INVESTMENT MARKET OVERVIEW

Третий квартал 2011 года для российского рынка инвестиций в коммерческую недвижимость оказался почти втрое результативнее аналогичного периода 2010 года: \$852,3 млн. против \$293 млн. соответственно. Таким образом, объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость за первые три квартала 2011 года составил \$4,9 млрд., что уже на 17,3% превышает суммарный объем инвестиций за весь 2010 год (\$4,17 млрд.).

По итогам первых девяти месяцев 2011 года наибольшая доля инвестиций — 37% — пришлось на сегмент торговой недвижимости. Помимо знаковых транзакций, заключенных в первом полугодии (например, покупка компанией Fort Group портфеля торговой недвижимости сети «Макромир» в Санкт-Петербурге, продажа компанией МТЗ «Рубин» торговых центров «Горбушкин Двор» и «Филион», приобретение компанией «РМБ-Инвест» трех торговых центров «МетроМаркет» у компании Capital Group и др.), в данном сегменте можно отметить ряд примечательных сделок, закрытых в период с июля по сентябрь. Так, группа компаний «Ташир» приобрела проект торгово-развлекательного центра имени Райкина (ул. Шереметьевская) у корпорации «ОПИН». Эта сделка стала единственной в третьем квартале, заключенной в отношении объекта незавершенного строительства, объем сделки — \$50 млн. Фонд Romanov Property Holdings Fund стал новым собственником торгового комплекса Dream House (общая площадь — 13 000 кв.м) в подмосковной Барвихе. В Санкт-Петербурге была закрыта инвестиционная сделка в торговом сегменте: банк ВТБ подписал с Jensen Group договор о продаже торгового центра «Пассаж» на Невском проспекте.

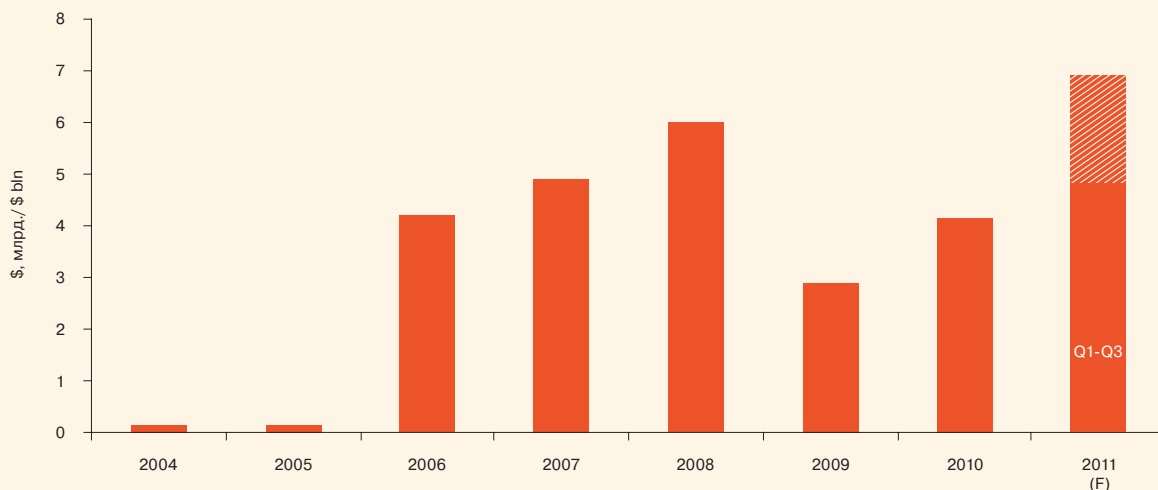
В сегменте офисной недвижимости (34% от общего объема инвестиций в период с января по сентябрь) в третьем квартале текущего года можно отметить сделку фонда UFG Real Estate по покупке бизнес-центра «Конкорд» (включая торговый центр

The total investment volume into the Russian commercial real estate in Q3 2011 was almost three times larger than that in the same period of 2010: \$852.3 mln against \$293 mln. The overall investments into commercial real estate in the first three quarters of 2011 reached \$4.9 bln, which exceeds the total investments in 2010 by 17.3% (\$4.17 bln).

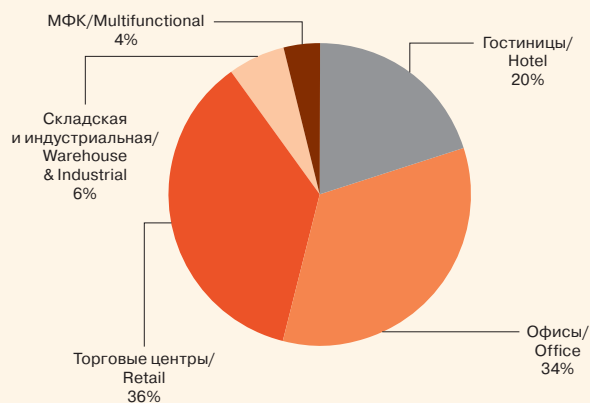
In the first 9 months of 2011 the largest portion of investment funds (37%) went towards the retail segment. Besides the landmark deals closed in H1 2011 (e.g., the purchase of real estate assets of St.Petersburg-based Makromir by Fort Group, the sale of Gorbushkin Dvor and Filion shopping centers by MTZ Rubin, and RMB-Invest purchasing three shopping centers under MetroMarket brand from Capital Group, etc.), there were some transactions between July and September which are also worth noting. Thus, Tashir Group purchased a project of Raikin shopping and entertainment center on Sheremetyevskaya Str. from OPIN corporation. This was the only transaction carried out with a property under construction, the total volume of the deal reached \$50 mln. Romanov Property Holdings Fund became the new owner of Dream House retail complex (GBA 13,000 sq.m) in Barvikha, Moscow region. Another investment deal involving a retail property was closed in St. Petersburg: VTB Bank sold Passazh shopping center on Nevskiy avenue to Jensen Group.

As for the office segment, which accounted for 34% of the total investment volume between January and September, the most remarkable deals in Q3 2011 were the acquisition of Concord business center (including MetroMarket shopping center) and Pushkin House from Capital Group by UFG Real Estate fund, and Heitman fund purchasing one of three office buildings of Metropolis multifunctional center (leasable area of the purchased building equals 22,170 sq.m) It is highly remarkable that all investment deals carried out in the office segment in Q3 2011 involved foreign capital.

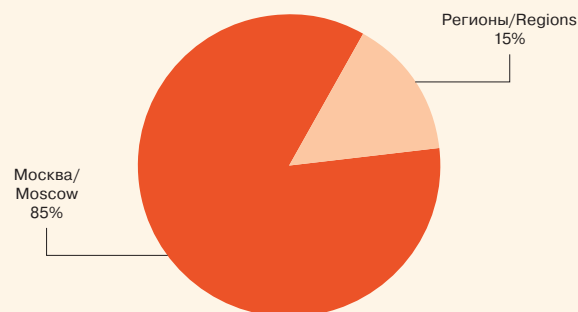
Динамика объема инвестиций в коммерческую недвижимость России, \$ млрд./
Commercial Real Estate Investment Volume Breakdown, Russia, \$ bln



Источник / Source: Praedium Oncor International

Распределение инвестиций по сегментам, I–III кв. 2011/
 Investment Volume Breakdown by Segments, Q1–Q3 2011


Источник / Source: Praedium Oncor International

 Инвестиции в российскую недвижимость, I–III кв. 2011/
 Russian Real Estate Investment Volume, Q1–Q3 2011


Источник / Source: Praedium Oncor International

«МетроМаркет» в его составе) и бизнес-центра «Пушкинский Дом» у компании Capital Group, а также приобретение фондом Heitman одного из трех офисных зданий класса А в многофункциональном комплексе «Метрополис». Арендуемая площадь указанного здания составляет 22 170 кв.м. Примечательно, что в III квартале 2011 года все инвестиционные сделки в офисном сегменте были заключены с участием иностранного капитала.

Сегмент гостиничной недвижимости, который в 2009–2010 годах инвесторы преимущественно обходили стороной, по результатам первых трех кварталов 2011 года вышел на третье место по объему капиталовложений (после торгового и офисного сегментов) — 19% от общей суммы инвестиций (или \$957,2 млн. в абсолютном выражении). В числе крупных инвестиционных сделок в III квартале в этом сегменте можно отметить покупку 49% акций ОАО «Декмос», владеющего гостиницей «Москва».

На сегменты складской и индустриальной и многофункциональной недвижимости пришлось 6% и 4% от общего объема инвестиций соответственно. В московском регионе в складском сегменте можно отметить следующую сделку:

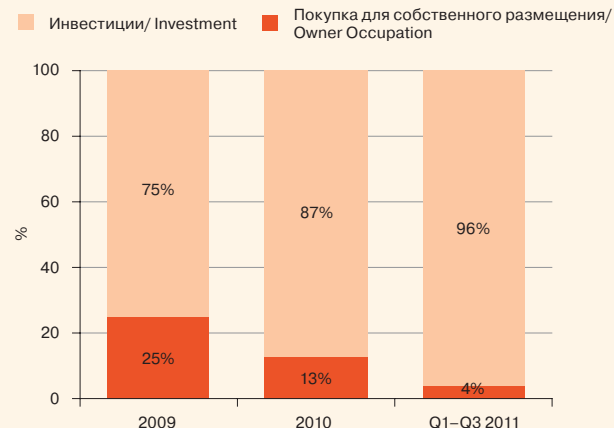
The segment of hotels that had been nearly neglected by investors throughout 2009–2010, by Q3 2011 became the third largest segment in terms of investment volume (right after retail and office segments) accounting for 19% of the total investment volume (or \$957.2 mln in absolute figures). The acquisition of 49% share in Dekmos OJSC (Hotel Moskva) is one of the largest investment transactions in Q3 2011.

The warehouse and industrial and multifunctional segments of commercial real estate account for 6% and 4% of the total investment correspondingly. The most noticeable event in Moscow region was the Raven Russia investment transaction of purchase 50% share in Vostochniy Industrial Park in Noginsk. Besides Raven Russia acquired 50% in Kulon-Pulkovo warehouse complex in St. Petersburg hence becoming the sole owner of that property as well.

Among other investment deals carried out in the regions of Russia was the purchase of a Park Inn Hotel in Izhevsk by Regional Hotel Chain. Overall the Russian regions accounted for 15% of the total investment volume in Q1–Q3 2011, while in the same period of 2010 this figure was only 3%.

 Распределение инвестиций по источнику капитала, 2009–III кв. 2011/
 Investment Volume Breakdown by Source of Capital, 2009–Q3 2011


Источник / Source: Praedium Oncor International

 Распределение инвестиций по типу сделки, 2009–III кв. 2011/
 Investment Volume Breakdown by Transaction Type, 2009–Q3 2011


Источник / Source: Praedium Oncor International

Примеры инвестиционных сделок, заключенных в I–III кварталах 2011 года/
Examples of Investment Transactions Closed in Q1–Q3 2011

Объект / Property	Город / City	Цена (\$ млн.) / Price (\$ mln)*	Продавец / Vendor	Инвестор / Investor
32,5% в проекте «Парк Сити» / 32,5% of Park City project	Москва / Moscow	76	Группа компаний ПИК / PIK Group of Companies	НОМОС-банк / NOMOS-bank
ТК «Esfera» / Esfera SC	Санкт-Петербург / Saint-Petersburg	12	RBI	Группа инвесторов / Group of Investors
БЦ «Белые ночи» / Belye Nochi BC	Санкт-Петербург / Saint-Petersburg	6,8	КУГИ Санкт-Петербурга / KUGI of Saint-Petersburg	ЗАО «Гоголя, 23» / ZAO «Gogolya, 23»
Гостиница «Союз» / Soyuz Hotel	Москва / Moscow	19*	Гост. комплекс «Лефортово» / Lefortovo hotel complex	Захар Илиев, Год Нисанов / Zakhar Iliev, God Nisanov
Гостиница «Пекин» / Pekin Hotel	Москва / Moscow	75*	ВАО «Интурист» / VAO Inturist	Система-Галс / Sistema-Hals
Портфель торговых центров «Макромир» / Macromir SC portfolio	Санкт-Петербург / Saint-Petersburg	Confidential	Макромир / Macromir	Fort Group
Складской комплекс «Южные Врата» / South Gate Warehouse Complex	Москва / Moscow	99,3	Giffels	Van Riet Capital and Latidge Investments Limited
3 торговых центра «МетроМаркет» ¹ / 3 MetroMarket Shopping Centers ¹	Москва / Moscow	Confidential	Capital Group	РМБ-Инвест / RMB-Invest
50% + 1 акция в проекте МФК в «Москва-Сити»	Москва / Moscow	125*	Emmamax International N.V.	Система-галс / Sistema-Hals
Альфа Арбат Центр / Alfa Arbat Center	Москва / Moscow	230	ТНК-БР / TNK-BP	Confidential
Отель Ritz-Carlton / Ritz-Carlton Hotel	Москва / Moscow	700	Capital Partners	TOO Verny Investments Holding
Складской комплекс FM Logistic / FM Logistic warehouse complex	Химки (МО) / Khimki (Moscow Region)	80	AIG European Real Estate Partners	Hines Global REIT
Доля в БЦ «Белая Площадь» и часть проекта «Белые Сады» / Part of White Square BC and a part of White Gardens project	Москва / Moscow	675*	Coalco	ВТБ Капитал / VTB Capital
Проект ТЦ / SC project	Иркутск / Irkutsk	30*	Торговый квартал Иркутск / Torgovy Kvartal Irkutsk	DVI Group
3-я фаза ТЦ «Комсомолл» / 3d phase of Comsomall SC	Волгоград / Volgograd	7*	DVI Group	Castorama
ТЦ «Горбушкин Двор» и ТЦ «Филион» / Gorbushkin Dvor SC and Filion SC	Москва / Moscow	600*	МТЗ «Рубин» / Rubin MTZ	Confidential
49% гостиницы «Москва» / 49% of Moscow hotel	Москва / Moscow	126*	Гостиничная Компания / Gostinichnaya Company	BIN Bank
БЦ «Метрополис» (1 здание) / Metropolis BC (1 building)	Москва / Moscow	140*	Capital Partners	Heitman
ТЦ «Пассаж» / Passage SC	Санкт-Петербург / Saint-Petersburg	70*	Банк ВТБ / VTB Bank	Jensen Group
БЦ «Конкорд» (в т.ч. ТЦ «МетроМаркет») / Concord BC (including MetroMarket SC)	Москва / Moscow	181	Capital Group	UFG Real Estate
БЦ «Пушкинский Дом» / Pushkin House	Москва / Moscow	133	Capital Group	UFG Real Estate
ТК Dream House / Dream House SC	МО / Moscow Region	104*	n/a	Romanov Property Holdings Fund
Отель Park Inn / Park Inn hotel	Ижевск / Izhevsk	16*	ООО «Ижевск-Отель» / ООО Izhevsk-Hotel	Региональная Гостиничная Сеть / Regionalnaya Gostinichnaya Set ¹
Проект ТРЦ имени Райкина / Raikina SEC project	Москва / Moscow	50	ОПИН / OPIN	ГК «Ташир» / Tashir group of companies

* Инвестиционная стоимость некоторых активов экспертная / Sale price of some assets is an expert valuation

Источник / Source: Praedium Oncor International

Raven Russia стала единственным владельцем индустриального парка «Восточный» в городе Ногинск Московской области, выкупив 50% проекта у партнеров. Кроме того, в собственность Raven Russia перешли и 50% складского комплекса Кулон-Пулково в северной столице, таким образом, объект теперь полностью принадлежит британскому фонду.

