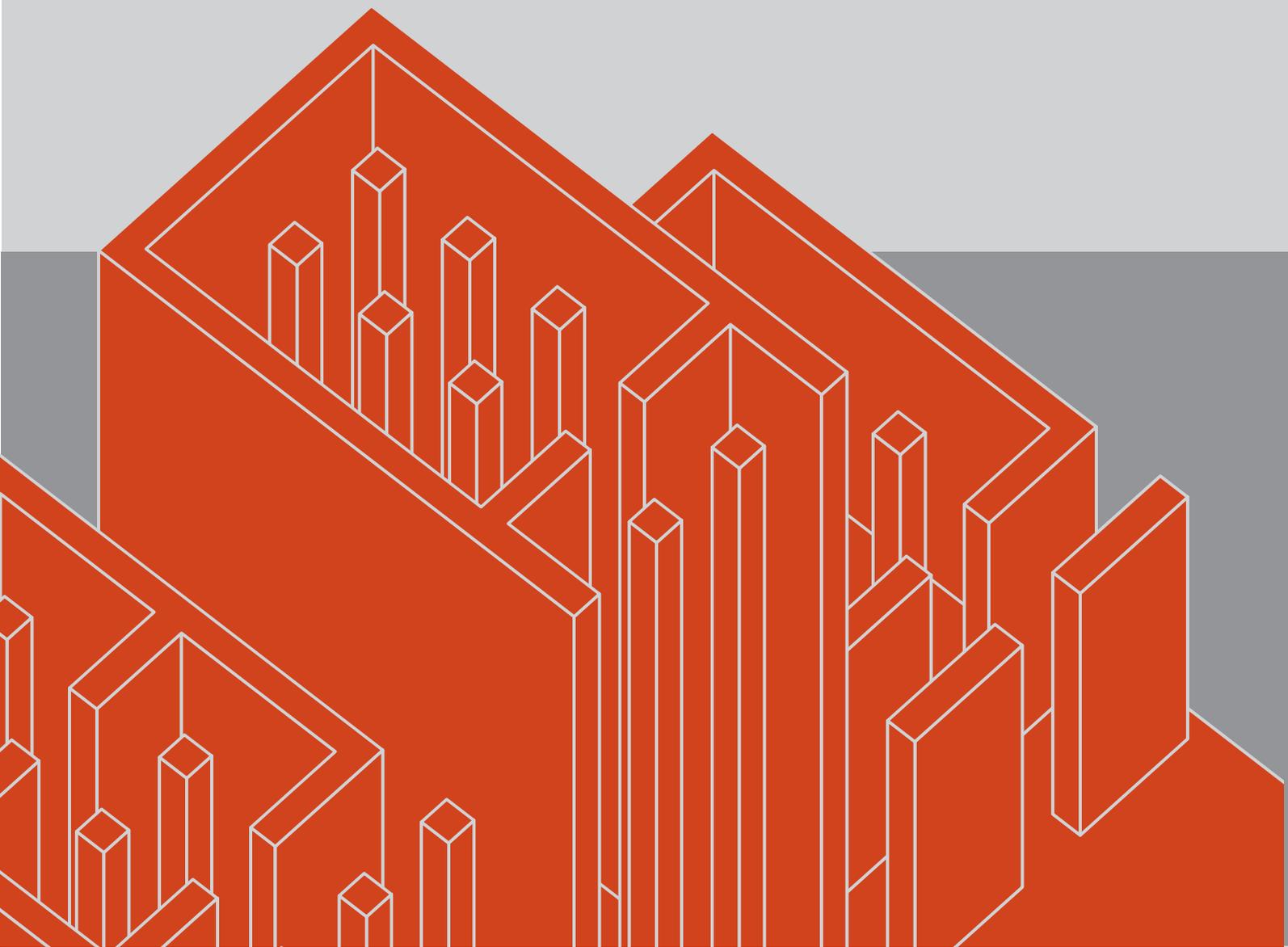


Обзор рынка
коммерческой
недвижимости
Москвы



Moscow Commercial
Real Estate market
Overview

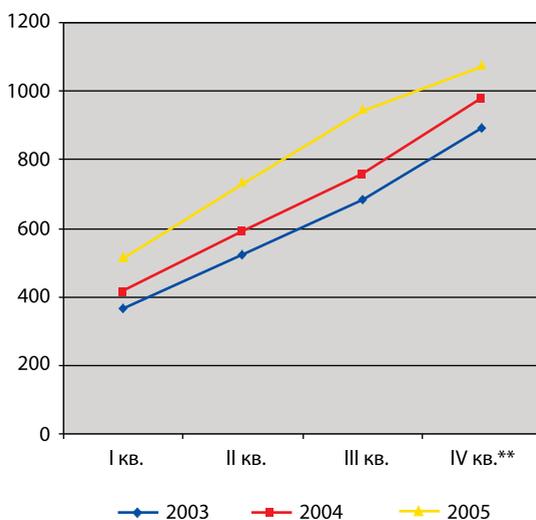
ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР

Аналитический отчет по коммерческой недвижимости подготовлен на основании данных по итогам за январь-октябрь 2005 г. и прогнозов до конца 2005 г. В общеэкономическом обзоре были использованы данные, представленные Росстатом

Благодаря политике Правительства Российской Федерации, направленной на обеспечение высоких темпов экономического роста, наблюдается выполнение таких основополагающих целей и задач, как улучшение инвестиционного климата, развитие банковского сектора, создана основа для роста занятости и увеличения располагаемого дохода.

- Период январь-сентябрь 2005 г. показал замедление роста экономики России.
- I полугодие 2005 г. отражает тенденцию замедления роста ВВП России, вызванного снижением роста промышленного производства (темп роста реального объема ВВП относительно I полугодия 2004 г. составил 105,7%, в соответствующем периоде в 2004 г. темп роста относительно I полугодия 2003 г. составил 107,6%).
- Динамика инвестиционной активности в экономике снизилась (в январе-сентябре 2005 г., по оценке, инвестиции в основной капитал использованы на 9,9 % больше, чем за соответствующий период 2004 года, в январе-сентябре 2004 г. инвестиции в основной капитал выросли на 11,5% по сравнению с соответствующим периодом 2003 г.)
- Возрос рост инфляции (в I полугодии 2005 г. рост составил 7,8 % к 5,3 % в 2006 г.). Что обусловлено ростом цен на нефть, на продовольственные товары и повышением тарифов ЖКХ.
- Внешнеторговый оборот России за период январь-август 2005 г. составил (в фактически действовавших ценах) 230,7 млрд. долларов США, в том числе экспорт – 155,4 млрд. долларов, импорт – 75,3 млрд. долларов.
- Сальдо торгового баланса за период январь – август 2005 г. сложилось положительное – 80,1 млрд. долларов (за соответствующий период в 2004 г. – положительное – 53,8 млрд. долларов).
- В I полугодии 2005 г. наметилось снижение оттока частного капитала.
- «Standard & Poog's» повысило долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте до инвестиционного уровня. Рейтинг повышен до уровня «BBB» с «BB+» при стабильном прогнозе.
- По инвестиционной привлекательности Россия занимает второе место в Европе.

Динамика инвестиций в основной капитал*, млрд руб.



* Включая инвестиции в основной капитал крупных и средних организаций, субъектов малого предпринимательства, индивидуальных застройщиков, объем неформальной деятельности.

** Прогноз на IV кв. 2005 г.

Учитывая вышеуказанные факты, прогнозируется увеличение инвестиций в наиболее доходные отрасли, в том числе, в недвижимость.

ECONOMIC OVERVIEW

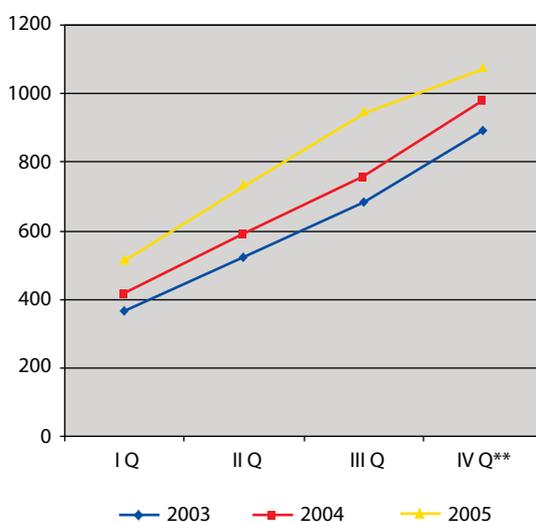
This analytical report is based on the data from January-October 2005 and forecast for the end of 2005. Information for the economic review was given by Rosstat.

In 2005, continuous efforts of Russian Federation Government to assure economy growth have resulted in improvement of investment climate, development of banking sector, as well as establishing the basis for employment growth and increase of personal income.

- January – September 2005 period showed slowdown of economic growth in Russia.
- Growth of GNP has decelerated in the first half year of 2005 as a result of deceleration in industrial production. Growth rate of the real Russian GNP for the first six months of 2005 has made up 105,7% relative to the first six months of 2004. Real GNP growth rate of the same period in 2004 relative to the first six months of 2003 amounted 107,6%.
- Dynamic of investment activity in economy has lowered. As estimated, fixed capital investments amounted 2201,7 billion rub. in January – September 2005, which is 9,9% more than during the same period in 2004. Fixed capital investments increased by 11,5% in 2004 relative to the same period in 2003.
- Inflation grew more rapidly during the first six months of 2005 than during the same period in 2004 (7,8% in 2005; 5,3% in 2006). It was due to raise of oil and FMCG prices and growth of housing and communal services rates.
- Russian external trade turnover from June to August 2005 made up \$230,7 billion (in nominal prices), including \$155,4 billion export, and \$75,3 billion import.
- Balance of trade for the period January – August was black ink – \$80,1 billion (\$53,8 billion for the same period in 2004).
- Decrease in outflow of private capital was fixed in the first half year of 2005.
- «Standard & Poor's» marked Russian long-term credit rating in foreign currency up to investment rate. Rating is now «BBB-» and was «BB+» under stable forecast.
- Russia ranks second in Europe for its investment attractiveness.

Taking into consideration the above, possible increase of investments into most profitable areas, including real estate, is forecasted.

