



**Министерство земельных и имущественных отношений
Республики Татарстан**

МОНИТОРИНГ ЦЕН

***ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ,
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
АРЕНДНЫХ СТАВОК***

по состоянию на 01.12.2009 г.

**Казань
Декабрь - 2009**

1. Обзор рынка коммерческой недвижимости Республики Татарстан в 2009 году

Рынок недвижимости уже год находится в условиях финансово-экономического кризиса. Повсеместная оптимизация структуры затрат привела к таким последствиям как сокращение штатов сотрудников, сокращение крупными компаниями количества филиалов и представительств, а также дополнительных офисов. Всё это не могло не оказать влияния на рынок коммерческой недвижимости.

За этот период основным трендом рынка было ожидание снижения цены. Покупатели ждали этого момента с удовольствием, продавцы – с тревогой. Цены, тем не менее, корректировались вниз – по разным сегментам недвижимости в разной степени.

Так, **средние цены предложений на офисные помещения снизились на 8-10%**. Если в начале года средняя стоимость офисных помещений составляла 45,5 тыс.руб./кв.м., то на декабрь - 41 тыс.руб./кв.м., а в сентябре цена упала до 40 тыс.руб./кв.м.

Сильнее всего **снизились цены на торгово-сервисные помещения – в среднем на 24%** (с 57 тыс. руб. до 43 тыс. руб. за кв.м.).

Помещения производственно-складского назначения снизились на 15% (с 22,5 тыс.руб. до 19 тыс.руб. за кв.м.).

При этом почти во всех сегментах наблюдалось общее снижение до сентября 2009 года, потом начался незначительный рост. Также эксперты констатируют некоторое увеличение спроса после долгого застоя на рынке.

Рынок офисной недвижимости.

Общий фонд офисных помещений Казани представлен более чем 50 бизнес - центрами общей площадью более 200 тыс. кв.м., из которых около 70 тыс.кв.м. можно отнести к качественным офисным предложениям, а также многочисленных неспециализированных предложений. Общая площадь коммерческих объектов оценивается, по данным большинства исследователей рынка офисной недвижимости, примерно в 350 - 400 тыс. кв.м. По обеспеченности офисными помещениями на тысячу жителей Казань занимает четвертое место среди других городов России, уступая лишь Москве, Санкт-Петербургу и Екатеринбургу.

Что касается цен на офисную недвижимость, то они значительно разнятся в зависимости от района месторасположения. **В деловой зоне города** (Вахитовский район, префектура «Казанский Посад») стоимость офисных помещений в зависимости от класса офисов, этажности, площади помещений колеблется **от 40 тыс.руб. до 120 тыс. руб./кв.м.** (ул.Баумана, К.Маркса, Лево-Булачная, Право-Булачная, Островского и т.д.). При этом стоимость офисных помещений с «черновой» отделкой стала приближаться к стоимости готовых к эксплуатации объектов. Так, по ул.Баумана предлагаются 1000 кв.м. офисных помещений в «черновой» отделке по цене 50 тыс.руб./кв.м. Анализ рынка показал, что в основном имеются

предложения по продаже офисных помещений в небольших офисных центрах и на первых этажах строящихся жилых зданий. Офисные площади в крупных офисных центрах, чаще всего, предлагаются в аренду.

В других районах города (Советский, Приволжский, Московский и т.д.) стоимость офисных помещений заметно ниже, чем в центре. Стоимость 1 кв.м. офисных площадей здесь колеблется в пределах 20 – 60 тыс. руб. (ул. Фучика, Восстания, Декабристов, Чистопольская, пр.Победы и т.д.), при этом стоимость офисных помещений с «черновой» отделкой ниже, чем с «чистовой».

Площади, предлагаемые к продаже, варьируются от 15 кв.м. до 1000 кв.м. Столь же значителен разброс по ценам.