Среди других региональных сделок третьего квартала, помимо упомянутых выше, можно отметить покупку ком-

Despite the skeptical point of view that foreign investors would take long to come back to the Russian market after the recession, the share of foreign investments in the total volume grew throughout the first three quarters of 2011, it reached 29% in the indicated period (for comparison in Q1–Q3 2010 the figure only hit 18%).

¹ Представление интересов собственника в транзакции, а также привлечение финансирования для инвестора осуществляла компания Praedium Oncor International. / Praedium Oncor International represented the owner in this transaction and assisted the investor in securing funds for the purchase.

паний «Региональная Гостиничная Сеть» отеля Park Inn на 161 номер в Ижевске. В целом на регионы России в январе — сентябре 2011 года пришлось 15% от общего объема инвестиционных транзакций в сфере коммерческой недвижимости, в то время как по итогам аналогичного периода 2010 года значение данного показателя составило всего 3%.

Вопреки прогнозам скептиков, утверждавших, что по окончании кризиса скорого возвращения иностранных инвесторов на российский рынок ожидать не стоит, доля иностранных инвестиций в общем объеме по итогам первых трех кварталов 2011 года возросла: в указанном периоде значение этого показателя составило 29% (для сравнения: в I–III кварталах 2010 года — 18%).

III квартал 2011 года не внес существенных корректив в структуру общего объема инвестиций в части соотношения инвестиционных транзакций и сделок по приобретению объектов коммерческой недвижимости для собственного размещения по сравнению с первым полугодием: на долю первых приходится львиная доля капиталовложений по итогам первых девяти месяцев года — 96%.

Ставки капитализации для объектов коммерческой недвижимости, расположенных в Москве и Московской области, по состоянию на конец сентября 2011 года составляют: для офисных объектов высокого класса — 9,5–9,75%, для качественных торговых объектов — 10–10,5%, для активов институционального качества в сегменте складской недвижимости — 11–11,25%. Ставки капитализации для объектов, расположенных в Санкт-Петербурге и других регионах, выше в среднем на 50 и 250 базисных пунктов соответственно.

III квартал текущего года для рынка долгового финансирования проектов в сфере коммерческой недвижимости был отмечен ростом ставок фондирования как для российских, так и для иностранных банков. Как следствие, в ближайшем будущем следует ожидать повышения стоимости заемных средств, привлекаемых для финансирования и рефинансирования строящихся и готовых объектов. Увеличение коснется и фиксированных, и плавающих ставок (как по валютным, так и по рублевым корпоративным кредитам) и в среднем составит 1–3%.

Высокая волатильность на мировых фондовых рынках, отмечавшаяся в августе–сентябре текущего года, наряду с отсутствием ясного сценария развития ситуации на них, для многих инвесторов стала дополнительным аргументом в пользу рассмотрения инвестиций в недвижимость в качестве одной из наиболее надежных форм капиталовложений. Тем более что основной драйвер роста инвестиционной привлекательности объектов коммерческой недвижимости — ставки аренды (применительно к наиболее качественным объектам во всех сегментах рынка) — демонстрируют положительную динамику, опережающую самые смелые прогнозы аналитиков. ■

БЦ «Пушкинский Дом» / Pushkin House BC



The third quarter of 2011 did not introduce any significant change into the structure of investment transactions compared to the first half of the year in terms of commercial properties purchased by investors against properties purchased by end users: investors account for the overwhelmingly larger part of investment transactions: 96% as of the first 9 months of 2011.

A noticeable trend in the debt financing market throughout the third quarter of 2011 was the growth of funding interest rates both for Russian and international banks. Hence, market experts expect a growth of interest rate for loans that are issued for yielding assets and for properties under construction. Such growth will influence both fixed and floating interest rates for loans in Russian rubles and in foreign currency and may reach 1–3%.

For many investors, the high volatility in the world stock markets that continued throughout August and September, along with an uncertainty regarding the future trends, became an addition argument in favor of investing funds in the commercial real estate assets (real estate being one of the safest investment options). The more so because the main driver force behind the investment appeal of real estate properties the rental rates (which is applicable to high quality properties in all the segments of the market) are steadily on the rise, exceeding even the most optimistic expectations. ■

Минимальные ставки капитализации для качественных объектов коммерческой недвижимости/
 Commercial Real Estate Prime Capitalization Minimum Rates

Сегмент / Segment	Москва / Moscow	Санкт-Петербург / St. Petersburg	Другие регионы / Other regions
Офисная недвижимость / Office	9,5–9,75%	10–10,5%	12–12,5%
Торговая недвижимость / Retail	10–10,5%	10,5–11%	12–12,5%
Складская недвижимость / Warehouse	11–11,5%	11,5–12%	13,5–14%

Источник / Source: Praedium Oncor International

ОБЗОР РЫНКА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ | OFFICE MARKET OVERVIEW

Общая ситуация

На протяжении III квартала 2011 года рынок офисной недвижимости демонстрировал плавный рост. Положительная динамика основных показателей может свидетельствовать о стабилизации рынка офисной недвижимости.

Дефицит предложения качественных офисных площадей ощущается все заметнее. Объемы нового строительства качественных офисов остаются невысокими, и в ближайшей перспективе проблема дефицита предложения в сегменте новых офисов может обостриться. Доля вакантных площадей в целом по рынку в III квартале продолжила плавно сокращаться, достигнув отметки 13%.

Несмотря на то, что лето и начало осени считается периодом затишья и отпусков, и заметные события в это время на рынке офисной недвижимости происходят нечасто, III квартал 2011 года был отмечен интересными новостями и заключением нескольких крупных сделок по аренде офисов с участием российских и западных компаний.

Так, в технопарке Nagatino i-Land открылся «Немецкий центр промышленности и торговли» — предприятие концерна «Ландесбанк Баден-Вюртемберг» (LBBW) и один из самых крупных собственников в технопарке. Немецкий центр занимает здание площадью 23 000 кв.м.

Александр Чигиринский стал соинвестором небоскреба, который будет построен на месте запланированной ранее башни «Россия». В настоящее время на участке расположена временная автостоянка. Однако в январе 2011 года стало известно, что компания «СТ Тауэрс» все-таки займется строительством в «Москва-Сити». Вместо башни «Россия» девелопер возведет комплекс из трех зданий общей площадью 250 000 кв.м.

Кроме того, в III квартале 2011 года был сделан ряд заявлений о финансировании замороженных проектов. Газпромбанк выдал кредит для возведения башни «Эволюция», представляющей собой 48-этажное офисное здание высотой 250 метров общей площадью 169 000 кв.м с торговым центром в стилобатной части и подземной автостоянкой. Открытие для арендаторов и начало эксплуатации делового центра, дворца бракосочетаний с банкетными залами и ресторанами намечено на IV квартал 2013 года.

«Нордеа банк» выдал AFI Development и «Снегири Девелопмент» кредит, на рефинансирование современного офисного комплекса класса А «Четыре ветра», являющегося совместным проектом двух девелоперских компаний. Офисный центр состоит из двух десятиэтажных зданий, общей площадью 28 308 кв.м.

Летом и в начале осени 2011 года стало известно о закрытии ряда инвестиционных сделок, в результате которых сменили своих владельцев несколько объектов офисной недвижимости. Один из крупнейших в России международных институциональных инвестиционных фондов, специализирующихся на московском рынке коммерческой недвижимости, UFG Real Estate, приобрел в 100% собственность бизнес-центры класса А «Пушкинский Дом» и «Конкорд», а также торговый центр «Метромаркет», расположенный в одном

Summary

The office segment of the commercial real estate market has been demonstrating gradual growth all throughout Q3 2011. The positive dynamics of all major trends may serve as a sign of stabilization of the office market.

There is a growing deficiency of high quality office space. The rate of new construction remains quite low, and the lack of office space is likely to become a graver problem. The average vacancy in the market continued its gradual decrease throughout Q3 2011 reaching 13%.

Despite the traditional seasonal low in the end of summer and in the early fall due to vacations, and the fact that there are normally very few noticeable events in the office market, the third quarter of 2011 has been marked by some interesting news and a number of large office lease deals involving Russian and international companies. For instance, German Center for Industry and Trade, an enterprise of Landesbank Baden-Wuerttemberg (LBBW), has been opened at Nagatino i-Land. One of the largest owners at the technopark, the center occupies 23,000 sq.m.

Alexander Chigirinskiy became a co-investor of the sky-scraper that is to be built on the spot that has previously been designated for Russia Tower. Today the land plot is temporarily being used for car parking. However, in January 2011 it was announced that ST Towers would carry on the construction at Moscow City. Instead of Russia Tower, however, developer plans a complex of three buildings with a total area of 250,000 sq.m.

Besides, in Q3 2011 there were several announcements about financing for resuming the projects that had previously been put on hold. Gazprombank issued a loan for construction of Evolution Tower — a 48-storeyed office building with a retail component located in the stylobate part of the building and an underground parking. The opening of the complex for tenants and the start of operation of the business center, the wedding palace with banquet rooms and restaurants is scheduled for Q4 2013.

Nordea Bank issued a loan to AFI Development and Snegiri Development for refinancing of a modern class A Four Winds office complex — a joint development project of the two companies. The office center includes two 10-storeyed buildings with a total area of 28,308 sq.m.

A number of closed investment deals were announced in summer and early fall of 2011, as a result of which several office properties changed their owners. One of the largest international institutional investment funds in Russia specialized in the Moscow commercial real estate, UFG Real Estate, acquired 100% ownership for class A business centers Pushkin House and Concord, and Metromarket shopping center that is located in the same building as Concord BC. The properties were sold by Capital Group, that plans to reinvest the funds received into development of new projects. Among them is development on the landplot #16 in Moscow City (250,000 sq.m), construction of multifunctional complexes on Khoroshevskoye highway (180,000 sq.m) and Rostokinskaya street (300,000 sq.m)

здании с БЦ «Конкорд». Продавцом объектов является Capital Group, который планирует реинвестировать полученные средства в реализацию новых проектов. Среди них застройка участка № 16 в «Москва-Сити» (250 000 кв.м), строительство многофункциональных комплексов на Хорошевском шоссе (180 000 кв.м) и на Ростокинской улице (300 000 кв.м).

Предложение

В III квартале 2011 года общий объем качественных офисных площадей составил 12,02 млн. кв.м. В отчетный период было введено несколько офисных центров, суммарная арендуемая площадь которых составила порядка 70 000 кв.м. Всего с начала 2011 года было введено 388 600 кв.м офисных площадей, что на 13% меньше запланированного объема и на 55% выше аналогичного показателя годичной давности.

Среди введенных в III квартале 2011 года объектов можно отметить БЦ «Каланчевская Плаза», общая площадь которого составляет 19 278 кв.м, арендуемая площадь — 16 100 кв.м, офисный центр общей площадью 17 893 кв.м в составе торгово-офисного центра «Лейпциг Fashion House» и другие объекты.

