



**Министерство земельных и имущественных отношений
Республики Татарстан**

МОНИТОРИНГ ЦЕН

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

по состоянию на 01.09.2011 г.

**Казань
Сентябрь - 2011**

1. Обзор рынка коммерческой недвижимости Республики Татарстан на 01.09.2011 года

Тенденции оживления рынка недвижимости, охарактеризовавшие рынок недвижимости во второй половине 2010 года, сохранились и в начале 2011. В 1 квартале спрос на коммерческие помещения планомерно возрастал, объем вакантных площадей снижался, ставки аренды демонстрировали умеренный рост. Во втором квартале 2011 года динамика изменения основных показателей сохранилась, однако темпы их изменения замедлились.

Так, **средние цены предложений на офисные помещения увеличились на 8,0%** Если в начале года средняя стоимость офисных помещений составляла **37,0** тыс.руб./кв.м., то на сентябрь – **40,0** тыс.руб./кв.м.

Средние цены на торговые помещения повысились на 6% и составили **45,0** тыс. руб. за кв.м.

Анализ цен на коммерческую недвижимость по районам г. Казани показал следующее.

Средняя стоимость продажи офисных помещений в Вахитовском районе колеблется в диапазоне от **26,0** до **105,0** тыс. руб. за 1 кв. метр. Стоимость торговых помещений еще выше – до **120,0** тыс. руб. за 1 кв.м. – это помещения, расположены на 1 линии в историческом центре города и имеют площадь до 50 кв.м.

Аренда офисных и торговых помещений в Вахитовском районе находится в диапазоне от **450** до **1000-1500** руб. за 1 кв.м. в зависимости от месторасположения и площади.

В Ново-Савиновском районе средняя стоимость продаж офисных помещений составляет от **20,0** до **70,0** тыс. руб., а торговых помещений в некоторых случаях доходит до **90,0** тыс. руб. за 1 кв.м. Средняя стоимость аренды чуть ниже, чем в центральных районах города и находится в диапазоне от **350** до **1200** руб. за 1 кв.м. в месяц.

В Московском, Приволжском и Советском районах офисные помещения можно приобрести по цене от **20,0** до **60,0** тыс. руб. за 1 кв.м., торговые – от **25,0** до **65,0** тыс. руб. Стоимость аренды в этих районах чуть ниже – от **250** до **700** руб. за 1 кв.м., однако, в некоторых помещениях стоимость арендной платы достигает до **1000** руб. за 1 кв.м. в месяц.

Стоимость выставленных на продажу торговых помещений в Кировском и Авиастроительном районах находится в диапазоне от **10,0** до **45,0** тыс.руб., но в некоторых случаях достигает и **70,0** тыс. руб. за 1 кв.м.

В целом по республике наибольший уровень цен характерен для торговой и офисной недвижимости, в среднем они составляют **29,0** и **25,0**

тыс.руб. за 1 кв.м. соответственно. Минимальный уровень цен наблюдается в сегменте производственной и складской недвижимости (6 – 7 тыс.руб. за 1 кв.м). Исключением является Лаишевский район, где стоимость складских помещений доходит до 20 – 25 тыс.руб. за 1 кв.м. ввиду близости к международному аэропорту «Казань», федеральным трассам и наличия качественных складских комплексов.

Рынок коммерческой недвижимости в сельских районах развит слабо, о чем свидетельствует небольшой объем предложений.

1.1. Мониторинг цен на коммерческую недвижимость на 01.09.2011г.

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 оценочных фирм с 01.06.2011 по 01.09.2011 г.