Рынок производственных помещений г.Казани развивается довольно устойчиво, хотя количество продаж относительно невелико. Одной из основных особенностей этого рынка является местоположение производственных объектов в черте города – в основном, они сосредоточены в промышленной зоне города и практически отсутствуют в центре. Такая тенденция характерна не только для Казани, но и для большинства крупных городов в России. Естественно, здания промышленного назначения имеются и в центре города, однако их доля не превышает 6-8 % от общего количества промышленных площадей города.

В целом, стоимость производственных и складских помещений колеблется **от 5 до 25 тысяч рублей за кв.м.** Как уже указывалось выше, большое значение имеет местоположение участка (центр, основные транспортные магистрали, промышленная зона), а также износ зданий. Так, минимальные цены (**1,2 – 2,5 тыс.руб.**) за единицу площади характерны для помещений, износ которых приближается к 60-70% и располагающихся в промышленной зоне города.

Третья особенность рынка производственных площадей Казани – реализация производственных помещений в составе имущественных комплексов, производственных баз, нередко с оборудованием. В состав имущественных комплексов зачастую входит и земельный участок. С одной стороны, приобретение производственной базы с земельным участком в собственности довольно выгодно, однако, с другой стороны, стоимость таких производственных баз может быть достаточно велика, чтобы отпугнуть потенциального покупателя или инвестора.

Таким образом, стоимость производственных помещений довольно резко колеблется. Во многом, цена предложений определяется наличием земельного участка в собственности и местоположением.

Следует также отметить, что благодаря бурному экономическому росту докризисных лет в Татарстане был запущен целый ряд частных и государственных проектов в области **индустриальной недвижимости.**

В подавляющем большинстве - это **логистические парки**: складские комплексы **Q-Park"** (п.Столбище, рядом с МА «Казань», на федеральной трассе Казань-Оренбург - **83 тыс. кв.м**), **"Биек Тау"** (Высокогорский район, на федеральной трассе М-7 - **159 тыс.кв.м**), **"Константиновский"**

(Высокогорский район, в 2,5 км восточнее с. Константиновка. - **15,7 тыс. кв.м**), склады **Поволжской логистической компании** (у трассы Казань - Оренбург - **15,4 тыс.кв.м**), "**Прогресса**" (Ново-Савиновский р-н г.Казань – **5 500 кв.м.**), "**Ринго-терминала**" (Ново-Савиновский р-н г.Казань - **5 346 кв.м.**) и технопарк "**Инвэнт**" (Лаишевский р-н, с.Столбище). Эти комплексы соответствуют классу «А».

В качестве государственных проектов можно выделить: **ОЭЗ "Алабуга"**, **Свияжский межрегиональный мультимодальный логистический центр**, технопарки "**Химград**", "**КИП-Мастер**", **IT-парк**, "**Идея Юго-Восток**", индустриальный парк "**Камские Поляны**". В отличие от логопарков, которые строились с нуля, эти технопарки родились в результате модернизации советской индустриальной недвижимости.

Общий объем предложения в Казани по промышленной недвижимости составляет более **500 тыс.кв.метров**. Экономический кризис приостановил реализацию ряда логистических проектов, а также заставил заниматься перепрофилированием складских помещений в условиях падения спроса.

Рынок торговой недвижимости.

В Казани сегодня работают **29 торгово-развлекательных центров**, их общая площадь – около **800 тыс. кв. метров**. Этот показатель ставит Казань на первое место в России по отношению торговых площадей на душу населения.

Тревожные сигналы о перегреве рынка в Казани появились уже давно, и вот теперь тенденция активного строительства торговых центров сменилась на противоположную: новые объекты не только не строятся, но даже не анонсируются. С начала 2009 года в Казани открылся только один **ТЦ "Азино"** (площадью около 15 тыс. кв. метров) и к Новому году планируется сдать "**Франт**" на Горках (площадью 40 тыс. кв. метров).

