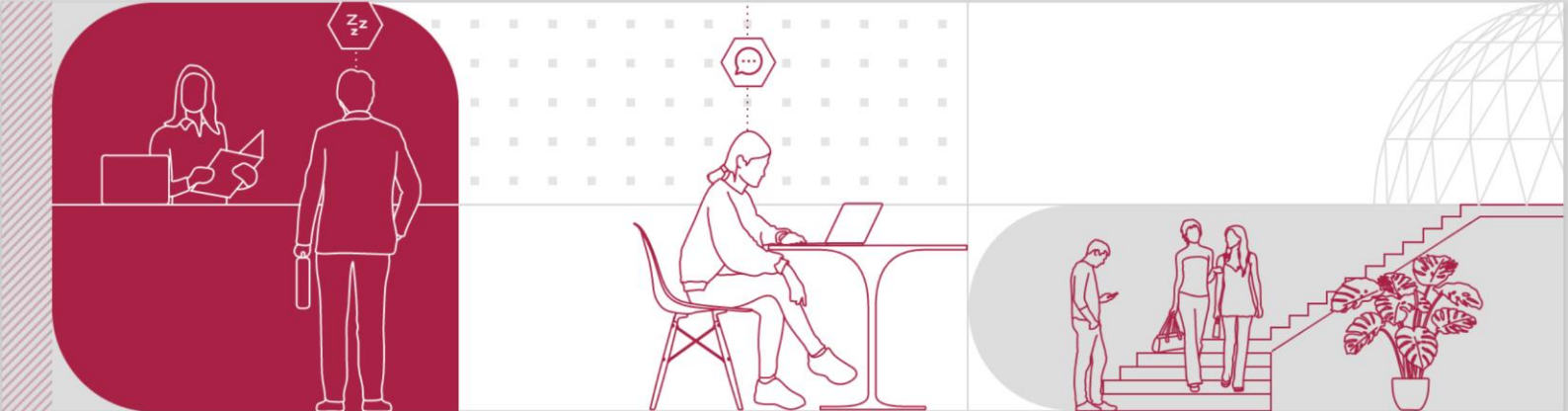




ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

КАЗАНЬ 1H 2022

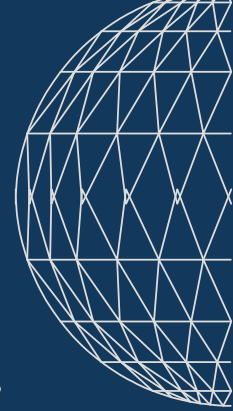


СОДЕРЖАНИЕ

Аналитика онлайн.....	2
Офисная недвижимость.....	3
Коворкинги.....	7
Торговая недвижимость.....	11
Street retail.....	16
Складская недвижимость.....	20
Тенденции рынка и прогнозы.....	24
Макроэкономические показатели РФ.....	28

НОВЫЙ ИНСТРУМЕНТ НА САЙТЕ

АНАЛИТИКА
ПО РЫНКУ
КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
ОНЛАЙН НА САЙТЕ
Аналитика (ud-group.com)



UD Group

Средняя вакансия, м2

5,9 млн

Год

Все

Активные фильтры

Класс объекта

Район

Тип помещения

Средняя ставка, ₽/м2

710

Месяц

Все

Вакансия

Ср. ставка

Ср. площадь

Δ вакансии

Δ ставки

Динамика изменения показателя: «Ср. ставка» в разрезе: «Класс объекта» за 2020, 2021, 2022 год

В представленном отчете мы публикуем результаты проведенной аналитики рынка недвижимости Казани. Как показывает наша практика, подобная аналитическая информация нужна не только крупным игрокам, но и обычному потребителю. При покупке или аренде объекта коммерческой недвижимости важно видеть общее состояние рынка, уметь прогнозировать рентабельность того или иного помещения. Поэтому компания UD Group предоставляет всем посетителям сайта возможность получать аналитику по рынку коммерческой недвижимости г. Казани в режиме online. Данные агрегируются из открытых источников на ежедневной основе.



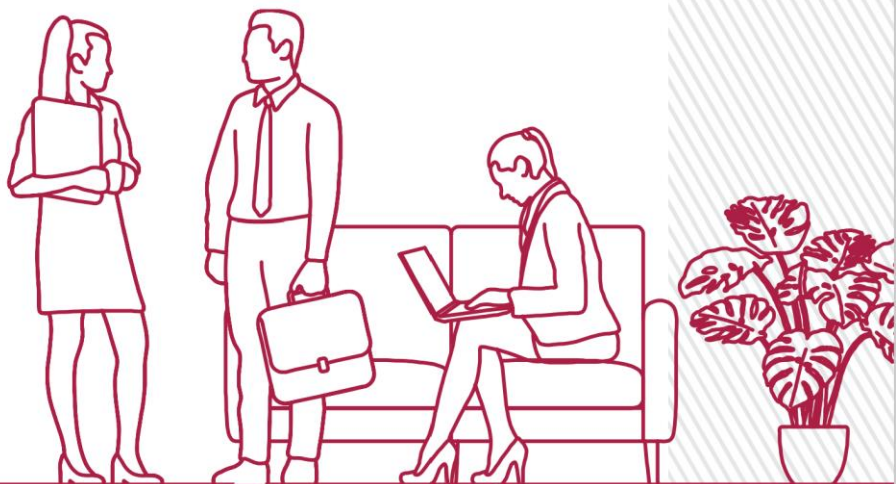
Для получения нужной вам информации, достаточно выполнить несколько пунктов:

- Выбрать интересующий год и месяц (если их несколько – отметьте необходимые).
- Выбрать интересующий срез ("Класс объекта", "Район расположения" или "Тип помещения")
- Выбрать необходимый параметр (на выбор представлены 5 – от "Вакансии" до "Изменения ставки" (Δ ставки))

На основе этих данных любой желающий может получить текущую аналитику по интересующему его объекту, а также динамику его оценки. Это позволит увидеть перспективы помещения и спрогнозировать выгоду.

ОФИСЫ

Индикаторы рынка



Общее предложение 711,7 тыс. м²



Уровень вакансии 5,5%



Ставка аренды*:

в классе А - 1 526 м²/мес.

в классе В+ - 963 м²/мес.

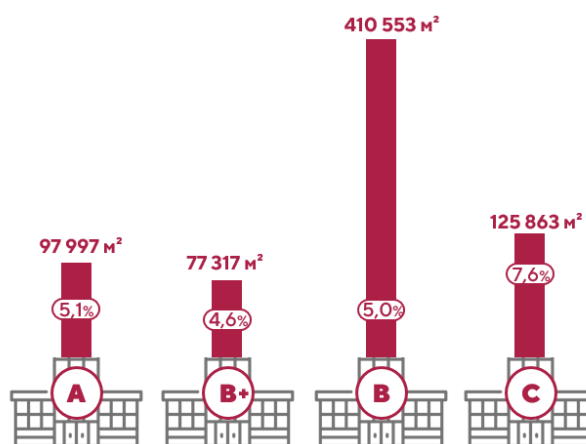
в классе В - 814 м²/мес.



Общее кол-во бизнес центров 133

В отличие от периода пандемии, хорошую устойчивость показывает рынок офисной недвижимости: доля вакантных площадей в Казани по результатам полугодия составила 5,5%, в начале года этот показатель был равен 6,8%. Несмотря на все неблагоприятные условия, те площадки, которые были введены в 2021 году, все так же прогнозируемо заполняются. Даже бизнес-центр Orange класса А, который был запущен в конце 2021 года, сейчас сдает последние свободные помещения.

Распределение и уровень вакантных площадей по классам



Отдельно следует отметить, что стабильно сохраняется высокий спрос на помещения высокого качества. В офисных помещениях класса А уровень вакансии снизился на 4 п.п. и составил 7,6%, в то время как для офисных помещений класса В+ вакансия сохраняется на уровне 4,6%. Во многом это связано с тем, что большинство компаний сейчас переживают период кадровой и бюджетной оптимизации, а потому могут позволить себе аренду более качественного офисного помещения.

Предложение

Начало 2022 года аналитики рынка называют периодом экономической неопределенности. Экономические и макроэкономические события, такие как начало спецоперации в I квартале и последовавшие за этим западные санкции, предопределили новое непростое время для рынка, в том числе для сегмента недвижимости. Условия, в которых прошли первые два квартала 2022 года, в несколько раз превзошли по силе своего воздействия негативный эффект пандемии. Все ключевые игроки рынка заняли выжидательную позицию, резко снизилась эффективность долгосрочного прогнозирования, активность арендаторов так и осталось сниженной.

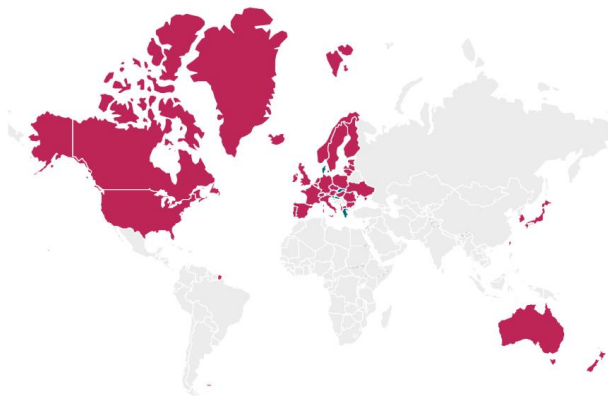
Однако в конце II квартала 2022 года рынок начал показывать положительную динамику. Исходя из всех текущих данных, можно сделать вывод, что период общей растерянности миновал и рынок недвижимости вновь начинает активизироваться.



Несмотря на то, что сейчас продолжают заявления международных компаний о приостановке своей деятельности на территории Российской Федерации, аналитики склонны к положительным прогнозам развития рынка. По их данным, на среднесрочной перспективе ожидается увеличение объема сделок с иностранными компаниями за счет сотрудничества с «дружественными» странами.

Помимо этого, одним из драйверов спроса на офисную недвижимость сейчас видят поддерживающую политику Российской Федерации относительно сегмента ИТ. Компании смогут расширять свой штат, что будет естественным образом провоцировать спрос на офисную недвижимость, особенно высокого класса качества.

Список «недружественных» стран России*



Государства ЕС
Австралия
Албания
Андорра
Великобритания
Исландия
Канада
Лихтенштейн
Микронезия
Монако
Новая Зеландия
Норвегия
Словения
Хорватия

Сан-Марино
Северная Македония
Сингапур
США
Тайвань
Украина
Черногория
Швейцария
Южная Корея
Япония
Греция
Дания
Словакия

*Источник: Правительство России

Если рассматривать уровень вакансии по различным районам Казани, наиболее высокий уровень сохраняется в Кировском районе – 12,8%. Это все еще связано с тем, что большинство офисных пространств в Кировском районе (на сегодняшний день 80%) относятся к классу С. В большинстве своем это устаревшие помещения, не удовлетворяющие запросам современных организаций и требующие реновации.

