



# Рынок коммерческой недвижимости Москвы

итоги I кв. 2013 года

## Содержание

<b>Основные выводы</b> .....	3
<b>Продажа</b>	
Рынок в целом .....	4
Сравнительный анализ по сегментам .....	5
Торговая недвижимость .....	7
Офисная недвижимость .....	10
<b>Аренда</b>	
Рынок в целом .....	12
Сравнительный анализ по сегментам .....	13
Торговая недвижимость .....	15
Офисная недвижимость .....	18

## Основные выводы

1. Объем предложения как на рынке продажи, так и на рынке аренды в 1 квартале 2013 года снизился, при этом снижение общей площади предлагаемых помещений наблюдалось почти по всем видам недвижимости.
2. Цены на рынке продажи в целом несколько снизились, в то время, как на рынке аренды наблюдался, наоборот, рост.
3. Основными особенностями развития отдельных видов недвижимости явились следующие:
  - В сегменте торговой недвижимости в 1 квартале цены продаж и ставки аренды выросли как в центре, так и за его пределами (за исключением продажи торговых помещений за пределами центра). Если учесть, что объем предложения торговых помещений при этом уменьшился, можно сделать вывод, что торговые помещения в первом квартале пользовались повышенным спросом.
  - На рынке продажи офисной недвижимости средневзвешенная цена в центре снизилась, а за пределами почти не изменилась, в то время, как на рынке аренды средние арендные ставки в центре почти не изменились, а за его пределами несколько выросли. Подобная динамика может свидетельствовать о нестабильной ситуации на рынке офисов.
  - Средняя ставка на рынке аренды по производственно-складским помещениям не изменилась, а средневзвешенная цена на рынке продажи снизились.

### Главный вывод:

По итогам 1 квартала 2013 года можно судить о стабильной со знаком «плюс» динамике на рынке аренды и менее оптимистичной ситуации на рынке продажи, что может быть связано с возрастающими в последнее время инвестиционными рисками, снижением спроса и стагнационными процессами в экономике. Из всех видов недвижимости наиболее уверенно в 1 квартале 2013 года чувствовала себя торговая недвижимость.

---

### Методика исследования

Информация для данного исследования получена из более чем 30 специализированных и тематических источников, посвященных рынку коммерческой недвижимости Москвы. Среди источников - электронные базы недвижимости, печатные и электронные СМИ, риэлторские агентства и консалтинговые компании.

В качестве объектов для исследования рынка продажи коммерческой недвижимости были отобраны офисные, производственно-складские помещения (ПСП) и помещения свободного коммерческого назначения (ПСН) стоимостью от \$700 тыс., а также торговые помещения стоимостью от \$500 тыс., или же помещения общей площадью не менее 100 кв. м. В целях анализа ценовой динамики используется средневзвешенная цена продажи, которая рассчитана как отношение суммарной стоимости объектов к суммарной площади этих объектов.

В качестве объектов для исследования рынка аренды коммерческой недвижимости были отобраны объекты, предлагаемые в открытых источниках - торговые, офисные, производственно-складские помещения (ПСП) общей площадью не менее 50 кв. м. В целях анализа ценовой динамики используется средняя арендная ставка, которая рассчитана как среднее арифметическое цен всех объектов, а также суммарная годовая арендная плата (ГАП), которая рассчитана как сумма арендной платы по всем объектам за год.

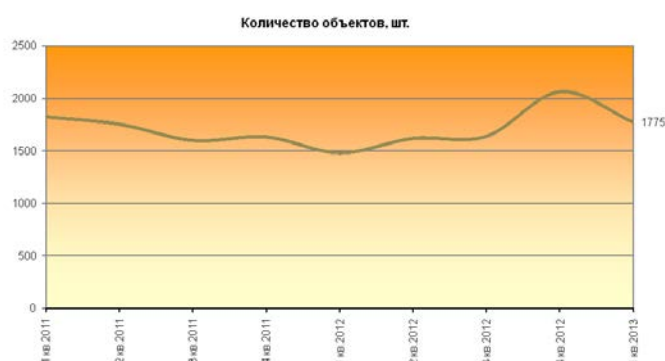
# Продажа

## Рынок в целом

### Объем предложения

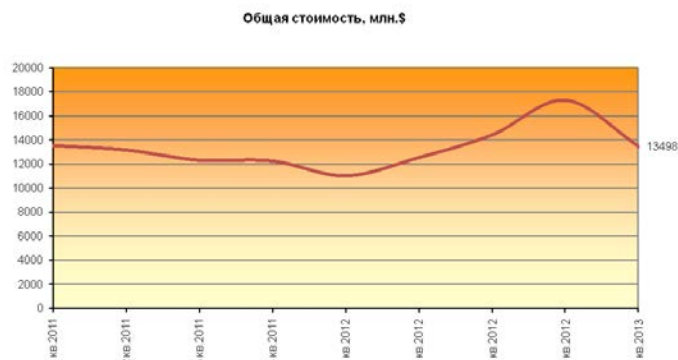
В 1 кв. 2013 года по отношению к 4 кв. 2012 года объем предложения уменьшился на 14% по количеству и на 20% по общей площади. По сравнению с 1 кв. 2012 года объем предложения увеличился на 20% по количеству и на 21% по общей площади, вернувшись к показателям начала 2011 года. Это может свидетельствовать как о существовании отложенного до сих пор еще не реализованного спроса, так и о стабилизации рынка после подъема 2012 года в условиях замедления экономического роста.

Всего в 1 кв. 2013 года на продажу было выставлено 1775 объектов общей площадью 2960 тыс. кв. м.



### Ценовые показатели

Средневзвешенная цена в 1 кв. 2013 года по сравнению с 4 кв. 2012 года снизилась на 2%, а по отношению к 1 кв. 2012 года цена выросла на 1% и составила 4560 \$/кв. м. Учитывая, что средний курс доллара за квартал снизился на 2%, в рублевом эквиваленте снижение составило около 4%.



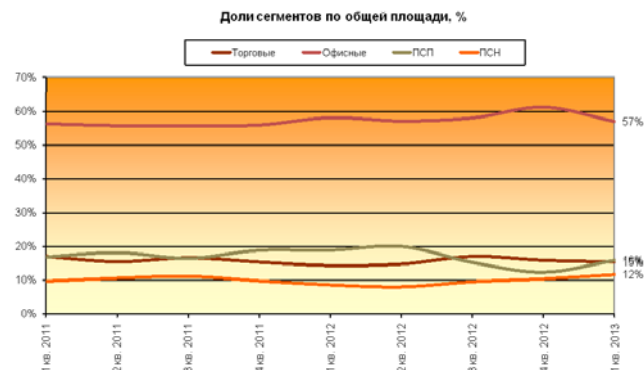
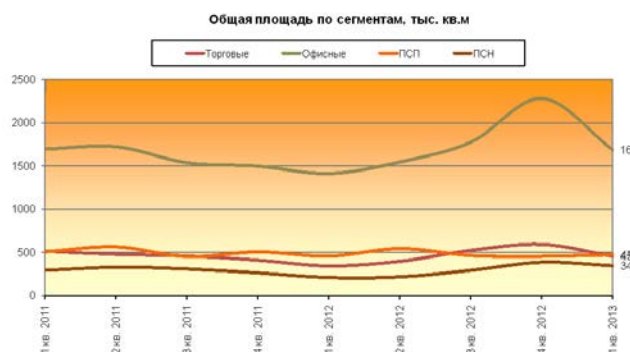
Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
<b>значение</b>	1 775	13 498	2 960	1,67	4 560
<b>к IV кв. 2012</b>	- 14%	- 22%	- 20%	- 7%	- 2%
<b>к I кв. 2012</b>	+ 20%	+ 22%	+ 21%	+ 1%	+ 1%

