

WAREHOUSE AND INDUSTRIAL MARKET OVERVIEW ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Q4 2010

W&I MARKET TRENDS	MOSCOW MARKET	РЫНОК МОСКВЫ	ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ
VACANCY RATES, CLASS A	3.9 %	↓	ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ
RENTAL RATES	US\$ 110 - 120	↑	АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

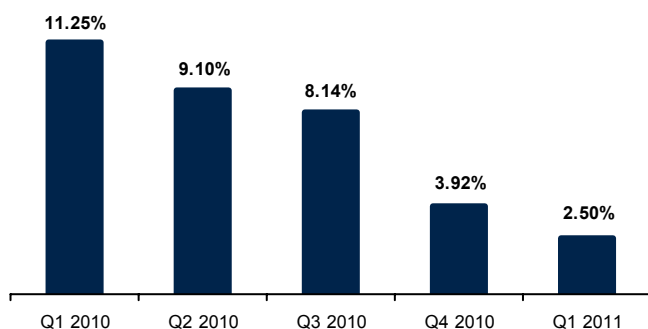
OVERVIEW

The total amount of quality warehouse space rented in 2010 amounted to 727,000 sq m. During 2010, 352,000 sq m of warehouse space were constructed. The vacancy rate in Class A warehouse sector decreased up to 3.9%. In Moscow region average rental rates went up and reached the level of USD110-120 per sq m per annum (VAT, utility costs and OPEX exclusive). Approx. 390,000 sq m were leased in the other regions of Russia for \$95 - 105 per sq m, annum. The total amount of new warehouse space constructed in 2010 reached 170,000 sq m.

SUPPLY

The total amount of the new space set in operation in Q4 2010 is 187,000 sq m out of the total 352,000 sq m constructed during 2010. In 2010 supply growth was the lowest registered since 2002 and comprised 1/2 of the total delivery of 2009 (670,000 sq m). We anticipate about 400,000 – 450,000 sq m of the new warehouse space to be completed in 2011, out of which about 240,000 sq m is currently under construction. In comparison with January 2010 the level of vacant space decreased three times and reached 3.9% by the end of 2010.

VACANCY RATE, A CLASS



ОБЗОР РЫНКА

В Московском регионе в 2010 году было арендовано более 727 тыс. кв. м качественных складских площадей. За 2010 год построено 352 тыс. кв. м складских объектов. Доля вакантных площадей в классе А уменьшилась до 3,9%. Ставки аренды выросли и составляют в среднем \$110 - 120 за кв. м в год (без НДС, коммунальных платежей и операционных расходов).

В регионах в 2010 году было арендовано 390 тыс. кв. м и построено более 170 тыс. кв. м складских площадей, ставки аренды так же выросли и составляют \$95 - 105 за кв. метр в год.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В Московском регионе в IV квартале 2010 было введено 187 тыс. кв. м складских площадей. Всего, за 2010 год, было введено 352 тыс. кв. м, против 670 тыс. кв. м в 2009 году. Такого малого прироста складских площадей на московском рынке не было с 2002 года. По нашим прогнозам в 2011 году может быть введено 400 - 450 тыс. кв. м, из которых сейчас в стадии строительства находится только 240 тыс. кв. м. Уровень вакантных площадей с начала 2010 года сократился почти в три раза и достиг в конце 2010 года 3,9%.

В конце года некоторые девелоперы возобновили строительство ранее замороженных объектов, так сделала в III кв. 2010 года компания Hines. Уже готовы приступить к строительству AIG и Ghelamko. Увеличению темпов строительства препятствует отсутствие финансирования, поиском которого и занимаются многие компании. Ранее сдерживающим фактором для девелоперов были высокие ставки капитализации и аренды.

В Московском регионе сложился дефицит готовых к въезду объектов большой площади. На сегодня только в 2-х подмосковных объектах имеются готовые к въезду площади больше 25 тыс. кв. м.

At the end of 2010, some developers like Hines re-started construction of previously frozen objects; some companies like AIG and Ghelamko are ready to start construction. Low rental and high capitalization rates of previous years make it difficult for developers to get financing and increase the pace of construction.