тыс.руб. за м²

Город	Расположение	Административные (офисные, бизнес-центры)	Торговые, общественного питания	Производственные	Складские
Казань	Исторический центр	35 - 90	40 – 105	-	-
	Транспортные магистрали	25 – 60	27 – 65	10 – 15	10 -20
	Районы массовой жилой застройки	18 – 50	26 – 50	10 – 20	12 - 18
	Промышленная зона	15– 30	14 -35	7 – 15	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 – 45	20 – 50	9 – 15	7 – 15
	Районы массовой жилой застройки	16 – 30	16 – 35	6 – 10	6 – 10
	Промышленная зона	12 – 17	14 – 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 – 10	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	Центральная часть города	10 – 26	11 – 28	7 – 20	6 – 10
	Промышленная зона	7 – 12	8 – 13	4 – 8	3 – 7
Агрыз, Буинск, Мамадыш, Менделеевск, Мензелинск, Нурлат, Елабуга, Заинск	Центральная часть города	6 – 12	8 – 15	5 – 10	5 – 10
	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

2011 год отмечен оживлением на рынке жилья. Спрос на жилье достаточно активный, в том числе благодаря развитию ипотеки, а средняя стоимость квадратного метра жилой недвижимости в Казани показывает устойчивый рост.

Многие аналитики рынка недвижимости сходятся во мнении, что в настоящее время не стоит ожидать резкого скачка цен, но и снижения тоже не планируется. Скорее всего, цены будут постепенно повышаться от месяца к месяцу, в среднем на 0,5 – 1,5% за квадратный метр.

Стоимость жилья в перспективе будет напрямую зависеть от политики государства в области строительства, финансирования программы социальной ипотеки, а так же объемов строительства в самом городе.

Нельзя прогнозировать и однозначный рост спроса на жилье. Ведь доходы населения вряд ли смогут превысить уровень инфляции (вследствие его повышения повышаются и цены на жилье). Скорее всего, чуть возрастет спрос на жилье эконом-класса. В фаворе же окажется рынок вторичного жилья. Цены на него заметно ниже, чем на квартиры в новостройках, что соответственно делает его более привлекательным. Хотя, по мнению

некоторых экспертов в области недвижимости, к концу 2011 года цены на первичном и вторичном рынке жилья могут практически сравняться.

Реализация социальной ипотеки в первую очередь сможет помочь льготным категориям населения. А вот для всех остальных цены на жилье могут продолжать «кусаться». Кардинально изменить ситуацию могут только два фактора: кредитование населения по программе социальной ипотеки под низкие проценты (2 – 3%, например), и увеличение объемов строительства.

2.1. Мониторинг цен первичного рынка жилья г. Казани

С начала 2011 года заметно выросли цены на первичном рынке жилья г.Казани. Наибольшее число предложений о продажах в «новостройках» представлено в Ново-Савиновском, Вахитовском и Приволжском районах, здесь отмечаются и наиболее высокие цены. Особо выделяется рост цен в Авиастроительном районе, вероятно, сказывается строительство станции метро, которая в ближайшем будущем повысит транспортную доступность района. Однако количество предложений в этом районе по-прежнему мало, в основном новое жилье там сдается по программе социальной ипотеки.

Цены на квартиры в новых домах зависят не только от района, где они расположены, но и от степени готовности дома (чем ближе дата сдачи дома, тем дороже квартира). Также на цену влияет отделка помещений - квартиры с черновой отделкой дешевле, но на рынке Казани в основном предлагаются квартиры с черновой отделкой.

Таблица цен предложений первичной недвижимости по г. Казань, по состоянию на сентябрь 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	41,3	50,0	38,5	41,4	43,3	42,6	41,4
на 01.01.11	34,4	48,1	32,7	36,1	41,9	34,7	37,3
Рост/снижение с 01.01.2011	20,06%	3,95%	17,74%	14,68%	3,34%	22,77%	10,99%
Строящееся жилье	39,7	49,2	36,7	38,4	41,4	39,1	34,1
на 01.01.11	34,1	47,7	32,6	32,8	34,4	33,8	36,1
Рост/снижение с 01.01.101	16,42%	3,14%	12,58%	17,07%	20,35%	15,68%	-5,54%

2.2. Мониторинг вторичного рынка жилья г. Казани

На повышение или понижения стоимости жилья может влиять сезонное подорожание или падение цен. Однако риэлторы отмечают, что в текущем году сезонность не сильно влияла на ситуацию с ценами: начавшийся весной рост цен на квартиры в Казани продолжился и летом.

