

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1 ПОЛУГОДИЕ | 2010

1 HALF-YEAR | 2010

COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET OVERVIEW

Содержание

Общэкономический обзор.....	2
Обзор инвестиционного рынка	4
Обзор рынка офисных помещений	8
Обзор рынка складских помещений.....	15
Обзор рынка торговых помещений	21
Обзор гостиничного рынка.....	26

Contents

General Economic Overview.....	2
Investment Market Overview.....	4
Office Market Overview.....	8
Warehouse Market Overview.....	15
Retail Market Overview.....	21
Hotel Market Overview.....	26

ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР | GENERAL ECONOMIC OVERVIEW

Динамика основных макроэкономических показателей свидетельствуют об укреплении позитивных тенденций, однако пока восстановление российской экономики происходит более медленными темпами, чем ожидалось.

По данным Росстата, в июне 2010 г. инфляция составила 0,4 %, а с начала года по 1 июля потребительские цены в России выросли на 4,4%. Прогнозируемый Минэкономразвития уровень инфляции на 2010 год составляет 7–7,5%.

Объем ВВП в 1 квартале 2010 года по данным Росстата составил 9 862 млрд. рублей, по сравнению с первым полугодием 2009 года объем ВВП увеличился на 4,2%. Однако динамика восстановительного роста с учетом сезонности менее позитивна: в июне к маю 2010 года рост ВВП сократился до 0,3%, после роста на 0,4% в мае и 0,7% в апреле 2010 года. По данным Минэкономразвития Прогноз роста ВВП России в текущем году может быть повышен с 4 до 4,5%.

Реальные располагаемые денежные доходы населения по данным Росстата в июне 2010 года по сравнению с соответствующим периодом 2009 г. увеличились на 1,4%, в I полугодии 2010 г. — на 4,8%. Однако темпы роста реальных располагаемых доходов населения сокращаются третий месяц подряд.

Данные Росстата указывают и на дальнейшее сокращение безработицы в годовом выражении с 7,3% в мае до 6,8% в июне 2010 года. В июне 2010 г., по предварительным итогам обследования населения по проблемам занятости, 5,2 млн. человек классифицировались как безработные. По сравнению с июнем 2009 года уровень безработицы снизился на 6,2%. С начала 2010 года уровень безработицы снизился на 15,7%.

The dynamics of major macroeconomic indicators shows that the positive economic trend is strengthening, although the revival of Russian economics is happening at a much slower rate than has been expected.

According to the latest Rosstat research, the rate of inflation reached 0.4% by June, 2010 and consumer prices in Russia grew by 4.4% since the beginning of the year. The rate of inflation forecasted by the Ministry of Economic Development for 2010 is 7–7.5%.

According to Rosstat, in Q1 2010 GDP amounted to 9,862 billion rubles, which means a 4.2% growth compared to the first half of 2009. However this dynamics looks less impressive when taking into account the seasonal trends: the rate of GDP growth in June dropped to 0.3%, while it equaled 0.4% in May and 0.7% in April 2010.

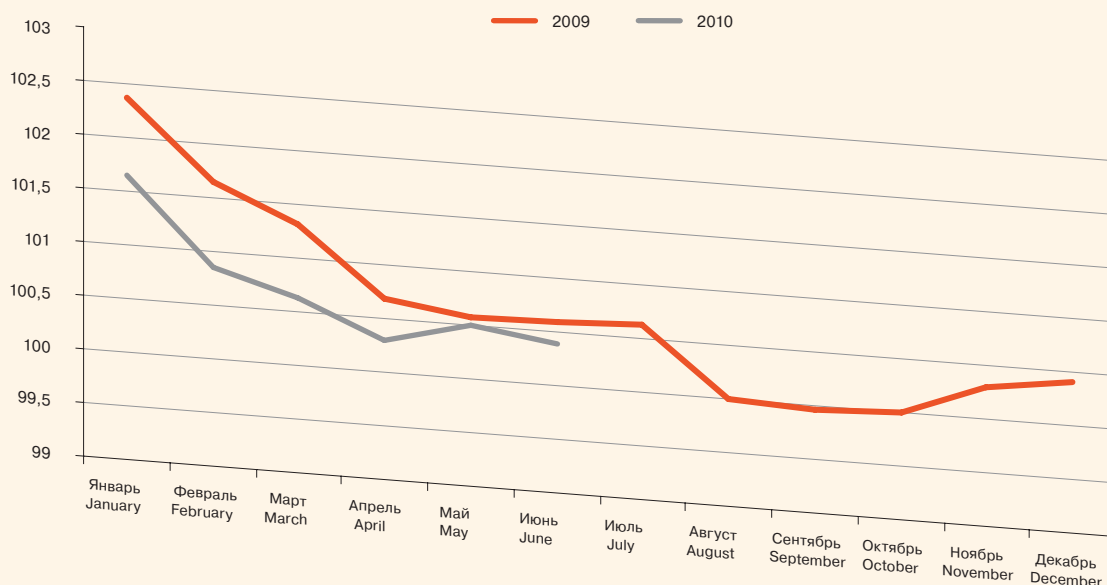
According to Ministry of Economic Development the forecast for GDP growth could be raised from 4 to 4.5%.

As of June 2010 the actual disposable income have grown by 1.4% compared to the respective period of 2009, and the actual disposable income for the first half of 2010 have grown by 4.8% compared to Q1-2 2009. However the rate of growth has been slowing down for the last three months.

Rosstat data also indicate a further reduction in annual unemployment rate from 7.3% in May 2009 to 6.8% in June 2010. According to preliminary results of an employment situation study, 5.2 million people were classified as unemployed in June 2010. Compared to June 2009 the rate of unemployment has decreased by 15.7%.

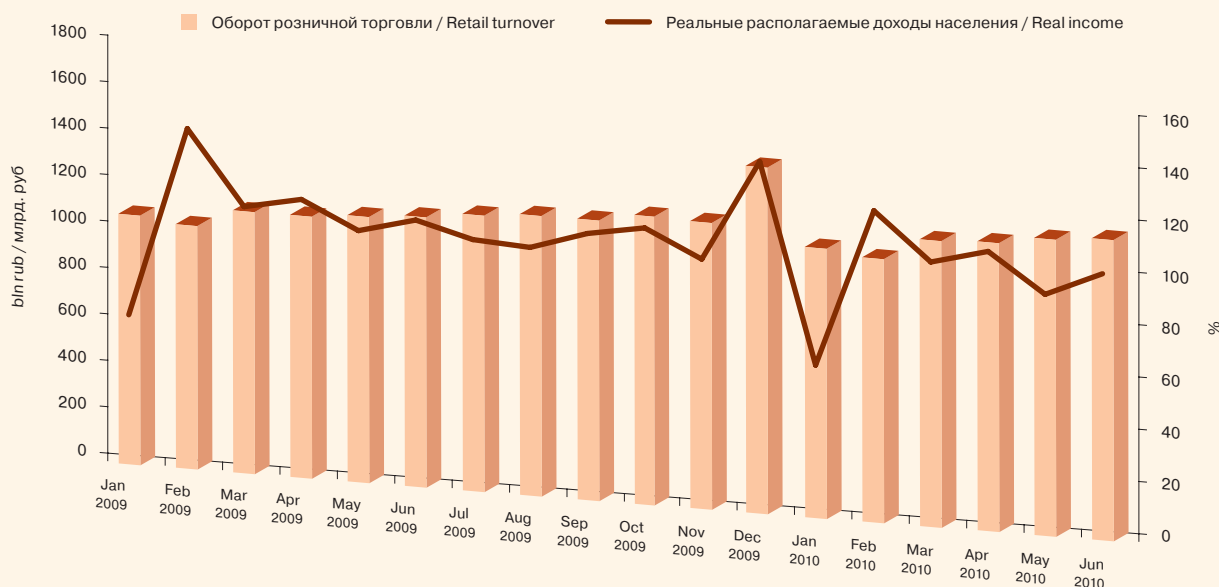
Along with the positive dynamics of actual disposable incomes and the shrinking of the official unemployment rate, Rosstat also notes a growth of retail turnover which has been increasing grad-

Индекс потребительских цен, % к предыдущему месяцу/
Consumer price index, (MoM), %



Источник: Росстат / Source: Rosstat

Оборот розничной торговли (млрд.руб) и реальные располагаемые доходы населения (MoM), %/
 Retail turnover (bn Rub) and real income dynamics (MoM), %



Источник: Росстат / Source: Rosstat

Наряду с положительной динамикой реальных располагаемых доходов населения и снижением уровня зарегистрированной безработицы, Росстат отмечает увеличение объема оборота розничной торговли, который, начиная с марта 2010 года, демонстрирует плавный рост. По данным Госкомстата, оборот розничной торговли в июне 2010 г. составил 1331,3 млрд. рублей, что в товарной массе составляет 105,8% к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2010 г. — 7535,3 млрд. рублей и 103,4%.

Замедление темпов роста потребительских цен и отсутствие в текущем году предпосылок для существенного ускорения инфляции позволили Банку России продолжить политику постепенного снижения процентных ставок. Совет директоров Банка России 31 мая принял решение о снижении с 1 июня текущего года ставки рефинансирования на 0,25 %. В результате ставка рефинансирования установлена на уровне 7,75 % годовых.

ually since March 2010. According to the State Committee for Statistics (Rosstat), the gross retail turnover reached 1,331.3 billion rubles in June 2010, which, calculated in mass of commodities, constitutes 105.8% of the respective figure for the previous year. For the first half of 2010 — the gross retail turnover reached 7,535.3 billion rubles and 103.4% respectively.

Deceleration in growth of consumer prices and low probability of inflation acceleration allow the Bank of Russia to continue its policy of gradually decreasing the interest rate. On May 31st the board of directors of the Bank of Russia decided to lower the interest rate by 0.25% starting from June 1st, 2010. As a result of this, the interest rate has been set at 7.75%.

ОБЗОР ИНВЕСТИЦИОННОГО РЫНКА | INVESTMENT MARKET OVERVIEW

Второй квартал 2010 года ознаменовался для рынка коммерческой недвижимости России увеличением объема инвестиционных сделок — капиталовложений в недвижимость было осуществлено на 29,7% больше, чем в I квартале.

Таким образом, общий объем инвестиций в первой половине текущего года составил \$992,5 млн., продемонстрировав прирост в 17,5% относительно прошлогоднего показателя за аналогичный период.

Традиционно наиболее востребованный инвесторами сегмент рынка — офисный — сохраняет за собой лидирующую позицию по привлечению капитала: 81,3% вложений в первом полугодии. Постепенное увеличение спроса на офисные помещения и ограниченность качественного предложения позволяют инвесторам ожидать стабильного дохода по объектам высокого класса.

Во втором квартале в офисном сегменте был заключен ряд заметных инвестиционных сделок. Самой крупной из них стала сделка по приобретению ОАО «Фармстандарт» бизнес-центра «Северная башня» (общая площадь — 135 000 кв.м) на Краснопресненской набережной за \$260 млн. Продавцами выступили владельцы транспортного холдинга «Н-Транс» (ранее — «Северстальтранс»). «ВТБ Капитал» инвестировал порядка \$180 млн. в покупку у холдинга Capital Group бизнес-центра Capital Plaza на 4-й Лесной улице. Второй фонд недвижимости компании UFG Asset Management — UFG Real Estate II — приобрел офисный комплекс общей площадью около 5 000 кв.м на ул. Бахрушина. Приобретение обошлось фонду в сумму около \$35 млн. А «РусГидро» выкупил у «Ферро-строй» под свою штаб-квартиру бизнес-центр Pallau-MD, который

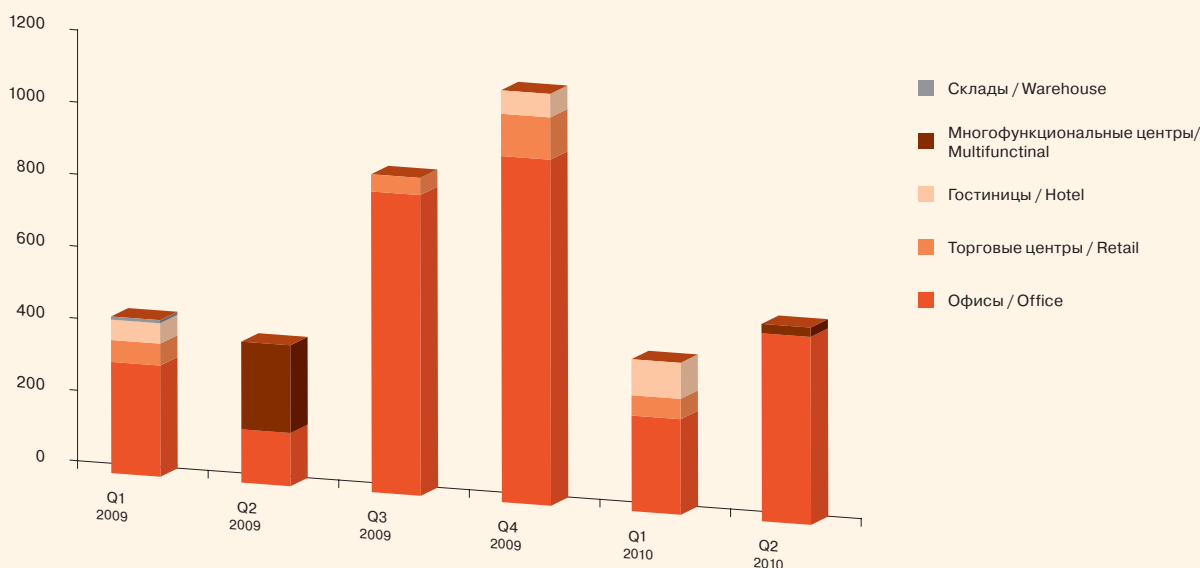
Тhe second quarter of 2010 was marked by a significant growth in the volume of investment transactions — the total investment in real estate was 29.7% higher than in the first quarter of the same year. In the first half of 2010 the total volume of investment amounted to \$992.5 million demonstrating a growth of 17.5% compared to the respective period of 2009.

Office segment that has traditionally been the most appealing for investors remains the top priority with 81.3% of the total investment in the first half of 2010. Gradual growth of demand for office space and limited supply of high quality projects allow investors to expect a stable return for Class A/B properties.

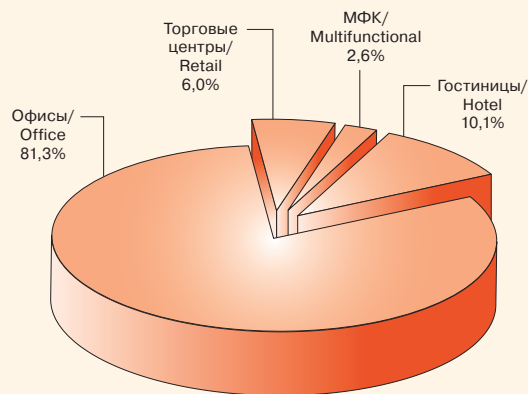
A number of large transactions have been carried out in the office segment in Q2 2010. The most significant deal in terms of investment volume was the purchase by Farmstandart OJSC of the Northern Tower business center on Krasnopresnenskaya embankment for \$260 million. The property was sold by its previous owner — N-Trans Holding (previously — Severstaltrans). In the meanwhile, VTB Capital has invested about \$180 million in the acquisition of Capital Plaza business center on 4th Lesnaya street. UFG Real Estate II — a second real estate investment fund of UFG Asset Management — has acquired a business center of 5,000 sq.m on Bakhrushina street. The investment was worth about \$35 million. Rusgidro purchased Pallau-MD business center worth \$60 million from Ferro-Story for its headquarters. A few more large investment transactions are currently in the pipeline.

There have been a considerably lower number of investment deals in other segments of commercial real estate. The shares of other segment in the total volume of transactions were 10.1% for hotels, 6% for shopping centers and 2.6% for multi-functional properties.

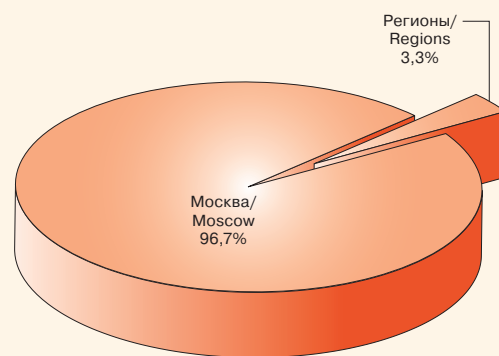
Динамика инвестиций в коммерческую недвижимость, Россия, \$ млн/
Investment volume dynamics, Russia, \$ mln



Источник / Source: Praedium Oncor International

Распределение инвестиций по сегментам/
 Investment Volume Breakdown by Segments


Источник / Source: Praedium Oncor International

 Инвестиции в российскую коммерческую недвижимость/
 Russian Real Estate Investment Volume


Источник / Source: Praedium Oncor International

оценивается в \$60 млн. Еще несколько крупных инвестиционных сделок находится на стадии закрытия.

