

MARKETBEAT

Moscow/RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication

Q3 2013



OFFICE MARKET

Moscow/RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication



Q3 2013

TOTAL STOCK MOSCOW | ОБЩИЙ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В МОСКВЕ

13.60 mn sq m

VACANCY RATE | ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

12.8%

AVERAGE RENTAL RATE, CLASS A | СРЕДНЯЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА, КЛАСС А

US\$ 860

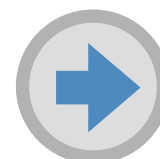
Q1-Q3 DEMAND (TAKE-UP) | ОБЪЕМ СДЕЛОК АРЕНДЫ И ПРОДАЖИ В I-III КВ. 2013

1,190,138 sq m

Q1-Q3 2013 NEW CONSTRUCTION | НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В I-III КВ. 2013

594,009 sq m

KEY EXPECTATIONS



STABILITY

OVERVIEW

The third quarter of the year saw the office market remain healthy with steady levels of demand. Rents held firm. There is a tendency of weakening signs in the office market, which was noted for the first time in the previous quarter. Now it is supported by some new facts:

- Overall demand level has continued to decrease: Q3 take-up is 385,836 sq m, which is 20% less than the average take-up level for 2011-2012.
- Even moderate growth of new office space affects the vacancy rate. In Q3 the delivery of Mercury Tower in Moscow City submarket (87,547 sq m of office rentable area) doubled the quarterly Class A new construction volume (compared to the average number during the last three years). As a result the level of vacant space has increased by 3.5 percentage points in the Moscow Class A sector. Talking about Moscow City submarket the volume of vacant space has increased by 15.6 points.
- Rental rates remain unchanged, the CPI is above 7% (January-May 2013 data).

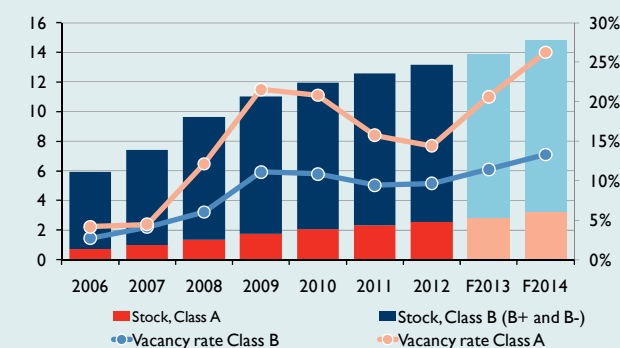
ОБЗОР РЫНКА

В III квартале 2013 г. рынок продолжает оставаться активным, спрос и предложение сбалансированы, ставки аренды стабильны.

Тенденция ослабления рынка офисной недвижимости, отмеченная впервые в предыдущем квартале, подкрепляется новыми фактами:

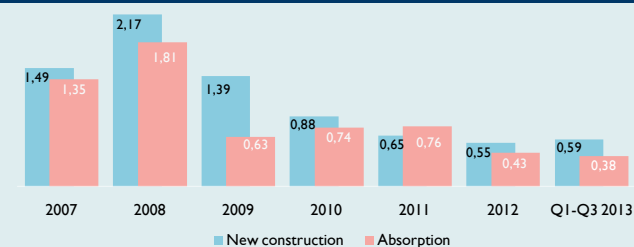
- Продолжилось снижение общего объема заключаемых сделок аренды и покупки: в III квартале общий объем заключенных сделок составил 385 836 кв. м, что на 20% ниже среднего уровня 2011-2012 гг.
- Даже небольшой рост объема вывода на рынок новых помещений приводит к увеличению доли свободных помещений. За счет одного крупного объекта (Башня Меркурий в Москва-Сити, арендуемой площадью 87 547 кв. м) объемы ввода в эксплуатацию офисных площадей класса А в III квартале увеличились вдвое относительно средних объемов строительства последних трех лет. В результате уровень свободных помещений в классе А в среднем по Москве увеличился на 3,5 пп, а в районе Москва-Сити — на 15,6 пп.
- Средняя ставка аренды не изменяется в течение последних трех кварталов, в то время как инфляции в России за январь-май 2013 превысила уровень 7%.

