1. Казань

Обзор подготовлен на основе исследования, проведенного **ООО «Информ-оценка»**. При составлении обзора использованы материалы открытых источников информации, в частности:

1. https://ru.wikipedia.org;
2. https://gks.ru;
3. https://cremap.pro/kazan/;
4. https://kazan.cian.ru/;
5. UD Group: https://ud-group.com/;
6. https://finance.rambler.ru/realty/44601138-kazhdyy-pyatyy-arendator-ushel-rynok-kommercheskoy-nedvizhimosti-posle-pandemiynogo-shoka/;
7. https://www.malls.ru/rus/malls/?city=31&space=&open=1&action=;
8. https://tatcenter.ru/news/zapusk-logoczentra-ozon-v-rt-zaplanirovan-na-sentyabr/;
9. https://www.protek.ru/news/tsv-protek-postroit-novyy-logisticheskiy-tsentr-v-respublike-tatarstan/.

1.1. Социально-экономическое описание[1]

Казань – столица Республики Татарстан. Один из крупнейших экономических, научных, образовательных, религиозных, культурных и спортивных центров России. Расположен в 800 км в Востоку от Москвы, в месте слияния рек Казанка и Волга. Имеет автомобильное железнодорожное, авиационное (KZN) сообщение с Москвой. Есть метрополитен. Промышленную основу города составляют машиностроение, химическая и нефтехимическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность. Среди крупнейших предприятий Казани выделяются масштабный химический комплекс Казаньоргсинтез, старейший в России Казанский пороховой завод, кластер трёх предприятий авиационной промышленности - заводы самолётостроения КАПО, вертолётостроения КВЗ и двигателестроения КМПО.

Спрос на коммерческую недвижимость Казани в 1 квартале 2021 года по сравнению с 4 кварталом 2020 года разрезе купли-продажи снизился на 10%, а по аренде вырос на 26%, по данным Авито Недвижимости[2].

Демография[3]

Численность постоянного населения в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 1257341 человек, что соответствует уровню 2020 года.

Уровень заработной платы[4]

Среднемесячная заработная плата в среднем за январь-октябрь 2021 составила 43041руб. (110% от средней заработной платы по федеральному округу).

Сумма возросла на 8,7% от средней заработной платы за период январь-октябрь 2020 года.

В то же время размер заработной платы по региону Республика Татарстан составил 81,4% от средней заработной платы по России.

[1] https://ru.wikipedia.org
[2] https://shopandmall.ru/analytics/v_pervom_kvartale_2021_goda_interes_k_arende_kommercheskoy_nedvizhimosti_vyros_na_24_
[3] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl_MO_Site_01-01-2021.xlsx
[4] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/wh2stUhI/t2.xlsx

Рис. 1. Динамика численности населения.

Рис. 2. Динамика средней заработной платы. *(* оценка средней заработной платы за январь-октябрь 2021 года)*

Привлечение инвестиций[5]

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по субъекту Республика Татарстан за январь-сентябрь 2021 года составил 262962,8млн. рублей (107% к соответствующему периоду предыдущего года).

Вклад субъекта составил 22% от размера инвестиций в основной капитал по Федеральному округу или 2,5% от совокупных инвестиций в основной капитал по России за январь-сентябрь 2021 года.

Строительство[6]

В Республике Татарстан за январь-ноябрь 2021 года ввод жилых домов составил 2577 тыс. кв.м. (104,2% к соответствующему периоду предыдущего года).

Вклад субъекта составил 16,9% от объёма ввода жилья по Федеральному округу или 3,2% от совокупного ввода в эксплуатацию жилья по России за январь-ноябрь 2021 года.

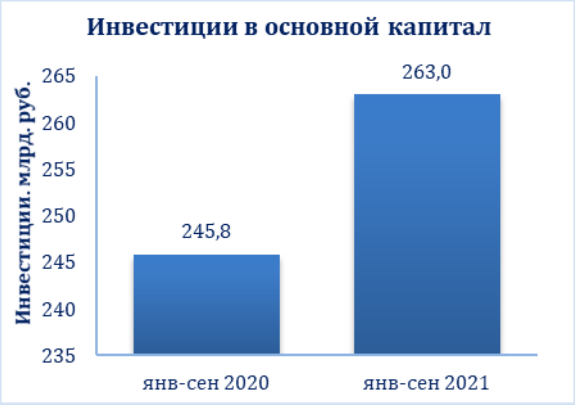

Рис. 3. Инвестиции в основной капитал.

Рис. 4. Ввод жилья в эксплуатацию.

Состав девелоперов.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[7]:

Суварстроит , Республика Татарстан;
ГК Ак Барс Дом , Республика Татарстан;
Унистрой , Республика Татарстан;
ГК Профит , Республика Татарстан ;

---

[5] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/XRTXfLUx/inv-reg21.xls
[6] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OfeLLlCY/jil-dom-oper.xls
[7] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/respublika-tatarstan-tatarstan?topType=0&date=220101

ГК РОСТ , Республика Татарстан ;
СМУ-88 , Республика Татарстан ;
ДОМКОР , Республика Татарстан;
Талан , Удмуртская Республика;
ГК Евростиль , Республика Татарстан;
ГК КамаСтройИнвест , Республика Татарстан.

