Министерство земельных и имущественных отношений

Республики Татарстан

МОНИТОРИНГ ЦЕН

ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ,

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,

АРЕНДНЫХ И ДЕПОЗИТНЫХ СТАВОК

по состоянию на 01.07.2010 г.

Казань

Июль - 2010

1. Обзор рынка коммерческой недвижимости Республики Татарстан в I полугодии 2010г.

В 1 полугодии 2010 года рынок коммерческой недвижимости стабилизировался. Цены на недвижимость перестали падать, хотя количество предложений в начале года оставалось на уровне конца 2009года. Таким образом, мнение большинства специалистов рынка недвижимости подтвердилось – падение цен будет достаточно кратковременным и к концу 2010года цены на недвижимость могут оказаться на докризисном уровне. Такое утверждение вполне обосновано – уровень ежегодной инфляции в России не опускается ниже 7-9% в год, а значит, растут цены на стройматериалы, заработную плату, энергоносители и т.д. Так или иначе, себестоимость строительства, хоть и небольшими темпами, растет, и как следствие, стоимость коммерческой недвижимости не может не реагировать на рост стоимости строительства. Если в середине 2000-х годов срок окупаемости офисных центров составлял 6-7 лет, в настоящее время он доходит до 10-15 лет. Такой процесс вполне естественен – увеличение сроков окупаемости строительства может привести к «замораживанию» строительства коммерческой недвижимости, что может, в конечном итоге привести к дефициту площадей, а значит и к дальнейшему росту цен.

Рынок офисной недвижимости

Согласно общепринятой классификации офисные помещения и здания подразделяются на классы: А, В, С, Д. Общий фонд офисных помещений в г. Казани, по мнению специалистов рынка коммерческой недвижимости, составляет около 350-400 тыс. кв.м. По республике таких данных не имеется, так как сложно определить площади офисов классов С и Д в районных центрах и др. населенных пунктах республики. Достаточно крупные офисные центры имеются в городах Наб. Челны, Нижнекамск, Альметьевск и др. площадью более 2-3 тыс. кв. м.

В г.Казани к офисам класса А относятся лишь «SUVAR – PLAZA» и «KORSTON», и с определенной долей условности бизнес-центр «Ибрагимовский» и «Булак». Особенностью помещений в таких бизнес - центрах является то, что они не фигурируют на рынке купли-продажи и все предложения относятся только к аренде.

Помещения классов В, С, Д предлагаются к продаже на рынке казанской недвижимости. Стоимость их варьирует, в основном, в зависимости от местоположения. Согласно традиционной схемы районирования Казани (исторический центр, транспортные магистрали, районы массовой жилой застройки, промышленная зона) меняется и стоимость офисных помещений. Максимальная цена характерна для офисов класса В в Вахитовском районе г.Казани. Стоимость 1 кв. м. здесь

колеблется от 50-60 тыс. руб. (ул. Волкова, Достоевского) до 135 тыс. руб. (ул. Б.Красная, Баумана, Дзержинского). В зонах «транспортные магистрали» и «районы массовой жилой застройки» стоимость офисных помещений с евроотделкой не превышает, обычно, 80 тыс. руб. за 1 кв. м. (ул.Чистопольская, Меридианная и др.)

Стоимость офисов классов С, Д не превышает обычно 35-50 тыс. руб. за 1 кв. м. с учетом проведенного косметического ремонта помещений или с элементами евроремонта.

Другими ценообразующими факторами являются уровень отделки, этажность, наличие отдельного входа, парковок, площади офисных помещений.

В самом общем случае:

- офисы с черновой отделкой на 10-20% дешевле готовых к эксплуатации объектов;
- офисы с отдельным входом на 5-10% дороже помещений с единым входом (это утверждение не относится к офисным центрам класса В);
- зависимость цены от этажности неоднозначна и зависит, чаще всего, от вида деятельности собственника или покупателя и количества клиентов конкретного бизнеса;
- чем меньше площадь, тем дороже цена за 1 кв.м.

В условиях кризиса повышался спрос на офисные помещения в промышленных и жилых районах города, где лучше транспортная доступность, больше парковочных мест и, разумеется, более низкие цены на недвижимость. В настоящее время определенным спросом пользуются офисные помещения на первых этажах жилых зданий, где цены несколько ниже, чем в специализированных офисных центрах.