Все объекты офисной недвижимости, введенные в III квартале 2011 года, относятся к сегменту класса В+. При этом структура офисных помещений в Москве по классам не пре-

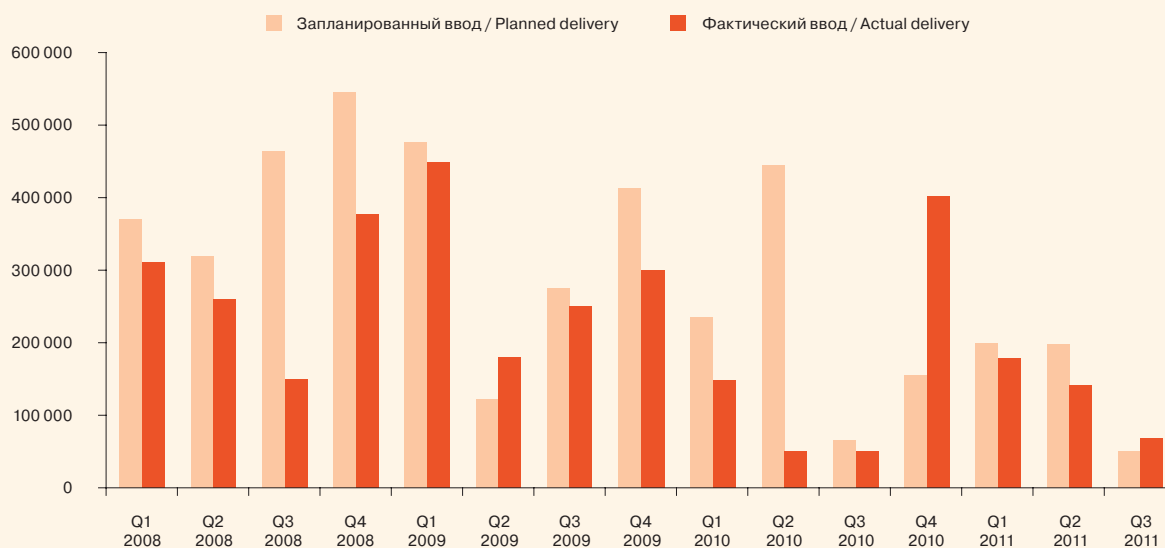
БЦ «Конкорд» / Concord BC



Supply

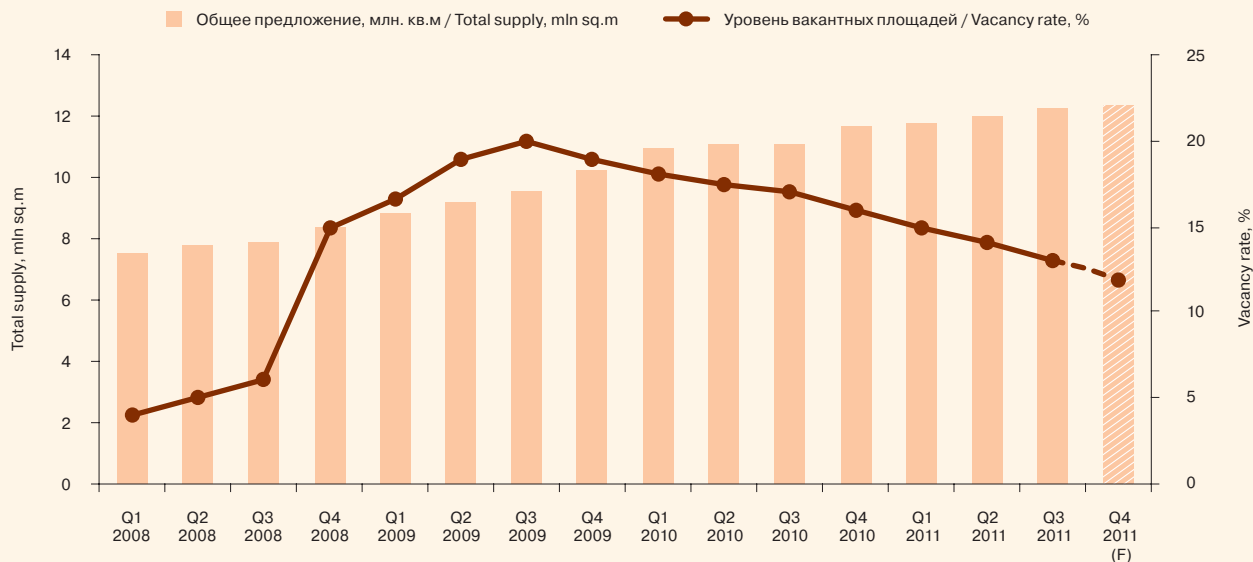
By Q3 2011 the total supply of high quality office space reached 12.02 million sq.m. Several office centers were delivered during the third quarter, the total leasable area delivered reached about 70,000 sq.m. Overall, the total delivery since the beginning of 2011 amounted to 388,600 sq.m of quality office space which is 13% less than the volume planned and 55% more than the same figure back from a year ago.

Динамика запланированного и фактического ввода качественных офисных площадей, кв.м/
 Planned vs. Actual Delivery of International Quality Office Space, sq.m



Источник / Source: Praedium Oncor International

Динамика общего предложения и уровня вакантных площадей в качественных офисных объектах/
Dynamics of Total Supply and Vacancy Rates in Quality Office Buildings



Источник / Source: Praedium Oncor International

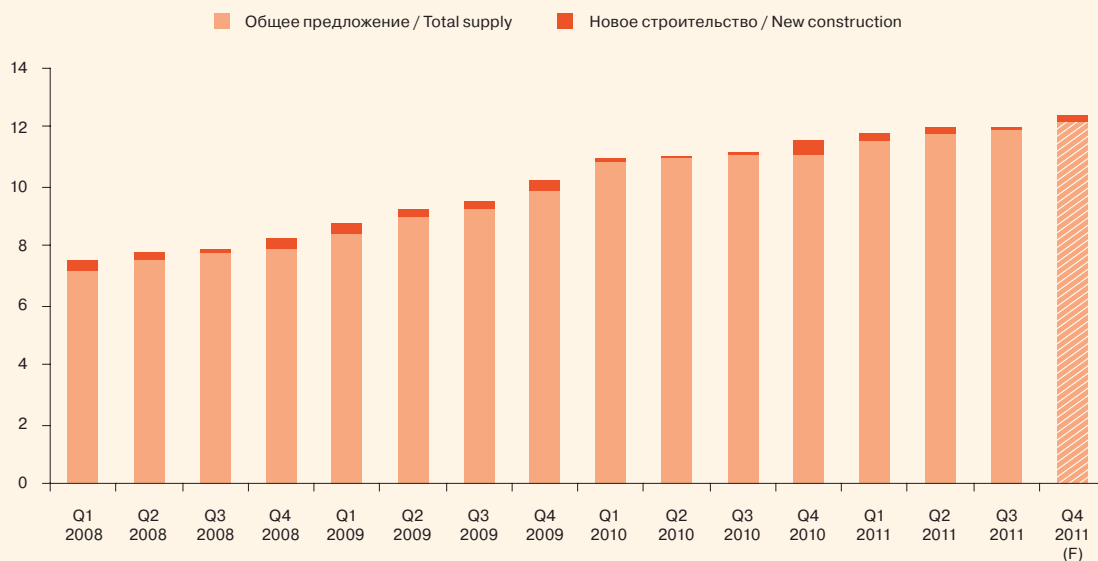
терпела существенных изменений по сравнению с I полугодием 2011 года: офисы класса А составляют 21% от общего объема предложения, класса В+ — 54,7%, класса В- — 24,3%.

До конца года заявлено к вводу в эксплуатацию чуть более 250 000 кв.м качественных офисных площадей. При условии ввода всех заявленных на IV квартал 2011 года объектов офисной недвижимости, объем нового строительства в 2011 году составит порядка 660 000 кв.м, что сопоставимо со значением 2010 года.

Among the properties delivered in Q3 2011 the ones worth noting are Kalanchevskaya Plaza BC with a total area of 19,278 sq.m, and a leasable of 16,100 sq.m, the office component of Leipzig Fashion House (17,893 sq.m) and other properties.

All office properties commissioned in Q3 2011 are class B+ properties. In the meanwhile, the structure of the Moscow office market in terms of class did not suffer any significant change compared to H1 2011: class A properties constitute 21% of the total volume of supply, while class B+ properties account for 54.7% and class B- accounts for the remaining 24.3%.

Динамика общего предложения и нового строительства качественных офисных площадей, млн. кв.м/
Dynamics of Total Supply and New Construction of Quality Office Space, mln sq.m



Источник / Source: Praedium Oncor International

Наиболее крупные объекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2011 года/
 The Major Properties Commissioned in Q3 2011

№	Объект / Property	Адрес / Address	Класс / Class	Общая пл. кв.м / Total area, sq.m	Офисная пл. кв.м / Office area, sq.m
1	Каланчевская Плаза / Kalanchevskaya Plaza	Каланчевская ул., 16 / Kalanchevskaya Str., 16	B+	19 278	16 100
2	Технопарк СИНТЕЗ, 4 очередь / Technopark SINTEZ, 4 Phase	Угрешская ул., 2 / Ugreshskaya St., 2	B+	40 000	n/a
3	Лейпциг Fasion House / Leipzig Fasion House	Академика Варги ул., 8 / Akademika Vargi St., 8	B+	17 893	n/a
4	Офисный комплекс / Office Complex	Бибиревская ул., 8 к.1 / Bibirevskaya Str., 8 к.1	B+	6 350	n/a

Источник / Source: Praedium Oncor International

 Наиболее крупные объекты, запланированные к вводу в эксплуатацию до конца 2011 года/
 The Major Properties to be Commissioned by the end of 2011

№	Объект / Property	Адрес / Address	Класс / Class	Общая пл. кв.м / Total area, sq.m	Офисная пл. кв.м / Office area, sq.m
1	Imperia Tower	Краснопресненская наб., 4 / Krasnopresnenskaya Emb., 4	A	310 210	70 110
2	Аквамарин, фаза 3 / Aquamarin, 3rd phase	Озерковская наб., 22-24 / Ozerkovskaya Emb., 22-24	A	75 500	33 000
3	Деловой центр / Delovoy Centr	Новорязанская ул., 26-28 / Novoryazanskaya St., 26-28	B+	33 970	25 800
4	БЦ Lighthouse (ранее «Классик») / BC Lighthouse («Classic»)	Валовая ул., 28 / Valovaya St., 28	A	41 273	23 500
5	Красногорск плаза / Krasnogorsk Plaza	Ильинское шоссе / Il'inskoye Highway	B+	39 611	21 600
6	Офисный комплекс в составе проекта «4 Солнца» / Office complex as a part of 4 Suns project	Большая Татарская ул., 13 / Bolshaya Tatarskaya St., 13	B+	30 960	19 500
7	Delta Plaza	2-й Сыромятнический пер., 11 / 2nd Syromyatnichesky per., 11	A	27 000	19 300
8	Офисно-гостиничный комплекс (ММДЦ уч.8А) / Multi-functional Office and hotel complex (MIBC plot #8A)	Краснопресненская наб., уч.8а / Krasnopresnenskaya Emb., 8a	A	70 000	16 000
9	БЦ «ЭКО» / ECO BC	Мироновская ул., 27 / Mironovskaya St., 27	B+	18 500	11 600
10	Дежнев Плаза / Dezhnev Plaza	Дежнева пр., 1 / Dezhneva pr., 1	A	17 500	11 000
11	Solutions бизнес-парк, корпус 2,3 / Solutions business-park, bldg. 2,3	Варшавское шоссе, 150 / Varshavskoye Highway, 150	B+	64 160	9 483
12	Прогресс Плаза / Progress Plaza	Шарикоподшипниковская ул., 1 / Sharikopodshipnikovskaya St., 1	B+	10 200	8 200
13	Демидов Двор / Demidov Dvor	Большой Демидовский пер., 12/1 / Bolshoy Demidovskiy per., 12/1	A	6 280	4 780

Источник / Source: Praedium Oncor International

Спрос

В III квартале 2011 года, несмотря на период отпусков, спрос на качественные объекты офисной недвижимости и активность арендаторов сохранились на достаточно высоком уровне. Были заключены сделки по аренде и купле-продаже офисных площадей, а отложившие поиск офиса арендаторы, вернулись к данному вопросу в сентябре.

На фоне растущего спроса на офисные помещения и невысоких темпов нового строительства, уровень вакантных площадей продолжил плавное снижение и достиг к концу III квартала 2011 года отметки в 13%.

Можно отметить несколько крупных сделок по аренде офисной недвижимости, заключенных в III квартале 2011 года. Так, в августе было сообщено об аренде компанией «Лаборатория Касперского» офиса в бизнес-комплексе класса А «Олимпия

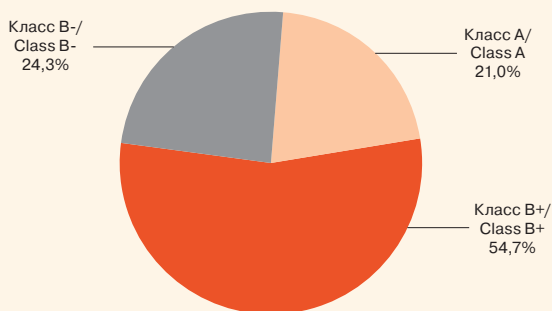
Some 250,000 sq.m are committed for delivery before the end of the year. Provided that all the office projects scheduled for Q4 2011 are delivered on time, the total volume of new construction in 2011 will amount to approximately 660,000 sq.m which is comparable to the volume of delivery in 2010.

Demand

In Q3 2011 demand for high quality office space remained at its high and tenants were quite active in acquiring new space. There were a number of deals involving lease and sale and purchase of office properties, and those tenants who had been postponing their search for new office space, resumed it in September.

Given the growing demand for office space and comparatively low rate of new construction, the vacancy continued to decrease and reached 13% by the end of Q3 2011.

Структура офисных помещений в Москве по классам/
Office Premises Breakdown by Classes, Moscow



Источник / Source: Praedium Oncor International

парк». В соответствии с договором, «Лаборатория Касперского» арендует 29 847 кв.м, что составляет более 65% от общего объема арендуемых площадей в БК «Олимпия Парк». Кроме того, в бизнес-парке на площади 4 700 кв.м разместится российская штаб-квартира немецкого концерна BMW Group, который подписал договор аренды офисных площадей сроком на 10 лет.

В бизнес-центре «Легенда» холдингом GroupM арендованы 4 этажа общей площадью около 10 000 кв.м. Компания давно находилась в поиске подходящего объекта с целью расположить все медиаагентства холдинга в одном бизнес-центре. Компания O'STIN заняла 7 728 кв.м в БЦ «Линкор».

Банк Unicredit закрыл сделку по покупке 11 600 кв.м в проекте Nagatino i-land, эти площади банк планирует использовать для собственных нужд. Кроме того, в настоящее время ведутся переговоры о продаже крупных площадей в комплексе еще с несколькими банками.

Ставки аренды

В III квартале 2011 года на фоне активного спроса на качественные офисные помещения и сокращения вакантных площадей, ставки аренды продолжали расти.

Средняя ставка аренды для офисов класса А в ЦАО по состоянию на конец периода составляет в среднем \$1 000–1 300/кв.м в год (без учета НДС и операционных расходов),

БЦ «Немецкий центр» / German Center BC



Some large office lease deals closed in Q3 2011 are worth noting. Among them is Kasperskiy Lab leasing an office at class A Olympia Park business complex. According to the contract Kasperskiy Lab leased 29,847 sq.m which constitutes more than 65% of the total leasable area at Olympia Park business complex. Besides, the same business park will house the Russian headquarters of BMW Group that signed a 10-year lease for the 4,700 sq.m of office space.