По оценке дом.рф, на 1 декабря 2021 г. в субъекте Республика Татарстан объем строительства составил 1855 тыс.кв.м [1]. Доля многоквартирного жилищного строительства с использованием счетов эскроу по состоянию на 01.12.2021 составляет 88.4%.

К началу 2022 года средняя окупаемость квартиры, сдаваемой в аренду в г. Казань составила 18,2 лет (SRG) [8].

В городе и Республике ведется инфраструктурное строительство.

Строительство мусоросжигательного завода под Казанью в Татарстане завершили на четверть. Объект по переработке твердых коммунальных отходов строится в населенном пункте Новониколаевка Зеленодольского района. Всего для возведения завода госкорпорация ВЭБ. РФ, "Новикомбанк" и "РТ-Инвест" выделили 26 миллиардов рублей. Цена на данный момент не росла, несмотря на удорожание материалов для строительства в 2-2,5 раза. (Inkazan 09.09.21)

Пока только на 30% выполнены работы в рамках первого этапа реконструкции Казанских очистных сооружений. Объект включен в федеральный проект "Оздоровление Волги". Работы продлятся до 2024 года, пройдут в три этапа и обойдутся бюджету в 7,1 млрд рублей. По итогам апрельского тендера на 803,7 млн рублей контракт заключен с единственным участником торгов — московским ООО "ВТС". Целью работ было трехкратное снижение выпуска загрязненных стоков в Волгу. По остальным экологическим проектам работа тоже движется. Почти на 99% готовы биологические очистные сооружения в селе Кощаково, на 96% завершены работы по рекультивации несанкционированной свалки в селе Прости (Нижнекамский район). На строительстве станции водоподготовки в Васильево (проект "Чистая вода") все готово уже на 65%. (Реальное время 04.09.21)

1.2. Рынок жилой недвижимости в г. Казань

Анализ в данном разделе проведен на базе ЕМИСС на основе данных Росстата, а также ЕИСЖС.

Предложение на рынке новостроек региона Татарстан задают застройщики. Общий объем ведущегося жилищного строительства на декабрь 2021 года составляет в регионе 1878 тыс. кв.м., из которого 1052 тыс. кв.м. (56% объёма) приходится на региональный центр - Казань.

Плановые сроки ввода в эксплуатацию всего объема отслеживаемого возводимого жилья в городе Казань (1878 тыс.кв.м.) распределены следующим образом:

- 2021 год - 13 тыс.кв.м.;
- 2022 год - 464 тыс.кв.м.;
- 2023 год - 407 тыс.кв.м.;

[8] https://rg.ru/2022/01/16/reg-urfo/zarabatyvat-na-arende-kvartir-stanovitsia-nevygodno.html

- 2024 год - 129 тыс.кв.м.;
- 2025 год - 38 тыс.кв.м.

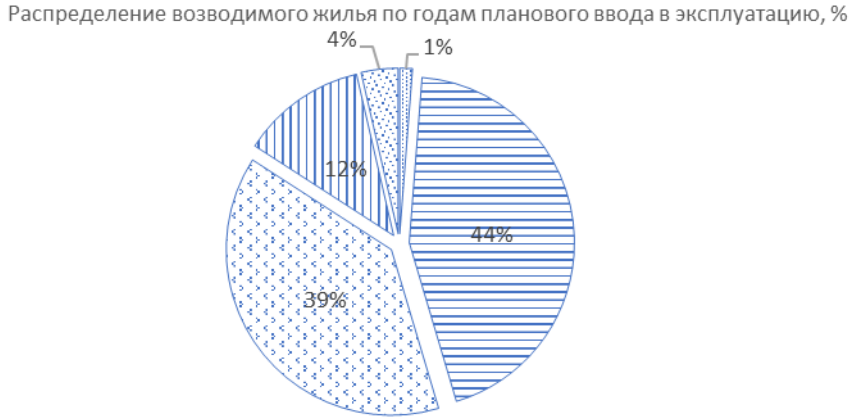

Рисунок 1. Распределение возводимого жилья по годам планового ввода в эксплуатацию в % от общего отслеживаемого жилья, возводимого в городе Казань по состоянию на декабрь 2021 года. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

По данным деклараций, опубликованных в ЕИСЖС, заявленная стоимость 1 кв.м., включая проданное и не проданное жильё (как аналог сметной стоимости) на территории Татарстан составляет 92888 руб.

Инвестиции как объем привлечения средств в жилищное строительство по территории Татарстан составляет 63333 млн. руб.

Из заявленного объема строительства 1878 тыс. кв.м., на декабрь 2021 года оказались ликвидными и проданы 682 тыс. кв.м. или 36% объема возводимого жилья.

Часть объема застройщики не выставляли в продажу; на долю жилья, по которому не открыты продажи, приходится 490 тыс. кв.м. или 26% объема возводимого объема.