## Сравнительный анализ по сегментам

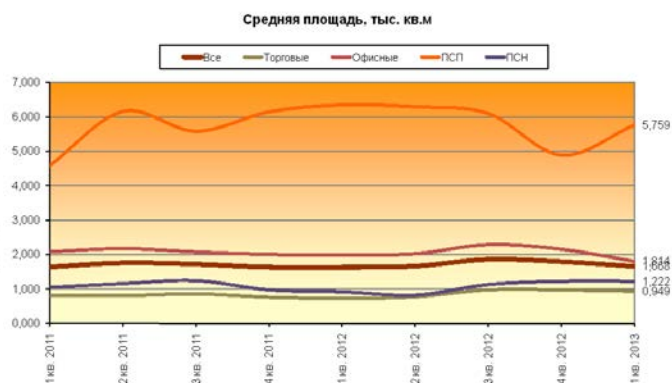
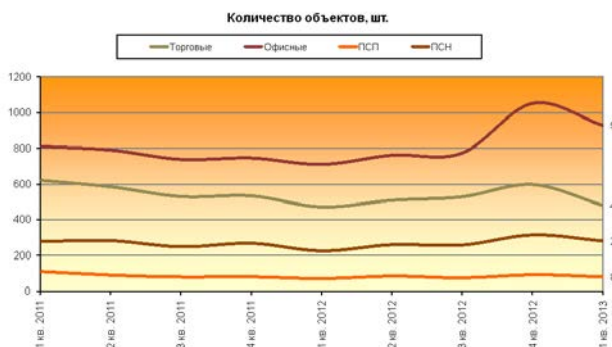
### Объем предложения

Объем предложения по общей площади за исследуемый квартал по торговой недвижимости снизился на 23%, по офисной – на 26%, по помещениям свободного назначения – на 11%, в то время, как по производственно-складским – вырос на 3%.

Объем предложения по общей площади в 1 кв. 2013 года по сравнению с 1 кв. 2012 года по торговой недвижимости вырос на 31%, по офисной – на 19%, по производственно-складским - на 2%, а по помещениям свободного назначения – на 64%.



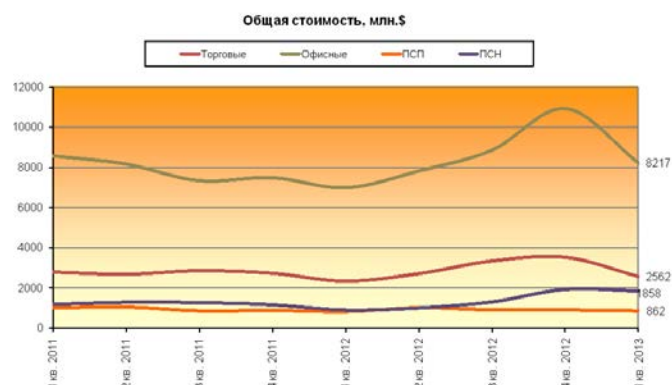
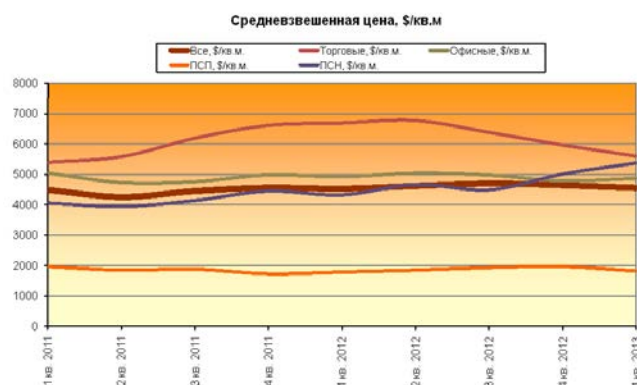
Доля сегментов по площади существенно не изменилась. Лидером остаются офисные помещения, объем которых по площади составляет 57%. Далее идут производственно-складские (16%), торговые помещения (15%), помещения свободного назначения (12%).



### Ценовые показатели

По отношению к 4 кв. 2012 года цены на торговую недвижимость в 1 кв. 2013 года снизились на 6%, а на производственно-складскую – на 8%. Цены на офисные помещения выросли на 2%, а на помещения свободного назначения – на 7%.

Средневзвешенная цена в 1 кв. 2013 года по сравнению с 1 кв. 2012 года снизилась на 16% по торговым, и на 1% по офисным помещениям. По производственно-складской недвижимости цены за этот период выросли на 2%, по помещениям свободного назначения – на 24%.



Торговые	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	481	2 562	457	0,95	5 611
к IV кв.2012	- 20%	- 28%	- 23%	- 4%	- 6%
к I кв.2012	+ 2%	+ 10%	+ 31%	+ 29%	- 16%

Офисные	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	929	8 217	1 685	1,81	4 876
к IV кв.2012	- 12%	- 25%	- 26%	- 16%	+ 2%
к I кв.2012	+ 31%	+ 18%	+ 19%	- 9%	- 1%

ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
Значение	82	862	472	5,76	1 825
к IV кв.2012	- 13%	- 5%	+ 3%	+ 18%	- 8%
к I кв.2012	+ 12%	+ 4%	+ 2%	- 9%	+ 2%

ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	283	1 858	346	1,22	5 372
к IV кв.2012	- 11%	- 4%	- 11%	0%	+ 7%
к I кв.2012	+ 25%	+ 104%	+ 64%	+ 32%	+ 24%

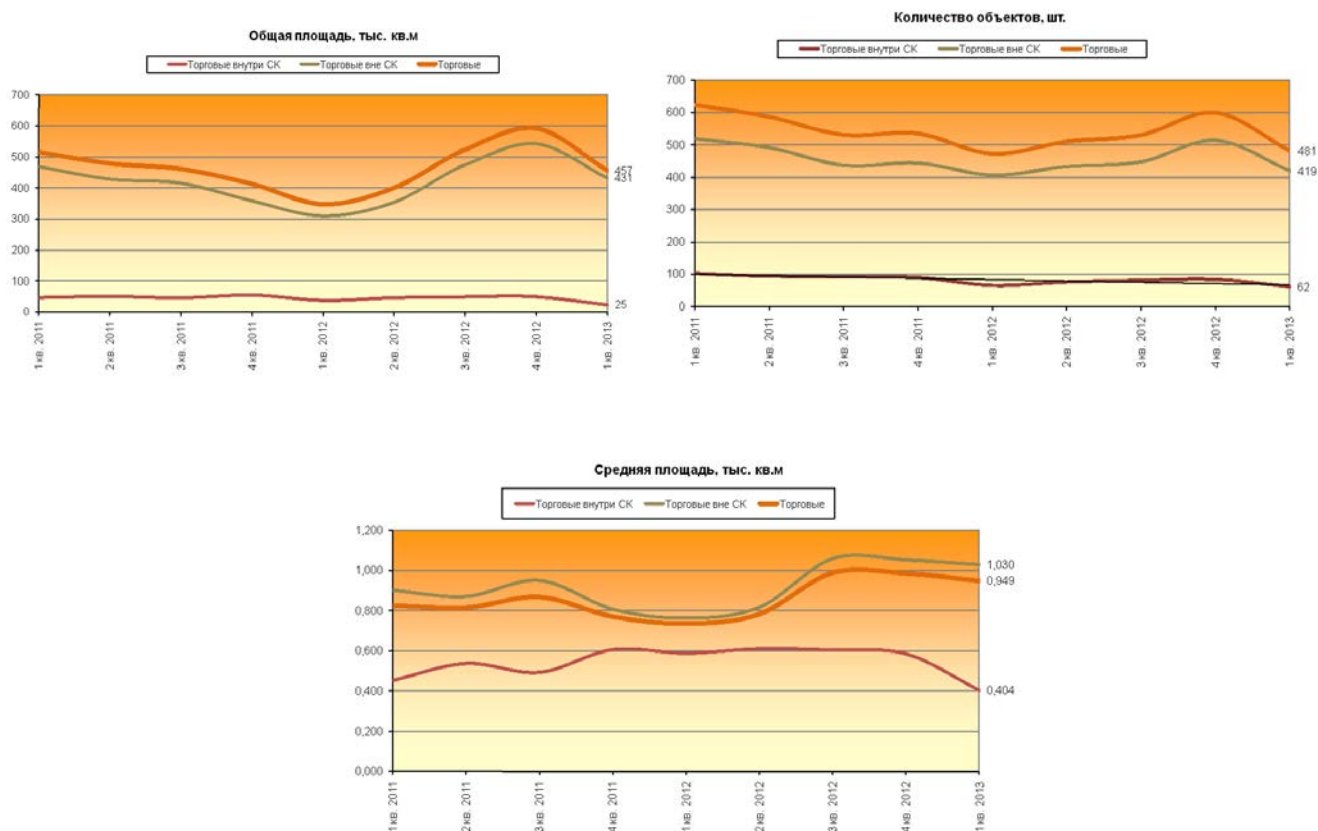
## Торговая недвижимость

### Объем предложения

В 1 кв. 2013 года экспонировался 481 торговый объект общей площадью 457 тыс.кв.м, из них 62 объекта предлагалось внутри Садового Кольца и 419 объектов – за его пределами.

