1. Набережные Челны

Обзор подготовлен на основе исследования, проведенного **ООО «Информ-оценка»**, с участием приглашенного эксперта из города Набережные Челны: **Насыровой К.М**. При составлении обзора использованы материалы открытых источников информации, в частности:

1. https://ru.wikipedia.org,
2. https://gks.ru,
3. http://chelny-arenda.ru/site/administrativnoe_delenie/;
4. https://cian.ru/;
5. https://www.malls.ru/.

1.1. Социально-экономическое описание[1]

Набережные Челны – город в Республике Татарстан России. Расположен на левом берегу реки Камы и Нижнекамского водохранилища, в 0,92тыс. км на восток от Москвы по прямой. Город республиканского значения, образует муниципальное образование город Набережные Челны со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе, административный центр Тукаевского района (сам город в район не входит). Имеется речное, железнодорожное, автомобильное сообщение, аэропорт (NBC). Крупный промышленный центр, главный город Нижнекамского территориально-производственного комплекса и Набережночелнинской агломерации. В городе расположен автогигант «КАМАЗ»[2].

Административное деление[3]

Город Набережные Челны разделен на три района: Комсомольский, Центральный и Автозаводский; границы районов муниципального образования города Набережные Челны определены согласно решению Городского Совета Муниципального образования города Набережные Челны «О делении территории города Набережные Челны» на территориальные единицы и установлении границ районов города.

По устоявшейся традиции в Набережных Челнах жилые микрорайоны называются комплексами. В городе на данный момент действует двойная адресации: каждый дом имеет номер по улице (этот адрес записывается в графе регистрации в паспорте) и так называемый строительный адрес «по комплексу». Это название сохранилось со времени строительства, когда каждым микрорайоном занималась отдельная строительная бригада, строившая одновременно несколько жилых домов и зданий инфраструктуры - т.е. полноценный жилой комплекс. Жители города пользуются адресами «по комплексу».

В Комсомольский район входят посёлки ГЭС, ЗЯБ, Сидоровка, Орловка, Элеваторная гора. Район «Замелекесье», Суровка, 32 и 62 комплексы, БСИ, Энергорайон;

В Центральный район входят 1-8, 11-19, 31, 36-45, 56, 58, 59 комплексы, Медгородок, промышленные и коммунальные объекты, расположенные к юго-западу от автодороги № 2;

В Автозаводский район входят 20, 22-30, 46-54 комплексы, 50А, 66, 67А, 68, 70А, 71 районы малоэтажной жилой застройки, промышленные и коммунальные объекты, расположенные к северо-востоку от автодороги № 2, Тогаевский карьер.

Демография[4]

---

[1] https://ru.wikipedia.org
[2] https://rtvi.com/wiki/city_naberezhnye-chelny/
[3] http://chelny-arenda.ru/site/administrativnoe_delenie/
[4] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl_MO_Site_01-01-2021.xlsx

Численность постоянного населения в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 532074 человек, что меньше на 0.33% уровня 2020 года.

Уровень заработной платы[5]

Среднемесячная заработная плата в среднем за первые 3 месяца 2021 года составила 40263 рублей (106.6% к соответствующему периоду предыдущего года).

Рис. 1. Динамика численности населения.

Рис. 2. Динамика средней заработной платы. *(* оценка средней заработной платы за 3 месяца 2021 года)*

Привлечение инвестиций[6]

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по субъекту Республика Татарстан по итогам 3 месяцев 2021 года составил 103.4 млрд. рублей (109.5% к соответствующему периоду предыдущего года).

Строительство[7]

В январе-апреле 2021 года на территории субъекта введено в эксплуатацию 1022.2 тыс. кв.м жилья (108.9% к соответствующему периоду 2020 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[8]:

Суварстроит, Республика Татарстан;

Унистрой, Республика Татарстан;

СМУ-88, Республика Татарстан;

---

[5] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/wh2stUhI/t2.xlsx

[6] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/XRTXfLUx/inv-reg21.xls

[7] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OfeLLlCY/jil-dom-oper.xls

[8] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/respublika-tatarstan-tatarstan?topType=0&date=210601

ГК Ак Барс Дом, Республика Татарстан;

Фонд РТ по защите прав граждан-участников долевого строительства, Республика Татарстан;

ГК Профит, Республика Татарстан;

ДОМКОР, Республика Татарстан;

ГК КамаСтройИнвест, Республика;

АНГ-Холдинг, Республика Татарстан;

ГК РОСТ, Республика Татарстан.

1.1. Рынок офисной недвижимости в г. Набережные Челны

В городе не представлены офисные центры класса «А». Лучший бизнес-центр города «2.18» является победителем CRE AWARDS 2010 в номинации «Лучший Бизнес-Центр класса 'В'»[9].

К крупнейшим наиболее качественным бизнес центрам можно отнести следующие:

Таблица 1

Название	Адрес	Класс	GBA, м^2
БЦ «2-18»	пр-т Хасана Туфана, 12	В+	18 900
БЦ «Дирекция К»	пр-т Мусы Джалиля, 29/2	В	4 924
Офисный центр ИТ-парка	ул. Машиностроительная, 91	В	12 000

Новое строительство.

Активное новое строительство сектора офисной недвижимости в городе не ведётся.

В опубликованной на сайте города Набережные Челны информации о разрешениях на строительство и ввод в эксплуатацию[10] данные представлены только за 2020 г.

Доступные для покупки коммерческие помещения на первых этажах есть в микрорайонах «Просторы» в 63-м комплексе, «Дружный» в Замелекесье, «Красные Челны» на Сармановском тракте, «Тюльпан» на проспекте Мусы Джалиля, «Янтарный» рядом с парком Победы[11].