Часть объема возводимого жилья, в т.ч. с завершением строительства в последующие годы, застройщики не смогли продать; на долю не проданной площади приходится 706 тыс. кв.м. или 38% от объема всей возводимой площади. Для этой части можно провести ранжирование по уровню ликвидности:

- 390 тыс.кв.м. или 55,2% от площадей в продаже оказались с минимальной ликвидностью, в них продано 10% площадей;
- 238 тыс.кв.м. или 33,7% от площадей в продаже оказались с ликвидностью меньше среднего, в них продано 31% площадей;
- 168 тыс.кв.м. или 23,8% от площадей в продаже оказались со средней ликвидностью, в них продано 52% площадей;
- 267 тыс.кв.м. или 37,8%от площадей в продаже оказались с ликвидностью выше среднего, в них продано 70% площадей;
- 324 тыс.кв.м. или 45,9% от площадей в продаже оказались с высокой ликвидностью, в них продано 91% площадей.

В продажу были выставлены все 13 тыс.кв.м., запланированные к вводу в 2021 году.

По данным деклараций, продажи реализованного жилья за 2021 год по территории Татарстан прошли в среднем по 64110 руб./кв.м.

Объем привлеченных денежных средств для возведения этих объектов составил 4121 млн. руб.

Остались не проданными 12 тыс. кв.м. (или 92%) жилья из продаваемого объёма, заявленного к вводу в эксплуатацию в 2021 году.

Для проданных объектов со сроком ввода в эксплуатацию декабрь 2021 года характерна следующая картина ликвидности как распределения по уровню реализации площадей в доме из общего объема 64 тыс.кв.м.:

- дома, в которых продано от 41 до 60% площадей имеют совокупную площадь 2 тыс. кв.м. (3% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года);
- дома, в которых продано от 61 до 80% площадей имеют совокупную площадь 15 тыс. кв.м. (23% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года);
- дома, в которых продано более 80% площадей имеют совокупную площадь 47 тыс. кв.м. (74% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года).

В четверку лидеров по не проданному жилью (возводят в совокупности 11 тыс.кв.м.) входят девелоперы:

- АНГ-холдинг, с объемом строительства 4 тыс.кв.м.;
- Профит, с объемом строительства 3 тыс.кв.м.;
- Таткамстрой, с объемом строительства 3 тыс.кв.м.;
- Оренбургский, с объемом строительства 1 тыс.кв.м.

Объем ввода за 2021 год зафиксирован на уровне 3012 тыс.кв.м., что на 12% больше объема ввода 2020 года, а за четыре последних периода рост ввода жилья составил 22%.

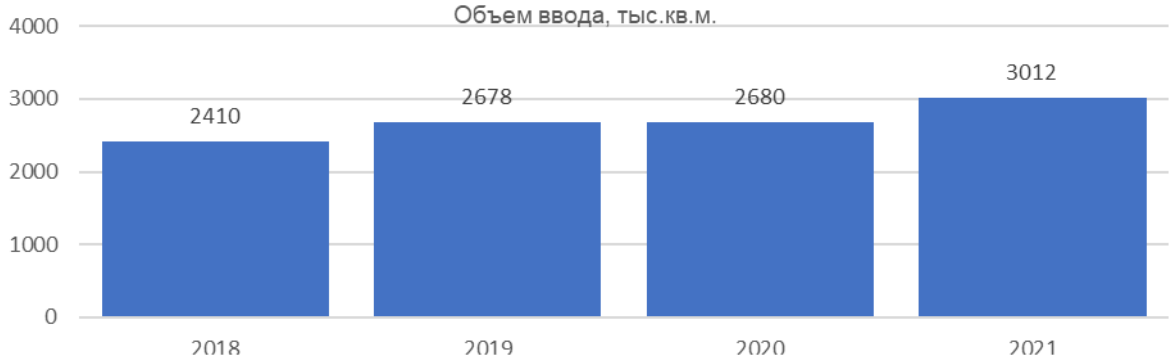

Рисунок 2. Динамика объема ввода жилья в эксплуатацию по региону Татарстан за период 2018-2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Для финансирования приобретения жилья в регионе Татарстан в 2021 году использовались ипотечные жилищные кредиты.

Объем выдачи ипотечных жилищных кредитов на декабрь 2021 году увеличился по сравнению с точкой декабрь 2020 года на 2,4 млрд.руб. и составил 21,9 млрд.руб. Всего за период январь 2021 - декабрь 2021 по региону Татарстан выдано ипотечных жилищных кредитов на сумму 176,4млрд.руб.