Площади в торговых центрах чаще предлагаются в аренду, чем выставляются на продажу.

1.1. Мониторинг цен на коммерческую недвижимость на 01.12.2009г.

Мониторинг цен объектов недвижимости (с учетом стоимости занимаемых земельных участков) составлен на основе анализа рыночных сведений о предложениях, полученных из средств массовой информации, и от независимых оценочных организаций с 01.06.2009 по 01.12.2009 г.

Город	Расположение	Административные (офисные, бизнес- центры)	Торговые, общественного питания	Производст- венные	Складские
Казань	Исторический центр	40 - 60	37 – 65	-	-
	Транспортные магистралы	25 – 45	30 – 50	12 – 15	10 -20
	Районы массовой жилой застройки	18 – 45	24 – 40	12 – 17	13 - 18
	Промышленная зона	16 – 25	19 -30	7 – 12	8 – 15
Альметьевск	Центральная часть города	18 – 45	20 – 50	15 – 23	15 – 25
	Районы массовой жилой застройки	13 – 40	18 – 43	13 -19	14 – 19
	Промышленная зона	12 – 27	15 – 29	6 – 12	6 – 14
Набережные Челны, Нижнекамск	Центральная часть города	20 – 40	18 – 45	9 – 15	7 – 15
	Районы массовой жилой застройки	17 – 28	16 – 30	6 - 10	6 – 10
	Промышленная зона	11 – 17	12 – 20	4 -10	4 – 10
Бугульма, Лениногорск	Центральная часть города	16 – 31	18 – 32	13 – 17	13 -17
	Районы массовой жилой застройки	14 – 24	15 – 24	10 -14	10 -14
	Промышленная зона	9 – 16	10 – 16	6 – 10	6 – 10
Чистополь	Центральная часть города	17 – 30	17 – 28	6 – 11	10 – 17
	Промышленная зона	10 – 19	10 – 19	5 – 10	6 – 12
Зеленодольск	Центральная часть города	11 – 18	12 – 22	7 – 11	6 – 10
	Промышленная зона	7 – 12	8 – 13	4 – 8	3 – 7
Агрыз, Буинск, Мамадыш, Менделеевск, Мензелинск, Нурлат, Елабуга, Заинск	Центральная часть города	6 – 10	8 – 15	5 – 9	5 – 9
	Промышленная зона	3 – 10	4 – 14	2 – 7	2 – 7
Прочие населенные пункты		6 – 12	7 – 11	3 – 7	1,5 – 6

2. Обзор рынка жилой недвижимости

2.1. Мониторинг первичного рынка жилья г.Казани

Первичный рынок жилой недвижимости является своеобразным локомотивом рынка жилой недвижимости в целом. От того, как много строится и вводится в эксплуатацию жилых многоквартирных домов и по каким ценам продаются квартиры в этих домах, зависит и вторичный рынок жилья.

В этом году цены на недвижимость были рекордно низкими за последние несколько лет, в некоторых случаях они приблизились к уровню себестоимости. Но в процентном отношении в Казани падение было не столь серьезным, как в городах, где стоимость жилья до кризиса была сильно завышена. В среднем падение цен за год составило **от 10-15% до 20-25%** в случае срочной продажи или неликвидных объектов, которые выставались с хорошей скидкой.

Выгоднее всего квартиры можно было приобрести в конце весны - начале лета. Сильно подешевели квартиры «эконом»-класса: летом квартиру в новостройке в районе РКБ можно было приобрести за 25,0 тыс. рублей за 1 квадратный метр. Основной причиной такого снижения цен является снижение спроса, причиной которого стал уход крупных инвесторов, а также приостановка строительства по большинству строек.

Однако стоит сказать и то, что по сравнению с «эконом»-классом цены на дорогие квартиры «бизнес» и «элит»-класса практически не изменились: цены несколько снизились в первые месяцы кризиса, а затем даже несколько выросли. На хорошие скидки в этом сегменте рассчитывать не приходилось, поскольку жилья высокой степени комфортности в Казани строится не много, а на потенциальных покупателях такого жилья экономическая встряска отразилась минимально.

