Министерство земельных и имущественных отношений
Республики Татарстан

МОНИТОРИНГ ЦЕН

ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, АРЕНДНЫХ И ДЕПОЗИТНЫХ СТАВОК

по состоянию на 01.01.2011 г.

Казань
Январь - 2011

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

В связи с улучшением общей экономической ситуации в стране в 2010 году наблюдалось оживление рынка недвижимости, связанного с возвращением отложенного спроса, а также активизацией ипотечного кредитования. Об оживлении рынка в Республике Татарстан свидетельствует увеличение числа регистрационных действий с недвижимостью: по данным Росреестра увеличение зарегистрированных сделок произошло на 20%. В основном этот рост произошел за счет увеличения сделок с жилой недвижимостью (+35%). Вместе с тем, число сделок с нежилой недвижимостью сократилось на 17%. Сделки по регистрации земельных участков в целом по республике увеличились, но незначительно.

Рост арендных ставок и цен продаж, зафиксированный в 2010 году также свидетельствует об активизации игроков на рынке. Увеличившийся спрос на аренду помещений привел к сокращению уровня вакантных площадей. Спрос на рынке офисной недвижимости имел устойчивую тенденцию роста, начиная со второго полугодия 2010 года.

Рынок офисной недвижимости

Рост интереса к коммерческой недвижимости является вполне закономерным, так как произошло определенное улучшение ситуации в экономике, прежде всего, под влиянием роста госрасходов и инвестиций, выросли рынки ценных бумаг, выросли цены сырьевых рынков.

Рынок коммерческой недвижимости Казани стал также более привлекательным с тех пор, как Казань выиграла право проведения Универсиады-2013. В город приходят зарубежные инвесторы, которым нужны помещения под офисы - представительные и комфортные, с удобным местом расположения и отвечающие всем требованиям безопасности.

Проведя мониторинг и проанализировав динамику цен на коммерческую недвижимость, выявлена следующая тенденция: в центре города ставки на аренду офисной недвижимости растут не так стремительно, как в периферии города. То есть центры деловой активности начали смещаться из центра города на периферию и рост арендных ставок там существенно превышает темпы инфляции на сегодняшний момент. Спросом пользуется коммерческая недвижимость, находящаяся вблизи крупных магистралей и обеспеченная необходимым количеством парковочных мест. Так, нельзя не отметить Ново-Савиновский район, здесь арендные ставки офисных помещений класса «В» и «В+», расположенных по ул.Чистопольская, Меридианная и пр.Амирхана, составляют от 500 до

1000 руб. за кв.м., и часто превышают арендные ставки офисов данной категории, находящихсяся в центральной части города, и продолжают расти.

Конечно, не вся коммерческая недвижимость пользуется сейчас одинаковым спросом, так как инвесторов в качестве приобретений для последующей сдачи в аренду интересуют главным образом помещения, имеющие отдельный вход и расположенные на первых линиях оживленных магистралей, таких как улицы Ершова, Карла Маркса, Пушкина, Чистопольская, проспект Ямашева, проспект Амирхана. Преимуществом пользуются первые этажи, средние арендные ставки составляют 700 рублей за кв.м. в месяц.

Вообще же в Казани офис можно арендовать значительно дешевле, особенно если нет острой необходимости в расположении на 1 этаже и 1 линии. Наиболее распространенные расценки по городу – 350-450 рублей за квадратный метр.

Что же касается стоимости продажи офисных помещений, то средняя цена в Вахитовском районе Казани колеблется в диапазоне от 35,0 до 70,0 тыс. руб., максимальная цена достигает до 100 тыс. руб. за 1 кв. метр в помещениях на 1 линии.

В Ново-Савиновском районе средняя стоимость продажи 1 кв. метра на сегодня составляет от 25,0 до 55,0 тыс. руб., на 1 линии – до 70,0 тыс. руб.

В Московском, Приволжском и Советском районах офисные помещения можно приобрести от 18,0 до 50,0 тыс. руб. за 1 кв.м., а в Кировском и Авиастроительных районах - от 16,0 до 35,0 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 45,0 – 50,0 тыс. руб. за 1 кв. м., в среднем составляя 20,0 – 40,0 тыс. руб. за 1 кв.м. В небольших городах и сельских населенных пунктах цены не превышают 20,0 тыс. руб. за 1 кв. м., при минимальных ценах 8,0 - 10,0 тыс. руб. за 1 кв. м.

Рынок торговой недвижимости

Обеспеченность торговыми площадями на тысячу жителей Казани составляет порядка 850 квадратных метров, что превышает европейскую норму почти в полтора раза, которая составляет 500-600 квадратных метров на одну тысячу жителей. Вместе с тем, высокая обеспеченность торговыми площадями не означает, что их количество переходит в качество. В результате кризиса рынок торговой недвижимости разделился на два

сегмента: успешные торговые центры и помещения с продуманной концепцией и удачным расположением, площади в которых были востребованы и в самый пик кризиса (первая половина 2009 года), и торговые объекты, которые и по сей день простаивают без арендаторов. Пустует некоторое количество неудачных торговых центров, построенных на фоне прежней активности арендаторов в докризисные годы. В краткосрочной перспективе, без изменения концепции или ценовой политики, они будут по-прежнему пустовать. Успеху на перенасыщенном рынке будут способствовать продуманная концепция и хотя бы один якорный арендатор.