Распределение площадей и уровня вакантности по районам

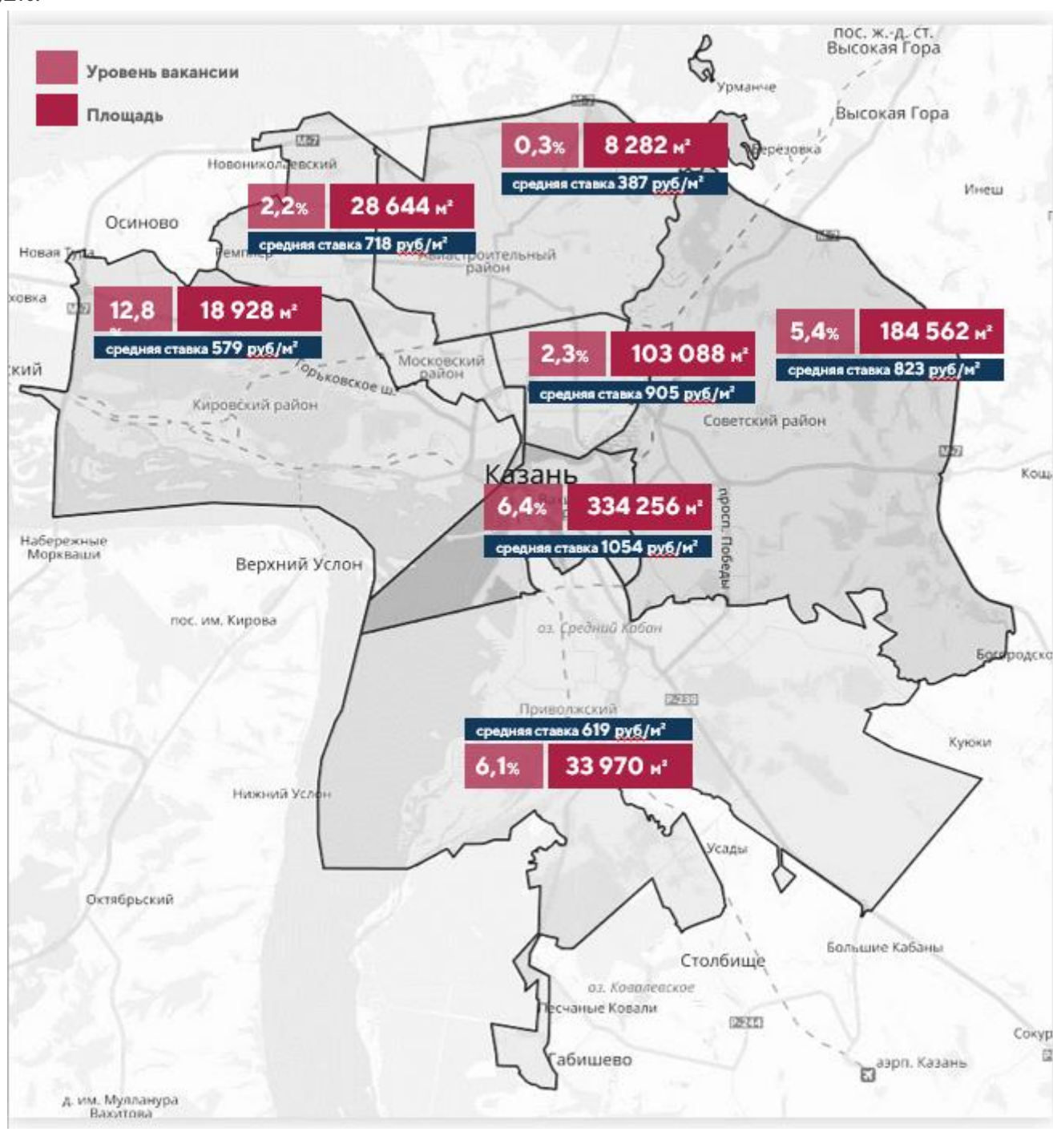




В Вахитовском районе вакансия выросла на 0,6% относительно декабря 2021 года и составила 6,4%. Здесь на сегодняшний день сосредоточено 46% всей офисной недвижимости Казани и 72% общего объема помещений высокого класса – А и В+. В связи с высоким классом помещений, повышается уровень ротации, который и является следствием незначительного роста вакансии в этом районе.

Также зафиксировано уменьшение уровня вакансии в Московском районе. В первом полугодии 2022 года он составил 2,2%.

Остальные районы Казани показывают сохранение или сокращение уровня вакансии относительно конца 2021 года. Из этого мы можем делать вывод об устойчивости и стабильности рынка офисной недвижимости Казани вне зависимости от внешних неблагоприятных факторов.





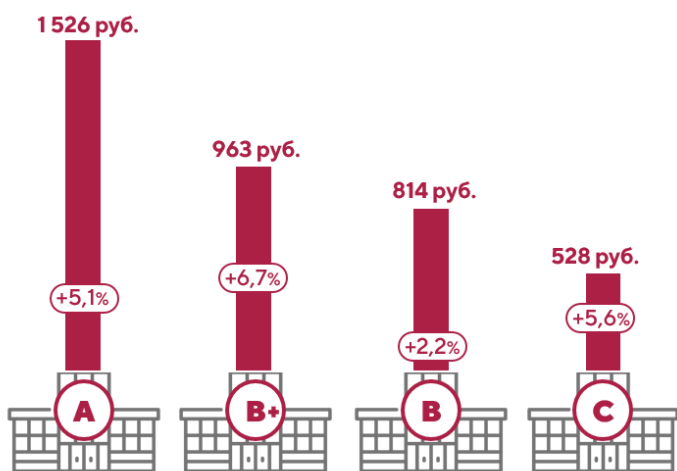
Коммерческие условия

Средняя ставка аренды в бизнес-центрах составила 918 руб./кв.м. на конец июня 2022 года. За полгода арендная ставка выросла на 3,7%. Однако запрашиваемые ставки аренды на вакантные площади существенно выше, чем ставки по заключенным договорам аренды. Это обусловлено экономическими и макроэкономическими факторами, высокой инфляцией, удорожанием материалов и услуг управляющих компаний, а также общей экономической неопределенностью.

Средняя ставка по районам и динамика к декабрю 2021г.

	Приволжский	619 руб./м² +1,6%
	Советский	823 руб./м² +3,6%
	Кировский	579 руб./м² +2,8%
	Московский	718 руб./м² +0,1%
	Авиастроительный	387 руб./м² -0,2%
	Ново-Савиновский	905 руб./м² +0,1%
	Вахитовский	1 054 руб./м² +5,2%

Средняя ставка по классам БЦ и динамика к декабрю 2021г.



Средние ставки аренды в классе А по итогам июня составили 1 526 руб./м² (+5,1% к показателю началу года), в классе В+ 963 руб./м² (+6,7%), в классе В 814 руб./ м² (+2,2%). По районам наибольший прирост ставок аренды зафиксирован в Вахитовском и Советском районах. Прирост составил +5,2% и 3,6% соответственно.

Если рассматривать уровень ставок по различным районам Казани, наиболее высокий уровень сохраняется в Вахитовском районе – 1 054 руб. за квадратный метр. Это все еще связано с тем, что большинство бизнес-центров класса А и В+ расположены в Вахитовском районе (на сегодняшний день 21 из 28 БЦ). А также Вахитовский район – центр города и рабочей атмосферы Казани.

КОВОРКИНГИ

Индикаторы рынка



Общее предложение 13,5 тыс. м²



Количество гибких пространств 18

Предложение

В первом полугодии 2022 года предложение в рынке коворкингов Казани осталось на уровне конца 2021 года. Сейчас в городе 13 коммерческих коворкингов, 2 пространства, работающих в формате оборудованных мини-офисов премиального сегмента, и 3 коворкинга на территории Дворца культуры и Технопарка. Общая площадь данного сегмента составляет 13 508 кв.м., в том числе с учетом некоммерческих коворкингов площадью 1 240 м².

Некоммерческие коворкинги в Казани представляют коворкинг «Авиатор» в одноименном технопарке, Коворкинг в КЦ «Московский» и ДК «Сайдаш».

Несмотря на отсутствие динамики в рынке коворкингов в первом полугодии 2022 года ожидается прирост этого сегмента рынка за счет выхода в Казань крупных федеральных сетей

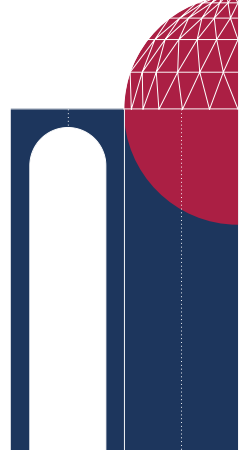
Сейчас помещения формата коворкингов и в целом гибкие пространства продолжают набирать популярность. Все чаще новые офисные пространства заявляют в своем составе помещения формата коворкингов. Это становится обязательной составляющей во многих проектах.

По расположению коворкинги сосредоточены в двух районах Казани: в Вахитовском районе представлено 43% площадей от общего предложения, Ново-Савиновский район включает 26% объема коворкингов. Такое распределение коррелирует с расположением и спросом на рынке офисной недвижимости в целом.