С осени 2009 года застройщики и риэлторы стали замечать рост интереса к новой недвижимости и увеличение числа сделок. Впрочем, о резком скачке речь не идет, скорее строители хотят компенсировать затраты на строительство, за то время пока цены снижались или стояли на месте. Поэтому повышение цен на строящееся жилье на уровне 10% от нынешней стоимости вполне ожидаемо.

Таблица цен предложений первичной недвижимости по г. Казань, по состоянию на декабрь 2009г., тыс. руб./кв.м.

Степень готовности жилья	Авиастроительный район	Вахитовский район	Кировский район	Московский район	Ново-Савиновский район	Приволжский район	Советский район
Сданное жилье	32,4	52,6	33,8	25,7	37,5	31,8	35,5
Рост/снижение с 01.04.09	-4,2%	14%	3,1%	-20,9%	-1,8%	-7,7%	-5,5%
Строящееся жилье	32,2	43,0	34,3	32,2	35,4	29,8	37,5
Рост/снижение с 01.04.09	3,9%	0%	6,9%	-15,5%	-6,2%	-6,1%	-9,6%

Наиболее высокие цены на первичном рынке сложились в Вахитовском районе Казани. Самые низкие цены, особенно на строящееся жилье (мало желающих покупать жилье на ранних этапах строительства) – в Московском, Авиастроительном и Приволжском районах.

Мониторинг вторичного рынка жилья г.Казани

В 2009 году вторичный рынок жилой недвижимости был отмечен не только спадом цен, но и застоём на рынке. Спрос был сосредоточен на наиболее востребованной недвижимости: одно-, двухкомнатных квартирах. Скидки во время торга доходили до 30%. Объём предложений на рынке вторичного жилья в первом полугодии повысился, и ко второму полугодью стал снижаться. Связано это с тем, что владельцы квартир, почувствовав снижение стоимости своего жилья, предпочли отложить продажу до лучших времен. В среднем цены на жилье на вторичном рынке Казани упали на **12-15%**.

На сегодня остается стабильный спрос на однокомнатные и двухкомнатные квартиры в новых домах (до 5 лет) в Ново-Савиновском и Приволжском районах города. Больше всего на рынке цены упали на «хрущевки». Менее всего пострадала стоимость однокомнатных и двухкомнатных «ленинградок». Одной из причин того, что в Казани одна из самых низких цен на вторичном рынке жилья видится слабая платежеспособность населения Татарстана.

Таблица цен предложений вторичной недвижимости по г. Казань, по состоянию на декабрь 2009г., тыс. руб./кв.м.

Дата	Авиастроительный р-н			Вахитовский р-н			Кировский р-н			Московский р-н			Ново-Савиновский р-н			Приволжский р-н			Советский р-н		
	1-к	2-к	3-к	1-к	2-к	3-к	1-к	2-к	3-к	1-к	2-к	3-к	1-к	2-к	3-к	1-к	2-к	3-к	1-к	2-к	3-к
янв.09	41,6	31,5	35,5	42,8	42,9	46,1	42,1	34,9	32,9	41,6	41,1	38,8	45,5	40,4	40,3	43,2	39,2	38,1	43,9	38,1	38,6
апр.09	36,4	33,9	33,5	41,5	41,0	39,4	37,8	33,0	31,2	40,5	36,8	34,5	41,8	37,6	36,9	40,6	36,4	35,5	40,5	36,4	37,5
июл.09	34,2	33,0	30,7	39,0	38,1	36,2	35,9	31,9	31,8	37,5	35,4	34,2	37,7	35,6	35,8	38,0	35,6	31,8	40,1	35,0	35,2
ноя.09	35,3	31,1	29,2	42,2	44,4	37,9	37,9	30,1	30,9	41,0	36,8	33,2	40,1	37,6	39,3	39,4	36,6	31,7	41,1	36,1	34,5
Темпы роста (снижения) с 1.01.09, %	-15,1%	-1,3%	-17,7%	-1,4%	3,5%	-17,8%	-10,0%	-13,8%	-6,1%	-1,4%	-10,5%	-14,4%	-11,9%	-6,9%	-2,5%	-8,8%	-6,6%	-16,8%	-6,4%	-5,2%	-10,6%