Что касается других городов РТ, то цены на офисную недвижимость, не превышают обычно 50 тыс. руб. Это относится прежде всего к гг. Набережные Челны, Альметьевску, Зеленодольску, Нижнекамску.

В других населенных пунктах РТ, стоимость офисов не поднимается выше 30 тыс. руб. Минимальные цены в крупных городах не опускаются ниже 15-20 тыс. руб. и зависят, как и в случае Казани, от местоположения, уровня отделки, площади.

Рынок торговой недвижимости

Обеспеченность торговыми площадями на 1000 жителей республики составляет 580 кв. м., в том числе по г.г. Казани и Наб. Челны – более 800 кв. м. Это один из самых высоких показателей среди российских городов (впереди только г. Москва и Санкт-Петербург). По мнению специалистов рынка коммерческой недвижимости в г.Казани и в ряде крупных городов республики имеет место переизбыток торговых площадей.

По данным официального портала мэрии г. Казани общий объем торговых площадей за период с 2004 по 2009гг. увеличился в 1,5 раза и на начало 2010 года составил около 1079 тыс. кв.м. (включая рынки). Для рынка

торговых площадей республики и, в частности, г. Казани, характерно наличие:

- крупных современных торгово - развлекательных центров площадью в несколько десятков тысяч квадратных метров (Парк-Хаус, Тандем, Кольцо и т.д.);
- относительно небольших отдельно стоящих торговых центров;
- магазинов и торговых точек на первых этажах жилых зданий;
- небольших отдельно стоящих торговых точек (киоски, павильоны и т.д.).

Торговые площади в торгово-развлекательных комплексах редко фигурируют на рынке продаж – в основном эти площади предлагаются в аренду. Торговые площади других групп имеют место быть на рынке коммерческой недвижимости и, особенно - небольшие торговые центры и магазины в жилых зданиях.

В отличие от офисных помещений на цены меньшее внимание оказывает отделка. На рынке торговых площадей, чаще всего, фигурируют площади с «черновой отделкой» и экономичной до улучшенной. Для таких торговых площадей характерны небольшие стоянки, либо отсутствие таковых, торговые площади, обычно не превышают 500-1000 кв. м., они расположены преимущество в центре города и в районах массовой жилой застройки. В Вахитовском районе, и особенно в префектуре «Казанский посад», цены максимальны и доходят до 90-120 тыс. руб. (ул.Баумана, маг. «Подарки», т.к. «Родина», ул.Левобулачная, Правобулачная и т.д.). Минимальные цены, обычно, не опускаются ниже 40-45 тыс. руб. В Новосавиновском, Московском и Приволжском районах цены варьируют в пределах 30 -80 тыс. руб. (ул.Чистопольская, Меридианная, Зорге и др.) при средних ценах 40-45 тыс. руб. за 1 кв. м. Минимальными ценами торговая недвижимость характеризуется в Кировском и Авиастроительном районах. Здесь цены колеблются в пределах 20-50 тыс. руб. за 1 кв. м. (ул.Айдарова, Беломорская, Адмиралтейская и др.), при средних ценах 30-40 тыс. руб. за 1 кв. м.

В других городах и населенных пунктах республики цены заметно ниже, чем в г.Казани. В Набережных Челнах, Альметьевске, Нижнекамске, Зеленодольске они редко достигают 50 тыс. руб. за 1 кв. м., в среднем составляя 30-40 тыс. руб. за 1 кв.м. В небольших городах и сельских населенных пунктах цены обычно не превышают 20 тыс. руб. за 1 кв. м., при минимальных ценах 8-10 тыс. руб. за 1 кв. м.

1.1. Мониторинг цен на коммерческую недвижимость на 01.07.2010г.

Мониторинг цен объектов недвижимости (с учетом стоимости занимаемых земельных участков) составлен на основе анализа рыночных сведений (предложений), полученных из средств массовой информации, и от оценочных фирм с 01.01.2010 по 01.07.2010 г.