В других сегментах рынка коммерческой недвижимости было зафиксировано значительно меньшее число инвестиционных сделок. Доли инвестиций в общем объеме для гостиничной, торговой и многофункциональной недвижимости составили 10,1%, 6% и 2,6% соответственно.

Складской сегмент, последняя инвестиционная сделка в котором была закрыта в I квартале 2009 года, в первой половине текущего года инвесторы оставили без внимания.

Интерес к данному сегменту со стороны потенциальных инвесторов был минимален, поскольку восстановление рынка качественных складских площадей происходит гораздо более медленными, чем в других сегментах, темпами.

Доля сделок по приобретению объектов для собственного размещения в общем объеме инвестиций снизилась по сравнению с первым полугодием 2009 года (когда это показатель равнялся 56,5%) и по итогам первых двух кварталов 2010 года составила 30,7%.

В связи с отсутствием ясности относительно развития ситуации на региональных рынках коммерческой недвижи-

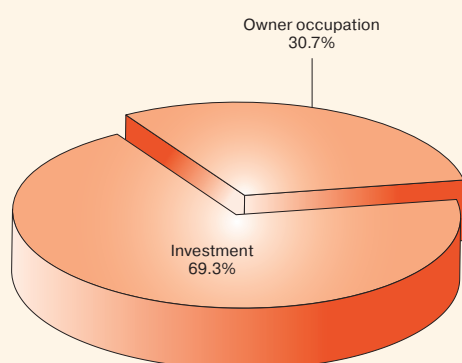
Warehouse segment, for which the last investment deal was closed in Q1 2009 did not attract any investors as of the end of the first half of 2010.

Such a low appeal of the warehouse market could be explained through the considerably lower rate at which this market is restoring, compared to other segments of commercial real estate.

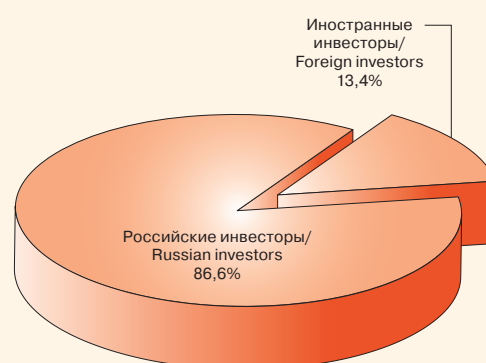
The share of property acquisitions by the end users has decreased compared to the first half of 2009 (when this share equaled 56.5%) and reached 30.7% in Q1-2 2010.

Since there is no clear understanding of what the trends might be in the regional CRE markets, investors hold back from engaging in the regional projects. Only St.Petersburg is an exception to this rule accounting for 3.3% of the total volume of investment in commercial real estate in Q1 2010. The remaining 96.7% stand for the deals that have been executed in Moscow.

International investors are very careful about re-entering the Russian capital market. The share of foreign investment in the total volume for Q1-2 2010 amounted to 13.4% (in the respective period of 2009 this figure did not exceed 2%). Russian investors that account for 86.6% of the market have been joined by new market players. Large Russian holdings that have never

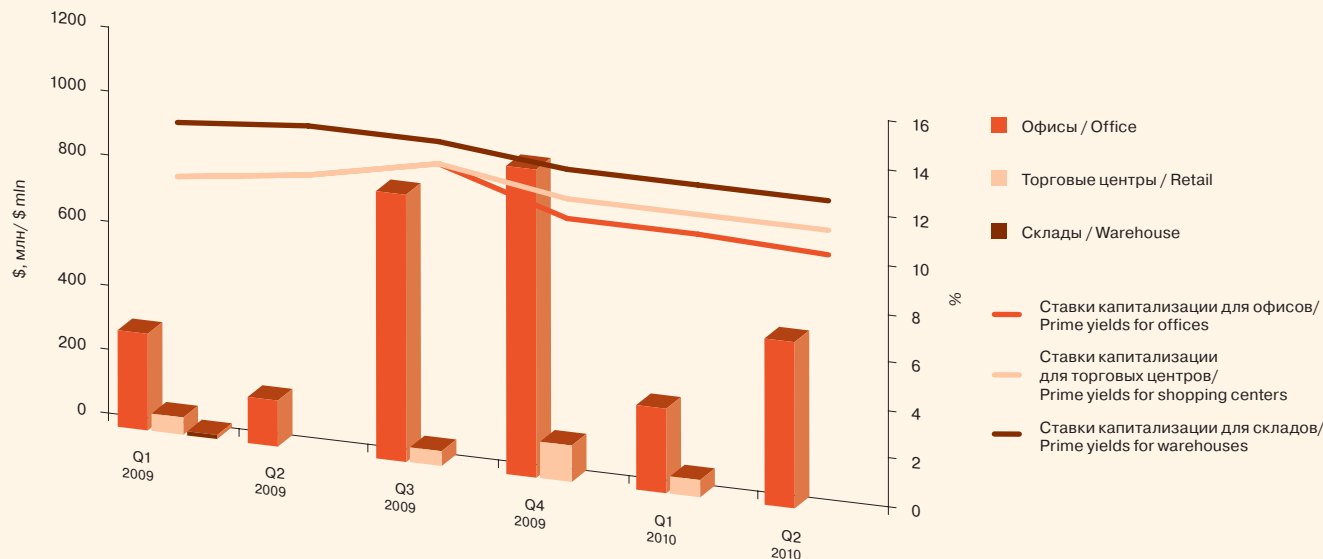
 Распределение инвестиций по типу сделок/
 Investment Volume Breakdown by Transaction Type


Источник / Source: Praedium Oncor International

 Распределение инвестиций по источнику капитала/
 Investment Volume Breakdown by Source of Capital


Источник / Source: Praedium Oncor International

Динамика объемов инвестиций и ставок капитализации/
Investment volume and prime yields dynamics



Источник / Source: Praedium Oncor International

мости, в проекты в регионах инвесторы вкладывать средства по-прежнему не спешат. Исключение составляет только Санкт-Петербург, на долю которого в первом полугодии пришлось 3,3% от общего объема инвестиций. Соответственно, оставшиеся 96,7% остались за столичным регионом и, прежде всего, — за Москвой.

Иностранные инвесторы на рынок инвестиций в российскую коммерческую недвижимость возвращаются осторожно. За первый и второй кварталы 13,4% инвестиций было осуществлено за счет иностранного капитала (для сравнения: в аналогичном периоде прошлого года эта цифра составила 2%). Ряды российских инвесторов, на чью долю приходится 86,6% рынка, пополнились новыми игроками. Крупные холдинги, не являющиеся профессиональными участниками рынка недвижимости, стали проявлять интерес к инвестициям в качественные объекты коммерческой недвижимости как к эффективному инструменту диверсификации своей деятельности и минимизации рисков.

Небольшое снижение ставок капитализации относительно первого квартала года было отмечено в офисном сегменте. Для высококлассных офисных объектов этот показатель упал на 25 базисных пунктов и на сегодняшний день составляет 10,75–11,25%. Его значения для качественных торговых и складских объектов существенных колебаний не претерпели и сегодня находятся в диапазонах 11,5–12,5% и 13–13,5% соответственно.

been professional players in the investment market demonstrated a clear interest in investing in high quality properties seeing this as a powerful tool to minimize their risks and diversify their business.

There has been a slight decrease in the capitalization rate in the office segment compared to the first quarter of 2010. For high class properties the capitalization rate has dropped by 25 basis points and reached 10.75–11.25%. For high quality shopping centres and warehouse properties the rate has seen no significant deviation remaining at 11.5–12.5% and 13–13.5% correspondingly.

Примеры инвестиционных сделок, заключенных в 1 полугодии 2010 года/
 Examples of Investment Transactions in 1st Half of 2010

Объект / Property	Город / City	Стоимость (\$ млн.) / Price (\$ mln)*	Продавец / Vendor	Инвестор / Investor
ТЦ Европарк / Evropark SC	Москва / Moscow	60	Deutsche Bank	Ташир / Tashir
Бизнес-центр (ул. Красная Пресня) / Business center (Krasnaya Presnya st.)	Москва / Moscow	45	A1, инвестподразделение «Альфа Групп» / A1, Alfa Group investment subdivision	Банк Стройкредит / Stroycredit Bank
БЦ Волна / Wave BC	Москва / Moscow	140	Евразия / Eurasia	Согаз / Sogaz
Гостиничный комплекс Шереметьево / Hotel Complex Sheremetyevo	Москва / Moscow	65	ООО «МБ-Финанс» / MB-Finance	Wenaasgruppen
Офисный комплекс (Настасьинский переулок, 7, стр. 2) / Office complex (Nastasyinskiy lane, 7, bldg 2)	Москва / Moscow	37	Confidential	Финам / Finam
Проект бизнес-центра (Университетская набережная) / Business center project (Universitetskaya emb.)	Санкт-Петербург / Saint-Petersburg	7	ООО «Имущественный комплекс «Университетская»» / Imuschestvenny complex Universitetskaya, LLC	Бьер Люмьер Холдинг / Bierre Lumier Holding
Regent Hall	Санкт-Петербург / Saint-Petersburg	25,5	«Феникс-10» / Fenix-10	Renaissance Development
Capital PLaza	Москва / Moscow	180	Capital Group	«ВТБ Капитал» / VTB Capital
Pallau-MD	Москва / Moscow	60	«Ферро-Строй» / Ferro-stroy	«РусГидро» / RusGidro
Офисный центр на ул. Бахрушина, 32/1 / Office center on Bakhrushina st., 32/1	Москва / Moscow	35	Akron Group	UFG Asset Management
Северная Башня / Northern Tower	Москва / Moscow	260	«Н-Транс» / N-Trans	«Фармстандарт» / Farmstandart

Источник / Source: Praedium Oncor International

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

ОБЗОР РЫНКА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ | OFFICE MARKET OVERVIEW

Общая ситуация

После всплеска активности на рынке офисной недвижимости в IV квартале 2009 года, спрос в данном сегменте сохранился на достаточно высоком уровне. Активизация арендаторов офисов в конце 2009 — начале 2010 года обусловлена, с одной стороны, ростом мировых цен на нефть. С другой стороны, увеличению объемов спроса способствовал тот факт, что еще в конце 2009 года стало очевидным достижение рынком ценового «дна» и отсутствие предпосылок для дальнейшего снижения ставок. Ряд компаний, сократившихся в результате кризиса, вновь расширились и арендовали дополнительные площади.

Пока на рынке коммерческой недвижимости отмечается локальное повышение ставок на наиболее привлекательные объекты, а объемы спроса не достигли докризисного уровня, поэтому размораживание приостановленных ранее проектов может начаться не ранее, чем в конце 2010 — начале 2011 года, когда, по нашим прогнозам, будут закрыты крупные сделки, находящиеся в настоящее время на этапе LOI, уровень вакантных площадей снизится, а ставки аренды возрастут.

Предложение

В I полугодии 2010 года было введено порядка 200 000 кв.м качественных офисных площадей. До конца года планируется ввести еще приблизительно 600 000 кв.м офисов. Таким образом, объем нового строительства в 2010 году будет на 40-45% ниже, чем в прошлом году, когда суммарный ввод новых площадей составил около 1,4 млн. кв.м.

Summary

Following a surge of activity in the office segment in Q4 2009, the demand for high quality real estate remained rather high. Higher demand for office real estate in the end of 2009 — beginning of 2010 can be explained through two reasons: one is the growth of the world crude oil price. Another reason is the fact that by the end of 2009 it became evident that the CRE market had «hit the bottom» and a further rental rate drop was very unlikely. A number of companies that had cut back on their office space expanded again taking up additional space.

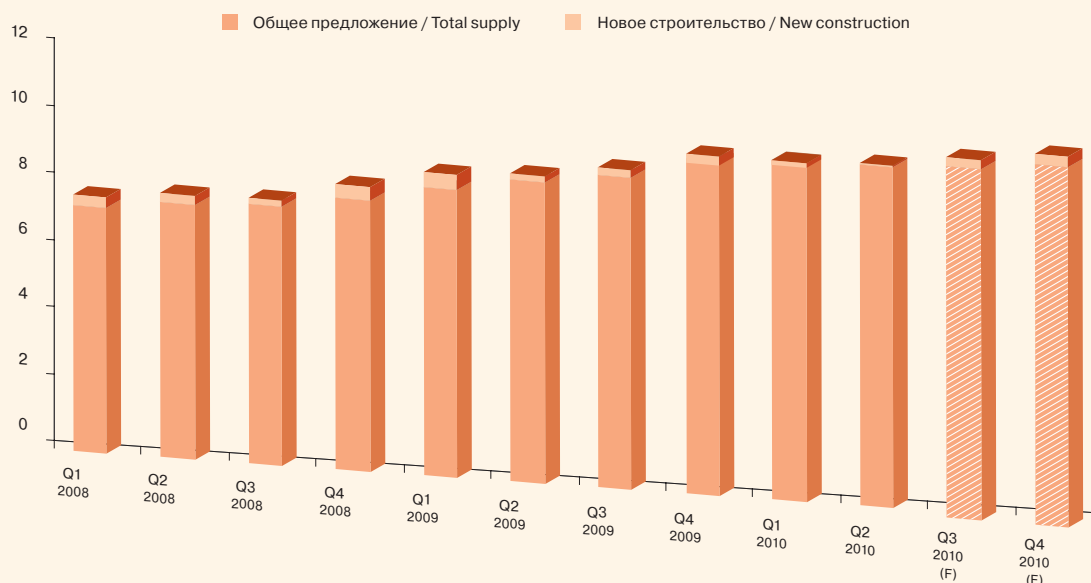
While in the commercial real estate market there is a growth of rental rates (in some isolated cases — for the most appealing properties), the demand has not yet reached the pre-recession level. Therefore, suspended projects are likely to be resumed not earlier than by the end of 2010 — beginning of 2011. It is then that, according to our estimations, the large deals that are currently at LOI stage will be closed, the vacancy will decrease significantly and the rental rates will grow.

Supply

The delivery of high quality office space for the first half of 2010 was about 200,000 sq.m. About 600,000 sq.m more are planned for delivery before the end of the year. The rate of new construction dropped dramatically in 2010. While the total volume of construction completed in 2009 was 1.4 million sq.m of high quality space, preliminary estimations show that the respective figure for 2010 is not likely to exceed 800,000 sq.m.

Due to the slow rate of new construction and to the stable demand for office space the vacancy remains at 17-18% which

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

Низкие темпы нового строительства и стабильный спрос удерживают средний уровень вакантных площадей в целом по рынку на постоянном уровне: порядка 17–18%, что в абсолютном выражении составляет приблизительно 1,9 млн. кв.м качественных офисных площадей. Доля вакантных площадей за прошедший год снизилась на 2–3%, а с начала 2010 года — на 2%. По состоянию на начало июля 2010 года уровень вакантных площадей превышает аналогичный показатель 2008 года в 3,5 раза.

Структура данного показателя очень неоднородна. Качественные площади, предлагаемые на наиболее выгодных условиях, были арендованы, в настоящий момент на рынке пустуют помещения по ставкам, превышающим ожидания потенциальных арендаторов, площади низкого качества и/или с невыгодным местоположением. Возникают сложности и у собственников незаполненных объектов, заселенных арендаторами менее чем наполовину. Таким образом, внутри Садового кольца доля вакантных площадей начала снижаться, в июне ее уровень составил 10–15%. В районе от Садового кольца до Третьего транспортного уровня вакантных площадей также сокращается, однако более медленными темпами, чем в деловом центре, доля вакантных площадей здесь находится в диапазоне 15–18%. За пределами Третьего транспортного кольца доля вакантных площадей по-прежнему стабильно высока и составляет 20–25%.