Если сравнивать районы города, то дороже всего обходится вторичная недвижимость в двух районах – Вахитовском и Ново-Савиновском. Так, в Вахитовском районе средняя цена за квадратный метр вторичного жилья составила **51 000** руб., в Ново-Савиновском квадратный метр «вторички» - **46 800** руб.

В остальных районах цены несколько ниже: средняя цена за 1 кв.метр квартир в Приволжском районе составила **43 500** руб., в Московском – **43 400** руб., в Советском – **42 300** руб., в Авиастроительном – около **39 000** руб., в Кировском – **37 600** руб. за 1 кв.м.

Аналитики отмечают, что в 2011 году цены на жилье сохранят тенденцию на увеличение. Общее восстановление экономики, рост платежеспособного спроса, некоторые меры по развитию ипотеки, нестабильное состояние строительного рынка, ведущее к дефициту жилья – составляющие причины роста цен, а также завышенные цены предложений. Снижение цен прогнозируется лишь при росте доступности заемных денежных средств для застройщиков и развитии ипотеки для покупателей.

Таблица цен предложений вторичной недвижимости по г. Казань, по состоянию на сентябрь 2011г., 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.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
сен.11	43,3	37,7	36,6	54,3	50,7	49,2	40,5	40,1	32,4	48,6	40,2	41,5	52,1	45,8	42,9	47,1	43,1	40,4	42,8	44,2	40
Темпы роста (снижения) с 1.01.11, %	6,65%	0,80%	11,93%	10,37%	5,85%	16,86%	2,02%	14,90%	5,88%	4,74%	-11,84%	13,39%	16,04%	5,53%	5,67%	2,84%	5,64%	9,49%	-4,68%	5,74%	12,36%

2.3. Средний уровень цен на рынке жилья г. Набережные Челны по состоянию на сентябрь 2011г.

Средняя стоимость 1 квадратного метра жилой недвижимости в городе Набережные Челны на сентябрь 2011 составляет **30** тыс.руб., с начала 2011 года цены выросли в среднем на **4,7%**.

Количество комнат	Район			
	ГЭС	ЗЯБ	Новый город	Сидоровка
1	34 576	34 814	35 502	30 133
2	31 185	31 450	32 616	26 817
3	29 455	28 861	30 349	26 094
4	28 153	28 163	30 041	22 394

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

С начала 2011 года зафиксирован рост цен практически по всем городам наблюдения (без учета городов Москвы и Санкт-Петербурга, т.к. ситуация на этих рынках недвижимости отличается от общероссийской). В целом динамика по России разнонаправленная. Это происходит из-за запаздывания реакций рынков отдаленных регионов, а также сезонности.

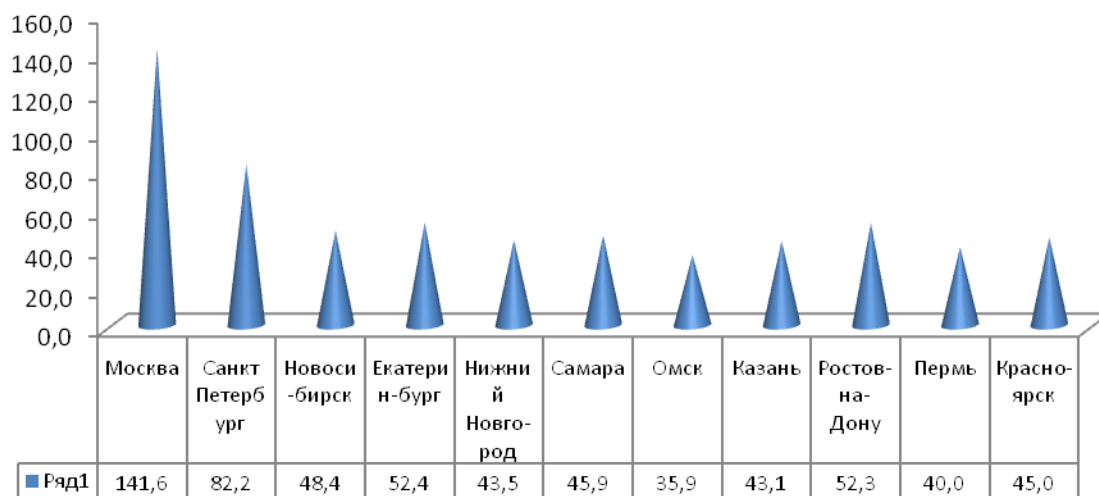
Наибольший рост с начала года: Липецк, Тула, Хабаровск, Волгоград, Рязань, Казань. В целом за полгода цены снизились в Нижнем Новгороде, Самаре, Екатеринбурге и Оренбурге.