тыс.руб. за м²

Город	Расположение	Административные (офисные, бизнес-центры)	Торговые, общественного питания	Производственные	Складские
Казань	Исторический центр	40 - 70	40 – 100	-	-
	Транспортные магистрали	25 – 50	30 – 60	12 – 15	10 -20
	Районы массовой жилой застройки	18 – 50	24 – 40	12 – 17	13 -18
	Промышленная зона	16 – 28	19 -30	7 – 12	9 -15
Альметьевск	Центральная часть города	19 – 50	20 – 55	15 – 23	15 – 25
	Районы массовой жилой застройки	14 – 40	17 – 45	13 -20	14 – 19
	Промышленная зона	12 – 27	15 – 29	5 – 12	4 – 14
Набережные Челны, Нижнекамск	Центральная часть города	21 – 40	20 – 50	9 – 15	7 – 15
	Районы массовой жилой застройки	15 – 30	16 – 31	6 - 10	6 - 10
	Промышленная зона	11 – 17	12 – 20	4 -10	4 – 10
Бугульма, Лениногорск	Центральная часть города	16 – 32	18 – 35	13 – 17	13 -17
	Районы массовой жилой застройки	14 – 24	15 – 25	10 -14	10 -14
	Промышленная зона	8 – 16	10 – 16	6 – 10	6 – 10
Чистополь	Центральная часть города	17 – 30	17 – 28	6 – 11	10 – 17
	Промышленная зона	10 – 19	11 – 19	5 – 10	6 – 12
Зеленодольск	Центральная часть города	10 – 18	11 – 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		5 – 12	6– 11	3 – 7	1,4 – 6

2. Обзор рынка жилой недвижимости

Цены на жилье в Казани начали плавно расти. Виной тому – реализация отложенного спроса, активизация ипотеки и поступление на рынок недвижимости «ветеранских» денег. Все это происходит на фоне уменьшения количества квартир в новых домах и отсутствия новых проектов (в кризисный 2009 год не была основана ни одна масштабная стройка, а лишь завершалось строительство начатых проектов), а также благодаря тому, что банки стали более лояльны, и снова заработала ипотека. Рост стоимости недвижимости сейчас идет в пределах инфляции, не более того. Такую ситуацию на данном этапе можно оценивать как стабильную. По мнению аналитиков, если в 2010 году не будет никаких глобальных потрясений, такая тенденция сохранится. Стоимость недвижимости до конца года будет расти, но, не выходя при этом за пределы роста инфляции.

Хочется отметить также, что повышение стоимости квадратного метра касается только квартир класса эконом и бизнес, но не элитного жилья. Это объясняется тем, что элитное жилье не меняло свою цену в кризис, как элитные квартиры продавались год назад за 5-7 миллионов, так они и сейчас стоят.

Министерство экономического развития РФ в проекте Федеральной целевой программы «Жилище» на 2010-2015 годы прогнозирует поступательный рост цен на жилую недвижимость. Так, по проекту министерства цены на жилье начнут расти с 2011 года на 2-5% ежегодно. Наибольший скачок цен ожидается в 2014 году, когда стоимость новостроек вырастет на 5,7%.

В проекте Федеральной целевой программы «Жилище» на 2010—2015 годы предполагается, что по итогам 2010 года жилье эконом-класса в России даже подешевеет — на 1,9%. Поступательный рост в размере 5%, заложенный в проекте – практически идеальное развитие рынка недвижимости. В реальности на увеличение либо уменьшение стоимости недвижимости оказывают влияние многие факторы, основной из них, конечно, платежеспособный спрос на жилье. Изменения цен на жилье напрямую зависит от доходов населения. Если растут доходы, значит, растут цены на квадратные метры, а если доходы снижаются, то и цены соответственно корректируются вниз.

Стоимость нового жилья со временем будет расти, а вот стоимость квартир в старых домах будет либо стоять на месте, либо снижаться. Произойдет так же расслоение по стоимости квадратного метра в зависимости от типа и качества жилья.