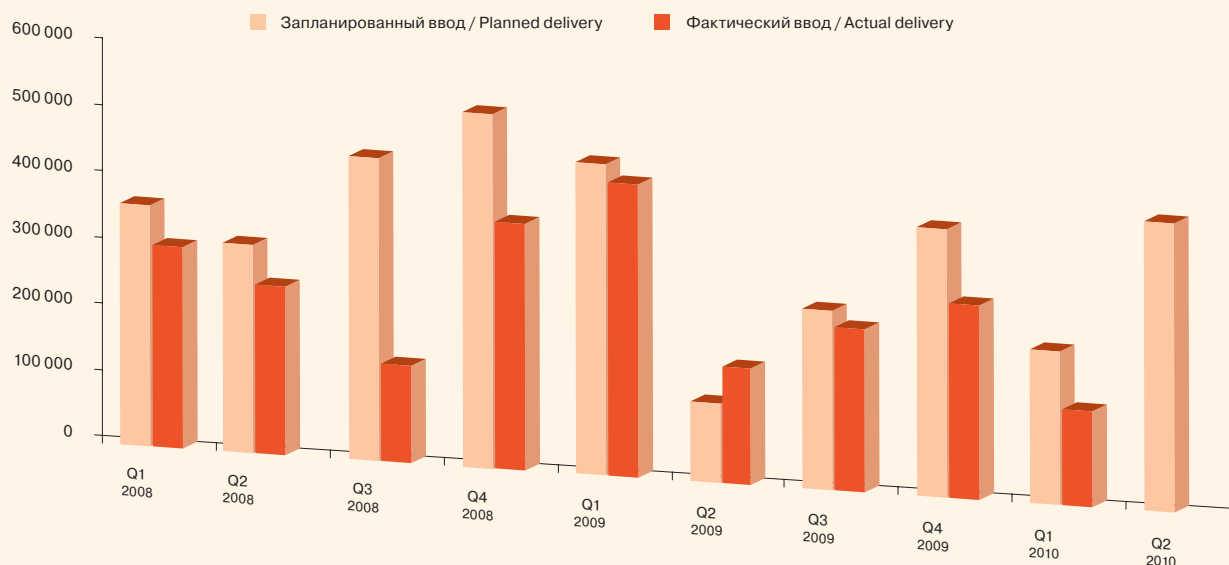
Большинство офисных центров, введенных в эксплуатацию в 2009 — начале 2010 гг., на момент открытия были заполнены менее чем наполовину. Особенно это касается объектов, расположенных за пределами ЦАО, которые на момент завершения строительства практически пустовали.

Ситуация начала меняться в начале 2010 года, когда ряд крупных российских и международных компаний возобновили реализацию планов по расширению, консолидации подразделений в единый офис и т.д. С этой целью многие

Бизнес-центр «Боровский»/
Borovsky Business Center



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

Бизнес-центр «Даниловский Форт»/
Danilovsky Fort Business Center



из них рассматривают возможность аренды крупных площадей, которыми располагают на сегодняшний день новые офисные центры. Наиболее востребованы объекты в пределах ЦАО или в непосредственной близости к его границам, с удобным расположением и транспортной доступностью. Поэтому доля вакантных площадей в новых объектах существенно варьируется в зависимости от района. Так, доля вакантных площадей в новых офисных зданиях в ЦАО на сегодняшний день составляет около 25–30%, а в бизнес-центрах, построенных в 2009 — начале 2010 гг., расположенных за пределами центра, варьируется от 30 до 90%.

Спрос

Объем сделок по аренде и купле-продаже офисных помещений в первом полугодии составил приблизительно 350 тыс. кв. м, из них около 150 тыс. кв.м было арендовано и приобретено

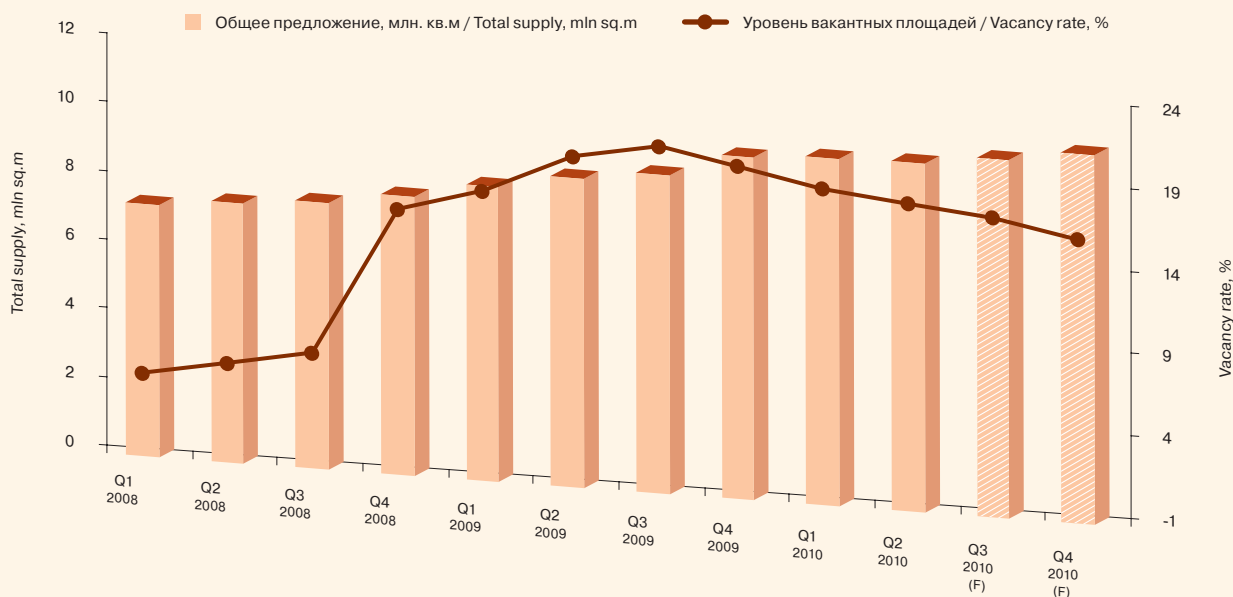
equals to 1.9 million sq.m of high quality office space in absolute figures. The vacancy rate has decreased by 2–3% during last year and by 2% since the beginning of 2010. As of July 2010, the vacancy rate is 3.5 times higher than the respective figure for 2008.

The structure of vacancy for office properties is quite heterogeneous. The properties of most appeal to the tenants have been leased, while the properties that are currently vacant are those that are of insufficient quality, priced higher than the potential tenants' expectations, or unappealingly located. The landlords of properties that are less than 50% leased also have difficulties filling their properties with tenants. Thus, the vacancy rate for office buildings inside the Garden Ring has decreased reaching 10–15% by June 2010. For the properties located between the Garden Ring and the Third Transport Ring the vacancy rate is also on decrease, yet this decrease is slightly more gradual: the vacancy here ranges between 10–18%. Outside the Third Transport Ring the vacancy still remains at 20–25%.

The majority of office buildings delivered between 2009 – beginning of 2010 were less than 50% leased by the time of commercial opening. This is particularly true for the properties located outside CBD that were virtually vacant by the time of delivery.

The trend started to change in the beginning of 2010 when a number of Russian and international companies got back to their expansion ambitions and their plans to bring different subdivisions together under one roof. This provoked demand for large office blocks that are available in newly delivered office centers. Demand is concentrated on the properties that are located within CBD or adjacent to its boundaries, with advantageous location and good transport accessibility. Therefore the vacancy differs much depending on the district. Thus, the vacancy rate in new office buildings in CBD is currently estimated as 25–30%, whereas for the buildings delivered in 2009-beginning of 2010 and located outside the city center, the vacancy ranges between 30–90%.

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

в собственность в I квартале, и около 200 тыс. кв.м — во втором квартале. Значение данного показателя за 1 полугодие оказалось сопоставимым с объемом сделок в 1 полугодии 2009 года, когда было арендовано и приобретено в собственность около 340 тыс. кв.м, но меньше суммы сделок, закрытых по итогам 2 полугодия 2009 года (390 тыс. кв.м).

Структура спроса на офисную недвижимость претерпела существенные изменения. В начале 2010 года существенно снизилась доля сделок по пересогласованию существующих договоров аренды (lease renegotiation): если во II и III кварталах 2009 года доля сделок renegotiation составляла 40–45% от общего объема сделок, то уже в IV квартале 2009 года доля таких сделок снизилась до 25% от общего объема, а в I квартале 2010 года составила 18–20%. В абсолютном выражении объем сделок renegotiation в I квартале 2010 года оказался в 2 раза меньше, чем в IV квартале 2009 г., и в 3 раза меньше, чем во II и III кварталах 2009 г. По итогам II квартала 2010 года доля подобных сделок составила не более 10% в общем объеме.

Кроме того, если в конце 2009 года в основном заключались сделки по аренде небольших площадей с целью переезда в более качественный офис, то, в текущем году значительную долю спроса формируют международные и российские компании, рассматривающие аренду крупных площадей. Возросла доля заявок на аренду площадей от 3 000 кв.м. Увеличилось также количество и объем сделок купли-продажи.

Средства по привлечению арендаторов, применяемые собственниками, кроме снижения ставки, остаются неизменны: предоставление возможности аренды небольшими блоками (от 200–300 кв.м), выполнение отделки силами арендодателя и включение в ставку дополнительных расходов (эксплуатация, отделка, парковка, коммунальные платежи и т.п.)

В настоящее время ряд крупных российских и зарубежных компаний находятся в стадии активного поиска или согласования сделок по аренде больших площадей. Так, компания

Demand

The total volume of lease and sale/purchase deals in the first half of 2010 reached 350,000 sq.m of which 150,000 sq.m were leased or purchased in Q1, and about 200,000 sq.m — in Q2. This figure for Q1-2 2010 is comparable to the respective amount for 2009 when about 340,000 sq.m were leased or purchased; yet it is less than the total amount of transactions in the second quarter of 2009 (390,000 sq.m).

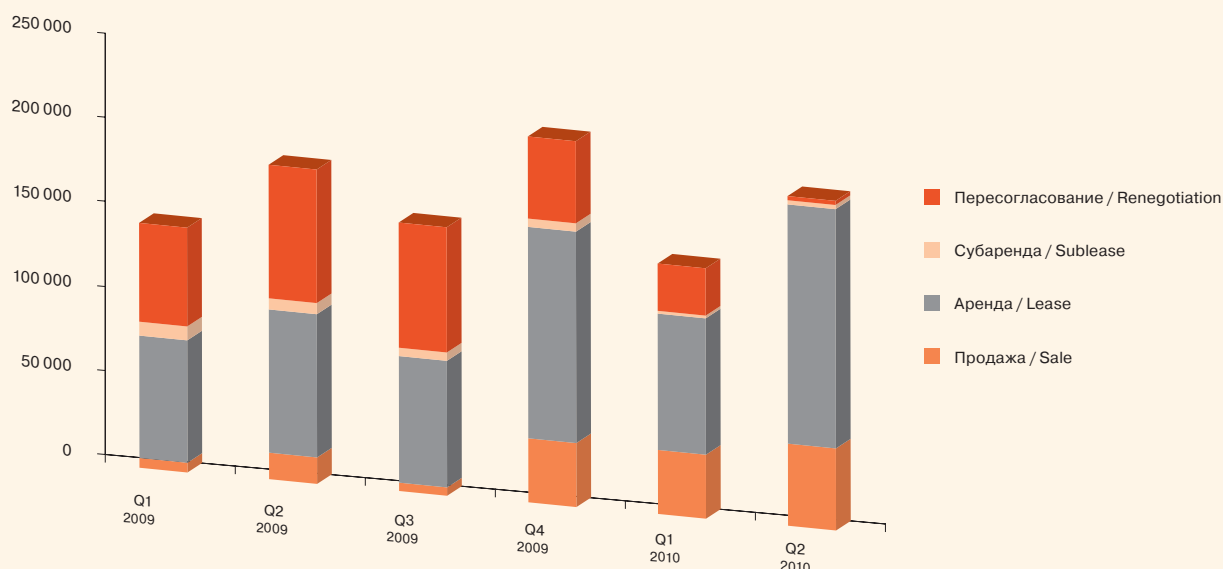
The structure of demand for high quality real estate has undergone some noticeable changes. Throughout the beginning of 2010 there has been a considerable drop in the share of lease renegotiation deals: whereas in Q2-3 2009 this share amounted to 40–45% of the total volume of transactions, it dropped to 18–20% towards the end of the same year. In absolute figures, the volume of lease renegotiation transactions in Q1 2010 was 2 times less than in Q4 2009 and 3 times lower than in Q2-3 2009. By the end of Q2 2010 the share of such transactions doesn't exceed 10% of the total volume.

Besides, while in the end of 2009 most transactions were carried out with small blocks for the companies that were willing to move in to a better office, this year is marked by the growing share of demand from large Russian and international companies that consider larger blocks. This year, there has been an increase in the number of potential tenants' requests for blocks over 3000 sq.m. There have also been more sale and purchase deals than the year before.

The main methods to attract tenants to the vacant areas have remained the same. Besides lowering the rental rates they include: leasing office space in smaller blocks (200–300 sq.m), carrying out fit-out works, including additional expenses in the base rent (operating expenses, fitting out, parking fees, utility expenses, etc.)

As of now, a number of large Russian and foreign companies are in active search for premises or in negotiations for large office blocks. Thus, TNK-BP have recently leased 37,700 sq.m in Nordstar Tower

Объем сделок аренды и продажи на рынке офисных помещений, кв.м/
Office Market Transactions, sq.m



Источник / Source: Praedium Oncor International

Примеры крупных сделок по аренде офисов, 1 полугодие 2010 г.
Examples of Major Office Transactions of the 1 Half of 2010. Lease

Объект / Property	Класс / Class	Арендатор / Tenant	Площадь, кв.м / Area, sq.m
Nordstar Tower	A	ТНК-ВР	37 700
БЦ «Авиатор» / Aviator BC	B+	Спортмастер, O'stin / Sportmaster, O'stin	16 700
Новоспаский Двор / Novospassky Dvor	B+	Конфиденциально / Confidential	6 651
Европа Хаус / Europa House	A	Henkel	6 572
Omega Plaza	A	IT	6 512
Фабрика Станиславского / Fabrika Stanislavskogo	A	Nokia-Siemens	5 370
Nordstar Tower	A	Конфиденциально / Confidential	5 252
Fusion Park	A	AVON	4 861
Новоспаский Двор / Novospassky Dvor	B+	Гринатом / Greenatom	4 034
Новоспаский Двор / Novospassky Dvor	B+	BBDO Russia Group	3 600
Даниловская мануфактура / Danilovskaya Manufaktura	B+	PRODO	2 054

Источник / Source: Praedium Oncor International

ТНК-ВР заключила договор аренды на 37 700 кв.м в БЦ Nordstar Tower, а «Альфа-банк» намерен арендовать у AFI Development 35 000 кв.м в бизнес-центре класса А «Аквамарин» на Озерковской набережной. В связи с этим ожидается снижение доли свободных площадей на рынке к концу 2010 года до отметки 15%.

business center, Alfa Bank have confirmed their intention to acquire 35,000 sq.m in class A Aquamarine business center on Ozerkovskaya embankment. Therefore the vacancy in the office market is expected to shrink down to 15% towards the end of 2010.