Moscow region suffers from shortage of ready-to-move-in large scale warehouses. Today only two developments are ready to lease areas from 25,000 sq m and more. Built-to-suit remains the only alternative now, proposed by many developers on lands ready for construction. Such land sites are available from developers almost in all locations of Moscow region.

In other regions development activity was lower than in Moscow region. One-fourth of all completed developments, which is more than 170,000 sq m, was implemented in St.Petersburg region. Most of these projects were “tailor-made”. Apart from St. Petersburg region, quality warehouses were constructed in regions which lacked such facilities (Tambov, Perm, Ufa).

The most active regional developers were local logistic companies, providing 3PL services. Federal developers consider opportunities to complete projects frozen during crisis.

DEMAND

Q4 fully compensated the “failure” of Q3. In Moscow region 275,000sqm were leased and purchased, which is almost 80,000sqm less than for the similar period in 2009. However the annual demand index is 10% higher than that of 2009, i.e. 727,000 sq m in 2010 against 665,000 in 2009.

Demand for warehouse space in Moscow region was mainly generated by retail, distribution and industrial companies. 32% of available space was leased by retail companies. The second half of 2010 demonstrated activity from logistic companies. The share leased space by such companies grew from 9% to 19%.

Retailers prefer to rent the biggest areas; in 2010 the average rented area was 15,000 sq m. The second place is taken by logistic companies with the average rented area of 11,000 sq m. 9,000 sq m and 6,000 sq m is the average area leased by distribution and production companies. In Q4 2010 the average leasable area decreased to 9,000 sq m for all groups of tenants.

Regional indexes for Q4 decreased in comparison with Q3 2010. The total take up amounted 89,000 sq m. The annual take up demonstrated twofold growth in comparison with 2009 and reached 390, 000 sq m. In general tenants were interested the most in St. Petersburg, Yekaterinburg and Novosibirsk regions.

Единственный вариант — строительство под заказчика. Такую услугу предлагают сейчас много девелоперов, готовые к строительству площадки имеются практически на всех направлениях.

За пределами Московского региона девелоперская активность была значительно ниже Подмосковной. По нашей информации было построено более 170 тыс. кв. м, большая часть которых построена самими компаниями или для конкретного клиента. Основная девелоперская активность в регионах сосредоточена в Ленинградской области, где было построено около четверти площадей. Большинство остальных объектов построены в регионах, где раньше не было качественных складских объектов (Тамбов, Пермь, Уфа).

Наиболее активны в регионах местные девелоперы, которые часто являются и местными логистическими операторами, предоставляющими услуги 3PL. Федеральные девелоперы пока готовы достраивать свои объекты, замороженные в кризис.

СПРОС

IV квартал полностью компенсировал «провал» третьего. В Московском регионе было арендовано и куплено 257 тыс. кв. метров, это почти на 80 тыс. меньше показателя аналогичного периода 2009 года. Однако это не помешало превысить на 10% годовичные показатели 2009 (727 тыс. кв. м в 2010 против 665 тысяч в 2009).

Наиболее активными в 2010 году на московском рынке были ритейлеры, они арендовали 32% площадей. На протяжении всего года сохраняли интерес к аренде складских площадей дистрибьюторы и производители. Во второй половине года активность увеличили логисты, доля арендованных площадей компаниями данного сектора возросла с 9 до 19%.

Самые большие площади предпочитают арендовать ритейлеры, в 2010 году средняя арендуемая площадь была больше 15 тыс. кв. м. Средняя арендованная площадь логистами так же велика — 11 тыс. кв. м. Арендованные площади дистрибьюторами и производителями скромнее - 9 и 6 тыс. кв. м соответственно. Следует отметить, что в четвертом квартале средняя арендуемая площадь по всем группам арендаторов немного сократилась и составила около 9 тыс. кв. м.

В регионах IV квартал оказался менее удачным на фоне показателей III кв. 2010. Было сдано в аренду 89 тыс. кв. метров. Всего за год было арендовано более 390 тыс. кв. м., что более чем в два раза превышает значения 2009 года. Наибольшим интересом у арендаторов пользовалась Ленинградская, Свердловская и Новосибирская области.

OUTLOOK

As expected at the beginning of 2010 the share of vacant space decreased; development activity together with vacancy and rental rates increased.