2.1. Мониторинг первичного рынка жилья г. Казани

Если судить по количеству предлагаемых квартир первичного рынка, то можно заметить почти одинаковое распределение предложения среди одно-, двух-, и трехкомнатных квартир. Это можно объяснить тем, что анализ строился на основе размещенных объявлений о продаже квартир в строящихся домах частными продавцами (дольщиками) и агентствами недвижимости, через которые компании-застройщики продают свои площади. Агентства недвижимости публикуют объявления о продаже не всех имеющихся квартир в продаже, а только по несколько в каждом сегменте, остальные предлагаются покупателям в процессе переговоров.

За 1 полугодие 2010 года на рынке первичной недвижимости, сданной в эксплуатацию, в среднем цены выросли примерно на 2,08%. Однако, если посмотреть в разрезе количества комнат строящегося жилья, то цены предложений на однокомнатные квартиры снизились на 3,43%, на двухкомнатные – на 0,95%, на трехкомнатные – на 2,65%. В рублях это общее изменение составило примерно 750 рублей за 1 кв.м.

Таблица цен предложений первичной недвижимости по г. Казань, по состоянию на июль 2010г., тыс. руб./кв.м.

Степень готовности жилья	Авиастроительный район	Вахитовский район	Кировский район	Московский район	Ново-Савиновский район	Приволжский район	Советский район
Сданное жилье	35,4	53,0	36,1	37,0	52,0	32,8	36,5
Рост/снижение с 01.12.09	9,26%	0,76%	6,80%	43,97%	38,67%	3,14%	2,82%
Строящееся жилье	31,0	44,5	32,4	30,7	35,4	32,5	34,5
Рост/снижение с 01.12.09	-3,73%	3,49%	-5,54%	-4,66%	0%	9,06%	-8,00%

2.2. Мониторинг вторичного рынка жилья г. Казани

Снижение цен предложений по вторичному рынку жилья в первом полугодии 2010 года прослеживается практически по всем районам города. Самым «дорогим» по-прежнему является квадратный метр жилья в Вахитовском и Новосавиновском районах, самыми «дешевыми» - Авиастроительный и Кировский районы, стоимость квартир в Приволжском, Московском и Советском районах держатся на одном уровне и отличаются от цен Вахитовского района в среднем на 10-15%.

Таблица цен предложений вторичной недвижимости по г. Казань, по состоянию на июль 2010г., 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	39,4	37,8	33	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	30,7	39	38,1	36,2	35,9	31,9	31,8	37,5	35,4	34,2	37,7	35,6	35,8	38	35,6	31,8	40,1	35	35,2
нобр.09	37	31,5	29,2	41,9	43,7	39,7	37	30,4	30,5	41,2	35,7	33,9	39,6	36	37,8	39,7	37	32,3	40,9	36,3	34,6
ноя.09	35,3	31,1	29,2	42,2	44,4	37,9	37,9	30,9	30,9	41	36,8	33,2	40,1	37,6	39,3	39,4	36,6	31,7	41,1	36,1	34,5
июн.10	39,7	32	31	46,2	40,7	41,2	41,6	34,3	31,1	41,2	35,9	35,2	42,2	38,8	35,1	43,6	37,3	33,9	42,3	36,5	35
Темпы роста (снижения) с 1.01.09 %	-4,57%	1,59%	-12,68%	7,94%	-5,13%	-10,63%	-1,19%	-1,72%	-5,47%	-0,96%	-12,65%	-9,28%	-7,25%	-3,96%	-12,90%	0,93%	-4,85%	-11,02%	-3,64%	-4,20%	-9,33%

2.3. Средний уровень цен на рынке жилья г. Набережные Челны

Таблица цен жилой недвижимости по г. Наб. Челны, по состоянию на июль 2010г., тыс. руб./кв.м.

Количество комнат	Район			
	ГЭС	ЗЯБ	Новый город	Сидоровка
1	32 754	32 544	32 694	26 797
2	28 066	27 744	29 226	24 657
3	26 767	26 530	27 647	24 805
4	28 027	24 910	27 330	23 557

Средняя стоимость 1 кв. метра жилой недвижимости в Набережных Челнах на июль 2010 года составляет 27,7 тыс. рублей.