Проанализировав районы города, следует отметить, что слабо развита торговая недвижимость в Авиастроительном и Кировском районах - отсутствуют крупные торговые центры, и недостаточно развита инфраструктура, поэтому в данных районах уровень арендных ставок ниже, они составляют в среднем 400 руб. за 1 кв.м., стоимость продажи колеблется в пределах 20,0 – 40,0 тыс. руб. за 1 кв.м., тогда как в Вахитовском районе арендные ставки достигают 1500 руб. за 1 кв.м, а цены продажи, особенно в префектуре «Казанский посад» доходят до 90,0 – 100,0 тыс. руб. (ул. Баумана, маг. «Подарки», ТК «Родина», ул. Левобулачная, Правобулачная и т.д.), минимальные же цены не опускаются ниже 40,0 – 45,0 тыс. руб.

В Ново-Савиновском и Приволжском районах максимальная арендная ставка составляет 1000 руб. за 1 кв.м, а цена продажи торговых помещений находится в диапазоне 27,0– 60,0 тыс. руб. (ул. Чистопольская, Меридианная и др.).

В Московском и Советском районах максимальное значение арендной платы составляет 700 руб. за 1 кв.м. Что касается продажи торговых площадей, средние цены здесь находятся в пределах 25,0 – 45,0 тыс. руб.

В Набережных Челнах, Альметьевске, Нижнекамске, Зеленодольске они редко достигают 40,0 – 45,0 тыс. руб. за 1 кв.м., в среднем составляя 20,0 - 40,0 тыс.руб. за 1кв.м.

В небольших городах и сельских населенных пунктах цены не превышают 20,0 тыс. руб. за 1 кв.м., при минимальных ценах 8,0 – 10,0 тыс.руб. за 1 кв.м.

Рынок недвижимости складских и производственных помещений.

На рынке производственных помещений Казани количество продаж невелико. В основном, объекты сосредоточены в промышленной зоне города. Предложение на рынке складской недвижимости превышает спрос в несколько раз. Одна из причин в том, что федеральные ритейлеры сократили темпы своего развития, грузооборот уменьшился. Теперь арендаторов интересуют менее масштабные площади – до 1 500 кв. метров. Стоимость производственных и складских помещений в Казани колеблется от 7 до 20 тыс. рублей за 1 кв. метр, в зависимости от местоположения и износа зданий, а арендная ставка не превышает 300 руб. за 1кв.м.

Так, минимальные цены (1,5-2,5 тыс.) за единицу площади характерны для помещений, износ которых приближается к 60-70% и располагающихся в промышленной зоне города, арендные ставки по ним не превышают 50 руб. за 1кв.м.

Ещё одна 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.

В среднем в Казани цены на производственно-складскую недвижимость остались на уровне начала года, в районах жилой застройки их стоимость снизилась на 3,3%.

Классификация объектов недвижимости

В 2009 году Всероссийская гильдия управляющих и девелоперов (далее - ГУД) разработала и приняла базовую классификацию офисных и бизнес-центров на территории России. Главная цель данной классификации – маркетинговый анализ рынка офисной недвижимости крупных городов России, установление соответствия между заявляемыми классами и реально имеющимися в тех или иных объектах, а также экономическое обоснование уровня арендной платы.

В конце 2010 года ГУД провела сертификацию бизнес-центров Казани. На начало 2011 года в Казани классифицировано 15 бизнес-центров*.

Класс «А» присвоен 3-м офисным центрам:

1. Офисный центр «Сувар-Плаза»
2. Офисный центр «Корстон-Казань»
3. Офисно-деловой центр «Булак»

Класс «В+» присвоен 2-м офисным центрам:

1. ОАО «Инновационно-производственный Технопарк «Идея»
2. Бизнес-центр «Татария»

Класс «В» присвоен следующим офисным центрам:

1. Бизнес Центр на Ибрагимова
2. Офисный особняк на территории ТК «Петрушкин Двор» 3/8
3. Центральное офисное здание Технополиса «Химград»
4. Бизнес-центр на Столбова, 2
5. Бизнес-парк «Островский»
6. Бизнес-центр «Риолит-Офис»
7. Бизнес-центр «Астор-Офис»

Класс «С» присвоен 3-м офисным центрам:

1. Офисный центр по ул. Академическая
2. Офисный особняк на территории ТК «Петрушкин Двор» 3/4
3. Деловой центр на Маяковского.

*) данные по арендным ставкам представлены в разделе 4 «Обзор рынка недвижимости»

В 2011 году планируется проведение сертификации торговых помещений в зависимости от масштаба и формата.

В настоящее время наиболее часто применяют следующую классификацию торговых помещений:

I - торгово-развлекательные комплексы, торговые комплексы, торговые центры, мегамоллы, гипермоллы;
II - торговые комплексы, торговые центры, гипермаркеты;
III - супермаркеты и универсамы;
IV - салоны, мебельные центры, техноцентры и т.п.;
V - универмаги, гастрономы, промтоварные магазины и т.п.;
VI - павильоны и киоски;
VII - павильоны, киоски, "магазины-стекляшки";
VIII – бутики;
IX и **X** - нежилые помещения свободного назначения.

Следующим этапом будет проведение классификации складов и жилья. Специалисты ГУД уже разработали базовую общероссийскую «Классификацию жилой недвижимости», которая сейчас обсуждается и корректируется экспертами заинтересованного сообщества.