Объем предложения по торговым объектам в центре по количеству в 1 кв. 2013 года по сравнению с 4 кв. 2012 года снизился на 27%, а по общей площади - на 50%. Значительное снижение общей площади было связано, в частности, с уходом с рынка таких крупных торговых объектов как на Ветошном пер. (5000 кв.м) и на Зубовском б-ре (2100 кв.м).

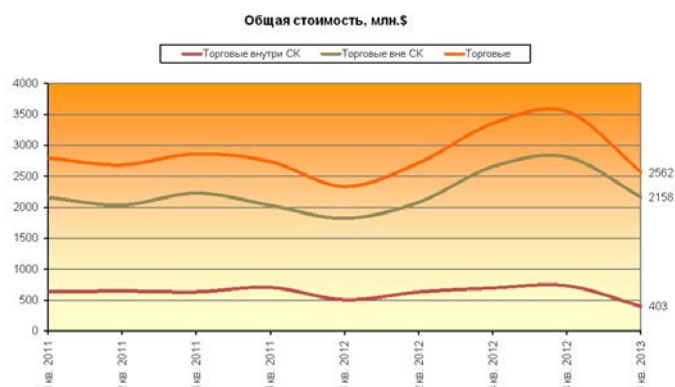
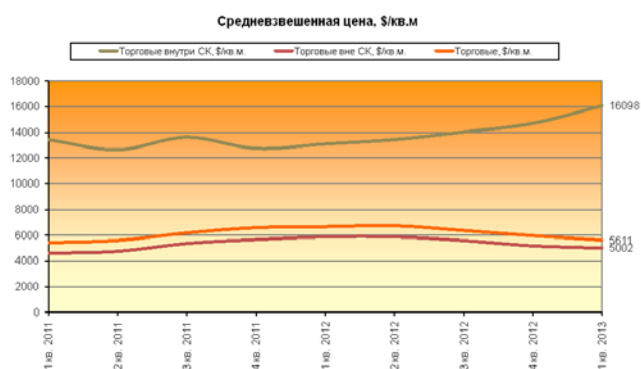
Объем предложения по торговым объектам за пределами центра по количеству уменьшился на 19%, а по общей площади – на 20%.



### Ценовые показатели

Средневзвешенная цена в первом квартале по сравнению с четвертым по торговым объектам в центре выросла на 9% до 16098 \$/кв.м, что можно объяснить изменением структуры предложения. С одной стороны в 4 кв. 2012 года с рынка ушли несколько крупных и относительно дешевых объектов - на Таганской пл. (1420 кв.м, 6088 \$/кв.м), на Кадашевской наб. (1500 кв.м, 6690 \$/кв.м) и на Зубовском б-ре (2100 кв.м, 9286 \$/кв.м), с другой, в 1 кв. 2013 года началось экспонирование трех крупных и дорогих объектов - на ул. Неглинная (247 кв.м, 39555 \$/кв.м), ул. Пречистенка (410 кв.м, 21653 \$/кв.м) и Б.Дмитровка (456 кв.м, 21653 \$/кв.м).

Средневзвешенная цена на торговые помещения за пределами центра снизилась на 3% до 5002 \$/кв.м, что было связано как с уходом крупного и дорогого объекта на Марксистской пл. (8504 кв.м, 10308 \$/кв.м), так и с выходом на рынок в 1 кв. 2013 года крупного и дешевого объекта на Новочеркасском б-ре (10511 кв.м, 2316 \$/кв.м).



Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
<b>значение</b>	62	403	25	0,40	16 098
<b>к IV кв.2012</b>	- 27%	- 45%	- 50%	- 31%	+ 9%
<b>к I кв.2012</b>	- 6%	- 21%	- 35%	- 31%	+ 23%

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
<b>значение</b>	419	2 158	431	1,03	5 002
<b>к IV кв.2012</b>	- 19%	- 23%	- 20%	- 2%	- 3%
<b>к I кв.2012</b>	+ 3%	+ 19%	+ 39%	+ 35%	- 15%

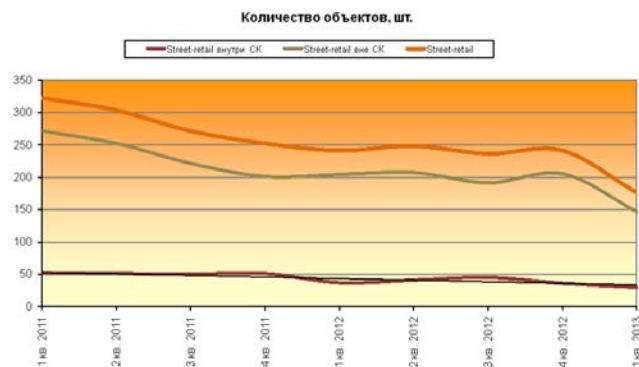
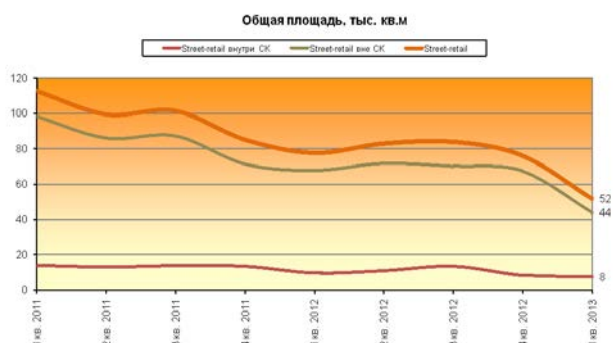
## Street-retail

### Объем предложения

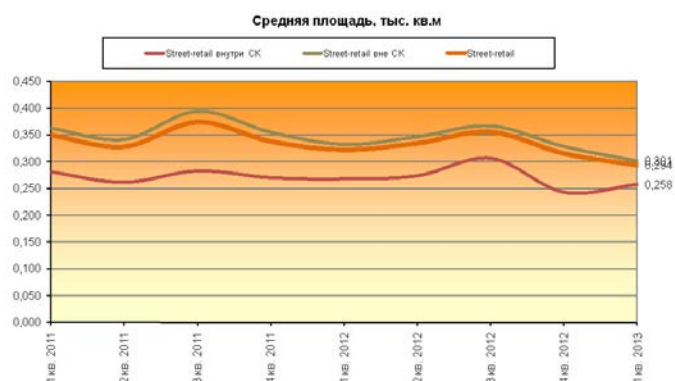
В 1 кв. 2013 года на продажу было выставлено 176 объектов street-retail общей площадью 52 тыс.кв.м, из них 30 объектов – внутри Садового Кольца и 146 объектов – за его пределами.

Объем предложения по торговым объектам в центре по количеству снизился на 17%, а общей площади - на 12%.

Объем предложения по торговым объектам за пределами центра по количеству уменьшился на 29%, а по общей площади – на 35%.