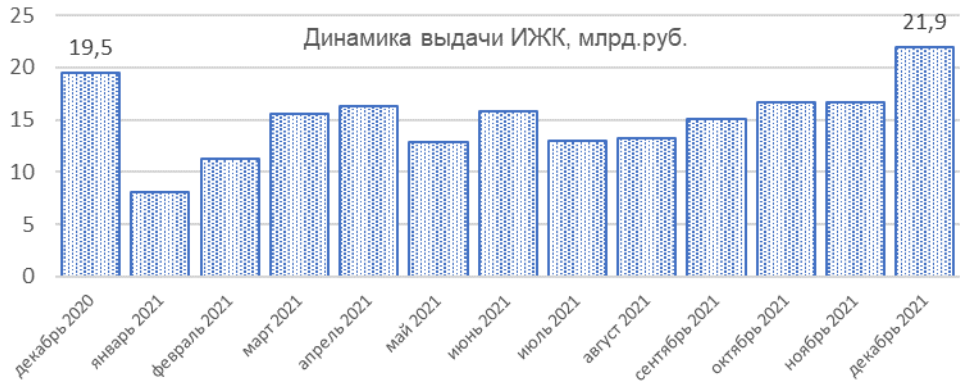

Рисунок 3. Динамика объёмов выдачи ипотечных жилищных кредитов за период декабрь 2020-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

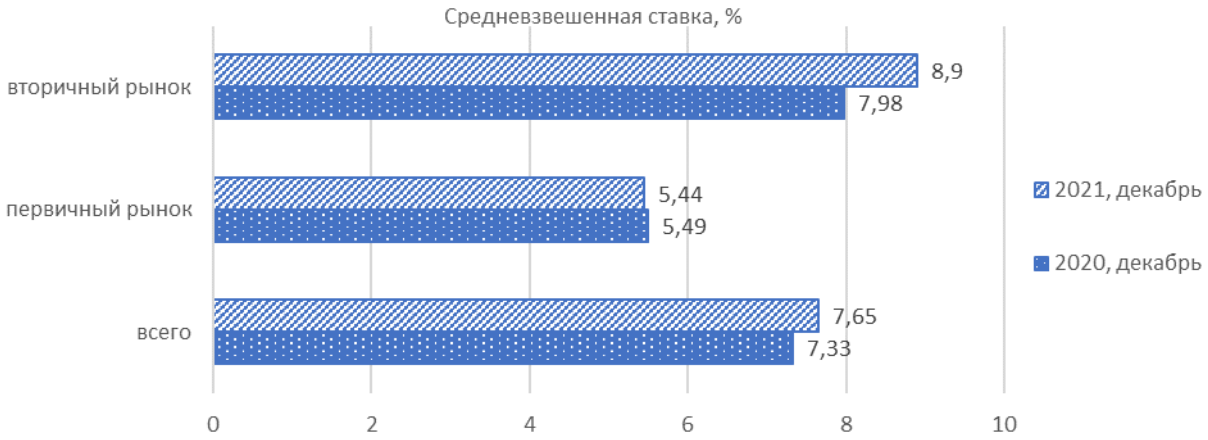

Рисунок 4. Динамика ставки ипотечных жилищных кредитов за период 2020, декабрь-2021, декабрь. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 средневзвешенная фактически использованная ставка ипотечных жилищных кредитов увеличилась с 7,33% до 7,65%., в том числе:

- по первичному рынку ставка уменьшилась с 5,49% до 5,44%;
- по вторичному рынку ставка увеличилась с 7,98% до 8,9%.

По этим условиям по территории Татарстан выдан за период январь 2021 - декабрь 2021 выдано кредитов 67979 шт. на общую сумму 176330 млн.руб.

На первичный рынок за год пришлось 14439 ипотечных жилищных кредита, на вторичный - 53540.

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке увеличилась в общем объёме ипотечных жилищных кредитов в натуральном выражении с 19,9% до 29%.

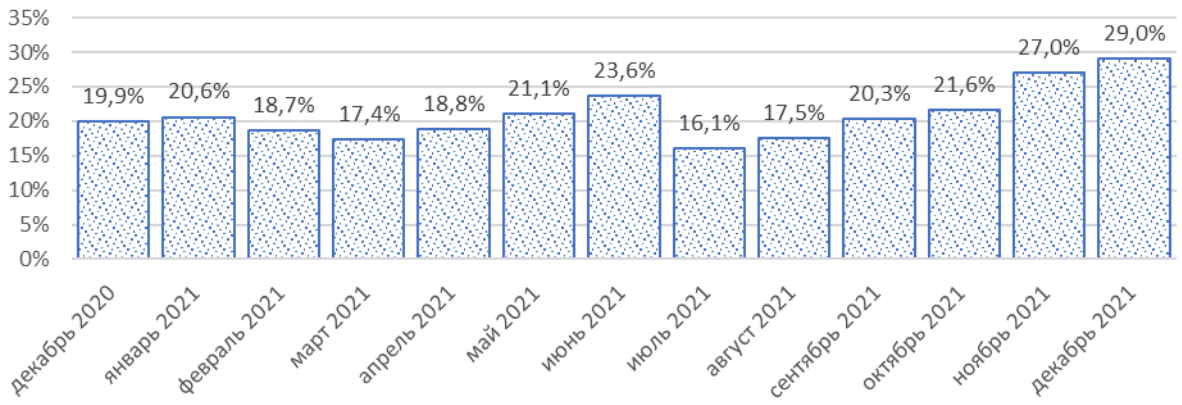

Рисунок 5. Доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке в общем объёме ипотечных жилищных кредитов в натуральном выражении (шт.) за период декабрь 2020 - декабрь 2021, %. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке увеличилась в общем объёме ипотечных жилищных кредитов в денежном выражении с 25,4% до 34,5%.