In 2011 we anticipate about 400,000 – 450,000 sq m of quality warehouse space to become available. However it is less than the market is ready to consume. The estimated demand for 2011 is approx. 600,000 sq m. We may expect a steady growth of rental rates together with the vacancy rate decrease to the utmost level of 1.5-2.5%.

However no rapid growth of rental rates is expected, since the situation in industrial and retail sectors is different from the one in 2007-2008. Retail and industrial turnover will grow gradually. Potential tenants which plan to extend/improve their warehouse space in 2011 are likely to act with due caution.

Pre-lease contracting of warehouse space will be more common in 2011. On the other hand as the situation improves it will become easier for developers to arrange project financing for speculative projects. We expect some significant speculative projects to be completed by the end of 2011.

In the regions main activity will remain in the field of medium size speculative and built-to-suit projects.

Federal developers are likely to resume their frozen projects. The demand generated by federal distributors and retailers will keep the developers busy and focused on St. Petersburg, Yekaterinburg and Novosibirsk regions.

ТЕНДЕНЦИИ

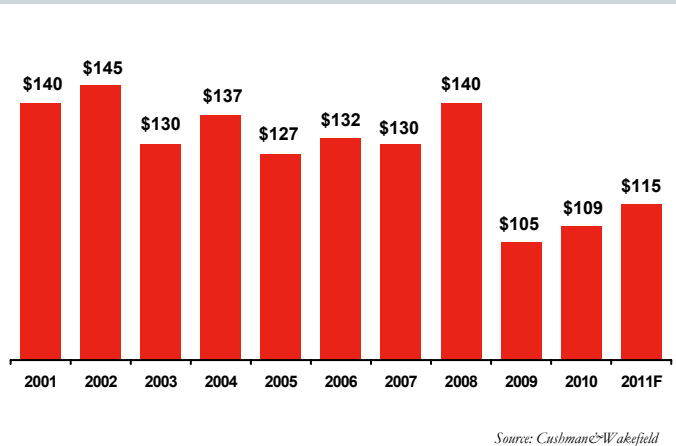
В Московском регионе, как мы и предполагали в начале года, доля вакантных площадей резко сократилась, ставки аренды начали расти, девелоперская активность увеличилась.

В следующем году может быть построено 400-450 тыс. кв. метров качественных складских площадей. Спрос на 2011 год составляет ориентировочно более 600 тыс. кв. м. Ввиду дефицита качественных площадей, ставки аренды продолжат свой рост, а доля вакантных упадет до минимального значения 1,5 - 2,5%.

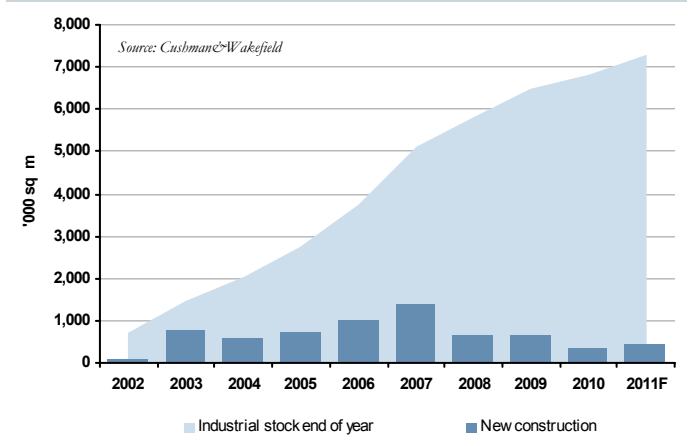
Однако резкого роста ставок аренды ожидать не стоит. Ситуация в производстве и розничной торговле, отличается от положительного докризисного пика 2007 - 2008 годов. Рост оборотов будет плавным, поэтому потенциальные арендаторы, желающие улучшить качество/количество арендуемых площадей, займут избирательно-выжидательную позицию. На рынке будет распространена практика заключения предварительных договоров. С другой стороны, улучшение ситуации на рынке облегчит девелоперам поиск финансирования, что позволит строить спекулятивные объекты. Ожидается, что к концу 2011 года будет построено несколько таких крупных объектов.