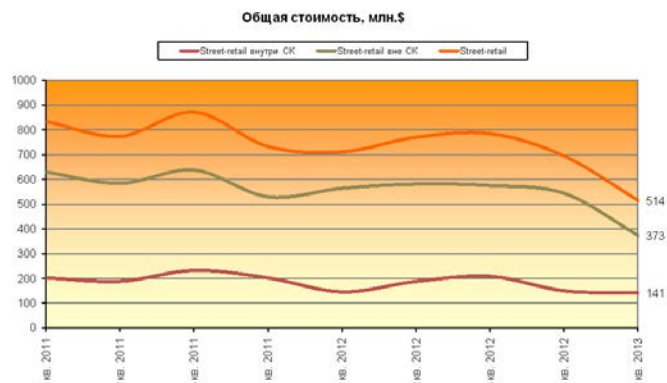
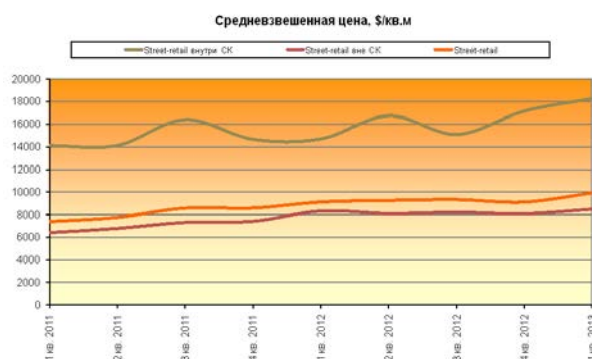




### Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по объектам street-retail в центре выросла на 6% до 18271 \$/кв.м. Рост цен произошел, как по новым объектам, так и по тем, которые на рынке предлагаются с прошлого года. Такой существенный рост свидетельствует о высокой инвестиционной привлекательности.

За пределами центра средневзвешенная цена выросла на 5% до 8479 \$/кв.м, однако, в отличие от объектов в центре, цены по объектам, экспонирующимся давно, не выросли, а рост цен был обусловлен в основном уходом в 4 квартале дешевых и крупных торговых объектов на Люблинской ул. (1330 кв.м, 2926 \$/кв.м) и Ленинском пр-те (4220 кв.м, 5312 \$/кв.м) и выходом в 1 квартале дорогих объектов на Ленинградском пр-те (218 кв.м, 23737 \$/кв.м) и на Ленинском пр-те (336 кв.м, 23605 \$/кв.м).



Street-retail внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	30	141	8	0,26	18 271
к IV кв.2012	- 17%	- 6%	- 12%	+ 6%	+ 6%
к I кв.2012	- 19%	- 3%	- 22%	- 4%	+ 24%

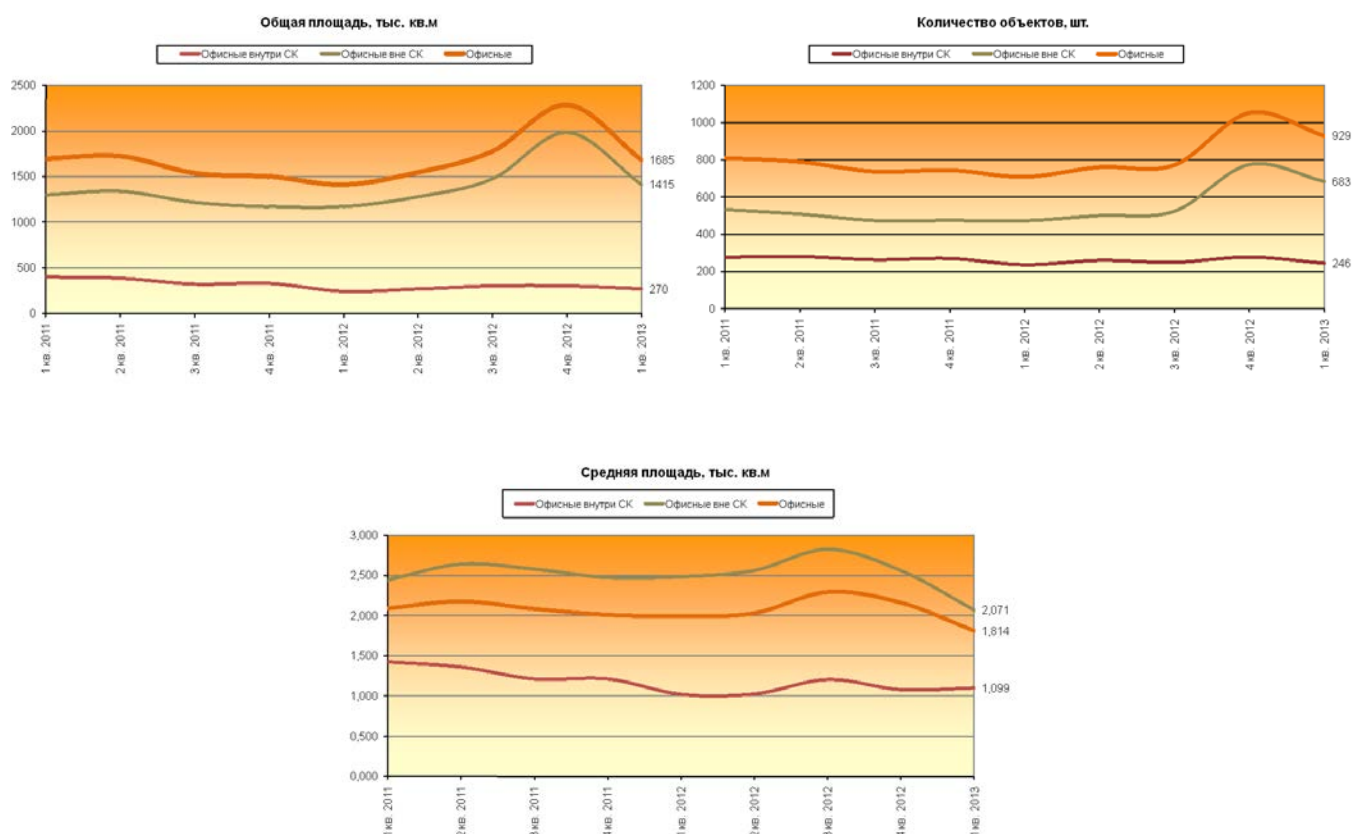
Street-retail вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	146	373	44	0,30	8 479
к IV кв.2012	- 29%	- 31%	- 35%	- 8%	+ 5%
к I кв.2012	- 28%	- 34%	- 35%	- 9%	+ 2%

## Офисная недвижимость

### Объем предложения

Объем предложения по офисным объектам в 1 кв. 2013 года снизился на 12% по количеству и на 26% по общей площади и составил 929 объектов общей площадью 1685 тыс.кв.м, из них 246 объектов – в центре и 683 объекта – за его пределами.

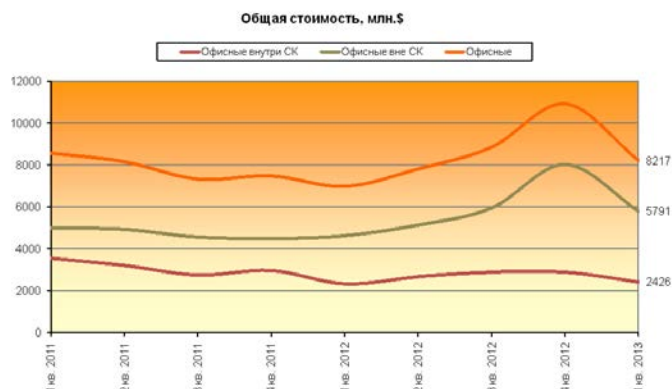
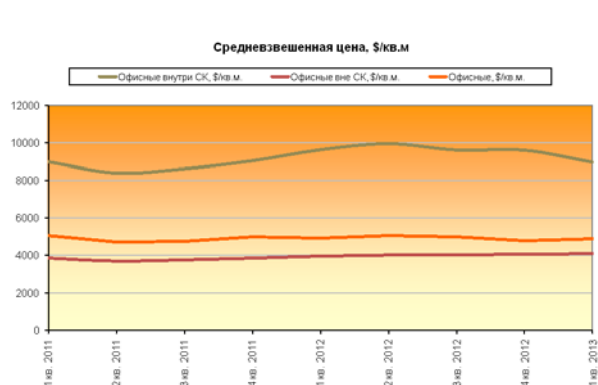
Объем предложения по общей площади в 1 кв. 2013 года по отношению к 4 кв. 2012 года сократился на 10% по офисным помещениям в пределах Садового Кольца и на 29% - за его пределами, а по сравнению с 1 кв. 2012 года – вырос на 11% в центре и на 21% за пределами Садового Кольца.



### Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по офисным объектам в центре в 1 кв. 2013 года по сравнению с 4 кв. 2012 года уменьшилась на 7% и составила 8970 \$/кв.м, что было обусловлено, с одной стороны, уходом в 4 кв. 2012 года крупного и дорогого объекта на ул.Тверская (5700 кв.м, 13679 \$/кв.м), а с другой - выходом на рынок в 1 кв. 2013 года крупного и дешевого офисного объекта на Садовнической наб. (15372 кв.м, 13305 \$/кв.м).

Средневзвешенная цена на офисные объекты за пределами Садового Кольца в 1 кв. 2013 года выросла на 1% и составила 4093 \$/кв.м.



Офисные внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
<b>значение</b>	246	2 426	270	1,10	8 970
<b>к IV кв.2012</b>	- 12%	- 16%	- 10%	+ 2%	- 7%
<b>к I кв.2012</b>	+ 3%	+ 4%	+ 11%	+ 8%	- 7%

Офисные вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
<b>значение</b>	683	5 791	1 415	2,07	4 093
<b>к IV кв.2012</b>	- 12%	- 28%	- 29%	- 19%	+ 1%
<b>к I кв.2012</b>	+ 45%	+ 25%	+ 21%	- 17%	+ 4%

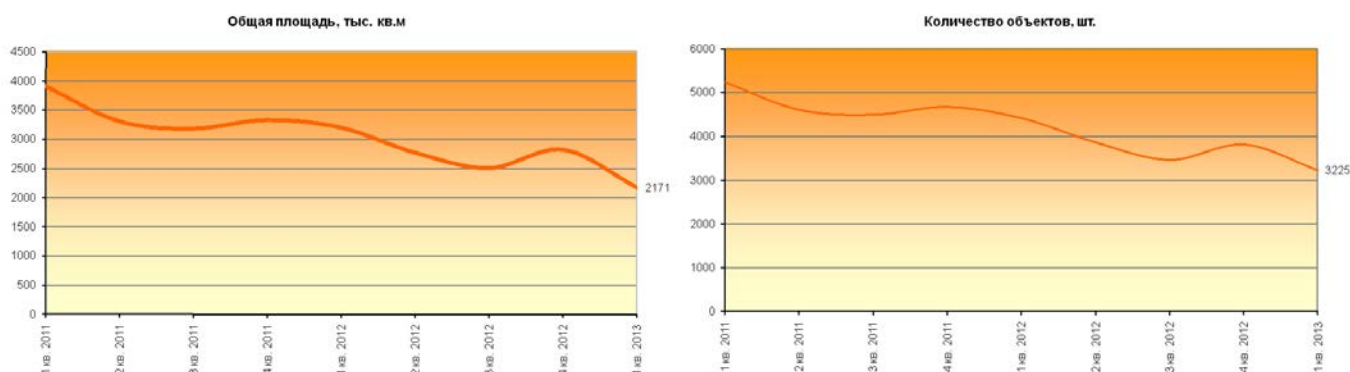
# Аренда

## Рынок в целом

### Объем предложения

Объем предложения на рынке аренды в 1 кв. 2013 года по отношению к 4 кв. 2012 года снизился на 15% по количеству и на 23% по общей площади. По сравнению с 1 кв. 2012 года объем предложения по количеству уменьшился на 27%, а по общей площади - на 32%.

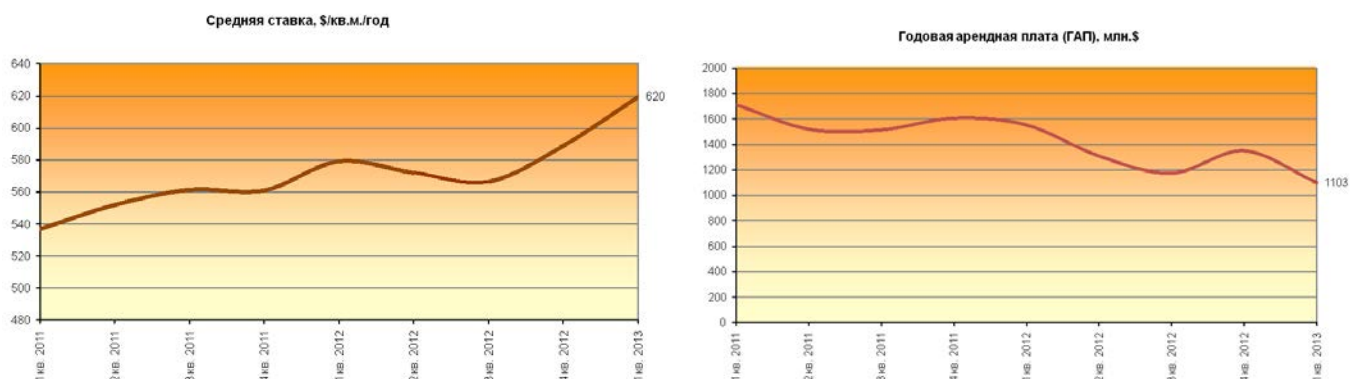
Всего в 1 квартале экспонировалось 3225 объектов общей площадью 2171 тыс.кв.м.



### Ценовые показатели

Средняя ставка аренды за 1 кв. 2013 года выросла по сравнению с 4 кв. 2012 года на 5% до 620 \$/кв.м/год, что с учетом двухпроцентного снижения курса доллара говорит о росте ставок в рублевом выражении на 3%.

По сравнению с 1 кв. 2012 года средняя арендная ставка в долларовом выражении выросла на 7%.



Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, \$/кв.м/год
<b>значение</b>	3 225	1 103	2 171	1	620
<b>к IV кв.2012</b>	- 15%	- 18%	- 23%	- 9%	+ 5%
<b>к I кв.2012</b>	- 27%	- 29%	- 32%	- 7%	+ 7%

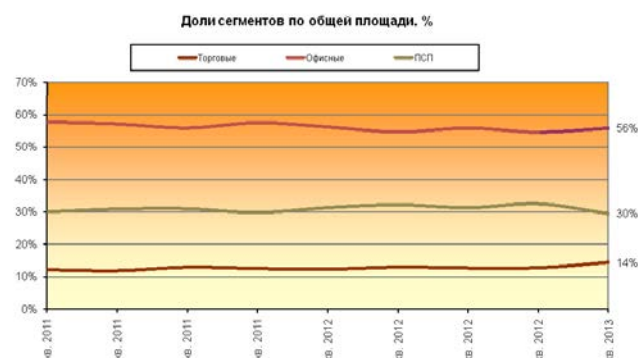
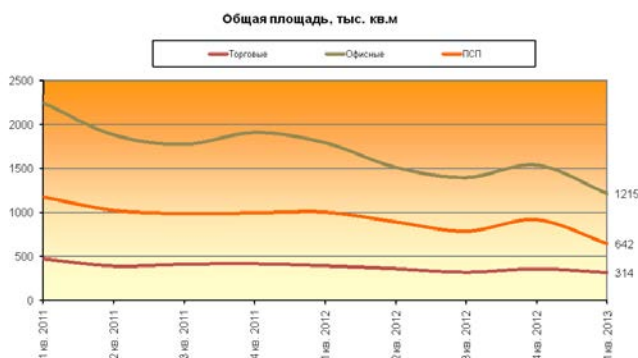
## Сравнительный анализ по сегментам

