perfect
RED

Эксперты
коммерческой
недвижимости

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Казань / ИТОГИ 2021 ГОДА

Expert

СОДЕРЖАНИЕ:

Вводное слово	3
Торговая недвижимость	4
Street retail	15
Офисная недвижимость	16
Коворкинги	22
Склады	24
Жилая недвижимость	26
Результаты Perfect RED	31

ВВОДНОЕ СЛОВО

В 2021 году сбылась наша давняя мечта: мы начали публиковать открытые регулярные обзоры рынка недвижимости г. Казани. Разослав первый дайджест, мы получили массу положительных отзывов и благодарности от наших клиентов и коллег по цеху. Различными сегментами рынка недвижимости интересуются не только узкие специалисты и профессиональные игроки рынка, но и пользователи помещений, которыми, по сути, являемся в той или иной степени мы все.
Среди отзывов по первому дайджесту компании Perfect RED часто встречались вопросы: зачем вы это делаете? Для чего бесплатно предоставлять аналитику по рынку широкому кругу пользователей?
Предоставление точных и глубинных аналитических данных по всем сегментам рынка недвижимости г. Казани, на основании которых девелоперы и пользователи помещений могут принимать стратегические решения в части развития бизнеса, остается одной из основных экспертиз, предоставляемых нашей компанией. Однако, помимо этого, компания Perfect RED заинтересована в росте профессионализма и прозрачности в отношениях на рынке недвижимости Казани. И это, на сегодняшний день, является основным мотивом для подготовки и распространения регулярных обзоров рынка недвижимости.
Нас искренне радует открытость и готовность игроков рынка делиться своими новостями и достижениями. Мы стремимся делать наши отчеты полными и объективными. Но так или иначе, дайджесты компании Perfect RED являются авторским материалом, которые не только обобщают статистические данные по рынку, но и предлагают интерпретацию событий и прогнозы по развитию рынка.
Мы приглашаем участников рынка к открытому диалогу: делитесь своими новостями в удобном для вас формате, и мы будем рады рассказать о них в наших следующих выпусках.
С особым трепетом мы работали над дайджестом, посвященному итогам 2021 года. В этом обзоре мы вспоминаем ключевые события прошедшего года и рассуждаем о трендах на 2022.

Поздравляем вас с наступившим новым годом и желаем продуктивной работы!

С уважением,
Елена Стрюкова и Юлия Прохорова

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ
ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

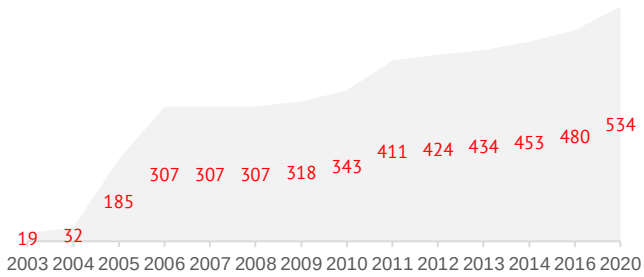
Общее предложение
847 тыс. кв.м

Уровень вакансии
1,8%

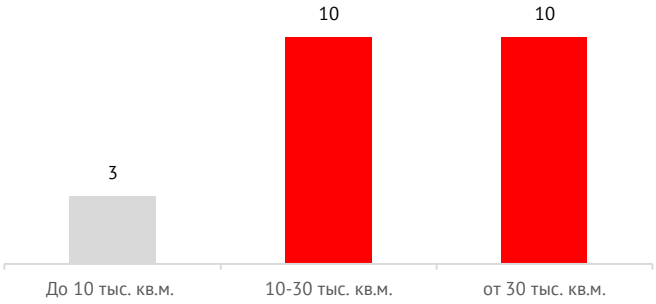
Средняя ставка аренды*
по качественным торговым центрам
4 830 рублей руб/кв.м в мес.

- Общий объём предложения представлен 23 торговыми центрами, общей площадью (GBA) 847 780 кв.м.
- 7 из 23 торговых центров относятся к качественным ТЦ, их доля в общей площади составляет 66%.
- Средняя ставка аренды торгового помещения составляет 4 830 руб/кв.м в месяц (расчет стоимости осуществлялся для помещений площадью 50-100 кв.м)
- Вакансия в качественных торговых центрах Казани по результатам 2021 года составила 1,8%.

Динамика предложения торговых центров в Казани, GLA, тыс. кв.м



Распределение по общей площади торговых центров, шт.



Качественные торговые центры г. Казани

№	название	год открытия	адрес	общая площадь, кв.м.	торговая площадь, кв.м.
1	Mega	2005	Победы пр., 141	120 000	92 500
2	Тандем	2005	Ибрагимова пр., 56	67 000	43 800
3	Кольцо	2006	Петербургская ул., 1	50 000	23 000
4	Park House	2006	Ямашева пр., 46/33	67 260	47 600
5	Южный	2011	Победы пр., 91	78 000	46 800
6	Горки Парк	2016	ул. Рихарда Зорге, 11Б	38 000	27 000
7	KazanMall	2020	ул. Павлюхина, 91	138 000	54 000
	Итого			**558 260**	**334 700**

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ
ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

В августе 2020 года, когда торговые центры в Татарстане открылись после 5 месяцев простоя, казалось, что такого больше не повторится. Прогнозируя 2021 год, мы планировали медленное восстановление посещаемости торговых объектов, надеялись на лучшее. Но после летнего затишья эпидемии, заболеваемость снова начала расти и, в отсутствии своевременных правительственных мер по обязательной вакцинации, в отношении посещения общественных мест были введены жесткие меры по предъявлению QR-кодов. Ограничения были введены с 11 октября 2021 года и коснулись торговых центров. В отличие от соседних республик меры были введены в одночасье, без возможности должным образом подготовить объекты и персонал. Постановление Кабинета Министров РТ №960 вышло вечером 07.10.2021 и первую неделю собственники торговых объектов не получили никаких разъяснений относительно процедуры и способов проверки. Было ясно только одно: вся ответственность и затраты по исполнению Постановления лежит только на собственниках коммерческих объектов. Суть постановления сводилась к следующему: вход и нахождение посетителей старше 18 лет в ТЦ возможен только при предъявлении QR-кода. Лица младше 18 лет - в сопровождении родителей или законных представителей. Следом вышло Постановление главного санитарного врача №7 от 11.10.2021г. «О проведении обязательной вакцинации», согласно которому работники (не менее 80%), осуществляющие деятельность в сфере торговли, общепита, массовых мероприятий и т.д. должны быть привиты от коронавируса первым компонентом в срок до 08.11.2021 г., а до 06.12.2021 г. – вторым компонентом (не привитых отстранить от работы). Несмотря на недовольство владельцев торговых центров по всей стране (меры по посещению общественных мест при предъявлении QR-кодов были поочередно приняты во всех субъектах РФ), и обращения профессиональных сообществ и объединений в правительство с просьбами о смягчении мер ограничений, установленные правила действуют по сей день, несмотря на то что во многих субъектах доля вакцинированного взрослого населения достигла 60-80%.

Владельцы коммерческих объектов сумели адаптироваться к введенным мерам и быстро организовать необходимые проверки, но посещаемость торговых объектов в последние 3 месяца 2021 года QR-коды подкосили основательно. Однако риск быть отстраненным от работы и потерять доход, наряду с невозможностью пользоваться общественным транспортом и, в последнюю очередь, невозможность посещения общепита и общественных мест, сыграли свою роль. Темпы вакцинации в ноябре выросли в разы. Собственники до сих пор имеют дело с последствиями введённых ограничений: часть якорных арендаторов (основная функция которых привлекать трафик в торговые центры) продолжает работать с отдельными входами чтобы избежать проверки кодов, что непосредственно влияет на снижение посещаемости прочих арендаторов. А значит товарообороты арендаторов падают, и собственники вынуждены предоставлять скидки на аренду (в случае, если ставка аренды является фиксированной). Наблюдается большой дефицит кадров (работать может только вакцинированный персонал) в клининговых и охранных службах и компаниях, что отражается на тарифах. Финансовые итоги года владельцы торговых центров подведут ближе к сдаче годового баланса, но уже сейчас очевидно, что прогнозируемые результаты будут на 25-30% ниже ожидаемых.

Онлайн торговля

Наряду со всеми описанными выше сложностями в сегменте офлайн торговли, онлайн продажи продолжают завоевывать рынок. По данным Infoline совокупная выручка топ-10 крупнейших компаний онлайн-торговли в России по итогам девяти месяцев 2021 года составила 1,5 трлн. рублей, что на 58% больше, чем за весь 2020 год. По данным Data Insight за 9 месяцев 2021 года обороты электронной торговли в Татарстане выросли в 5 раз. В 2020-м наибольшее количество интернет-заказов совершили жители Казани — 67% от всего объема заказов. В 2021 году спрос на онлайн-покупки смещается в сторону малых городов. Например, в Альметьевске число онлайн-покупателей по статистике Boxberry увеличилось на 40%. Пандемия сделала покупки в сети обыденностью даже в мелких населенных пунктах.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ
ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Торговые центры

- Открытие Ramus mall в Нижнекамске стало самым масштабным событием рынка торговой недвижимости республики в прошедшем году. Общая площадь 6-этажного комплекса составила 120 тыс. кв. метров. Торговая площадь – 64 тыс. кв.м. ТРЦ распахнул свои двери в конце апреля, а торжественное открытие состоялось в сентябре. На момент подготовки данного обзора, заполняемость объекта составила порядка 70% торговых площадей, однако посещаемость объекта по данным ритейлеров пока оставляет желать лучшего и составляет 6 – 7 тыс. человек в день, при заявленных 30 тыс. человек в день. Среди арендаторов: «М.Видео», New Yorker, O'stin, Funday, Burger King, Zarina, Küchen Land, Befree, CCC shoes, «Снежная Королева», Fitness House, Kari, Gloria Jeans, Familia, «Л'Этуаль», «Ив Роше» и др. В конце декабря в ТРЦ открылся супермаркет «Бахетле». Его площадь составляет 1,7 тыс. кв.м.