В регионах сохраниться высокая активность. Так же как и в этом году, в основном, будут строиться объекты для конкретного клиента или небольшие спекулятивные. Федеральные девелоперы продолжают строительство своих замороженных проектов. Наибольшая активность будет сохраняться в Ленинградской, Свердловской и Новосибирской областях. Основу спроса в них будут формировать крупные федеральные и региональные ритейлеры и дистрибьюторы.

MOSCOW REGION AVERAGE RENTAL RATE



MOSCOW REGION W&I PIPELINE



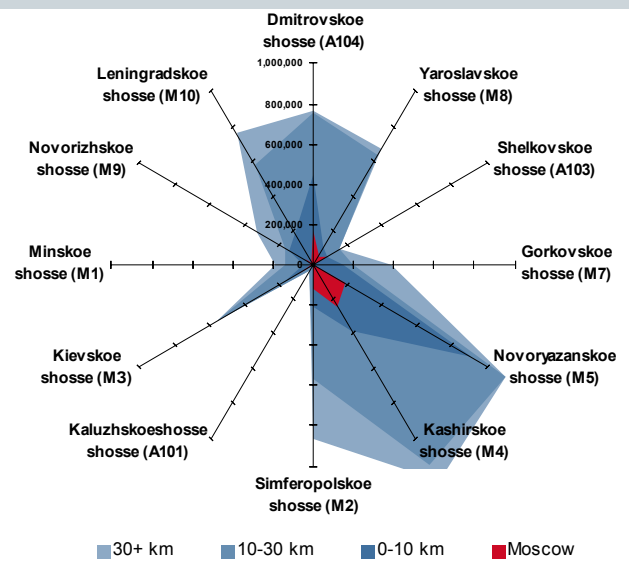
RENTAL RATES IN MOSCOW

	Class A	Class B	Class C	Cold storages
Net Rent Rates*, \$/sq m/year	120	130-140	125-130	251
Operating Expenses, \$/sq m/year	35-45	-	-	-
Utility Charges, \$/sq m/year	10-15	-	-	-
Yearly rent indexation	CPI-3%	3-5%	n/d	n/d
Minimum Lease Term, years	3-10	1-5	-	-
Deposit, months	1-3	0-2	-	-
Advance Payment, months	1-3	1-2	1-2	-
Contract currency	USD/EUR	RUB	RUB	RUB
Minimal lease area, sq m	3,000	500	-	-

* Net Rent is exclusive of Operating Expenses, Utility Charges and VAT
For B, C and Cold storages: OPEX inclusive, VAT exclusive.

Source: Cushman&Wakefield

DISTRIBUTION OF W&I SPACE ACROSS MOSCOW REGION, '000 SQ M



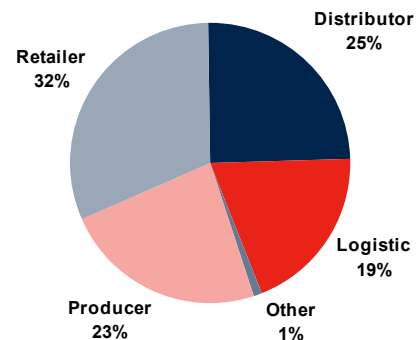
Source: Cushman&Wakefield

2010 W&I CLASS A PIPELINE

Project	Grade	Direction	Distance from MKAD	Total Area, sq m	Delivery Date
Klimovsk logistic park	A	Simferopol'skoe	20	14,339	Q1 2010
Krekshino logistic park	A	Kievskoye	24	46,800	Q2-3Q 2010
Logo Art	A	Leningradskoye	12	19,400	Q1 2010
PNK Chekhov	A	Simferopol'skoe	50	159,000	Q3-Q4 2010
Moscapstroy	A	Varshavskoye	0	21,000	Q4 2010
Kupavna Tekhnopark	B	Gorkovskoye	25	31,000	Q4 2010

Source: Cushman&Wakefield

STRUCTURE OF THE DEMAND



Source: Cushman&Wakefield



For further information please contact our Research Department:
Alexander Kuntsevich
Alexander.Kuntsevich@eur.cushwake.com

За дополнительной информацией, пожалуйста, обращайтесь в отдел Исследований:
Александр Кунцевич
Alexander.Kuntsevich@eur.cushwake.com

This report has been provided by Cushman & Wakefield LLP or use by those with an interest in commercial property solely for information purposes.