Аналитика коворкингов Казани

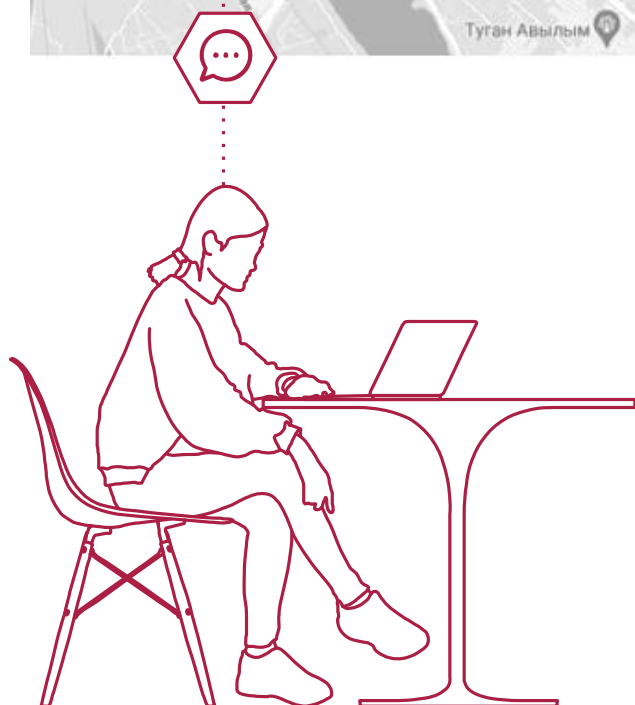
Название коворкинга	Район	Кол-во мест	Ставка 1 раб. места в месяц
Launchpad	Вахитовский	70	
Навигатор Кампус	Ново-Савиновский	84	6990
Штаб	Вахитовский	120	5500
21st CabiNet	Московский	20	6000
Телеграф Space	Вахитовский	40	11000
Эковоркинг	Ново-Савиновский	56	6000
Smart Space	Ново-Савиновский	70	7000
Атмосфера	Советский	20	6000
fun(c)	Вахитовский	190	11000
Smart Space Царево	Пестречинский	99	6000
Sapiens	Советский	30	6500
Parallel 34	Вахитовский	70	8500
Инносфера	Верхнеуслонский	154	4500

Средняя ставка аренды одного рабочего места в коворкингах Казани составляет 7083 руб. в месяц. На момент проведения исследования было свободно порядка 27% от общего числа рабочих мест.



Несмотря на отсутствие динамики в рынке коворкингов в первом полугодии 2022 года ожидается прирост этого сегмента рынка за счет выхода в Казань крупных федеральных сетей

Коворкинги, планируемые к открытию в 2022 году



КОВОРКИНГИ



В долгосрочной перспективе могут быть реализованы следующие проекты:

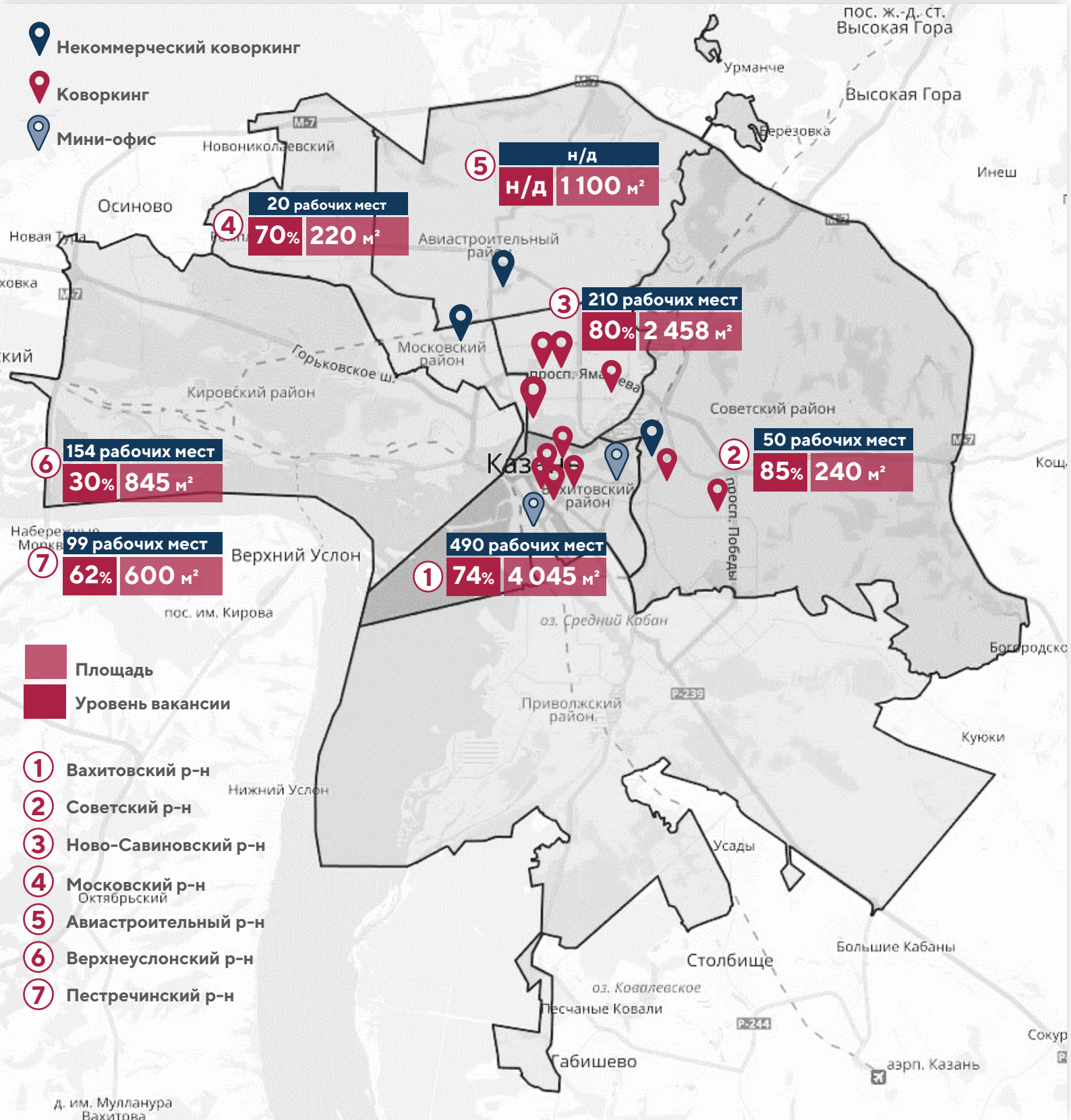
- Коворкинг в составе многофункционального жилого комплекса UNO. Совместный проект компаний UD Group и «Унистрой» сочетает 20-этажный жилой дом из трех корпусов на 404 квартиры, бизнес-центр класса А с коворкингом, детский сад и торговую галерею. Комплекс будет реализован в Ново-Савиновском районе, завершение строительства запланировано в IV квартале 2024 года.

- Коворкинг в составе курорта «Лаишево». На территории появятся глэмпинги, гостиницы, гостевые дома и дома на воде, акватермальный комплекс, яхтенная марина, пляжная инфраструктура, центр активных видов спорта. На набережной откроются рестораны, центры развлечений, магазины и коворкинг. Ожидается, что к 2030 году его будут посещать до 900 тысяч человек в год.





Коворкинги вакансии и площадь



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Индикаторы рынка



Общее предложение
качественных ТЦ* **814,7 тыс. м²**



Ставка аренды** **4 588 руб. м²/мес.**



Общее кол-во качественных ТЦ* **13**

*площадью более 30 тыс. м²

**ставки указаны исходя из опроса ТЦ на предмет поиска помещений 1 этаж 100-200 м.

здесь и далее ставка аренды указана включая НДС и ОПЕХ

Магазины западных ритейлеров закрылись, однако выселять их центры не могли по условиям договоров аренды. В итоге огромные площади фактически оказались «в заложниках». Из-за ухода крупных компаний, закрытых витрин и общего настроения экономической растерянности, резко сократился общий трафик покупателей.

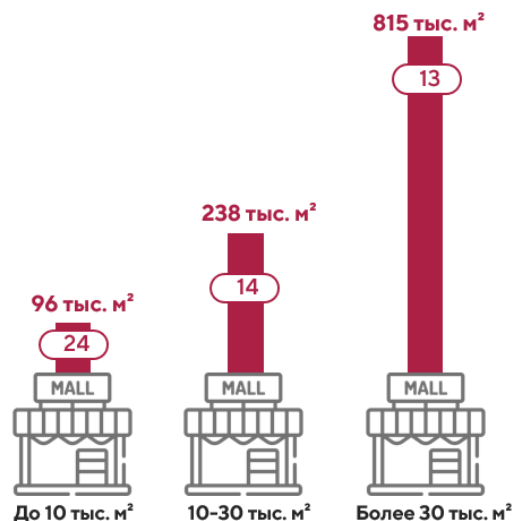
У оставшихся открытых магазинов сократился товарооборот, так как люди перестали посещать торговые центры в принципе. Только в конце июня собственникам торговой недвижимости разрешили «выселять» арендаторов, приостановивших деятельность, на законодательном уровне.

Предложение

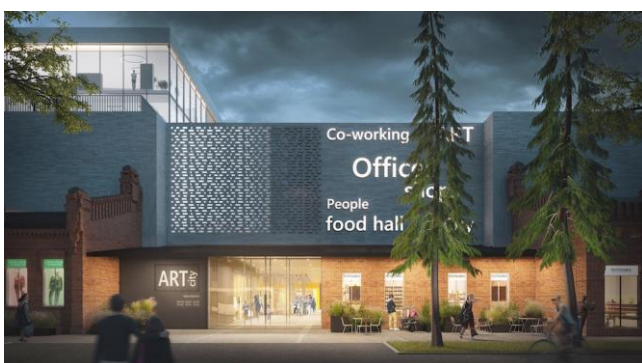
В текущий момент в Казани функционирует 51 торговый объект, суммарной площадью более 1 млн. м². Сюда включены как торговые площади операторов DIY и продуктовых ритейлеров, так и 13 качественных современных торговых центров, общей площадью 814,7 тыс. м² и 457,4 тыс. м² арендопригодной площади.

Макроэкономические события весны 2022 года и новые санкции спровоцировали массовые заявления западных компаний об уходе или временной приостановке деятельности на территории Российской Федерации. Больше всего это отразилось на региональных и суперрегиональных торговых центрах. В Казани крупнейшим таким центром является ТЦ Мега, где на сегодняшний день наблюдается рекордное увеличение уровня вакансии. Сейчас она составляет около 60%.

Количество торговых центров Казани по общей площади (ГБА)



В связи со сложившейся тенденцией и полной неопределенностью относительно будущего рынка торговой недвижимости в России, многие девелоперы были вынуждены отложить или заморозить проекты торговых центров. Запланированные к реализации в 2022 году проекты перешли в режим ожидания:



Проект community-центра ART компании UD Group

В ближайшее время вновь возобновится строительство community-центра ART компании UD Group общей площадью 51 709 (торговая площадь 15 700) м² на территории ЖК «АртСити». Здание представляет собой многофункциональный комплекс с торговым центром и бизнес-центром класса А площадью 10 000 м².



Салихов Мугад

Директор по развитию
компании UD Group

«Наш проект, community-центр «ART», полностью спроектирован под социальные и культурные потребности жителей района и города. Мы стараемся создать его не только визуально привлекательным, «живым» и современным с точки зрения уровня комфорта, но и полным разнообразия услуг и развлечений.»