MOSCOW OFFICE MARKET INDICATORS ИНДИКАТОРЫ ОФИСНОГО РЫНКА МОСКВЫ



Source: Cushman & Wakefield

ABSORPTION* AND NEW CONSTRUCTION, CLASSES A AND B (MN SQ M) ПОГЛОЩЕНИЕ* И НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, КЛАССЫ А И Б (МЛН КВ. М)



Source: Cushman & Wakefield

* Net absorption—represents the change in the occupied stock within a market during the period.

Calculation: $X - Y = \text{Net Absorption}$.

$X = \text{Current stock} - \text{current vacancy}$

$Y = \text{Previous stock (same quarter, previous year)} - \text{previous vacancy (same quarter, previous year)}$

* Поглощение — показывает изменение занимаемого арендаторами офисного пространства в течение периода.

Рассчитывается как: $X - Y = \text{Net Absorption}$.

$X = (\text{Общее количество существующих офисных площадей} - \text{свободные помещения}) \text{ в конце периода}$

$Y = (\text{Общее количество существующих площадей в начале периода} - \text{свободные помещения}) \text{ в начале периода}$

SUPPLY

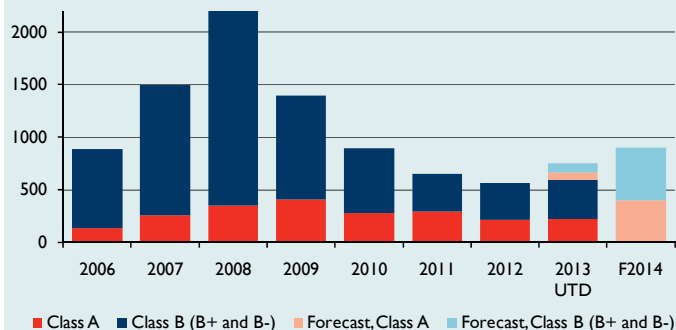
By the end of Q3, 2013, Moscow had 13.6 mn sq m of quality office space. Nine new office buildings were completed with a rentable area of 244,587 sq m in Q3. New construction volume remains moderate.

Nearly 50% of new office space delivered in 2013 is located in the Moscow suburbs (outside TTR) while the demand is drawn towards the city center. So the suburbs are in danger of oversupply: during the last four quarters the vacancy rate in suburban submarkets has increased by 5.8 percentage points: from 11% in Q3, 2013 to 16.8% in Q3 2013.

In the Central and Prime business areas (with the exception of Moscow City submarket), the vacancy rate is stable while in several central submarkets (such as Tagansky, Frunzensky, Novoslobodsky) the availability is decreasing.

After the recent delivery of Mercury Tower with 87,547 sq m of office rentable space, Moscow City availability has doubled. Hence, the Moscow City vacancy rate grew by 15.6 percentage points up to 32.7%.

Altogether there are 1.54 mn sq m of available office premises in existing buildings and 3.5 mn sq m is under speculative construction.

NEW CONSTRUCTION (THOUSANDS OF SQ M)
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО (ТЫС. КВ. М)

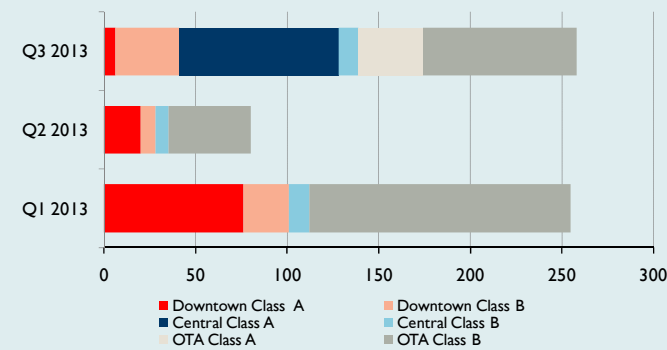
Source: Cushman & Wakefield

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

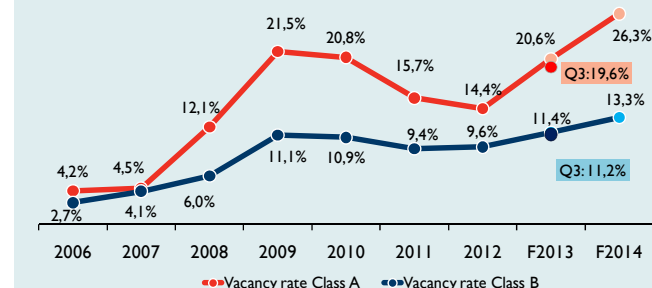
По состоянию на конец III квартала 2013 года в Москве насчитывалось 13,6 млн кв. м качественных офисов. В III квартале было введено в эксплуатацию 9 офисных зданий общей арендуемой площадью 244 587 кв. м. Объемы нового строительства продолжают оставаться умеренными.