В 2010 году, учитывая стабилизацию экономики, ожидается повышение покупательской активности на рынке жилой недвижимости. В перспективах ближайших трех месяцев возможны незначительные изменения цен в пределах 3-5% в большую или меньшую сторону. По окончании первого квартала 2010 года цены стабилизируются. Цена жилой недвижимости будет во много определяться действиями государства и банков в отношении развития программ ипотечного кредитования.

2.2. Средний уровень цен на рынке жилья г. Набережные Челны по состоянию на декабрь 2009г.

Количество комнат	Район			
	ГЭС	ЗЯБ	Новый город	Сидоровка
1	27 500	28 200	30 000	24 900
2	26 300	26 500	27 800	23 100
3	26 000	25 000	26 700	22 000
4	25 900	25 000	27 400	20 500

Набережные Челны попали в рейтинг городов с самым дешевым жильем среди крупных городов России (менее 30 тыс. руб. за 1 кв.м.).

3. Обзор рынка земельных участков Республики Татарстан.

Кризис сказался и на рынке земельных участков – по сравнению с прошлым годом объем продаж земельных участков сократился. В ожидании падения цен на землю покупатели снизили свою активность. Волна инвестиционных покупок земли для последующей перепродажи сошла на нет.

Что касается динамики цен на землю, то она несколько иная, чем цены на недвижимость. Стоимость земли снизилась, но специфику снижения диктуют правила земельного рынка: максимальный дисконт достигает 10-20%, причем на хорошие участки скидку получить трудно. Наиболее востребованные направления вообще не упали в цене, продавцы предпочитают держать цены на прежнем уровне. В среднем по республике рыночные цены на землю с начала года снизились на **15%**.

По-прежнему наиболее высока стоимость земельных участков **в Казани**: диапазон цен на участки **в центре** составляет **от 8 до 25 тыс.руб.** за кв.м., **в историческом центре** – **до 35 тыс.руб.** за кв.м.

Несколько ниже цены на участки, расположенные **вдоль основных транспортных магистралей** города – **от 6 до 15 тысяч рублей** за квадратный метр, в местах **массовой жилой застройки** – **от 2,5 до 12 тысяч.**

На земли **в промышленной зоне** Казани цены значительно ниже: **1,5 – 3,5 тыс.руб./кв.м.**

Земли больше не производят, но участков, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство становится больше. Перевод земель сельскохозяйственного назначения в категорию ИЖС – одна из государственных мер по стимулированию жилищного рынка, идет процесс по включению земельных участков сельхозназначения в границы населенных пунктов. Активнее всего перевод земель идет в Лаишевском и Зеленодольском районах. Земля рядом с Казанью будет востребована всегда, так как это активно развивающееся направление с точки зрения транспортной доступности и инфраструктуры. Средняя стоимость участков

для индивидуального строительства в черте Казани начинается от 600 тыс.руб. до 1 миллиона рублей.

Помимо близости к городу есть понятие престижности некоторых мест, что связано с дефицитом свободных земельных участков в этих районах, а также хорошими экологическими характеристиками.

3.1. Мониторинг незастроенных земельных участков (земли населенных пунктов).

Мониторинг цен на незастроенные земельные участки составлен на основе цен предложений, полученных из печатных изданий о недвижимости, и от оценочных фирм с 01.06.2009 по 01.12.2009г.