Реконструкция торгово-развлекательного комплекса «Кольцо» в центре Казани задерживается из-за отсутствия доработанного эскизного проекта и необходимости изменения сметы. К началу работ планируют приступить не ранее марта 2023 года.

Несмотря на эту тенденцию, в этом году ожидается открытие ритейл-парка на Горьковском шоссе рядом с «Мегастроём». Открытие запланировано на осень 2022 года. Площадь нового комплекса составит 16 тыс. кв. м. и будет включать гастро-рынок с торговыми рядами. Заказчиком выступает УК «Столица», она же займется управлением объекта. На сегодня она управляет всеми гипермаркетами ГК «Агава», а также бизнес-центрами «Азинский» и Orange.



Сейчас из 125 иностранных брендов, которые были представлены в казанских торговых центрах до февраля 2022 года, большая часть все еще продолжают свою работу. По данным начала июля 2022 года, свою деятельность приостановили только 30 из них:



Сами зарубежные бренды не хотят уходить с российского рынка, о чем свидетельствуют их возвращение под различными вариациями преобразования бизнеса в России, уход на полноценный формат франшизы, локализация брендов и иные форматы преобразования бизнеса.

Бренды польского ретейлера LPP возобновили работу с новыми названиями. Это стало возможным после продажи российского подразделения китайскому консорциуму (Reserved - Re, Mohito - M, Sinsay - «Син», Cropp - CR).

Puma, Adidas, Nike закрыли свои российские монобрендовые магазины. Продукция продолжает реализовываться в мультибрендовых точках через дистрибьюторов.

Компания OBI в начале марта приняла решение прекратить работу, однако через 1,5 месяца простоя магазинов приняла решение вновь открыться. Отмечалось, что в будущем обладателем бизнеса станет российский инвестор, который будет развивать компанию на территории страны.

Датский ювелирный дом Pandora продал российские активы партнеру из Сербии. Сейчас решается вопрос о возобновлении работы.

Французский L'Occitane в июне возобновил работу почти всех магазинов под русифицированным названием - "Л'Окситан".

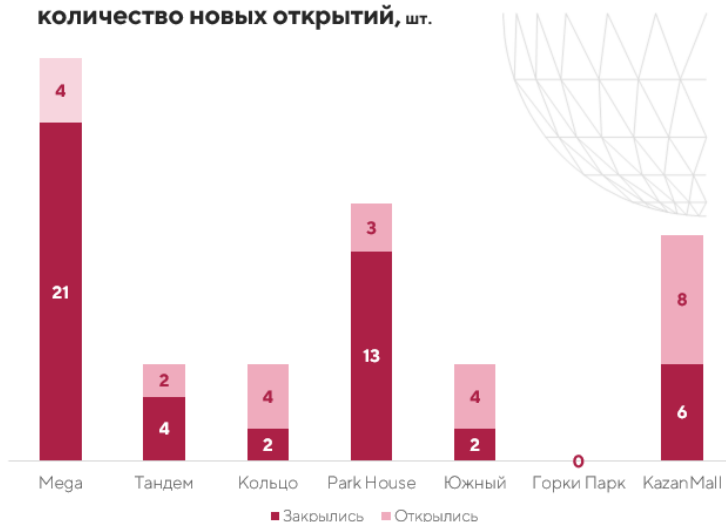
IKEA планирует избавиться от производственных активов в России и продаст все четыре принадлежащие ей фабрики. Предприятия в Ленинградской, Кировской и Новгородской областях может приобрести мебельная сеть Hoff. Торговые центры Мега, принадлежащие IKEA, продолжают работу в России.



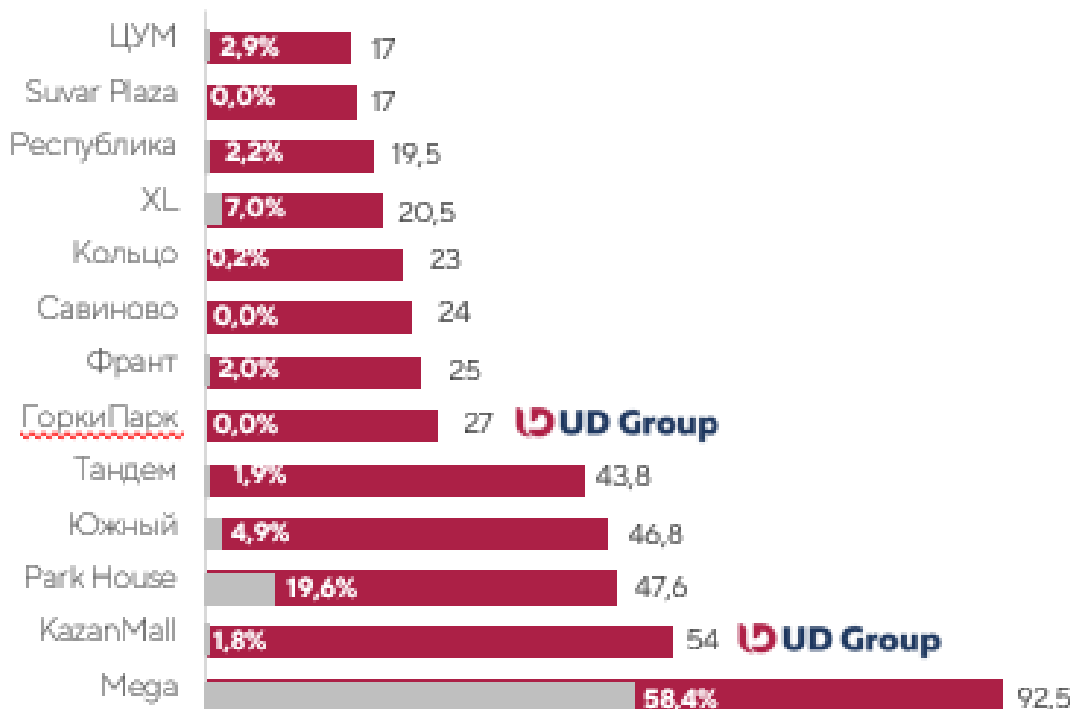
В целом, если оценивать ущерб для рынка казанской торговой недвижимости, больше всего пострадали крупные объекты. Районные торговые центры, которые располагают меньшими площадями, пострадали в не так сильно или не пострадали вовсе (ТЦ «ГоркиПарк» 100% заполняемость за весь период первого полугодия 2022 года).

Доля закрытых арендопригодных площадей в качественных ТЦ оценивается в размере 20%. При этом максимальное количество магазинов, приостановивших деятельность зафиксировано в торговых центрах Mega и Park House, что объясняется высокой долей присутствия зарубежных брендов в данных ТРЦ.

Распределение по ТЦ: количество магазинов, приостановивших коммерческую деятельность и количество новых открытий, шт.



Торговая площадь крупных ТЦ Казани и доля ушедших брендов, тыс. м² / %





Текущие арендные ставки

Номинальная средняя ставка аренды на формат помещений площадью 100 - 200 кв. м на первом этаже в качественных торговых центрах составляет 4 588 руб. за кв. м. Ожидается, что увеличение свободных помещений повлияет на ставку — согласно прогнозам экспертов, к началу 2023 года ставка может снизиться на 15%, что создаст более благоприятные условия для ритейла и позволит закрыть образовавшуюся вакансию.



STREET RETAIL

Индикаторы рынка



Уровень вакансии 8,3%



Средняя ставка аренды по торговым коридорам 1 072 руб. м²/мес.

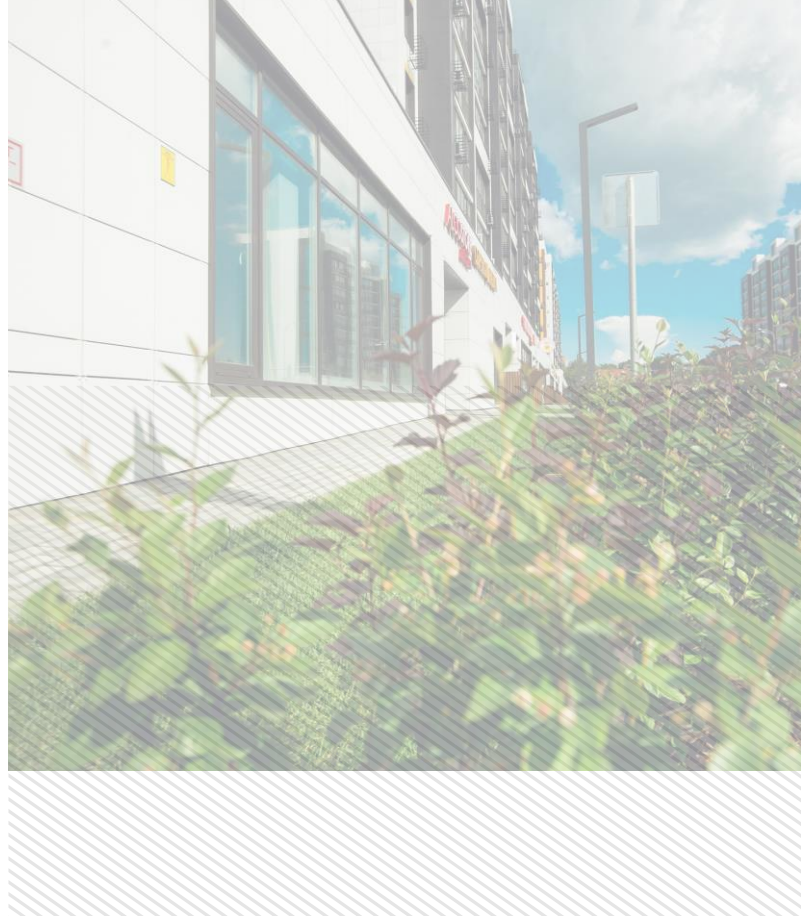


Средняя ставка аренды по городу 928 руб. м²/мес.



Средняя стоимость продажи помещений по городу 115 633 руб./м²

*Для общего анализа рынка в этом разделе представлены данные, собранные на основе информации о свободных помещениях, размещенных на агрегаторах avito.ru и cian.ru



Несмотря на неблагоприятную экономическую ситуацию, по итогам первого полугодия 2022 года уровень вакансии площадей в сегменте стрит-ритейла в Казани сократился на 0,2 п.п. и составил 8,3%. В I квартале 2022 года, как и в других сегментах недвижимости, наблюдалось шоковое состояние. Многие арендаторы предпочитали выждать паузу. Во II квартале 2022 года спрос на помещения стрит-ритейла значительно вырос. Вероятнее всего, сработала механика отложенного спроса, которая привела к общему снижению показателей вакансии по первому полугодию 2022 года.