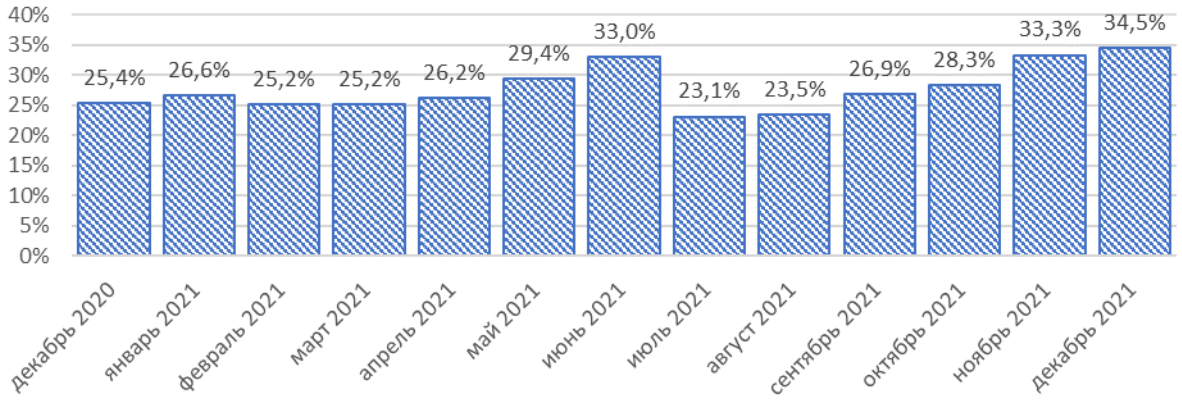

Рисунок 6. Доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке в общем объёме ипотечных жилищных кредитов в денежном выражении (руб.) за период декабрь 2020 - декабрь 2021, %. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Средняя сумма ипотечного жилищного кредита за период декабрь 2020 - декабрь 2021 увеличилась с 2360 тыс.руб. до 2985 тыс. руб.

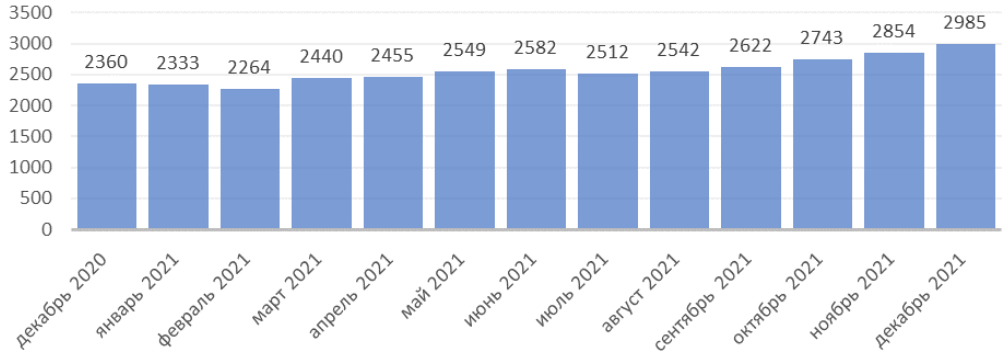

Рисунок 7. Средняя сумма ипотечного жилищного кредита за период декабрь 2020 - декабрь 2021, тыс.руб. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 средний срок взятого ипотечного жилищного кредита для финансирования приобретения недвижимости возрос с 18,4 до 21,5 года.

Рисунок 8. Средний срок взятого ипотечного жилищного кредита для финансирования приобретения недвижимости за период декабрь 2020 - декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок на первичном рынке по договорам долевого участия с уплатой взносов в компенсационный фонд (37,99% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Казань) зафиксированы в диапазоне 4-5 млн.руб.

На втором месте по числу сделок (26,97% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 5-6 млн.руб.

На третьем месте (16,04% от числа сделок) - объекты с ценами 6-7 млн.руб.

В совокупности на эти три категории пришлось 81% всего первичного рынка по стоимости жилья (млн.руб.) за период январь-декабрь 2021 на территории Казань.

Рисунок 9. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по стоимости жилья (млн.руб.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Казань. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок (23,52% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Казань) зафиксированы в диапазоне 90-100 руб./кв.м.

На втором месте по числу сделок (16,78% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 100-110 тыс.руб./кв.м.

На третьем месте (14,64% от числа сделок) - объекты с ценами 110-120 тыс.руб./кв.м.

В совокупности на эти три категории пришлось 54,94% всего первичного рынка по удельной цене сделок (тыс.руб./кв.м.)за период январь-декабрь 2021 по территории Казань.

Рисунок 10. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по удельной цене сделок (тыс.руб./кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Казань. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок (20,81% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Казань) зафиксированы в диапазоне 50-55 кв.м.