Если смотреть на абсолютные цифры, можно констатировать, что в 2011 году рынок полностью восстановил активность. Несмотря на присущую любой точке анализа ограниченную покупательную способность, некоторое повышение цен по России в целом говорит об имеющихся на рынке денежных ресурсах, как у населения, так и у ипотечных банков. Возможно, именно ипотечная составляющая и привела к некоторому росту цен как в крупнейших городах, так и по России.

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	янв.11	сен.11	с января 2000 года (раз)	С начала года (%)
Москва	18 278	133 756	186 421	153 361	169 014	141 642	7,7	-16%
Санкт Петербург	9 874	69 711	99 017	80 719	80 874	82 024	8,3	1%
Новосибирск	5 413	45 224	63 572	46 960	49 192	48 368	8,9	-2%
Екатеринбург	6 038	63 601	63 829	53 414	54 803	52 460	8,7	-4%
Нижний Новгород	7 072	38 784	61 977	46 215	44 278	43 540	6,2	-2%
Самара	6 011	44 603	62 885	53 637	47 492	45 979	7,6	-3%
Омск	3 427	31 823	41 284	33 657	34 571	35 969	10,5	4%
Казань	5 321	39 671	42 087	36 797	41 639	43 194	8,1	4%
Ростов-на-Дону	6 093	33 722	61 521	50 131	50 897	52 355	8,6	3%
Пермь	4 706	40 909	54 436	9 790	40 402	40 085	8,5	-1%
Красноярск	4 515	31 775	51 084	39 404	42 444	45 002	10,0	6%

**Средняя стоимость жилья на вторичном рынке жилья
в крупнейших городах Российской Федерации
(тыс. руб./кв.м.)**



3. Обзор рынка земельных участков Республики Татарстан.

Анализируя рынок земельных участков в Казани можно выделить несколько зон, где цены значительно разнятся. В зоне «исторического центра» они максимальны, в «промышленной зоне» стоимость земли может быть меньше на порядок. Так, в центре города стоимость 1 кв.м. земли варьирует в пределах **10 000 – 35 000 руб.**, при средних ценах **15 000 – 20 000 руб.** В «промышленной зоне» чаще всего предлагаются земельные участки под строительство производственных баз, складских комплексов, сервисных центров. Здесь цены за 1 кв.м. не превышают обычно **3 000 - 5 000 руб.** В центральных районах города таких объектов, практически не имеется. На стоимость земли влияет и следующий, очень важный фактор – это назначение участка. Анализ показывает, что наиболее значительны цены под строительство офисных, офисно-торговых объектов, торгово-развлекательных и гостиничных комплексов, АЗС и т.п. Цены на участки такого назначения варьируют незначительно и зависят только от местоположения – в центре они достигают **35 000 руб.**, в промышленной зоне – до **15 000 руб.**

Для земельных участков под размещение промышленных объектов характерно следующее: цены на земли производственного назначения в черте города варьируются меньше, чем земли под размещение офисно-торговых объектов. Основной диапазон цен колеблется в пределах **2 500 – 5 000 руб.** за кв.м. Наименьшими ценами характеризуются окраины города – район Оргсинтеза, участки на выезде из города, район улиц Магистральная, Южно-Промышленная, Караваево. Цены на земельные участки в районах массовой жилой застройки, транспортных магистралей характеризуются более высокими ценами. Это промышленные зоны в районах улиц Даурская, А.Кутуя, Родины, Амирхана, п.Нагорный и т.д.