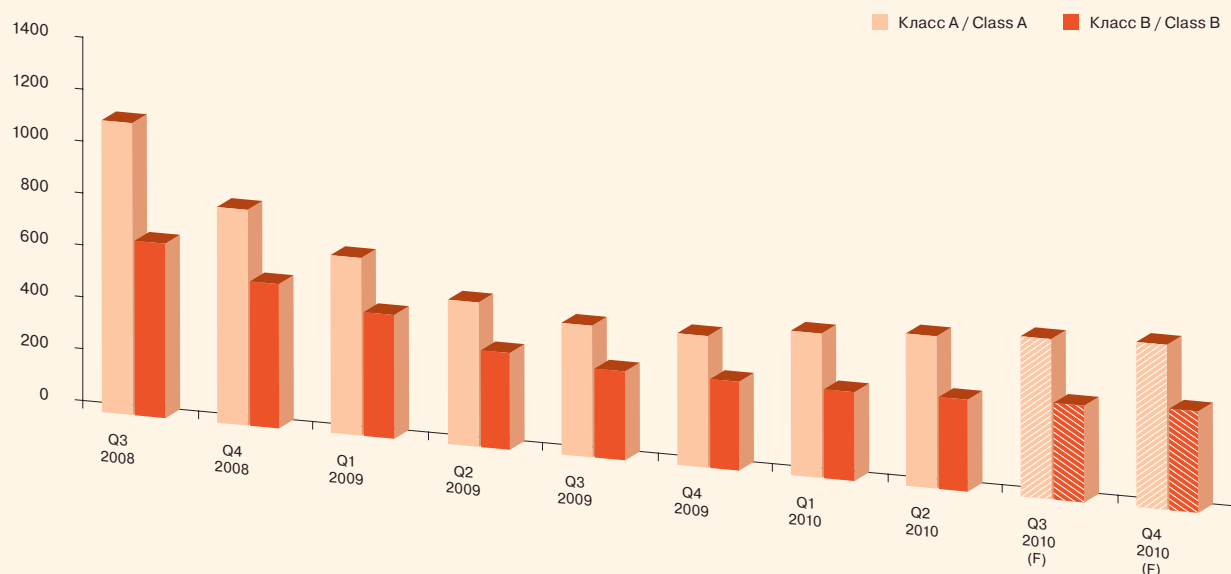
Ставки аренды. Цены продажи

Ставки аренды в первом полугодии 2010 года продемонстрировали небольшой рост, однако о позитивной динамике можно говорить пока только в отношении офисов, расположенных в центре Москвы. Средние ставки аренды выросли

Rental rates. Selling prices

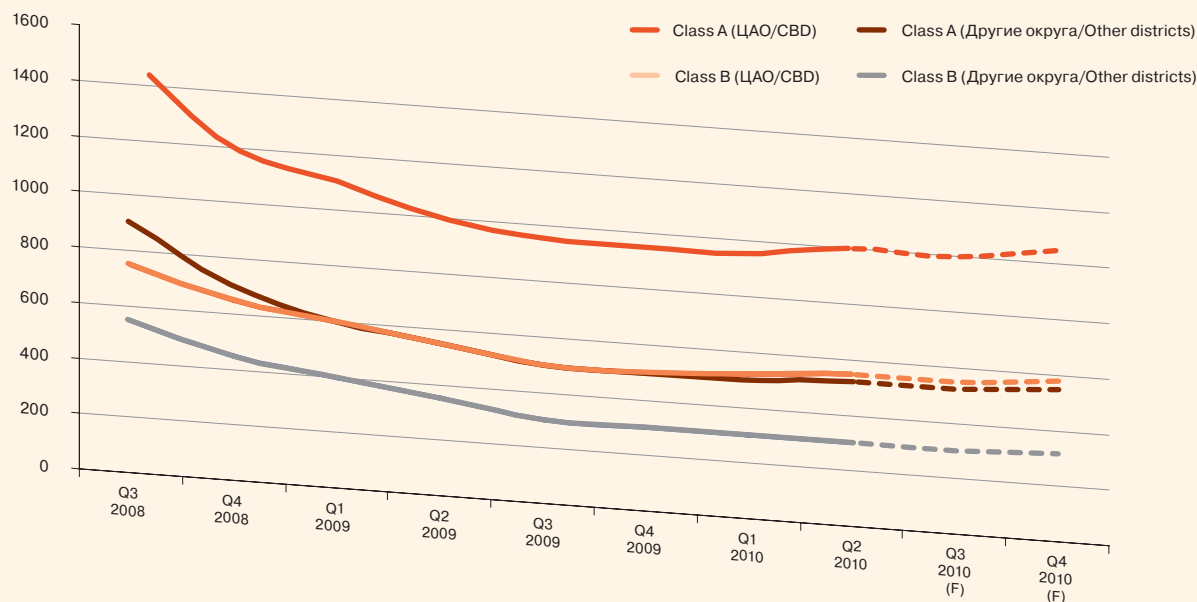
The rental rates for high quality offices demonstrated a slight growth in the first half of 2010, however it is too early to speak about a general growth beyond the office projects located in the city center. Since the beginning of the year the average rental rates have grown by 5% for class A buildings and by 3% for class

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



Источник / Source: Praedium Oncor International

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

с начала года на 5% для помещений класса А и на 3% для офисов класса В. По сравнению с показателями годичной давности, ставки аренды на качественные офисы класса А возросли на 5%, а для помещений класса В — снизились на 5%.

В сравнении с докризисным периодом ставки аренды на офисы класса А и В снизились в 2 раза.

Диапазон ставок для помещений класса А составляет \$500–800/кв.м в год в зависимости от расположения объекта (ЦАО или другие округа), для офисов класса В — \$300–550/кв.м в год. Ставки указаны без учета НДС и операционных расходов.

Стоит отметить, что ставки аренды на объекты одного класса сильно варьируются в зависимости от расположения объекта. Диапазон средних базовых ставок для офисов класса А составляет: \$800–1 000/кв.м в год в пределах Садового кольца и \$400–700/кв.м в год для остальных районов Москвы. В сегменте класса В разброс ставок менее значителен: \$400–600/кв.м в год для объектов с центральным расположением и \$250–400/кв.м в год — для офисов, расположенных за пределами Садового кольца.

Цены продажи остаются стабильны с середины 2009 года. Средние цены продажи для офисных объектов класса А и В составляют:

- \$5 500–7 000/кв.м — для объектов в ЦАО;
- \$3 000–5 000/кв.м — за пределами Садового кольца.

До конца 2010 года и в начале 2011 года на фоне стабилизации спроса и невысоких относительно предыдущих лет темпов нового строительства продолжится плавное снижение доли вакантных площадей, что приведет к дальнейшему росту ставок аренды на качественные офисы. Коррекция ставок в сегменте офисов класса А и В+, удачно расположенных в центре Москвы, будет более заметна, чем по объектам, расположенным за пределами делового центра. В то же время повышение ставок может и вовсе не затронуть офисы класса В, расположенные за пределами ТТК на окраинах города. ■

B buildings. Compared to the respective figures for the previous year, the rental rates have grown by 5% in the class A segment and have dropped by 5% in the class B segment.

The average rental rates both for class A and class B properties are two times lower than those back from the pre-recession period.

Based on the location of an office property (inside or outside CBD), the rental rates range between \$500–800/sq.m/year for class A properties and between \$300–550/sq.m/year for class B properties. Here the rental rates are given exclusive of VAT and operating expenses.

It is remarkable that there is a significant deviation of rental rates depending on the location of each property.

Base rental rates for office buildings equal to: \$800–1000/sq.m/year for properties inside the Garden Ring and \$400–700/sq.m/year for those located in the other districts of Moscow. In class B segment the range is significantly less wide: \$400–600/sq.m/year for the properties in the city center and \$250–400/sq.m/year for the offices outside the Garden Ring.

The sale prices have remained stable since the middle of 2009. The average selling price for office properties of classes A and B equal to:

- \$5500–7000/sq.m — within CBD;
- \$3000–5000/sq.m — outside the Garden Ring.

Given the relatively slow rate of new construction and consistent demand for office space, the vacancy is expected to decrease further throughout the rest of 2010 and in the beginning of 2011, which will eventually lead to the growth of rental rates for high quality office properties.

This growth will be more significant for the class A/B buildings located in the center of Moscow than for those business centers outside the downtown area. At the same time, this growth may not apply to the office properties located outside the Third Transport Ring, in the remote parts of the city. ■

Наиболее крупные объекты, введенные в эксплуатацию в 1 полугодии 2010 года/
The Major Properties Commissioned in the 1st Half of 2010

№	Объект / Property	Адрес / Address	Класс / Class	Общая площадь, кв.м/ Total area, sq.m	Офисная площадь, кв.м/ Office area, sq.m
1	Домников / Domnikov	Академика Сахарова пр-т, 30/ Akademika Sakharova Ave., 30	A	132 000	68 000
2	Nagatino i-Land, здание 1-4/ Nagatino i-Land, bldg. 1-4	Нагатинская Пойма/ Nagatinskaya Poima	B+	35 000	31 500
3	ЦМТ, фаза 3 / WTC, phase 3	Краснопресненская наб., 12/ Krasnopresnenskaya emb., 12	A	32 000	26 400
4	Торгово-офисный комплекс/ Retail-office complex	Арбатская пл., 1/ Arbatskaya sq., 1	A	31 400	15 500
5	БЦ Яковоапостольский/ Yakovoapostolsky BC	Яковоапостольский пер., 14/1/ Yakovoapostolsky per., 14/1	A	10 460	7 000

Источник / Source: Praedium Oncor International

Наиболее крупные объекты, запланированные к вводу во втором полугодии 2010 года/
The Major Properties to be Commissioned in the 2d Half of 2010

№	Объект / Property	Адрес / Address	Класс / Class	Общая площадь, кв.м/ Total area, sq.m	Офисная площадь, кв.м/ Office area, sq.m
1	Imperia Tower	Краснопресненская наб., 4/ Krasnopresnenskaya Emb., 4	A	310 210	70 110
2	Mercury City Tower	Красногвардейский 1 проезд, уч-к 14/ Krasnogvardeisky 1 proezd, plot 14	A	158 000	86 000
3	Преображенская площадь/ Preobrazhenskaya Ploschad	Преображенская площадь/ Preobrazhenskaya sq.	A	120 000	70 000
4	Summit	Тверская ул., 22 / Tverskaya St., 22	A	63 800	19 096
5	Diamond Hall	Олимпийский пр-т., 12/16/ Olimpisky Ave., 12/16	A	61 500	38 000
6	ТРИО / TRIO	8 марта ул., 1 / 8 Marta St., 1	B+	47 500	37 550
7	9 акров / 9 Acres	Научный проезд, 6 / Nauchny proezd, 6	A	47 100	38 000
8	Solutions бизнес-парк, кор-пус 2,3/ Solutions business-park, bldg. 2,3	Варшавское шоссе, 150/ Varshavskoe Highway, 150	B+	39 520	28 900
9	Marr Plaza	Сергея Макеева ул., 13/ Sergeya Makeeva St., 13	A	34 300	16 500
10	Красногорск Плаза/ Krasnogorsk Plaza	Ильинское ш. / Il'inskoe Highway	A	31 421	15 216
11	Офисный комплекс в со-ставе проекта «4 Солнца»/ Office complex as a part of 4 Suns project	Большая Татарская ул., 13/ Bolshaya Tatarskaya St., 13	A	30 920	Надземная часть/ Ground area — 19 400
12	Delta Plaza	2 Сыромятнический пер., 11/ 2nd Syromyatnichesky per., 11	A	27 000	20 000
13	Таурис / Taurus	Коровий Вал ул., 7 / Korovy Val, 7	A	18 680	11 060
14	Многофункциональный комплекс / Multifunctional complex	Удальцова ул. / Udaltsova St.		17 596	n/a
15	Авиньон I / Avinion I	Мкр. Сев. Чертаново, 1А/ Severnoe Chertanovo 1A	A	10 800	8 900
16	Дом Парк Культуры/ Dom Park Kultury	Зубовский бульвар, 13/ Zubovsky Blvd., 13	A	8 500	6 000
17	Авиньон II / Avinion II	Мкр. Сев. Чертаново, 1А/ Severnoe Chertanovo 1A	A	5 000	4 500

Источник / Source: Praedium Oncor International

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ | WAREHOUSE MARKET OVERVIEW

Общая ситуация

Начало 2010 года на рынке складской недвижимости ознаменовалось повышением активности со стороны арендаторов и небольшим ростом ставок аренды. В I квартале 2010 года был заключен ряд крупных сделок по аренде складских площадей, отмечен интерес к покупке складских объектов. Во II квартале 2010 года арендаторы были менее активны, однако по итогам 1 полугодия объем складских сделок почти в 2 раза превысил аналогичный показатель прошлого года.

Темпы нового строительства остаются низкими: из заявленных изначально на первое полугодие 2010 года 360 000 кв.м фактически было введено лишь 15%, что в совокупности с ростом активности арендаторов привело к снижению уровня вакантных площадей. На сегодняшний день строительство большинства проектов, приостановленных вследствие кризиса, не возобновлено. Резкий спад спроса, ставший следствием кризиса, заставил большинство девелоперов отказаться от спекулятивных проектов. Лишь немногие крупные компании в настоящее время вводят новые очереди складских комплексов. Остальные девелоперы рассматривают только варианты строительства под конкретного арендатора/покупателя.

В Москве наибольший объем сделок был заключен по объектам, расположенным на южном направлении. Среди наиболее значительных — сделки двух крупнейших ритейлеров: компания X5 Retail Group арендовала свыше 67 000 кв.м в складском комплексе PNK Чехов; Auchan заключил сделку по аренде 21 800 кв.м складских и офисных площадей в складском комплексе Trilogy Park Tomilino. Знаковыми событиями на рынке стали 2 крупные сделки, заключенные логистическими операторами, свидетельствующие об оживлении рынка логистических услуг: компания «ЮНИКС» арендовала 21 700 кв.м складских и офисных площадей в ПЛК «Северное Домодедово», а ООО «СкладЛогистик» заключила договор аренды на 25 780 кв.м в логистическом парке «Крекшино».

Крупные сделки по аренде площадей заключались в I полугодии не только в столичном регионе. Заметный интерес проявляют к крупным городам России арендаторы и девелоперы складских площадей. Крупные сделки аренды были заключены в Екатеринбурге (логопарк «Пышма»), Казани (складской комплекс «Биек-Тау») и Санкт-Петербурге (складские комплексы «МЛП Уткина Заводь», «Кулон Пулково» и «Гориго»). А Accent Real Estate совместно с уфимским «Трилистник-груп» в конце июня открыли первый в республике Башкирии складской комплекс класса A Sigma Logopark общей площадью 35 000 кв.м, расположенный в Уфе.

В целом, несмотря на оживление, восстановление складского сегмента идет наиболее медленными темпами по сравнению с другими секторами коммерческой недвижимости.

Предложение

Общее предложение качественных складских площадей по состоянию на конец июня составляет около 4,3 млн. кв.м. Из заявленных к вводу в эксплуатацию в первом полугодии

Summary

The beginning of 2010 was marked by growth of tenants' activity and slight increase in the rental rates in the warehouse segment. A number of large-scale deals were closed in the first quarter of 2010, some warehouse properties also attracted attention of potential buyers. Tenants demonstrated less activity in the second quarter of 2010, yet the total volume of transactions in 1H 2010 was almost twice more than the respective figure for the previous year.

The developers' activity remains rather low: only 15% of the announced 360,000 sq.m have been actually delivered, which, given the growing activity of tenants, leads to a decrease of vacancy. Most of the projects that had been put on hold due to the recession were never resumed. The dramatic drop of demand caused by the financial crisis forced the majority of developers to give up their speculative projects. Only a few biggest companies currently deliver new phases of warehouse complexes, while the rest only consider development for a known end user.

In the Moscow region, the largest volume of transactions has been closed for the properties located in the south direction. Among the most significant deals are: the acquisition of more than 67,000 sq.m in PNK Tchekhov by X5 Retail Group and the acquisition of 21,800 sq.m of warehouse and office space in Trilogy Park Tomilino by Auchan. It is remarkable that two large deals have been executed with logistic service providers which could be seen as a sign of revival of 3pl market: Unik's has leased 21,700 sq.m of office and warehouse space in PLK Severnoye Domodedovo, and Sklad Logistik LLC acquired 25,780 sq.m in Krekshino logistic park.

Large lease deals concluded in the first half of 2010 were not limited to the Moscow region. Warehouse developers and tenants have also shown a great interest in the largest cities of Russia. Deals of significant scale were closed in Yekaterinburg (Pyshma logopark), Kazan (Biyek-Tau warehouse complex) and St.Petersburg (MLP Utkina Zavod', Kulon Pulkovo, Gorigo). A 35,000 sq.m Sigma Logopark was delivered in Ufa by Accent Real Estate and local developer Trilistnic Group becoming the first A class warehouse complex in Bashkiriya.

Overall, despite the general revival in the market, the warehouse segment is still lagging behind the other segments of commercial real estate.

Supply

The total supply of high quality warehouse space as of the end of June 2010 amounted to 4.3 mln. sq.m. Of the total amount of space announced for delivery in the first half of 2010 only 53,000 sq.m were actually delivered. This constitutes 15% of the total announced volume. A number of projects have been suspended ad infinitum, the rest are being delivered with a significant delay. The most part of warehouse space planned for 2010 is likely to be delivered in Q3-4 2010. The overall delivery for 2010 is expected to reach about 250,000–300,000 sq.m, while the figure forecasted in 2009 was around 400,000–450,000 sq.m.