На втором месте по числу сделок (19% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 30-35 кв.м.

На третьем месте (16,28% от числа сделок) - объекты с ценами 45-50 кв.м.

В совокупности на эти три категории пришлось 56,09% всего первичного рынка по площади (кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории Казань.

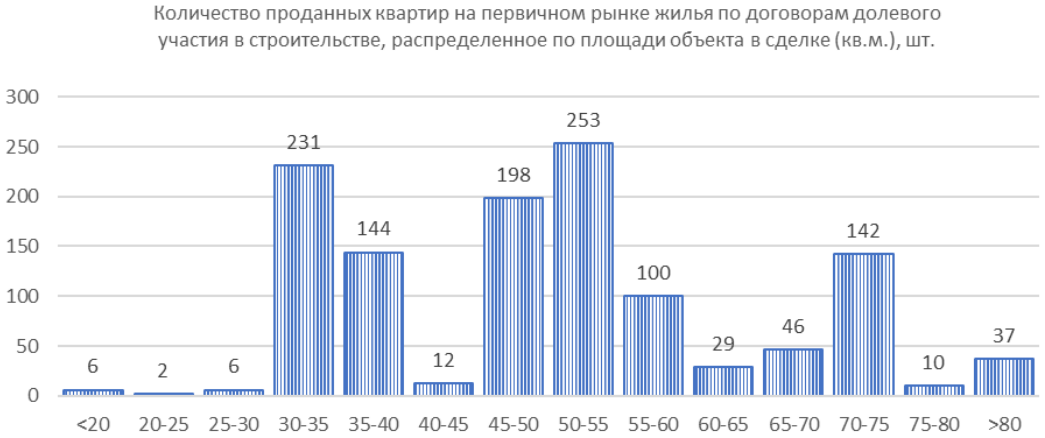

Рисунок 11. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по площади объекта в сделке (кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Казань. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За январь-декабрь 2021 по городу Казань медианное значение удельной цены проданной на первичном рынке квартире по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) составила 106,45533 тыс.руб./кв.м. при медианной площади 50,16 кв.м. и медианной общей стоимости объекта 5,0374275 млн.руб.

Удельная цена объекта в течение этого периода возросла с 95,13444 тыс.руб./кв.м. до 120,98693 тыс.руб./кв.м.

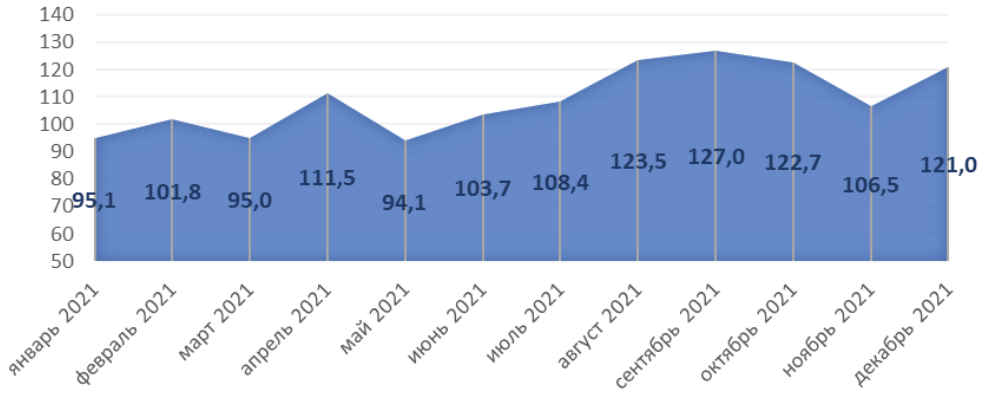

Рисунок 12. Динамика медианной удельной цены объекта (тыс.руб./кв.м), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) по городу Казань за период январь-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Медианная площадь объекта (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за январь-декабрь 2021 по городу Казань возросла с 46,1 кв.м. до 50,89 кв.м.

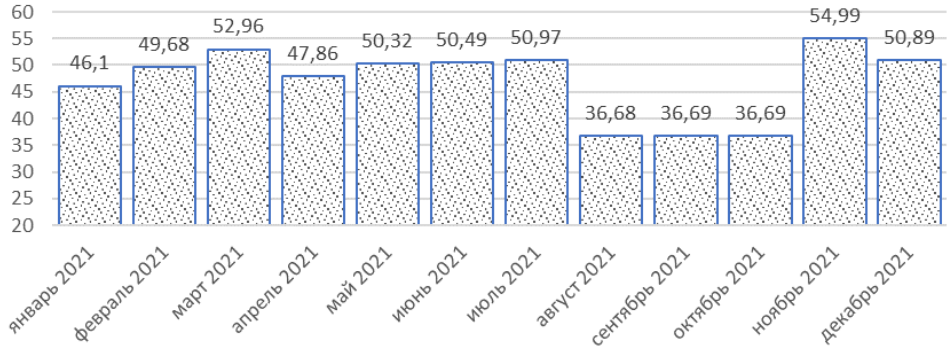

Рисунок 13. Динамика медианной площади объекта (кв.м), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за по городу Казань за период январь-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Медианная общая стоимость объекта за (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за январь-декабрь 2021 по городу Казань возросла с 4,31 млн.руб. до 5,95 млн.руб.