Около 50% новых офисных площадей, вышедших на рынок в 2013 году, находятся в удаленных от центра города районах (за пределами ТТК). В то же время спрос продолжает тяготеть к центру города. В результате на окраинах города наблюдается тенденция к росту избыточности предложения. Так, в течение 4-х последних кварталов уровень свободных помещений в районах за пределами ТТК увеличился на 5,8 пп: с 11% (III кв. 2012) до 16,8% (III кв. 2013). Внутри ТТК уровень свободных помещений стабилен, а в некоторых субрынках (Таганском, Фрунзенском, Новослободском) свободных помещений становится меньше. Исключение составляет субрынок Москва-Сити, где после ввода в эксплуатацию Башни Меркурий, площадью 87 547 кв. м, объем свободных помещений удвоился, что немедленно привело к росту уровня свободных помещений на 15,6 пп до уровня 32,7%.

Всего в Москве предлагается в аренду или на продажу 1,54 млн. кв. м в существующих и 3,5 млн. кв. м в строящихся зданиях.

NEW CONSTRUCTION (THOUSANDS OF SQ M), Q1-Q3 2013
НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО (ТЫС. КВ. М), I-III КВ. 2013

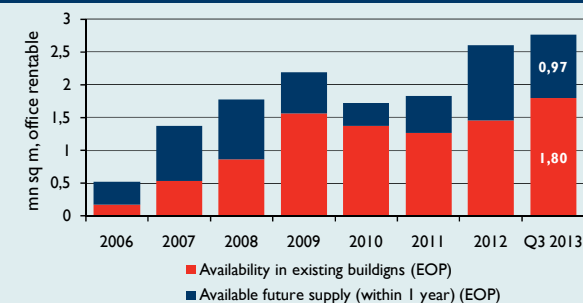
Source: Cushman & Wakefield

VACANCY RATES (%)
УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (%)

Source: Cushman & Wakefield

AVAILABILITY IN EXISTING BUILDINGS AND FUTURE SUPPLY*
(MN SQ M, EOP), CLASSES A AND B

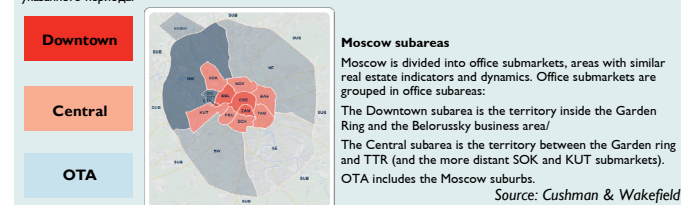
ПРЕДЛОЖЕНИЕ В СУЩЕСТВУЮЩИХ И СТРОЯЩИХСЯ ЗДАНИЯХ* (МЛН КВ. М, НА КОНЕЦ ПЕРИОДА), КЛАССЫ А И В



Source: Cushman & Wakefield

*Future supply — available space in buildings to be delivered in the next 12 month (under construction and under reconstruction). The data is given for the end of the period.

* Предложение в строящихся зданиях — свободные и предлагаемые в аренду или на продажу площади в строящихся офисных зданиях, которые планируются к вводу в эксплуатацию в течение ближайших 12 месяцев. Данные на конец указанного периода.



DEMAND

Overall, 1.2 million sq m of quality office space was leased or bought during Q1-Q3 2013. For the second quarter in a row, the total volume of take-up is decreasing. In Q3 385,836 sq m of quality office space has been transacted, which is 20% below the average quarterly level of 2011-2012. Real estate budgets are limited and tenants tend to primarily consider their current location as a viable alternative to a new office.