	Диапазон площади арендуемого помещения, м ²						
	до 50	51-100	101-150	151-300	301-500	от 500	0-1500
Приволжский	1392	1148	1075	1030	998	885	969
Советский	1745	962	1169	979	800	992	1010
Кировский	1060	1211	1062	727	1474	858	996
Московский	1265	917	1008	900	795	823	862
Авиастроительный	1380	770	928	771	757	1000	868
Ново-Савиновский	1095	1013	1075	958	960	-	996
Вахитовский	956	841	839	823	450	-	778

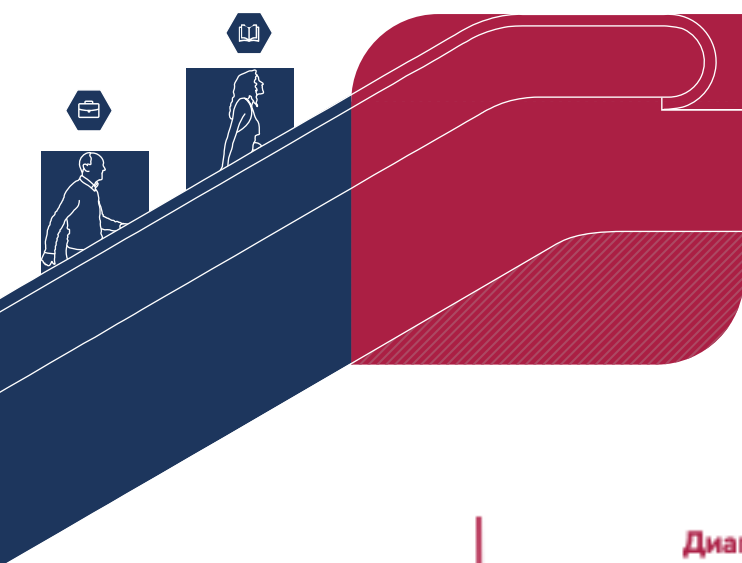
STREET RETAIL

Средняя ставка аренды в I полугодии составила 928 руб./ м², что выше на 7,1% этого значения на начало года. Интересной особенностью роста ставки на аренду стало то, что ставка менялась неравномерно. Максимальный рост был зафиксирован в Московском и Приволжском районах, +23% и 15% соответственно.

По торговым коридорам Казани наибольшая ставка зафиксирована на улице Зорге, проспекте Ямашева и улице Декабристов.

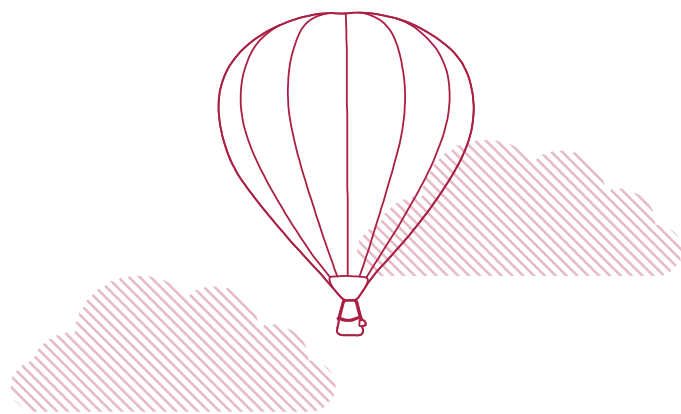
Как показывают результаты полугодия, ликвидные объекты, которые расположены в востребованных локациях с интенсивным пешеходным трафиком, не потеряли в уровне арендной ставки и в спросе у арендаторов.

Также в 2022 году продолжился рост стоимости продажи помещений формата стрит-ритейл. В I квартале 2022 года средняя цена 1 кв.м. составила 115 633 руб. Рост стоимости составил 39% к стоимости начала года. Такой рост стоимости и спроса на помещения формата стрит-ритейл обусловлен предложением новых жилых комплексов Казани. Стоимость коммерческих помещений растет параллельно с ростом цен на жилую недвижимость. Помимо этого, наблюдается высокий спрос на инвестирование свободных капиталов в коммерческую недвижимость после февральских событий 2022 года. При этом, с марта 2022 года наблюдается снижение предложения на рынке продажи готового ГАБ и повышение цены за 1 м² на объекты стрит-ритейла. Эти условия сейчас приводят к увеличению срока окупаемости помещений стрит-ритейла для инвесторов.



	Диапазон площади помещения, м ²						
	до 50	51-100	101-150	151-300	301-500	от 500	0-1500
Приволжский	223 516	139 329	135 720	154 576	145 831	106 252	122 126
Советский	182 586	172 564	166 560	158 592	-	91 955	133 068
Кировский	132 124	152 031	126 835	119 021	101 397	90 000	114 737
Московский	190 766	159 127	113 097	117 617	94 302	92 401	100 426
Авиастроительный	132 039	109 354	85 980	97 356	84 135	105 895	102 520
Ново-Савиновский	176 491	149 995	136 546	122 837	125 964	116 505	123 872
Вахитовский	161 250	121 109	99 206	108 390	69 276	-	100 179

STREET RETAIL



Наименование района/торгового коридора	Длина торгового коридора км.	Ср ставка коридора июнь 2022
ул. Пушкина	1,2	1040
ул. Баумана	1,1	1402
ул. Островского	2,5	900
ул. Татарстан	1,61	1000
ул. Чернышевского	1,25	930
ул. Университетская	0,67	863
ул. Профсоюзная	1,37	850
ул. Карла Маркса	2,56	973
ул. Достоевского	1,53	1317
ул. Декабристов	5,43	1259
ул. Ибрагимова	2,94	750
ул. Проспект Ямашева	6,44	1284
ул. Рихарда Зорге	3,96	1651
ул. Проспект Победы	9,8	996
ул. Ершова	2,77	900
ул. Сибирский тракт	5,05	949
ул. Вишневского	1,76	1074
ул. Чистопольская	4,12	1155



STREET RETAIL

Сейчас в Казани активно обсуждается развитие популярного в крупных мегаполисах формата фудмоллов (гастромаркетов или фудмаркетов). Фудмолл – это пространство, которое объединяет в себе фермерский рынок, футкорт и зону для развлечений. При этом, чаще всего в зону футкорта заходят не только представители стритфуда и точки быстрого питания, но и крупные именитые рестораторы. Развитие этого направления видится особенно актуальным в связи с тем, что Казань официально признана гастрономической столицей России. В I квартале 2022 года Федеральная служба по интеллектуальной собственности выдала Казани свидетельство о регистрации статуса "Гастрономической столицы России".

Наиболее вероятными площадками для создания фудмолла в Казани сейчас являются:

- Завод Крестовниковых, расположенный на берегу озера Кабан по адресу ул. Габдуллы Тукая, 154/1. Еще год назад создатель ресторанный холдинга Bulldozer Group Александр Орлов говорил о превращении здания обгоревшей мыловаренной фабрики братьев Крестовниковых в фудмолл с 30 арендаторами-корнерами. К реконструкции в этом году планирует приступить новый хозяин здания – учредитель строительной фирмы «Восток-С» Олег Новосельский. В реконструкцию фабрики Новосельский и его партнеры планируют вложить примерно 500–600 млн рублей. Полностью проект планируют подготовить к апрелю следующего года.

- В I квартале 2022 года московский предприниматель Валерий Аржинт выкупил Московский рынок Казани. 9 лет город пытался избавиться от непрофильного актива, сделать это удалось только с существенным дисконтом. Один из наиболее вероятных вариантов – появление здесь подобия Московских Даниловского рынка или фудмолла «Депо». Партнер нового проекта в Казани – международный ресторанный холдинг Ginza Project. В Москве он развивает Даниловский рынок, который объединяет на одной площадке более 40 ресторанных концепций с национальной кухней из всех уголков мира, а также лавки для фермеров.



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Индикаторы рынка



Общее предложение общедоступных складов **454 тыс. м²**



Уровень вакантности класс А **2,7%**
Уровень вакантности класс В **6%**



Ставка аренды в классе А* **524 м²/мес.**
в классе В* **508 м²/мес.**

здесь и далее ставка аренды указана включая НДС и ОПЕХ

Предложение

Общий объем предложения общедоступных складских комплексов составляет более 454 тыс. кв.м.

Сейчас Татарстан является одним из центров развития складской недвижимости в России. Это связано с транспортной доступностью Казани и республики в целом, а также с развитием маркетплейсов. Поэтому в I полугодии 2022 года продолжилось активное развитие сегмента складской недвижимости.

Были введены следующие объекты:

- Новый логистический центр компании ЦВ "Протек" по ул. Крутовская стоимостью 1,9 млрд. руб. Фармацевтический логострант – самый крупный и технологичный склад из региональных складов России. Он будет снабжать республики Татарстан, Марий Эл, Чувашия и Удмуртия, а также регионы Коми, Кировская область и Пермский край. Клиентами нового комплекса станут более 6 тыс. грузополучателей, из них свыше 5,6 тыс. – аптеки. Общая площадь объекта – более 15 тыс. м², складская – 12 тыс. м²

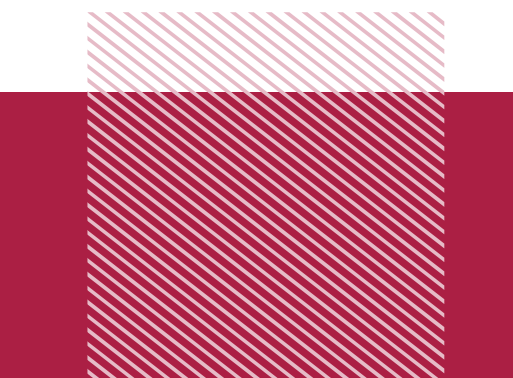
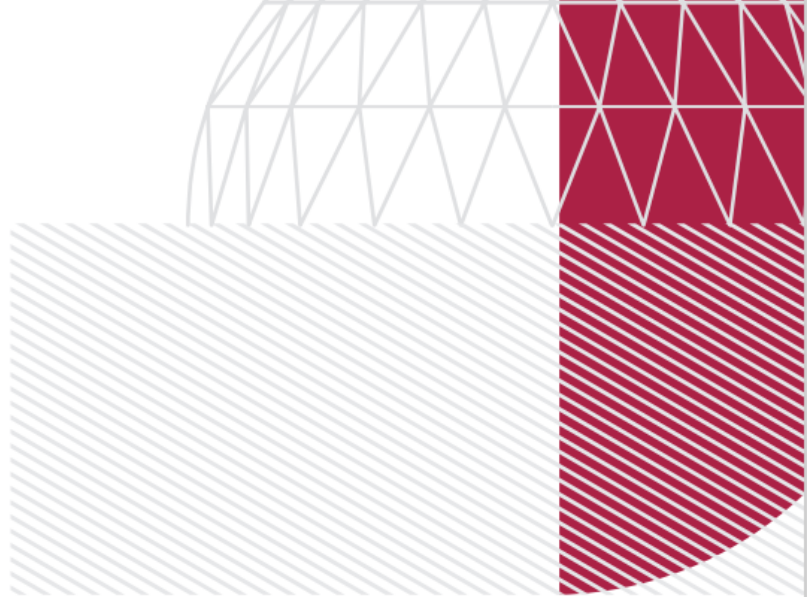
- Запущен второй объект (3000м²) логостранта класса А «Эстачи», который находится 822 км. трассы М-7 «Волга» (через дорогу от п. Чебакса Высокогорского района Татарстана). Ставка аренды составляет 550 руб./ м² · Комплекс с модульной конструкцией, в планах по проекту запуск 14 корпусов по 1500 м², имеющих между собой общие стены. В рамках дальнейшего развития комплекса сейчас зарегистрирован объект и получены документы ещё на 6000м² складских площадей.