		<i>тыс.руб. за м²</i>	
Город (район)	Месторасположение	Минимальная стоимость	Максимальная стоимость
Казань	Исторический центр	8,0	35,0
	Транспортные магистрали	6,0	15,0
	Районы массовой жилой застройки	2,5	12,0
	Промышленная зона	1,5	3,5
Альметьевск	Центральная часть города	1,4	12,0
	Районы массовой жилой застройки	1,2	8,0
	Промышленная зона	0,5	3,0
Набережные Челны, Нижнекамск	Центральная часть города	1,5	8,0
	Районы массовой жилой застройки	1,1	6,0
	Промышленная зона	0,2	0,5
Верхнеуслонский район		0,3	2,3
Высокогорский район		0,3	1,5
Зеленодольский район		0,4	3,5
Лаишевский район		0,3	3,2
Пестречинский район		0,3	2,0
Рыбно-Слободский район		0,25	0,8

С 01.01.2009 г. в связи с принятием постановления Кабинета Министров РТ от 31.12.2008г. №951 действуют результаты новой государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов (кроме г.Казань).

4. Обзор рынка аренды недвижимости в Казани и Татарстане

Аренда офисных помещений

Ситуацию на рынке коммерческой недвижимости сегодня нельзя оценить однозначно. Некоторые арендодатели снижают цены за аренду офисов, учитывая нестабильное экономическое положение во всех сферах бизнеса. Такую ситуацию можно наблюдать не только в сфере офисной недвижимости Казани, но и в других сегментах недвижимости.

Проблемы с заполняемостью возникают едва ли не во всех классах офисных объектов. Наиболее благополучно чувствуют себя собственники, которые вошли в кризис с объектами, заполненными арендаторами, и которым удалось найти компромиссное решение по уровню арендных ставок. Сложнее всего пришлось владельцам новых объектов, характеризующихся недостаточно удобной транспортной развязкой и наличием пустующих помещений без отделки.

Несмотря на относительное снижение арендных ставок, Казань остаётся одним из самых дорогих городов в стране в плане цен на недвижимость. Не отстают от столицы и другие крупные города Татарстана. К примеру, стоимость аренды офиса в центральном 9-этажном бизнес-центре города Набережные Челны достигает 1000 руб. в месяц за 1 кв.м. За эту же цену можно арендовать офис в таких престижных деловых центрах Казани, как «Корстон» или «Сувар-плаза».

Челнинский бизнес-центр и по техническим характеристикам не уступает офисным центрам столицы: 9 этажей, высокие потолки, офис-сервер, лифт, служба управления и эксплуатации, круглосуточная охрана, все коммуникации, удобные подъездные пути, кафе, зал совещаний, собственная трансформаторная подстанция, парковка. А среднем квадратный метр в офисном помещении стоит 300 руб. в месяц. Но это заявленная цена, в процессе переговоров стороны обычно снижают стоимость арендной платы.

В третьем по величине городе Татарстана, **Нижнекамске**, также можно арендовать достойный, отвечающий современным параметрам офис, причём по более доступной цене: в крупнейшем 5-этажном торгово-офисном комплексе Нижнекамска **арендная ставка составляет от 300 до 600 руб. за 1 кв.м.**

В Зеленодольске, близко расположенном к Казани, также есть несколько офисных центров. Ценовая категория офисов разная: в 4-этажном бизнес-центре "Валентина" арендовать офис можно по цене **от 400 до 600 рублей**, арендная ставка в менее крупных офисных комплексах будет составлять **от 180 до 250 руб.** за кв.м. в месяц.

По мнению аналитиков в настоящее время потребность в офисах сократилась. Дальнейшее же развитие ситуации зависит от экономической ситуации в стране. Некоторые сегменты рынка аренды офисов упали. Цена на самую дорогую аренду снизилась. Для "мелких" клиентов цена осталась прежней, потому что не выгодно понижать цену на однокомнатный офис. Для "крупных" клиентов снизилась цена на аренду офисов.