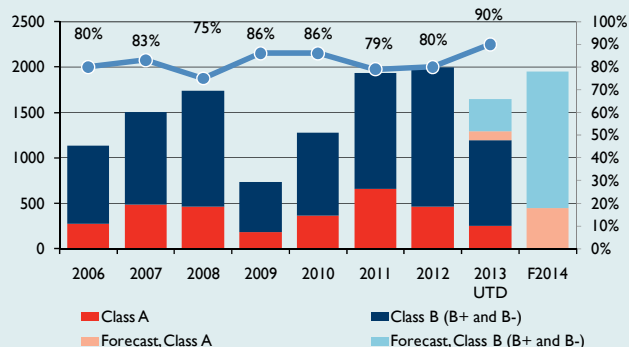
Tenants continue to be interested primarily in existing buildings, the proportion of pre-lease agreements* in Q1-Q3 was 6.3% of the total rented space (2.3% in Q3). In 2013, there is a significant reduction in the proportion of sales deals (from 20% on average in 2011-2012 to around 10% in 2013).

The number of large transactions (over 2,000 sq m) continues decreasing. The average transaction size has reduced again by 10% compared with the previous quarter and now stands at 528 sq m (taking into account only leasing deals).

* Pre-lease deal — the deal for a space to be delivered after 60 days or more of the deal date

TAKE-UP (MN SQ M)

АРЕНДОВАННЫЕ И КУПЛЕННЫЕ ПЛОЩАДИ (МЛН КВ. М)



Source: Cushman & Wakefield

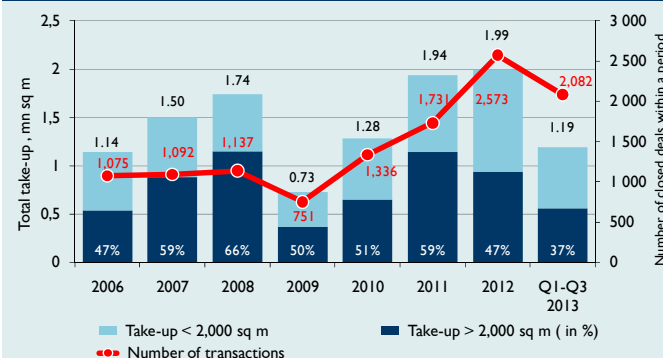
СПРОС

Всего за три квартала 2013 года было арендовано и куплено 1,2 миллиона кв. м качественных офисных помещений. Вторым квартал подряд наблюдается снижение общего объема сделок. В III квартале общий объем сделок составил 385 836 кв. м, что на 20% ниже среднего уровня 2011-2012 годов. Бюджеты на недвижимость и переезды ограничены, арендаторы и арендодатели все чаще находят компромиссы, приводящие к продлению текущих договоров аренды, а не заключению новых сделок в новых зданиях.

Арендаторы продолжают интересоваться главным образом введенными в эксплуатацию зданиями – в 2013 году (I-III кв.) доля договоров предварительной аренды* составила менее 6,3% (в III кв. – 2,3%) от всех арендованных площадей. Доля сделок продажи также продолжает оставаться низкой и составляет не более 10% от всего объема офисных сделок.

Продолжает снижаться количество крупных сделок (размером более 2 000 кв. м). Средний размер транзакции снизился на 10% относительно предыдущего квартала и в III квартале составил 528 кв. м, учитывая только сделки аренды.

* Договор предварительной аренды — сделка аренды помещения, которое будет готово к въезду или отделке через 60 дней или более

TAKE-UP (MN SQ M) AND NUMBER OF TRANSACTIONS
ОБЪЕМ (МЛН КВ. М) И КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК

Source: Cushman & Wakefield

BUILDINGS WHERE LARGEST DEALS WERE CONCLUDED
IN H1 2013ЗДАНИЯ, В КОТОРЫХ БЫЛО СОВЕРШЕНО НАИБОЛЬШЕЕ
КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК В I ПОЛОВИНЕ 2013

	BUILDING NAME	SUBMARKET	BUSINESS AREA
Class A	Naberezhnaya Tower	CTY	CENTRAL
	SkyLight	SOK	CENTRAL
	Silver City	CBD	PRIME
Class B+	Paveletskaya Tower	ZAM	PRIME
	West Park	SW	OTA
	Newton Plaza	SE	OTA
	Varshavka Sky	SW	OTA
	Grand Setun Plaza	NW	OTA