2010 года 360 тыс. кв.м качественных складских площадей было введено всего 53 000 кв.м, или 15% от заявленного объема. Реализация ряда проектов была приостановлена на неопределенное время, остальные объекты достраиваются более медленными темпами, чем предполагалось. Основная доля площадей, запланированных к вводу в 2010 году, будет построена в III–IV кварталах 2010 года. Всего по итогам 2010 года ожидается ввод в эксплуатацию порядка 250–300 тыс. кв.м складских площадей, тогда как в конце 2009 года было анонсировано о строительстве в 2010 году 400–450 тыс. кв.м.

Среди наиболее крупных объектов, ожидаемых к вводу в эксплуатацию в 2010 году, — складской комплекс «VVV Апаринки» (общая площадь 85 000 кв.м) и здание 2В в логистическом парке «Крекшино» (общая площадь 38 000 кв.м). Кроме того, активными темпами ведется строительство 5 очереди логистического парка «Истра» (площадь 5 очереди — 19 284 кв.м).

В настоящее время в замороженном состоянии находятся порядка 800 000 кв.м складских площадей. Примерно столько же складов было построено в 2009 году (объем нового строительства составил около 750 000 кв.м). В текущей ситуации начало строительства нового объекта свидетельствует о том, что собственник достиг определенных договоренностей с потенциальным арендатором или покупателем хотя бы на часть площадей будущего склада. Решение о строительстве очередной фазы складского комплекса, как правило, принимается девелопером после того, как найдены арендаторы/покупатели на уже построенные площади комплекса.

Доля вакантных площадей в складском сегменте в первом полугодии продолжила снижаться и на конец I полугодия достигла отметки 10%. На фоне низких темпов строительства и стабильного спроса на качественные складские помещения доля вакантных площадей продолжит сокращаться, и в конце 2010 года может составить 5–8%.

Складской комплекс «Трилоджи Парк Томилино»/
Trilogy Park Tomilino Warehouse Complex

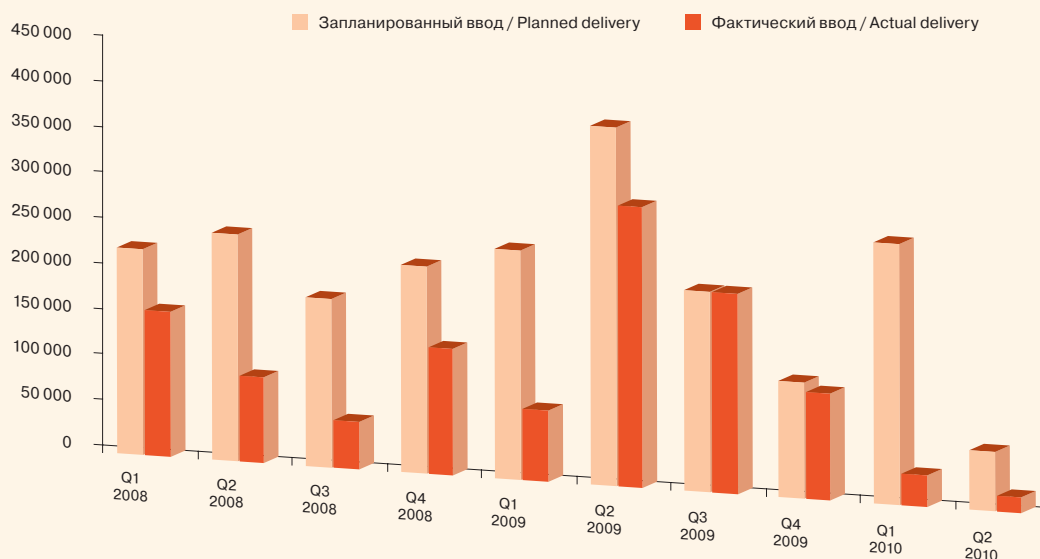


Among the largest properties to be delivered in 2010 are: VVV Aparinki warehouse complex (total area 85,000 sq.m), building 2B in Krekshino logistic park (38,000 sq.m). Besides, the 5th phase of Istra logistic park entered an active stage of construction (the total area of the 5th phase is 19,284 sq.m).

As of today, the total area of warehouse projects put on hold amounts to about 800,000 sq.m. This is almost the same volume as the total volume of construction in 2009 (750,000 sq.m). Given the current market situation, a start of new construction means that the developer has secured potential user's intention to lease at least a part of the property. A new phase of a project is launched after the existing phases have been leased/sold to the end users.

The vacancy rate for the warehouse segment continued to decrease throughout the first half of the year and reached 10% as of the end of Q2 2010.

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



Источник / Source: Praedium Oncor International

Спрос

Объем складских сделок в I квартале 2010 года составил порядка 195 000 кв.м качественных складских площадей, что почти в 3 раза больше, чем аналогичный показатель I квартала 2009 года, но в то же время это на 20% меньше, чем объем сделок, заключенных в IV квартале 2009 года. Объем площадей, арендованных в Московском регионе во II квартале 2010 года, оказался на 2% меньше, чем аналогичный показатель I квартала, и составил примерно 190 000 кв.м. Однако в целом по итогам I полугодия 2010 года объем сделок составил 385 000 кв.м складских площадей, что в 1,8 раза превышает аналогичный показатель годичной давности, когда сумма арендованных площадей по итогам полугодия составила около 215 000 кв.м.

Структура спроса на качественные склады не претерпела существенных изменений. Преобладают заявки от ритейлеров, торговых сетей и дистрибьюторских компаний. Возрождается спрос на качественные склады со стороны логистических компаний, их доля в общем объеме спроса на складские площади заметно возросла по сравнению с 2009 годом.

Южное и юго-западное направления на протяжении нескольких лет не теряют привлекательности для арендаторов складских объектов. Это связано, с одной стороны, с невысокой загруженностью трасс, с другой — с привязкой транспортных потоков большинства компаний к этим направлениям. Не снижается спрос и на северное направление, несмотря на загруженность Ленинградского шоссе, поскольку транспортные потоки многих предприятий привязаны к Санкт-Петербургу и Калининграду. При этом юго-восток рассматривается клиентами с учетом транспортных проблем на данном направлении.

По сравнению с докризисным периодом средний срок договора аренды складских помещений сократился с 5–7 лет

Taking into account the slow rate of new construction and stable demand for high quality warehouse space the vacancy is likely to decrease further and may reach 5–8% towards the end of 2010.

Demand

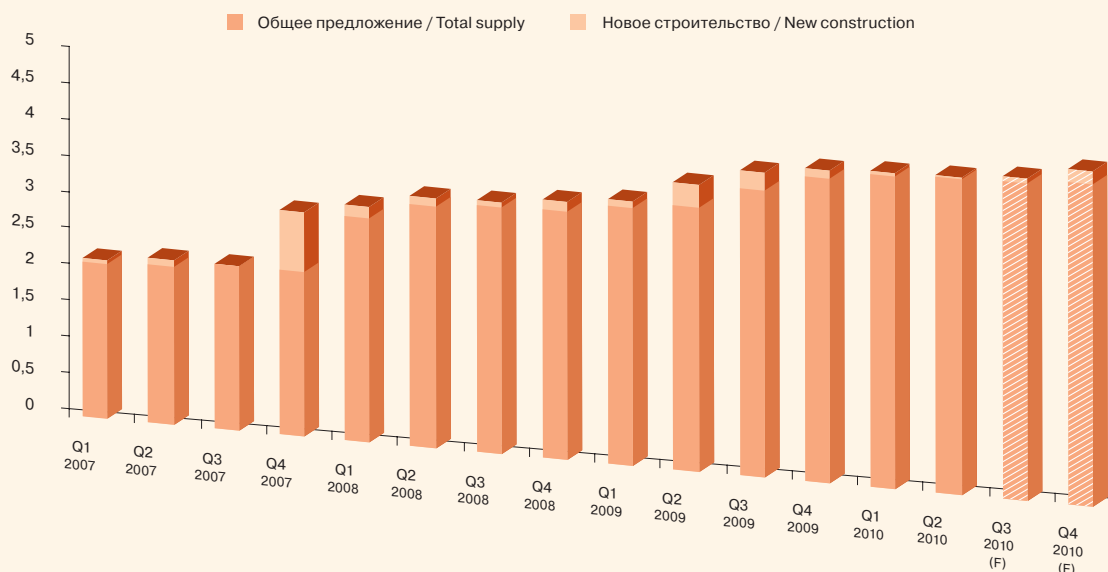
The total volume of deals closed in Q1 2010 reached 195,000 sq.m of high quality warehouse space – which is 3 times more than the respective figure for Q1 2009, yet 20% less than the total volume of transactions carried out in Q4 2009. The total volume of lease deals concluded in the Moscow region in Q2 2010 was only 5% less than the result for Q1 (190,000 sq.m). The total figure for Q1-2 2010, however, reached 385,000 sq.m of warehouse space, thus exceeding the respective figure for the previous year by 80% (215,000 sq.m leased in Q1-2 2009).

The structure of demand has undergone no significant change. The largest part of it comes from large retail chains, smaller retailers and distributor companies. There seems to be a revival of demand for warehouse space from logistic service providers — their share of demand has increased dramatically compared to 2009.

Southern and south-western directions of the Moscow region remain on high demand throughout the recent years. There are two major reasons for this: on one hand, these are the highways with low traffic capacity, on the other hand, many companies have their cargo flow tied to these directions. Despite the difficult traffic situation, there is a consistent demand for Leningradskoye highway, as transport flows are tied to St.Petersburg and Kaliningrad. South-eastern direction is also considered by many users while taking into consideration the existing traffic problems.

While before the crisis the average rent period ranged between 5–7 years, this figure has now decreased and reached 3–5 years. Short-term agreements (11 months) are concluded majorly for small premises while properties of over 3,000–4,000 sq.m are concluded for 3 years or more.

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



Источник / Source: Praedium Oncor International

до 3–5 лет. Краткосрочные договоры (на 11 мес.) заключаются преимущественно при аренде небольших помещений, в то же время договоры аренды 3 000–4 000 кв.м и более площадей заключаются обычно на срок от 3 лет.

В первом полугодии 2010 года отмечено повышение интереса к приобретению складов в собственность. Пока количество заявок на покупку склада очень ограничено, запросы потенциальных покупателей индивидуальны, а сделки по приобретению складских объектов в собственность носят единичный характер. Большинство компаний, рассматривающих на сегодняшний день приобретение складских объектов, отдают предпочтение уже готовым проектам, предусматривающим возможность быстрого выхода на площадку и начала строительства. Проекты built-to-suit интересны в меньшей степени из-за более длительного цикла реализации, который в среднем может занять 2–3 года.

Ставки аренды. Цены продажи

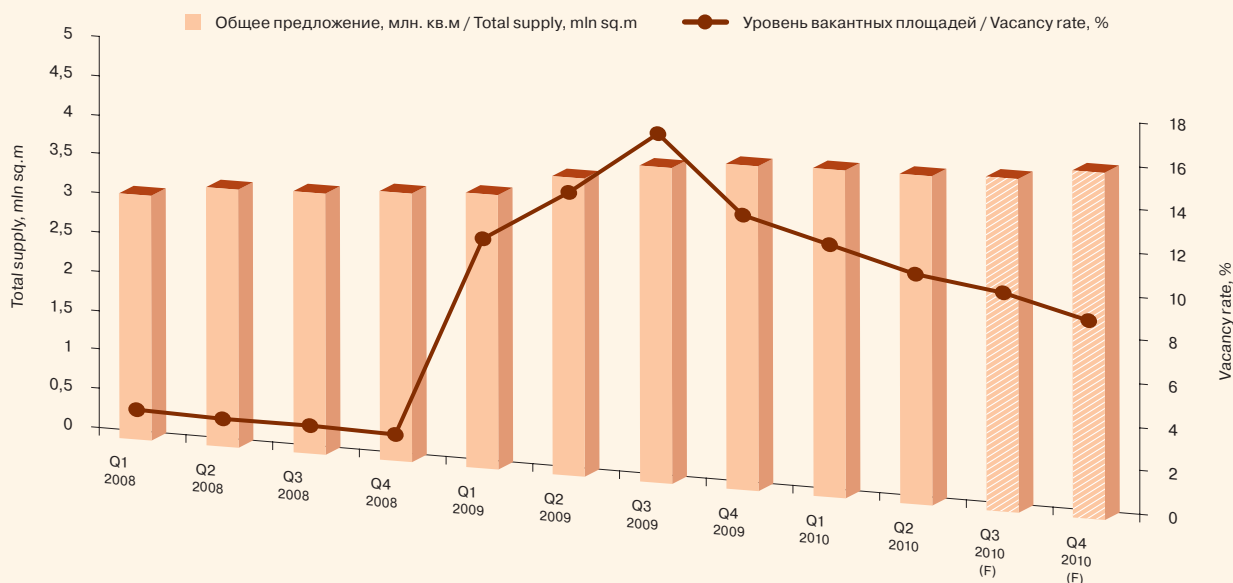
На волне роста активности арендаторов ставки аренды на качественные складские помещения продемонстрировали 5-процентный рост в начале 2010 года. Во втором

Складской комплекс в Ерино/
Warehouse Complex in Yerino



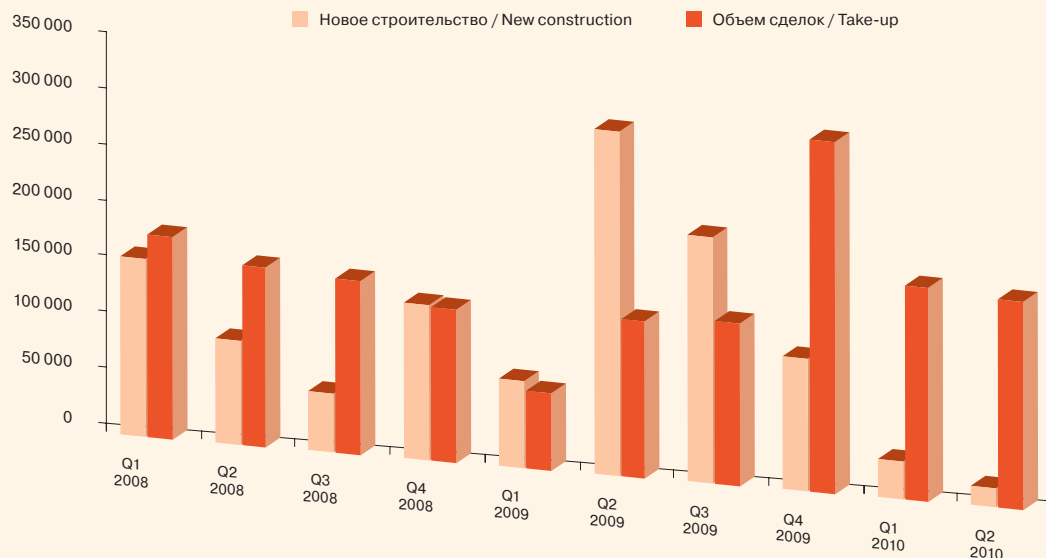
There has been a noticeable increase of interest for purchasing of warehouse properties. So far there is a limited number of requests for purchasing of a warehouse, demands of potential buyers are very specific, and there are only a few actual purchase deals. Most of potential buyers are looking to buy properties at an advanced stage of development that could allow starting construction instantly. Built-to-suit projects remain far less appealing due to a longer development term that could take more than 2–3 years.