- В ноябре завершился процесс переезда гипермаркета для ремонта OBI в новое здание. Торговая площадь нового гипермаркета составляет свыше 12,6 тыс. кв. м, из которых более 4 тыс. кв. м занимает «Садовый центр». У строительного гипермаркета появилась отдельная парковка на 350 мест и крытая велопарковка на 32 велосипеда. Само по себе строительство нового big box для OBI не могло быть рентабельным исходя из текущей стоимости строительства и средних ставках аренды, которые способны платить DIY. Очевидно «Ингка Сентерс Рус Оперэйшн» (девелопер ТРЦ Мега в России) рассчитывает на доход от сдачи в аренду освободившихся площадей. Так в «Меге» освободилось порядка 13 тыс кв.м., которые займет сеть кинотеатров «Каро», также рядом планируется детская площадка. Изменения коснулись не только площади съехавшего OBI, закрылись и соседние магазины брендов New Yorker, Bershka и Gloria Jeans. Ожидается, что бренды вернутся в «Мегу» в 2023 году. В 2021 году «Мега» отпраздновала 16 лет работы в Казани.

- В августе в Пестречинском районе открылся торговый комплекс UDACHA, площадью 4 700 кв.м. Этот микрорайонный торговый объект рассчитан на жителей ЖК «Царево Village». Девелопер называет проект «ритейл парком», что по сути не отвечает действительности. Однако, это никак не влияет на успех проекта, который принял на своих площадях следующих арендаторов: «Пятерочка», DNS, «Улыбка радуги», «Любимый книжный», «Корд оптика», «У Палыча» и коворикнг Smart Space.

- В начале лета на улице Фатыха Амирхана, 101в был построен трехэтажный торговый центр общей площадью 7,9 тыс. кв. метров. Арендаторами стали Eurospar и Akimbo. Для посетителей предусмотрена парковка на 250 мест.

- В 2021 году в ГТРК «Корстон» состоялось несколько громких открытий и закрытий. Так, в июне в «Корстоне» открыли барное пространство Drink Mall площадью 2 тыс. кв.м., которое объединило 14 концептуальных баров. На втором этаже ТЦ начал работу парк виртуальной реальности The Deep. Это будет уже второй парк данной сети в Казани — первый расположен в ТРК «Родина». Открытый осенью 2020 года food mall в «Корстоне» в 2021 покинул ресторанный холдинг Shinoku Family (у них был гриль-бар «Праймбиф Бар», бургерная лавка «Веселый медведь» и кофейня Traveler's Coffee). Холдинг также развивал ресторан «Мандаринка» в «Корстоне», который закрылся еще в сентябре спустя пять месяцев после старта.

- В здании бывшего «Детского мира» на Пушкина, 2, еще в марте окончательно закрылся Stockmann. Владелец екатеринбургской сети магазинов «Золотое яблоко» - «Инвестиционная компания «Джи Эй Групп» получил разрешение на реконструкцию здания. Работы будут проводить согласно документу — «в пределах подвала и первого этажа». Эксклюзивным брокером объекта выступает международная компания CBRE. В пятиэтажном здании функционирует только первый этаж. Остальные этажи пока остаются пустыми.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ
ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

- Начатая в 2020 году реконструкция ЦУМа с технической точки зрения завершена: в цокольный этаж теперь ведет панорамный лифт и новые эскалаторы, выполнены современные санузлы. Концепцию реновации ЦУМа разрабатывала УК Lynks Property Management, под управлением которой в Казани работает ТЦ «Южный». Однако пандемия не позволила реализовать планы и цокольный этаж пока остается пустым, как и ряд помещений на 1 и 2 этажах.

- Развлекательный комплекс «Ривьера» прекратил свою работу в мае 2021 года. Это уникальный для города случай, когда объект, построенный в 2006 году и проработавший менее 15 лет был полностью снесен для повторного девелопмента земельного участка площадью 2,7 га. На месте развлекательного комплекса новые собственники обещают построить многофункциональный комплекс, который будет включать концертный зал, гостиницы, офисы, торговые галереи.

- В конце 2020 года торговый центр «Республика» сменил владельца и весной 2021 года новая хозяйка заявила об очередной реконцепции объекта. Общая площадь ТЦ 19,5 тыс. кв.м., часть объекта была распродана отдельными лотами разным собственникам. Вместо продуктового гипермаркета «Магнит Семейный» открылась «Пятерочка» в обновлённом формате. На третьем этаже ожидается открытие второго в городе кинотеатр сети «Синема 5» (7 залов на 531 место), официальное открытие намечалось в декабре, однако по техническим причинам оно состоится январе. Рядом с ним ресторатор Нурислам Шарифуллин открыл ресторан Love.Ashe. Свой ресторан с большой зоной посадки и детским меню появился у игрового центра Tiki viki. Съехал гипермаркет бытовой и цифровой техники DNS. Помещение в 502 кв. м. выставлено на продажу за 53 млн рублей. «Детский мир» переехал на первый этаж.

- Торговый центр «Кольцо» находится в ожидании реконструкции. В декабре прошедшего года сообщалось, что в эскизный проект внесли последние штрихи и он находится на завершающей стадии согласования в управлении архитектуры Казани. При наличии денег владельцы приступят к реконструкции ТЦ в середине 2022 года. Здание обновят по проекту московской Heads Group, которая победила в открытом конкурсе. Архитекторы воссоздали облик существовавших на площади Тукая здания Татпотребсоюза, утерянных Музуровских номеров и двух жилых зданий.

- Торговый центр «Проспект» после 15 лет работы запускает реконцепцию. Общая площадь - 18 тыс. кв. м. В конце года на втором этаже открылся обувной гипермаркет Kari общей площадью 985 кв. метров. По соседству запланировано открытие «Детского мира». Брокером выступает компания IDEM. Обновление коснется замены некоторых магазинов на магазины и универмаги федеральных и международных сетей. Планируется, что торговый центр станет более современным, с большим присутствием федерального ритейла, также прорабатывается вопрос организации современной зоны общепита.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ
ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Продуктовый ритейл

Драйверами рынка в 2021 году оставались дискаунтеры и магазины формата «у дома». По данным INFOLine по итогам трех кварталов 2021 года лидерами FMCG-ритейла в России по темпам роста выручки остались дискаунтер «Светофор» (15 магазинов в Казани), увеличивший свои продажи на 40,7% до 200,5 млрд руб. без НДС и «ВкусВилл» (6 магазинов и 1 склад для курьеров в Казани), выросший на 39,5% до 112,9 млрд руб. без НДС.

В рейтинг I попала сеть Fix Price (32 магазина в Казани), работающая в формате низких фиксированных цен и имеющая в структуре продаж продукты питания – на них приходится от 25% до 28% ассортимента. В ряде категорий FMCG компания является довольно заметным игроком.

Эксперты INFOLine подчеркивают: важным фактором ускорения роста продаж лидеров рынка остается e-commerce. Выручка цифровых бизнесов X5 Group выросла на 156,9%, online-продажи «Ленты» увеличились на 236,8%, ГК «О'Кей» – на 139,8%. Лидером по уровню развития омниканальности остается сеть «ВкусВилл», у которой доля электронной коммерции в общем объеме продаж по итогам января-сентября 2021 года составила 25%, а к концу 2022-го, по прогнозам аналитиков, может превысить уже 40%.

Ключевым событием для продуктового ритейла Казани стала сделка по покупке прав аренды ПАО «Магнит». На своем сайте компания заявляет о достижении соглашения о долгосрочной аренде 56 магазинов (торговая площадь которых составляет 25 тыс. кв.м), работающих под брендом «Эдельвейс» в Казани. На 30 сентября 2021 года «Магнит» владеет 265 магазинами в Казани, в том числе 183 магазинами у дома, 3 супермаркетами и 79 дрогери. Большая часть купленных «Магнитом» магазинов работают в формате «у дома». А вот один из своих гипермаркетов «Магнит Семейных» сеть в 2021 году закрыла в ТРЦ «Республика».

По факту завершения договора аренды закрылся и другой крупноформатный продуктовый магазин в ТЦ «Порт»: он занимал более 2 тыс. кв. м площади. До 2017 года магазин работал под брендом «Атак», позже произошел ребрендинг сети. Напомним, в Казани сейчас работает два гипермаркета «Ашан» — в ТРЦ «Южный» и «Парк Хаус», три супермаркета — в ТЦ «Модная семья», на улице Сабан, 7а и ул. Габишева.

На сегодняшний день в Казани представлены практически все ключевые игроки рынка продуктовых дискаунтеров и сервисов по доставке продуктов, за исключением, пожалуй, магазинов сети «ДА!», которая принадлежит компании ООО «Фреш Маркет» и входит в состав группы компаний «О'КЕЙ», «Чижик» от X5 Retail Group, а также российского интернет-сервиса по доставке продуктов питания «Утконос Онлайн». Последние уже заявили о совей готовности выйти на рынок Татарстана. Сети «Маяк» и SMART от «Сладкая жизнь» активно ищут помещения под свои дискаунтеры в республике.

Продуктовые дискаунтеры, представленные в Татарстане:
- «Моя цена» от «Магнита» (1 магазин в Казани)
- «Доброцен» (3 магазина)
- «Светофор» (33 магазина)
- «Находка» (66 магазинов)
- «Продсклад «Победа» (24 магазина)

Информация по количеству магазинов взята с официальных сайтов торговых сетей.

Сервисы онлайн-доставки продуктов, представленные в Татарстане:
- «Яндекс. Лавка»
- «Самокат»
- «СберМаркет»
- Broniboy
- Igooods
- Delivery Club
- «ВкуссВилл»
- Vprok.ru от «Перекрестка»

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ
ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Что касается традиционного формата магазинов «у дома», то крупнейшие игроки «Пятерочка» и «Магнит» в виду высокой насыщенности рынка, испытывают сложности с открытием новых магазинов из-за ограничений федеральной антимонопольной службы. По закону доля продовольственных товаров одной торговой сети не может превышать 25% объема всех реализованных продовольственных товаров в денежном выражении за предыдущий финансовый год.

«Пятерочка» больше не может открывать новые магазины в 29 районах республики, в том числе в близлежащих к Казани Высокогорском, Зеленодольском, Лаишевском и Пестречинском. «Магнит» превысил долю только в пяти районах республики — Высокогорском, Лаишевском, Лениногорском, Сармановском, Черемшанском и Ютазинском (до сделки с «Эдельвейс»).

Сети находятся в постоянном поиске решения данного вопроса. Увеличение доли рынка за счет открытия в формате дискаунтеров – один из вариантов решения. Другой способ заново «изобрела» «Пятерочка», предлагая собственникам помещений обратную франшизу. Также обе сети внимательно подходят к тестированию концепции в рамках одного формата: действующие магазины недостаточной или избыточной площади закрываются, если рядом находится более подходящее помещение.