1.1. Мониторинг цен на коммерческую недвижимость на 01.01.2011г.

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 01.07.2010 по 01.01.2011 г.

тыс.руб. за м²

Город	Расположение	Административные (офисные, бизнес-центры)	Торговые, общественного питания	Производственные	Складские
Казань	Исторический центр	**35 - 70**	**40 – 100**	**-**	**-**
	Транспортные магистрали	**25 – 55**	**27 – 60**	**12 – 15**	**10 -20**
	Районы массовой жилой застройки	**18 – 50**	**24 – 40**	**10 – 17**	**13 -18**
	Промышленная зона	**16 – 28**	**19 -30**	**6 – 12**	**8 -15**
Альметьевск	Центральная часть города	**20 – 50**	**20 – 50**	**10 – 20**	**15 – 22**
	Районы массовой жилой застройки	**15 – 45**	**17 – 45**	**10 -15**	**10 -15**
	Промышленная зона	**12 – 25**	**15 – 25**	**5 – 10**	**4 – 14**
Набережные Челны, Нижнекамск	Центральная часть города	**21 – 40**	**20 – 50**	**9 – 15**	**7 – 15**
	Районы массовой жилой застройки	**15 – 30**	**15 – 31**	**6 - 10**	**6 - 10**
	Промышленная зона	**11 – 17**	**12 – 20**	**3 -10**	**4 – 10**
Бугульма, Лениногорск	Центральная часть города	**16 – 32**	**18 – 35**	**10 – 15**	**10 – 15**
	Районы массовой жилой застройки	**14 – 24**	**15 – 25**	**6 -10**	**6 -10**
	Промышленная зона	**7 – 15**	**10 – 16**	**4 – 8**	**4 – 8**
Чистополь	Центральная часть города	**15 – 30**	**17 – 28**	**6 – 11**	**10 – 17**
	Промышленная зона	**10 – 19**	**11 – 19**	**5 – 10**	**5 – 12**

Зеленодольск, Елабуга	Центральная часть города	**10 – 25**	**11 – 25**	**7 – 20**	**6 – 10**
	Промышленная зона	**7 – 12**	**8 – 13**	**4 – 8**	**3 – 7**
Агрыз, Буинск, Мамадыш, Менделеевск,	Центральная часть города	**6 – 12**	**8 – 15**	**5 – 10**	**5 – 10**
Мензелинск, Нурлат, Заинск	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

Мировой финансовый кризис отразился на рынке недвижимости существенным понижением цен на квартиры. Однако 2010 год оживил рынок жилья. Несмотря на то, что Казань стала лидером подорожания цен на рынке жилья в России (+14% в целом за год), еще рано говорить об устойчивой тенденции повышения цен. Скорее всего, в ближайшие месяцы цены на недвижимость останутся в Казани на достигнутом уровне, однако возможны коньюктурные колебания в пределах нескольких процентов. То есть одни объекты недвижимости Татарстана, вероятно, будут повышаться в цене, стремясь достичь докризисного уровня, другие же незначительно терять в цене, либо останутся на прежнем уровне цен. Можно предположить, что в течение ближайших месяцев в Казани произойдет стабилизация цен недвижимости на новом послекризисном уровне. Активизируется спрос на жилую и коммерческую недвижимости, как следствие увеличится количество сделок.

2.1. Мониторинг первичного рынка жилья г. Казани

По данным аналитиков, в общей структуре продаж доля нового жилья занимает только 30%. Безусловно, финансово-экономический кризис серьезно затормозил развитие сегмента новостроек, и последствия коллапса 2008 года первичный рынок будет испытывать, как минимум, еще год. В настоящее время не только предложение, но и спрос на новостройки по ипотеке меньше, чем на кредиты для приобретения недвижимости на вторичном рынке: во-первых, выше процентные ставки до оформления права собственности, а во-вторых, для многих это единственное жилье и у людей нет возможности ждать несколько лет, одновременно выплачивая ипотеку и снимая квартиру. Также, если говорить о первоначальном взносе, то на готовое жилье он составляет от 10%, при покупке новостроек банки просят предоставить заемщика 30–40% собственных средств. Другими

словами, получается, что экономическая ситуация на данном этапе ее развития стимулирует спрос на «вторичку» намного серьезнее, чем на «первичку», при всей разнице в цене между ними.

Однако, несмотря на вышесказанное строительство жилья в г. Казани сегодня идет весьма активно. Каждый год в разных районах города появляются новостройки. Выполненные застройщиком обязательства – единственная гарантия, которая интересует покупателей в любой период, поэтому не удивительно, что среди новостроек внимание людей сосредоточено на объектах, которые находятся на завершающей стадии строительства или уже прошли Государственную комиссию по вводу в эксплуатацию.

Застройщики предпринимают различные шаги к исправлению данной ситуации. Например, покупка квартиры с рассрочкой на несколько месяцев выплаты ее стоимости. Предпринятые строителями шаги принесли свою пользу. Подтверждением этого является то, что продажи весомо поднялись, и на сегодня продажи квартир активизировались.

Таблица цен предложений первичной недвижимости по г. Казань, по состоянию на январь 2011г., тыс. руб./кв.м.