3. Обзор земельных участков в Республике Татарстан

Постоянный рост цен на земельные участки в Республики Татарстан с 2002года приостановился в 2009году. Экономический кризис, так или иначе, сказался и на рынке земли в республике. В г.Казани, как впрочем и во всей республике, сложилась парадоксальная ситуация – свободных для застройки земель стало заметно меньше, однако цены на нее, если и не снизились, то остались на прежнем уровне. На первый взгляд объясняется эта ситуация довольно просто – заметно снизились объемы строительства, застройщики и инвесторы снизили активность и на земельном рынке. С другой стороны в ожидании оживления строительства, покупатели не снижают цены на земельные участки.

Для рынка земель поселений в республике характерны следующие основные черты:

1. Максимальные стоимости характерны для г. Казани. Здесь стоимость земли варьирует от 1000 руб. до 25 тыс. руб. за 1 кв.м. Стоимость земли зависит от назначения участка и местоположения. По назначению, цены возрастают по следующему ряду: земли ИЖС → земли промышленного назначения → земли под многоэтажное строительство → земли под строительство административно-торгового назначения.

В центре Казани (префектура «Казанский Посад») цены максимальны, в промышленной зоне города под соответствующее строительство не превышают 3-4 тыс. руб. за 1 кв.м.

2. Цены на земельные участки в гг.Альметьевск, Наб.Челны, Нижнекамск заметно ниже, чем в г.Казани. Общие закономерности ценообразования схожи с таковыми г.Казани. Стоимость земель производственного назначения варьирует от 100-200 руб. до 500-2000 руб. за 1кв.м., под строительство объектов административно-торгового назначения – до 5-7 тыс. руб. за 1 кв.м.

3. Заметно ниже цены на земельные участки в остальных населенных пунктах республики. При этом максимальные цены характерны для районов, наиболее приближенных к. г.Казани. Это Зеленодольский, Высокогорский, Лаишевский, Верхнеуслонский районы. Здесь стоимость земли может доходить до 2-3 тыс. руб. за 1 кв.м. Активно скупаются земли сельхозназначения, стоимость которых, при переводе в земли поселений, может возрасти в десятки раз. Так, цена предложения земель сельхозназначения в Лаишевском районе колеблется в пределах 20-50 руб. за 1 кв.м. В тоже время цена земли поселений варьирует от 300 до 3 500 руб. за 1 кв.м.

3.1 Мониторинг незастроенных земельных участки (земли населенных пунктов)

Мониторинг цен на незастроенные земельные участки составлен на основе цен предложений, полученных из печатных изданий о недвижимости.

тыс.руб. за м²

Город (район)	Месторасположение	Минимальная стоимость	Максимальная стоимость
Казань	Исторический центр	9,0	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**	1,5	12,0
	Районы массовой жилой застройки	1,3	8,0
	Промышленная зона	0,5	3,0
Набережные Челны,	**Центральная часть города**	1,6	8,5
Нижнекамск	Районы массовой жилой застройки	1,2	6,5
	Промышленная зона	0,25	0,5
Верхнеуслонский район		0,3	2,5
Высокогорский район		**0,3**	**1,5**
Зеленодольский район		**0,5**	**3,5**
Лаишевский район		**0,3**	**3,5**
Пестречинский район		**0,3**	**2,0**
Рыбно-Слободский район		**0,25**	**0,8**

Данные приведены по крупным городам Республики Татарстан и районам, прилегающим к столице РТ.

Несмотря на широкий выбор предложений жилых загородных комплексов, земельные участки под индивидуальное строительство продолжают быть востребованы.

Земельные участки, как ожидали многие потенциальные покупатели, в кризисное время подешевели. Однако снижение стоимости не было столь значительным – ряд собственников, в виду низкого прошлогоднего спроса просто сняли свои участки с продажи. В целом на рынке земельных участков по-прежнему остается существенная базовая характеристика для определения ценности земли – это месторасположение участка. Лишь потом покупатели оценивают форму участка, тип поверхности (ровная, холмистая), наличие коммуникаций, дороги, соседство и т.д.

Повышение цен на земельные участки под индивидуальное строительство в краткосрочной перспективе (до конца 2010г.) маловероятно, возможен лишь небольшой рост в ближайшие месяцы (до 5%) в связи с сезонностью. На сегодняшний день на рынке продажи земельных участков имеется довольно большой объем предложений, который только возрастет в ближайшие месяцы в связи отложенным в зимний период предложением собственников о продаже.