Физические характеристики в настоящее время не играют большой роли на рынке земли. В самом общем случае – чем меньше площадь участка, тем выше его стоимость. В последние 2-3 года разница в ценах между участками площадью до 1-2 тыс.кв.м. и более 1 га выровнялась. Разница обычно не превышает 10-20%. Это связано в первую очередь, с уменьшением количества свободных участков в городе и экономической ситуацией в целом.

Следует отметить, что основные продажи земельных участков осуществляются в гг.Казань, Наб.Челны, Альметьевск, Зеленодольск, и редко – в других наиболее крупных городах республики. В сельских районах, небольших населенных пунктах рынок не достаточно развит (за исключением рынка земли под ИЖС, сельскохозяйственного назначения).

Стоимость земельных участков, как и других объектов недвижимости, во многом определяется преимуществами и недостатками их географического расположения, близостью транспортных магистралей,

престижностью района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

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	10,0	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	0,2	3,0
Набережные Челны, Нижнекамск	Центральная часть города	1,6	8,3
	Районы массовой жилой застройки	1,2	6,5
	Промышленная зона	0,2	0,5
Бугульма, Лениногорск		0,3	0,75
Елабуга, Чистополь		0,15	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
Тукаевский район		0,15	0,4

3.2. Мониторинг земельных участков сельскохозяйственного назначения

Сегодня продажа земель сельскохозяйственного назначения интересует покупателей с трех позиций. Во-первых, покупку участков производят, чтобы впоследствии сменить их целевой статус и построить коттеджный поселок. Вторая ситуация, когда купля-продажа земли сельскохозяйственного назначения нужна для строительства производственного объекта. И третий вариант – площади сельхозназначения покупают непосредственно для того, чтобы заниматься сельским хозяйством.

В последние годы на рынке земель сельхозназначения как в России, так и в Татарстане, число предложений продажи земельных участков выросло, равно как поднялся и спрос на них. Постепенно сельскохозяйственные земли разделились по уровню ликвидности и, соответственно, по цене. Сегодня четко просматриваются две категории – низколиквидные с/х участки и площади с хорошей ликвидностью, расположенные в традиционно престижных и плодородных районах.

В разрезе районов РТ покупательский спрос на сельхозучастки неоднороден. Как показывает практика, на объявления – продаж землю сельскохозяйственного назначения – активнее всего реагируют в Лаишевском, Верхнеуслонском, Зеленодольском, Пестречинском районах. Тут же и больше всего запросов – куплю. Понятно, что цена при подобной активности формируется не только на основе плодородности почв, но и в зависимости от количества желающих купить землю.

Менее интересуют участников сделок купли-продажи территории с бедными или обедненными почвами, а также участки, расположенные в зонах со слаборазвитой инфраструктурой, удаленными рынками сбыта продукции. Даже невысокая стоимость сельскохозяйственных земель не всегда может привлечь инвесторов. Ведь компания понимает, что купив недорого земельный участок, возможно, придется вложить дополнительно в десять раз больше, чтобы эффективно его использовать.