GroupM leased 4 floors with a total area of 10,000 sq.m at Legend business center. The holding company had spent a long time searching for the suitable premises to house all the media agencies that belong to the group in one business center. O'STIN now occupies 7,728 sq.m at Linkor business center.

Примеры наиболее крупных сделок по аренде офисов, заключенных в III квартале 2011 года/
Examples of Major Office Transactions, Q3 2011

Объект / Object	Класс / Class	Арендатор / Tenant	Площадь, кв.м / Area, sq.m
Бизнес-комплекс «Олимпия Парк» / Olympia park Business Complex	A	«Лаборатория Касперского» / Kaspersky Laboratory	29 847
БЦ «Легенда» / Legend BC	A	GroupM	10 000
БЦ «Линкор» / Linkor BC	B+	O'STIN	7 728
Бизнес-комплекс «Олимпия Парк» / Olympia park Business Complex	A	BMW Group	4 700
БЦ «Гончарная 21» / Goncharnaya 21 BC	A	«Прогресс» / Progress	2 500
МФК «Город Столиц» / Capital City Multi-functional Complex	A	Calzedonia	1 600
БЦ Marr Plaza / Marr Plaza BC	A	НПФ «Норильский Никель» / Norilsky Nikel NFP	1 500

Источник / Source: Praedium Oncor International

за пределами центра ставка аренды на офисные помещения аналогичного класса составляет \$550–750/кв.м в год (без учета НДС и операционных расходов). Для офисов класса В+ и В-, расположенных в ЦАО, значение средней арендной ставки находится в диапазоне \$700–800/кв.м в год, за пределами центральной части города ставки не претерпели существенных изменений и составляют \$350–400/кв.м в год (без учета НДС и операционных расходов).

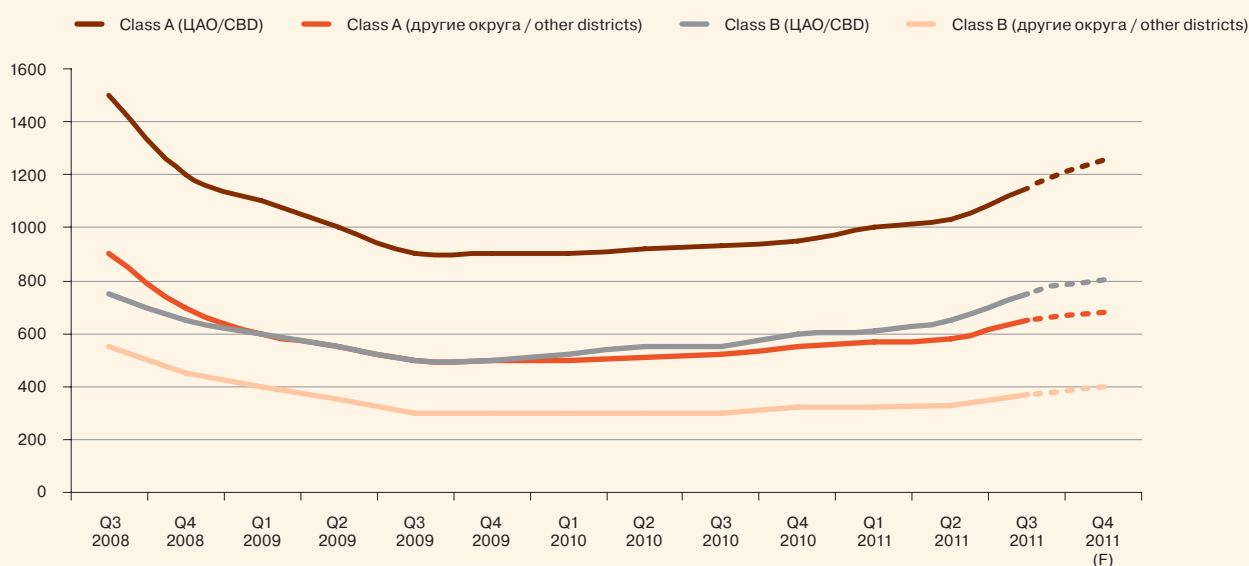
Таким образом, рост ставок аренды за III квартал 2011 года на офисные помещения класса А составил 12%, в то время

UnicreditBank closed a deal to purchase 11,600 sq.m of office space at Nagatino i-Land which the bank plans to use for its own office. Besides, there are more office blocks under discussion that are soon to be sold to several banks.

Rental rates. Sale prices

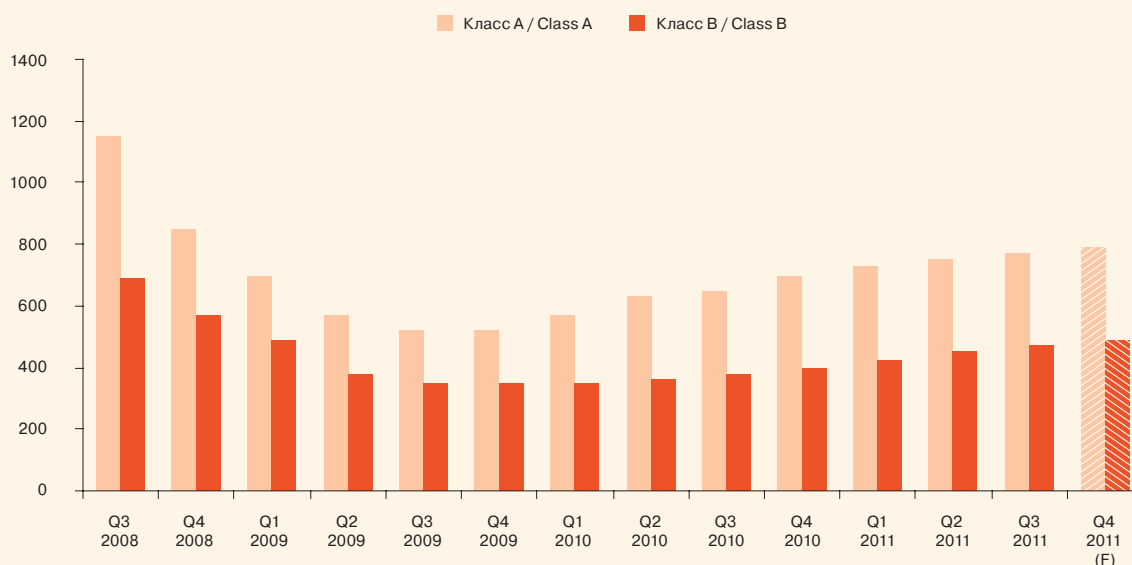
In Q3 2011 the average rental rates for high quality office space continued to grow due to the active demand and to the decrease in vacancy.

Динамика базовых ставок аренды на офисы класса А и В в ЦАО и других округах Москвы, \$/кв.м в год/
 Class A and B Base Rates Dynamics in CBD and Other Districts, \$/sq.m per year



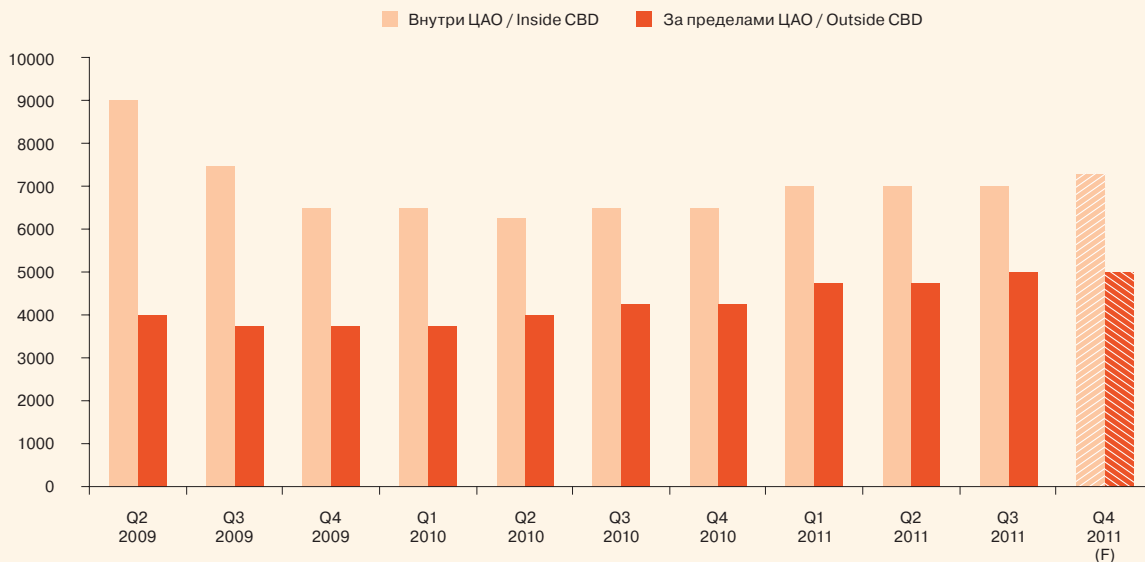
Источник / Source: Praedium Oncor International

Средние базовые ставки аренды на качественные офисные площади, \$/кв.м в год/
 Average Base Rental Rates for Quality Office Space, \$/sq.m per year



Источник / Source: Praedium Oncor International

Средние цены продажи на качественные офисные площади, \$/кв.м/
Average Selling Prices for Quality Office Space, \$/sq.m



Источник / Source: Praedium Oncor International

как арендные ставки на помещения класса В+/В- был более значительным — 15%. С начала года ставки аренды на офисные помещения класса А прибавили 16–18%. Наибольший рост этого показателя за данный период был зафиксирован для офисов класса В+/В-, расположенных в ЦАО, — до 27%, офисы того же качества, расположенные за пределами центральной части города, — около 16%.

Всего за календарный год (с III квартала 2010 года по III квартал 2011 года) базовая ставка аренды в сегменте офисных помещений класса А выросла на 19–25%, в то время как для помещений класса В+/В- ставки увеличились на 23–36%.

Цены продажи офисных объектов класса А/В с конца I полугодия 2011 года не претерпели существенных изменений. По состоянию на конец III квартала 2011 года диапазон средних цен продажи для объектов класса А/В составляет:

- \$6 000–8 000/кв.м — для качественных объектов, расположенных в ЦАО
- \$4 000–6 000/кв.м — для офисов класса А и В, расположенных за пределами центра Москвы.

До конца года ожидается дальнейшее повышение ставок аренды и цен продажи для офисных объектов, причем намеченный в связи с обострением дефицита качественных площадей в центре тренд сохранится: стоимость аренды и покупки площадей с центральным расположением будет демонстрировать более заметную динамику, и продолжит стремиться к докризисным значениям, в то время как показатели для объектов за пределами ЦАО будут расти более плавно.

By the end of the quarter the average rental rate for class A offices in CBD reached \$1000–1300/sq.m per year (excluding VAT and operational expenses), for those class A offices located outside the city center the rate ranges between \$550–750/sq.m per year (excluding VAT and operational expenses). For class B+ and B- offices located in CBD the average rental rate fits into the \$700–800/sq.m per year range, the rates for the same class offices outside the central part of the city did not change significantly and range between \$350–400/sq.m per year (exclusive of VAT and operational expenses).

Thus, the growth of rental rates for office space in Q3 2011 reached 12% in the class A segment, while in the class B+/B- segment it was more significant — 15%. Throughout Q1–Q3 the rental rates for class A offices grew by 16–18%. The rates grew most rapidly for the offices of classes B+/B- located in CBD — 27% growth, same class properties located outside the center grew by 16%.

Overall, in the 12 months between Q3 2010 and Q3 2011 the average base rent for class A offices has grown by 19–25%, while for class B+/B- properties the rate has increased by 23–36%.

The sale prices for class A/B office properties have not changed significantly since H1 2011. As of the end of Q3 2011 the range of sale prices for offices of class A and B equals:

- \$6,000–8,000/sq.m — for high quality properties located in CBD
- \$4,000–6,000/sq.m — for class A/B office properties located outside the center of Moscow.

Towards the end of the year the sale prices and rental rates are expected to keep growing, and the trend that emerged due to the lack of quality space in the city center will persist: the properties located in the center will be becoming more expensive to rent or buy at a more rapid rate thus reaching the pre-recession values, while those properties located outside CBD will see a more gradual growth.

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ | WAREHOUSE MARKET OVERVIEW

Общая ситуация

После сезонного летнего затишья активность на рынке складской недвижимости ощутимо повысилась к концу III квартала 2011 года. Был заключен ряд крупных сделок по аренде складских площадей в Московской области и крупных российских городах, однако общий объем сделок в столичном регионе по итогам III квартала оказался существенно меньше результатов предыдущих периодов, поскольку темпы нового строительства остаются низкими.

На протяжении III квартала 2011 года складской рынок Московского региона характеризовался дефицитом качественных площадей и, как следствие, увеличением арендных ставок, которые продемонстрировали высокие темпы роста. Если данная тенденция сохранится и на протяжении IV квартала, то к концу 2011 года можно будет ожидать рекордный рост арендных ставок на российском складском рынке за всю историю его существования. Построенные в течение последних двух лет складские комплексы на сегодняшний день практически полностью сданы в аренду. Так, например, индустриальный парк «Восточный» площадью 230 000 кв.м на 100% заполнен арендаторами. А на основную часть складов, вводимых в эксплуатацию в текущем году, на момент завершения строительства уже подписаны предварительные договоры аренды.

Активность игроков регионального рынка качественных складов оставалась высокой в течение всего III квартала 2011 года. За этот период был заключен ряд крупных сделок, многие из которых связаны с выходом компаний в новые регионы и расширением своего присутствия в крупных российских городах. Так, продуктовый ритейлер X5 Retail Group арендовал 16 000 кв.м в «Волжском индустриальном парке» в Нижнем Новгороде, компания «Тандер», управляющая сетью «Магнит», открыла распределительный центр площадью 24 000 кв.м в Ижевске и заявила о планируемом открытии распределительных центров в Дзержинске и Ставропольском крае. Компания Red Box открыла свой первый склад формата self-storage за пределами Московского региона, а именно в Санкт-Петербурге.