Что касается прогнозов повышения цен на земельные участки, существенный рост возможен к следующему весенне-летнему сезону (2011г.). Связано данное обстоятельство, во-первых, с оживлением ипотечного и потребительского кредитования, т.е. потенциальные покупатели, которые не могли себе позволить купить участок на собственные средства, смогут это сделать; во-вторых, рост цен на землю возможен в связи с будущим дефицитом жилья, сложившимся в кризисный период.

Средние цены на одну сотку земли в пригороде Казани:
пос. Привольный **200 000 руб./сот**., пос. Вороновка **200 000 – 250 000 руб./сот**., пос. Алтан **200 000 – 250 000 руб./сот.**

3.2. Мониторинг земельных участков сельскохозяйственного назначения

В связи с тем, что рынок земель сельскохозяйственного назначения еще недостаточно развит, мониторинг цен на земельные участки сельскохозяйственного назначения составлен на основе данных, полученных от муниципальных образований, из печатных изданий о недвижимости, а также средней кадастровой стоимости земель по районам республики.

Месторасположение (район)	Диапазон стоимости 1 га земли, тыс.руб.	
	От	До
Азнакаевский	13,1	40,3
Альметьевский	13,3	90,3
Агрызский	3,8	13,3

Аксубаевский	5,0	26,8
Актанышский	9,2	31,4
Алексеевский	9,0	32,4
Алькеевский	8,9	30,5
Апастовский	8,5	35,8
Арский	8,8	40,8
Атнинский	11,8	30,0
Бавлинский	9,6	25,2
Балтасинский	6,0	23,7
Буинский	10,2	38,0
Бугульминский	16,5	56,2
Верхнеуслонский	18,9	77,8
Высокогорский	15,4	52,5
Елабужский	6,2	21,0
Заинский	6,8	40,0
Зеленодольский	27,4	127,2
Кайбицкий	8,9	47,1
Камскоустьинский	6,3	24,6
Кукморский	7,5	31,9
Лаишевский	17,0	250,0
Лениногорский	14,3	55,0
Мамадышский	4,1	14,0
Менделеевский	14,9	50,7
Мензелинский	4,6	22,1
Муслюмовский	5,6	26,5
Нижнекамский	16,0	54,3
Новошешминский	7,4	18,0
Нурлатский	2,7	9,2
Пестречинский	20,0	110,0
Рыбно-Слободский	20,3	75,9
Сабинский	16,0	30,8
Сармановский	13,0	27,6
Спасский	11,5	45,1
Тетюшский	4,2	14,0
Тукаевский	15,4	52,3
Тюлячинский	4,1	14,0
Чистопольский	8,2	28,9
Черемшанский	9,9	24,0
Ютазинский	8,3	28,4

К основным факторам, формирующим стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения можно отнести: месторасположение, размер, конфигурация и рельеф земельного участка, а также показатели плодородия почв. Удаленность от городской черты сильно влияет на цену земельного участка.

Традиционно наиболее высокую стоимость имеют земельные участки в Зеленодольском, Лаишевском, Пестречинском и Верхнеуслонском районах.

4. Обзор рынка аренды недвижимости

За прошедшие годы аренда недвижимости получила большое развитие. Строились торговые площади и склады. Торговые помещения являются одним из видов предлагаемой в аренду коммерческих помещений города Казани и охватывают сразу ряд сфер бизнеса, имеющих принадлежность к торговле.

В настоящее время в Казани имеет место ситуация переизбытка торговых площадей. Это относится в равной степени, как к сегменту торговых центров, так и к сегменту стрит-рейтейл (нежилые помещения, расположенные на первой линии улиц и имеющие торговый профиль использования).

Однако следует отметить, что высокая обеспеченность торговыми площадями не означает, что их количество переходит в качество. Пустует некоторое количество неудачных торговых центров, построенных на фоне прежней активности арендаторов.

Сегодня рынок торговой недвижимости еще далек от того, чтобы объявить его «послекризисным». Очевидно, что он достиг дна и далее будет расти. Ставки на аренду торговых помещений в Казани с начала 2010 года упали по-разному. В наиболее успешных торговых центрах Казани цены вообще не поднимались и не снижались.