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

Соотношение объемов нового строительства и заключенных сделок в 2008–2010 гг., кв.м/
 New Construction and Take-up Volume Relation in 2008-2010, sq.m



Источник / Source: Praedium Oncor International

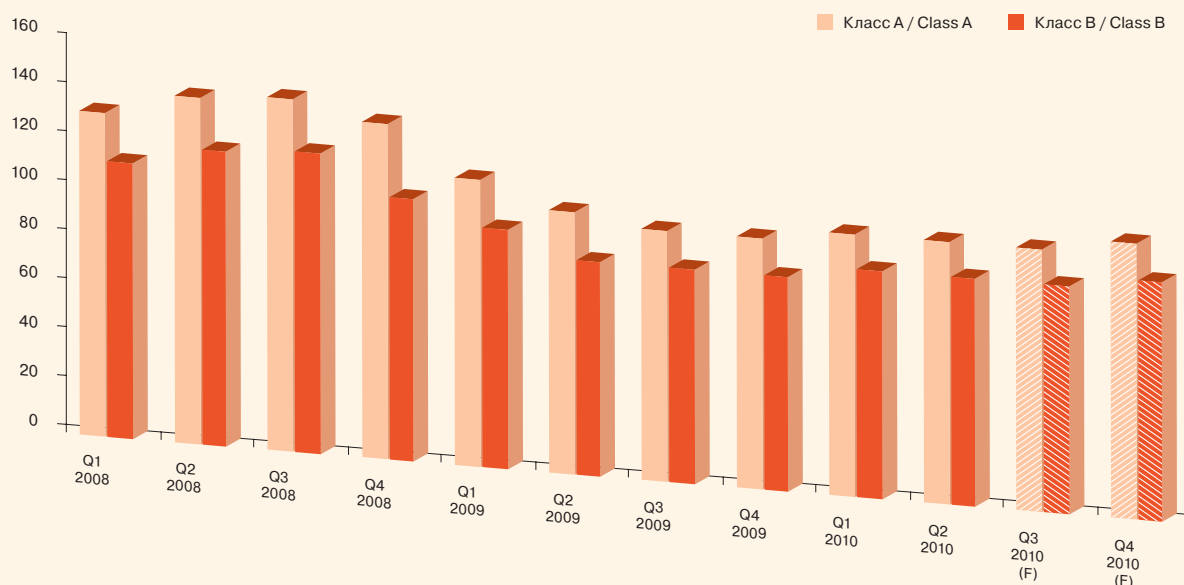
квартале ставки аренды стабилизировались на отметке \$105–115/кв.м в год (triple-net) для помещений класса А и \$90–100/кв.м в год (triple-net) — для помещений класса В. Стоимость услуг по эксплуатации сохранилась на уровне \$35–40/кв.м в год, коммунальные платежи составляют \$10–12/кв.м в год.

Рынок продажи складских помещений пока не велик, поэтому определение средней цены продажи качественных

Rental rates. Sale prices

The rental rates for high quality warehouse space have grown by 5% in the first half of 2010 due to the growing tenants' activity. In Q2 2010 the rental rates reached about \$105–115/sqm/year (triple net) for class A properties and \$90–100/sqm/year for class B properties. Operating expenses rate remained at \$35–40/sqm/year and utility charges average \$10–12/sqm/year.

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



Источник / Source: Praedium Oncor International

складов затруднительно. Как показывает практика, цена формируется индивидуально под каждый объект, с разбросом цен от \$1000 до \$1500 за объекты класса А/В.

Позитивный тренд, продемонстрированный ставками аренды на складские площади в конце 2009 и I квартале 2010 года сменился периодом стагнации. Во втором полугодии ожидается дальнейшее повышение ставок аренды, однако темпы изменения значений будут низки. В случае отсутствия существенных колебаний на валютном рынке рост ставок аренды в долларовом выражении не превысит 10% в годовом исчислении.

Due to the low number of purchase and sale deals in the warehouse market it is quite difficult to determine the average selling price. From what the market study shows, prices are defined individually for each project ranging between \$1000–1500 per sq.m for class A/B properties.

The upward trend in rental rates in the end of 2009 and Q1 2010 was followed by a stagnation period. The rental rates are likely to continue to grow in the second half of 2010, but the growth rate is likely to remain rather slow. In case there are no significant deviations in the foreign currency market the rental rate growth is unlikely to exceed 10% per annum.

Наиболее крупные объекты, введенные в эксплуатацию в 1 полугодии 2010 года/
Major Properties Commissioned in the 1st Half of 2010

№	Объект / Property	Расположение / Location	Класс / Class	Общ. площадь, кв.м / Total area, sq.m
1	Ям, складской комплекс, корпуса 2 и 3 / Yam warehouse complex, buildings 2 and 3	Каширское шоссе, 11 км от МКАД / Kashirskoe Highway, 11 km from the MKAD	A	23 000
2	Фора-Фарм, складской комплекс, часть 18 000 / Fora-Farm warehouse complex, part 18 000	Вашутинское шоссе, 1 км от МКАД / Vashutinskoe Highway, 1 km from the MKAD	A	18 000
3	Happy Land, складской комплекс / Happy Land warehouse complex	Алтуфьевское шоссе, 2 км от МКАД / Altufyevskoe Highway, 2 km from the MKAD	A	12 000

Источник / Source: Praedium Oncor International

Наиболее крупные объекты, запланированные к вводу в эксплуатацию во втором полугодии 2010 года/
Major Properties to be Commissioned in the 2d Half of 2010

№	Объект / Property	Расположение / Location	Класс / Class	Общ. площадь, кв.м / Total area, sq.m
1	VVV Апаринки / VVV Aparinki	Каширское шоссе, 3 км от МКАД / Kashirskoe Highway, 3 km from the MKAD	A	85 000
2	Крекшино / Krekshino	Киевское шоссе, 24 км от МКАД / Kievskoe Highway, 24 km from the MKAD	A	38 000
3	Технопарк Купавна / Kupavna teknopark	Горьковское шоссе, 17 км от МКАД / Gorkovskoe Highway, 17 km from the MKAD	B	34 000
4	Логистический парк «Истра», 5 очередь / Istra logistic park, phase 5	Новорижское шоссе, 40 км от МКАД / Novorizhskoe Highway, 40 km from the MKAD	A	29 600
5	Складской комплекс в Быково / Warehouse complex in Bykovo	Егорьевское шоссе, Рязанское шоссе, 19 км от МКАД / Egor'yevskoe Highway, Ryazanskoe Highway, 19 km from the MKAD	B	20 500
6	Фора-Фарм, складской комплекс, часть 20 000 / Fora-Farm warehouse complex, part 20 000	Вашутинское шоссе, 1 км от МКАД / Vashutinskoe Highway, 1 km from the MKAD	A	20 000
7	Springs Park складской комплекс, 2 очередь / Spring park warehouse complex, phase 2	Егорьевское шоссе, 15 км от МКАД / Egor'yevskoe Highway, 15 km from the MKAD	A	16 500

Источник / Source: Praedium Oncor International

ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ | RETAIL MARKET OVERVIEW

Общая ситуация

Ситуация на рынке торговой недвижимости, имевшая место в 2009 году, когда доля вакантных площадей выросла в разы, а большинство торговых центров вводились в эксплуатацию заполненными лишь на 50–70%, начала в корне меняться в первом полугодии 2010 года. Из всех сегментов рынка коммерческой недвижимости рынок торговых помещений наиболее динамичен, спрос на качественные предложения в сегменте стрит-ритейл уже превысил существующее предложение, ставки аренды и цены продажи стремятся к докризисному уровню. Активность арендаторов в сегменте торговых помещений неуклонно повышается, доля свободных помещений в качественных объектах резко снизилась, а наиболее успешные торговые центры уже формируют листы ожидания.

Спрос на торговую недвижимость постепенно набирает обороты в связи с расширением функционирующих на рынке российских и западных ритейлеров, а также с выходом на рынок новых торговых операторов. Так, одежный ритейлер эконом-сегмента из Франции Kiabi арендовал 1 700 кв.м под свой первый магазин в Москве. А в начале апреля японский ритейлер Uniqlo открыл первый магазин в России, компания планирует развивать крупноформатные магазины общей площадью от 700 до 3 300 кв.м в российских городах-миллионниках. Об открытии новых магазинов, а также о планах по расширению или выходу на рынок с новым форматом объявили в I полугодии 2010 г. и такие компании и марки, как OBI, Marks&Spencer, GAP, группа компаний «Детский мир», «Евросеть», «Связной»,

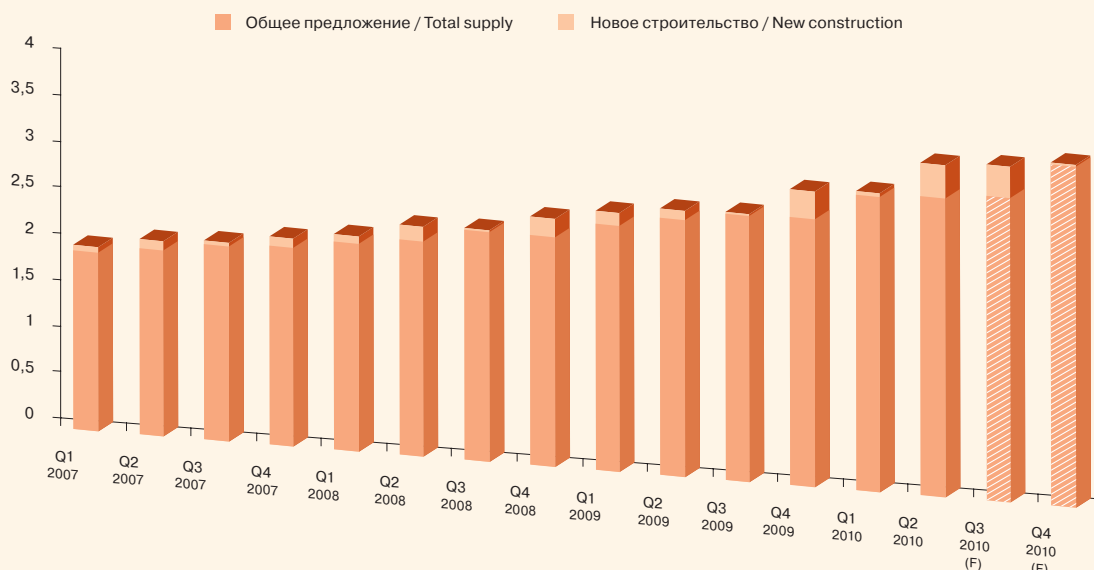
Summary

The situation that existed in the retail market in 2009 when the vacancy rate increased several-fold and the most part of shopping centers were commissioned when only 50–70% leased started to change dramatically in the first half of 2010. Of all the segments of commercial real estate the retail segment is the most dynamic one: in street retail the demand has already exceeded the existing supply, and the rental rates and selling prices have almost reached the pre-recession level. Tenants' activity in the retail segment is steadily increasing, the vacancy for high quality properties has shrunk and the most successful shopping centers have already got waiting lists for potential tenants.

Demand for retail space is rapidly growing due to the expansion of Russian and international retailers who have been around for some time, and also due to the new retailers entering the Russian market. Thus, a French apparel retailer Kiabi has leased 1,700 sq.m for its first store in Moscow. In early April the Japanese retailer Uniqlo opened its first store in Russia; the company plans to develop its chain with formats between 700 and 3,300 thousand sq.m in Russian cities with more than 1 million people. In the first half of 2010 some companies announced their intention to expand their chains or to introduce new retail formats: OBI, Marks&Spencer, GAP, Detskiy Mir, Evroset, Svyaznoy, MVideo, etc. Largest retail chains get back to their regional expansion ambitions; the majority of top players of the market are currently searching for new space to rent.

Among the most important and remarkable events in the retail real estate sphere were the opening of Vegas shopping and entertainment center and the opening of Viva SEC — the first shopping center with a professional concept in South Butovo.

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



Источник / Source: Praedium Oncor International

М.Видео и другие. Крупные торговые операторы возобновляют региональное развитие, в процессе поиска торговых площадок находится большинство основных игроков рынка.

Одними из наиболее ярких и значимых для рынка торговой недвижимости событий стало открытие крупнейшего в Москве суперрегионального ТРЦ Vegas, а также ТРЦ «Вива», который стал первым профессиональным торговым центром в районе Южное Бутово.

Предложение

Совокупный объем предложения качественных торговых площадей на конец I полугодия 2010 года составил 3,55 млн. кв.м арендопригодной площади, суммарная общая площадь торговых центров Москвы составляет 6,7 млн. кв.м. В первом полугодии было введено порядка 250 000 кв.м торговых площадей. Общая площадь открывшихся в I полугодии торговых центров составила 605 000 кв.м. Основной вклад в объем нового ввода внес крупнейший в Москве ТРЦ Vegas (общая площадь 398 000 кв.м, GLA — 130 000 кв.м), среди других значительных объектов, открывшихся в I полугодии — Мебельный центр «Армада» (GLA 42 000 кв.м), ТЦ «Твой Дом» на 66 км МКАД (GLA 26 000 кв.м), ТРЦ «Вива» (GLA 24 000 кв.м), 1 очередь ТЦ «Речной Вокзал» (GLA 18 200 кв.м) и ТЦ «Азовский» (GLA 10 373 кв.м).

Несмотря на большое количество открывшихся в текущем году торговых объектов, суммарный объем ввода в I полугодии 2010 года оказался на 25% меньше, чем объем нового

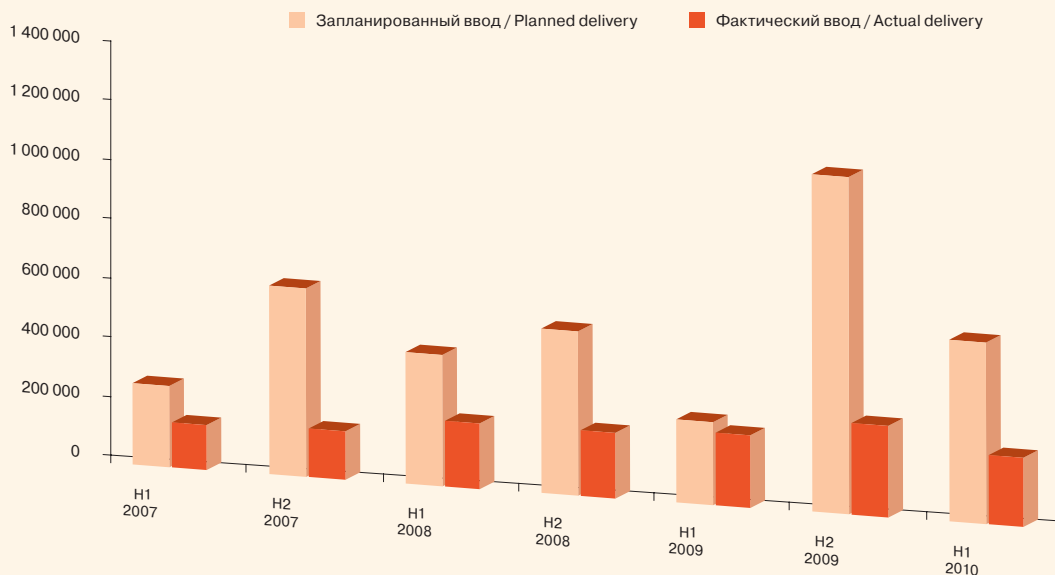
Торгово-развлекательный комплекс «Атриум»/
Atrium Shopping and Entertainment Complex



Supply

As of the end of the first half of 2010 the total supply of high quality retail space amounted to 3.55 million sq.m of leasable area; the total gross area of shopping centers in Moscow now equals 6.7 million sq.m. Some 250,000 sq.m of leasable retail space have been commissioned in the first half of 2010, while the total gross area commissioned amounted to 605,000 sq.m. The largest share of the total delivery was the Vegas shopping and entertainment center (GBA — 398,000 sq.m, GLA — 130,000 sq.m), among the other projects is Armada furniture store (GLA —

Динамика запланированного и фактического ввода качественных торговых площадей, кв.м
Planned vs. Actual Delivery of Quality Retail Space, sq.m



Источник / Source: Praedium Oncor International

строительства торговых площадей во II полугодии 2009 года и сопоставим с аналогичным показателем годичной давности.

До конца 2010 года планируется построить еще около 400 000 кв.м качественных торговых площадей, среди наиболее значимых объектов, ожидаемых к открытию во втором полугодии следует выделить ТРЦ Гагаринский (общая площадь — 200 000 кв.м, арендопригодная — 70 000 кв.м) и Mall of Russia (общая площадь — 179 423 кв.м, арендопригодная — 114 213 кв.м).

Таким образом, по предварительным прогнозам, объем нового строительства качественных торговых площадей в 2010 году может составить 650 000 кв.м, что на 14% меньше, чем было заявлено в конце 2009 года.

Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями в первом полугодии возросла на 8% по сравнению с 2009 годом, по состоянию на конец периода значение показателя составило 337 кв.м/1000 человек, что свидетельствует о том, что российская столица по-прежнему сильно отстает от европейских городов, где на 1000 человек приходится до 600 кв.м площадей в качественных торговых центрах.

Доля вакантных площадей в торговых центрах в первом полугодии снизилась в среднем по рынку до 8–10%, причем в наиболее успешных объектах значение данного показателя не превышает 1%, а торговые центры с менее удачным расположением, а также построенные менее года назад, располагают свободными площадями в размере от 7 до 15% арендопригодной площади.