LEASE DEALS Q1-Q3 2013, 2,000+ SQ M

СДЕЛКИ АРЕНДЫ В I-III КВ. 2013, 2 000+ КВ. М

TENANT	AREA, SQ M	PROPERTY
Gazprom	20,762	Varshavka Sky
Publicis Groupe	10,809	Bolshevik Factory
QIWI	7,600	Avinyon
Vyshyi Arbitrazhny Sud	7,585	Atrium Plaza
Tinkoff Credit Systems	7,287	Mirland BC
Sstroytransgas	6,578	Sky Light
Zurich	5,225	RUBIN Building
Inline Technologies	5,000	SkyLight
German Visa Application Centre	4,000	Shabolovka ul., 31
Tvoyo	3,678	Kaleidoskop
Pochta Rossii	3,633	Nagatino i-Land
Roszheldor Proect	3,467	Chaika Plaza IV
Kimbely Clark	3,203	Lotte Business Centre
Pernod Ricard	2,980	Imperial House
Renault	2,971	Black&White
KIA Motors	2,776	Lighthouse
Gefest	2,767	White Square
Mobile park	2,700	Country Park Phase III
Frezenius	2,676	Wall Street
GazpromNefit	2,619	Svyatogor 5
Atak	2,571	Burevestnik
Re-Trading	2,290	Rosso Riva
Yappi	2,247	Northern Tower
GazpromBank	2,205	RigaLand
Kira Plastinina	2,196	W Plaza 2
Unimilk	2,145	Polishelk
Nikon Europe	2,014	Delta Plaza
Beliy Kvadrat	2,000	Silver Stone

Source: Cushman & Wakefield, Moscow Research Forum

RENTAL RATES

In Class A, the average asking rental rate is \$860. In Class B, the average asking rental rate was stable at \$520. Rental rates for prime office space is at the level of \$1,200 per year per sq m (triple net).

FORECAST

Despite the announcements from developers that they will deliver more than 400,000 sq m in Q4, 2013, the new construction forecast continues to be rather conservative. Just 150,000-200,000 sq m of new office space might be delivered by the end of this year. Consequently in 2013 the supply-demand balance should remain stable.

The high volume of office space under construction is the biggest threat at the moment. Against the possible local oversupply in Moscow suburbs and Moscow-City submarkets in 2014, central and prime business areas should see a market balance both at the end of 2013 and during the whole 2014. For these areas rental rates are projected to grow in line with inflation.

СТАВКИ АРЕНДЫ

В классе А средняя запрашиваемая арендная ставка составляет 860 долларов США. В классе Б средняя ставка аренды стабильна на уровне 520 долларов США. Ставки аренды для Прайм-офисов продолжают находиться на уровне 1 200 долларов США за кв. м в год (без НДС и операционных расходов).

ПРОГНОЗ

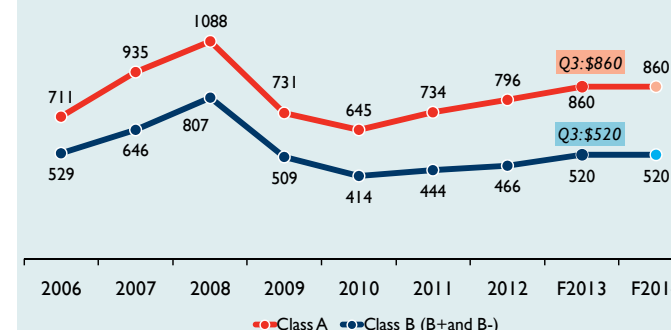
Несмотря на то, что по заявлениям девелоперов более 400 тыс. кв. м площадей планируется к вводу во IV кв. 2013 года, мы ожидаем, что до конца года будет введено в эксплуатацию дополнительно не более 150–200 тыс. кв. м новых офисов. Таким образом, в 2013 году сохранится баланс спроса и предложения в большинстве офисных субрынков.

Высокие объемы строительства на окраинах города и в Москва-Сити не окажут существенного дестабилизирующего влияния на центральные районы. До конца 2013 года, а также в 2014 году в центральных районах ставки аренды будут стабильны, возможен рост в соответствии с уровнем инфляции.