Степень готовности жилья	Авиастроительный район	Вахитовский район	Кировский район	Московский район	Ново-Савиновский район	Приволжский район	Советский район
Сданное жилье	**34,4**	**48,1**	**32,7**	**36,1**	**41,9**	**34,7**	**37,3**
Рост/снижение с 01.01.2010	6,17%	11,86%	-3,40%	11,27%	11,60%	9,12%	9,12%
Строящееся жилье	**34,1**	**47,7**	**32,6**	**32,8**	**34,4**	**33,8**	**36,1**
Рост/снижение с 01.01.2010	5,90%	9,41%	-4,96%	1,86%	-2,82%	13,15%	-3,73%

2.2. Мониторинг вторичного рынка жилья г. Казани

В столице Татарстана цена квадратного метра составила в декабре 41639 рублей, увеличившись с января 2010 года на 5065 рубля. Больше всего в Казани подорожали небольшие однокомнатные и двухкомнатные квартиры, при этом стоимость трехкомнатных квартир даже снизилась (в среднем на 3%).

Самым «дорогим» по-прежнему является квадратный метр жилья в Вахитовском и Ново-Савиновском 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 январь 2011г., тыс. руб./кв.м.

Дата	Авиастроитель-ный 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.10	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
янв.11	40,6	37,4	32,7	49,2	47,9	42,1	39,7	34,9	30,6	46,4	45,6	36,6	44,9	43,4	40,6	45,8	40,8	36,9	44,9	41,8	35,6
Темпы роста (снижения) с 1.01.10 %	15,01%	20,26%	11,99%	16,59%	7,88%	11,08%	4,75%	12,94%	-0,97%	13,17%	23,91%	10,24%	11,97%	15,43%	3,31%	16,24%	11,48%	16,40%	9,25%	15,79%	3,19%

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

Средняя стоимость 1 кв. метра жилой недвижимости в Набережных Челнах на январь 2011 года составляет 28,7 тыс. рублей.

Таблица цен жилой недвижимости по г. Наб. Челны, по состоянию на январь 2011г., тыс. руб./кв.м.

Количество комнат	Район			
	ГЭС	ЗЯБ	Новый город	Сидоровка
1	33 856	33 284	34 706	30 456
2	28 498	29 523	30 384	25 900
3	27 348	26 478	28 515	25 066
4	27 964	25 001	27 062	23 807

2.4. Средний уровень цен на вторичном рынке жилья в регионах России

Россия заняла пятое место в рейтинге с самой недоступной жилой недвижимостью. Согласно исследованиям международных компаний, средняя стоимость квартиры в Москве составляет 303,151 тысячи евро при среднем годовом доходе семьи в 11 515 евро. В регионах эти показатели 64,102 тысячи и 3 080 евро соответственно. Таким образом, среднестатистическому россиянину нужно копить на недвижимость 26,1 года.

За последний год цены на вторичном рынке городской недвижимости ярко выраженного ценового тренда не наблюдалось. В ряде городов произошло увеличение цен на жилье, где-то – снижение. Причем в большинстве случаев изменение не превысило 5% за весь год, а максимальный рост составил 14%, что также лишь немного превысило уровень инфляции.

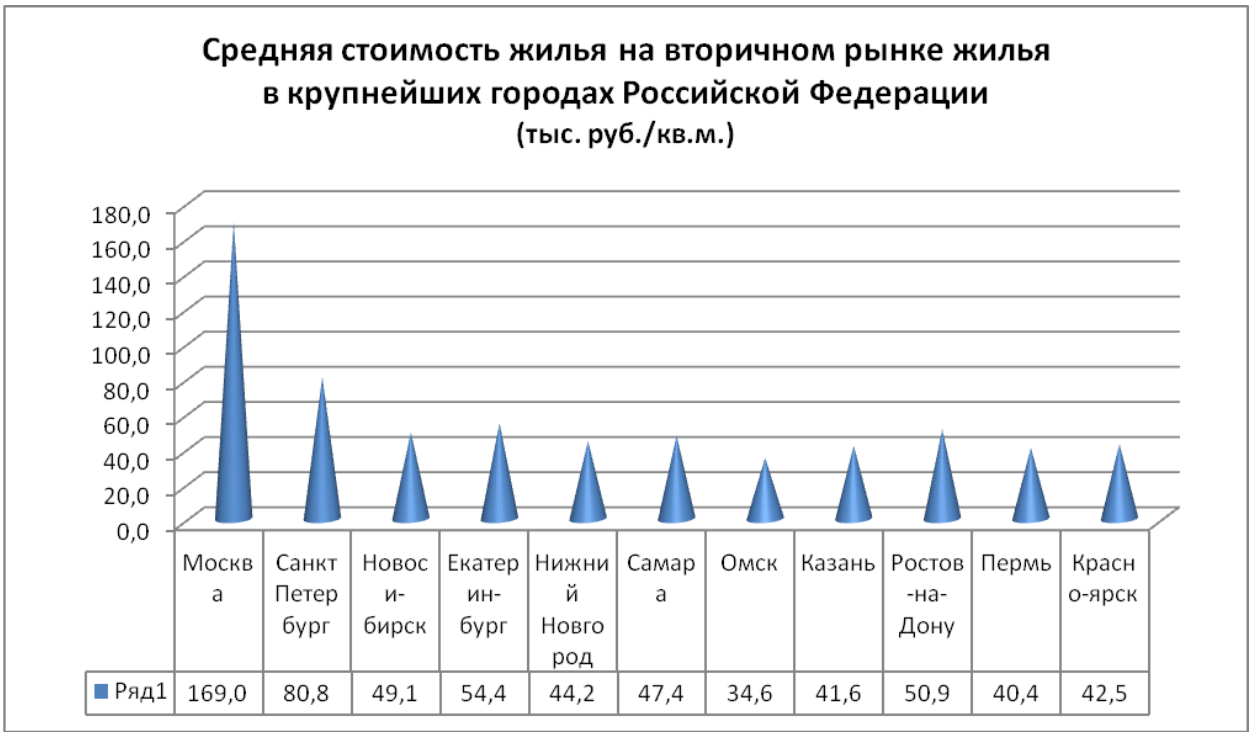
Доступнее за последний год жилье не стало: к заданной руководством страны и программой «Доступное жилье» планке в 30000 рублей за кв. м. стоимость недвижимости так и не приблизилась. Лишь 3% квартир на вторичном рынке 150 российских городов можно было купить по цене менее 1 млн. рублей, что соответствует стоимости однокомнатной квартиры площадью 33,3 кв. м при цене 30 000 рублей за квадрат.