Аренда помещений в торговых центрах

В Казани работают сегодня 29 торгово-развлекательных центров, их общая площадь – около 800 тыс. кв. метров. В некоторые выстроилась очередь из арендаторов, некоторые стоят полупустые и не могут сдать площади даже только за коммунальные услуги. Всего вакантных торговых площадей в городе, по оценкам специалистов, около 20%.

По данным Татарстанстата оборот розничной торговли по сравнению с прошлым годом потерял всего 2,1%. При этом доля рынков в объеме этого оборота практически не изменилась: до кризиса, с января по октябрь 2008 года, она была 8,2%, за такой же период 2009 года – 8,1%. Жители столицы Татарстана, как и раньше, посещают торговые центры, правда, делают более экономные покупки.

Наибольшей популярностью пользуются дисконт-центры, поэтому у них практически нет проблем с арендаторами. Так, в торговом центре "XL" осенью т.г. появились новые ритейлеры: Nike и O'stin. В торговом центре "Тандем" также заполнены все площади.

В ТЦ "Мега" одни из самых высоких арендных ставок в Казани: **1500 - 3000** рублей за 1 кв. метр в месяц (плата зависит от этажа, проходимости места, профиля арендатора). В целом в крупных торговых центрах Казани арендная плата составляет **от 800 до 2000 рублей**.

Однако, в городе есть и прямо противоположные примеры торговых центров, где сдать площадь в аренду трудно. Во многом это происходит из-за неудачного местоположения новых магазинов и жесткой конкуренции. До кризиса многие компании почти одновременно начали в Казани строить торговые центры, иногда не зная, что рядом строится подобный объект, как следствие - борьба за покупателей одного и того же района.

Например, в конце лета на улице Петербургской закрылся "Детский мир", в котором незанятыми были большинство торговых площадей: в апреле съехал крупнейший арендатор "Санта-хаус", еще раньше – "Модис". Специалисты связывают данную ситуацию с тем, что рядом с "Детским миром" открылся торговый центр "Кольцо", который перетянул покупательские потоки на себя. Также после открытия "Кольца" сократилась торговля на соседней улице Баумана, где расположено много бутиков и магазинов. В результате здесь рост арендных ставок сначала остановился, а затем площади стали и вовсе дешеветь.

Хотя пустующих торговых площадей становится в Казани все больше, управляющие торговыми центрами не спешат снижать ставки. Арендаторы просят дисконт в 30-40%, на деле скидки не превышают 10%.

Все чаще арендаторы платят **проценты с оборота** – при этом фиксированная ставка или снижается, или от нее совсем отказываются. Процент зависит от профиля ритейлера и составляет, как правило, от 4,5% до 12%. Год назад, до кризиса, на такие схемы никто из собственников не соглашался. Как не соглашались они и на другую меру – арендные каникулы. Так, ТЦ "Бэхетле" предлагает арендаторам на втором этаже своего торгового центра на Оренбургском тракте (площадь 1645 кв. метров)

такие условия: первые полгода для мебельного оператора ставка аренды составит 150 рублей за 1 кв. метр в месяц без коммунальных платежей, затем – от 500 рублей.

Сегодня в Казани предлагается много встроенно-пристроенных помещений под магазины и офисы по цене **400-600 рублей в месяц** за один квадратный метр, на центральных и оживленных улицах – по **800 - 1000 рублей**.