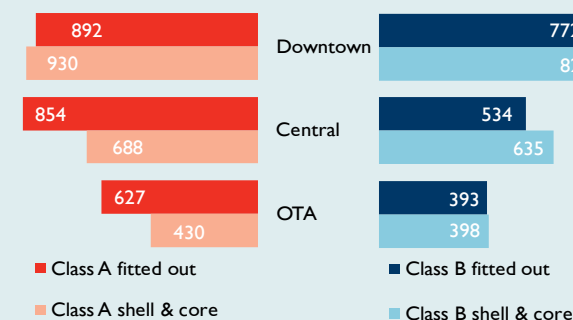
LEASE TERMS IN QUALITY BUSINESS CENTERS
УСЛОВИЯ АРЕНДЫ КАЧЕСТВЕННЫХ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

PAYMENT TERMS АРЕНДНЫЕ ПЛАТЕЖИ	QUALITY OFFICES	КАЧЕСТВЕННЫЕ ОФИСЫ
Rent Payment/ Валюта по договору аренды	RUR, USD or Euros (rarely used) per sq.m/yr. For currency exchange landlords use either Central Bank of Russia's official rate or set their own rate or fix the dollar corridor e.g. 25-40 RUB/USD.	Российские рубли, доллары США или евро (используется редко) за кв.м в год. Используется обменный курс ЦБ России или используются условные единицы (у.е.) с фиксированным курсом в коридоре 25-40 рублей за у.е.
Payments / Платежи	Quarterly in advance.	Ежеквартально авансом.
Rent Deposit/ Депозит	1-3 months rent equivalent.	Сумма 1-3 месяца арендной платы.
Indexation / Индексация	3-5% or at the level of USA / EU CPI; 10-15% for RUR agreements. Sometimes step-rents are used.	3-5% или US CPI; 10-15% для рублевых договоров аренды. Иногда используется ступенчатая индексация.
Other payments / Другие платежи	Operational expenses/ Операционные расходы	Платежи зависят от состава включенных услуг, который может значительно отличаться:
	This sort of payments strongly depends on the service list included. Average market payments: 100-150 USD/sq.m/yr for Class A 80-120 USD/sq.m/yr for Class B	100-150 долларов США за кв.м в год для Класса А 80-120 долларов США за кв.м в год для Класса Б
	VAT/НДС 18%	18%

Source: Cushman & Wakefield

AVERAGE RENTAL RATES* (US\$)
СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ* (ДОЛЛАРЫ США)

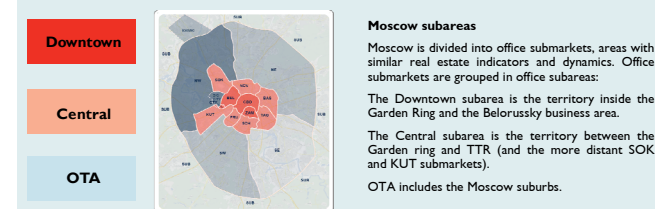
Source: Cushman & Wakefield

Q3 2013 AVERAGE BASE RENTAL RATES* BY BUSINESS AREA
СРЕДНИЕ БАЗОВЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ* В III КВ. 2013 Г. ПО БИЗНЕС РАЙОНАМ