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	32,4
Алькеевский	8,9	30,5
Апастовский	8,5	35,8
Арский	8,8	35,8
Атнинский	11,8	30,0
Бавлинский	10,6	86,2
Балтасинский	6,0	23,7
Буинский	10,2	38,0
Бугульминский	16,5	56,2
Верхнеуслонский	20,0	400,0
Высокогорский	15,4	327,0
Елабужский	5,2	121,0
Заинский	5,8	40,0
Зеленодольский	27,4	127,2
Кайбицкий	8,0	47,1
Камскоустьинский	6,3	94,0
Кукморский	7,5	31,9
Лаишевский	17,0	350,0
Лениногорский	14,3	55,0
Мамадышский	4,1	14,0
Менделеевский	14,9	50,7
Мензелинский	4,6	43,1
Муслимовский	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

4. Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости

Спрос на **аренду недвижимости** в Казани возрастает. В разных частях города идет строительство как жилых домов, так и торговых центров, складских и офисных помещений. Рынок аренды коммерческой недвижимости более гибок и чувствителен к изменениям, происходящим в экономике. Его характеризуют большие колебания размера арендной ставки и структурное изменение спроса в зависимости от качества сдаваемых площадей.

Многие арендодатели сегодня остаются на тех ставках аренды, которые арендаторам удалось добиться путем переговоров в кризис. Ставки на аренду качественной торговой недвижимости в кризис снижались или фиксировались для некоторых арендаторов, но теперь они начали расти и индексацию ставок в пределах инфляции арендаторы воспринимают спокойно. Так же воспринимают депозиты и рост по эксплуатационным платежам, поскольку посещаемость торговых центров постепенно восстанавливается и приближается к докризисному уровню.

До кризиса, в период бума торговых центров, рынок стрит-ритейла считался неперспективным. Но со временем участники отрасли увидели противоположную тенденцию — количество операций по вводу новых крупномасштабных объектов недвижимости практически сошло на нет, тогда как оборот помещений на первых этажах домов на первой линии не снижался.

И сегодня большим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов на первой линии, цены на такие квартиры выросли на 20-30% даже по сравнению с 2007 годом. Покупают их в основном инвесторы для последующей сдачи в аренду предпринимателям. Минимальные цены на торговые площади составляют 500 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Проанализировав районы города, следует отметить, что слабо развита торговая недвижимость в Авиастроительном и Кировском районах - отсутствуют крупные торговые центры, и недостаточно развита инфраструктура, отсюда в данных районах арендные ставки ниже и составляют в среднем 400 руб. за 1 кв.м, тогда как в Вахитовском районе арендные ставки достигают 1500 руб. за 1 кв.м, в Ново-Савиновском и Приволжском максимальное значение 1000 руб. за 1 кв.м, а в Московском и Советском максимальное значение составляет 800 руб. за 1 кв.м.

4.1. Мониторинг арендных ставок коммерческой недвижимости в г.Казани на 01.09.2011

Тип помещений	Арендная ставка, руб./мес. за 1 кв.м.
Офисные	
В бизнес - центрах (центр деловой активности г.Казани)	150 – 1180
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 – 700
В административных зданиях в районах массовой жилой застройки	230 - 500
Под кафе, рестораны	
Бывшие столовые, встроенно-пристроенные помещения	250 – 1000
Производственные	
Под промышленное производство	150 – 260
Складские	
Под склады	100 – 500
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 01.09.2011

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	1050 - 1100
	ОЦ «Корстон-Казань»	г. Казань, ул. Н. Ершова, д.1	1000 - 1180
	ОЦ «Булак»	г. Казань, ул. Право- Булачная, д.35/2	950