Investment into fixed capital dynamics*, bln rubles



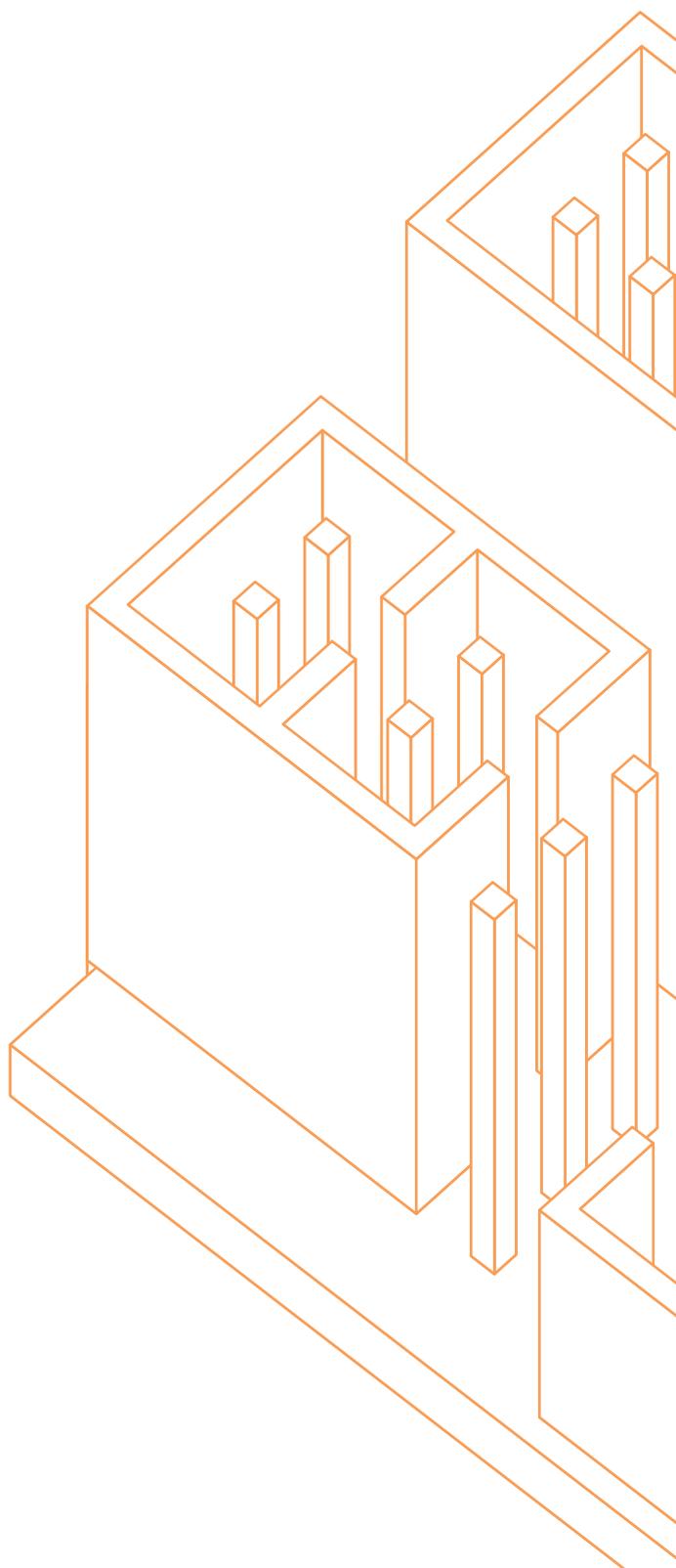
* Including fixed capital investments of big and medium companies, small businesses, individual developers, amount of informal activity.

** Forecast for Q IV 2005.

ИНВЕСТИЦИИ

В течение 2005 г. прослеживается высокая активность российских и международных инвесторов на рынке коммерческой недвижимости.

- Фактор, способствующий развитию инвестиционного рынка – все более выгодные для заемщика доступные предложения постоянного финансирования.
- Крупными российскими финансово-торговыми группами были созданы подразделения, профилем которых являются инвестиции в коммерческую недвижимость.
- Несколько крупных институциональных инвесторов приступили к поиску инвестиционных возможностей.
- Усиление тенденции разработки проектов в коммерческой недвижимости девелоперами, основной профиль которых был – жилая недвижимость.
- Ставки капитализации на качественные спекулятивные проекты коммерческой недвижимости составили в среднем 12–13 % для офисных площадей, 13–14 % для торговых площадей. На складском рынке сделки по инвестиционным продажам не заключались, 13–14 % – оценочный уровень ставок капитализации.
- Наибольшая инвестиционная активность в коммерческой недвижимости сосредоточена в сегментах рынков офисных и торговых помещений.
- Сохраняется рост числа международных и российских инвесторов, оперирующих на рынках вышеуказанных сегментов.
- Усиление интереса к крупномасштабным проектам.
- Прослеживается тенденция увеличения интереса к рынку складской недвижимости. При сравнимых с другими сегментами коммерческой недвижимости ставках доходности и уровне спроса рынок складских помещений характеризуется недостаточным конкурентным предложением.
- Международными инвесторами рассматриваются возможности инвестиций в складской девелопмент и приобретение логистических комплексов.



INVESTMENT

Commercial real estate market activity saw high activity of Russian and international investors in 2005.

- Capital market is slowly but surely becoming more and more mature, offering more options of financing, which contribute to developing real estate investment.
- Major Russian Financial Trading Groups created departments, which are in charge of investment in commercial real estate.
- Several significant institutional investors have started search of new investment possibilities.
- Growing tendency of employing developers, specializing in residential sector, for working out commercial real estate projects.
- Capitalization rates for quality speculative commercial real estate projects are on average 12% – 13% for office premises and 13% – 14% for retail sector. There have been no investment sales transactions on warehouse facilities so far but capitalization rates are estimated at 13% – 14%.
- The highest real estate market investment activity is focused in retail and office sectors.
- Increase of number of international and Russian investors, operating in the sectors, referred above, remains.
- Large-scale projects are gaining more interest.
- Interest to warehouse facilities sector is growing. Under the profitability rate and level of demand congruous to other real estate market sectors, warehouse facilities sector lacks competitive supply.
- International investors are considering possibilities of investment into warehouse development and acquisition of logistic parks are being considered.

ОБЗОР РЫНКА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Рынок офисов составляет второй по емкости сегмент рынка недвижимости в Москве.

Объем вводимых качественных офисных площадей на протяжении последних лет планомерно возрастал, и эта тенденция сохраняется – увеличивается заинтересованность девелоперов в строительстве офисных центров классов А, В. При этом, в связи благоприятной экономической ситуацией в РФ – успешными структурными преобразованиями, высокими мировыми ценами на энергоносители, приводящей к расширению бизнеса компаний и прихода новых, спрос на офисные помещения остается стабильно высоким.

Объем новых офисных площадей классов А и В, запланированных к вводу в эксплуатацию до конца 2005 г., оценивается на уровне 990 000 кв.м.

Класс А	270 000 кв.м
Класс В	720 000 кв.м

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ*

Класс А	650–800 \$/кв.м/год
Класс В	490–650 \$/кв.м/год

ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ*

Класс А	80–120 \$/кв.м/год
Класс В	70–100 \$/кв.м/год

АРЕНДА ПАРКИНГА*

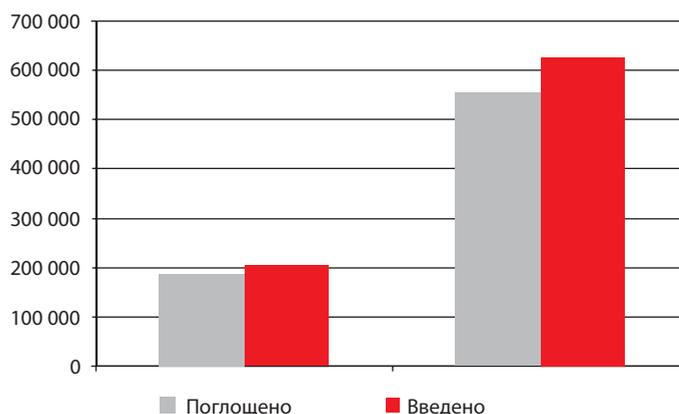
	Подземный	Наземный
Класс А	250–350 \$/м/м/мес	150–200 \$/м/м/мес
Класс В	250 \$/м/м/мес	70–150 \$/м/м/мес

СТОИМОСТЬ ПРОДАЖИ*

Класс А	3 500–5 200 \$/кв.м
Класс В	1 500–3 500 \$/кв.м

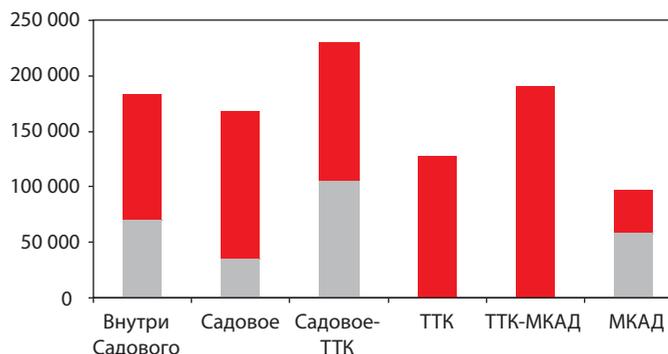
* Ставки приведены в среднем по рынку (вычисляются как средние по максимальным и по минимальным с отсеканием «хвостов»).

Соотношение построенных и запланированных к вводу офисных центров в 2005 г. к их поглощению

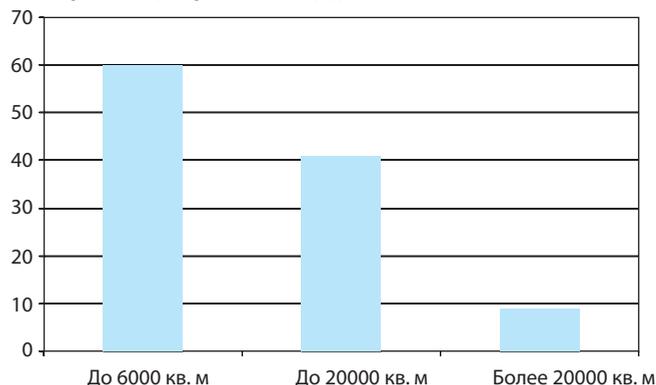


Уровень поглощения отражает высокий спрос на офисы классов А и В.

Распределение построенных и запланированных к вводу офисных центров по расположению, 2005 г.



Распределение введенных и запланированных к вводу офисных центров по площади, 2005 г.



OFFICE MARKET OVERVIEW

Office market is the largest segment of Moscow real estate market. Amount of new quality construction has steadily grown during last years. This trend still continues – developers are becoming more interested in building quality Class A and B office facilities. Alongside, good economic situation in the RF (successful structural transformations, high international prices for oil and gas), which leads to overall business growth, keeps demand for quality office space high.

Class A and B new office delivery in 2005 is estimated at 990,000 sq. m.

Class A	270 000 sq. m.
Class B	720 000 sq. m.