«Верный» также продолжил свое развитие в Республике, по-прежнему фокусируясь на столице и близлежащих районах. На текущий момент у сети 55 магазинов в Татарстане.

Общепит

2021 год был непростым и для общепита. Заведения, расположенные в торговых центрах, закрывались в октябре после выхода постановления кабинета Министров РТ о вводе qr-кодов. А те, что работали пустовали октябрь и начало ноября. По данным отчетов Министерства промышленности и торговли Татарстана, за 9 месяцев 2021 года розничный товарооборот общепита по Республике составил 33 954,6 млн. рублей. Оборот за этот же период 2020 года, в котором заведения больше 5 месяцев работали только на вынос, составил 25 264,2 млн. рублей. А в 2019 году - 34 476,4 млн. рублей. Не смотря на то, что падение оборота общественного питания к докризисному 2019 году оставило полмиллиарда, год был богат на открытия новых заведений.

Открытия:

- В феврале 2021, после переезда на новое место, открылось веганское кафе Vegan Day . Кафе расположено на ул. Кави Наджми. Историческое здание, в котором оно располагалось ранее, на улице Марджани, подлежит реставрации.
- В начале марта на Баумана рядом с Tor Hop заработал новый уникальный проект — «Бар-музей Васи Ложкина».
- В новом помещении в Старо-Татарской слободе в апреле 2021 года открылась кофейня «Фильтр» и магазин винтажной одежды.
- Весь первый этаж нового ЖК Vincente на улице Николая Столбова, 1/3, предназначен для коммерческих помещений. В прошлом году там открылся ресторан паназиатской кухни Zuka, потом новый проект Smorodina Cakes – Май, а также Pokemania и Skuraratov coffee. Скоро ожидается открытие Green-B.
- На месте известного ресторана «Катык» на Амирхана, который выставляли на продажу в конце 2020-го за 110 млн рублей, появился итальянский Carbon. Его открыла та же владелица — Эльвира Юсупова.
- В центре Казани, рядом с КФУ, на Университетской, осенью открылось кафе-кондитерская Manick Cakes. Его владельцы — семейная пара: Мария Смирнова и Никита Королев.
- Пиццерия Tutto открылась на Пушкина, по соседству с рестораном «Грузинские истории». Место выбрано неслучайно — у заведений один владелец, ресторатор Раис Валеев.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ
ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

- В ЖК «Казань XXI век» на ул. Кариева открылся бар Winell.
- На улице Пушкина появился бар с необычной концепцией: там можно стирать белье и пить авторские коктейли: wash and drink («стирай и пей»).
- Ресторан-театр The Jungle открылся на Спартаковской.
- На улице Овражной, по соседству с домом-музеем Ленина, в здании отеля «Корона» занял место ресторан грузинской кухни «У Сосо».
- Наконец в ноябре возобновили свою работу рестораны «4 кухни» в ТРЦ «Тандем» и «Ван Гог» в ТЦ Avenue, которые временно закрывались из-за ограничений с qr-кодами.
- Конец года был полон новых открытий. Так, в декабре открылось новое место на Профсоюзной The Caribes братьев Блиновых (бар Kommunalka). После 7 лет работы, бар «Соль» закрывался для обновления. 18 декабря на ул. Щапова, 26д, открылось Музыкально-художественное товарищество «Ща». Основатели проекта — Владимир Чигарев, Андрей Новиков и Дмитрий Фомин. Винный бар появился на первом этаже жилого дома на улице Муштари — прямо напротив Лядского сада. Открыл Uva действующий управляющий партнер проектов — «Ромэйн Meat» и «Ромэйн Fish».

Закрытия:

- Ресторан «Море & Мясо» и «Тимьян» на ул. Пушкина.
- Рыбный ресторан «Там, где раки» на Чистопольской продают за 4,5 млн рублей.
- Также выставлен на продажу бар-рюмочная «Ликерс» на Профсоюзной за 5,9 млн рублей.

Прогнозы

Драйверами рынка торговли остаются продажи онлайн, микрорайонные торговые центры и компактные форматы «у дома», а также дискаунтеры. На фоне меняющихся ограничений для офлайн объектов в связи с пандемией, а также проникновении онлайн-торговли в малые города и села, перспективным представляется объединение усилий двух форматов (онлайн и оффлайн) в борьбе за кошелёк потребителя. На деле это означает:

- признание владельцами торговой недвижимости неизбежности тренда роста доли онлайн-покупок вне зависимости от дальнейшего развития ситуации с вирусом и разворот вектора развития отрасли в сторону сотрудничества с «онлайном». Офлайн-магазины - как комфортное место времяпровождения, общения с профессиональными консультантами, стилистами, тестировщиками; как место для примерки, пробы, нового опыта, впечатлений, общения по интересам, дней бренда и проч.
- признание арендаторами и торговыми операторами важности роли офлайн-магазинов в цепочки формирования лояльности к бренду и стимуляции к тем же онлайн-покупкам, вплоть для включения оборота онлайн-продаж в РТО магазина.

Дальнейшее развитие рынка торговли будет находится в усиливающейся зависимости от удобства и объема логистических комплексов и услуг.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ
ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Ключевые открытия и закрытия арендаторов в торговых центрах Казани в 2021 году

IN — Открылись

OUT — Закрылись

ТЦ «Мега»

Lichi, KRONOSTIME, GEOX, TBOE, crocs, НАШЕ ЗОЛОТО, SUNLIGHT, SEPHORA, LADY COLLECTION, блинбери

ELENA FURS МЕХОВАЯ ФАБРИКА, PAOLO CONTE, СВЯТАЯ, INGLOT, L'OCCITANE EN PROVENCE, NYX

ТРЦ «Южный»

familia, Галамарт магазин постоянных распродаж, весёлая затея магазины праздника, kari KIDS, FRANCESCO DONNI, SOKOLOV JEWELRY, zolla, TUAN FAM

LEGO

ТРК Park House

familia, юничел, Noskoff, SOKOLOV JEWELRY, M SELLER, TBOE, ИМПЕРИЯ СУМОК, Остров Сокровищ Игропарк, SUBWAY eat fresh., O'HARA

MEZZATORRE, Levi's, MILAVITSA, STARBUCKS COFFEE, любимый Книжный

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ
ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Ключевые открытия и закрытия арендаторов в торговых центрах Казани в 2021 году

IN Открылись

OUT Закрылись

ТРЦ KazanMall

Снежная Королева, FINN FLARE, LIMÉ, HH HELLY HANSEN, Gulliver, ANTA, BLACK STAR BURGER, Levi's, adidas, crocs, Button Blue (детская одежда), acoola, LEGO, FRANCESCO DONNI, estel Professional, Noskoff, zolla, Московский ювелирный завод, СВЯТАЯ, ЛЕНТА, togas, Пан Чемодан, блинбери, DNS, RALF RINGER, котофей	MYBOX (SUSHI+WOK), ТРДЕЛЬНИК, PHARMAMAG, PARIKMAG

ТЦ «Горки Парк»

SOKOLOV JEWELRY, Бюрократ (Канцелярские товары), Sonberry (Juicy Dreams), блинбери	Moon Wood

ТРЦ «Кольцо»

I AM PHO (Vietnam Street Food), cofix, FRANCESCO DONNI	acoola, TOY.RU (МЫ ЗНАЕМ, ЧЕГО ХОТЯТ ДЕТИ), INCANTO

ТРЦ «Тандем»

COZY HOME	GEOX

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ
ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Ключевые открытия и закрытия арендаторов в торговых центрах Казани в 2021 году

IN Открылись

OUT Закрылись

ТЦ «Республика»

Пятёрочка, ВИТА, LOVE.ASHE, магазин постоянных распродаж Галамарт, Синема 5 киноцентр, Мушу

МАГНИТ, DNS

ТРЦ «Радужный»

familia, магазин постоянных распродаж Галамарт

Салон красоты, ресторан

ТЦ «Порт»

ВкусВилл

Ашан

ТЦ «Эссен»

sinsay, ОФИСМАГ для офиса, дома и семьи

АВГУСТ-РАШТ

ТЦ ГУМ

NEW Wave, BetBoom, столовушка, PIRATMARMELAD

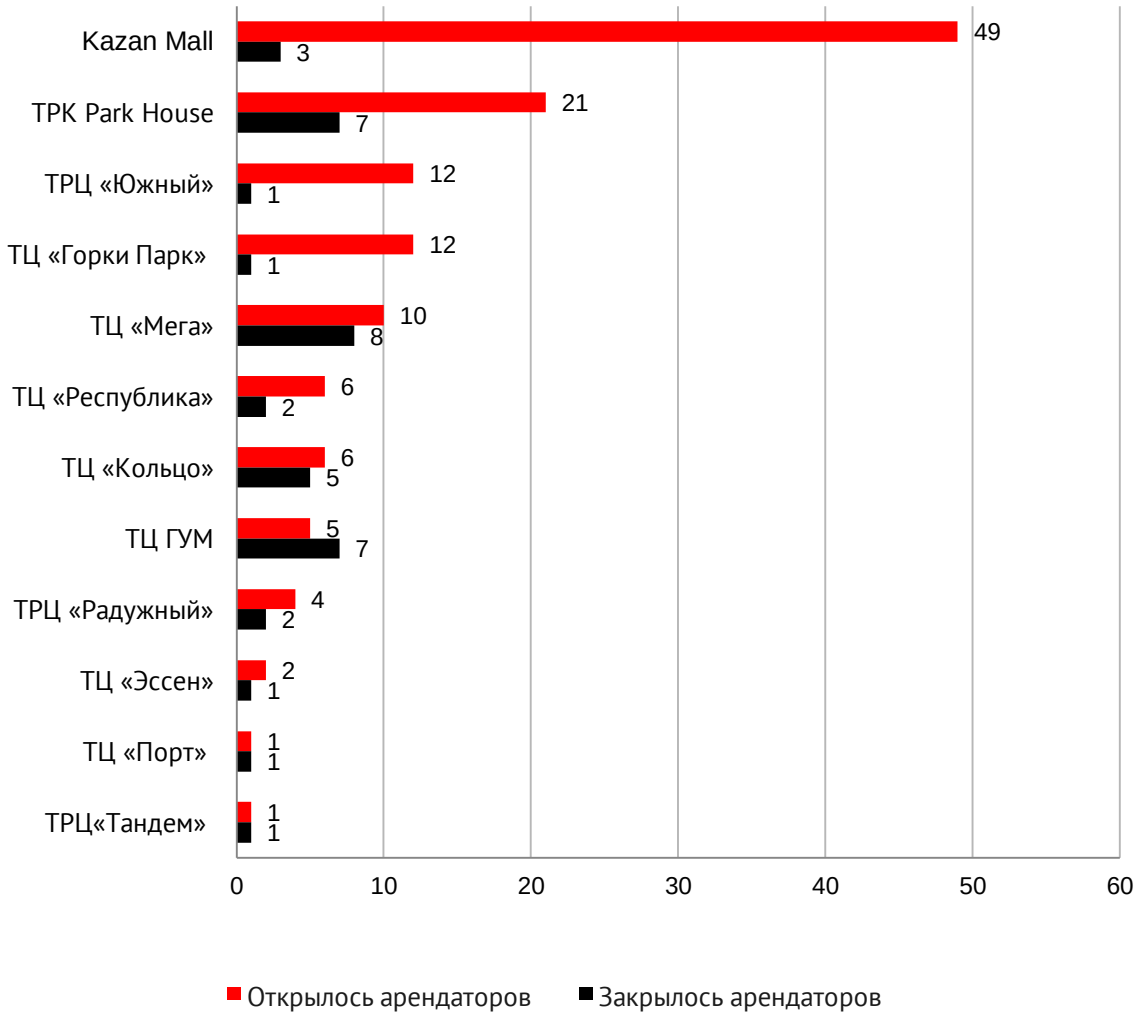
Sofra KEBAB & TURKISH CUISINE "Paylaşılan lezzetler"