### Объем предложения

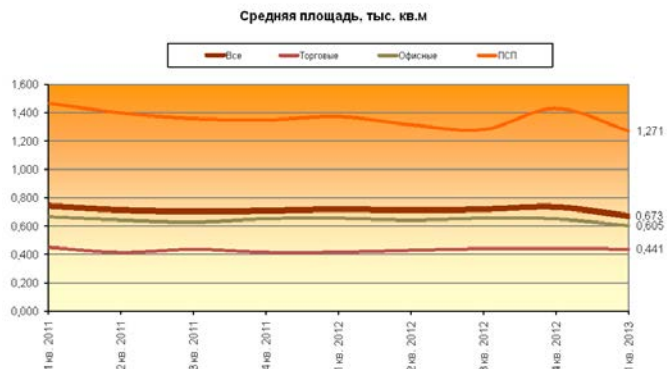
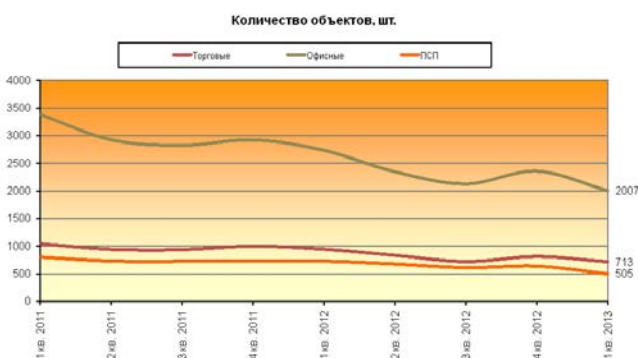
Объем предложения по общей площади в 1 кв. 2013 года по отношению к 4 кв. 2012 года снизился на 13% по торговой, на 21% по офисной, и на 30% по производственно-складской недвижимости.

За год объем предложения по общей площади снизился на 20% по торговой, на 32% по офисной и на 36% по производственно-складской недвижимости.

Изменение объема предложения по количеству было сопоставимым с изменением объема предложения по общей площади.



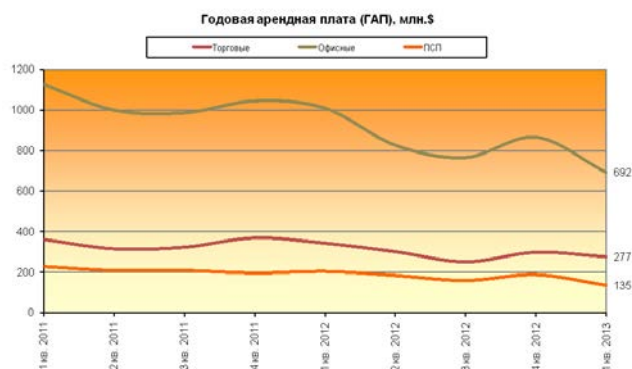
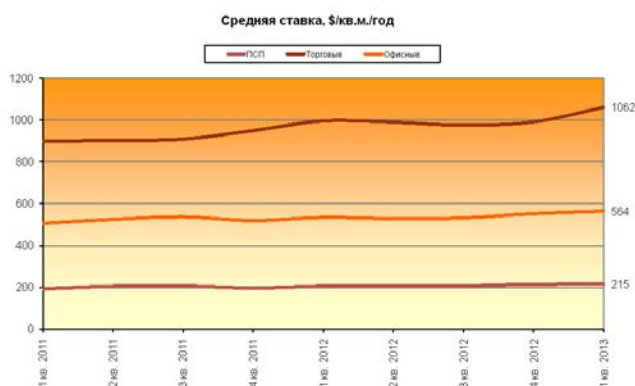
Доля сегментов по площади существенно не изменилась. Лидером остаются офисные помещения, объем которых по площади составляет 56%. Далее идут производственно-складские (30%) и торговые помещения (14%).



### Ценовые показатели

Средняя ставка в 1 квартале по торговой недвижимости выросла на 7% до 1062 \$/кв.м/год, по офисной недвижимости - на 2% до 564 \$/кв.м/год, а по производственно-складской практически не изменилась и составила 215 \$/кв.м/год.

По отношению к 1 кварталу 2012 года ставки по всем видам недвижимости выросли сопоставимо. Прирост ставок составил: 7% - по торговым объектам, 6% - по офисным и 5% - по производственно-складским объектам.



Торговые	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, \$/кв.м./год
значение	713	277	314	0,44	1 062
к IV кв.2012	- 12%	- 7%	- 13%	- 1%	+ 7%
к I кв.2012	- 25%	- 19%	- 20%	+ 6%	+ 7%

Офисные	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, \$/кв.м./год
значение	2 007	692	1 215	0,61	564
к IV кв.2012	- 15%	- 20%	- 21%	- 7%	+ 2%
к I кв.2012	- 27%	- 31%	- 32%	- 8%	+ 6%

ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, \$/кв.м./год
Значение	505	135	642	1,27	215
к IV кв.2012	- 21%	- 28%	- 30%	- 11%	0%
к I кв.2012	- 31%	- 34%	- 36%	- 7%	+ 5%

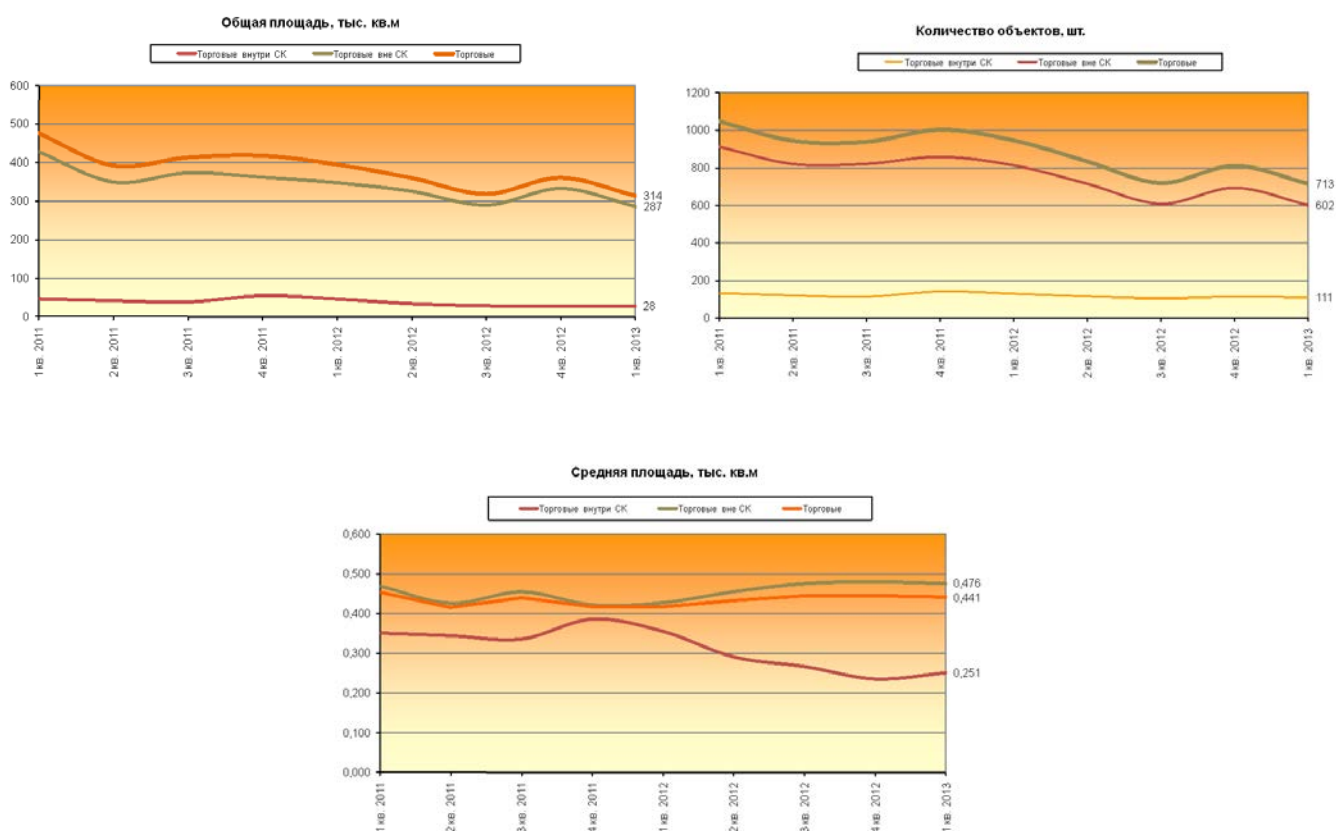
## Торговая недвижимость

### Объем предложения

Объем предложения торговой недвижимости за 1 кв. 2013 года по сравнению с 4 кв. 2012 года по количеству снизился на 12%, а по общей площади - на 13%. Снижение объема предложения за год было почти в 2 раза больше – на 25 и 20% соответственно.