RENTAL RATES*

Class A	650–800 \$/sq. m./year
Class B	490–650 \$/sq. m./year

OPERATING EXPENCES*

Class A	80–120 \$/sq. m./year
Class B	70–100 \$/sq. m./year

PARKING RATES*

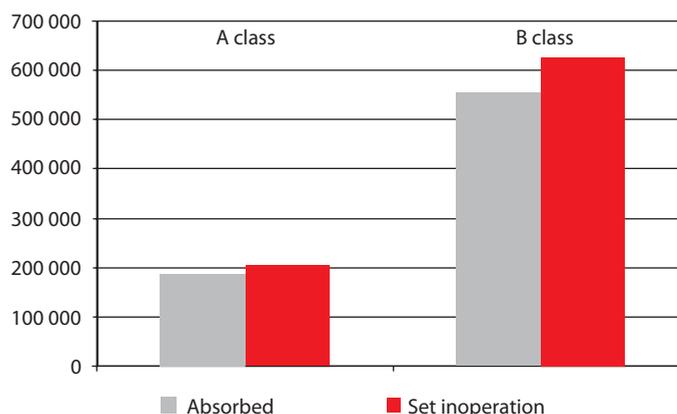
	Underground	Surface
Class A	250–350 \$ per car/month	150–200 \$ per car/month
Class B	250 \$ per car/month	70–150 \$ per car/month

SALE PRICES*

Class A	3 500–5 200 \$/sq. m.
Class B	1 500–3 500 \$/sq. m.

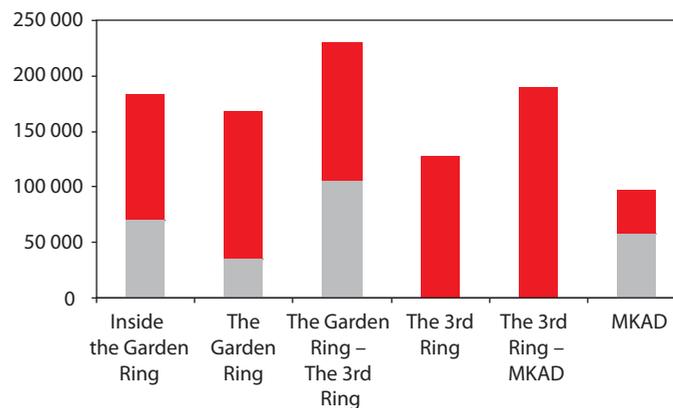
* Average market rates (calculated as averages among maximum and minimum rows of values with cut tails).

Ratio of built and planned office centers to their absorption in 2005.

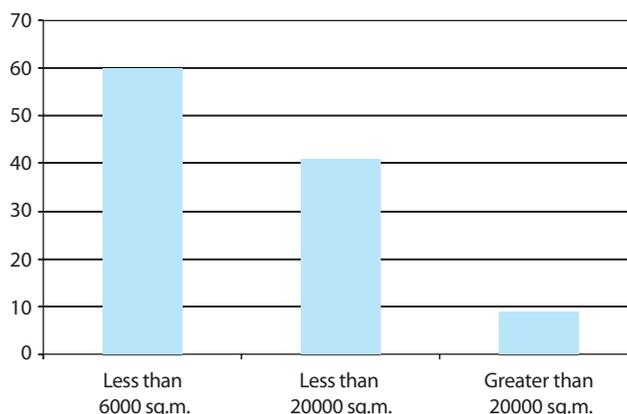


Level of absorption indicates high demand for class A and B office facilities.

Allocation of built and planned office centers in 2005



Built and planned office centers in 2005, size (sq.m.)



НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИТЕЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ, ВВЕДЕННЫЕ ИЛИ ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ К ВВОДУ, 2005 г.

Название	Адрес	Класс	Общая площадь, м ²
«Башня на Набережной», здание В	«Москва Сити», Краснопресненская наб.	A	57 681
«Крылатские Холмы», здания А, В, С, Д	Крылатская ул.	A	53 864
«Capital Plaza»	4 Лесной пер., 4	A	47 585
«Централ Сити Тауэр»	Овчинниковская наб.	A	38 300
«Балчуг Плаза»	Садовническая наб., 11-13	A	30 426
«Аквармарин»	Озерковская наб.	A	13 575
«Science & Technology Park»	1 Волоколамский пр-д, 10	B	57 039
«Полларс», здание А	Дербеневская наб., 11	B	31 850
«Avia-Plaza», Phase I	Авиамоторная ул., 10	B	29 000
«Yauza tower»	ул. Радио, 24	B	24 170
«Полларс», здание С	Дербеневская наб., 11	B	24 000

ПРОЕКТЫ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ К ВВОДУ, 2006 г.

Название	Адрес	Класс	Общая площадь, м ²
«Аврора», Бизнес-парк, II фаза	Садовническая ул., 82/2, стр.2	A	51 574
«Gorky Park Tower»	Ленинский пр-т, 13-15	A	33 000
«Бородино»	Русаковская ул.	A	33 000
«Дукат Плэйс III»	Гашека ул., 6	A	31 100
«Эрмитаж Плаза», здание 2	Краснопресненская ул.	A	25 500
«Покровские ворота»	Покровка ул.	A	24 287
«Пушкинский дом»	Страстной б-р	A	19 470
«Волна»	Пр-т Ак. Сахарова, 8	A	19 100
«Станиславский Центр»	Мал. Коммунистическая ул.	B	47 000
«Северное сияние»	Правды ул., 24	B	38 872
«Сретенка»	Сретенка ул.	B	21 950
«Ростек»	Завода Серп и Молот пр-д	B	21 300

ТЕНДЕНЦИИ ОФИСНОГО РЫНКА

Увеличение объема предложения офисов высокого класса.



Москва-Сити

Общая площадь.....более 3,5 млн. кв.м



NOTABLE NEW DELIVERIES AND PLANNED FACILITIES IN 2005

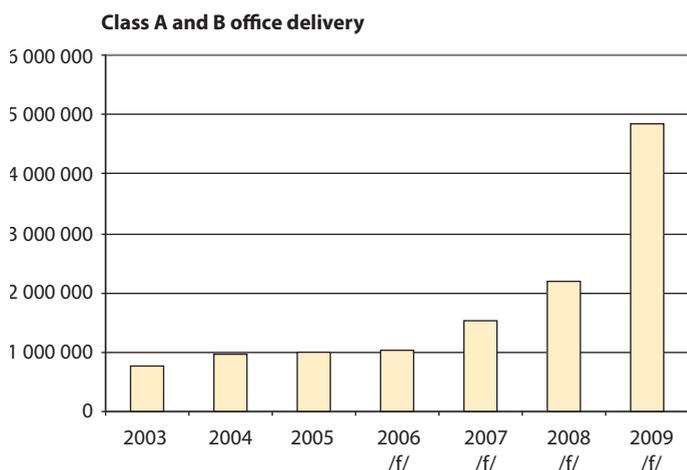
Building name	Address	Class	Total area (sq. m.)
'Naberezhnaya Tower', building B	'Moscow-City', Krasnopresnenskaya Emb.	A	57 681
'Krylatskiye Hills', buildings A, B, C, D	Krylatskaya St.	A	53 864
'Capital Plaza'	4th Lesnoy L., 4	A	47 585
'Central City Tower'	Ovchinnikovskaya Emb.	A	38 300
'Balchug Plaza'	Sadovnicheskaya Emb., 11–13	A	30 426
'Aquamarine'	Ozerkovskaya Emb.	A	13 575
'Science & Technology Park'	Volokolamskiy 1st P., 10	B	57 039
'Pollars', building A	Derbenevskaya emb., 11	B	31 850
'Avia-Plaza', Phase I	Aviamotornaya St., 10	B	29 000
'Yauza tower'	Radio St., 24	B	24 170
'Pollars', building C	Derbenevskaya Emb., 11	B	24 000

NEW DELIVERY, PLANNED FOR 2006

Building name	Address	Class	Total area (sq. m.)
'Aurora', business park, Phase II	Sadovnicheskaya St., 82/2, bld.2	A	51 574
'Gorky Park Tower'	Leninskiy Pr., 13-15	A	33 000
'Borodino'	Rusakovskaya St.	A	33 000
'Ducat Place III'	Gasheka St., 6	A	31 100
'Hermitage Plaza', building 2	Krasnopresnenskaya St.	A	25 500
'Pokrovskiye vorota'	Pokrovka St.	A	24 287
'Pushkin House'	Strastnoy boul.	A	19 470
'Wave'	Akademika Sakharova Pr., 8	A	19 100
Business Center 'Stanislavskiy center'	Kommunisticheskaya M. St.	B	47 000
'Severnoe Siyanie'	Pravdy St., 24	B	38 872
'Sretenka' complex	Sretenka St.	B	21 950
'Rostec'	Zavoda Serp i Molot P.	B	21 300

OFFICE MARKET TRENDS

Increase of high class office facilities supply.



Moscow-City

Total area: more than 3,5 mln. sq. m.



Высокая конкуренция на рынке и рост спроса на объекты с профессиональным девелопментом, четкой разработанной концепцией, способствует повышению качества проектов.

Все больше вводится помещений класса А, приближающихся к международным стандартам по следующим характеристикам: технические параметры зданий, инфраструктура и профессиональное управление.

Капитал-Плаза

Расположение
4-й Лесной пер., 4
Общая площадь
49 414 кв.м
Арендные площади
27000
Этажность 14.
Год постройки 2005



ДЕЦЕНТРАЛИЗАЦИЯ РЫНКА

Наблюдается поступательное нарастание объемов строительства высококачественных офисных центров по направлению от Садового кольца и ТТК к МКАД и далее.

Это обусловлено следующими факторами:

- сокращением количества участков для строительства в центре;
- высоким спросом на подобные объекты.

Арендаторов привлекают более низкие арендные ставки в сравнении с офисными помещениями аналогичного класса в центре.

Также в пользу выбора офисных площадей за пределами Садового кольца влияет сложная транспортная ситуация в центре города.

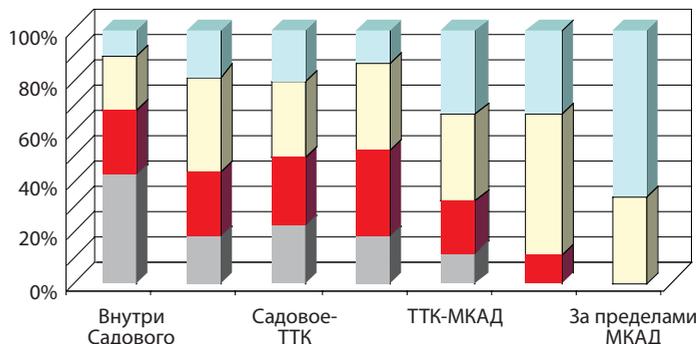
Офисные центры за пределами МКАД, 2005 г.

1. Country Park
2. Бизнес-центр «1-й км», находящийся на 1-м км Рублевского шоссе
3. «Жуковка-Плаза»

Динамика строительства офисных центров класса А, В



Распределение строительства офисных центров класса А, В по расположению



Кантри Парк

Расположение Химки, ул. Панфилова, владение 19
 Год постройки 2004
 Этажность 17
 Общая площадь 19 531 кв.м
 Арендные площади около 16000 кв.м.
 Арендные ставки от 420 \$/кв.м/год без НДС
 Стоимость эксплуатации 80 \$/кв.м/год.
 Парковка крытая 6-ярусная, наземная 260м/м + наземная 30м/м, 100\$ и 80 \$/мм/месяц

High competition and increasing demand for professionally developed office facilities, stimulates appearance of higher quality projects.

