



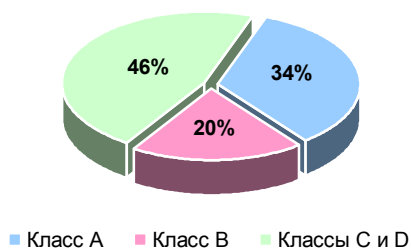
Основные показатели рынка складской и индустриальной недвижимости Московского региона (19 ноября 2008 г.)

В настоящее время, резко сократилось число компаний, финансовое положение которых позволяет арендовать площади от 7000 м² в краткосрочной перспективе. На рынке начинает разворачиваться борьба за таких клиентов. Многие девелоперы рассматривают варианты предложения дисконтных условий для надежных арендаторов.

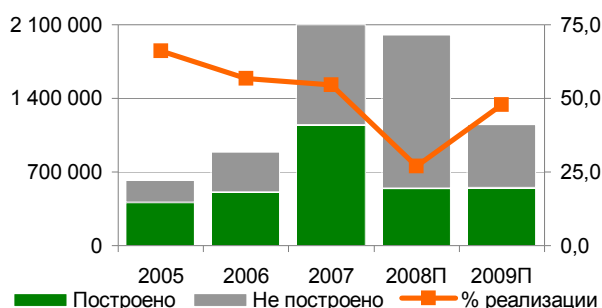
| | Класс А | Класс В |
|--|---------|---------|
| Общий объем предложения по всем классам, млн м ² | 9,045 | |
| в том числе качественного, млн м ² | 3,053 | 1,802 |
| Построено за 1-3 кв. 2008 г., тыс. м ² | 373 | 37 |
| Проекты, планируемые к выходу до конца года, тыс. м ² | 130 | |
| Спрос, тыс. м ² | 1 800 | |
| Уровень вакантных площадей, % | 0,30% | 0,50% |
| Арендные ставки, \$/м ² /год* | 140-165 | 118-160 |
| Субаренда, \$/м ² /год* | 140-200 | н/д |
| Операционные расходы, \$/м ² /год | 35-43 | 32-35 |

* без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Структура общего объема рынка складских площадей в Московском регионе, 2008 г., м²



Соотношение заявленных и построенных объектов в 2005, 2006 и 2007 гг., м², %



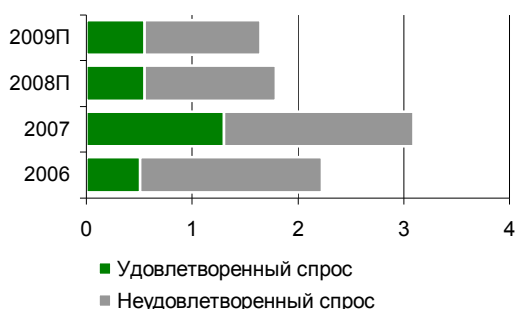
В среднем за последние три года в Московском регионе вводилось 50-60% площадей от заявленных в начале года объемов.

| год | 2005 | 2006 | 2007 | 2008П | 2009П |
|--------------|---------|---------|-----------|-----------|---------|
| Построено | 410 000 | 503 700 | 1 143 637 | 540 000 | 550 000 |
| Не построено | 210 000 | 384 000 | 955 363 | 1 460 000 | 600 000 |
| % реализации | 66,1 | 56,7 | 54,5 | 27,0 | 47,8 |

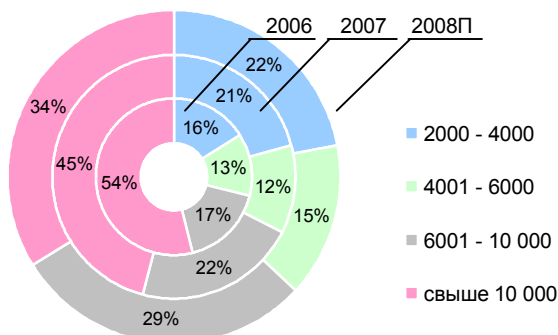
Несмотря на то, что по итогам 2008 г. объем спроса может корректироваться, он по-прежнему превышает предложение в 2-3 раза.