Стоит отметить, что на протяжении всего III квартала 2011 года со стороны игроков складского рынка отмечался значительный интерес к Ленинградской области. Компания Immofinanz получила кредит на развитие логистического центра «Шушары», Trigon Capital объявила о намерении инвестировать \$10 млн. в инфраструктуру парка «Тосно», а Raven Russia стала единственным владельцем комплекса «Пулково», выкупив 50% долю у своих партнеров. Кроме того, в III квартале 2011 года было заявлено о строительстве новых логистических комплексов в Воронеже, Астрахани, Иркутске, Ставрополе, Буденновске и Барнауле.

На рынке складской недвижимости все большую популярность приобретают сделки формата built-to-suit. Так, в III квартале 2011 года была заключена крупнейшая в России сделка такого рода: ГК «Дикси» и девелоперская компания PNK Group подписали соглашение о строительстве складского комплекса площадью 44 000 кв.м.

Summary

After a traditional slackening in summer, the warehouse segment saw a noticeable revival towards the end of Q3 2011. There was a number of large deals involving renting warehouse space in Moscow region and large Russian cities, yet the total volume of transactions in Moscow as of the end of Q3 turned out less than the results for previous periods, as the rate of new construction remains rather low.

Throughout the 3rd quarter of 2011 the warehouse market of Moscow region was suffering a deficiency of high quality space and, as a consequence, the rental rates were growing rather rapidly. If such tendency persists in the 4th quarter, the average rental rate may reach its record high since the emergence of commercial warehouse space market. The warehouse complexes that have been built in the last two years are currently almost entirely leased. For example, Vostochniy industrial park with a total area of 230,000 sq.m is 100% occupied. For most of warehouse properties that are to be commissioned in 2011 are already pre-leased to future tenants.

Major players of the regional warehouse market were quite active in Q3 2011 as well. This period was marked by a number of significant deals many of which are related to these companies expanding their federal presence in more large Russian cities. Thus, X5 Retail Group, grocery store operator, leased 16,000 sq.m at Volzhskiy Industrial Park in Nizhniy Novgorod; Tander company that manages Magnit retail chain, opened a 24,000 sq.m distribution center in Izhevsk simultaneously announcing the opening of more distribution centers in Dzerzhinsk and Stavropol region. Red Box launched its first warehouse for private self-storage outside Moscow region — in St.Petersburg.

Another aspect worth noting is the evident interest that warehouse market players demonstrated towards Saint-Petersburg region throughout Q3 2011. Immofinanz secured a loan for further expansion of Shushary logistic center. Trigon Capital announced its intention to invest \$10 mln in Tosno park, while Raven Russia became the sole owner of Pulkovo complex, having purchased 50% share from its partners. Besides, in Q3 2011 warehouse developers announced prospective projects in Voronezh, Astrakhan', Irkutsk, Stavropol', Buddenovsk and Barnaul.

Built-to-suit format is gaining popularity in the warehouse segment of commercial real estate market. The third quarter of 2011 was marked by the largest built-to-suit deal in Russia: Dixi Group and PNK Group signed a contract on construction of a 44,000 sq.m warehouse complex.

Given the stabilizing situation in the warehouse market, developers are gradually returning to their projects, yet they still take very careful steps. Some companies announced delivery of new warehouse complexes and start of construction of new phases of existing projects. For instance, Srednerusskiy Bank of Sberbank Russia and MLP-Podolsk LLC signed an agreement on opening a line of credit with a \$143.8 mln limit in order to use part of the funds for the construction of a second phase of class A MLP-Podolsk warehouse complex.

На фоне стабилизирующейся ситуации на складском рынке постепенно активизируются девелоперы, которые, однако, пока действуют довольно осторожно. Ряд компаний объявили о вводе в эксплуатацию новых складских комплексов и о начале строительства следующих фаз уже существующих объектов. Например, Среднерусский банк Сбербанка России и ООО «МЛП-Подольск» заключили договор об открытии кредитной линии с лимитом \$143,8 млн. с целью направить часть средств на финансирование строительства второй очереди складского комплекса класса А «МЛП-Подольск».

Предложение

Общее предложение качественных складских площадей на конец сентября 2011 года составило 4,71 млн. кв.м. За III квартал 2011 года состоялся ввод в эксплуатацию 80 250 кв.м качественных складских площадей, что составляет 65% от запланированного объема и приблизительно в два раза меньше аналогичного показателя годичной давности.

Среди наиболее крупных объектов, введенных в эксплуатацию в III квартале 2011 года, можно назвать складской комплекс PNK Чехов (8 корпус) площадью 40 050 кв.м, 32 000 кв.м в складском комплексе Белая Дача (6 терминал) и 8 200 кв.м в складском комплексе «Ракитки».

При этом сроки окончания строительства ряда объектов, запланированных к вводу на август-сентябрь, были отложены на более позднее время. Так, например, перенесены сроки реализации новой очереди логистического парка «Крекшино» и складского комплекса Springs Park (2 фаза). Аналогичная

Индустриальный парк «Восточный» / Vostochny Industrial Park

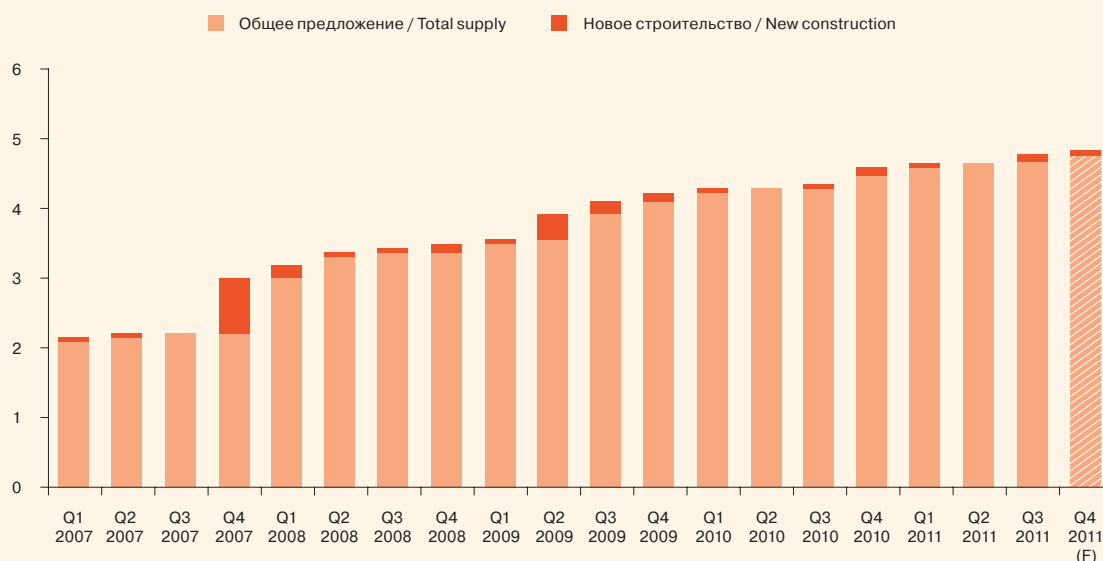


Supply

The total supply of high quality warehouse space as of the end of September 2011 reached 4.71 mln sq.m. Some 80,250 sq.m of high quality warehouse space were delivered in Q3 2011, which constitutes 65% of the volume previously planned and is two times lower than in the same period of 2010.

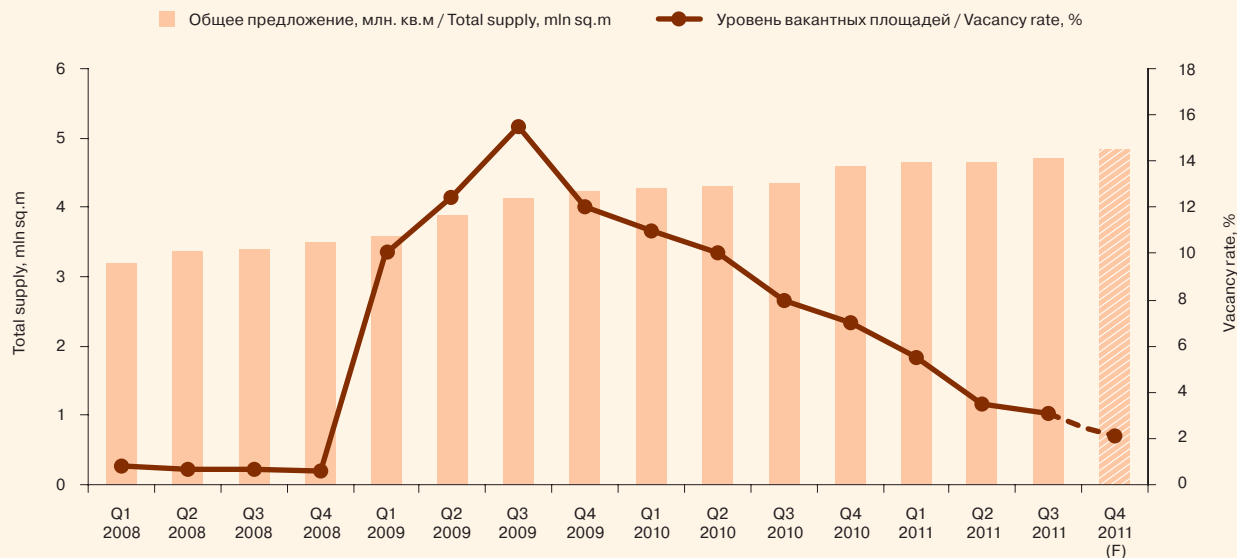
Among the largest properties delivered in Q3 2011 there are: building 8 at PNK Tchekhov complex with a total area of 40,050 sq.m, a 32,000 sq.m terminal VI at Belaya Dacha warehouse complex, and 8,200 sq.m at Rakitki warehouse complex.

Общее предложение и новое строительство качественных складских площадей, млн. кв.м/
Total Supply and New Construction of the Quality Warehouse Space, mln. sq.m



Источник / Source: Praedium Oncor International

Динамика предложения и уровня вакантных площадей в качественных складских объектах/ Dynamics of New Supply and Vacancy Rates in Quality Warehouse Complexes



Источник / Source: Praedium Oncor International

тенденция коснулась и регионального складского рынка. Например, в Новосибирске, отложен срок ввода в эксплуатацию 3 фазы логистического парка «Толмачево» площадью 296 000 кв.м.

Всего с начала 2011 года было введено 128 250 кв.м качественных складских площадей, что составляет 35% от запланированного на 2011 год объема и в 1,7 раз меньше показателя за I–III кварталы 2010 года.

In the meanwhile, delivery deadlines for some projects that had previously been scheduled for Q3 2011 were postponed. For example, the new phases of Krekshino logistic park and Springs Park (2nd phase) warehouse complex. The same trend also existed in the regional warehouse market. For instance, there has been a postponing of the term for the phase 3 of Tolmachevo logistic park with an area of 296,000 sq.m.

Примеры складских объектов, введенных в эксплуатацию в III квартале 2011 года/ The Examples of Warehouses Commissioned in the Q3 2011

№	Объект / Property	Расположение / Location	Класс / Class	Общая пл. кв.м / Total area, sq.m
1	PNK Чехов, корпус 8 / PNK Chekhov, building 8	Симферопольское шоссе, 45 км / Simferopolskoe Highway, 45 km	A	40 052
2	Белая дача, 6 терминал / Belaya dacha, 6 terminal	Новорязанское шоссе, 3 км / Novoryazanskoe Highway, 3 km	A	32 000
3	Ракитки, складской комплекс / Rakitki warehouse complex	Калужское шоссе, 31 км / Kaluzhskoe Highway, 31 km	B	8 200

Источник / Source: Praedium Oncor International

Наиболее крупные объекты, запланированные к вводу в эксплуатацию до конца 2011 года/ Major Properties to be Commissioned by the End of 2011

№	Объект / Property	Расположение / Location	Класс / Class	Общая пл. кв.м / Total area, sq.m
1	PNK Внуково, проект built-to-suit / PNK Vnukovo, built-to-suit	Боровское шоссе, 20 км / Borovskoe shosse, 20 km	A	44 000
2	Быково, 2 очередь, корпус С / Bykovo, 2 phase, building C	Егорьевское шоссе, Рязанское шоссе, 19 км / Egorievskoe Highway, Ryazanskoe Highway, 19 km	A	34 700
3	Крекшино, логистический парк, новая очередь / Krekshino logistic park, new phase	Киевское шоссе, 24 км / Kievskoe Highway, 24 km	A	20 000
4	Springs Park 2 фаза / Springs Park, phase 2	Егорьевское шоссе, 15 км / Egorievskoe shosse, 15 km	A	16 240
5	Springs Park низкотемпературный склад / Springs Park, low-temperature warehouse	Егорьевское шоссе, 15 км / Egorievskoe shosse, 15 km	A	7 000

Источник / Source: Praedium Oncor International

До конца 2011 года планируется ввод в эксплуатацию 130 000 кв.м качественных складских площадей, среди которых наиболее крупными являются PNK-Внуково (44 000 кв.м, проект build-to-suit), корпус «С» площадью 34 700 кв.м в складском комплексе Быково и 20 000 кв.м в логистическом парке «Крекшино». Таким образом, при условии, что все из заявленных на IV квартал объектов будут введены в срок, суммарный объем нового строительства складских площадей по итогам 2011 года не превысит 256 000 кв.м и составит не более 85 % от запланированного объема.

На фоне низких темпов ввода новых качественных складских объектов и стабилизации спроса на рынке вновь начал ощущаться дефицит вакантных площадей, доля которых приблизилась к докризисным значениям и составила на конец III квартала 2011 г. порядка 3%. Данная тенденция дает импульс к дальнейшему повышению арендных ставок на складские площади.