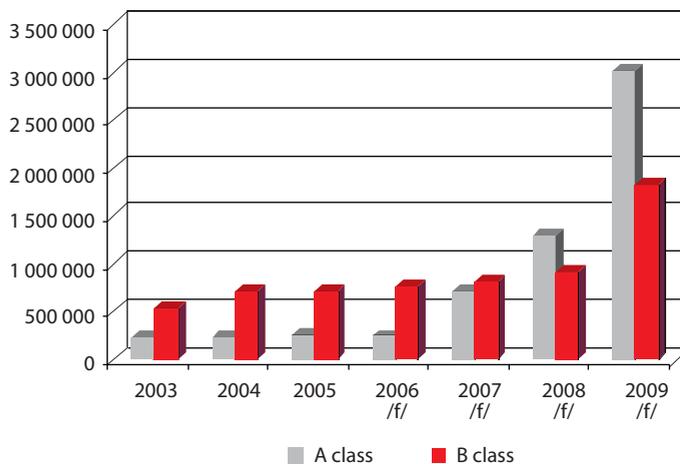
Market sees an increase of amount of Class A premises which are close to international quality standards by technical features, infrastructure and professional management.

Capital Plaza

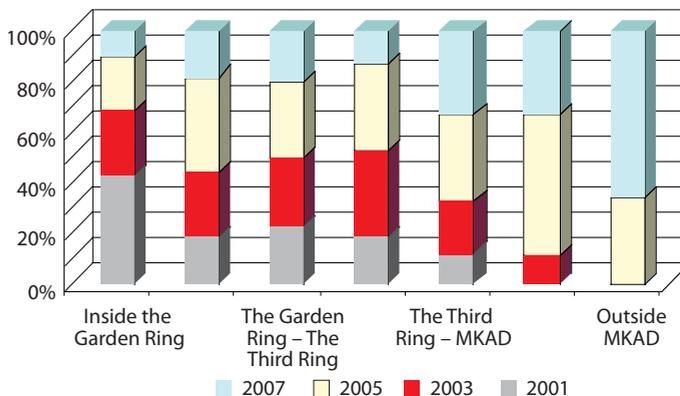
Location: Lesnoy 4-y L., 4
 Total space: 49,414 sq. m.
 Rentable area: 27,000 sq. m.
 Number of floors: 14.
 Construction date: 2005.



Class A and B office delivery



Allocation of Class A and B office



MARKET DECENTRALIZATION

Steady increase of high quality office construction is being observed in the direction from the Garden Ring and the Third Ring to MKAD and farther.

It is stipulated by:

- decrease of areas for development in the city centre;
- great demand for decentralized projects.

Tenants are attracted by lower rents as compared to the same class office premises rents in the city center.

Difficult traffic situation in the city center also increase popularity of the office premises, situated beyond the Garden Ring.

Office centers outside MKAD (the Outer Ring Highway), 2005.

1. Country Park,
2. Business center «1st km», located on Rublevskoye Highway, 1 km.
3. 'Zhukovka Plaza'



Country Park

Location: Khimki, Panfilova St., est. 19.
 Total space: 19,531 sq. m.
 Rentable area: about 16,000 sq. m.
 Number of floors: 17.
 Renal payment: from 420 \$/sq. m./year net of VAT.
 Operating expenses: 80 \$/sq. m./year.
 Construction date: 2004.
 Parking: 6-level parking garage, surface – for 260 cars, underground – for 30 cars,
 100\$ and 80\$ per month respectively

Парк Плейс Москва

Расположение м. Ленинский проспект, 113/1
 Год постройки 1992
 Общая площадь 50000 кв.м.
 Арендваемая площадь 37728 кв.м.
 Этажность 22
 Парковка: Наземная охраняемая парковка на 30 м/м,
 подземная парковка на 100 м/м



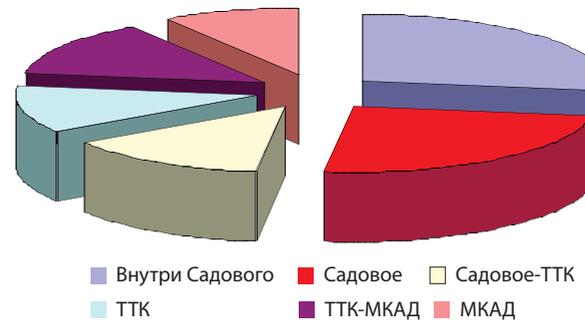
Перепрофилирование устаревших производств в офисные центры, освобождение территорий, высвобождаемых от промзон.

Программа Правительства Москвы по выводу промышленных территорий за пределы города активно реализуется. Перепрофилированию устаревших производств в офисные центры способствует также и дефицит участков под застройку.

Некоторые промышленные территории, подлежащие перепрофилированию:

1. Кондитерская фабрика «Красный октябрь», Берсеневская наб. Вывод за пределы МКАД. («Золотой остров»);
2. Промзона «Грузинский Вал»;
3. РТИ «Каучук», ул. Усачева, 11;
4. Московский карбюраторный завод, ул., Шаболовка, 10;
5. «Красная швея», Никольская улица;
6. «Гелиймаш», Лужнецкая набережная, 10 А;
7. Промзона «Курская».

Распределение строительства офисных центров классов А, В по расположению, 2005 г.



Бизнес-центр Красная роза

Реконструкция швейной фабрики

Реконструировано: 2004 г.
 Расположение: ул. Т.Фрунзе, 9
 Класс: В+
 Общая площадь: 20000 кв.м
 Арендваемая площадь: 16000 кв.м
 Арендные ставки: от 510 \$/кв.м/год без НДС
 Наземный паркинг: 213 м/м – 120 \$/мм/месяц
 Стоимость эксплуатации: 100 \$/кв.м/год



Park Place Moscow

PLocation: Leninskiy Pr., 113/1
 Total space: 50,000 sq. m.
 Rentable area: 37,728 sq. m.
 Number of floors: 22.
 Construction date: 1992.
 Parking: surface secured parking for 30 cars,
 underground parking for 100 cars.



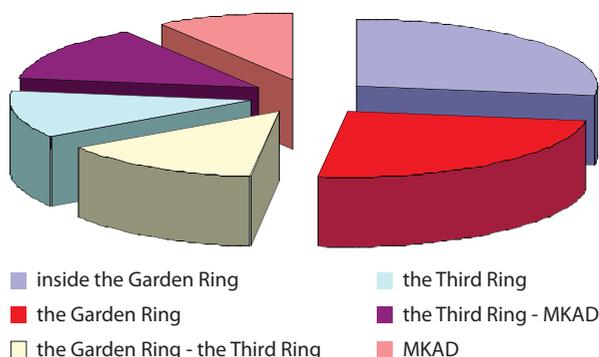
Development and reconstruction of outdated industrial buildings, vacanting of the land underneath the relocated manufacturing facilities.

Moscow Government program of relocation of industrial zones outside Moscow is being implemented. Lack of vacant areas for construction results in redevelopment of outdated industrial premises into offices.

Industrial territories planned for reconstruction:

1. Confectionary factory 'Red October', Bersenevskaya Emb. Withdrawal outside MKAD ('Golden Island').
2. 'Gruzinskiy Val' industrial zone.
3. GMRG 'Rubber', 11 Usacheva St..
4. Moscow carburetor factory, 10 Shabolovka St.
5. 'Red seamstress', Nikolskaya St.
6. 'Geliymash', Luzhnetskaya Emb., 10 A.
7. 'Kurskaya' industrial zone.

Allocation of Class A and B office delivery, 2005



Red Rose Business center

Reconstruction of clothes factory.

Reconstruction date: 2004.
 Location: Timura Frunze St., 9.
 Class: B+.
 Total space: 20,000 sq. m.
 Rentable area: 16,000 sq. m.
 Parking: 136 cars.



Рост популярности бизнес-парков.

Обусловлен обоюдной заинтересованностью девелоперов и потенциальных арендаторов.

Первых привлекают: сравнительно небольшой срок окупаемости и возможность освоения больших территорий для застройки.

Вторые заинтересованы в низких арендных ставках, легкой транспортной доступности (в сравнении с перегруженным центром), более развитой инфраструктуре.

Построенные и строящиеся бизнес-парки в Москве:

1. «Дербеневский»
2. «Аврора»
3. «Крылатские холмы»
4. «Авиа Плаза»
5. «Гринвуд»

«Крылатские холмы»

Класс: А
 Расположение: ЗАО, м. Крылатская
 Этажность: 6.
 Общая площадь: 58 000 кв.м.
 Арендваемая площадь: 53 850 кв.м.
 Арендные ставки: от 450 \$/кв.м/год без НДС
 Подземный и наземный паркинг: 1 400 м/м – 100\$
 и 80 \$/мм/месяц
 Окончание строительства: 2005 г.



Бизнес парк «Гринвуд».

Расположение: 71-м км МКАД
 Площадь участка: 20 га
 Общая площадь: 130 тыс. кв.м
 Арендваемые площади: 15 зданий площадью
 от 3 500 до 13 500 кв. м
 Арендные ставки: 300 \$/кв.м/год без НДС
 Стоимость эксплуатации: 60 \$/кв.м/год
 Окончание строительства: 2007 г.



Строительство многофункциональных объектов.

Примеры подобных проектов:

1. «Смоленский пассаж», Смоленская пл., 63 769 кв. м, построен в 1998 г.
2. «Олимпик Плаза», пр-т Мира, 20 000 кв. м, построен в 1998 г.
3. «Новинский пассаж», Новинский б-р, 78 000 кв. м, построен в 2003 г.
4. «Арбат Центр», ул. Арбат, 47 225 кв. м, 8 этажей, построен в 2004 г.
5. «Cherry Tower», ул. Профсоюзная, 110000 кв. м, построен в 2004 г.

Business parks are becoming more popular.

The trend is stipulated by mutual interest of developers and potential tenants. Developers are attracted by relatively short payback period and possibility to get vast areas for construction. Potential tenants are interested in low rental payments, transport accessibility (in comparison with congested center), better developed infrastructure.

Moscow business parks, already built or under construction:

1. 'Derbenevsky'
2. 'Aurora'
3. 'Krylatskiye Hills'
4. 'Avia-Plaza'
5. 'Greenwood'

Krylatskiye Hills

Location: Western Administrative District, metro station «Krylatskaya».

Class: A.

Total space: 58,000 sq. m.

Rentable area: 53,850 sq. m.

Number of floors: 6.

Rental payment: from \$450/sq. m./year net of VAT.

Construction date: 2005.

Parking: 1,400 cars, 100\$ and 80\$ per car/month.



Greenwood Business park

Location: MKAD, 71st km.

Site size: 20 ha.

Total space: 130,000 sq. m.

Rentable area: . . . 15 buildings, from 3,500 to 13,500 sq. m. each.

Rental payment: 300 \$/sq. m./year net of VAT.