Всего в 1 квартале экспонировалось 713 объектов площадью 314 тыс.кв.м, из них 111 объектов предлагалось в центре и 602 – за его пределами.

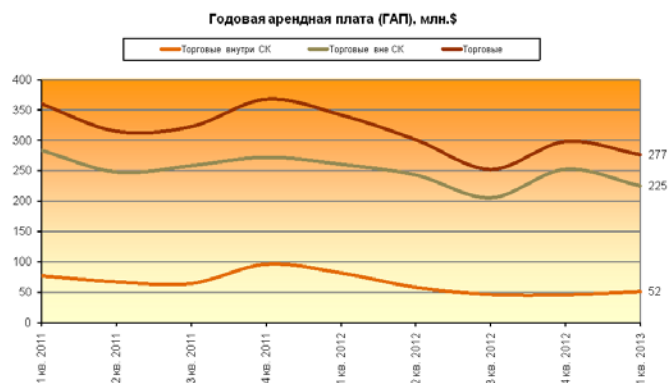
Объем предложения по общей площади в 1 квартале вырос на 3% в центре, и уменьшился на 14% - за его пределами.



### Ценовые показатели

Средняя ставка аренды по торговым объектам внутри Садового Кольца в 1 кв. 2013 года по сравнению с 4 кв. 2012 года выросла на 9% и составила 1915 \$/кв.м/год. При этом рост произошел, как за счет изменения структуры предложения (ухода с рынка дешевых объектов и выхода на рынок дорогих объектов), так и по объектам, продолжающим экспонирование уже на протяжении минимум двух последних кварталов. В условиях роста объема предложения такой повсеместный рост цен свидетельствует о росте деловой активности.

Средняя ставка аренды по торговым объектам за пределами Садового Кольца в 1 кв. 2013 года увеличилась на 5% и составила 905 \$/кв.м/год. На увеличение средней ставки повлиял, в частности, выход в 1 квартале таких дорогих объектов как на ул. Профсоюзной (200 кв.м, 3970 \$/кв.м/год) и на Б.Тульской (70 кв.м, 3641 \$/кв.м/год).



Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, \$/кв.м/год
значение	111	52	28	0,25	1 915
к IV кв.2012	- 3%	+ 12%	+ 3%	+ 7%	+ 9%
к I кв.2012	- 15%	- 37%	- 40%	- 29%	+ 3%

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, \$/кв.м/год
значение	602	225	287	0,48	905
к IV кв.2012	- 13%	- 11%	- 14%	- 1%	+ 5%
к I кв.2012	- 26%	- 14%	- 18%	+ 11%	+ 5%

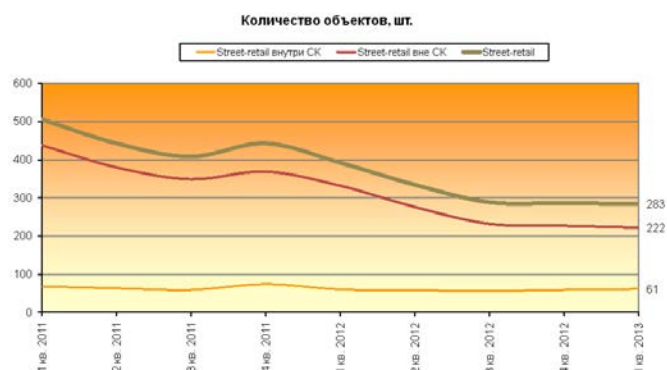
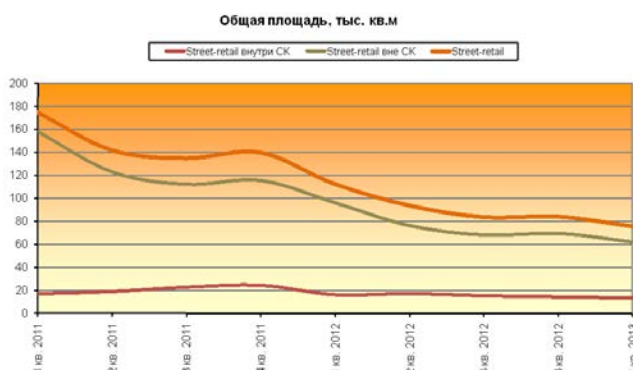
## Street-retail

### Объем предложения

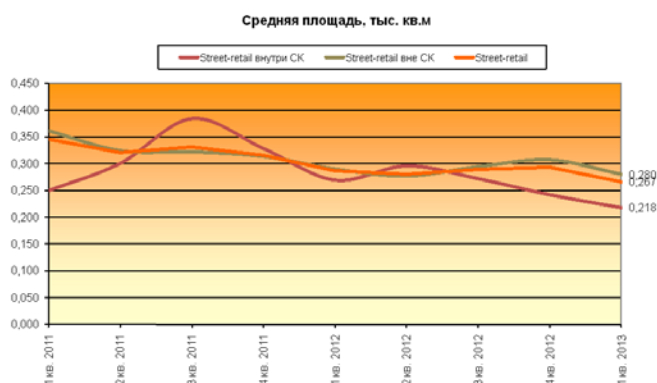
Объем предложения объектов формата street-retail в 1 кв. 2013 года снизился на 1% по количеству и на 10% по общей площади. Снижение объема предложения за год по количеству составило 28%, а по общей площади - 33%.

Всего в 1 квартале экспонировалось 283 объекта площадью 75 тыс.кв.м, из них 61 объект предлагался в центре и 222 – за его пределами.

Объем предложения по общей площади за квартал сократился на 7% в центре и на 11% за его пределами. За год объем предложения снизился на 18% в центре, и на 35% - за его пределами.



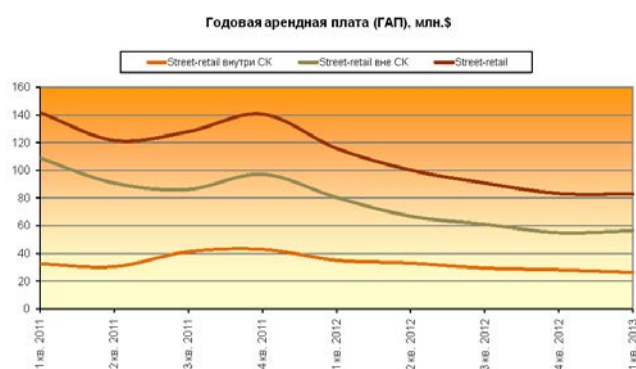
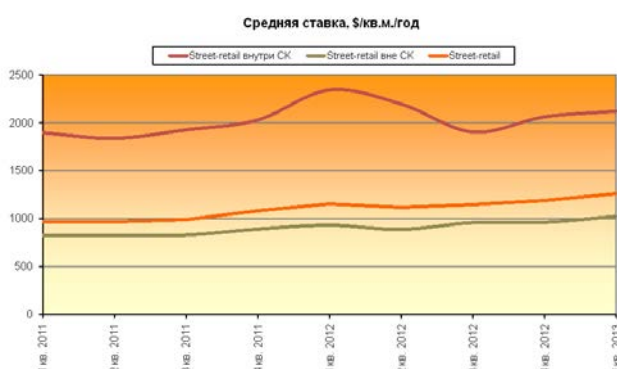




### Ценовые показатели

Средняя ставка аренды по объектам street-retail внутри Садового Кольца в 1 квартале выросла на 3% и составила 2124 \$/кв.м/год. Рост цен наблюдался в том числе по объектам, которые экспонируются с прошлого года, что свидетельствует о высоком спросе на объекты данного формата в целом.