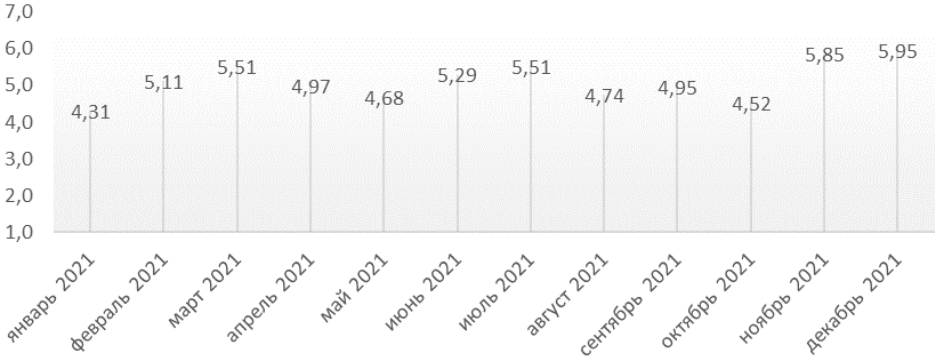

Рисунок 14. Динамика медианной общей стоимости объекта (тыс.руб.), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) по городу Казань за период январь-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

1.3. Рынок офисной недвижимости в г. Казань[9,10]

Изменение потенциального спроса на аренду офисов классов «А» и «В» по г. Казань в 2021 году относительно докризисного начала 2020 года составило+ 6%, а спрос в годовой динамике изменился на 3+%[11].

Общее количество бизнес-центров – 131, из них сертифицировано РГУД - 44. Общее предложение – 679 тыс. кв.м. Многие строящиеся проекты, которые должны были ввестись в эксплуатацию в 2020 году, были отложены до восстановления ситуации на рынке. К 2021 году предложение увеличилось на один бизнес-центр - «71 Квартал», расположенный на ул. Адоратского, 2б, с арендопригодной площадью 2,3 тыс. кв.м. Бизнес-центр заявлен в классе А, но официальную сертификацию здание не проходило (в отчёте представлен как класс В+). Уровень вакансии, который увеличился в период пандемии до 14,3%, к концу 2020 года по бизнес-центрам практически восстановился до стандартного уровня и составил 9,3%. Свои показатели восстановили бизнес-центры класса А (6%), класс В (9%) уменьшил вакансию на 7,2% по отношению к июню 2020г., в класс В+ (13%) вакансия увеличилась за счет нового бизнес-центра, запущенного без арендаторов. После пандемии не вернулись арендаторы только в объекты класса С (10% вакансии)[12.]

Большая часть объектов сконцентрирована в Вахитовском районе. В топе также Ново-Савиновский, Советский, Приволжский районы. Продолжается тенденция ухода бизнеса из центра в спальные районы – Приволжский, Советский. Скорее всего, это связано с загруженностью и транспортной доступностью, наличием/отсутствием парковочных мест.

Например, неплохие офисные центры уже есть за пределами Вахитовского района (БЦ «Азинский», «Франт», «Ибрагимовский», «Сфера», «Технополис» и другие).

К крупнейшим наиболее востребованным бизнес центрам, согласно опросу местных предпринимателей и по данным риэлторских агентств, относятся следующие:

Таблица 1. Крупнейшие наиболее востребованные бизнес-центры.

Название	Адрес	Площадь	Дата ввода в эксплуатацию	Класс
БЦ «URBAN»	Казань, Вахитовский район, Островского ул., д. 98	20 000 м2	2019	А
БЦ «КОРСТОН»	Казань, Вахитовский район, Николая Ершова ул., д. 1, к. А	32 200 м2	2013	А
БЦ «SUVAR PLAZA»	Казань, Вахитовский район, Спартаковская ул., д. 6	74 538 м2	2006	А
БЦ «BENCZEDI»	Казань, Вахитовский район, Спартаковская ул., д. 23	2 838 м2	2003	В
БЦ «БУЛАК»	Казань, Вахитовский район, Право-Булачная ул., д. 35/2	9 000 м2	2006	А
БЦ «RELITA»	Казань, Московский район, Декабристов ул., д. 85, к. Б	8 061 м2	2012	В
БЦ «OSTROVSKY»	Казань, Вахитовский район, Островского ул., д. 35	2 548 м2	2012	В
БЦ «NAUTILUS»	Казань, Ново-Савиновский район, Абсалямова ул., д. 36	2 788 м2	2016	В
БЦ «ПЕТЕРБУРГСКАЯ 37»	Казань, Вахитовский район, Петербургская ул., д. 37	2500 м2	2009	А
БЦ«РОДИНА»	Казань, Вахитовский район, Баумана ул., д. 44/8	25 000 м2	2005	А

[9] https://cremap.pro/kazan/
[10] https://kazan.cian.ru/
[11] https://delprof.ru/press-center/open-analytics/kommercheskaya-nedvizhimost-2021-kak-transformirovalsya-rynok-ofisnykh-i-torgovykh-pomeshcheniy/
[12] https://cre.ru/analytics/82665

1.4. Рынок торговой недвижимости в г. Казань[13]

Площадь качественных торговых центров в Казани составляет 931тыс.кв.м., арендопригодная площадь – 588тыс.кв.м[14].