Operating expenses: 60 \$/sq. m./year.

Construction date: 2007.



Development of multifunctional complexes construction

Examples of such projects:

1. 'Smolenskiy Passazh', Smolenskaya Sq., 63,769 sq. m., built in 1998.
2. 'Olympic Plaza', Mira Pr., 20,000 sq. m., built in 1998.
3. 'Novinskiy Passazh', Novinskiy boul., 78,000 sq. m., built in 2003.
4. 'Alfa Arbat Center', Arbat St., 47,225 sq. m., 8 floors, built in 2004.
5. 'Cherry Tower', Profsoyuznaya St., 110,000 sq. m., built in 2004.

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

В последние годы можно наблюдать постоянное увеличение складских площадей.

При этом на рынке наблюдается дефицит качественных складских помещений, в первую очередь, обусловленный бурным развитием ритейла, производителей и импортеров товаров и услуг.

В этом году стартовали сразу несколько крупных проектов современных складских комплексов. Еще одно новшество 2005 года – прирост площадей за счет строительства девелоперами и инвесторами.

Общий объем качественных складских площадей составляет порядка 1 100 000 кв.м.

Общий объем складских площадей международного стандарта — около 420 000 кв. м.

Объем новых складских помещений классов А и В, построенных и запланированных к вводу в эксплуатацию до конца 2005 г., оценивается на уровне 250 000 кв.м.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

(без НДС, включая эксплуатационные расходы)

Класс А	140 –160 \$/кв. м/год
Класс В	110 – 130 \$/кв. м/год

Происходит все большая диверсификация арендных ставок на объекты в зависимости от срока аренды, арендуемой площади и известности (надежности) арендатора.

На предложения с большими площадями применяется более гибкий подход к формированию арендных ставок.

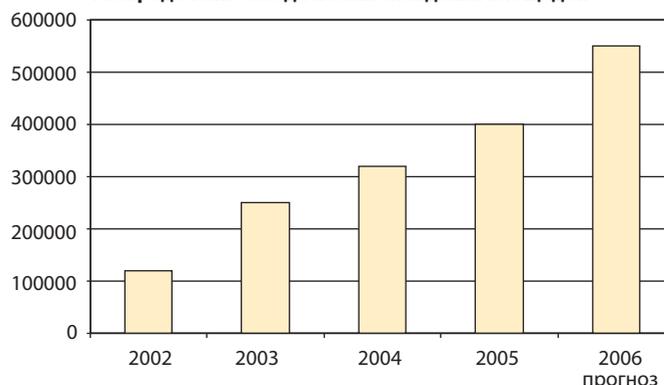
Доля свободных площадей (%)

Класс А	0
Класс В	≈3

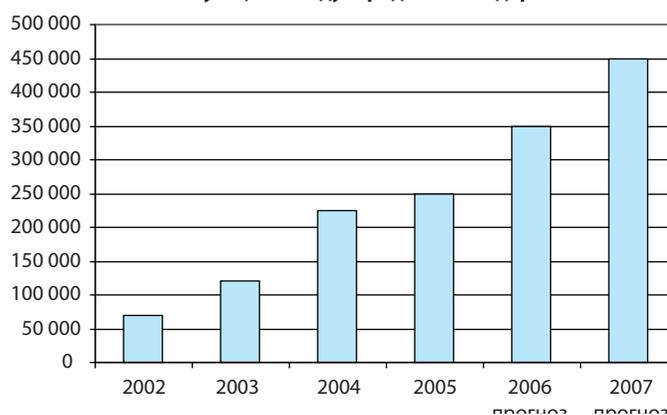
ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Класс А	20 –25 \$/кв.м/год
Класс В	10 –15 \$/кв.м/год

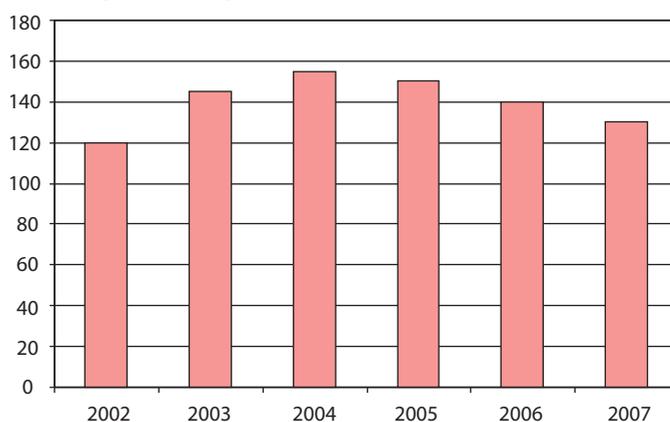
Распределение ввода новых складских площадей



Распределение ввода складских площадей, соответствующих международным стандартам



Распределение арендных ставок на складские помещения



На продажу выставляется очень мало складских помещений. Предложение начинается от стоимости 1000–1200 \$/кв.м.

Увеличивается количество сделок по приобретению складских помещений в долгосрочную аренду (до 10 лет).

WAREHOUSE MARKET OVERVIEW

Warehouse stock has been increasing during the past few years.

However, the market still lacks quality space, due to rapid development of retail, as well as high activity of manufacturers and importers of FMCG, other goods, food and beverages.

Several prominent modern warehouse parks were delivered this year. Another trend of 2005 is warehouse delivery by developers and investors.

The stock is about 1,100,000 sq. m.

Total amount of international quality standard warehouse premises is about 420,000 sq. m.

Amount of new Class A and B warehouse space built or expected to be delivered before the end of 2005 is estimated at 250,000 sq. m.

RENTAL RATES

(net of VAT, incl. operating expenses)

Class A	140–160 \$/sq.m./year
Class B	110–130 \$/sq.m./year

There is higher spread of rental rates in the market. The rent depends on lease term, size of premises leased and tenant quality.

Landlords are becoming more flexible in their approach to rent levels for bulk space users.

Approach to forming rental payments is more flexible in case of large area lease offers.

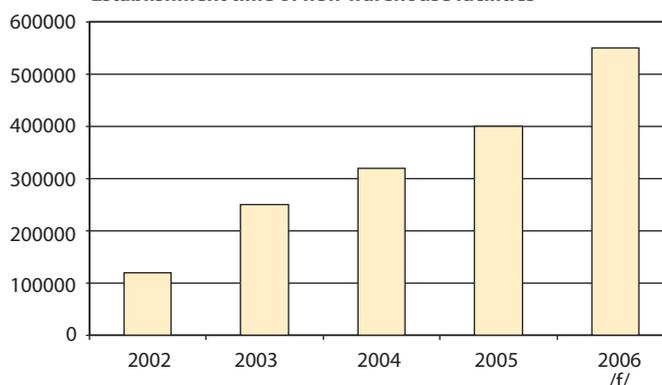
VACANT AREAS (%)

A class	0
B class	≈3

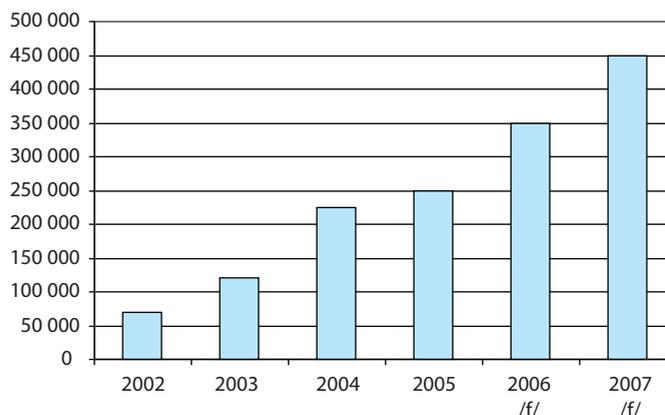
OPERATING EXPENSES

A class	20–25 \$/sq.m./year
B class	10–15 \$/sq.m./year

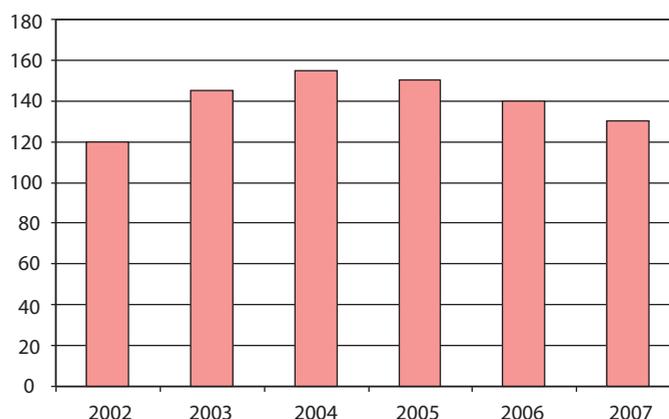
Establishment time of new warehouse facilities



Establishment time of international quality standard warehouse facilities



Rental rates for warehouse premises (\$/sq.m./year, net of VAT)



Very few warehouse premises are offered for sale. Sale prices range between 1,000 and 1,200 \$/sq. m.

The amount of long-term leases (up to 10 years) is increasing.

ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

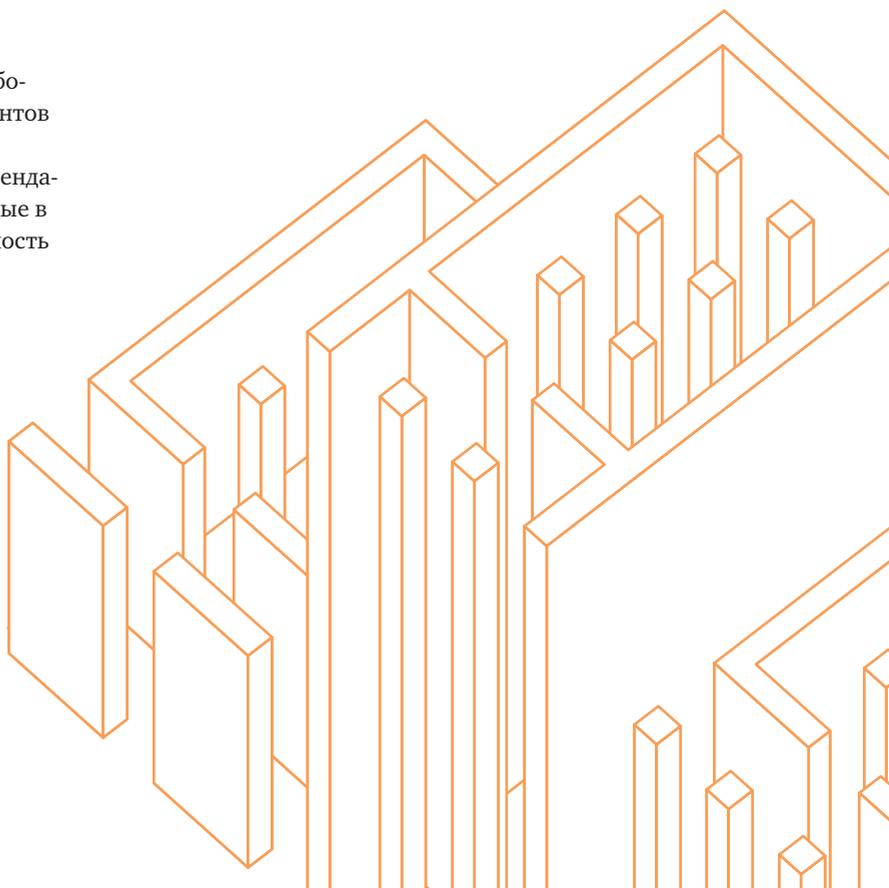
Спрос

Общий объем неудовлетворенного спроса на качественные складские помещения класса А, В оценивается на уровне 500 000 – 700 000 кв.м.