До конца года прогнозируется дальнейшее снижение уровня вакантных площадей, однако, в связи с ожидаемым выходом на рынок крупных объектов, которые к моменту открытия не будут заполнены на 100%, снижение будет плавным, и к концу декабря 2010 года доля вакантных площадей снизится до 5–8%. Возвращение рынка к докризисному состоянию ожидается не ранее 2011 года.

Магазин на Садово-Кудринской улице/
High street outlet on Sadovaya-Kudrinskaya

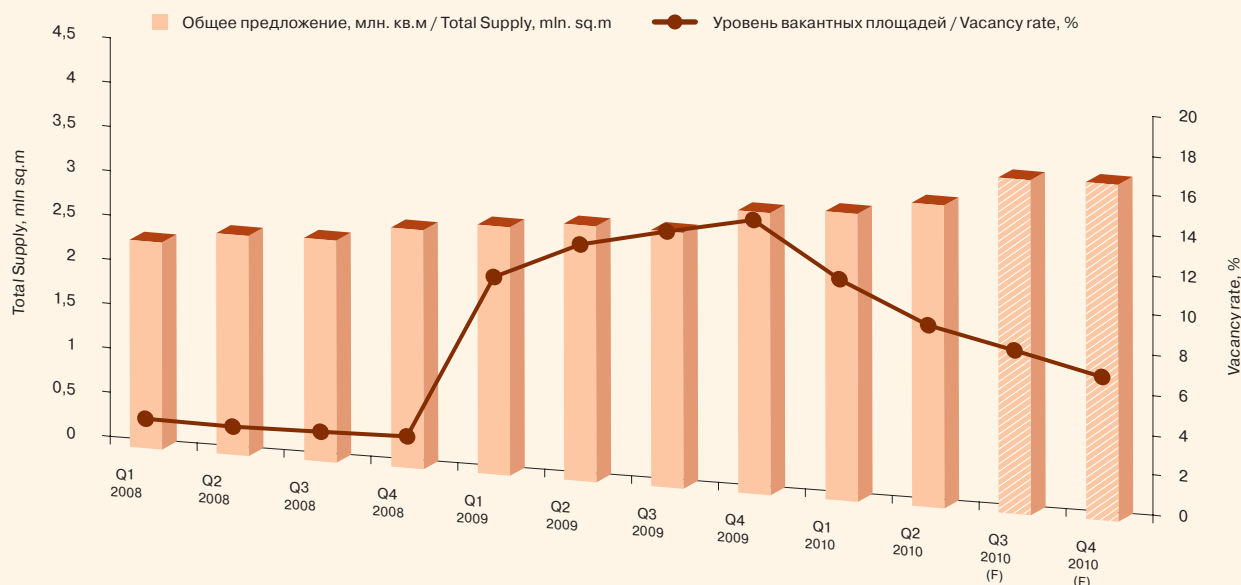


42,000 sq.m), Tvooy Dom shopping center at the 66th km of MKAD (GLA — 26,000 sq.m), Viva shopping and entertainment center (GLA — 24 000 sq.m), the 1st phase of Rechnoy Vokzal shopping center (GLA — 18 200 sq.m), Azovskiy shopping center (GLA — 10,373 sq.m).

Despite the amount of projects commissioned in 2010, the total volume of delivery in the first half of 2010 was 25% less than the total volume of new construction in the second half of 2009 and is comparable to the figure for the respective period of 2009.

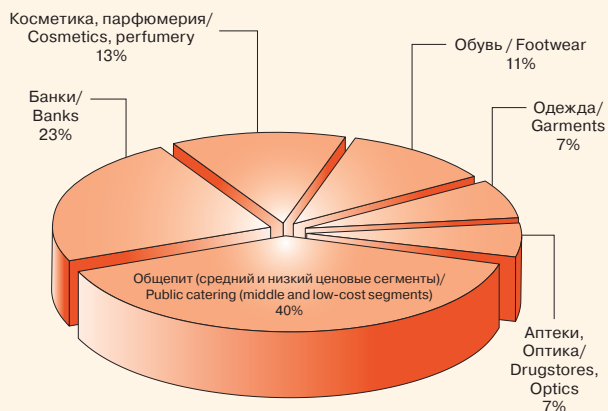
Some 400,000 sq.m more are planned for delivery before the end of 2010; among the most significant properties that are to be commissioned in the second half of 2010 are Gagarinskiy shopping and entertainment center (GBA — 200,000 sq.m; GLA — 70,000 sq.m), and Mall of Russia (GBA — 179,423 sq.m, GLA — 114,213 sq.m).

Динамика общего предложения и уровня вакантных площадей в качественных торговых объектах/
Dynamics of Total Supply and Vacancy Rates in Quality Retail Centers



Источник / Source: Praedium Oncor International

Структура спроса в сегменте стрит-ритейл, %/
Street-retail demand structure, %



Источник / Source: Praedium Oncor International

Спрос

Спрос на площади в качественных торговых центрах продолжает восстанавливаться, с начала 2010 года было заключено большое количество сделок аренды, а в сегменте стрит-ритейл спрос на помещения, расположенные в проходных зонах, превысил предложение. Основной объем спроса в сегменте стрит-ритейл формируют рестораны и кафе, работающие в низком и среднем ценовых сегментах. Доля общепита в общем объеме спроса на торговую недвижимость составляет 40%.

Значимые доли рынка занимают также банки (23%), магазины косметики и парфюмерии (13%), магазины обуви (11%) и одежды (7%).

Лидирующие позиции по объемам спроса в сегменте торговых центров продолжают удерживать крупные ритейлеры продуктов питания, одежды, обуви, а также сети магазинов БТЭ и детских товаров.

Ставки аренды и цены продажи

Период уступок и дисконтов со стороны арендодателей торговых центров постепенно уходит в прошлое. После достижения в IV квартале 2009 года рынком ценового «дна» ставки аренды стабилизировались, а в I полугодии 2010 года продемонстрировали небольшой рост.

Ставки аренды на помещения, предлагаемые в торговых центрах, в первом полугодии 2010 года выросли приблизительно на 5–10% и по состоянию на конец периода составили:

- \$100–300/кв.м в год — для якорных арендаторов;
- \$100–120/кв.м в год — для развлекательной зоны;
- \$800–4500/кв.м в год — для арендаторов торговой галереи

В сегменте стрит-ритейл ставки аренды существенно варьируются в зависимости от расположения объекта. Диапазон средних ставок составил \$1500–3000/кв.м в год.

Магазины с наиболее удачным расположением в местах с высокой проходимостью предлагаются на продажу по цене до \$25 000–28 000/кв.м.

Thus, according to preliminary estimations, the total volume of new construction of high quality retail space in 2010 may reach 650,000 sq.m, which is 14% less than it was announced in the end of 2009.

For Muscovites, high quality retail space supply grew by 8% compared to 2009, amounting to 337 sq.m/1000 population, which means that the Russian capital is still lagging behind the largest European cities where the ratio reaches up to 600 sq.m of high quality retail space per 1000 population.

The vacancy rate in shopping centers dropped down to 8–10% throughout the first half of 2010. For the most successful projects this figure does not exceed 1%, while the less appealing shopping centers have a vacancy rate of 7 to 15% of GLA.

It is expected that the vacancy rate will decrease further, nevertheless this decrease is going to be gradual due to the delivery of new large retail projects that are not going to be fully leased by the time of commercial opening. The vacancy rate is expected to drop down to 5–8% towards the end of 2010. It is estimated that the market will not return to the pre-recession situation earlier than by 2011.

Demand

Demand for space in high quality shopping centers is gradually restoring; there have been a considerable amount of lease deals executed since the beginning of 2010, and in the street retail segment the demand has exceeded the existing supply. The largest portion of demand is shaped by restaurants and cafes operating in the lower-price segment. The share of restaurant operators equals 40% of the total volume of demand.

There are also considerable portions of demand from banks (23%), cosmetics and perfumes (13%) footwear (11%) and apparel stores (7%).

The bigger portion of demand comes from the largest retailers who specialize in groceries, apparel, footwear, consumer electronics and children's goods.

Rental rates. Sale prices

The times of discounts and concessions from shopping center landlords are almost over. After the rental rates had «hit the bottom» in Q4 2009 they began to stabilize and demonstrated a slight growth in the first half of 2010.

The rental rates for shopping centers grew approximately by 5–10% in the first half of 2010 and amounted to:

- \$100–300/sq.m/year for anchor tenants;
- \$100–120/sq.m/year for the entertainment area;
- \$800–4500/sq.m/year for the gallery tenants;

In the street retail the rental rates range significantly depending on the location of the property. The average street retail rental rates range between \$1500–3000/sq.m/year.

The street retail properties with the most advantageous location are offered for sale at \$25,000–28,000/sq.m.

**Средние ставки аренды на помещения стрит-ритейл/
Average street-retail rental rates**

Улица / Street	Арендная ставка, \$/кв.м в год / Rental rate, \$/sq.m per year
Тверская ул. / Tverskaya St.	3 000 – 4 500
Петровка ул. / Petrovka St.	2 500 – 4 000
Кузнецкий Мост ул. / Kuznetsky Most St.	2 000 – 3 500
Арбат ул. / Arbat St.	2 000 – 3 000
Пятницкая ул. / Pyatnitskaya St.	1 800 – 2 500
Кутузовский проспект / Kutuzovsky Avenue	1 500 – 2 500
Проспект Мира / Mira Avenue	1 500 – 2 500
Маросейка ул. / Maroseika St.	1 500 – 2 500
Большая Дмитровка ул. / Bolshaya Dmitrovka St.	1 500 – 3 500
1-я Тверская-Ямская ул. / 1st Tverskaya-Yamskaya St.	1 200 – 2 000
Мясницкая ул. / Myasnitskaya St.	1 100 – 2 000
Ленинградский проспект / Leningradsky Avenue	1 000 – 2 100
Ленинский проспект / Leninsky Avenue	800 – 1 500

Источник / Source: Praedium Oncor International

**Наиболее крупные объекты, введенные в эксплуатацию в 1 полугодии 2010 года/
The Major Properties Commissioned in the 1st Half 2010**

№	Объект / Property	Адрес / Address	Общая площадь, кв.м/ Total area, sq.m	Торговая площадь, кв.м/ Retail area, sq.m
1	Вегас (Каширский молл)/ Vegas (Kashirsky Mall)	Пересечение Каширского шоссе и МКАД/ Kashirskoe Highway and MKAD crossing	398 000	120 000
2	Мебельный центр «Армада»/ Armada Furniture center	Варшавское шоссе, 140/ Varshavskoe Highway, 140	65 000	42 000
3	Твой Дом, 2 очередь / Tvooy Dom, phase 2	МКАД, 66-й км / MKAD, 66th km	57 000	26 000
4	ТРЦ Вива / Viva SEC	Поляны ул., 8 / Polyany St., 8	32 000	24 000
5	ТЦ Речной вокзал, 1 очередь/ Rechnoy Vokzal SC, phase 1	Фестивальная ул., 2Б / Festivalnaya St., 2B	26 000	18 200
6	Азовский ТЦ/ Azovsky SC	Азовская ул., 28 с.Б / Azovskaya St., 28, bldg. B	21 715	10 373

Источник / Source: Praedium Oncor International

**Наиболее крупные объекты, запланированные к вводу во втором полугодии 2010 год/
The Major Properties to be Commissioned in the 2d Half of 2010**

№	Объект / Property	Адрес / Address	Общая площадь, кв.м/ Total area, sq.m	Торговая площадь, кв.м/ Retail area, sq.m
1	Гагаринский /Gagarinsky	Вавилова ул., 3 / Vavilova St., 3	200 000	70 000
2	Mall of Russia	ММДЦ центральное ядро / MIBC Central Core	179 423	114 213
3	«РИО» г. Реутов / RIO in Reutov	г. Реутов, МКАД, 2-й км, внешняя сторона/ Reutov, MKAD 2nd km, external side	175 000	70 000
4	Маркос Молл / Markos Mall	Алтуфьевское шоссе, 70 / Altufievskoe Highway, 70	41 800	36 200
5	Цветной бульвар/ Tsvetnoy Boulevard	Цветной б-р., 15 с.1 / Tsvetnoy Blvd., 15, bldg. 1	36 765	18 000
6	Парус / Parus	Куркинское ш., 1, мкр. 17/ Kurkinskoe Highway, 1, mkr. 17	35 500	18 000
7	Северное Чертаново ТРЦ (в со- ставе ЖК Авиеню 77) / Severnoe Chertanovo (as a part of Avenue 77 residential complex)	Мкр. Сев. Чертаново, 1А/ Severnoe Chertanovo, 1A	31 000	20 000
8	Ключевой / Kluchevoy	Борисовские пруды ул., 26/ Borisovskie Prudy St., 26	26 000	13 700
9	Воробьевы горы / Vorobiev Gory	Мосфильмовская ул., 70 / Mosfilmovskaya St., 70	25 000	18 000
10	Радужный /Raduzhny	Енисейская ул., 23-25 / Eniseiskaya St., 23-25	7 000	3 700

Источник / Source: Praedium Oncor International

ОБЗОР ГОСТИНИЧНОГО РЫНКА | HOTEL MARKET OVERVIEW

Общая ситуация

Гостиничный сегмент долгое время не являлся для девелоперов приоритетным направлением в силу длительных сроков окупаемости таких проектов и невысокого, относительно других секторов недвижимости, уровня доходности, а также сложности гостиничных проектов с точки зрения конструктивных особенностей. Пока на рынке активны лишь 4 российских компании, однако, потенциал российского гостиничного рынка велик, и в последнее время отмечается рост интереса к данному сегменту со стороны девелоперов. Так, ГК «ЮМАКО», развивающая сеть гостиниц под брендом «Катерина», приобрела московскую гостиницу на Кировоградской улице, где в апреле открылся отель «Катерина-Парк» вместимостью 260 номеров. В планах компании — выстроить сеть из 20–30 гостиниц в течение 5 лет.

О повышении деловой активности в сегменте гостиничной недвижимости (причем не только в Москве, но и в регионах) говорят также многочисленные заявления о новых проектах и планах развития, прозвучавшие в первых двух кварталах 2010 года.

Так, ООО «Софт-Проект» выступил с намерением реконструировать «Ирис Конгресс Отель» в Западном Дегунино (201 номер, 1991 год постройки). Проектирование гостинично-делового комплекса на месте отеля планируется завершить в 2010 году. Компания «Тантьема» планирует построить апартаментно-гостиничный комплекс площадью 186 000 кв.м на Новом Арбате к 2012 году.

Компания «Киевская площадь» собирается построить отель Four Seasons на пересечении Украинского бульвара и Большой Дорогомиловской улицы. Владельцы компании, Заракх Илиев и Год Нисанов, планируют создать в Москве сеть пятизвездочных отелей. «СпектрСтрой» планирует возвести гостиничный комплекс на 153 номера общей площадью 27,3 тыс. кв.м на Рогожском Валу. Девелоперская компания «Невс» намерена построить гостиницу на 350 комнат

Summary

The hotel segment has not been a priority for developers for a long time due to a longer payback period of such projects, lower return on investment compared to other segments of commercial real estate and due to certain peculiarities of construction. Only 4 Russian companies have been active in the market so far, however the Russian hotel market is believed to have a great potential and there has recently been a growth of interest from the investors' side. Thus, Yumako Group that is developing a hotel chain under Katerina brand acquired a hotel on Kirovogradskaya street in Moscow where it opened a hotel called Katerina-Park with a total capacity of 260 rooms. The company plans to build a chain of 20–30 hotels in the next 5 years.

There have been a number of announcements of new projects and expansion plans throughout the first two quarters of 2010 that also indicate a growing activity in the hotels market which is not limited to Moscow.

Soft-Proekt OJSC announced an intention to refurbish Iris Congress Hotel in Western Degunino (201 rooms, built in 1991). The developer is planning to complete the project stage for the hotel\ business center by the end of 2010. Tantyema development company intends to build an apartment\hotel complex of 186,000 sq.m on Novy Arbat by 2012.

Kiyevskaya Ploshchad company is planning to build a Four Seasons hotel on the intersection of Ukainskiy boulevard and Bolshaya Dorogomilovskaya street. The company's owners, Zarakh Iliyev and God Nisanov, are planning to build a chain of 5 star hotels in Moscow. Spekrstroy is planning to build a hotel complex of 153 rooms with a total area of 27,300 sq.m on Rogozhskiy Val. News development company is going to develop a hotel with 350 rooms at 41, Kashirskoe highway. Farma company has a project of a 316 rooms hotel on Sushchevskiy Val on the site previously occupied by Sever hotel.