Спрос

В III квартале 2011 года наблюдался стабильный интерес потенциальных арендаторов и покупателей к качественным складским площадям. Это проявилось в заключении ряда сделок как в Московской области, так и в регионах. Заметную активность проявили дистрибьюторские и торговые компании. Так, например, холдинг «Алвиса», крупнейший европейский производитель алкогольной продукции, арендовал 14 000 кв.м в складском комплексе «ГЕМА», а продуктовый ритейлер X5 Retail Group выкупил помещения ООО «Тера», среди которых 20 000 кв.м складских площадей. Фармацевтическая компания «Пульс» арендовала 6 150 кв.м складских площадей комплекса «Вашутино» класса В+.

Следует заметить, что объем сделок, заключаемых на московском рынке складской недвижимости, составляет в среднем примерно 50% от общероссийского объема. Среди регионов по данному показателю лидирует Санкт-Петербург: по прогнозам, к концу 2011 года на долю северной столицы будет приходиться примерно 12% объема сделок на рынке

The overall delivery of high quality warehouse space since the beginning of the year reached 128,250 sq.m, or 35% of the volume planned for 2011 and 1.7 times less than the figure for Q1-Q3 2010.

130,000 sq.m of high quality warehouse space are to be delivered by the end of the year, among which the largest properties are PNK Vnukovo (a 50,000 sq.m built-to-suit development), building «C» at Bykovo warehouse complex with an area 34,700 sq.m and 20,000 sq.m phase at Krekshino logistic park. Thus, provided that all the properties scheduled for Q4 are delivered on time, the total volume of warehouse delivery in 2011 is unlikely to exceed 256,000 sq.m and will reach 85% of the volume planned.

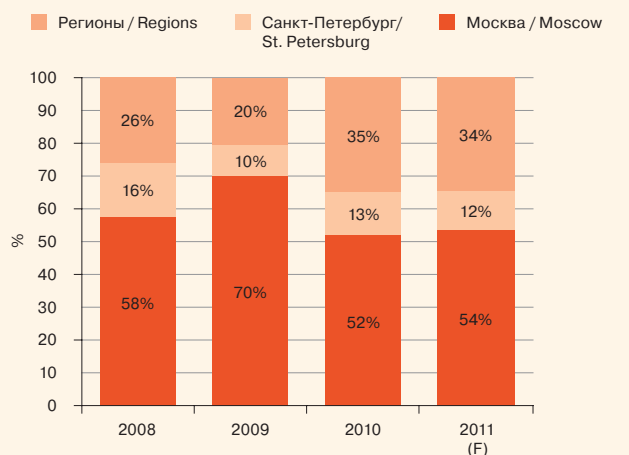
Given with the low rate of delivery and stabilization of market demand the deficiency of vacant space started to increase again. By the end of Q3 2011 the vacancy rate reached 3% which is close to pre-recession period. This tendency will add momentum to further rental rates growth in the warehouse segment.

Demand

Warehouse space users demonstrated a stable interest in high quality properties all throughout Q3 2011. This resulted in a number of deals in Moscow region and other regions of Russia. Companies specialized in distribution and retail were active in warehouse space acquisition: Alvisa holding, Europe's largest manufacturer of alcohol, leased 14,000 sq.m at Gema warehouse space, and X5 Retail Group purchased real estate assets from Tera LLC, including 20,000 sq.m of warehouse space. Puls pharmaceuticals distributor leased 6,150 sq.m of warehouse space at class B Vashutino complex.

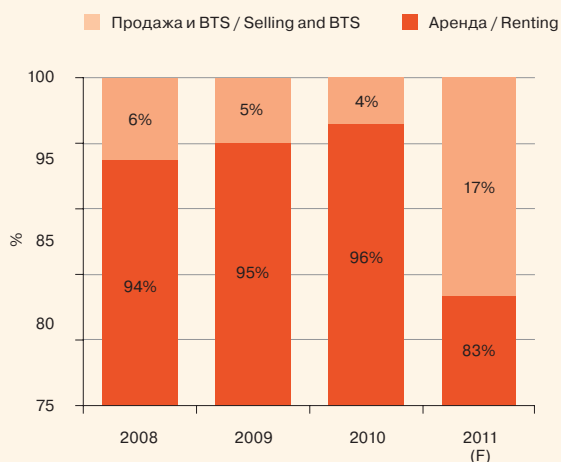
It is important to point out that the volume of lease deals involving properties located in Moscow region constitutes about 50% of the total Russian volume of warehouse transactions. St.Petersburg is leading the regional markets: according to the forecast, it will account for a 12% share of the high quality warehouse space market by the end of 2011. The rest of the regions combined are likely to account for 33-35% of the total volume of transactions.

Распределение складских сделок по регионам, %/
Deal Breakdown by Regions, %



Источник / Source: Praedium Oncor International

Распределение сделок по аренде и продаже и BTS, Москва, %/
Deal Breakdown by Renting and Selling and BTS, Moscow, %



Источник / Source: Praedium Oncor International

качественных складских помещений. Доля сделок, заключенных за весь год игроками складского рынка в остальных регионах, предположительно составит 33–35%.

Заметной тенденцией на рынке складской недвижимости становится увеличивающийся интерес к сделкам формата built-to-suit. Прогнозируется, что к концу 2011 года каждой пятой сделкой на московском складском рынке будет built-to-suit или продажа. Таким образом, за текущий год популярность таких сделок может возрасти в 4–5 раз.

Ставки аренды. Цены продажи

В течение III квартала 2011 года продолжился рост ставок аренды для качественных складских помещений, причем темпы увеличения данного показателя повысились по сравнению с предыдущими периодами. Так, на конец сентября ставка аренды для складов класса А составила \$130–135/кв.м в год, увеличившись на 6% за три месяца. В то же время средняя ставка аренды для складов класса В продемонстрировала еще более резкий скачок: ее значение составило \$120–125/кв.м в год, что превышает итог предыдущего квартала на 14,5%. При этом по итогам I квартала 2011 года рост ставок аренды составил для складов класса А 4,3% и 5% для объектов класса В, а во II квартале 2011 года значение показателя увеличивалось на 4,1% и 1,9% соответственно.

С начала 2011 года арендные ставки на качественные складские помещения класса А возросли на 15,2%. Прирост арендных ставок для складов класса В за этот же период составил 22,5%. За прошедший год (с III квартала 2010) средние ставки аренды на складские площади возросли на 21,6%.

До конца 2011 года прогнозируется дальнейшее увеличение арендных ставок на качественные складские помещения в размере 5–10%. Следовательно, по итогам 2011 года рост средних ставок аренды качественных складских площадей

Складской комплекс «Норд» / Nord Warehouse Complex

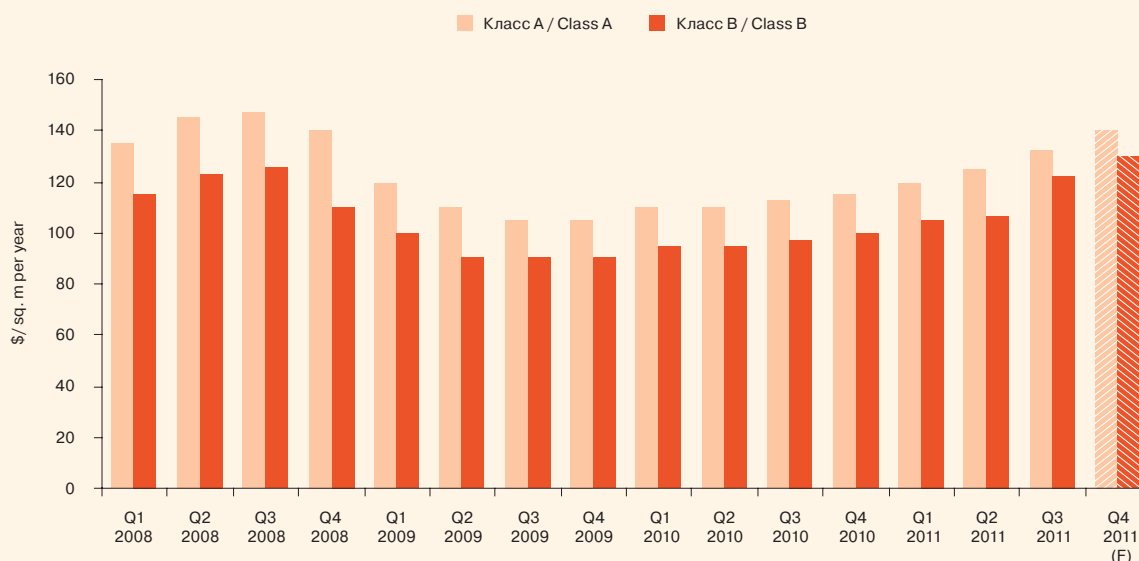


Another significant trend in the warehouse segment is the rise of built-to-suit format. It is estimated that by the end of 2011 every fifth deal in Moscow will be a built-to-suit deal or a sale of a warehouse. Hence, the popularity of deals of this type may grow four- or fivefold.

Rental Rates. Selling Prices.

Average rental rates for high quality warehouse properties continued to grow throughout Q3 2011, moreover, the rate of this growth increased compared to the preceding periods. As a result of such growth, the average rental rate for class A warehouse space reached \$130–135/sq.m per year having grown by 6% in three months. At the same time, the average rental rate for class B warehouses demonstrated yet a higher leap reaching

Динамика средних ставок аренды на качественные складские помещения, \$/кв.м в год/
Dynamics of Rental Rates for International Quality Warehouse Space, \$/sq.m per year



Источник / Source: Praedium Oncor International

может составить 25,8%. До этого столь резкое увеличение арендных ставок за год наблюдалось в период с III квартала 2007 года по III квартал 2008 года и составило 21,3%. Таким образом, к концу текущего года можно ожидать рекордный рост арендных ставок на складском рынке. Несмотря на то, что ставки еще не достигли докризисных значений, их высокие темпы роста могут стать стимулом для повышения активности девелоперов.

Средняя стоимость продажи складских помещений на конец III квартала 2011 колеблется в диапазоне от \$1000–1500/кв.м в зависимости от расположения и технических характеристик конкретного объекта. ■

\$120–125/sq.m per year, which exceeds the previous quarter's figure by 14.5%. The average rental rates for warehouse space in Q1 2011 grew by 4.3% and 5% for class A and B properties correspondingly, and the growth in Q2 was 4.1% and 1.9%.

Overall, the average rental rates for high quality class A warehouse properties have grown by 15.2%, and the growth for class B warehouse properties reached 22.5% in the same period of time. The total annual growth since Q3 2010 reached 21.6%.

A further growth of average rental rates — by 5–10% — is expected towards the end of 2011. Therefore, the total growth of average rental rates for high quality space may reach 25.8% by the end of the year. Such a rapid increase in rates was last seen in Q3 2007–Q3 2008 when the rates grew 21.3%, so this year's growth might become an all-time record in the warehouse segment. Despite the fact that the rates have not yet reached the pre-recession values, the rapid growth of rental rates might become an incentive for developers to drive new construction.

The average selling price for warehouse properties as of the end of Q3 2011 ranges between \$1000–1500/sq.m. depending on the location and technical characteristics of each property. ■

ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ | RETAIL MARKET OVERVIEW

Общая ситуация

В III квартале 2011 года предложение качественных торговых площадей как в торговых центрах, так и в сегменте стрит-ритейл продолжило плавно сокращаться, при этом темпы нового строительства остаются достаточно низкими. Значительная часть объектов, запланированных к вводу в эксплуатацию на лето и осень 2011 года, будет построена позже: в конце текущего года и в начале 2012. Рост спроса на торговые помещения немного замедлился, при этом объем вакантных торговых площадей продолжил сокращаться, а ставки аренды демонстрировали умеренный рост.

Наибольшую активность продемонстрировали крупные ритейлеры, что отразилось в заключении ряда сделок по аренде качественных торговых помещений и заявлений о расширении торговых сетей известных российских и зарубежных компаний.

В III квартале стало известно о выходе на московский рынок нескольких новых ритейлеров. Знаменательным событием стало открытие в конце сентября первого в России магазина всемирно известной компании Victoria's Secret, который будет расположен в ТЦ «Мега Теплый Стан». До конца года планируется открыть еще 4 торговые точки в Москве в крупных торговых центрах. В сентябре открылись сразу два бутика не представленных еще в России марок, Jimmy Choo и Joseph. Оба бутика будут открыты в Столешниковом переулке. Сеть специализированных алкогольных супермаркетов «Норман», уже 12 лет развивающаяся в Пермском крае и Санкт-Петербурге, объявила о выходе на рынок Москвы. Первые два магазина ритейлера открылись в конце августа, а до конца года сеть планирует запустить в столице еще 8 торговых точек.

Открылся и новый, семнадцатый по счету, гипермаркет товаров для дома и ремонта Castorama, который полностью принадлежит компании. Его площадь составляет 9 700 кв.м. IKEA заявляет о возможности открытия в Московском регионе самостоятельных магазинов. Запуск таких объектов является одной из самых приоритетных задач компании на ближайшее время.

Продолжается распространение идеи реконструкции и открытия магазинов в новых форматах. Большинство супермаркетов продуктового ритейлера «Азбука Вкуса» проходят реконструкцию, постепенно открываются обновленные магазины сети. В ТРЦ «Афимолл сити», открылся магазин «Эльдорадо» общей площадью 3 300 кв.м нового формата, разработанного с участием британского агентства Fitch.

В III квартале прозвучало сразу несколько заявлений о начале реализации новых торговых проектов. Так, компания «ЮИТ Московия» выходит на рынок торговой недвижимости и намерена начать строительство в Московской области объектов торговой недвижимости до конца 2011 года. Стало известно о планах создать рядом с Шереметьево, в нескольких километрах от аэропорта, торговую зону для продажи товаров из Турции. Одним из инвесторов может стать совладелец торгового центра «Европейский» Год Нисанов. На этом участке планируется построить 840 000 кв.м, включая 4 000

Summary

In Q3 2011 the supply of high quality retail space both in shopping centers and in the street retail segment continued its gradual decrease and the rate of new construction remained quite low. A significant portion of properties scheduled for commissioning in summer and fall 2011 will actually be delivered later: in the end of 2011 and beginning of 2012. The rate at which demand for retail space had been growing slowed down slightly, yet the vacancy in the retail segment continued to drop and the rental rates demonstrated a moderate growth.