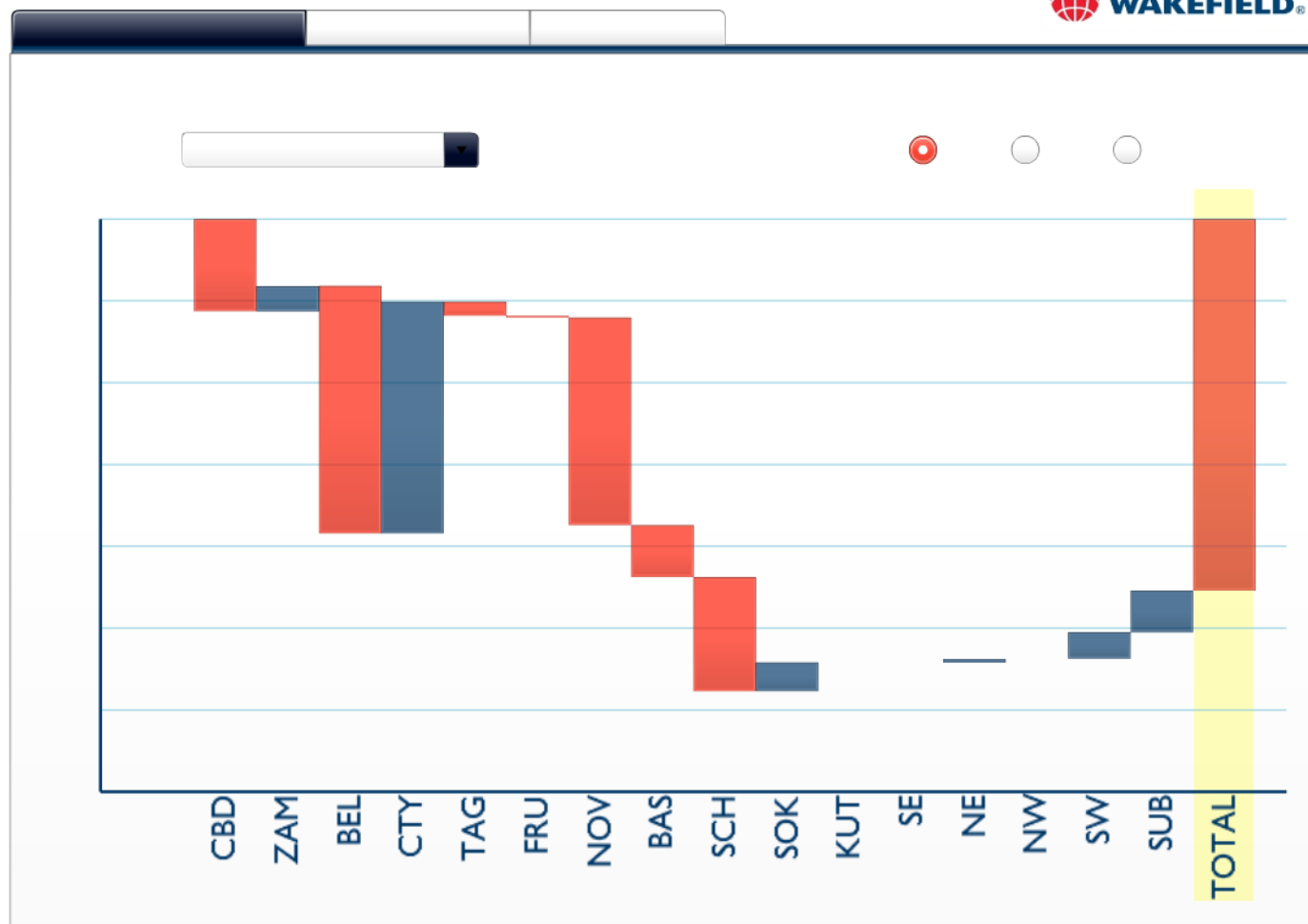
Source: Cushman & Wakefield

* Average rental rate is a weighted average rental rate of asking rents of deals closed within the period, US\$ / sq m / annum / triple net

* Средняя ставка аренды является взвешенным средним от запрашиваемых ставок по сделкам, совершенным в течение рассматриваемого периода, доллары США за кв. м в год без НДС и операционных расходов