Торговые помещения условно разделяются сегменты стрит-ретейл и качественных торговых помещений в торговых центрах, а также по формату:

10-15 кв.м. – самая высокая арендная ставка, варьируется от **5 до 10 тыс. руб./кв.м./мес.** (арендаторы - диски, сувениры, подарки и т.п.);

менее 50 кв.м. – от 1500 до 3000 руб./кв.м./мес. (арендаторы – аптеки, салоны сотовой связи, кожгалантерея, ювелирные магазины);

от 100 до 300 кв.м. – 1100 - 1800 руб./кв.м./мес. (арендаторы - одежда, обувь);

от 300 до 1000 кв.м. – 900 - 1500 руб./кв.м./мес. (арендаторы – одежда, мебель, спортивные товары, товары для детей);

от 1000 до 3000 кв.м. – 400 - 800 руб./кв.м./мес. (арендаторы – супермаркеты, бытовая техника и электроника);

более 3000 кв.м. – 250 - 600 руб./кв.м./мес. (арендаторы – гипермаркеты, универмаги).

4.1. Мониторинг арендных ставок в г.Казани на 01.07.2010

руб./мес.

Тип помещений	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	456
В административных зданиях с евроремонтом, парковкой а/м, расположенных вблизи основных транспортных магистралей города	200 – 550	496
В административных зданиях в районах массовой жилой застройки	100-350	331
Под кафе, рестораны		
Бывшие столовые, встроенно-пристроенные помещения	250 – 900	331
Производственные		
Под промышленное производство	90 – 250	102 - 169
Складские		
Под склады	40 – 250	106 - 212
Торговля /сервис		
В магазинах и крупных торговых центрах	300 – 1500	-
Торговые, торгово-офисные помещения, расположенные на 1-ом или в цокольном этажах жилых домов	150-700	447

- *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 01.07.2010

руб./кв.м. в месяц

Наименование городского округа, муниципального района	**Средняя стоимость аренды 1 кв.м. в месяц**	
	муниципальной площади	**коммерческой площади**
Азнакаевский район	130	425

Аксубаевский район	175	200
Актанышский район	55	70
Альметьевский район	150	450
Апастовский район	47	160
Арский район	90	110
Атнинский район	48	90
Буинский район	100	225
Верхне-Услонский район	64	80
Дрожжановский район	50	120
Елабужский район	150	400
Зеленодольский район	100	250
Кайбицкий район	48	50
Кукморский район	105	250
Лениногорский район	200	450
Менделеевский район	100	125
Мензелинский район	200	300
Набережные Челны	240	500
Нижнекамский район	155	500
Тетюшский район	43	55
Тукаевский район	80	100
Черемшанский район	53	95
Чистопольский район	110	330
Ютазинский район	105	150

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

5. Ставка рефинасирования Центробанка РФ на 01.07.2010г.

В течение 2010 года Центральный банк РФ 4 раз снижал ставку рефинансирования. Последнее снижение состоялось 01.06.2010г., на сегодня ставка рефинансирования **составляет 7,75 % годовых.**

Срок, с которого установлена ставка	Размер ставки рефинансирования (%, годовых)	Документ, в котором сообщена ставка

с 1 июня 2010 г.	**7,75**	Указание ЦБ РФ от 31.05.2010 N 2450-У
с 30 апреля 2010 г.	**8**	Указание ЦБ РФ от 29.04.2010 N 2439-У
с 29 марта 2010 г.	**8,25**	Указание ЦБ РФ от 26.03.2010 N 2415-У
с 24 февраля 2010 г.	**8,75**	Указание ЦБ РФ от 19.02.2010 N 2399-У

Настоящий мониторинг разработан Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан при содействии Регионального отделения Российского общества оценщиков - Общества Оценщиков Татарстана.

В работе принимали участие:

Швецова Л.Г. – начальник отдела Минземимущества РТ

Камалова З.М. – ведущий советник отдела оценки Минземимущества РТ

а также члены Общества оценщиков Татарстана:

Найденов Л.И., Басыров Р.А., Удод Т.М, Гайнутдинов К.А.