Concept Fashion
Эпатаж

BLACK STAR WEAR

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ
ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Ротация арендаторов в торговых центрах Казани в 2021 году



STREET RETAIL
ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

Средняя ставка аренды по торговым коридорам

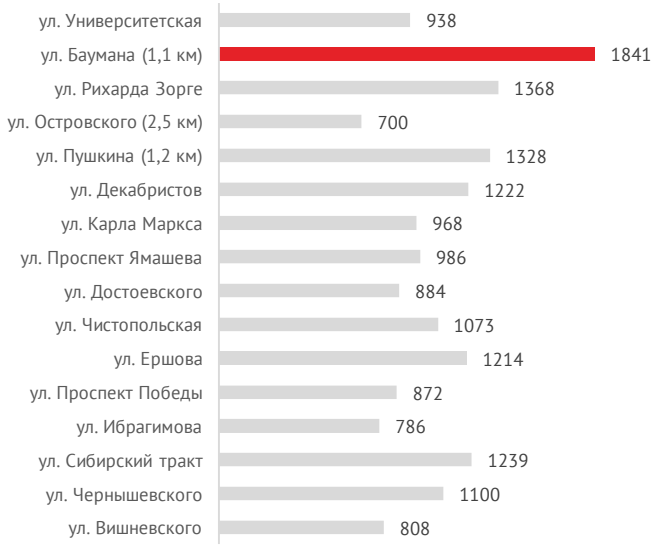
2020	2021
1 072 руб/кв.м. в мес.	1 093 руб/кв.м. в мес.

Средняя ставка аренды по городу

2020	2021
790 руб/кв.м. в мес.	866 руб/кв.м. в мес.

Средние ставки аренды по районам Казани для помещений 1-1500 кв.м.

Средние ставки аренды с распределением по торговым коридорам, руб./кв.м. в месяц



Средние ставки аренды помещений формата street retail с распределением по районам г. Казани, 2021 г., руб/кв.м в мес.

Площадь диапазона, кв.м.	до 50	51-100	101-150	151-300	301-500	от 500	1-1500
Вахитовский	1 128	1 210	1 068	1 034	927	952	983
Ново-Савиновский	1 238	855	990	1 094	1 107	963	995
Приволжский	1 171	1 032	983	838	1 288	775	865
Советский	1 165	834	838	795	1 023	788	809
Кировский	1 125	829	1 104	1 096	596	755	862
Московский	1 546	927	1 179	991	639	642	805
Авиастроительный	962	902	838	572	426	748	746

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

Общее предложение

557 тыс. кв.м.

Общее количество бизнес-центров **62**

Из них сертифицировано РГУД **44**

Уровень вакансии

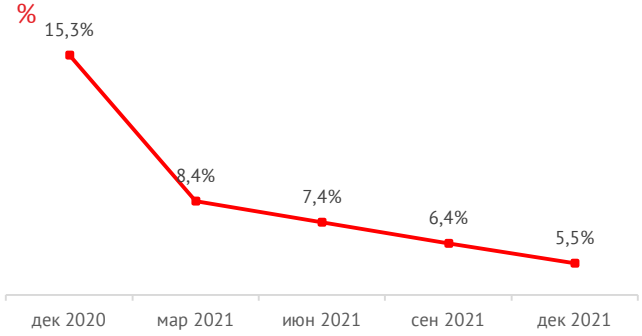
2020	2021
15,3%	5,5%

Ставка аренды*

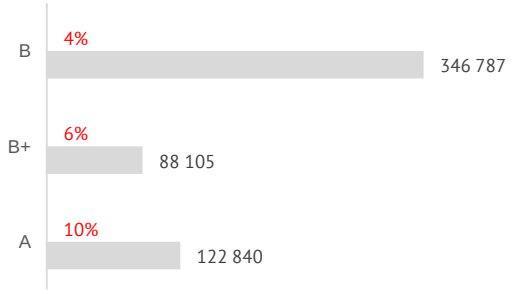
	2020	2021
Класс А	1 450 руб/кв.м. в мес.	1 431 руб/кв.м. в мес.
Класс В+	981 руб/кв.м. в мес.	1 140 руб/кв.м. в мес.
Класс В	768 руб/кв.м. в мес.	844 руб/кв.м. в мес.

*Здесь и далее ставка аренды указана включая НДС и OPEX

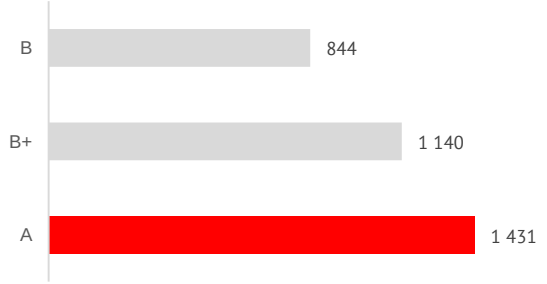
Динамика уровня вакансии в бизнес-центрах Казани, %



Распределение площадей и уровня вакансии по классам, кв.м



Средняя ставка с распределением по классам, руб/кв.м в мес



Средняя ставка с распределением по районам, руб/кв.м в мес.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Баланс спроса и предложения важен для всех участников рынка недвижимости: отсутствие свободных качественных офисов в Казани неизбежно ведет к росту арендных ставок. Современное и удобное офисное пространство становится инструментом в борьбе за лучшие кадры. Компании готовы переплачивать за помещение, которое удобно расположено и оборудовано необходимыми инженерными системами. В 2021 году ставка аренды за офисное помещение больше 1000 кв.м в центре Казани достигла исторического максимума – 2 500 рублей за кв.м в месяц, включая НДС. Эту ставку по заключенному долгосрочному договору не стоит рассматривать как среднюю или даже достижимую ставку для всех бизнес-центров класса А в Казани. В то же время, это яркий маркер, демонстрирующий тенденции рынка и своевременный выход объекта на рынок. Выход на рынок одновременно нескольких крупных офисных объектов напротив привел бы к снижению ставок аренды. Однако, учитывая проектируемые и строящиеся объекты, Казани в ближайшее время это не грозит.

На фоне всеобщего переосмысления функционала, назначения и безопасности офисного пространства, в долгосрочной перспективе некоторые эксперты предсказывают сокращение потребности крупнейших пользователей помещений в офисах. Однако до тех пор, пока человек – субъект социальный и имеет потребности в общении, личном контакте, познании и признании; речь скорее может идти о трансформации функции и оснащении офиса, чем о полном отказе от него как месте работы.

В попытке осознать и упорядочить новейшие требования пользователей офисных помещений, Российская Гильдия Управляющих и Девелоперов в 2021 году обновила классификацию бизнес-центров. Предыдущая версия была датирована 2014 годом. Обзор ключевых изменений в требованиях по разделам предоставлен ниже:

- Во-первых, из классификации исчезли бизнес-центры класса С. Новых объектов в данном сегменте никто не строит, а в существующие объекты этого класса собственники не инвестируют из-за отсутствия целесообразности.
- Автоматизированная система управления зданием теперь является обязательным требованием не только для зданий класса А, но и для бизнес-центров класса В+.
- Интеграция интеллектуальных инженерных систем и BMS станет обязательной для всех бизнес-центров класса А начиная с 2023 года.
- Для объектов класса А в новой классификации появилось требование по автоматизации управления арендными отношениями
- Особое внимание к качеству и очистке воздуха в связи с пандемией выразилось в конкретизации требований к приточно-вытяжной вентиляции. Теперь по проекту система должна быть спроектирована из расчета 60 кубических метров в час на одного сотрудника из расчета 6 кв.м. офисных помещений на человека, а кондиционирование в формате «чиллер-фанкойл» проектируем исходя из расчетной мощность по холоду 1 кВт на 15 кв.м арендуемой площади. С 2022 года требование обязательно для всех классов зданий (ранее только для классов А и В+).
- Новая классификация уточняет требования к вертикальному транспорту в бизнес-центрах класса А. Лифты должны быть оснащены системой оптимизации и управления пассажиропотоком, а также должна быть предусмотрена возможность программирования лифтов по карте доступа в офис.
- В части электроснабжения объектов, классификация теперь требует для класса А возможности 100% резервирования мощности в случае аварийного подключения для источника

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

бесперебойного энергоснабжения или дизель-генератора; и не менее 50% резервирования мощностей для зданий класса В+ и В.