- Склад класса В (1500 м²) по адресу ул. Амирхана, 50 к.1. Ставка аренды – 550 руб./ м²

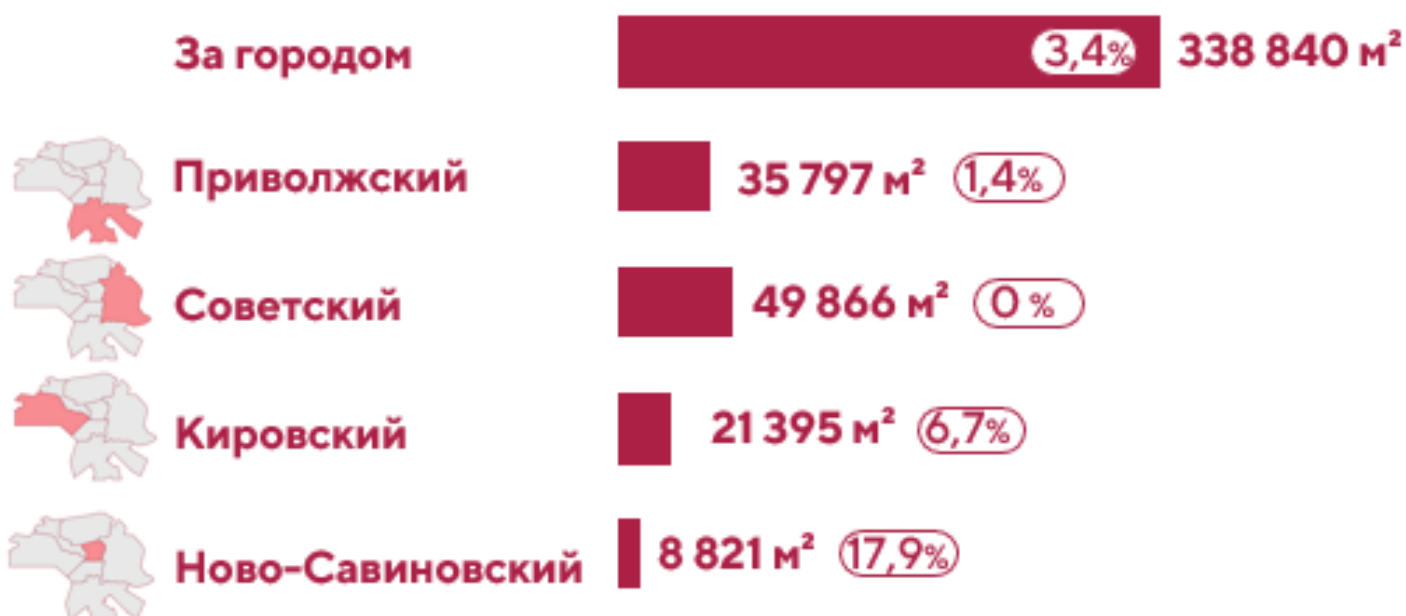
- Реализован 1 объект (1440м²) складского комплекса по Горьковскому шоссе. Всего комплекс будет включать 5 объектов торгового-складского капитального строительства по 1 440м² Ставка аренды составляет 600 руб./ м²

- В III квартале 2022г. ожидается ввод в эксплуатацию склада по адресу с. Усады, Ласковая ул., 2Г. Площадь складского помещения составляет 1500м². Ставка аренды 350 руб./м²

Общее развитие рынка складской недвижимости Казани отразилось и на уровне вакансии этого сегмента недвижимости. Вакансия логистических центров класса А и В составила 3,3%, что на 10% ниже аналогичного показателя в прошлом году. В 2021 году высокий уровень вакансии на складские помещения был вызван переездом крупного арендатора в свой логистический центр. В связи с этим, освободились большие площади качественных арендопригодных помещений и выросла вакансия. Но даже если не включать этот объект в общую статистику, вакансия все равно показывает снижение на 5%, что подтверждает тот факт, что спрос на складские помещения в Казани уверенно растет. Сейчас Казань продолжает укреплять свои позиции в качестве важнейшего логистического хаба России, что так или иначе будет провоцировать рост складской недвижимости.



Распределение площадей и уровня вакантности по районам



Крупные игроки рынка складской недвижимости в Казани с собственными логистическими комплексами:

ЛК	Расположение	Владелец	Год открытия	Класс	Площадь
ЛК компании OZON	Осиново	OZON	2020	A	38 000
РЦ интернет-магазина WILDBERRIES	Осиново	WILDBERRIES	2020	A	50 000
ЛК для фирменной бытовой техники Pozis	г. Зеленодольск,	Pozis	2020	A	15 000
РЦ Пятерочки	<u>Осиново</u>	Пятерочка	2019	A	39 500
Почта России	Аэропорт «Казань»	Почта России	2018	A	38 000
ЛК <u>Алкоторг</u>	Пестречинский район, д. Старое <u>Кошаково</u>	<u>Акоторг</u> (дистрибьютер <u>Татспиртпром</u>)	2017	A	31 670
ЛК компании Тандер (Магнит)	г. Зеленодольск,	Магнит	2013	A	22 524
Айс билдинг	г. Казань, Горьковское шоссе	Мираторг	2012	A	6 000

Планирующиеся к появлению складские комплексы:

- Компания «Август-Агро» в июне 2022 года заложила гигантский элеватор за 2,4 млрд рублей на территории Свяжского мультимодального центра (СММЛЦ).

- KazanExpress параллельно на территории СММЛЦ завершает строительство первого корпуса склада, который будет обрабатывать 350 тыс. заказов в сутки.

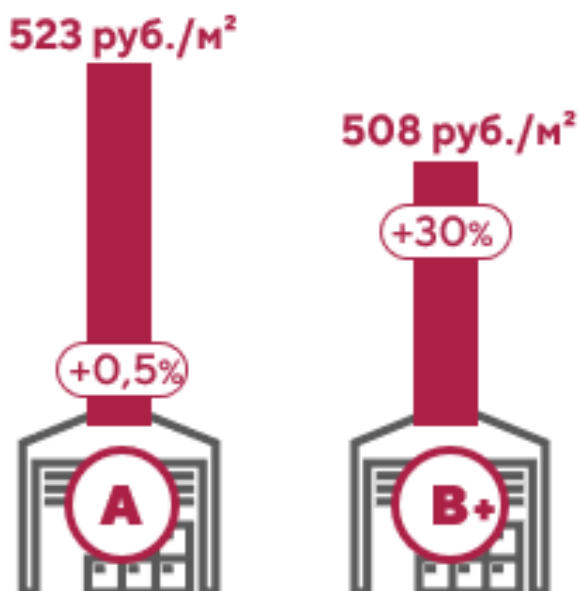
- Еще два резидента СММЛЦ – строящийся завод ООО «Выбор-Поволжье» по производству тротуарной плитки и ООО «Мирпластинвест» (выпуск полиэтиленовых труб).

Осенью 2022 года Республике Татарстан предстоит стать первой в России площадкой бондовой зоны. Бондовый склад – это комплекс, который приписан к определенной таможне и товары на котором не облагаются таможенными пошлинами и не проходят процедуру растаможивания, пока их не купит конечный потребитель. Первый бондовый склад под Казанью планирует открыть «Почта России».

Коммерческие условия

Несмотря на текущие события и негативное влияние на российскую экономику, в I полугодии 2022 года на рынке складской недвижимости Казани сохраняется высокий спрос на качественные помещения. Уровень заполненности складских помещений остается высоким, даже несмотря на уход с российского рынка ряда зарубежных компаний. В связи с этим, удается сохранять достойный уровень ставки аренды на складские помещения. По результатам июня, ставки аренды в классе А составили 523,8 руб./м², в классе В – 508,3 руб./м². При этом уровень ставок в А классе остался на том же уровне, а класс В показал прирост в 33%, средняя ставка аренды выросла на 5%.

Средняя ставка по классам и динамика к декабрю 2021г.



Средняя ставка по районам и динамика к декабрю 2021г.

За городом

2%

519 руб./м²

Приволжский

55%

500 руб./м²

Советский

0%

593 руб./м²

Кировский

38%

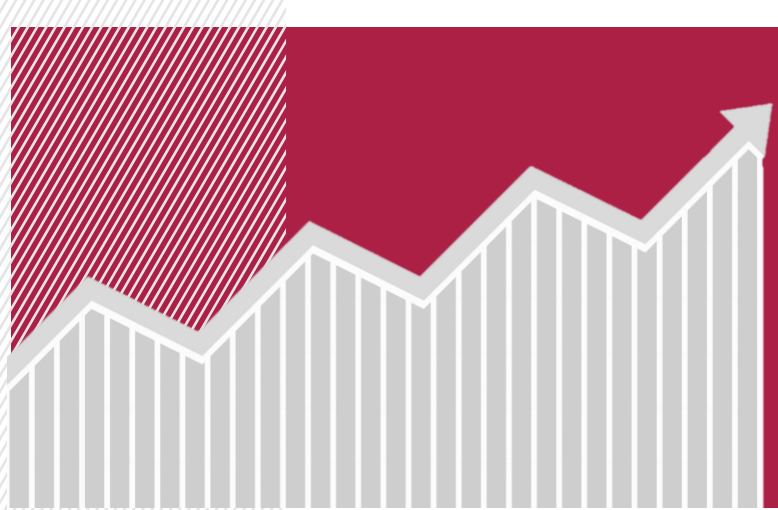
438 руб./м²

Ново-Савиновский

11%

465 руб./м²

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ РЫНКА



Торговая недвижимость

Тенденции

Главной тенденцией современного рынка торговой недвижимости становится трансформация и оптимизация. Массовые закрытия магазинов западных ритейлеров влияют на объем нового предложения и общий трафик покупателей, особенно в крупных торговых центрах. Собственники больших торговых площадок занимают позицию ожидания, так как нет возможности прогнозировать состав рынка даже на ближайшие полгода. Какие-то компании могут возобновить деятельность на территории Российской Федерации, какие-то могут покинуть страну окончательно.