Самое недорогое жилье можно приобрести в небольших городах, даже не областных, а районных центрах. Ниже заданной планки стоит квадратный метр в г. Заволжье Нижегородской области (24 171 рублей) и г. Жигулевск Самарской области – 25 317 рублей. В некоторых областных центрах цена приближена к заветным 30000 за квадрат: в Курске (29 098 рублей) и Иваново (30108 рублей), причем в последнем 23% квартир на вторичном рынке предлагаются по цене не более 1 млн. рублей.

Можно найти недорогие квартиры и в городах-миллионниках. Рекордсменом в этом году стал Омск, где 15% из выставленных на продажу квартир стоит менее 1 млн. рублей. В Казани - 7%, в Новосибирске – 6%, а в Ростове-на-Дону - 4%, предлагаемых покупателям квартир, дешевле 1 млн. рублей, однако, качество такого жилья оставляет желать лучшего.

Больше всего жилье подорожало в Казани (на 14%) до 41639 рублей за «квадрат». На втором месте по увеличению стоимости вторичной недвижимости оказалась Москва, где цена «квадрата» выросла на 10% и составила к концу 2010 года 169014 рублей. Третьим лидером стал Красноярск. В этом городе квартиры подорожали на 8% до 42561 рублей за «квадрат».

Эксперты не прогнозируют заметного изменения цен на жилье в ближайшее время. По прогнозам рост цен в 2011 году может составить 10 -15%, а докризисного уровня цены достигнут не раньше 2012 года.



Средняя стоимость жилья на вторичном рынке жилья в крупнейших городах Российской Федерации

Город	Средняя цена 1 кв.м в рублях						Рост цены за период	
	янв.00	янв.07	янв.09	янв.10	июл.10	дек.10	за 10 лет	с начала года
Москва	18 278	133 756	186 421	153 361	142 849	169 014	9,2	10%
Санкт Петербург	9 874	69 711	99 017	80 719	80 757	80 874	8,2	1%
Новосибирск	5 413	45 224	63 572	46 960	46 561	49 192	9,1	5%
Екатеринбург	6 038	63 601	63 829	53 414	51 767	54 803	9,1	2%
Нижний Новгород	7 072	38 784	61 977	46 215	45 732	44 278	6,3	-4%
Самара	6 011	44 603	62 885	53 637	46 166	47 492	7,9	-11%
Омск	3 427	31 823	41 284	33 657	33 560	34 571	10,1	2,72%
Казань	**5 321**	**39 671**	**42 087**	**36 797**	**38 162**	**41 639**	7,8	**14%**
Ростов-на-Дону	6 093	33 722	61 521	50 131	47 269	50 897	8,4	2%
Пермь	4 706	40 909	54 436	39 790	39 747	40 402	8,6	1,54%
Красноярск	4 515	31 775	51 084	39 404	38 364	42 444	9,4	8%

3. Обзор рынка земельных участков Республики Татарстан.

Земельные участки, как ожидали многие потенциальные покупатели, в кризисное время подешевели. Однако снижение стоимости не было столь значительным, так как ряд собственников ввиду низкого спроса просто сняли свои участки с продажи. В настоящее время после весенне-летнего повышения цен стоимость земли стабилизировалась.

Помимо качественных характеристик, таких как форма участка, тип поверхности (ровная, холмистая), наличие коммуникаций, дорог, соседство, видовые характеристики, на стоимость земельных участков первостепенное значение оказывает их месторасположение.

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 30 тыс.руб.

Участки вдоль основных транспортных магистралей предлагаются от 6 до 15 тыс.руб. за 1 кв.м., в районах жилой застройки - от 2,5 до 12 тыс.руб. за 1 кв.м., в промышленной зоне города под соответствующее строительство не превышают 3,5 тыс. руб. за 1 кв. м.

Цены на земельные участки в городах г.Альметьевск, Н.Челны, Нижнекамск заметно ниже, чем в г.Казани.. Стоимость земель производственного назначения от 250 руб. до 2500 руб. за 1кв.м., под строительство объектов административно-торгового назначения – до 8-10 тыс. руб. за 1 кв.

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 2-3,5 тыс. руб. за 1 кв.м.