Large federal retailers were the most active in the market: this resulted in a number of leases signed for high quality retail properties and a number of announcements about retail chains expansion from Russian and international companies.

In Q3 2011 a number of retailers that had not been presented in the Russian market announced their plans to introduce their brands to the Moscow market. A noticeable event was the opening of the first Victoria's Secret store at Mega Teply Stan SC in late September 2011. The retailer plans to open up 4 more stores in Moscow's large shopping centers. Other interesting openings in September were two designer boutiques of brands previously not presented in Moscow — Jimmy Choo and Joseph. Both shops are to be opened on Stoleshnikov Pereulok. A retail chain of supermarkets specialized in alcohol — Norman — that has been operating in Perm and St. Petersburg for 12 years, announced its intention to enter the Moscow market. The first two stores of the retailer were opened in late August, and 8 more supermarkets are planned before the end of the year.

Castorama opened a new 17th hypermarket of household goods, that belongs to the company. Its area equals 9,700 sq.m. IKEA has announced a possible opening of stand-alone stores in the Moscow region. Launching these stores is a top priority for the Swedish retailer in the nearest future.

A persistent trend in the market is reconstruction and changing formats of existing stores. Most supermarkets of the Azbuka Vкуsa grocery chain are undergoing reconstruction and stores of new format are being opened. Eldorado opened a new format store at Afimall City SEC with a total area of 3,300 sq.m designed together with UK-based Fitch agency.

A number of announcements were made in Q3 2011 on launching new retail projects. Thus, YIT Moskoviya is entering the retail real estate market and intends to start developing retail properties in the Moscow region before the end of 2011. It also leaked out that there was a plan to construct a retail complex several kilometers from Sheremetyevo that would be specialized in imported goods from Turkey. God Nisanov, one of the co-owners of Evropeyskiy SC, will possibly become one of the investors to the development project. The plan is to construct 840,000 sq.m of commercial space, including 4,000 wholesale stores, a supermarket, a logistic complex, entertainment zone with restaurants and a business center. The new multifunctional shopping center will be constructed on the 19th km of MKAD instead of the spontaneous street market.

There has been a noticeable interest towards the retail segment on the investors' side. Most active investors are looking upon ac-

Торговые площади на Новом Арбате/
Street Retail on Novy Arbat



оптовых магазинов, супермаркет, логистический комплекс, зону развлечений с ресторанами, бизнес-центр. Новый многофункциональный торговый комплекс построят на 19 километре МКАД вместо стихийного рынка.

Значительный интерес к сегменту ритейл проявляют и инвесторы. Большинство активных на сегодняшний день компаний рассматривают приобретение торговых объектов в Москве и регионах России как одно из приоритетных направлений капиталовложений. В июле 2011 года группа РМБ и компания Capital Group объявили о сделке по реализации трех торговых центров общей площадью 19 500 кв.м, входящих в сеть «МетроМаркет». Компания РМБ Инвест приобрела ключевые торговые центры под брендом «МетроМаркета», расположенные у станций метро «Сокол», «Пролетарская» и «Тимирязевская». В конце лета фонд UFG Real Estate выкупил Capital Group последний торговый центр «МетроМаркет» площадью 9 450 кв.м в комплексе с БЦ «Конкорд» у станции метро «Шаболовская». Capital Group объясняет продажу своих объектов тем, что девелопер решил отказаться от недвижимости мелких форматов и реинвестировать средства в реализацию новых проектов. Сменил своего владельца и торговый центр «Дрим хаус» в Барвихе. Новым собственником торгового центра общей площадью 13 000 кв.м (9 300 кв.м — торговая) стал Romanov Property Holdings Fund.

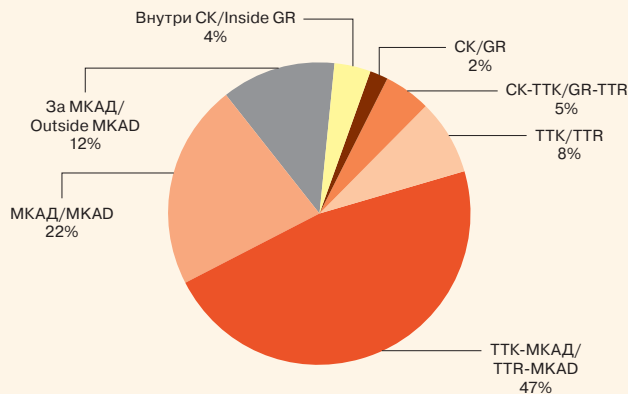
Предложение

В III квартале 2011 года предложение качественных торговых площадей как в торговых центрах, так и в сегменте стрит-ритейл продолжило плавно сокращаться, при этом темпы нового строительства остаются достаточно низкими. Значительная часть объектов, запланированных к вводу в эксплуатацию на лето и осень 2011 года, будет построена позже: в конце текущего года и начале 2012.

По состоянию на конец III квартала 2011 года общий объем площадей в торговых центрах составляет около 7,67 млн. кв.м, из которых 3,99 млн. кв.м — торговые площади.

Предложение в сегменте торговых площадей пополнилось в III квартале 2011 года за счет открывшегося в августе торгового центра «Гренада» общей площадью 18 000 кв.м,

Структура существующих торговых площадей по территориальному признаку / Retail Premises by Location



Источник / Source: Praedium Oncor International

quiring retail properties in Moscow and regions of Russia as one of the top priorities for investment. In July 2011 RMB Group and Capital Group announced a deal involving three shopping centers of the MetroMarket chain with a total area of 19,500 sq.m. RMB Invest has purchased the most important centers of the chain located by Sokol, Proletarskaya and Timiryazevskaya metro stations. By the late summer UFG Real Estate purchased from Capital Group the last 9,450 sq.m MetroMarket shopping center located in the Concord business center next to Shabolovskaya metro station. Capital Group justifies the sale of the properties by stating that the company decided to give up small format shopping centers to secure funding for new development projects. Dream-House shopping center at Barvikha also changed its owner. The 13,000 sq.m property (GLA — 9,300 sq.m) was purchased by Romanov Property Holdings Fund.

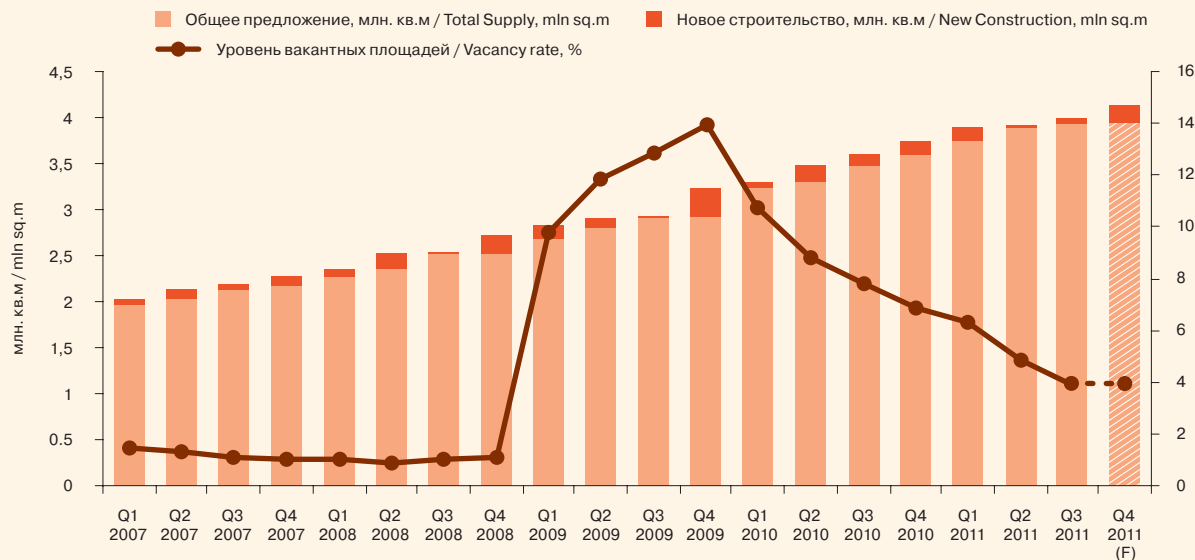
Supply

The supply of quality retail space continued to shrink throughout Q3 2011 both in shopping centers and in the street retail, while the rate of new construction remained rather low. A considerable part of the properties that had been scheduled for commissioning in summer and fall 2011 were postponed for late 2011 and early 2012.

As of the end of Q3 2011 the total supply of space at shopping centers amounted to 7.67 mln. sq.m of which 3.99 mln. sq.m are actual retail space.

Grenada shopping center with a total area of 18,000 sq.m opened in August 2011 3km outside MKAD on Novoryazanskoye highway contributed to the total supply in the retail segment. Thus, the total volume of retail space delivered in the reporting period reached 12,000 sq.m which is 10 times less than the delivery in Q3 2010. Overall delivery since the early 2011 reached about 180,000 sq.m of quality space, or twice less than the figure back from Q1–Q3 2010.

As for the territory distribution of shopping centers in the Moscow region, the situation is as follows: nearly half of all high quality retail premises existing today (47%) are located between the Third Transport Ring and MKAD. In the meanwhile, only 2% of retail space is situated in the city center — inside the Garden Ring.

**Общий объем предложения качественных торговых помещений и уровень вакантных площадей/
 Total Supply of High Quality Retail Space and Vacancy Rate Dynamics**


Источник / Source: Praedium Oncor International

расположенного в 3 км от МКАД по Новорязанскому шоссе. Таким образом объем торговых площадей, введенных за указанный период, составил 12 000 кв.м и представляет собой цифру, которая в 10 раз меньше показателя за III квартал 2010 года. Всего с начала 2011 года было введено порядка 180 000 кв.м торговых площадей, что в два раза меньше аналогичного показателя 2010 года.

Говоря о структуре объектов торговой недвижимости в московском регионе, можно отметить, что почти половина всех торговых площадей (47%), существующих на сегодняшний день, располагаются между Третьим Транспортным Кольцом и МКАД. В то время как только 2% качественных торговых площадей Москвы имеют расположение в центральной части города — в пределах Садового кольца.

До конца года к вводу запланировано около 200 000 кв.м торговых площадей. Среди крупных торговых центров, открытие которых запланировано до конца декабря этого года, можно отметить ТЦ «Отрада» на Пятницком шоссе (GBA — 66 200 кв.м, GLA — 51 000 кв.м), ТЦ «Калейдоскоп» (GBA — 119 000 кв.м, GLA — 41 000 кв.м), ТЦ «Парус» в Химках (GBA — 35 500 кв.м, GLA — 25 760 кв.м).

Новые площади в сегменте стрит-ритейл могут быть введены в ходе реализации проекта группы компаний «ПИК», который подразумевает размещение ритейлеров на первых этажах своих жилых комплексов. В результате, площадь помещений коммерческого назначения может пополниться приблизительно на 160 000 кв.м.

С начала 2011 года на фоне растущего спроса и дефицита предложения качественных торговых площадей объем вакантных помещений планомерно сокращался. По состоянию на конец III квартала 2011 года уровень вакантных площадей в торговых центрах Москвы снизился и составляет в среднем 4%. Сравнивая с аналогичным показателем предыдущего года, следует отметить уменьшение доли вакантных площадей в 2 раза.

Before the end of the year some 200,000 sq.m of retail space are planned for delivery. Among the large shopping centers the opening of which is planned before the end of 2011 are Otrada SC on Pyatnitskoye highway (GBA — 66,200 sq.m, GLA — 51,000 sq.m), Kaleydoskop SC (GBA — 119,000 sq.m, GLA — 41,000 sq.m), Parus SC (GBA — 35,500 sq.m, GLA — 25,760 sq.m).

The supply of street retail space might increase as a result of the project by PIK Group that includes placing retailers on the ground floors of its residential complexes. Consequently, the supply of commercial space might grow by approximately 160,000 sq.m.

Since the beginning of 2011 the growing demand for quality space and the deficient supply have been causing the vacancy to shrink. As of the end of Q3 2011 the vacancy rate at Moscow shopping centers dropped to an average value of 4%. Compared to the same period of 2010 the figure has dropped twofold.

Demand

The leading tenants of retail space are still the companies specialized in consumer goods. For instance, new stores were opened in Q3 2011 by the following chain operators: Azbuka Vkusa, Sed'moy Kontinent, O'Key, Dixie, Zelyoniy Perekryostok, Pyatyorochka, etc. Tekhnosila and Eldorado, leading white and brown goods and electronics retailers, were also actively expanding their chains in Moscow. Among the other actively expanding chains are footwear and apparel retailers and restaurant chains who remain top tenants and buyers of retail space.

Retailers specialized in footwear and apparel are remarkably active in expansion of their chains and announce yet further expansion. In Q3 2011 new stores were opened by Finn Flare and O'STIN, Triumph (specialized in women's lingerie and home-wear). Restaurants and cafe chains have also been quite active in their expansion in Moscow: the largest ice-cream cafe of world famous Baskin Robbins Noviy Arbat, a soon-to-be-opened Grabli restaurant in the Izvestiya publishers head office.