- В части безопасности: система электронных пропусков теперь обязательна и для класса В, а для класса А появилось уточнение про возможность контроля количества визитов.
- Теперь для бизнес-центров класса А обязательно использование энергоэффективных технологий и материалов согласно действующему законодательству РФ. Для классов В+ и В требование носит факультативный характер.
- Увеличена высота помещений «в чистоте» для класса А до 3,3 метра (было 2,7 м.). Для классов В+ и В - 2,7 метра и выше, при этом теперь критерий носит обязательный характер для всех классов (ранее для В – был факультативным).
- В части планировки объектов, в качестве обязательного для класса В+ появилось требование к гибкости пространства и возможности формировать и open space, и коридорно-кабинетные офисы. Критерий дополнен требованием о шаге колонн, который давно существовал в классификации Московского Исследовательского Форума. Шаг должен составлять минимум 6х6 м., а нагрузка на перекрытия должна быть минимум 400 кг/кв.м.
- Важно, что теперь наличие фальшпола обязательно для объектов класса А.
- Отсутствие в ближайшем окружении объектов, оказывающих негативное влияние на имидж объекта теперь обязательно и для класса В.
- Подземная парковка или наземная парковка и наличие гостевой организованной и охраняемой парковки теперь носит обязательный характер для всех классов. А вот требования по количеству мест, исходя из расположения здания, из классификации исчезло.
- Обязательное ранее требование для объектов класса А и В+ о том, что офисное здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам из классификации удалили. Пришло понимание, что комплексное управление и единый владелец предметы не равнозначные.
- В части управления объектом появились, на первый взгляд. малозаметные, но важные дополнения. Для классов А и В+ опыт управления необходим теперь не менее 5 лет, но если раньше это касалось опыта управляющей компании, то теперь достаточно такого же опыта одного управляющего объектом.
- Наличие специализированного программного обеспечения и/или мобильного приложения по автоматизации управления и эксплуатацией недвижимости, а также взаимодействия с арендаторами – новый и теперь обязательный критерий, пока только для бизнес-центров класса А.
- В дополнительных критериях: наличие возможности заключения долгосрочного договора - теперь обязательный пункт для всех классов зданий.
- Критерий «Видимость здания» исключен из классификации. Здание должно быть эффективным, а дорогу найти можно с помощью навигации.
- Критерий «Архитектурная ценность объекта», носивший обязательный характер для зданий класса А исключен из классификации. Очевидно, в виду своей субъективности.
- Экологическая эффективность оформилась в виде отдельного седьмого раздела классификации и теперь критерий, носивший факультативный характер «Соответствие стандарту оценки экологической эффективности зданий (Green Zoom, BREEAM, LEED и т.д.)» будет обязательным для зданий класса А. Хорошая новость, что только с 2025 года. Есть время подготовиться.
- Раздельный сбор мусора, в том числе ламп, источников питания и т.д. наконец стал обязательным критерием. Жаль, что пока только для бизнес-центров класса А.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Ознакомиться с новой и сравнить со старой классификацией можно на сайте РГУД.

В целом, новый бизнес-центр устаревает в течение менее 10 лет. И если при проектировании и строительстве не учитывать новейших технологий и подходов, а по ходу эксплуатации здания не инвестировать в его обновление и усовершенствование, то потери в доходе и снижении ставки аренды – неизбежны. Появление ряда новых требований к офисам со стороны арендаторов, строительство новых современных бизнес-центров, а также новая классификация в самое ближайшее время приведет к пересмотру и понижению класса целого ряда действующих объектов. Сертификаты, выданные в конце 2021 года будут действовать в течении года, а не двух как обычно. Все новые заявки на сертификацию будут рассматриваться в соответствии с обновленной классификацией.

Где искать свободные площади

За последние два с половиной года в Казани были сданы в эксплуатацию только четыре качественных объекта офисного назначения:

- многофункциональный комплекс «LUCIANO VITA CLUB» на Право-Булачной, 51 (2,5 кв.м. офисных площадей), на месте бывшего комбината «Здоровье»,
- бизнес-центр «URBAN» (10 тыс. кв.м. офисных площадей), ул. Островского, 98,
- «KREMLEVSKAYA PLAZA» ул. Московская, д. 19/8 (реконструкция 10,3 тыс. кв.м. офисных площадей),
- в составе бизнес-парка «Азинский» был введен в эксплуатацию бизнес-центр Orange на 20 000 кв.м. общей площади. Бизнес-центр заявлен в классе А. Средняя ставка аренды – 1300 руб/кв.м в месяц. Помимо офисных пространств с лаундж-зоной на территории бизнес-центра планируются конференц-залы и переговорные комнаты, ресторан и фитнес-центр с бассейном.
- Всего проектом предусмотрено строительство трёх офисных зданий на территории 1,3 Га с парковкой на 1 117 м/м.

За последние два с половиной года в Казани было введено всего 43 тыс. кв м. качественных офисных площадей! С учетом среднего темпа поглощения офисных помещений в Казани порядка 30 тыс. кв.м. в год и отсутствия новых строящихся объектов, дефицит качественных помещений будет способствовать дальнейшему росту ставок аренды и ротации арендаторов.

Помимо строительства новых объектов, удовлетворить имеющийся спрос на офисы, могут объекты старого фонда, подлежащие реконструкции. Несколько таких объектов были проданы с торгов в Казани в прошедшему году.

Так, в 2021 году:

- В начале года с торгов было продано здание, в котором ранее располагался «Росэнергобанк». Объект находится по адресу: ул. Право-Булачная, 13. Комплекс из пяти зданий общей площадью 6,5 тыс. кв. м, пять земельных участков общей площадью 4,5 тыс. кв. м. был продан за 161 млн. рублей (≈25 тыс. руб/кв.м.). На момент продажи одно из зданий (двухэтажное строение площадью 2,7 тыс. кв. м) было сдано в аренду молодежному «Театру на Булаке». Дальнейшую судьбу объекта новый владелец Эмиль Ренатович Фахриев не комментирует. Однако учитывая расположение объекта, вероятно, оно будет использовано под офисы.
- В ноябре, с торгов членами той же семьи Фахриевых, было куплено здание бывшего головного офиса «Татфондбанка», расположенное на ул. Бурхана Шахиди, 2/43.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Пятиэтажное здание площадью 5 тыс. кв. м. земельный участок 1,8 тыс. кв.м. были приобретены за 253,15 млн. рублей (≈50 тыс. руб/кв.м.). Больше половины здания на момент торгов занимало АСВ.

- В феврале 2021 бывшее здание «Татстроя» на ул. Ахтямова, 1 общей площадью более 9 тыс. кв.м. купил с торгов предприниматель из Москвы Денис Игнатьев. Здание обошлось ему в 169 млн. рублей (≈18 тыс. руб/кв.м.). Правда практически сразу после покупки заговорили о сносе объекта из-за несоответствия регламенту: правила зон охраны Кремля разрешают здесь высотность 17 метров. Весной мы наблюдали, что работы по разбору фасада начались. Однако, вскоре они были приостановлены и здание стоит на месте по сегодняшний день.
- ТК «Модная семья» в апреле 2021 года обрел нового владельца ООО «Инвест недвижимость». На продажу была выставлена часть торгового комплекса «Модная семья», площадью 6,9 тыс. кв.м, расположенная по адресу ул. Бурхана Шахиди, д. 17. Цена сделки 188,25 млн. рублей (≈27 тыс. руб/кв.м.). Общая площадь объекта составляет порядка 14 тыс. кв.м. В планах новых владельцев реконструкция здания с дальнейшей сдачей помещений в аренду.
- В апреле с торгов был продан бывший офис «Анкор» банка у метро «Горки. Новым собственником стало ООО ТД «РАДУГА». Комплекс зданий, общей площадью 2,6 тыс. кв.м, располагается по адресу ул. Братьев Касимовых, 47. В состав комплекса входит: четырехэтажное офисное здание площадью 1,7 тыс. кв.м, трехэтажное здание площадью 441,1 кв.м и два гаража площадью 250,5 и 145,6 кв.м. Цена – 64,9 млн. рублей (≈25 тыс. руб./кв.м.). Возможное использование – под любые коммерческие цели.
- В июле бизнес-центр «Казанское подворье», расположенный на ул. Баумана, 9А был продан с торгов ООО «Капитал групп» за 192 млн. руб. (≈29 тыс. руб/кв.м.). Объект общей площадью 6,7 тыс. кв. м, с учетом автостоянок был отремонтирован и сдан в аренду практически полностью в течение прошлого года.
- В октябре 2021 года комплекс из 14 объектов вместе с земельным участком в 1,8 га, который пытались продать с 2017 года, расположенный на ул. Беломороской 69А, в котором ранее располагался автоцентр «Делфо-авто» купила на торгах компания брата владельца Приволжского рынка и ТД «Олимп» Гафура Меджидова 158,2 млн рублей. Здания с участком сдаются в аренду.

Таким образом, общий фонд крупных коммерческий помещений, реализованных с торгов в Казани в 2021 году, составил более 44 тыс. кв.м. Безусловно далеко не все объекты после реконцепции и ремонтов перейдут в качественный офисный фонд, но часть из них смогут пополнить скромное предложение офисной недвижимости.

Еще два имущественных комплекса - фабрики «Спартак» и «Адонис», реализуемые с торгов, которые были интересны целому ряду девелоперов, вряд ли в ближайшее время пополнят предложение офисной недвижимости:

- Почти 30 тыс кв.м недвижимости и свободный от построек земельный участок порядка 15 тыс кв.м в составе бывшей обувной фабрики «Спартак» выкупил с торгов «Связьинвестнефтехим» за 551 млн. рублей (менее 18 тыс. руб/кв.м).
- Однако вскоре СИНХ передал здание республике. До этого комитет по охране объектов культурного наследия РТ планировал включить комплекс зданий в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов РФ, но не сделал этого. В итоге часть зданий уже снесена, все арендаторы покинули объекты. И согласно решению Президента РТ на территории бывшей фабрики будет создан новый IT-парк площадью 22 тыс. кв. метров. Новый IT-парк войдет в единый цифровой квартал «Сан», который станет умным городом в миниатюре.
- Что касается бывшей швейной фабрики «Адонис», то вокруг нее пока не утихают судебные разбирательства. Земельный участок под частью зданий был уже дважды продан, но сделки оспорены и имущество находится под арестом.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Переосмысляя офис

Прошедший год мы наблюдали две разнонаправленные тенденции: с одной стороны, умирает классическая история про прямую аренду офиса с рабочим местом под каждого штатного сотрудника. С другой стороны, развиваются форматы гибкого подхода к организации рабочего времени. Всё это привело к трансформации рынка офисной недвижимости, но вряд ли приведет к снижению спроса на качественные офисы.