4.1. Мониторинг арендных ставок в г.Казани на 01.12.2009

Тип помещений	руб./мес.	
	Коммерческая недвижимость	Государственная недвижимость
Офисные		
В бизнес - центрах (центр деловой активности г.Казани)	300 – 1200	-
В административных зданиях с евроремонтом, парковкой а/м и т.д., расположенных в центральной части города	250 – 600	450
В административных зданиях с евроремонтом, парковкой а/м, расположенных вблизи основных транспортных магистралей города	200 – 550	285 – 450
В административных зданиях в районах массовой жилой застройки	100 - 350	285
Под кафе, рестораны		
Бывшие столовые, встроенно-пристроенные помещения	250 – 900	285
Производственные		
Под промышленное производство	90 – 250	80 – 160
Складские		
	40 – 250	90 – 170
Торговля /сервис		
В магазинах и торговых центрах	300 – 1500	-
Торговые, торгово-офисные помещения, расположенные на 1-ом или в цокольном этажах жилых домов	150 - 700	410

- Средняя цена 1 кв.м. республиканских помещений рассчитана в соответствии с постановлением КМ РТ от 09.09.2005г. № 444.

4.2. Мониторинг арендных ставок в районах Республики Татарстан на 01.12.2009 г.

(руб./кв.м. в месяц)

Наименование городского округа, муниципального района	Средняя стоимость аренды 1 кв.м в месяц	
	муниципальной площади	коммерческой площади
Азнакаевский район	131	430
Аксубаевский район	175	200
Актанышский район	31	70
Алькеевский район	98	120
Алексеевский район	160	180
Альметьевский район	135	500
Апастовский район	43	160
Арский район	87	100
Атнинский район	40	80
Бавлинский район	250	300
Балтасинский район	70	100
Бугульминский район	54	100
Буинский район	100	225
Верхне-Услонский район	62	80
Высокогорский район	146	230
Дрожжановский район	41,63	145
Елабужский район	150	450
Заинский район	175	200
Зеленодольский район	100	250
Кайбицкий район	48	50
Кукморский район	105	250
Лаишевский район	90	120
Лениногорский район	216	500
Менделеевский район	101	125
Мензелинский район	200	300
Муслюмовский район	48	55
Набережные Челны	238	500
Нижнекамский район	155	500
Новошешминский район	92	100
Нурлатский район	209	250
Пестречинский район	125	280
Сабинский район	100	140
Сармановский район	106	150
Тетюшский район	40	50
Тукаевский район	80	85
Тюлячинский район	60	90
Черемшанский район	51	95
Чистопольский район	100	330
Ютазинский район	105	150

* Средняя стоимость аренды 1 кв.м. муниципальных помещений рассчитана по данным отчетов палат земельных и имущественных отношений

5. Ставка рефинансирования Центробанка РФ на 28.12.2009г.

В течение 2009 года Центральный банк РФ 10 раз снижал ставку рефинансирования. Последнее снижение состоялось 28.12.2009г., на сегодня ставка рефинансирования **составляет 8,75% годовых.**

Срок, с которого установлена ставка	Размер ставки рефинансирования (% годовых)	Документ, в котором сообщена ставка
с 28 декабря 2009 г.	8,75 9	Указание ЦБ РФ от 24.12.2009 N 2336-У
с 25 ноября 2009 г.	9 9	Указание ЦБ РФ от 24.11.2009 N 2336-У
с 30 октября 2009 г.	9,5	Указание ЦБ РФ от 29.10.2009 N 2313-У
с 30 сентября 2009 г.	10	Указание ЦБ РФ от 29.09.2009 N 2299-У
с 15 сентября 2009 г.	10,5	Указание ЦБ РФ от 14.09.2009 N 2287-У
с 10 августа 2009 г.	10,75	Указание ЦБ РФ от 07.08.2009 N 2270-У
с 13 июля 2009 г.	11	Указание ЦБ РФ от 10.07.2009 N 2259-У
с 5 июня 2009 г.	11,5	Указание ЦБ РФ от 04.06.2009 N 2247-У
с 14 мая 2009 г.	12	Указание ЦБ РФ от 13.05.2009 N 2230-У
с 24 апреля 2009 г.	12,5	Указание ЦБ РФ от 23.04.2009 N 2222-У