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

В целом на рынке земельных участков царят тенденции, характерные для всего рынка недвижимости – при срочной продаже цены снижаются, в остальных случаях – держатся на прежнем уровне, или снижаются значительно медленнее

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 01.07.2010 по 01.01.2011г.

тыс.руб. за м²

Город (район)	Месторасположение	Минимальная стоимость	Максимальная стоимость
Казань	Исторический центр	**8,0**	**30,0**
	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**	**2,5**
Набережные Челны, Нижнекамск	Центральная часть города	**1,6**	**8,5**
	Районы массовой жилой застройки	**1,2**	**6,5**
	Промышленная зона	**0,25**	**0,5**
Бугульма, Лениногорск		**0,3**	**0,750**
Елабуга, Чистополь		**0,150**	**0,500**
Верхнеуслонский район		**0,3**	**2,5**
Высокогорский район		**0,3**	**1,5**
Зеленодольский район		**0,5**	**3,5**
Лаишевский район		**0,3**	**3,2**
Пестречинский район		**0,3**	**2,0**
Рыбно-Слободский район		**0,25**	**0,8**
Тукаевский район		**0,15**	**0,4**

С 1 января 2011 года действует новая кадастровая оценка земельных участков: постановлениями Кабинета Министров Республики Татарстан от 24.12.2010 №№1102 и 1104, от 30.12.2010 №1153 утверждены результаты кадастровой оценки земельных участков в составе земель населённых пунктов по Республике Татарстан; земельных участков в составе земель промышленности и иного специального назначения РТ, а также земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов Республики Татарстан.

3.2. Мониторинг земельных участков сельскохозяйственного назначения.

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	5,2	31,4
Алексеевский	8,7	332,0
Алькеевский	8,9	30,5
Апастовский	8,5	35,8
Арский	8,8	35,8
Атнинский	11,8	30,0
Бавлинский	10,6	86,0
Балтасинский	6,0	23,7
Буинский	10,2	38,0
Бугульминский	6,5	56,2
Верхнеуслонский	20,0	400,0
Высокогорский	15,4	327,0
Елабужский	5,2	121,0
Заинский	5,8	40,0

Месторасположение (район)	Диапазон стоимости 1 га земли, тыс.руб.	
	От	До
Зеленодольский	27,4	127,2
Кайбицкий	7,9	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	43,1
Муслюмовский	5,6	26,5
Нижнекамский	16,0	54,3
Новошешминский	7,4	18,0
Нурлатский	2,7	10,2
Пестречинский	20,0	724,0
Рыбно-Слободский	20,3	100,0
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	76,3
Черемшанский	9,9	24,0
Ютазинский	8,3	28,4

Рыночные цены на земли сельхозназначения подвержены значительным колебаниям, однако в целом наблюдается тенденция их роста, объясняется это тем, что сельхозпроизводителями более активно стали использоваться залоговые механизмы и кредиты направляются на развитие сельскохозяйственного производства.

Спросом пользуются и земли, расположенные в непосредственной близости от населенных пунктов, так как за счет них возможно расширение существующих населенных пунктов и строительства на этих участках жилых домов.

Наиболее высокую стоимость имеют земельные участки в Верхнеуслонском, Пестречинском, Лаишевском, Высокогорском, Зеленодольском, Алексеевском, Рыбнослободском районах.

4. Обзор рынка аренды недвижимости

Аренда недвижимости является одним из наиболее важных аспектов деятельности любой компании. В Казани аренда недвижимости особенно интересна для предприятий малого и среднего бизнеса. Рынок аренды недвижимости является наиболее динамичным по сравнению с рынком купли-продажи.

В период экономического кризиса 2008-2009 года цены на аренду торговых и офисных площадей существенно снизились. Арендаторы переезжали из центра города в менее престижные районы Казани, меняли большие торговые площади на меньшие. С целью удержания арендаторов крупные бизнес-центры Казани практиковали не только снижение арендных ставок, но и системы акций и бонусов. Для привлечения новых клиентов многие арендодатели взяли на себя затраты по переезду на предоставляемые площади.

В 2010 году «миграция» арендаторов между офисными центрами пошла на убыль. Если в начале года в связи с падением цен происходили массовые переезды арендаторов из низкокачественных в более качественные (заполняемость в классе «А» выросла до 84%), то к концу года это движение сократилось. Ставки аренды замедлили свое падение. Однако, цены остаются договорными и разбег ставок по однотипным помещениям может составлять до 30-40%.

В 2010 году количество сделок по аренде офисов в Казани увеличилось примерно на 15% с начала года. Увеличился спрос на аренду меньших офисных помещений площадью 15-20 кв.м., но с качественным евроремонтом, парковкой, лифтом и кондиционированием.