Очевидно, пандемические корректировки типа и режима работы в большинстве казанских компаний еще не закончились. Тенденция ясна: компании будут все переходить к более гибкому подходу в части посещения офиса сотрудниками. Но окончательный результат мы увидим не сегодня. Чтобы бизнес смог спрогнозировать, на какое количество сотрудников ему нужен офис — должно пройти время.

Теперь не только передовые федеральные, но и местные компании внедряют у себя различные подходы к использованию офисного пространства, которые давно зарекомендовали себя в международной практике. Например, популярным становится формат hot-desking: когда в офисе стоят незакрепленные рабочие места, за которыми может работать любой сотрудник при наличии свободного места.

Гибкие офисы - это такой тип офисной недвижимости, при котором в аренду предлагаются готовые рабочие места (в маленьких офисах или большом общем пространстве). Всем обслуживанием помещения занимается арендодатель или специальный оператор коворкинга. Он же предоставляет технику и оборудование, и следит за помещением. Это удобно, если компании нужно сесть и начать работать прямо сейчас, не тратя времени на обустройство. И «сняться» с такого места она тоже в случае необходимости может практически моментально.

КОВОРКИНГИ
ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

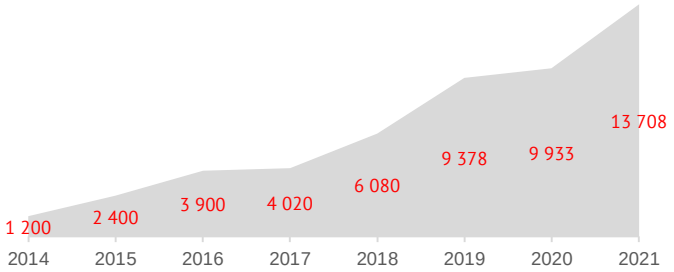
Общее предложение

13 708 кв.м
16 коворкингов

Ставка аренды*

6 125 руб./мес
рабочее место

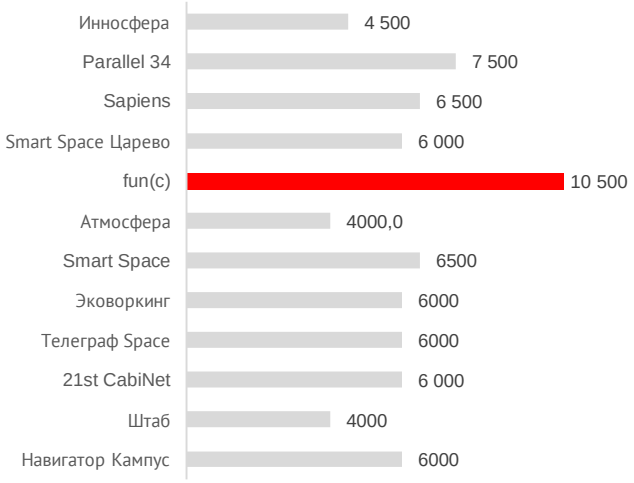
Динамика предложения коворкингов в Казани, кв.м



- Средняя ставка аренды рабочего места в коворкинге составляет 6125 руб. в месяц. При этом средняя ставка аренды для коворкингов на общую площадь (из расчета заполняемости и стоимости за 1 рабочее место) составляет 917 руб. кв.м в мес., включая OPEX, коммунальные услуги и НДС.
- В 2021 году в Казани открыто 5 коворкингов, общей площадью 3 735 кв.м
- Средний уровень заполняемости составил 73%.

Распределение коворкингов по районам Казани, кв.м

Стоимость аренды одного рабочего места, руб. в месяц



КОВОРКИНГИ
ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

Рынок коворкингов Казани представлен:

- 13 коммерческими пространствами,
- 3 коворкингами в ДК и технопарке и
- 2 сервисными мини-офисами.

Общая площадь данного сегмента составляет 14 тыс. кв.м., в том числе некоммерческие коворкинги площадью 1 240 кв.м. («Авиатор» в одноименном технопарке, коворкинги в ДК «Москвский» и ДК «Сайдаш»).
Так же на рынке Казани представлены 2 объекта в формате управляемых мини-офисов - Alliance Business Centers и БЦ «Мастер», более 8 антикафе, где можно работать с ноутбуком.
В 2021 году было открыто 5 коворкингов, объем предложения увеличился на 38% по отношению к 2020 году.
Закрылся коворкинг In Work (100 кв.м) по адресу ул. Азата Аббасова, д. 12. Также в IV квартале 2021г. планировался запуск коворкинга в составе бизнес-центра Orange, в настоящий момент руководство отказалось от коворкинга, площадь сдана «в одни руки».

Коворкинги, открытые в 2021 году:

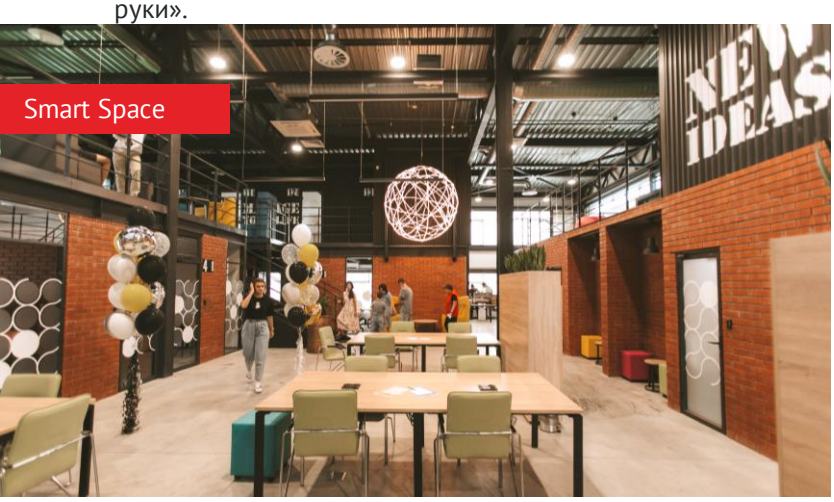
1) Fun(c) – 1 400 кв.м.
- Дата открытия - май
- Адрес: ул. Островского, д. 27

2) Smart Space, второй коворкинг сети - 600 кв.м
- Дата открытия – август
- Адрес: Пестречинский район, ул. Г. Тукая, д.2

3) Parallel 34 – 800 кв.м
- Дата открытия: ноябрь
- Адрес: ул. Профсоюзная, д.34

4) Sapiens – 90 кв.м
- Дата открытия – ноябрь
- Адрес: ул. Ахмерова, д.7

5) «Инносфера», коворкинг в «Иннополисе» - 845 кв.м.
- Дата открытия – декабрь
- Адрес: Верхнеуслонский район, ул. Университетская, д.7



Smart Space

Fun(c)

«Инносфера»

Sapiens

Parallel 34

СКЛАДЫ
ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

Общее предложение
443 тыс. кв.м

Уровень вакансии
15%

Ставка аренды*

В классе А **523 руб/кв.м в мес.**

В классе В **362 руб/кв.м в мес.**

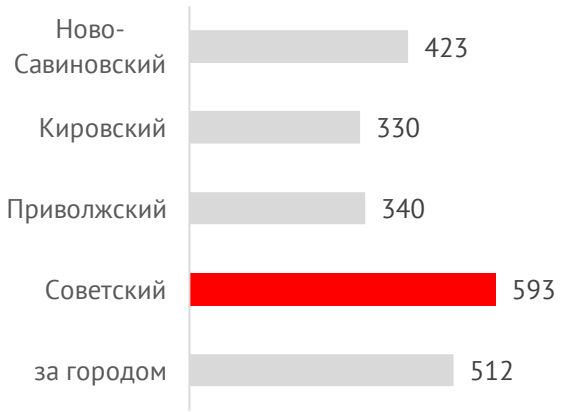
Общее количество складских комплексов
16

*Здесь и далее ставка аренды указана включая НДС и OPEX

В 2021 году из-за отсутствия свободных помещений в качественных складских комплексах и высокого спроса, был зафиксирован рост арендных ставок. Средняя ставка по складам в классе А достигла 523 руб./кв.м в месяц (рост на 33% к прошлому году); в классе В – 362 руб./кв.м в месяц.

Доля вакантных помещений в складской недвижимости возросла до 14,7% в связи с переездом крупного арендатора X5 Retail Group в собственный логистический центр. В настоящий момент данная площадь сдается в аренду. Без учета данной площадки, уровень свободных помещений составляет 9%.

Средняя ставка по районам, руб./кв.м в месяц



Распределение площадей и вакансии по районам, %

СКЛАДЫ
ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Год ознаменовался высоким интересом к складской недвижимости. Запросы от арендаторов продолжают поступать: требуются качественные склады от 1000 до 50 000 кв.м Предложить арендаторам нечего. Качественные объекты практически полностью сданы. Строительство новых комплексов под сдачу в аренду не ведется. Требуется время, чтобы ставки аренды догнали сильно возросшую стоимость строительства, чтобы девелоперы пошли в этот сегмент с новыми проектами.
Республика Татарстан стала первым в России регионом, который принял свою программу развития интернет-торговли. Программа предусматривает предоставление льгот и мер поддержки логистическим компаниям, в том числе при строительстве распределительных центров, расширение сети пунктов приема продукции представителей МСП, реализующих ее через электронные площадки. Данная программа только подстегнет рост спроса.

Логистика, маркетплейсы и производство продолжает строить склады под собственные нужны:

- СДЭК открыл склад фулфилмента в Казани. Склад фулфилмента ориентирован на прием, хранение, обработку и доставку товаров работающих в регионе интернет-магазинов и маркетплейсов, количество которых с каждым годом растет.
- Казань – один из ключевых транспортных узлов для СДЭК. Это важный транзитный хаб, связывающий западную и восточную части России. Именно поэтому СДЭК планомерно увеличивает складские мощности в этом регионе.
- Маркетплейс Ozon официально открыл первую очередь фулфилмент-центра на территории ТОСЭР «Зеленодольск». Новый логистический комплекс – главный хаб компании в Поволжье, который работает на всю Россию. Общая площадь первой очереди комплекса Ozon в индустриальном парке «Зеленодольск» – 22 тыс. кв. м. по полу. При этом уже запланировано строительство второй очереди центра – ее открытие намечено на 2023 год. Таким образом, общая площадь фулфилмент-центра достигнет 44 тыс. кв. м.
- На базе компании POZIS – крупнейшего в России производителя бытовой и медицинской холодильной техники – открылся логистический центр площадью более 15 тыс. кв. метров.