INTERACTIVE CHARTS / ИНТЕРАКТИВНЫЕ ГРАФИКИ



NEW OFFICE CONSTRUCTION, 2013 (SQ M), 15,000 +

BUILDING NAME	SUBMARKET	CLASS	RENTABLE AREA, sq m	DELIVERY DATE
DOWNTOWN TOTAL**: 217,236				
Black&White Complex (bld. White)	ZAM	B+	13,000	Q1
Rosso Riva	ZAM	A	11,947	Q1
Park Tower	BEL	B+	11,850	Q1
Chistoprudnyy bul., 8, bld. I	CBD	B-	4,730	Q1
White Gardens	BEL	A	63,900	Q1
Wall Street	ZAM	A	20,493	Q2
Vishnevyy Sad	CBD	B+	6,736	Q2
Domino	ZAM	A	6,216	Q3
Lukoil build-to-suit	CBD	B+	35,000	Q3
CENTRAL TOTAL**: 421,653				
Dubinskaya ul., 33B	SCH	B+	3,000	Q1
City Point BC	CTY	B+	9,951	Q1
Sinitsa Plaza	BAS	B+	13,496	Q2
Mercury City	CTY	A	87,574	Q3
Poluyaroslavskiy Bolshoy per., 10/2, bld.	BAS	B+	2,294	Q3
Poklonnaya ul., vl. 3	KUT	A	85,572	Q4
Park Pobedy	KUT	B+	54,000	Q4
Nizhegorodsky Business Centre, phase II	BAS	B-	37,100	Q4
Nizhegorodsky Business Centre, phase I	BAS	B-	23,000	Q4
Arma 19	BAS	B+	19,080	Q4
Golden Gate	BAS	B+	16,000	Q4
OTA TOTAL**: 551,253				
Newton Plaza	SE	B+	52,000	Q1
Danilovskaya Manufaktura, Sitsevyi Korpi	SE	B+	3,396	Q1
iCube	SW	B+	15,256	Q1
Obrucheva ul. 52 bld.3	SW	B-	23,300	Q1
Lotte Business Centre	SW	B+	38,480	Q1
Streamline	NE	B+	11,048	Q1
Quadrum	SUB	B+	24,650	Q2
Park Mira	NE	B+	7,000	Q2
Format Complex II	SUB	B-	9,122	Q2
Dobrolyubova, 6 bld. 5	NE	B-	4,699	Q3
Leninsky I 19	SW	A	15,400	Q3
Central Street	NE	B+	6,423	Q3
Smart Park	SW	B+	10,260	Q3
9 akrov, phase II	SW	B+	62,300	Q3
Country Park Phase III	SUB	A	19,120	Q3
Riga Land, bld. 5 (bld. A) (phase II)	SUB	B+	40,000	Q4
Solutions BP, bld. 3	SW	B+	19,500	Q4
Avrora	NE	B-	21,600	Q4
Neo Geo	SW	B-	70,000	Q4
Novator, office-hotel complex	SUB	B+	24,000	Q4
Mebe One Khimki Plaza	SUB	A	26,000	Q4

Source: Cushman & Wakefield, Moscow Research Forum

The table contains office buildings' announcement for delivery in 2013 with rentable area more than 15,000 sq m. Delivered buildings are included disregarding the size.

** TOTAL — Office rentable area or all office buildings, announced for delivery in 2013 (including small buildings with office rentable less than 15,000 sq m)

Таблица содержит все качественные офисные здания, заявленные к вводу в эксплуатацию в 2013 году арендуемой площадью более 15 000 кв.м. В таблицу включены все уже построенные в 2013 году здания, независимо от арендуемой площади.

** TOTAL — Общая арендуемая площадь всех заявленных к вводу зданий (включая здания с арендуемой площадью менее 15 000 кв.м)

RESEARCH DEPARTMENT

ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ



DENIS SOKOLOV
PARTNER
RESEARCH DIRECTOR

Denis.Sokolov@eur.cushwake.com



LADA BELAYCHUK
ASSOCIATE DIRECTOR
DEPUTY RESEARCH DIRECTOR

Lada.Belaychuk@eur.cushwake.com



TATYANA DIVINA
SENIOR ANALYST

Tatyana.Divina@eur.cushwake.com



ALEXANDER KUNTSEVICH
ANALYST
W&I, PROJECT MANAGEMENT

Alexaner.Kuntsevich@eur.cushwake.com



MAXIM ILYIN
CONSULTANT
CAPITAL MARKETS

Maxim.ilyin@eur.cushwake.com

MORE INFORMATION AND CONTACTS ARE AVAILABLE ON WWW.MARKETBEAT.RU

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОТДЕЛЕ ИССЛЕДОВАНИЙ И ПУБЛИКАЦИИ ДОСТУПНЫ НА WWW.MARKETBEAT.RU

Further information and copies of this report are available from **Ellina Krylova**

Ellina.Krylova@eur.cushwake.com

The information provided in this report is intended for informational purposes only and should not be relied on by any party without further independent verification. Classifications of individual buildings are reviewed on a continuing basis and are subject to change. The standards used in this process are consistent with those used by Moscow Research Forum and in the United States by the Society of Industrial and Office Realtors (SIOR) and BOMA International. Reproduction of this report in whole or part is permitted only with written consent of Cushman & Wakefield. Data from this report may be cited with proper acknowledgment given.

© 2013 Cushman & Wakefield. All rights reserved.