4.1. Мониторинг арендных ставок коммерческой недвижимости в г.Казани на 01.01.2011

Тип помещений	Арендная ставка, руб./мес. за 1 кв.м.
Офисные	
В бизнес - центрах (центр деловой активности г.Казани)	150 – 1150
В административных зданиях с евроремонтом, парковкой а/м и т.д., расположенных в центральной части города	300 – 850

В административных зданиях с евроремонтом, парковкой а/м, расположенных вблизи основных транспортных магистралей города	250 – 600
В административных зданиях в районах массовой жилой застройки	230-450
Под кафе, рестораны	
Бывшие столовые, встроенно-пристроенные помещения	250 – 900
Производственные	
Под промышленное производство	150 – 260
Складские	
Под склады	100 – 300
Торговля /сервис	
В магазинах и крупных торговых центрах	400 – 1500
Торговые, торгово-офисные помещения, расположенные на 1-ом или в цокольном этажах жилых домов	150-800

Мониторинг арендных ставок помещений в бизнес-центрах* г.Казани на 01.01.2011

Класс офиса	Наименование бизнес-центра	Месторасположение	Арендная ставка, руб./мес. за 1 кв.м.
Класс А	ОЦ «Сувар-Плаза»	г. Казань, ул. Спартаковская, д.6	1 000
	ОЦ «Корстон-Казань»	г. Казань, ул. Н. Ершова, д.1	1 150
	ОЦ «Булак»	г. Казань, ул. Право-Булачная, д.35/2	1000
Класс В+	ОАО «Инновационно-производственный Тенхнопарк «Идея»	г. Казань, ул. Петербургская, д. 50	565
	БЦ «Татария»	г. Казань, ул. Н. Ершова, д. 29 б	800 - 960
Класс В	БЦ на Ибрагимова	г. Казань, пр. Ибрагимова, д. 58, лит. А	300
	Офисный особняк на территории ТК «Петрушкин Двор» 3/8	г. Казань, ул. Адмиралтейская, д. 3, корпус 3/8	150
	Центральное офисное здание Технополиса «Химград»	г. Казань, ул. Восстания, д. 100	500

	БЦ на Столбова 2	г. Казань, ул. Н. Столбова, д. 2	420 - 500
	БП «Островский»	г. Казань, ул. Островского, д.87	400
	БЦ «Риолит-Офис»	г. Казань, ул. Чернышевского, д. 30 б	400
	БЦ «Астор-Офис»	г. Казань, ул. Островского, д. 79	700
Класс С	ОЦ по ул. Академической	г. Казань, ул. Академическая, д.2	нет данных
	Офисный особняк на территории ТК «Петрушкин Двор» 3/4	г. Казань, ул. Адмиралтейская, д. 3, корпус 3/4	от 150
	Деловой центр на Маяковского	г. Казань, ул. Шмидта, д. 35	300 - 350

*) в данном разделе мониторинга указаны бизнес-центры, прошедшие сертификацию Всероссийской гильдии управляющих и девелоперов (http://www.gud-estate.ru/klassif/).

Мониторинг арендных ставок в торговых центрах** г. Казани на 01.01.2011

Наименование объекта	Средние ставки арендной платы, руб. за 1кв.м
Торгово-развлекательный центр "Корстон"	1 этаж - от 2 400 до 3 000 2 этаж - от 1 600 до 2 000 3 этаж - от 800 до 1 000
Торговый центр "Мега"	до 3 000
Торговый дом "ГУМ"	до 2 000
Торгово-развлекательный центр "XL"	до 2 700
Торговый центр "Модная семья"	до 1 300
Торгово-развлекательный центр "FRANT"	от 800 до 2 000
Торговый дом "Муравейник"	до 1 150
Торговый центр "Проспект"	до 1 800

**) в данном разделе мониторинга указаны торговые центры, в которых есть свободные площади.

4.2. Мониторинг средних арендных ставок коммерческой недвижимости по гг. Набережные Челны и Нижнекамск на 01.01.2011

Тип помещений	Арендная ставка, руб./мес. за 1 кв.м.
Офисные	300 – 500
Торговые	250 – 550
Производственные	80 – 140
Складские	90 - 150

4.3. Мониторинг арендных ставок в районах Республики Татарстан на 01.01.2011

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. Обзор депозитного рынка

Итоги 2010 года показали, что большинство банков уже начало забывать, что такое кризис, а убытки, полученные в 2008-м и 2009 годах, были с лихвой компенсированы прибылями 2010 года.

Аналитики считают, что вопреки некоторым прогнозам, в сфере потребительского кредитования в России в ближайшее время бума не случится, но будет подъем.

По их оценкам, в текущем году объемы потребкредитования, ставшего сегодня одной из точек роста отечественного банковского сектора, вырастут до 10-15% или даже до 20%. При этом рост в данном сегменте продолжится и в следующем году - при дальнейшем некотором снижении процентных ставок.

На сегодня сложились предпосылки для частичного восстановления докризисной модели потребительского поведения. Дальнейший рост инфляции будет вынуждать население больше тратить, в том числе и ранее накопленные на депозитах сбережения. Изменению потребительского поведения будет способствовать и восстановление розничного кредитования. Рынок кредитования физических лиц уже "оттаял": в августе 2010 году темп прироста кредитного портфеля впервые с кризисного октября 2008 г. показал положительный результат (+1,3% в годовом выражении). Ставки по кредитам населению медленно, но верно приближаются к своему докризисному периоду. Весной 2011 года переход населения к более активным тратам, в т.ч. за счет более доступных розничных кредитов, совпадет с окончанием сроков по депозитам с высокими процентными ставками. В этот период можно будет увидеть даже небольшие оттоки средств у отдельных кредитных организаций.