Наиболее крупные объекты, открытые в III квартале 2011 года /
The Major Properties Opened in Q3 2011

№	Название / Property	Адрес / Address	Общая площадь, кв.м/ Total area, sq.m	Торговая площадь, кв.м/ Retail area, sq.m
1	ТЦ «Гренада» (ранее «Веста»)/ Grenada SC (ex. Vesta)	Люберцы, ул. Юбилейная / Lyubertsy, Yubileynaya St.	18 000	12 000

Источник / Source: Praedium Oncor International

Наиболее крупные объекты, запланированные к вводу до конца года 2011 года /
The Major Properties to be opened by the end of 2011

№	Название / Property	Адрес / Address	Общая пл., кв.м/ Total area, sq.m	Торговая пл., кв.м/ Retail area, sq.m
1	Отрада / Otrada	Пятницкое шоссе / Pyatnitskoe Highway	66 200	51 000
2	Калейдоскоп / Kaleidoscope	Химкинский б-р, 7-23 / Khimkinsky Blvd, 7-23	119 000	41 000
3	Парус / Parus	Химки, Новокуркинское шоссе (ул. Дружбы)/ Khimki, Novokurkinskoye highway (Druzhby St.)	35 500	25 760
4	Brandcity (реконцепция ТЦ «Вэймарт») / Brandcity (reconcept of Waymart SC)	МКАД, 26 км / MKAD, 26 km	30 000	24 500
5	ТЦ в рамках проекта гостиницы «Москва»/ SC in Moscow Hotel	Охотный ряд ул., 2 / Okhotny Ryad St., 2	27 000	22 000
6	ТРЦ «Северное Чертаново» (в составе ЖК Авеню 77) / Severnoe Chertanovo SEC (as a part of Avenue 77 residential complex)	Мкр. Сев. Чертаново, 1А / Severnoe Chertanovo, 1A	31 000	20 000
7	ТРЦ «Street» / Street SEC	Веневская ул., вл. 7 / Venevskaya Str., 7	32 696	9 460
8	Ego Mall	Дежнева пр-д, д. 23 / Dezhneva pr-d, 23	11 240	5 500

Источник / Source: Praedium Oncor International

Спрос

Среди арендаторов торговых площадей лидирующие позиции продолжают удерживать крупные ритейлеры, занятые в сфере продажи продовольственных товаров. Так, например, новые торговые точки в III квартале 2011 года открыли следующие сети: «Азбука вкуса», «Седьмой Континент», «О'Кей», «Дикси», «Зеленый Перекресток», «Пятерочка» и др. Также активность в развитии своих сетей в Москве проявили «Техносила» и «Эльдорадо», являющиеся одними из лидеров по реализации бытовой техники и электроники. Розничные сети магазинов одежды и обуви, сети заведений общественного питания также сохраняют активность и проявляют интерес по расширению своих сетей, оставляя за собой лидирующие позиции в сегменте аренды и покупки торговых площадей.

Ритейлеры, специализирующиеся на торговле одеждой и обувью, проявляют высокую активность в расширении своих торговых сетей и заявляют об открытии новых магазинов. В III квартале открыли новые торговые точки одежды ритейлеры Finn Flare и O'STIN, компания Triumph, производящая женское белье и одежду для дома. Также активность в расширении на московском рынке проявили сети общественного питания: на Новом Арбате начало работу крупнейшее в Европе кафе-мороженое всемирно известной марки «Баскин Роббинс», в здании издательства «Известия» в скором времени появится ресторан «Габриэ».

Многие ритейлеры и торговые операторы в соответствии с планами по активному расширению своих торговых сетей проявляют повышенный интерес к качественным площадям в сегменте стрит-ритейл. При очень низком уровне вакантности существующее предложение помещений, расположенных в местах с высокой пешеходной проходимостью,

Many retailers and chain operators show high interest in street retail space as a part of their aggressive expansions strategy. Given the extremely low vacancy the existing supply of space in the spots with high footfall cannot fully satisfy the tenants' high demand.

The retail segment of the real estate market has been recently marked by a trend of active expansion by mid- and top-range restaurants.

The structure of use for street retail space has not changed significantly in Q3 2011: vast majority of space (65%) is being used for sales offices, bank branches and selling non-food goods, 20% and 15% are used for restaurants and food stores correspondingly.

Структура помещений стрит-ритейла по использованию (назначению) площадей / Street Retail Premises by Purpose



Источник / Source: Praedium Oncor International

не может полностью удовлетворить высокий спрос арендаторов. Тенденцией последнего времени в данном сегменте остается активное развитие сетевых ресторанов среднего и высокого ценовых сегментов.

Структура стрит-ритейла по использованию площадей в III квартале 2011 года не претерпела существенных изменений: основная доля помещений стрит-ритейла (65%) используется для размещения офисов продаж, отделений банков и торговли непродовольственными товарами, 20% и 15% соответственно делят предприятия общественного питания и магазины продовольственных товаров.

Ставки аренды

Ставки аренды в крупных торговых центрах Москвы не претерпели существенных изменений с конца I полугодия 2011 года и на конец сентября текущего года имеют следующие значения (см. таблицу).

Немаловажным показателем, характеризующим расходы на аренду, является величина операционных расходов. На сегодняшний день для арендаторов площадей в торговых комплексах Москвы показатель операционных расходов составляет \$100–180/кв.м в год, что на 10–20% превышает аналогичный показатель за 2010 год.

Ставки аренды в сегменте стрит-ритейл традиционно имеют существенную разницу в зависимости от расположения объекта относительно центра города, основных торговых коридоров Москвы и немаловажную роль играет транспортная и пешая доступность объекта. Ставки аренды на помещения в сегменте стрит-ритейл, пользующиеся наибольшим спросом (расположенные в местах с высокой пешеходной проходимостью), достигли уровня 2008 года. ■

ТЦ «Июнь», г. Мытищи / June SC, Mytishi



Rental rates

Average rental rates for large shopping centers of Moscow have not changed significantly since H1 2011 and reached the following values by the end of Q3 2011 (see table below).

For the tenants at Moscow shopping centers the operating expenses equal \$100–180/sq.m per year which is 10–20% higher than the corresponding figure for 2010.

Rental rates for street retail properties traditionally vary noticeably depending on the location of the property in relation to the city center and the major retail corridors. The rental rates for properties in the street retail segment that are advantageously located in the zone with high footfall have reached the level of 2008. ■

Тип арендатора / Tenants		Ставки аренды, \$/кв.м в год / Rental rates, \$/sq.m per year
Якорные арендаторы / Anchor tenants		\$150–350
Развлекательная зона / Entertainment area		\$120–150
Торговая галерея / Retail gallery	площади до 500 кв.м / areas up to 500 sq.m	\$1000–4500
	площади от 500 до 1500 кв.м / areas from 500 to 1500 sq.m	\$500–1000

Источник / Source: Praedium Oncor International

Тип арендатора / Tenants	Ставки аренды, \$/кв.м в год / Rental rates, \$/sq.m per year		
	2009	2010	2011
Якорные арендаторы	80–250	100–300	150–350
Развлекательная зона	80–100	100–120	100–120
Торговая галерея	300–3500	400–4000	500–4500

Источник / Source: Praedium Oncor International

Ставки аренды на помещения стрит-ритейл в зависимости от расположения / Rental Rates for Street Retail Properties Based on the Location	
Расположение	Средняя арендная ставка, \$/кв.м в год
В пределах СК	800 – 4 500
От СК до ТТК	600 – 2 500
От ТТК до МКАД	500 – 1 100

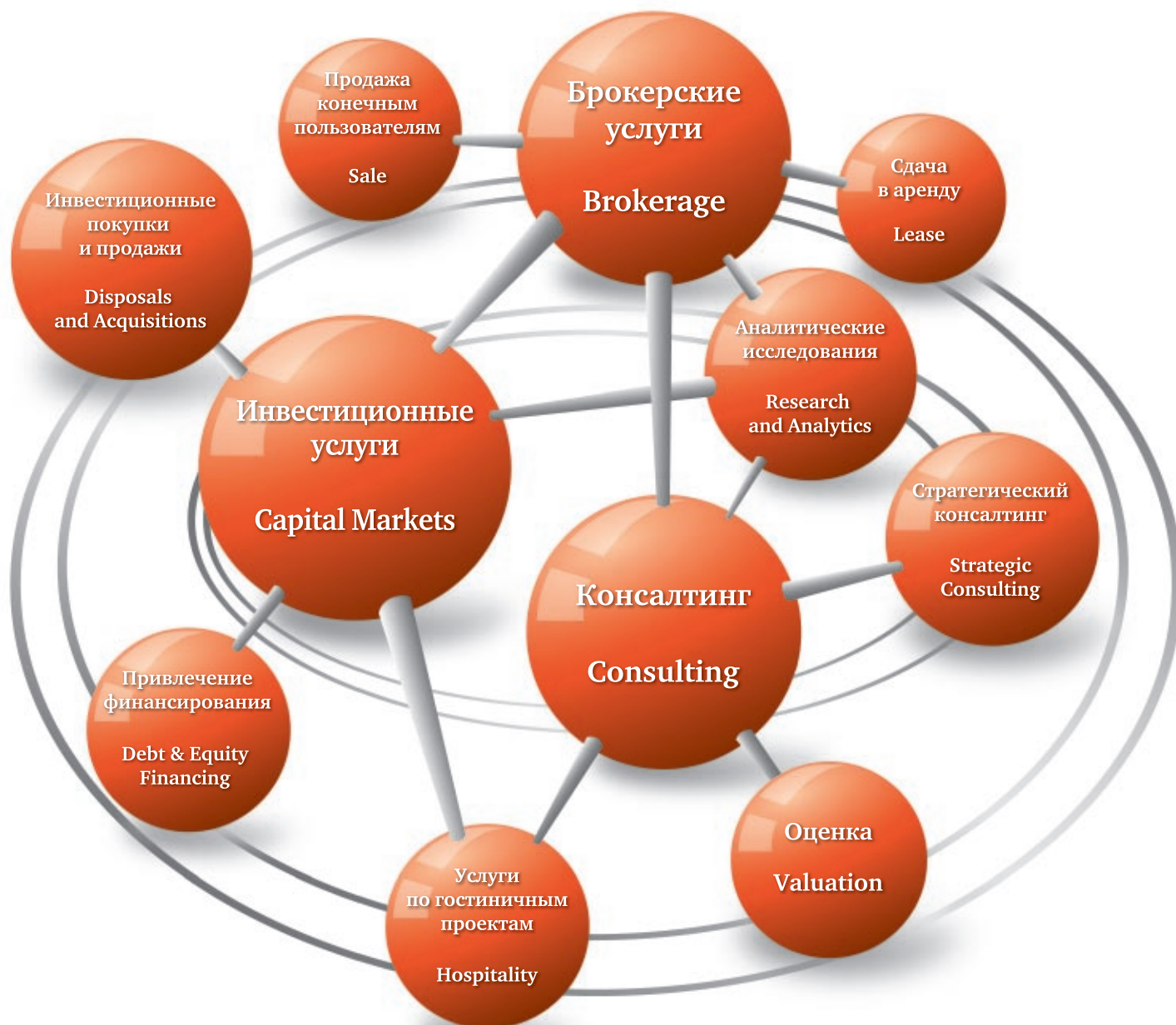
Источник / Source: Praedium Oncor International

Ставки аренды на помещения стрит-ритейл в торговых коридорах Москвы/
Rental Rates for Street Retail Properties Based in the Retail Corridor of Moscow

Торговый коридор	Арендная ставка, \$/кв.м в год
Тверская ул.	3 500 – 7 000
Петровка ул.	2 500 – 4 000
Кузнецкий Мост ул.	2 000 – 3 500
Арбат ул.	2 000 – 3 000
Пятницкая ул.	1 800 – 2 500
Кутузовский проспект	1 500 – 2 500
Проспект Мира	1 500 – 2 500
Маросейка ул.	1 500 – 2 500
Большая Дмитровка ул.	1 500 – 3 500
1-я Тверская-Ямская ул.	1 200 – 2 000
Мясницкая ул.	1 100 – 2 500
Садовое кольцо	1 000 – 3 000
Ленинградский проспект	1 000 – 2 100
Ленинский проспект	800 – 1 300

Источник / Source: Praedium Oncor International

Офисы	Ритейл	Склады	Гостиницы	Земля и проекты
Offices	Retail	Warehouses	Hotels	Land plots and Projects



Управляющий директор:
Михаил Гец
mikhail.gets@praedium.ru

Директор отдела инвестиций:
Светлана Кара
svetlana.kara@praedium.ru

Руководитель отдела офисной недвижимости:
Мария Белова
maria.belova@praedium.ru

Руководитель отдела торговой недвижимости:
Наталья Давиденко
natalya.davidenko@praedium.ru

Руководитель отдела консалтинга и оценки:
Дмитрий Волков
dmitry.volkov@praedium.ru

Руководитель отдела аналитики и исследований:
Ольга Павлик
olga.pavlik@praedium.ru

Директор по маркетингу и корпоративному развитию:
Юлия Селькина
julia.selkina@praedium.ru

Managing Director:
Mikhail Gets
mikhail.gets@praedium.ru

Head of Capital Markets:
Svetlana Kara
svetlana.kara@praedium.ru

Head of Office Property Department:
Maria Belova
maria.belova@praedium.ru

Head of Retail Department:
Natalya Davidenko
natalya.davidenko@praedium.ru

Head of Consulting and Valuation Department:
Dmitry Volkov
dmitry.volkov@praedium.ru

Head of Research Department:
Olga Pavlik
olga.pavlik@praedium.ru

Head of Marketing Department:
Julia Selkina
julia.selkina@praedium.ru

109004, Москва, Николоямская ул., 40-1, 3 этаж
Телефон: +7 (495) 780-6600
Факс: +7 (495) 788-1028
E-mail: info@praedium.ru
www.praedium.ru

40-1 Nikoloyamskaya St., 3rd Floor, Moscow, 109004
Phone: +7 (495) 780-6600
Fax: +7 (495) 788-1028
E-mail: info@praedium.ru
www.praedium.ru

© 2011 PRAEDIUM ONCOR INTERNATIONAL. Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения Praedium Oncor International. Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на достоверных по мнению Praedium Oncor International данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в отчете информации, Praedium Oncor International не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. В случае обнаружения таких неточностей, просим Вас сообщить нам о них для того, чтобы мы смогли внести соответствующие изменения в отчет.

© 2011 PRAEDIUM ONCOR INTERNATIONAL. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means without prior written consent of Praedium Oncor International. It is based on material that we believe to be reliable. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, we cannot offer any warranty that it contains no factual errors. We would like to be told of any such errors in order to correct them.