International Finance Corporation intends to finance construction of 5 hotels in Russia of which the first one — Ibis — is planned for delivery in Samara by 2011. More hotels of the chain will be opened in Kaliningrad, Yaroslavl and Krasnoyarsk.

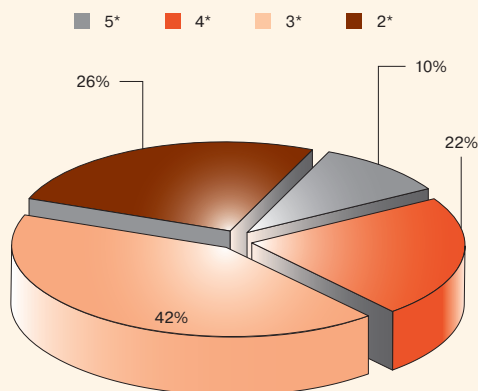
Several international chains have announced their expansion plans for the regions of Russia — among them are Sheraton, Four Seasons, Accor, Marriott and Hilton Worldwide

Supply

Throughout the first two quarters of 2010 the Moscow market of hotels saw a growth in the premium segment: five hotels of 5 and 4 stars were opened. The accumulative room capacity of Moscow hotels has thus increased by 1,566 rooms which is 69.5% more than the respective figure for 2009. Therefore, as of the end of the first half of 2010, the total supply in the hospitality related real estate market amounted to 39,600 rooms (a growth of 4.2% compared to the end of 2009). Five more hotels of 3, 4 and 5 stars with a total capacity of 800 rooms are planned to be delivered before the end of the year.

Among the most remarkable events in the Moscow market of hospitality related real estate was opening of several large hotels.

Общий номерной фонд гостиниц Москвы по категориям/
Overall Number of Hotel Rooms in Moscow by Categories



Источник / Source: Praedium Oncor International

на Каширском шоссе, вл. 41. В планах компании «Фарма» построить гостиничный комплекс (316 номеров) на Сущевском валу в Москве на месте снесенной гостиницы «Север».

Международная финансовая корпорация (IFC) намерена профинансировать строительство пяти отелей в России, первый из которых — Ibis — должен открыться в 2011 году в Самаре. Также отели предполагается построить в Калининграде, Ярославле и Красноярске.

Сразу несколько международных гостиничных сетей заявили о своих планах в ближайшем будущем открыть свои отели в разных городах России, среди них: Sheraton, Four Seasons, Accor, Marriott и Hilton Worldwide.

Предложение

Московский рынок гостиничной недвижимости за первые два квартала текущего года пополнился рядом новых объектов в премиальном сегменте. В столице было открыто пять новых гостиниц категорий 4 и 5 звезд. Номерной фонд Москвы пополнился на 1566 новых номеров, что на 69,5% больше аналогичного показателя за весь 2009 год. Так, по состоянию на конец первого полугодия 2010 года предложение на столичном рынке средств размещения составляет порядка 39 600 номеров (прирост с конца 2009 года — 4,2%). До конца года планируется ввод еще 5 объектов категорий 3, 4 и 5 звезд с совокупным номерным фондом более 800 комнат.

Среди наиболее значимых событий рынка гостиничной недвижимости Москвы в первом полугодии можно отметить открытие нескольких крупных отелей.

В июне на Новинском бульваре состоялось торжественное открытие 5-звездочного отеля Lotte Hotel Moscow, ставшего первым отелем одноименной сети за пределами Южной Кореи. В отеле расположено 304 номера, в том числе четыре номера для людей с ограниченными возможностями. Кроме того, в настоящее время южнокорейская компания рассматривает возможность строительства небольшого отеля в Москве возле Храма Христа Спасителя.

В составе многофункционального «Монарх-Центра» открылся новый отель Renaissance Moscow Monarch Centre категории 4 звезды, номерной фонд которого составляет 366 комнат различных категорий, в том числе 40 номеров категории «люкс» для длительного проживания. Гостиница стала вторым отелем этого бренда в Москве.

Гостиница «Украина» по завершении 3-х летней реставрации начала функционировать под брендом Radisson Royal Hotel Moscow. В результате реставрации из 900 номеров категории 3 звезды получилось 505 фешенебельных номеров категории 5 звезд и 38 апартаментов. Обновленный отель снабжен богатой инфраструктурой, кроме того, у причала гостиницы базируется флотилия яхт-ресторанов.

Среди объектов, открытие которых намечено на второе полугодие 2010 года, можно отметить следующие:

- новый 20-этажный корпус гостиницы Crown Plaza World Trade Center Moscow, гостиница, таким образом, пополнилась 149 номерами;
- отель класса «люкс» на 205 номеров Intercontinental Moscow Tverskaya в составе многофункционального комплекса Summit общей площадью 64 000 кв.м;
- гостиница Courtyard by Marriott категории 4 звезды, построенная в рамках проекта Vivaldi Plaza.

Lotte Hotel Moscow



Lotte Hotel Moscow



In June 2010 there was a grand opening of a 5-star Lotte Hotel Moscow on Novinskiy boulevard which became the first hotel project of the renowned developer located outside South Korea. The hotel has 304 rooms including 4 rooms for physically challenged guests. Besides, Lotte Group is considering development of a smaller hotel near the Cathedral of Christ the Savior.

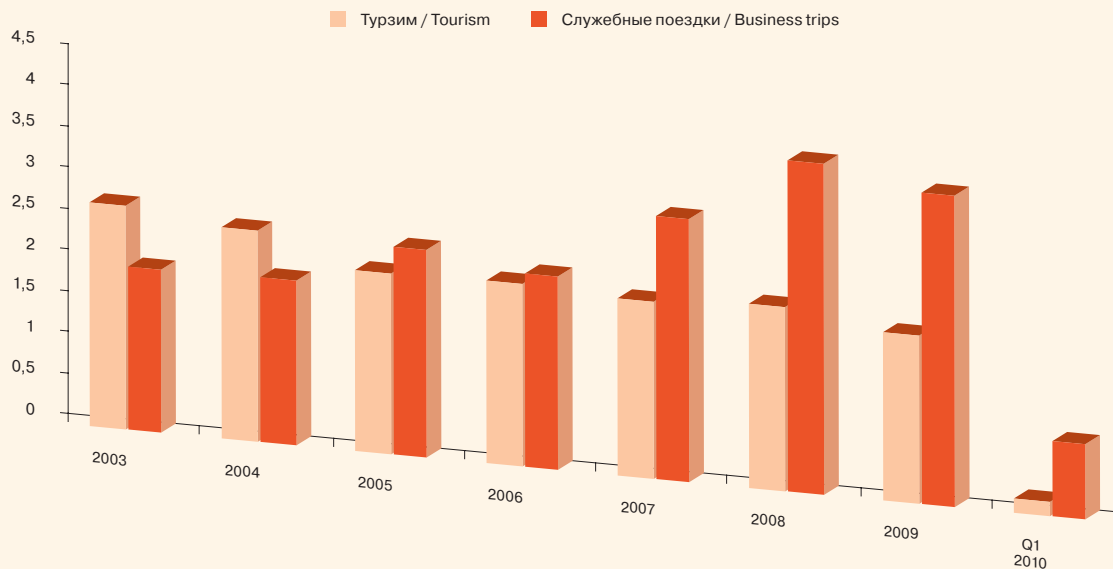
A new 4-star Renaissance Moscow Monarch Center has been opened as a part of Monarch multifunctional complex. The overall capacity of the hotel is 366 rooms including 40 suite rooms for long-term residents. This is a second hotel under the Renaissance brand in Moscow.

Ukraine hotel was opened after a 3 years' refurbishment under the brand of Radisson Royal Hotel Moscow. As a result of this renovation, 900 3-star rooms have been transformed into 505 rooms of 5 stars and 38 apartments. The new hotel has a comprehensive infrastructure and the hotel pier hosts several yacht restaurants.

Among the properties that are going to be commissioned in 2010 there are some worth mentioning:

- A new 20-storeyed phase of Crown Plaza World Trade Center Moscow (adding 149 rooms to the current capacity of the complex);

Динамика посещаемости России иностранными гражданами в туристических и служебных целях, млн. чел./
Dynamics of Visiting Russia by Foreign Citizens for Tourism and Business Trips, mln People



Источник: Федеральное агентство по туризму/
Source: Federal Agency of Tourism

В категории 3 звезды планируется открыть только одну гостиницу — «Азимут Отель Москва» на территории делового квартала «Даниловская мануфактура». Таким образом, дефицит предложения в среднеценовом сегменте сохранится.

Спрос

На смену спаду туристической активности иностранных граждан в России, который был отмечен в 2009 году, в начале 2010 года пришла стабилизация туристических потоков, выразившаяся в дальнейшем в умеренном росте заполняемости столичных гостиниц. Последняя по состоянию на конец первого полугодия составляет 50–60% в зависимости от категории. Этот показатель по-прежнему значительно отстает от докризисного уровня.

В структуре спроса по-прежнему преобладают бизнес-туристы, на чью долю приходится 82,3% от общего количества иностранных гостей. Отели премиального сегмента, ориентированные, прежде всего, на эту категорию посетителей, в целях повышения своей привлекательности готовы сегодня вести гибкую ценовую политику и пересматривать перечень услуг, включенных в стоимость номера.

Летом, когда деловая активность не так высока, существенного повышения спроса в отелях категорий 4 и 5 звезд не ожидается. Однако ближе к концу года можно ожидать его умеренного роста.

Стоимость проживания

С конца 2009 года существенных колебаний средней стоимости проживания в московских отелях зафиксировано не было.

По состоянию на конец первого полугодия текущего года, стоимость проживания в стандартном номере в гостинице

- A 205 rooms hotel Intercontinental Moscow Tverskaya with a total area of 64,000 sq.m within Summit multifunctional center;
 - A 4-star Courtyard by Marriott within Vivaldi Plaza;
- There is only one hotel planned in the 3-star category — Azimut Hotel Moscow on the territory of Danilovskaya Manufaktura business district. Therefore the deficiency in the mid-price segment is going to remain in the nearest future.

Demand

Following a drop in the number of foreign tourists visiting Russia noted in 2009 the tourist flow stabilized in the beginning of 2010 provoking a stable growth of occupancy in the hotels of Moscow. As of the end of the first half of 2010 the occupancy ranged between 50–60% depending on the category. This figure is still significantly lower than before the recession.

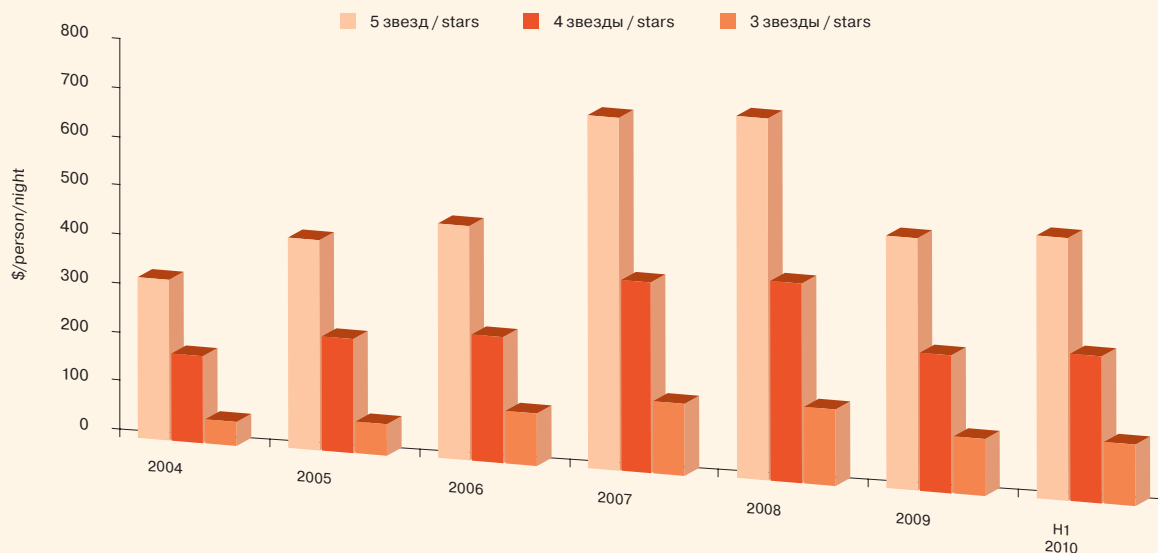
The demand is still shaped by tourists coming on business trips that account for 82.3% of the total number of foreign visitors. The premium segment hotels oriented for business travelers are ready to be flexible in terms of pricing or include additional services in the room charge in order to attract more guests.

During the summer when business activity is at its low, it is unlikely that the demand will grow for the hotels of 4 and 5 stars. However we expect a growth of demand towards the end of the year.

Room charges

There has been no significant deviation in the room charges in Moscow hotels since the end of 2009.

As of the end of the first half of 2010, the standard room charge in a middle-segment hotel equaled \$100–160. A standard room in a 4-star hotel would now cost between \$250–400, and a suite in the same hotel — between \$450–600. A room in a 5-star hotel is

**Динамика стоимости проживания в стандартном номере в гостиницах г. Москвы /
 Average Room Costs in Moscow Hotels**


Источник / Source: Praedium Oncor International

среднего ценового сегмента составляет \$100–160. Стоимость стандартного номера в 4-звездочной гостинице находится в диапазоне \$250–400, а номера класса «люкс» — \$450–600. Проживание в отеле категории 5 звезд обойдется в среднем в \$550–600 — для стандартного номера, и \$1500–2500 — для номера «люкс».

priced in average between \$550–600 for a standard room and between \$1500–2500 for a suite.

At the same time, there is often a discrepancy between the price of a room and the quality of services provided. This is particularly true for 3- and 4-star hotels (only 25% of the hotels meet the international standards).

**Наиболее крупные объекты, введенные в эксплуатацию в 1 полугодии 2010 года/
 The Major Properties Commissioned in the 1st Half of 2010**

№	Название / Name	Адрес / Location	Категория / Category	Номерной фонд / Number of rooms
1	Radisson Royal Moscow (гост. «Украина»)/ Radisson Royal Moscow (ex Ukraina hotel)	Кутузовский пр-т, 2/1 / Kutuzovsky Ave., 2/1	5	550
2	Lotte Hotel Moscow	Новинский бульвар 8-10/ Novinsky Blvd., 8-10	5	304
3	Renaissance Moscow Monarch Centre	Ленинградский пр-т, 31, стр. 2,3 / Leningradsky Ave., 31, bldg. 2,3	4	366
4	Катерина Парк / Katerina Park	Кировоградская ул. / Kirovogradskaya St	4	260
5	Garden Ring	Мира пр-т, 14, стр. 2 / Mira Ave, 14, bldg. 2	4	86

Источник / Source: Praedium Oncor International

**Наиболее крупные объекты, планируемые к вводу в 2010 году/
 The Major Properties to be Commissioned in 2010**

№	Название / Name	Адрес / Location	Категория / Category	Номерной фонд / Number of rooms
1	Intercontinental Moscow Tverskaya	Тверская ул., 22 / Tverskaya St., 22	5	205
2	Crown Plaza (ЦМТ), новый корпус / Crown Plaza (WTC), new building	Краснопресненская наб / Krasnopresnenskaya Emb.	5	149
3	Courtyard by Marriott	Кожевническая ул. 8/4 / Kozhevniceskaya St., 8/4	4	170
4	SK Royal	Дмитровское шоссе / Dmitrovskoe Highway	4	170
5	Азимут Отель Москва / Azimut Hotel Moscow	Варшавское шоссе / Varshavskoe Highway	3	144

Источник / Source: Praedium Oncor International

Renaissance Moscow Monarch Centre



При этом во многих гостиницах по-прежнему сохраняется большое несоответствие между ценой проживания и качеством предоставляемых услуг. Прежде всего, это касается гостиниц категорий 3 и 4 звезды (только порядка 25% из них соответствуют международным стандартам).

Предпосылок резкому повышению стоимости проживания в московских отелях во втором полугодии нет, однако на фоне постепенно растущего спроса и ограниченности качественного номерного фонда можно говорить о том, что стоимость проживания будет расти, пусть и невысокими темпами. ■

Renaissance Moscow Monarch Centre



There are currently no preconditions for rapid growth of room charges in Moscow hotels in the second half of 2010. However, given the increasing demand and the limited room capacity there is a chance of gradual growth of average rates. ■