О своих планах по открытию логистических центров и складских комплексов в течении года заявляли:

- «Яндекс.Маркет» 90 000 кв.м.
- «Сбер.Логистика» 42 000 кв.м.
- Компания «ВсеИнструменты.Ру» планирует открыть минимум 35 магазинов и склад в Татарстане в ближайшие 2-3 года. Сейчас в Татарстане сеть представлена 6 магазинами: 4 в Казани и 2 в Набережных Челнах.
- УК «Август-Агро» готовится к строительству крупного элеваторного комплекса на территории Свияжского межрегионального мультимодального логоцентра в Зеленодольском районе Татарстана за 1,7 млрд рублей
- ГК «Детский мир» объявила о запуске распределительного центра в Казани на базе нового фулфилмент-центра Почты России.
- ГК «Протек»
- «Мегастрой» 23 000 кв.м.
- KazanExpress 120 000 кв.м.
- ABC.ru 5 000 кв.м.
- Ozon 35 000 кв.м.

Прогнозы

Пока строительство современного складского комплекса в регионе представляется многим девелоперам спорным с точки зрения доходности из-за разницы в стоимости строительства и достижимой ставки аренды, бизнес продолжает строить склады и распределительные центры под свои нужны самостоятельно. Нам представляется, что ввиду высокого спроса, ставки аренды в новом году «догонят» цены на строительные материалы и, как обычно, сливки снимут те, кто будет первым.

ЖИЛЬЕ
ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

Ввод жилья в Республике Татарстан
2,68 млн кв.м

Зарегистрировано ДДУ
в Республике Татарстан, сделок
18 432

Цены продажи жилья в Казани на декабрь 2021 года

Первичное жилье **126 923 руб/кв.м**

Вторичное жилье **106 442 руб/кв.м**

Высокий спрос на рынке жилья Казани разогнал рост цен за квадратные метры. Меры поддержки строительной отрасли, которые в 2020 году были направлены на поддержание объемов нового строительства, отразились в 2021 году не на количестве проданных квартир, а на стремительном росте стоимости жилья (рост цены на новое жилье за 2021 год составил 51% к аналогичному периоду и 29% - на вторичное).

Первичный рынок по итогам 2021 года демонстрирует цены на 16% выше, чем рынок вторичного жилья. За последние четыре года – это самый значительный разрыв в цене.

Динамика цен на новостройки в Казани, руб/кв.м

Период	2018	2019	2020	2021
I квартал	67 299	73 053	79 994	115 600
II квартал	68 924	73 502	79 667	118 933
III квартал	71 218	74 825	81 346	130 730
IV квартал	70 298	78 377	95 330	142 430
Ср. за год	**69 435**	**74 939**	**84 084**	**126 923**
Динамика		8%	12%	51%

Динамика цена на вторичное жилье в Казани, руб/кв.м

Период	2018	2019	2020	2021
I квартал	65 823	77 029	81 578	94 359
II квартал	66 943	78 666	81 842	101 770
III квартал	69 080	79 987	82 316	109 513
IV квартал	72 699	80 725	84 144	120 124
Ср. за год	**68 636**	**79 102**	**82 470**	**106 442**
Динамика		15%	4%	29%

ЖИЛЬЕ
ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Влияние на рост цен оказывали несколько факторов:

- доступные ипотечные программы и
- повышение роста цен на строительные материалы и рабочую силу.

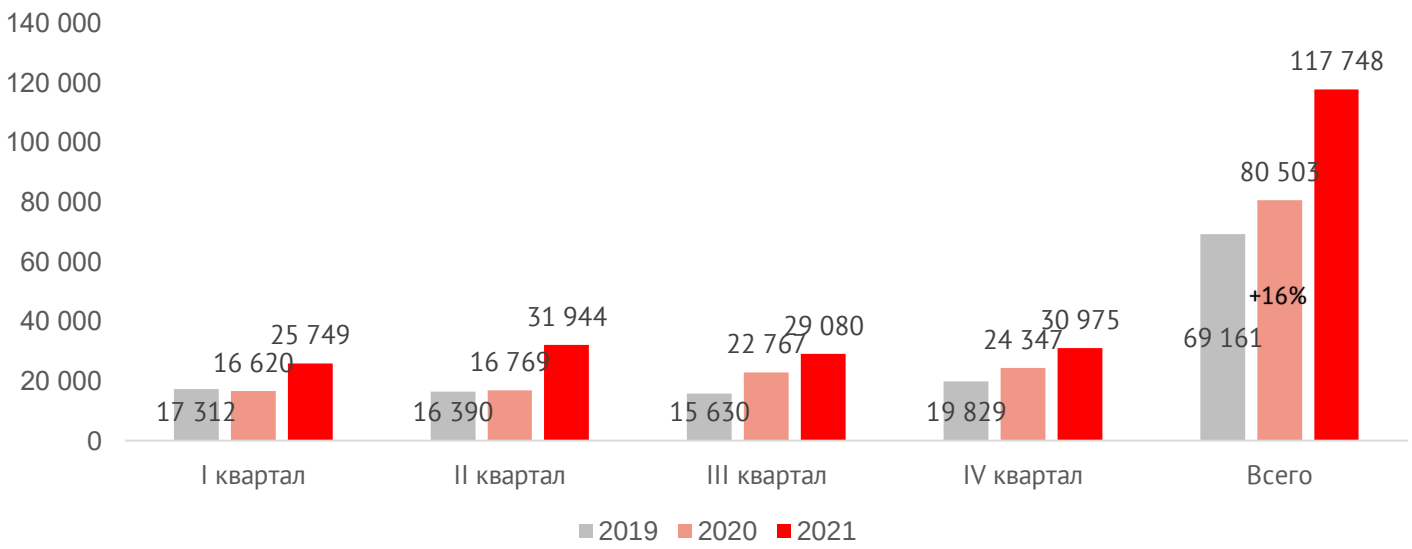
Доступность ипотечных продуктов, благодаря низкой ставки ЦБ, привела к повышенной покупательской способности среди желающих улучшить свои жилищные условия потребителей. Объем предложения рынка новостроек не смог угнаться за спросом и тормозил продажи повышением стоимости. Так, по итогам 2021 года объем сделок на рынке первичного жилья упал на 13% по сравнению с 2020 годом. При этом в прошлом году, темпы продаж были высокими именно с начала периода действия льготных условий ипотечных продуктов.

Динамика регистрации ДДУ в Республике Татарстан, сделок

Период	2018	2019	2020	2021
I квартал	3 993	4 930	3 552	4 661
II квартал	4 729	5 829	4 117	5 023
III квартал	5 042	3 559	6 353	3 698
IV квартал	6 850	3 875	7 110	5 050
Всего	**20 614**	**18 193**	**21 132**	**18 432**
Динамика		-12%	16%	-13%

То есть по факту, количество сделок снизилось, но выросла стоимость продажи квартир и заметно увеличилось число ипотечных сделок. 2021 - стал рекордным не только по динамике роста стоимости жилья, но и по объемам выданных кредитов. Рост ипотеки по сравнению с 2020 годом составил 46%.

Динамика ипотечных сделок в Республике Татарстан, сделок



ЖИЛЬЕ
ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Пока сложно сказать однозначно являются ли итоги для рынка положительными или отрицательными. Безусловно, доступность приобретения жилья в городе снизилась. Но при этом рынок получил толчок для развития отрасли. Планы по расширению границ города, увеличению объемов строительства жилья до 1 млн. кв.м в год и реноваций городских территорий, делают рынок жилья привлекательными для инвесторов. А как мы знаем, строительная отрасль - крупнейшая сфера рынка, которая дает развитие смежным отраслям и сотни рабочих мест.

Что же будет со стоимостью квадратного метра и когда он перестанет расти?

Анализируя причины роста цен на рынке жилой недвижимости за последние четыре года, необходимо упомянуть следующие факторы:

- повышение цен и рост объемов продаж в период введения эскроу-счетов, когда восходящую динамику питали новости о предстоящем росте цен из-за нововведений,
- период с начала 2020 года, когда начали действовать заманчивые низкие ипотечные ставки (для России – практически «бесплатные» кредиты, о которых мы так много слышали в европейских странах),
- опасения гиперинфляции из-за пандемии и макроэкономических факторов, при которых главным спасением сохранения денег по-прежнему остается «бетон».

Сравнение ключевых показателей рынка жилой недвижимости

Обращая внимание на более длительный ретроспективный период рынка первичной недвижимости, можно точно сказать, что снижения номинальной стоимости квадратного метра точно не предвидится.

Безусловно, наибольшее влияние на рынок жилья оказывает доступная ипотечная ставка. Ставка по ипотеке следует за ключевой ставкой ЦБ РФ, которую регулятор использует как контроль над стоимостью доллара и уровнем инфляции. Вспоминая два последних кризиса на рынке жилья (2008-2009 г. и 2015-начало 2016 г.), эта связь становится очевидной. При подъеме ключевой ставки и снижении доходов населения на фоне экономической нестабильности, доступность приобретения жилья с помощью ипотеки падает. Вслед за этим, снижается спрос и объем продаж.

При этом объемы ввода и рост предложения на новостройки не успевает за динамикой потребительских реакций как минимум на год из-за длительности выхода на строительные площадки. Именно в эти периоды мы пожинали плоды «недостроев», которые вышли на рынок в самый разгар стагнации спроса. Но даже эти факторы не снижали стоимости жилья. Цена стагнировала, темпы реализации снижались. В последующие годы мы можем увидеть динамику «съеденного» спроса в количестве сделок и скрытые скидки застройщиков, которые будут предлагать субсидированную ипотеку или квартиры с отделкой и меблировкой. Однако в это раз, ключевая ставка поднялась не до критического уровня. 8% — это средний уровень по итогам предыдущих лет, при котором в нашей стране ипотечная ставка была способна поддерживать покупательский спрос.