- Спрос на современные складские помещения (класса А, В) имеет устойчивый рост.
- Большая часть запросов на подобные складские помещения исходит от ритейлеров, логистических операторов, производителей и импортеров товаров народного потребления и продуктов питания.
- Прослеживается развитие для Российского рынка новых типов потребителей, например, операторов на рынке канцелярских продуктов и клиентов, арендующих складские помещения под размещение документов, архивов.
- Потребитель стал более разборчив в выборе: предъявляются все более высокие требования к складским помещениям.
- В силу ограниченности предложения компании вынуждены жертвовать местоположением.
- Наблюдается увеличение спроса на дополнительные площади, вызванное существенным ростом товарооборота у многих существующих и потенциальных клиентов складских комплексов класса А и В.
- Наибольшее количество запросов потенциальных арендаторов падает на складские помещения, расположенные в пределах малого бетонного кольца. Растет популярность Южного и Юго-Восточного направления.
- Растет средняя площадь запросов.

Предложение

- Практически полное отсутствие свободных складских площадей, соответствующих международным стандартам.
- Все новые качественные складские комплексы поглощаются еще на этапе строительства (сдаются за 3 – 6 месяцев до сдачи в эксплуатацию).
- Примерно 80 % от всех свободных помещений в 2005 г. предлагались на северо-западном и юго-восточном направлениях.
- Сокращение объема складов класса С и D. Данная тенденция актуализировалась как за счет перестройки неликвидных помещений, так и за счет возвращения в бывшие производственные помещения собственно самих производителей.
- Сохраняются разрыв между ценовыми ожиданиями арендаторов и возможностями девелоперов предложить качественный продукт по более низкой цене.



WAREHOUSE MARKET TRENDS

Demand

Total amount of pent-up demand for Class A and B quality warehouse premises is estimated at 500,000–700,000 sq. m.

- Demand for modern warehouse premises (A, B classes) is growing steadily.
- The majority of requests for such warehouse premises comes from retailers, logistics operators, FMCG and food producers and importers.
- Emerging of new types of space users, such as office accessories, documentation and archives storage.
- Consumers have become more picky in choosing premises: requirements for warehouse premises are becoming more sophisticated.
- Supply is limited, so companies are obliged to cope with less desirable.
- Growth of demand for expansion as a result of considerable rise in sale volumes of existing and potential tenants of Class A and B warehouse facilities.
- The majority of potential leaseholders' requests are for warehouse premises located within "Betonka", south and south-east directions are becoming more popular.
- Average size of a request is increasing.

Supply

- No vacancy in international quality warehouse space.
- All new warehouse complexes are being leased 3-6 month before completion (they are leased 3–6 months before they are set in operation).
- About 80% of all vacant premises were located in Northwest and Southeast directions.
- Decrease of Class C and D warehouse premises as a result of both reconstruction of illiquid premises and returning of manufacturing to their initial premises.
- Gap between rent expectations of tenants and possibilities of developers to deliver quality product at a lower rent.



НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИТЕЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ, ВВЕДЕННЫЕ ИЛИ ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ К ВВОДУ, 2005 г.

Название	Адрес	Время ввода	Класс	Общая площадь, м ²
Техно-логистический комплекс «Томилино»	Новорязанское шоссе, 6 км	2005 (2 очередь)	A	80 000
НЛК – Крекшино (1 фаза)	Минское шоссе	2005	A	30 000
«Балтия»	Новорижское шоссе, 7 км	2005	A	26 000
Технопарк «Интеркомплекс Юг», (3 очередь)	Симферопольской шоссе, 27 км	2005	A	20 000 (общая – 29 000)
Складской терминал «Т.М.Б.»	Волковское шоссе, влад. 15	2005	A	20 000
Складской комплекс	Дмитровское шоссе, 7 км	2005	A	18 000
Складской терминал «Агроклон ЕМСТС»	Московская обл. Одинцовский район, пос. НИИСХ, ул. Калинина, д.1	2005	A	10 400
«East Park»	Рязанский пр-т, 2 км	2005	A	9 280
Складской комплекс «Гемма» (3 очередь)	Волхонское шоссе, 2 км	2005	B	10 000
Складской комплекс «Молком» (2 очередь)	Ярославское шоссе (М8), 15 км	2005	B	10 000
Складской комплекс «Дистрибутивный центр»	Каширское шоссе, 4 км	2005	B	9 500
Складской комплекс	Калужскому шоссе, 22 км	2005	B	5 700

НЕКОТОРЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ К ВВОДУ, 2006–2007 г.

Название	Адрес	Время ввода	Класс	Общая площадь, м ²
НЛК – «Крекшино» (2 фаза)	Минское шоссе	2006 – 2007	A	300 000
Логистический парк «Пушкино»	Ярославское шоссе, 15 км	2006	A	200 000
«Ленинградский терминал»	Ленинградское шоссе, 13 км	2007	A	200 000

Логистический парк «Пушкино»

Расположение: Ярославское шоссе, 15 км
 Площадь участка: 35 га
 Общая площадь: 3 фазы по 70 000 кв.м,
 4 фаза – 100 000 кв.м.
 Окончание строительства: 2006 г.

Появление крупных проектов, соответствующих международным стандартам (появление адекватного предложения по качеству и цене)

Ленинградский терминал

Расположение: Ленинградское шоссе, 13 км. от МКАД
 Общая площадь: 200 800 кв.м.
 склад: 172 180 кв.м.
 мезонин: 16 280 кв.м.
 офисы: 12 340 кв.м.
 Арендруемые площади: 200 000 кв.м.



PROJECTS DELIVERED AND PLANNED TO BE DELIVERED IN 2005

Building name	Address	Opening	Class	Total area (sq.m.)
Techno-logistic complex 'Tomilino'	Novoryazanskoe Highway, 6 km	2005 (2 order)	A	80 000
'Krekshino' (1st phase)	Minskoye Highway	2005	A	30 000
'Baltiya'	Novorizhskoe Highway, 7 km	2005	A	26 000
Technopark 'Intercomplex South' (third order)	Simferopolskoe Highway, 27 km	2005	A	29 000
Warehouse terminal 'T.M.B.'	Volkovskoe Highway, est. 15	2005	A	20 000
Warehouse complex	Dmitrovskoe Highway, 7 km	2005	A	18 000
Warehouse terminal 'Agroklon EMCTC'	Moscow region, Odintsovo district, NIISH settlement, Kalinina str., 1	2005	A	10 400
'East Park'	Ryazanskiy prospect, 2 km	2005	A	9 280
Warehouse complex 'Hemma' (third-order)	Volhonskoe Highway, 2 km	2005	B	10 000
Warehouse complex 'Molkom' (second-order)	Yaroslavskoe Highway (M8), 15 km	2005	B	10 000
Warehouse complex 'Distribution center'	Kashirskoe Highway, 4 km	2005	B	9 500
Warehouse 'Atlantic master'	Kaluzhskoe Highway, 22 km	2005	B	5 700

PROJECTS SCHEDULED FOR DELIVERY IN 2006–2007

Building name	Address	Opening	Class	Total area (sq.m.)
'Krekshino' (2nd phase)	Minskoye Highway	2006–2007	A	300 000
Pushkino' logistic park	Yaroslavskoye highway, 15 km	2005	A	200 000
'Leningradsky terminal'	Leningradskoye highway, 13 km	2005	A	200 000

Pushkino Logistics Park

Location: Yaroslavskoye Highway (M-8), 15 km.
 Site size: 12,7 ha
 Total area: 3 phases 70,000 sq. m. each,
 4th phase 100,000 sq. m.
 Opening: 2006

Appearance of large projects, which meet international standards (supply with an optimum ratio price-quality)

Leningradsky terminal

Location: Leningradsky highway, 13 km from MKAD.
 Total area: 200,800 sq. m.
 Warehouse premises: 172,180 sq. m.
 Attic: 16,280 sq. m.
 Offices: 12,340 sq. m.
 Rentable area: 200,000 sq. m.
 Rental payments:
 Operating expenses:



Увеличение инвестиционной активности в данном секторе коммерческой недвижимости

- Было запущено несколько проектов начинающими девелоперами.
- Новые игроки на рынке: MLP (Ленинградский терминал), Lone Star Ventures

На рынке спекулятивных проектов действуют как международные, так и российские девелоперы, среди которых: AIG Lincoln, Voцugues – Белая Дача, Кулон, Интеркомплекс, Raven, ТПФ.

Индустриальный парк «Кулон Истра»

Расположение: Новорижское ш., 41 км.
 Площадь участка: 33 га.
 Общая площадь складских помещений: 115 000 кв.м.
 Производственных помещений: 150 000 кв.м.
 Офисы – количество площадей под офисы зависит от потребностей заказчиков и может надстраиваться по мере необходимости.
 Окончание строительства: 2008 г.

НЛК-Химки

Расположение: Ленинградском шоссе, 7 км.от МКАД
 Площадь участка: 12,7 га
 Общая площадь: 80 000 кв.м.
 Год постройки: 2004 (первая очередь)
 Построено провайдером логистических услуг для собственного использования.



Rise of investment activity

- Several projects were delivered by first time developers.
- New companies: MLP – Leningradsky terminal, Lone Star Ventures.

There are following large international and Russian developers of speculative deals in the market: AIG Lincoln, Bouygues – Belaya Dacha, Hines, Kulon, Intercomplex, Raven, TPF

Industrial park Kulon Istra

Location. Novorizhskoye Highway., 41 km.
 Site size 33 ha.
 Total space of warehouse premises 115,000 sq. m.
 Industrial premises. 150,000 sq. m.
 Offices . .the amount of office space depends on the requirements of customers and can be additionally built if needed.
 Opening. 2008.

NLC – Khimki

Location: Leningradskoye Highway., 7 km from MKAD.
 Site size: 12,7 ha
 Total area: 80,000 sq. m.
 Built: 2004 (1st order)
 Built by logistic services provider for its own use.



ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Сегмент рынка коммерческой недвижимости - торговые площади – самый динамично развивающийся на протяжении последних лет. В связи с нарастающим предложением прогнозируется увеличение конкуренции, поэтому все больше объектов стремятся соответствовать современным форматам розничной торговли. Этому также способствуют следующие факторы:

- западные операторы, активно осваивающие российский рынок,
- развитие отечественных торговых сетей,
- потребительский спрос, диктующий предоставление более качественных услуг.