Класс офиса	Наименование бизнес-центра	Месторасположение	Арендная ставка, руб./мес. за 1 кв.м.
Класс В+	ОАО «Инновационно-производственный Технопарк «Идея»	г. Казань, ул. Петербургская, д. 50	550
	БЦ «Татария»	г. Казань, ул. Н. Ершова, д. 29 б	810 - 960
	БЦ на Ибрагимова	г. Казань, пр. Ибрагимова, д. 58, лит. А	300
	КРЦ «Родина»	г. Казань, ул. Баумана, 44	760
	ОРЦ «Сфера»	г. Казань, ул. Гаврилова, д.1	650
Класс В	Офисный особняк на территории ТК «Петрушкин Двор» 3/8	г. Казань, ул. Адмиралтейская, д. 3, корпус 3/8	от 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 - 600
	ОЦ Бизнес-Парк «Островский»	г. Казань, ул. Островского, д.87	650 - 900
	ТК «Караван»	г. Казань, ул. Спартаковская, д. 2	550 - 900
	Бизнес – центр «Семь слонов»	г. Казань, ул. Тази Гиззата, д. 3	400
	Бизнес - центр	г. Казань, ул. Островского, д.57	625
	Кредитный дом «Центральный»	г. Казань, ул. Пушкина, д.12	от 800
	БЦ «Риолит-Офис»	г. Казань, ул. Чернышевского, д. 30 б	700
	БЦ «Астор-Офис»	г. Казань, ул. Островского, д. 79	750
	Бизнес-центр «МВА-Холдинг»	г. Казань, ул. Щапова, д. 26	400 - 450
	Бизнес-центр на Островского	г. Казань, ул. Островского, д. 89	500
Класс С	ОЦ «Карсар»	г. Казань, ул. Академическая, д.2	от 700
	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 - 450
	БЦ «Деловой центр»	Казань, ул. Журналистов, д 2 «а»	335 - 756
	Международный бизнес-центр	Казань, ул. Ямашева, 36, корп.1	600 - 650

Класс офиса	Наименование бизнес-центра	Месторасположение	Арендная ставка, руб./мес. за 1 кв.м.
	Бизнес - центр	г. Казань, ул. Тази Гиззата, д. 6	от 350
	Бизнес - центр	г. Казань, ул. Щапова, д. 26	400 - 450
	Бизнес – центр в Левченко	г. Казань, ул. Рахимова, д. 8 к. 19	450
	БЦ «Golden Lines»	Казань, ул. Хади Такташ, д. 1	750 - 800

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

4.2. Мониторинг средних арендных ставок коммерческой недвижимости по гг. Набережные Челны и Нижнекамск на 01.09.2011

Тип помещений	Арендная ставка, руб./мес. за 1 кв.м.
Офисные	200 – 600
Торговые	250 – 600
Производственные	70 – 140
Складские	50 - 150

4.3. Мониторинг арендных ставок в районах Республики Татарстан на 01.09.2011

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	450
Аксубаевский район	175	200
Актанышский район	55	70
Альметьевский район	150	500
Апастовский район	50	160
Арский район	90	110

Атнинский район	50	90
Буинский район	100	250
Верхне-Услонский район	65	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
Нижекамский район	155	500
Тетюшский район	45	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

В первом полугодии 2011 года российский кредитный рынок характеризовался увеличением объемов кредитования реального сектора экономики на фоне снижения кредитных процентных ставок и смягчения неценовых условий кредитования. Улучшение платежной дисциплины заемщиков, а также меры банков по сокращению объема «плохих долгов», в частности посредством сотрудничества с коллекторскими агентствами, способствовали постепенному повышению качества совокупного кредитного портфеля.

Вместе с тем ряд показателей кредитной деятельности российских банков характеризует состояние кредитования реального сектора экономики как недостаточно устойчивое. Доля кредитов банка в инвестициях в основной капитал нефинансовых организаций останется незначительной.

Население в 2010 году преподнесло банкам своеобразный сюрприз: рынок вкладов физических лиц вырос почти на 30%, несмотря на то, что доходность по депозитам во втором полугодии не перекрывала инфляцию.

В этом году темпы развития депозитного рынка замедлились. Причин несколько. Во-первых, ставки все еще не перекрывают инфляцию, которая, в свою очередь, продолжает расти. Во-вторых, в 1 полугодии 2011-го зафиксировано снижение реальных доходов населения на 7% по сравнению с 1 полугодием прошлого года. В-третьих, наблюдается перераспределение клиентских средств: в связи с окончанием сроков вкладов, открытых в период кризиса под высокие проценты, население озабочено поиском банков, предоставляющих наиболее выгодные условия.