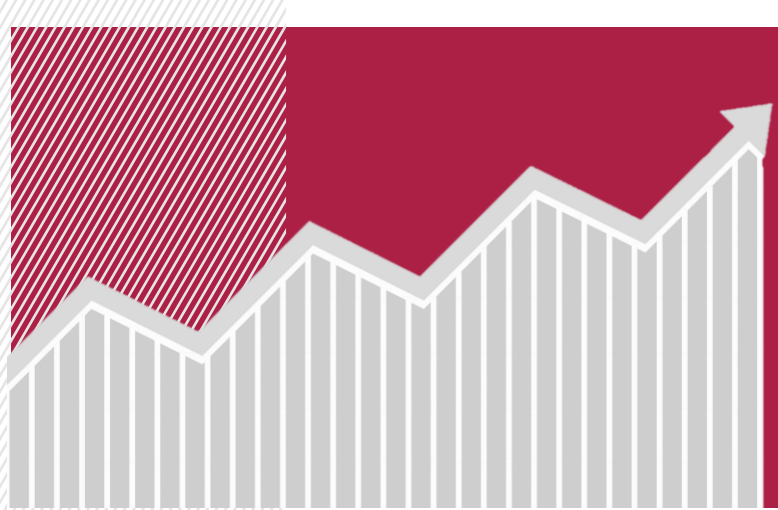
Чтобы застраховать себя от простоя и убытков, собственники торговых площадок начинают привлекать в качестве партнеров бренды из Турции, Китая, Индии, Ирана, Белоруссии и Узбекистана. Помимо этого, прорабатываются концепции репрофилирования торговых площадей, акцент делается не на торговлю. Многие эксперты предполагают, что будущее в любом случае за многофункциональными проектами.

Крупные торговые центры, которые сильнее всего пострадали от ухода западных брендов, рассматривают варианты репрофилирования своих территорий. За счет создания гибридных пространств появляются варианты создания общественных территорий, галерей, дизайнерских ярмарок. Например, уже в мае 2022 года ТЦ Мега в Казани открыла выставку «Точка отсчета», на которой были представлены работы локальных художников. В июне заработала выставка загородных объектов Татарстана.

Проблемой развития такого формата является только момент монетизации. Обычно мероприятия формата выставок, концертов и прочих видов развлечения были частью маркетингового плана торговых центров. Они не приносили дохода, но увеличивали трафик. Для создания нового социального и клиентского опыта торговые площадки держали дорогостоящую команду по управлению, но при этом не выстраивали механики монетизации. Естественно, такой формат в текущих условиях можно считать убыточным. Поэтому сейчас, например, в Москве начали тестировать идею создания пространства с монетизацией по членским взносам. При этом самыми популярными сферами для репрофилирования называют спорт, медицину, оздоровление, образование, работу и коворкинги, профессиональные кластеры и небольшие производства. В Москве есть практика привлечения в торговые центры дарк-китчен, лайт индастриал, медицинские клиники («Медси» в Мытищах), термы с банями и бассейном под открытым небом (г. Видное). «ЦДМ на Лубянке» в своей работе делает ставку на развлечения, впечатления и собственную розницу. В ближайшее время в Детском мире откроется корнер с комиксами, в которых упор будет сделан на российских героев.

Объекты с одной функцией (монофункциональные) продолжают работать на микрорайонном и районном уровне. Они все также будут востребованы в зоне жилой застройки, а также в местах сильных автомобильных и пешеходных потоков. Благодаря локальной привязке в этих точках можно гарантировать определенный трафик. В таких помещениях обычно представлен стандартный набор арендаторов, которые удовлетворяют повседневный спрос жителей района. Вакансии в таких точках всегда быстро заполняются.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ РЫНКА



Отдельно стоит обратить внимание на кризис киноиндустрии, который точно ждет трансформация в первую очередь. Кинотеатры также вынуждены меняться в сторону многофункциональных центров, организовывать гибридные площадки, где, помимо кинопоказов, есть возможность проводить, например, B2B и B2C мероприятия.

Еще одним фактором, который оказывает серьезное влияние на рынок торговой недвижимости, является массовый переход покупателей в онлайн. Во II квартале маркетплейсы анонсировали запуск продаж товаров международных брендов, в том числе тех, которые раньше были представлены в крупных торговых центрах и прекратили свою деятельность на территории России. Сформировалась беспрецедентная ситуация, когда продажи товаров бренда на территории России сводятся только к реализации онлайн на маркетплейсах.

По прогнозам экспертов, при позитивном сценарии развития событий и постепенной активации деятельности арендаторов, уровень свободных торговых площадей получится привести к 10-12% по итогам года. При неблагоприятном сценарии и ухудшении геополитической ситуации, рост возможен до 17% при условии, что не будут проработаны замены для уходящего бизнеса.

Street retail

Сегмент стрит-ритейла в Казани не был сильно представлен зарубежными брендами ритейла, поэтому уход ключевых компаний с российского рынка не оказал значимое влияние на показатели этого сегмента. Сейчас основными точками активности в стрит-ритейле продолжают быть заведения быстрого питания (стритфуд), кофейни, рестораны, табачные магазины, дисконт операторы. Помимо этого, наблюдается спрос на помещения со стороны российских модных брендов, которые ранее были представлены только в социальных сетях. В связи с общими патриотичными настроениями также на первый план выходят локальные бренды, бизнес делает ставку на развитие локальных сетей.

В спальных районах и новых ЖК стрит-ритейл не только стал более востребованным, но и превратился в необходимую часть инфраструктуры. Практически ни один современный жилой комплекс не предлагает людям квартиры на первом этаже здания – все чаще эти площади отдают стрит-ритейлу. Несмотря на это, во II полугодии ожидается небольшой спад. Правда, это не будет негативным образом влиять на сегмент в целом, так как у стрит-ритейла есть потенциал спроса, связанный с расположением, инфраструктурой, сервисами, товарами и услугами на каждый день.

Помещения стрит-ритейла остаются привлекательными для небольших сетей и имеют высокий интерес среди инвесторов. Негативное влияние на этот интерес сейчас может оказать темп роста арендных ставок и рост стоимости продажи помещений.



Офисная недвижимость

В новых экономических и политических условиях сегмент офисной недвижимости оказался самым устойчивым. Сейчас доля иностранных компаний в качественных бизнес-центрах Казани составляет 20–30%. Однако даже несмотря на массовый уход компаний с российского рынка, критичных изменений в сфере офисной недвижимости не выявлено. Во многом это связано с тем, что многие компании стабилизировали свое положение за счет изменения юридических лиц на российские. Аналитики даже прогнозируют увеличение объема сделок в среднесрочной перспективе за счет привлечения партнеров из «дружественных» стран.

Помимо этого, негативное влияние от ухода иностранных компаний может смягчить приобретение зарубежных компаний российскими. Сейчас уходящий бизнес активно перекупают IT-компании и госструктуры. Это позволит поддержать необходимый спрос качественного офисного фонда. Однако вероятнее всего могут возникнуть проблемы с наполняемостью помещений казанских бизнес-центров класса В и С. Это связано с губительным влиянием неустойчивого экономического положения на малый и средний бизнес.

При этом, несмотря на потенциальное освобождение определенной доли площадей в сегменте, прогнозируется рост себестоимости строительства и обслуживания объектов, в связи с повышенной инфляцией. Этот фактор будет сдерживать падение арендных ставок и не позволит собственникам снижать арендные ставки себе в убыток.

В сегменте коворкингов в Казани в 2022 году ожидаются открытия площадок крупных федеральных игроков SOK и Workki. После их ввода по итогам года предложение увеличится на 50%. Из-за ввода нового предложения ожидается уменьшение уровня загрузки, но в дальнейшем прогнозируется увеличение загрузки в среднем по рынку до 75–80%.



Складская недвижимость

Начало 2022 года предопределило серьезные сложности с цепочками поставок и в целом нарушило многие звенья логистической цепи. Существенное сокращение экспорта, бюрократизация ввоза, смены маршрутов и поставщиков, сложности в страховании грузов привели к перераспределению потоков и росту стоимости логистики. Несмотря на это, вакансия по итогам полугодия не выросла. Это связано с отложенным эффектом: заключались сделки, договоренность о которых была достигнута еще в прошлом году, вводились объекты, реализованные компаниями для собственных нужд. Поэтому, несмотря на относительно благоприятное текущее положение, по прогнозам экспертов, доля свободных складских площадей к концу года может увеличиться на 1,5 - 2%.

Прогнозы о дальнейшем росте объемов складской недвижимости также пока что делать крайне трудно, так как многие компании заняли позицию ожидания. Как только будет наблюдаться стабилизация экономической ситуации и удастся нормализовать цепочки поставок, будет приниматься решение о возобновлении строительства новых складских помещений. Несмотря на это, эксперты отмечают, что предпосылок к резкому снижению ставок аренды сейчас нет. Большая доля складских помещений неизбежно в ближайшее время станет вакантной, однако есть ряд ключевых факторов, которые сдерживают падение арендных ставок:

- высокая стоимость строительных материалов и в целом строительных работ увеличивает себестоимость складских проектов и не позволит собственникам снижать арендные ставки себе в убыток.
 - постепенное освобождение площадей за счет длительного процесса переговоров и выхода международных компаний из арендных контрактов не позволит вывести на рынок большую долю вакансий единоразово и уронить ставки аренды.
 - происходит замещение международных брендов, растет доля российских компаний, которые расширяют свой ассортимент и заполняют освобождающиеся складские помещения. Эти компании становятся новыми драйверами рынка в части аренды и покупки складских помещений.
- Сейчас Казань является очень перспективной транспортной локацией. Во-первых, это связано со снабжением и развитием прилегающих регионов внутри страны. Во-вторых, с логистикой товаров на пути из Азии в Европу и обратно. Через Казань планируют строить автобан Европа-Западный Китай, ключевую часть которого, трассу М-12 (Москва - Казань), обещают проложить к 2024. Все эти факторы подталкивают компании наращивать складские мощности на территории республики.