Как следствие, наблюдается бурный всплеск развития сектора рынка торговых площадей – торговых центров, который является и одним из наиболее востребованных. Усиливается роль развлекательной части в крупных торговых центрах.

Всего качественных торговых площадей, расположенных в современных торговых комплексах, введено порядка 1 300 000 кв.м.

Объем новых торговых помещений в крупных торговых комплексах, построенных и запланированных к вводу в эксплуатацию до конца 2005 г., оценивается на уровне 450 000 кв.м.

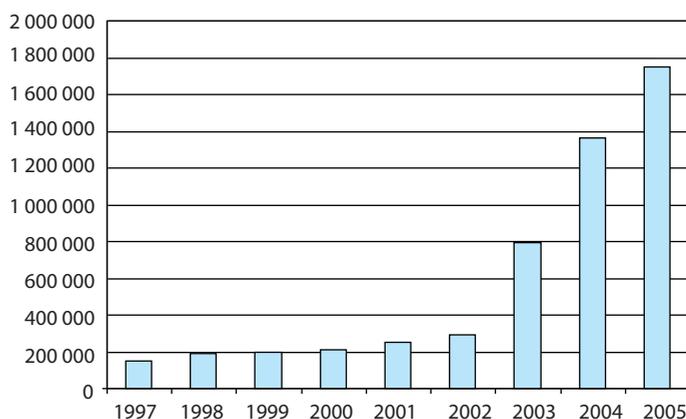
АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

ТЦ в центральных торговых коридорах	600 – 4000 \$/кв.м/год
ТЦ внутри Садового кольца	500 – 2500 \$/кв.м/год
ТЦ вдоль МКАД	150 – 2500 \$/кв.м/год
ТЦ в спальных районах	150 – 2500 \$/кв.м/год

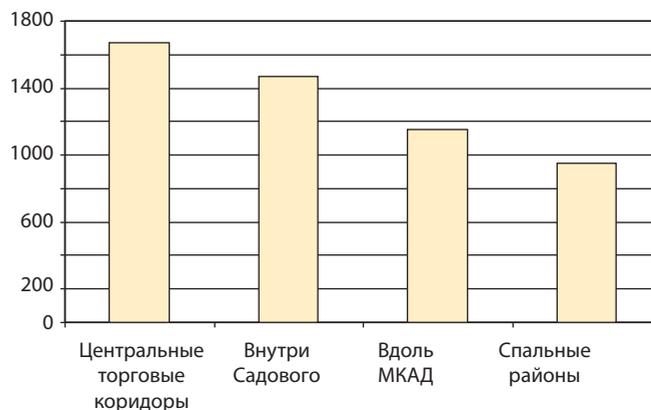
Арендные ставки диверсифицируются в зависимости от типа и профиля арендатора, известности торговой марки, размера арендуемой площади и срока аренды.

Уровень вакантных площадей: 3–5%

Распределение ввода качественных торговых площадей



Распределение арендных ставок по расположению торговых помещений



RETAIL MARKET OVERVIEW

Retail market has been the most dynamically developing real estate sector during last years. Competition is increasing because of growing supply.

Increasing demand results in tougher competition, therefore more and more developers strive for projects of most contemporary format. Other reasons for that include:

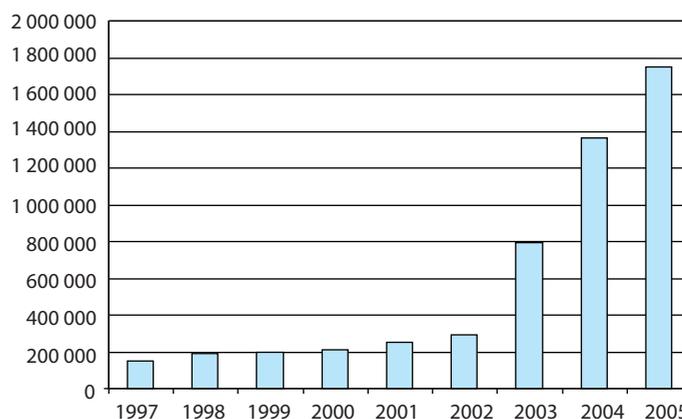
- Western operators who actively enter Russian market
- development of Russian retail networks
- consumer demand, requiring better quality services.

As a result there is a growth in developing of shopping centers as one of the most required retail segments. Role of entertainment part in large shopping centers increases.

Total supply of quality retail spaces located in shopping centers is estimated at approximately 1,300,000 sq. m.

Total supply of new retail spaces located in large shopping centers completed and planned for completion in 2005 is estimated at 450,000 sq. m.

Quality Retail Stock



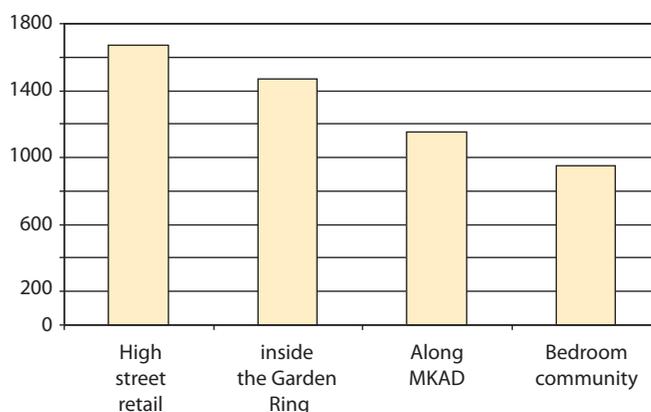
RENTAL RATES

High Street Retail area	600–4000 \$/sq.m./annum
Area inside the Garden Ring	500–2500 \$/sq.m./annum
Area along MKAD (the Outer ring Highway)	300–2000 \$/sq.m./annum
Outskirts area	150–2500 \$/sq.m./annum

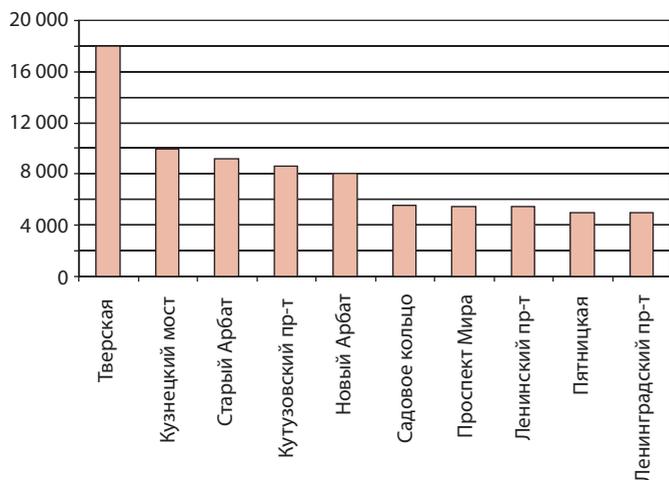
Rental rates vary depending on tenant type and profile, brand, size of premises leased and lease term.

Vacant areas rate: 3–5%

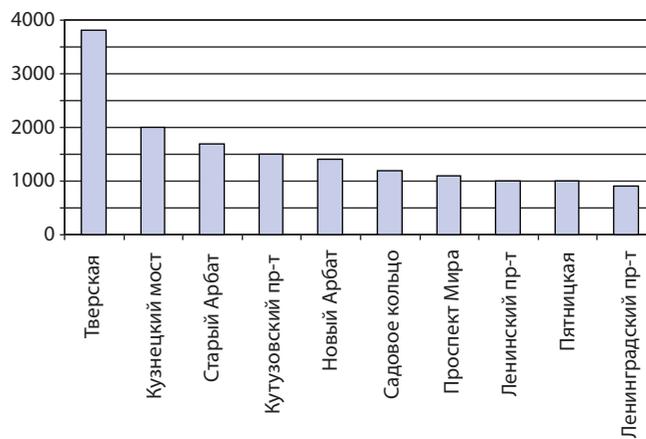
Distribution of rental rates by location



Распределение средней стоимости продажи торговых площадей по основным торговым коридорам



Распределение арендных ставок торговых площадей по основным торговым коридорам



Спрос

- В Москве в сравнении с основными европейскими столицами наблюдается низкая обеспеченность торговыми площадями.
- Спрос на качественные площади в торговых центрах довольно высок (уровень вакантных площадей – 3–5 %)
- Наиболее востребованными являются ведущие торговые коридоры (Тверская улица, Новый Арбат, Старый Арбат, Кутузовский проспект, Садовое кольцо, Ленинградский проспект, Ленинский проспект) и бутиковые улицы (Третьяковский пр-д, Столешников пер., Кузнецкий Мост, Петровка)
- Потенциальные арендаторы стали более требовательны к выбору торгового комплекса, кроме месторасположения стали важны: концепция, техническое оснащение, позиционирование.

Предложение

- Новое строительство ведется в основном на участках, расположенных:
 1. на пересечении МКАД с основными магистралями,
 2. в районе третьего транспортного кольца,
 3. вдоль основных магистралей,
 4. в спальных районах комплексной застройки,
 5. рядом с метро,
 6. в центре Москвы, хотя и в существенно в меньших объемах, в частности, по причине дефицита земельных участков активно осваиваются подземные пространства.

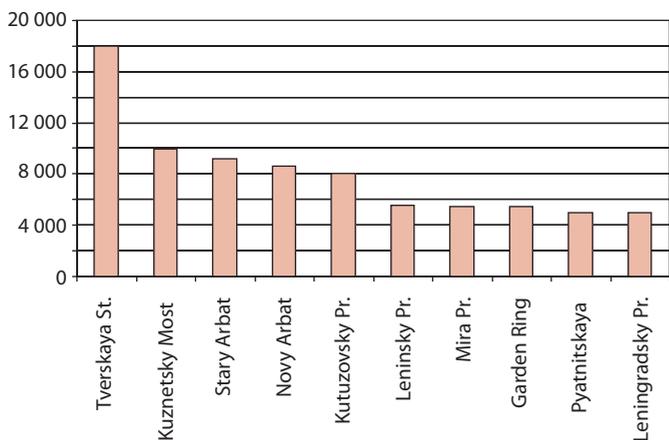
ТЦ «Охотный ряд»

(Первый подземный торговый комплекс в центре Москвы)

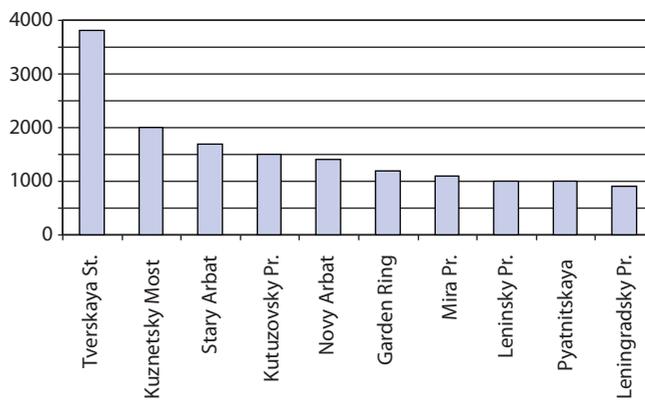
Расположение: Манежная площадь
 Общая площадь: 63000 кв.м
 Арендуемая площадь: 29400 кв.м
 Этажность: 3
 Год постройки: 1997



Distribution of rental rates among High Street Retail



Distribution of average sale price among High Street Retail



Demand

- In comparison with main European capitals Moscow is characterized by low supply of retail area.
- Demand for quality retail spaces located in shopping centers is at a rather high level (Retail vacancy rates 3–5%)
- Most common requirements are for leading retail streets (Tverskaya St., Novy Arbat, Stary Arbat, Kutuzovsky Prospect, the Garden Ring, Leningradsky Pr., Leninsky Pr.) and Boutique Streets (Tretyakovsky p., Stoleshnikov l., Kuznetsky Most, Petrovka St.)
- Potential tenants are becoming more demanding in shopping center choice. Apart from location, important factors are: concept, technical features, positioning.