Ко второму полугодию 2021 года обеспеченность качественными торговыми площадями в г. Казань достигла 453кв.м. на 1000 чел. [15], а по оценкам Knight Frank по итогам 2021 года обеспеченность города Казань торговыми площадями составила 387 кв.м. на 1000 жителей [11].

По оценке Colliers, на конец 2021 года город Казань занимает восьмое место среди городов-миллионников (за исключением Краснодара) по обеспеченности качественными торговыми площадями [10].

Наиболее посещаемые и популярные торговые центры Казани[16]

Таблица 2

Название торгового центра	Общая площадь, м2	Торговая площадь, м2	Фотография	Адрес	Дата ввода в эксплуатацию
ТРК «Казань Молл». (KazanMall)	138000	54000		ул. Павлюхина, 91	2020
ТК «Савиново»	30522	24000		пр. Ямашева, 93	2002
ТРЦ «Парк Хаус»	68000	47000		пр. Ямашева, 46/33	2006
ТРЦ «Южный»	78000	46800		пр. Победы, 91	2011
ТД «ЦУМ»	32700	17000		ул. Московская, 2	1978

[13] https://kazan.cian.ru/snyat-pomeshenie-v-torgovom-centre/
[14] https://idem-nn.ru/blog/news/novye-torgovye-tsentry-otkroyutsya-v-kazani/
[15] https://www.colliers.com/download-article?itemId=39723a19-c43b-439e-b7b0-08a5d5d489ef
[16] https://www.malls.ru/rus/malls/?city=31&space=&open=1&action=

Название торгового центра	Общая площадь, м2	Торговая площадь, м2	Фотография	Адрес	Дата ввода в эксплуатацию
ТЦ «Горки Парк»	38106	27000		ул. Рихарда Зорге, 11Б	2016
ТРЦ «Кольцо»	46800	23560		ул. Петербургская, 1	2006
ТРЦ «XL»	34326	20595		пр. Ямашева, 97	2009
ТЦ «Мега»	112500	91900		пр. Победы, 141	2004
Торгово-офисный комплекс «Сувар плаза»	33000	17400		ул. Спартаковская, 6	2006
ТРЦ «Тандем»	70000	43800		ул. Ибрагимова, 56	2005
ТЦ «Франт»	40000	10550		ул. Фучика, 90	2010
ТЦ «Республика»	31000	19575		ул. Петербургская, 9	2013

1.5. Рынок производственно-складской недвижимости в г. Казань[17]

Объем качественной складской недвижимости в Казани - 646тыс.кв.м[18].

По данным Colliers на рынке города Казань в 2021 году наблюдается 83,1 тыс.кв.м. спроса производственно-складской недвижимости; уровень вакантности производственно-складской недвижимости 3,5% [13]. Средние ставки аренды на качественные склады по городу Казань составили 4000 руб./кв.м. в год без НДС и OPEX, что соответствует 92% от среднероссийского показателя [13].

Крупному донскому производителю пищевой упаковки "Атлантис-Пак" (входит в "ГРУППУ АГРОКОМ") пришлось отказался от планов по организации производства колбасной оболочки в Алабуге, особой экономической зоне Татарстана. Причина - пандемия, а точнее, высокие риски заморозки проекта в связи с возможными локдаунами. Вместо Алабуги масштабный проект по расширению производства будет реализован на площадке принадлежащего "АГРОКОМУ" Ростовского завода гражданской авиации № 412 (РЗГА № 412). Общее собрание участников ООО "Атлантис-Пак Алабуга" приняло решение о ликвидации юрлица, ликвидатором назначен Игорь Переплетчиков (гендиректор донского "Атлантис-Пака"), об этом есть информация в "СПАРК-Интерфаксе". На официальном сайте особой экономической зоны "Алабуга" в списке действующих и готовящихся к запуску резидентов ПКФ "Атлантис-Пак" нет. Донской производитель пищевой упаковки собирался к 2022 году начать в Алабуге выпуск многослойной барьерной колбасной оболочки, объем инвестиций в проект должен был составить 2 млрд рублей. Об этом было объявлено в феврале 2020 года. В компании развитие производство в ОЭЗ Татарстана связывали как с выгодными условиями размещения, которые позволяют сэкономить на капвложениях, так и с логистической привлекательностью. (Город N, 05.09.21).

[17] https://kazan.cian.ru/kupit-pomeshenie-v-skladskom-komplekse/

[18] https://asninfo.ru/analytics/902-v-regionakh-rossii-zafiksirovan-istoricheskiy-rekord-sprosa-na-sklady-851-tys-kv-m