Несмотря на это, банкиры полагают, что объемы вкладов граждан в 2011 году вырастут на 21-25%, и надеются, что восстановление кредитного рынка будет набирать темпы, а соответственно, установится определенный баланс между привлечением и размещением. И то, что в России до сих пор нет достойной альтернативы банковским депозитам в плане накопления средств, позволяет участникам рынка сохранять уверенность в стабильности фондирования за счет вкладов физических лиц.

5.1. Депозитные ставки банков

Банк	Название вклада	Процентная ставка	Мин. сумма (руб.)	Срок
ПВ-Банк	Универсальный	10.80 %	50 000	12 месяцев
БТА-Казань	Бизнес-класс	9.50 %	3 000 000	12 месяцев
Внешпромбанк	Регулярный - 2011	9.10 %	500 000	12 месяцев
БТА-Казань	Шоколад	9.00 %	5 000	12 месяцев
АК БАРС БАНК	Твори добро	8.50 %	10 000	12 месяцев
Татфондбанк	Деловой стиль	8.50 %	1 000 000	12 месяцев
Банк "Казанский"	Накопительный	8.00 %	1 000 000	12 месяцев
Русский Стандарт	Удобный	8.00 %	1 000 000	12 месяцев
Булгар Банк	Серпантин	7.70 %	50 000	12 месяцев
Ренессанс Кредит	Ренессанс Удобный	7.50 %	700 000	12 месяцев
Авангард	Базовый (в конце срока)	7.50 %	10 000	12 месяцев
Спурт Банк	Активный Капитал	7.50 %	2 000 000	12 месяцев
Россельхозбанк	Агро-VIP	7.25 %	5 000 001	12 месяцев
Авангард	Базовый (ежемесячно)	7.00 %	10 000	12 месяцев
Локо-Банк	ЛОКО - Свободный	7.00 %	1 000 000	12 месяцев
АвтоградБанк	Любимый город+	7.00 %	50 000	12 месяцев
Зенит	Прогрессивный	6.25 %	600 000	12 месяцев
ВТБ 24	ВТБ24 — Свобода выбора	5.50 %	5 000 001	12 месяцев
Альфа-Банк	Потенциал	4.00 %	3 000 000	12 месяцев

6. Ставка рефинансирования Центробанка РФ на 01.09.2011г.

На сегодня продолжает действовать ставка рефинансирования, установленная еще 3 мая 2011 года в размере 8,25 %. Очередной Совет директоров Банка России, состоявшийся 4 августа 2011 года принял решение оставить без изменения уровень ставки рефинансирования и процентных ставок по операциям Банка России.

Указанное решение принято на основе оценки инфляционных рисков и рисков для устойчивости экономического роста, в том числе обусловленных сохранением неопределенности развития внешнеэкономической ситуации.

Годовые темпы инфляции по состоянию 1 сентября составили 8,0% (8,2% в августе). Существенный вклад в замедление инфляции по-прежнему вносила динамика цен на отдельные группы продовольственных товаров. Благоприятные прогнозы урожая зерновых в текущем году в совокупности с ситуацией на мировых рынках продовольствия позволяют говорить об уменьшении соответствующих инфляционных рисков. Наблюдаемая тенденция к снижению инфляционных ожиданий может способствовать замедлению инфляции в будущем.

В то же время, сохраняющаяся тенденция к замедлению темпов роста депозитов физических лиц и опережающий рост оборота розничной торговли по сравнению с динамикой реальных доходов свидетельствуют о возможном снижении склонности населения к сбережению, что может стать как фактором увеличения деловой активности, так и источником дополнительного инфляционного давления.

Срок, с которого установлена ставка	Размер ставки рефинансирования (% годовых)	Документ, в котором сообщена ставка
с 3 мая 2011 г.	8,25	Указание ЦБ РФ от 29.04.2011 N 2618-У
с 28 февраля 2011 г.	8,0	Указание ЦБ РФ от 25.02.2011 N 2583-У
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 отделом оценки Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан при содействии Регионального отделения Российского общества оценщиков – Общества Оценщиков Татарстана