Supply

- New construction is conducted mostly on sites located:
 1. at intersections of MKAD and main highways
 2. around 3-d Ring Road
 3. along main highways
 4. in bedroom communities of integrated building-up
 5. near metro stations
 6. in the center of Moscow (essentially less volume because of the shortage of land sites. At that, underground spaces are actively developing)

Okhotny Ryad Shopping Center

(First underground shopping area in the centre of Moscow)

Location: Manezhnaya Sq.
 Total area: 63,000 sq. m
 Total leasable area: 29,400 sq. m
 Number of floors: 3
 Year of construction: 1997



- Возобновляется тенденция ввода торговых комплексов формата «универмаг» (реконструкция «Лейпцига» и «Бухареста»)

Магазин «Лейпциг»

Расположение: ул. Ак. Варги, 87.

Год постройки: 1979

- Продолжается строительство торговых комплексов в формате гипермаркета. Основное расположение: вдоль МКАД, в спальных районах.

Мега, Теплый Стан

Расположение: 41-й км МКАД

Общая площадь: 150 000 кв.м

Размер участка: 53 га

Год постройки: 2002

- Распределение торговых площадей по месторасположению очень неравномерно: наибольшее количество - в центре Москвы, в Западном и Северных районах, нехватка ощущается в спальных районах комплексной застройки (исключение: Митино), в ВАО и ЮАО.



НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИТЕЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ, ВВЕДЕННЫЕ ИЛИ ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ К ВВОДУ, 2005 г.

Название	Адрес	Масштаб объекта	Общая площадь, м ²
«Мега Химки»	г. Химки, мкрн. 8	региональный	230 000
«РИО»	Большая Черемушкинская, 1	окружной	92 000
«Европарк»	Рублевское шоссе, 62	окружной	86 500
«Фестиваль»	Мичуринский проспект	окружной	56 000
«Рамстор»	Севастопольский пр., 11 Е	региональный	55 500
«Ритейл Парк»	Дорожная ул., вл. 1	региональный	47 500
«Аркадия»	Овчиниковский пер., 16	районный	38 500
«РЕАЛ Братеево»	Братеево, проектируемый проезд 5396	окружной	34 000
«Галерея Москворечье»	Каширское шоссе	районный	30 000
«РЕАЛ Сигнальный»	Сигнальный пр., 37	окружной	25 000
«Ладья»	Дубравная ул., 34/29	районный	25 000
«Бибиревский»	Бибиревская ул., 10	районный	18 600
ТРЦ «Перловский»	г. Мытищи, ул. В. Волошиной	районный	17 500
«Формат 22» (1 очередь)	Медведково	суперокружной	около 17 000

- We may observe regenerated trend of putting shopping centers of department store format into commissioning (reconstruction of ‘Leipzig’ and ‘Bukharest’)

Leipzig shop

Year of construction 1979.

Location:87, Akademika Vargi St.

- Construction of shopping centers of hypermarket format is continuing. Their main location is: along MKAD, in the outskirts.

Mega, Teply Stan

Location: MKAD, 41 km.

Site size: 53 ha.

Parking: surface parking for 7,000 car spaces,
..... underground parking for 2,400 car places.

Year of construction: 2002.

- Spread of retail space locations is uneven. Most of the retail is located in the center of Moscow, in western and northern areas. There is a shortage of retail space in highly popular residential areas in the outskirts (except Mitino), in East and South Districts of Moscow.



MAIN PROJECTS DELIVERED AND PLANNED FOR DELIVERY, 2005

Name	Address	Scale	Total area, sq. m.
‘Mega Khimki’	8 microdistrict, Khimki	regional	230 000
‘RIO’	1, Bolshaya Cheremushkinskaya	okrug	92 000
‘Europark’	62, Rublyovskoe Highway	okrug	86 500
‘Festival’	Michurinsky Pr.	okrug	56 000
‘Ramstore’	11E, Sevastopolsky Pr.	regional	55 500
‘Retail Park’	1, Dorozhnaya St.	regional	47 500
‘Arkadia’	16, Ovchinnikovskiy l	district	38 500
‘REAL Brateevo’	Brateevo, street 5396 under construction	okrug	34 000
‘Galereya Moskvorechye’	Kashirskoe Highway	district	30 000
‘REAL Signalny’	37, Signalny p.	okrug	25 000
‘Ladya’	34/29, Dubravnaya St.	district	25 000
‘Bibirevskiy’	10, Bibirevskaya St.	district	18 600
TEC ‘Perlovskiy’	Voloshinoy St., Mytishchi	district	17 500
‘Format 22’ (first order)	Medvedkovo	superokrug	about 17 000

ПРОЕКТЫ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2006 Г.

Название	Адрес	Масштаб объекта	Общая площадь, м ²
«Глобал Сити» (2 очередь)	Ул. Кировоградская	окружной	43 000
«Семеновский»	пл. Семеновская, 1	окружной	40 000
ЦУМ (2 очередь)	ул. Петровка, 2, корп.1	районный	25 000
Торгово-развлекательный центр	МКАД, 87 км, Медведково	районный	25 000
«Формат 22» (2 очередь)	Медведково	суперокружной	около 17 000

ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Увеличение предложения торговых помещений – способствует развитию конкуренции

- Конкуренция между торговыми центрами переходит с количественного уровня на качественный.
- Становится актуальной реконцепция для многих неконкурентных ТЦ.
- При проектировании и строительстве новых торговых центров увеличивается доля площадей, предназначенных для размещения предприятий индустрии развлечений – кинотеатров, боулинг-центров, игровых зон и пр.

Данные изменения обусловлены ростом благосостояния населения – потребители готовы и желают тратить средства на дополнительные услуги.

Однако у этого роста есть два сдерживающих фактора: доходность предприятий индустрии развлечений ниже уровня доходности торгового центра, а также отсутствие крупных операторов.

Переход сетевых операторов на многоформатность ведения бизнеса.

Освоение новых площадей в ближнем Подмосковье (включая и строительство, и покупку, и аренду).

Усиливается влияние западных сетевиков на Московский рынок.

- Наиболее известные западные сетевики на российском рынке: IKEA, Aushan, Ramstore, Metro.

Крупные сетевые операторы заявили о следующих планах: Metro собирается открыть магазины электробытовой техники Media Markt.

Auchan Group выйдет на московский рынок с новыми форматами супермаркетов Atac (площадью до 5 тыс. кв.м) и Elea (площадью от 1 до 1,5 тыс. кв.м).

- Количество магазинов «Рамстор» в Москве в 2005 году достигло 29.

- На российский рынок выходят международные операторы: H&M, Kingfisher (гипермаркеты Castorama), REWE Group (супермаркеты Billa)
- К Российскому рынку активный интерес проявляют французские сети супермаркетов Intermarche, Carrefour и немецкие сети дискаунтеров Aldi и Lidl.

Растет конкурентоспособность отечественных ритейлеров

Идет активное развитие розничных операторов, осваиваются новые формы выхода на рынок: создаются собственные дочерние предприятия (филиалы), совместные предприятия, растет доля франчайзинга.

Самыми быстрорастущими российскими сетями, работающими на Московском рынке, являются: «Пятерочка», «Перекресток», «Копейка», «7 Континент», «Дикси».

Повышается активность освоения спальных районов города

Это объясняется ограниченным количеством участков в центре и нехваткой торговых помещений в спальных районах.

PROJECTS PLANNED FOR DELIVERY IN 2006

Name	Address	Scale	Total area, sq. m.
'Global City' (second order)	Kirovogradskaya St.	okrug	43 000
'Semyonovsky'	1, Semyonovskaya Sq.	okrug	40 000
TSUM (second order)	2-1, Petrovka St.	district	25 000
TEC	MKAD, 87 km, Medvedkovo	district	25 000
«Формат 22» (2 очередь)	'Format 22' (second order)	superokrug	about 17 000

RETAIL MARKET TRENDS

Increasing of retail supply – increased competition.

- Competition between shopping centers changes from quantitative level to a qualitative one.
- A reconception becomes vital for most of uncompetitive shopping centers
- While projecting and constructing of new shopping centers there is increasing part of areas set aside for placing entertainment companies – cinemas, bowling centers, game zones etc.

This is explained by increasing of disposable income. Consumers are ready and willing to spend money on additional benefits. But this rise has limiting factor – 1) return of entertainment facilities is lower than shopping center return, 2) lack of large operators.

Network operators moving towards multiple formats.

Developing new areas in near Moscow region (including construction, purchase and lease).

The influence of international chain operators on Moscow market is increasing.

- Most known international chain operators on the Russian market: IKEA, Auchan, Ramstore, Metro.
- Large-scale network operators announced plans:
 Metro is going to open new household equipment shops Media Market
 Auchan Group is going to enter Moscow market with new supermarket formats: Atac (area up to 5,000 sq. m.) and Elea (area 1,000–1,500 sq. m.)
- In 2005, the number of 'Ramstore' shops in Moscow amounted to 29.

- New international retailers on Moscow market: H&M, Kingfisher (Castorama hypermarkets), REWE Group (Billa supermarkets).
- Russian Market is a of interest for French supermarket chains: Intermarche, Carrefour and German discounter chains: Aldi and Lidl.

Competitiveness of Russian retailers is growing.

There is a fast growth of retail operators. New forms of market entry are accustomed: new branches and co-owner companies are being created, franchise share is increasing.

Most growing Russian retailers working at the Russian Market are: 'Pyatyorochka', 'Perekryostok', 'Kopeyka', '7 Continent', 'Dixi'.

There is an increasing activity of developing outskirts residential areas .

This is due to limited number of sites in the center and shortage of retail area in those areas of the city.

121099, Москва,
Смоленская пл., 3, 10 этаж
Тел.: 937 8066
www.praedium.ru

Smolenskaya Square, 3
Moscow 121099
Phone: 937 8066
www.praedium.ru