Средняя ставка аренды по торговым объектам за пределами Садового Кольца в 1 квартале выросла на 7% и составила 1029 \$/кв.м/год.



Street-retail внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, \$/кв.м/год
значение	61	26	13	0,22	2 124
к IV кв.2012	+ 3%	- 7%	- 7%	- 10%	+ 3%
к I кв.2012	+ 2%	- 25%	- 18%	- 19%	- 9%

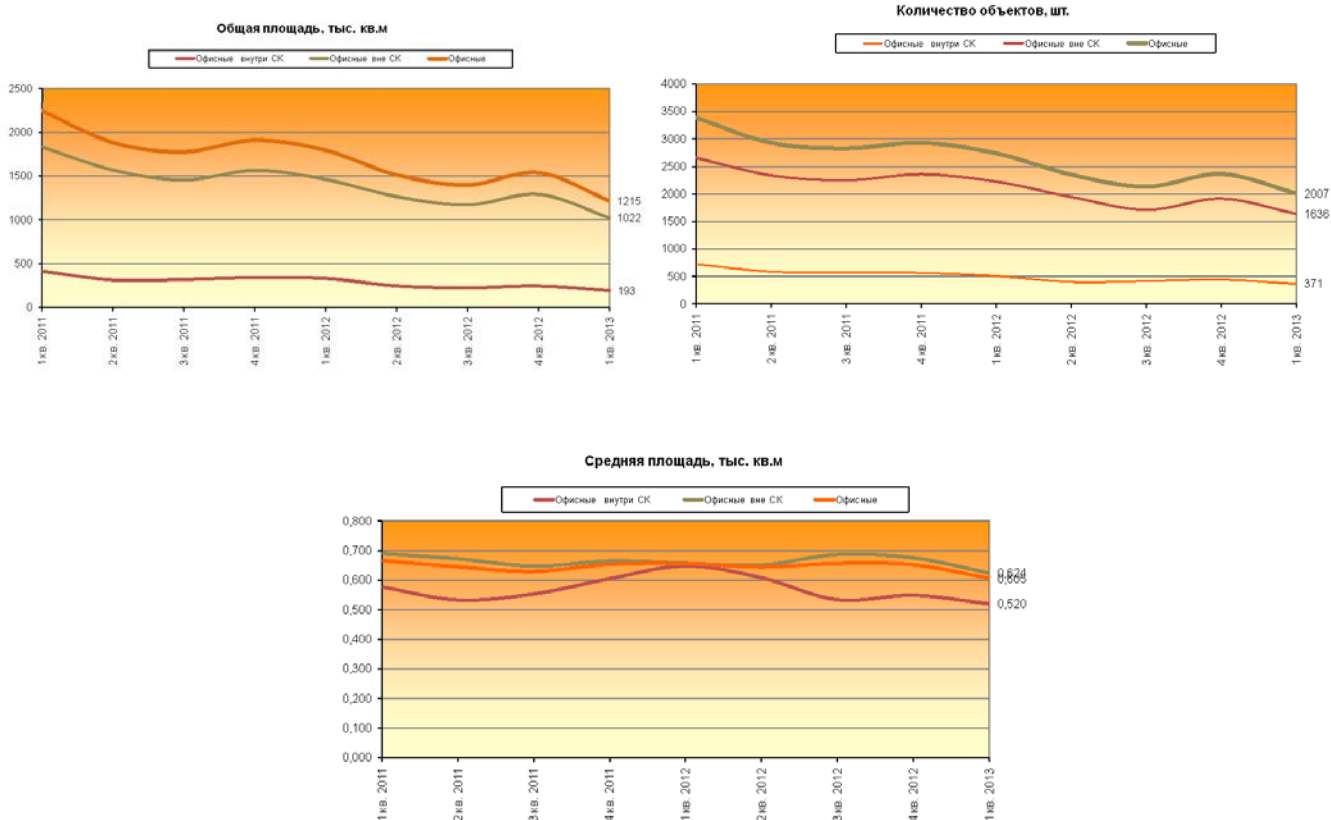
Street-retail вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, \$/кв.м/год
значение	222	56	62	0,28	1 029
к IV кв.2012	- 2%	+ 3%	- 11%	- 9%	+ 7%
к I кв.2012	- 33%	- 30%	- 35%	- 3%	+ 10%

## Офисная недвижимость

### Объем предложения

Объем предложения по офисным объектам в 1 кв. 2013 года по отношению к 4 кв. 2012 года снизился на 15% по количеству, и на 21% по общей площади. Объем предложения составил 2007 объектов общей площадью 1215 тыс. кв. м, из них 371 объект – в центре и 1636 объектов – за его пределами.

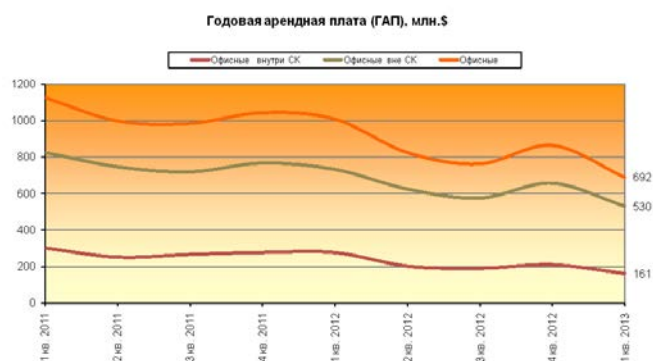
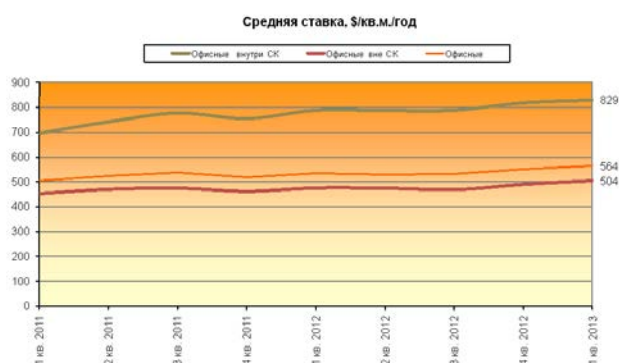
Объем предложения по общей площади снизился на 22% по офисным помещениям в центре и на 21% за его пределами. По отношению к 1 кв. 2012 года снижение составило 42% по помещениям внутри Садового кольца и 30% - за его пределами.



### Ценовые показатели

Средняя ставка по офисной недвижимости в пределах Садового Кольца по сравнению с 4 кв. 2012 года выросла на 1% и составила 829 \$/кв.м/год.

Средняя ставка по офисной недвижимости за пределами центра по сравнению с 4 кв. 2012 года выросла на 3% до 504 \$/кв.м/год. Рост произошел за счет изменения структуры предложения. Так доля объектов со ставками выше 700 \$/кв.м/год выросла с 14,2% в 4 кв. 2012 года до 15,5% в 1 кв. 2013 года. При этом доля объектов, которые экспонируются уже давно практически не изменилась.



Офисные внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, \$/кв.м/год
<b>значение</b>	371	161	193	0,52	829
<b>к IV кв.2012</b>	- 17%	- 23%	- 22%	- 5%	+ 1%
<b>к I кв.2012</b>	- 28%	- 41%	- 42%	- 20%	+ 5%

Офисные вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, \$/кв.м/год
<b>значение</b>	1 636	530	1 022	0,62	504
<b>к IV кв.2012</b>	- 15%	- 19%	- 21%	- 8%	+ 3%
<b>к I кв.2012</b>	- 27%	- 28%	- 30%	- 5%	+ 6%