Макроэкономические показатели РФ

Инфляция в июне в годовом исчислении по данным Росстата составила 15,9%. После резкого скачка в марте инфляция в мае России почти вернулась к февральскому уровню: в мае 2022 года инфляция замедлилась до рекордных 0,12% с 1,56% в апреле, 7,61% в марте, 1,17% в феврале и 0,99% в январе.

С начала года за период январь-июнь инфляция в РФ составила 11,4%.

ЦБ в конце апреля прогнозировал инфляцию в РФ в 2022 году в диапазоне 18-23%, ожидая ее снижение до 5-7% в 2023 году и возврат к 4% в 2024 году.

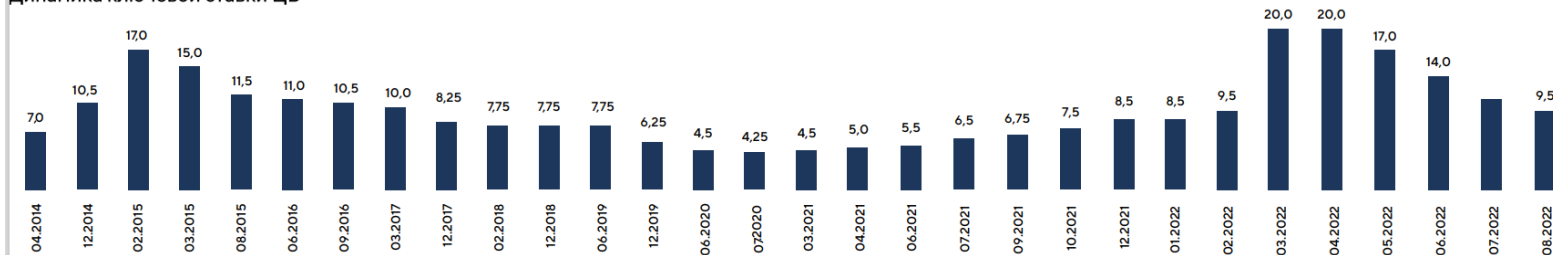
Минэкономразвития РФ оценило годовую инфляцию в РФ на 3 июня на уровне 17,02%, что ниже прогноза ЦБ от конца апреля (18-23%). Это объясняется в том числе тем фактом, что инфляция в начале мая значительно замедлилась. На замедление инфляции, помимо сезонных факторов, продолжило оказывать влияние укрепление рубля и коррекция цен в условиях снижения потребительской активности.

Ключевая ставка

В начале 2022 года Центробанк держал низкую ключевую ставку для поддержки экономики в условиях пандемии. 14 февраля ключевая ставка была повышена на 1 п.п. и составила 9,5%. 28 февраля ЦБ резко повысил ставку - с 9,5% до 20% - в ответ на рост девальвационных и инфляционных рисков. С 28 февраля до 8 апреля ставка составляла рекордные 20%, затем регулятор три раза снижал ее на 3 п.п.

Резкое повышение ставки в феврале с 9,5% до 20% было обусловлено необходимостью замедлить инфляцию, а также вернуть гражданам желание накапливать средства. Из-за новых жестких санкций в феврале-марте произошел массовый отток наличных денег из банков - дефицит ликвидности банковского сектора к 3 марта превысил 7,03 трлн. руб. После повышения ключевой ставки до 20% проценты по банковским вкладам выросли до 25%, что вернуло населению желание копить на депозитах - структурный профицит ликвидности банковского сектора по операциям с ЦБ на начало дня 10 июня составил 2,7 трлн. руб., согласно данным Банка России.

Динамика ключевой ставки ЦБ



Источник: Росстат, Минэкономразвития, ЦБ РФ

10 июня Совет директоров Банка России принял решение снизить ключевую ставку на 150 б.п., до привычных 9,50% годовых.

Несмотря на хорошую ключевую ставку, внешние условия для российской экономики остаются сложными и значительно ограничивают экономическую деятельность. Вместе с тем замедление инфляции происходит быстрее, а экономическая активности снижается меньше, чем Банк России ожидал в апреле.

По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция составит 14,0–17,0% в 2022 году, снизится до 5,0–7,0% в 2023 году и вернется к 4% в 2024 году.

Динамика ВВП % к предыдущему году

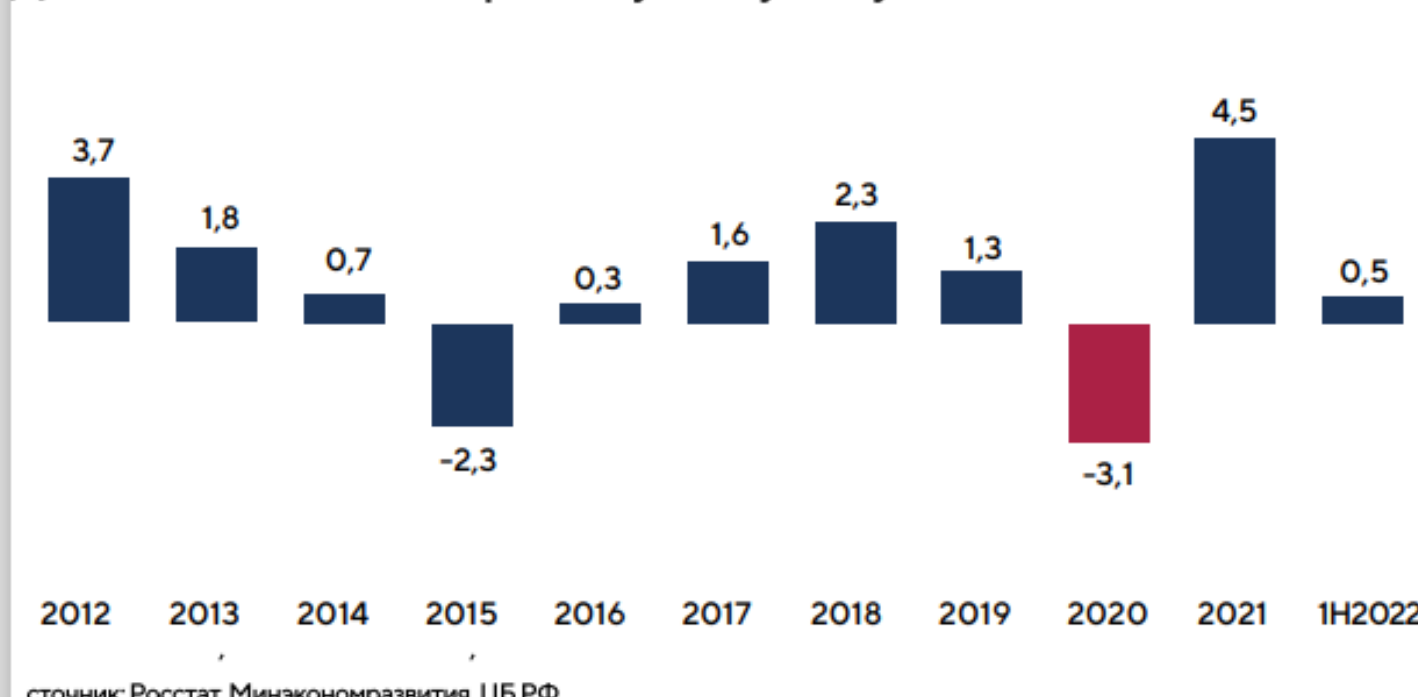
Российская экономика, по оценке Минэкономразвития, сократилась в мае на 4,3% в годовом выражении после спада на 2,8% в апреле. За январь – май ВВП вырос на 0,5%. Основными факторами снижения ВВП по-прежнему остаются транспортно-логистические ограничения и сокращение внутреннего спроса.

Из базовых отраслей экономики ускорилось падение оптовой торговли (-15,5% в мае после -11,9% месяцем ранее). В строительстве и сельском хозяйстве темпы роста замедлились, но сохранились в положительной области: рост на 3,6 и 7,9% соответственно. Грузооборот транспорта сократился на 1,8%.

Согласно обновленному прогнозу Минэкономки, спад ВВП в нынешнем году составит 7,8%, в следующем – 7%. Центробанк в текущем году ожидает падения ВВП РФ на 8–10%. Всемирный банк прогнозирует падение ВВП России в этом году на 8,9%. В первом квартале, по данным Росстат, ВВП России вырос на 3,5% в годовом выражении, до 34,6 трлн руб.

Аналитики Всемирного банка отмечают, что снижение ВВП в 2022 году отражает резкое падение внутреннего спроса и сокращение экспорта. На динамику экономики России повлияет также вводимое Евросоюзом эмбарго на поставки российской нефти и ожидаемое сокращение нефтедобычи в стране. Среди негативных факторов Всемирный банк назвал также запрет некоторых стран Запада на поставки высокотехнологичных товаров в Россию, в том числе программного обеспечения, полупроводников и авиационного оборудования.

Динамика ВВП % к предыдущему году



Динамика валютных курсов

Средний курс доллара США за июнь 2022 года составил 57,3 руб.

Снижение ставки создает условия для ослабления национальной валюты в открытой финансовой системе. Однако экономисты по России и СНГ отмечают, что с конца февраля с учетом введения санкций и внутренних мер контроля движения капитала эта система в России фактически перестала быть открытой. Валютный рынок движется прежде всего торговыми потоками, то есть новости и ожидания теперь не оказывают на курс прежнего влияния – как и изменение ставки ЦБ. Рынок стал намного волатильнее, объемы торгов меньше. С другой стороны, ставка продолжает влиять на потребление и сбережения. Но масштаб и скорость переноса движения ставки в курс рубля, безусловно, будут существенно меньше, чем прежде.

10 июня после объявления о новом понижении ставки до 9,5% рубль укрепился в паре с долларом на 4,3%, до 56,81 руб., а в паре с евро – на 5,4%, до 59,87 руб.

Для рубля решение ЦБ должно в общем сдерживать тренд на укрепление нацвалюты. Однако это утверждение верно только сейчас, пока доминирует экспортно-импортный контекст. Обширное предложение инвалюты со стороны экспортеров наблюдается при одновременном снижении спроса со стороны компаний-импортеров и частного сектора. Как полагают эксперты, в таких условиях ожидать быстрого отскока доллара и евро от своих многолетних минимумов не приходится. Однако в дальнейшем эксперты ожидают ослабления позиций рубля: ориентир на вторую половину года – возврат долларом планки 70 руб.

Динамика курса валют, usd



UD Group 20212– Этот отчет является результатом исследования UD Group и носит обобщенный характер. Результаты отчета и, как следствие, использование результатов отчета не является основанием для привлечения к ответственности компании UD Group в отношении убытков третьих лиц. Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием UD Group как источника данных.