| | 2006 | 2007 | 2008П | 2009П |
|-------------------------|------|------|-------|-------|
| Удовлетворенный спрос | 0,51 | 1,3 | 0,55 | 0,55 |
| Неудовлетворенный спрос | 1,72 | 1,8 | 1,25 | 1,1 |

Спрос и Поглощение, млн м²



Структура спроса, м²

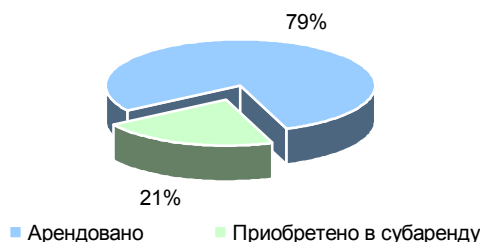




Аренда vs. Субаренда в 2008 г., м²

| | |
|-------------------------|---------|
| Арендовано | 360 000 |
| Приобретено в субаренду | 98 000 |

Компании, имеющие выгодные условия по старым договорам аренды, могут позволить себе предлагать площади в субаренду по ставкам от \$140

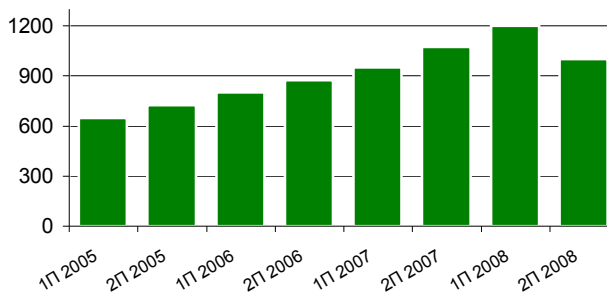


На фоне снижения стоимости активов и повышения рисков инвесторов в нестабильной экономической ситуации, на рынке наблюдается рост ставок капитализации.

| | | | | | |
|-------------------|------|----------|----------|-----------|------------|
| Год | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
| Ставка доходности | 19% | 12-13,5% | 11-12,5% | 9,5-10,5% | 10,5-12,0% |

Динамика себестоимости строительства, \$/м²

| Период | \$ / м ² |
|---------|---------------------|
| 2005 | 650 |
| 2006 | 800 |
| 2007 | 950 |
| 1П 2008 | 1200 |
| 2П 2008 | 1000 |

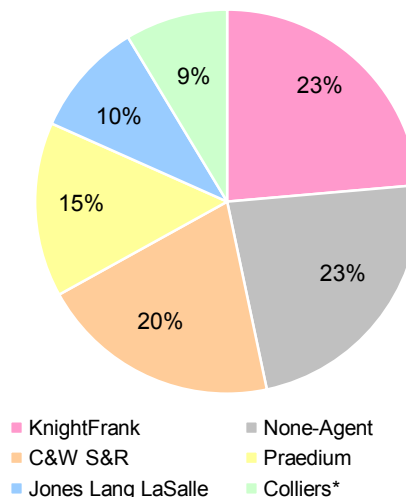


Для отдельных видов стройматериалов падение цен в 2008 г. составило до 20–40% за несколько месяцев.

Совокупная площадь арендованных в III квартале 2008 г. качественных складских помещений составила немногим более 150 тыс. м². Для сравнения: в первом квартале 2008 г. этот показатель достигал 211 тыс. м², а во втором – 203 тыс. м².

Доли ведущих компаний-консультантов на рынке аренды и субаренды складских помещений Московской области в I-III кварталах 2008 г.

| Компания консультант | тыс. м ² |
|----------------------|---------------------|
| KnightFrank | 130 220 |
| None-Agent | 125 700 |
| C&W S&R | 111 648 |
| Praedium | 80 938 |
| Jones Lang LaSalle | 53 890 |
| Colliers* | 47 000 |
| Итого | 318 286 |



* - объем сделок компании Colliers оценивается на уровне 50 тыс. м²

Наиболее крупные объекты, запланированные к вводу в IV квартале 2008 г.

| Проект | Класс | Площадь, м ² | Шоссе |
|---------------------------------------|-------|-------------------------|--------------------|
| Логистический парк «Крекшино» | A | 40 000 | Киевское (М3) |
| Логистический парк «Истра», 3 очередь | A | 50 000 | Новорижское (М9) |
| Brack Capital | A | 40 000 | Дмитровское (А104) |