Уровень вакантных площадей. Вакантные офисные помещения по городу составили порядка 28тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 30тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число офисных площадей предлагается в Центральном районе.

[9] https://bcinform.ru/naberezhnyye-chelny/2-18.html

[10] http://nabchelny.ru/company/page/195/2956

[11] https://chelny-biz.ru/partners/386525/

Рис. 5. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды офисных помещений преобладают объекты площадей менее 50 кв.м.(49%), в сегменте продажи - помещения 50-150 кв.м.(43%). Меньше всего предложений в продаже с площадью более 1000 кв.м (3%) , и в аренде – 300-500 кв.м. (3%).

Рис. 6. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Рис. 7. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Средние цена продажи и ставка аренды офисных помещений

По результатам мониторинга текущих предложений в 1 полугодии 2021 года половина арендных ставок на офисные помещения города находилась в диапазоне 0,3..0,52тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 30..57тыс.руб./кв. м.

Рис. 8. *Источник: исследования эксперта*

Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки офисных площадей наблюдается в Комсомольском районе города, максимальное было зафиксировано в Автозаводском районе.

Тенденции и прогнозы

Высвободилось и предлагается в аренду множество объектов площадью менее 50кв.м. Возможно, этот формат стал менее востребованным при невозвращении малых фирм из «удалёнки» в офисы. Предполагается, что такая ситуация сохранится.

1.2. Рынок торговой недвижимости в г. Набережные Челны

Большая часть арендаторов площадей торговых центров переориентировалась на интернет-торговлю. Формат торговли зачастую использует площади с изменением потребности в функции «шоу-рум» на «склад».

Наиболее посещаемые и популярные торговые центры Набережных Челнов [12]

Таблица 2

Название торгового центра	Общая площадь, м²	Торговая площадь, м²	Фотография	Адрес	Дата ввода в эксплуатацию
ТЦ «Омега»	38 000	30 000		пр. Сююмбике, 2/19	2007
ТРЦ «Торговый квартал»	40 000	24 100		пр. Мира, 3	2007

[12] Источник данных: https://www.malls.ru/

ТРЦ «Тулпар»	16 100	н/д		Московский пр-т, 128А	2013
ТРЦ «Sunrise City»	35 000	23 000		пр. Сююмбике, 40	2016
ТОК «Сити Молл»	20 000	н/д		пр. Чулман, 89/57	2012

Новое строительство.

В опубликованной на сайте города Набережные Челны информации о разрешениях на строительство и ввод в эксплуатацию[13] данные представлены только за 2020 г.

Уровень вакантных площадей. Вакантные торговые помещения по городу составили порядка 18тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 14тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число торговых площадей предлагается в Центральном районе.

Рис. 9. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды торговых помещений преобладают объекты площадей 50-150кв.м.(32%), в сегменте продажи - помещения 50-150кв.м.(36%). Меньше всего предложений в продаже с площадью более 1000 кв.м (5%) , и в аренде – 300-500 кв.м. (5%).

[13] http://nabchelny.ru/company/page/195/2956

Рис. 10. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Рис. 11. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Средние цена продажи и ставка аренды торговых помещений

По результатам мониторинга текущих предложений в 1 полугодии 2021 года половина арендных ставок на торговые помещения города находилась в диапазоне 0,5..0,86тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 31..72тыс.руб./кв. м.

На рисунке ниже представлены диаграмма цен и арендных ставок в зависимости от района города.

Рис. 12. *Источник: исследования автора*

Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки торговых площадей наблюдается в Комсомольском районе города, максимальное было зафиксировано в Автозаводском районе.

Тенденции и прогнозы

Высвобождается множество объектов площадью 50-150кв.м. Их использовали субъекты, перешедшие на формат интернет-торговли. Предполагается, что эта тенденция сохранится.

1.3. Рынок производственно-складской недвижимости в г. Набережные Челны

Производственный комплекс города работает на поддержание производства средств передвижения, и в этом секторе не наблюдается спадов.

Новое строительство.

В опубликованной на сайте города Набережные Челны информации о разрешениях на строительство и ввод в эксплуатацию[14] данные представлены только за 2020 г.

Уровень вакантных площадей. Вакантные производственно-складские помещения по городу составили порядка 44тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 200тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число производственно-складских площадей предлагается в Комсомольском районе.

Рис. 13. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды производственно-складских помещений преобладают объекты площадей менее 500кв.м.(66%), в сегменте продажи - помещения более 3000 кв.м.(31%). Меньше всего предложений в продаже с площадью 500-1000 кв.м (16%) , и в аренде – более 3000 кв.м. (2%).

[14] http://nabchelny.ru/company/page/195/2956

Рис. 14. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Рис. 15. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Средние цена продажи и ставка аренды производственно-складских помещений

По результатам мониторинга текущих предложений в 1 полугодии 2021 года половина арендных ставок на производственно-складские помещения города находилась в диапазоне 0,1..0,25тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 8..22тыс.руб./кв. м.

На рисунке ниже представлены диаграмма цен и арендных ставок в зависимости от района города.

Рис. 16. *Источник: исследования автора*

Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки производственно-складских площадей наблюдается в комсомольском районе города, максимальное было зафиксировано в Автозаводском районе.

Тенденции и прогнозы

Производственные процессы обеспечения выпуска автотехники достаточно сильно взаимосвязаны и это накладывает отпечаток на низкую зависимость от сиюминутных

колебаний спроса. Недвижимость, используемая в этих процессах стабильно пользуется спросом, без сильных скачков. Как предполагается, в этом секторе не предвидится колебаний в ближайшее время.