5.1. Депозитные ставки банков

АК Барс Банк

Название	Мин. сумма (рублей)	Мин. сумма (долларов США)	Мин. сумма (евро)	Процентная ставка
Твори добро	от 10 000	-	-	до 8.50 %
Мультивалютный	от 10 000	от 300	от 250	до 7.25 %
Стартовый капитал	от 30 000	от 1 500	от 1 500	до 9.00 %
Персона	от 1 000 000	от 30 000	от 30 000	до 9.00 %
Универсал	от 50 000	от 1 000	от 1 000	до 8.25 %
Эксклюзив	от 5 000	от 150	от 150	до 8.75 %
Добрые традиции	от 5 000	от 200	от 200	до 8.00 %
Пенсионный	от 3 000	от 100	от 100	до 8.00 %
Интернет-депозит	от 10 000	от 250	от 250	до 7.00 %

БТА – Казань

Название	Мин. сумма (рублей)	Мин. сумма (долларов США)	Мин. сумма (евро)	Процентная ставка
Елочка	от 50 000	-	-	до 11.00 %
Шоколад	от 5 000	от 150	от 150	до 10.50 %
Мультивалютная корзина	от 30 000	от 1 000	от 1 000	до 10.50 %
Гранд	от 700 000	от 20 000	от 15 000	до 10.50 %

Булгар Казань

Название	Мин. сумма (рублей)	Мин. сумма (долларов США)	Мин. сумма (евро)	Процентная ставка
Инвестиции	от 5 000	-	-	до 10.50 %
СовершенноЛетний	от 5 000	-	-	до 11.51 %
Ваш доход-Доллар	-	от 200	-	до 5.50 %
Ваш доход-ЕВРО	-	-	от 150	до 5.10 %
Срочный 730	от 10 000	-	-	до 9.50 %
Лучшие традиции купонный	от 1 000	-	-	до 10.30 %
Лучшие традиции	от 1 000	-	-	до 10.00 %
Булгар-Капитал (в иностранной валюте)	-	от 100	от 100	до 5.20 %
Золото Булгар	от 5 000	-	-	до 8.50 %
Без потерь	от 5 000	-	-	до 8.50 %

Булгар-Капитал	от 100 000	-	-	до 10.00 %
Серпантин	от 50 000	-	-	до 9.70 %
Золото Булгар (Пенсионный)	от 5 000	-	-	до 9.50 %
Без потерь (пенсионный)	от 5 000	-	-	до 9.50

Абсолют Банк

Название	Мин. сумма (рублей)	Мин. сумма (долларов США)	Мин. сумма (евро)	Процентная ставка
Доходный	от 10 000	от 1 000	от 1 000	до 7.50 %
Накопительный	от 10 000	от 1 000	от 1 000	до 7.00 %
Рантье	от 10 000	от 1 000	от 1 000	до 7.25 %
Капитал	от 10 000	от 1 000	от 1 000	до 7.25 %
Пополняемо-отзывной	от 10 000	-	-	до 3.00 %
Инвестиционный	от 500 000	-	-	до 10.00 %

ВТБ24

Название	Мин. сумма (рублей)	Мин. сумма (долларов США)	Мин. сумма (евро)	Процентная ставка
Твори добро	от 10 000	-	-	до 8.50 %
Мультивалютный	от 10 000	от 300	от 250	до 7.25 %
Стартовый капитал	от 30 000	от 1 500	от 1 500	до 9.00 %
Персона	от 1 000 000	от 30 000	от 30 000	до 9.00 %
Универсал	от 50 000	от 1 000	от 1 000	до 8.25 %
Эксклюзив	от 5 000	от 150	от 150	до 8.75 %
Добрые традиции	от 5 000	от 200	от 200	до 8.00 %
Пенсионный	от 3 000	от 100	от 100	до 8.00 %
Интернет-депозит	от 10 000	от 250	от 250	до 7.00 %

Спурт Банк

Название	Мин. сумма (рублей)	Мин. сумма (долларов США)	Мин. сумма (евро)	Процентная ставка
Твори добро	от 10 000	-	-	до 8.50 %
Мультивалютный	от 10 000	от 300	от 250	до 7.25 %
Стартовый капитал	от 30 000	от 1 500	от 1 500	до 9.00 %
Персона	от 1 000 000	от 30 000	от 30 000	до 9.00 %
Универсал	от 50 000	от 1 000	от 1 000	до 8.25 %

Эксклюзив	от 5 000	от 150	от 150	до 8.75 %
Добрые традиции	от 5 000	от 200	от 200	до 8.00 %
Пенсионный	от 3 000	от 100	от 100	до 8.00 %
Интернет-депозит	от 10 000	от 250	от 250	до 7.00 %

6. Ставка рефинасирования Центробанка РФ на 01.01.2011г.

Ставка рефинансирования – инструмент денежно-кредитного регулирования, используемый для установления верхней границы процентных ставок на денежном рынке. С ее помощью Банк России воздействует на ставки межбанковского рынка, ставки по депозитам юридических и физических лиц и кредитам, предоставляемым им кредитными организациями.

Очередной Совет директоров Банка России принял решение о сохранении ставки рефинансирования на действующем уровне - 7,75 % годовых. Хотя уровень инфляции на конец декабря 2010 года составил 8,8% в годовом выражении, данный показатель не превысил уровня предыдущего года. Наиболее существенный вклад в инфляцию продолжает вносить подорожание продовольственных товаров, поддерживаемое ростом цен на мировых товарных рынках.

В течение 2010 года Центральный банк РФ 4 раза снижал ставку рефинансирования:

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