Год	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ключевая ставка ЦБ РФ, %	6%	8%	14%	11%	9%	8%	7%	4%	6%
Изменение цены на новостройки к предыдущему году, %	5%	9%	2%	8%	2%	6%	7%	13%	51%
Изменение количества ДДУ к предыдущему году, %		45%	-24%	9%	19%	23%	-12%	16%	-13%
Цена на новостройки, руб. кв.м.	53 900	58 754	59 762	64 665	65 771	69 675	74 712	84 084	126 923
Количество сделок ДДУ, шт	11 722	17 002	12 926	14 059	16 800	20 614	18 193	21 132	18 432

ЖИЛЬЕ
ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

А вот на вторичном рынке возможна корректировка цены. Квартиры, которые приобретались с целью инвестирования, на волне быстрых темпов роста стоимости, могут выйти на рынок уже в ближайшее время и создать избыток предложения. При этом при продаже вторичного жилья отсутствует возможность корректировки стоимости квартир теми инструментами, которыми владеют застройщики: субсидии и дополнительные опции в отношении состояния квартир.

Говоря о доступности жилья в Казани, стоит обратить внимание на следующие показатели: по данным Росстата средняя заработная плата в Казани составляет 54 286 руб. в месяц. Средняя стоимость квартиры в конце 2021 года достигла 5 млн. руб. Соответственно, средний платеж по ипотеке на срок 20 лет будет составлять 33 741 рублей в месяц. Вычитая из средней заработной платы неизбежные расходы на ЖКХ, продовольствие и услуги, мы получаем потенциальный люфт роста цены, при условии, что квартирный вопрос с учетом ипотеки обычно принято решать семьям с двумя работающими.

Однозначно можно сказать одно, что рост темпов продаж будет ниже двух предыдущих лет, если снова новостройки не получат мер поддержки со стороны Центробанка.

Безусловно спрос на рынке Казани не безграничен и дальнейшее его развитие будет напрямую связано с факторами миграции, ростом доходов населения и демографической ситуацией.

Большую ставку на дальнейшее развитие отрасли делает и город, способствуя увеличению предложения освоением новых земельных участков за счет реноваций имеющихся территорий. К таким проектам городские власти подходят как комплексному развитию территорий, где учитывается план жилой и социальной застройки. Такие территории известны. На карте Казани будущими точками роста могут стать:

- Территория речного порта – 247 Га в границах улиц Портовой, Девятаева и Меховщиков. На этом участке сейчас расположен технический парк РЖД. Планируется его вынос, а освободившиеся земли будут предоставлены для развития города.
- Район вдоль Вознесенского тракта, в том числе бывшая промышленная зона в микрорайоне Родина, где старые здания используются под производственные и складские помещения.
- Проекты в Адмиралтейской слободе, вдоль старого русла реки Казанки, где появится новый микрорайон, объекты деловой инфраструктуры и прогулочные зоны.
- Строительство дублера Мамадышского тракта дает возможность развития участков вдоль нового проспекта до трассы М7.
- Знаковым событием 2021 года стала продажа земельного участка, где ранее располагался ресторан «Акчарлак». Участок расположен на въезде в Советский район города и нуждается в том, чтобы на нем вновь началась новая жизнь.
- Развитие прилегающих к городу районов: Лаишевский узел, где запланировано до 5 млн. квадратных метров жилья. При этом загородные территории поддерживаются сельской ипотекой, которая может быть предоставлена потребителям, если Застройщики будут развивать комфортное среднеэтажное строительство (до 5 этажей).

Освоением новых территорий и участков займутся не только действующие игроки рынка. В Казань зашел крупнейший российский застройщик ГК «ПИК». С 2020 года ПИК ведет разработку проектов на участках в границах улиц Журналистов и Халитова, на территории бывшего завода Хитон (пос. Дербышки), а также на выкупленных земельных участках компании ASG (на ул. Дорожный переулок). Группа компаний ПИК ведет строительство жилья уже 27 лет, география проектов от Южно-Сахалинска до Новороссийска. Чаще всего компания использует в строительстве технологию европанелей или монолитно-каркасные дома. Присутствие такого крупного застройщика в Республике позволит увеличить объем предложения на рынке жилья Казани и усилит конкуренцию.

ЖИЛЬЕ
ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Комплексный подход в развитии города был неоднократно отмечен в ключевых мероприятиях отрасли:

- В 2021 году был проведен первый архитектурно-строительный форум «Казаныш», на котором были озвучены перспективы развития территорий, предоставлена возможность знакомства именитых и молодых архитекторов с местными девелоперами. На мероприятии анонсировали создание Института развития города, где молодые специалисты смогут участвовать в разработке проектов городских территорий и создавать уникальные объекты.

  Большое внимание уделяется вовлечению девелоперов в изучение объектов «лучших практик» со стороны главного архитектора города. Требования к проектам застройщиков ужесточаются и, без увеличения в них деталей повышающих комфорт жителей, часто отправляются на доработку.

- В июне состоялся «Десятый юбилейный саммит Российской Гильдии Управляющих и Девелоперов», в рамках которого была вручена Первая региональная премия в сфере недвижимости. Члены жюри - признанные эксперты российского и международного рынков дали оценку лучшим объектам жилой и коммерческой недвижимости десятилетия.

Участие в таких мероприятиях ключевых игроков рынка и молодых специалистов дает надежду на развитие рынка недвижимости в ключе постепенного перехода от гонки за повышение цены квадратного метра к росту уровня комфорта жилья.

РЕЗУЛЬТАТЫ
PERFECT RED

Мы рады поделиться с вами нашими результатами за 2021 год

- За прошедший год мы совершили 79 сделок по продаже и сдаче в аренду, совокупно на 39 686 кв. м.
- Мы разработали 7 концепций новых коммерческих объектов: торговых центров, бизнес-центров, складов и коттеджных посёлков.
- Мы проверили аудит отдела продаж и помогли с перезапуском проекта
- Мы провели крупное маркетинговое исследование рынка жилой недвижимости (многоквартирных домов) в городе Казань
- Мы провели анализ продуктовых решений региональных девелоперов в городе Казань для компании ПИК
- Мы сопровождали крупнейшую офисную сделку по аренде на рынке
- Мы улучшили наш финансовый результат на 40% по сравнению с прошлым годом

Благодарим вас за ваше доверие!

С уважением,
Елена Стрюкова и Юлия Прохорова

Значимые проекты и сделки по торговой недвижимости*

КОМПЛЕКСНАЯ СДЕЛКА С АО «ТАНДЕР»
Открыты 4 магазина «Магнит» и «Магнит косметик» в городах: Елабуга (2), Набережные Челны, Зеленодольск
Общая площадь: 1 865 кв.м.

КОМПЛЕКСНАЯ СДЕЛКА С СЕТЬЮ МАГАЗИНОВ «ВПРОК»
Открыты 7 магазинов в городах: Набережные Челны, Белебей, Нижнекамск (2), Альметьевск, Елабуга (2)
Общая площадь: 2 051 кв.м.

КОМПЛЕКСНАЯ СДЕЛКА С ООО «КАРИ»
Открыты 2 магазина «Кари гипер» в городах: Лениногорск и Белебей
Общая площадь: 1 360 кв.м.

СДЕЛКА С ООО « РЕГИОНАЛЬНАЯ СЕТЬ ПРЕДПРИЯТИЙ ПИТАНИЯ»
Подписан договор с рестораном быстрого питания «Макдоналдс» в г. Казани
Площадь: 400 кв.м.

КОМПЛЕКСНАЯ СДЕЛКА С X5 RETAIL GROUP
Открыты 6 магазинов «Пятерочка» в городах: Мамадыш, Арск, Нурлат, Зеленодольск, Белебей, Нижнекамск
Общая площадь: 3 798 кв.м.

В РАМКАХ ПРОДОЛЖЕНИЯ СОТРУДНИЧЕСТВА ОТКРЫТЫ 3 НОВЫХ МАГАЗИНА
В городах: Арск, Белебей, Набережные Челны
Всего в портфеле 11 магазинов «Детский мир» и «ПВЗ Детский мир»
Общая площадь: 11 052 кв.м.

СДЕЛКА С ООО «ОФИСМАГ-РТ»
Открыт магазин «Офисмаг» в городе: Казань
Площадь: 643 кв.м.

КОМПЛЕКСНАЯ СДЕЛКА С ООО «МБТ РИТЕЙЛ»
Открыто 2 магазина Polaris в городах: Белебей и Туймазы
Общая площадь: 421 кв.м.

СДЕЛКА С ООО «БУРГЕР РУС»
Подписан договор с рестораном быстрого питания BURGER KING в г. Новочебоксарск
Площадь: 420 кв.м.

СДЕЛКА С ООО «ИГРОДОМ»
Открыт детский развлекательный парк «Пакабата» в г. Набережные Челны
Площадь: 1 844 кв.м.

КОМПЛЕКСНАЯ СДЕЛКА С ООО «РЕ ТРЕЙДИНГ»
Открыты 10 магазинов Sinsay в городах: Набережные Челны, Казань, Йошкар-Ола, Сарапул, Лениногорск, Бугульма, Нижнекамск, Белебей, Чистополь, Туймазы (открытие 29.01.2022)
Общая площадь: 10 435 кв.м.

КОМПЛЕКСНАЯ СДЕЛКА С ООО «ЗПМ»
Подписано 3 договора аренды и открыто два магазина «Добрострой» в городах: Альметьевск, Бугульма, Нефтекамск (открытие в феврале 2022 г)
Площадь: 9 250 кв.м.

В РАМКАХ ПРОДОЛЖЕНИЯ СОТРУДНИЧЕСТВА ОТКРЫТЫ 4 НОВЫХ МАГАЗИНА
В городах: Йошкар-Ола, Белебей, Зеленодольск, Нурлат
Всего в портфеле 6 магазинов «Эльдорадо» и «М.Видео»
Общая площадь: 10 376 кв.м.

* Крупные сделки в части офисной недвижимости являются конфиденциальной информацией.

РЕЗУЛЬТАТИВНО / ЭКСПЕРТНО / ДОХОДНО

Отчет подготовлен ведущими экспертами рынка недвижимости

ЕЛЕНА СТРЮКОВА

Управляющий партнёр

+7 (910) 463 42 94
stryukovae@perfectred.ru

ЮЛИЯ ПРОХОРОВА

Управляющий партнёр

+7 (919) 691 84 54
prohorovaj@perfectred.ru

perfect RED

+7 (843) 207 87 18
info@perfectred.ru
perfectred.ru