



## **Обзор рынка торговых центров г. Брянск.**

**IV квартал 2010 г.**

## ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ Г. БРЯНСК

Брянск — административный центр Брянской области и Брянского района. Расстояние от Москвы — около 380 км. На 1 января 2010, население города составляло 425,2 тысяч человек (41-е место среди городов России).

Брянск разделён на четыре городских района: Бежицкий (включает посёлок Радица-Крыловка), Володарский (включает посёлок Большое Полпино), Советский, Фокинский (включает посёлок городского типа Белые Берега).

Брянск — крупный железнодорожный узел: через город проходят линии на Москву, Киев, Харьков, Гомель, Смоленск, Орёл и Вязьму, по которым осуществляются пассажирские и грузовые перевозки. Развязка стратегических и международных автотрасс: М3 Москва—Киев, М13 Брянск—Новозыбков—граница Республики Беларусь—(Кобрин), А141 Орёл—Рославль—Рудня). Через Брянск пролегал «нефтепровод Дружба», газопроводы Дашава — Москва, Шебелинка — Москва. В городе расположен железнодорожный вокзал «Брянск I», автобусный вокзал и автобусная станция в Бежице. Внутренние пассажирские перевозки осуществляются маршрутными такси, троллейбусами на 27 маршрутах, автобусами на 36 маршрутах, а также пригородными электропоездами и автомоторисами.

Одним из главных источников занятости населения является потребительский рынок. В сфере торговли, общественного питания и бытового обслуживания занят каждый пятый горожанин от экономически активного населения. По состоянию на 1 января 2010 года потребительский рынок и сферу услуг города представляют 5617 хозяйствующих субъекта. В 2009 году был открыт и реконструирован 81 объект розничной торговли и общественного питания.

Общий объем розничного товарооборота крупных и средних предприятий всех видов экономической деятельности за 2009 год незначительно снизился в сравнении с 2008 годом - на 2,4 % в сопоставимых ценах и составил 13,4 млрд. руб. В общем объеме товарооборота Брянской области товарооборот по городу Брянску составил более 62,7 %. На темпах роста оборота розничной торговли сказались снижение покупательной способности населения, вызванное последствиями финансового кризиса. Существенно снизились темпы роста оборота общественного питания - на 58,7 % по сравнению с 2008 годом. Торговля по-прежнему остается важнейшей сферой жизнеобеспечения населения, с богатой конкурентной средой, высокой предпринимательской и инвестиционной активностью.

Объем работ, выполненный крупными и средними строительными организациями по виду деятельности «Строительство» в 2009 году, составил 2,6 млрд. рублей, 97,4 % к уровню 2008 года. Доля капитальных вложений города в объеме строительных работ по области составляет 76 %.

В 2009 году в городе Брянске сдано в эксплуатацию 3166 квартир общей площадью 222 140 кв.м, это 108,5 % к уровню 2008 года.

Размер среднемесячной заработной платы в 2009 году составил 14 097,7 руб. при темпе роста 107,8 %. Наибольшая среднемесячная заработная плата в этот период сложилась в организациях финансовой деятельности – 31514,3 руб., на предприятиях транспорта и связи – 20 014,6 руб.; на предприятиях строительства – 15 514,5 руб.

Инвестиционный поток в экономику города Брянска за январь-сентябрь 2010 года составил 5 247,8 млн. рублей (за аналогичный период 2009 года - 4 279,4 млн. рублей), из них собственные средства предприятий – 1 777,8 млн. рублей, привлеченные средства – 3 469,9 млн. рублей.

Основным источником инвестиций являются привлеченные средства, их доля в общем объеме инвестиций занимает 66%.

Доля города Брянска в общем объеме инвестиций по Брянской области за период январь-сентябрь 2010 года составила 33 %.

В январе-сентябре 2010 в экономику города Брянска поступило иностранных инвестиций в сумме 10,6 млн. долларов (за аналогичный период 2009 года – 19,3 млн. долларов). В структуре поступившего иностранного капитала прямые инвестиции – 12,7%, прочие инвестиции – 87,3%. Доля города Брянска в общем объеме иностранных инвестиций по Брянской области составила – 64,7%.

Основная страна-инвестор – Беларусь. На долю республики Беларусь приходится 49,5% общего объема поступивших инвестиций.

Среди стран-инвесторов – Кипр, Молдова, Украина, Австрия, Казахстан, Турция.

Основная доля иностранных инвестиций (62,8%) направлена в оптовую и розничную торговлю; ремонт автотранспортных средств, бытовых изделий.

В минувшем (2010) году наметились позитивные тенденции в демографических показателях. Так, уровень рождаемости на 1000 человек населения увеличился на 2,7 %, показатель смертности снизился на 5 %, на 26,2 % снизилась естественная убыль населения. Число прибывших в город в 2009 году составляет 4825 человек, выбывших – 6231, миграционная убыль - 1406 человек. Численность постоянного населения города на начало 2010 года насчитывает 427,4 тысяч человек. По сравнению с прошлым годом численность постоянного населения города в целом уменьшилась на 0,7 %.

Рынок торговых центров города Брянск, как и большинство региональных рынков коммерческой недвижимости в России переживает этап медленной стабилизации после разрушительного воздействия кризиса 2008 г. Девелоперы не успевшие реализовать свои проекты до 2008 г. переоценивают целесообразность вложений в регионы, многие проекты остаются замороженными, ряд перешли в статус отмененных. Основными арендаторами торговых площадей остаются небольшие местные компании и локальные продуктовые сети, брендовые товары представлены в небольшом количестве и в основном продаются по франшизе, либо без оформления официального представительства. Несмотря на сложную экономическую ситуацию в Брянске, за истекшие два года ввелись в эксплуатацию новые объекты, модернизировались старые, открывались новые торговые предприятия.

В настоящее время в Брянске функционируют 26 отдельностоящих зданий подпадающих под определение торгового центра или многофункционального здания с площадью торговой функции более 1 000 кв.м, общая торговая площадь всех торговых центров Брянска составляет 264 821 кв.м, что в пересчете на население города дает среднюю обеспеченность в 623 кв.м на 1 000 жителей. Наиболее качественные торговые центры города представлены в таблице.

**Таблица. Наиболее качественные торговые центры, Брянск, 2011 г., LCMC**

№	Наименование	Адрес	Район	Общая площадь, кв.м	Торговая пл., кв.м
1	ТРЦ Тимошковых	Красноармейская ул., 71	Советский	48 000	48 000
2	БУМ Сити	ул. 3-го Интернационала, 8	Бежицкий	31 500	31 500
3	Линия-3	ул. Ульянова, 3	Бежицкий	26 000	26 000
4	Линия-1	ул. Брянского фронта, 2	Советский	15 000	15 000
5	Линия-2	Московский пр., 4	Фокинский	15 000	15 000
6	METRO cash&carry	Московский пр., 1Д	Фокинский	12 000	12 000
7	Калита Град	Ульянова/Бурова	Бежицкий	7 000	7 000
	<b>Итого</b>				<b>154 500</b>

Общая торговая площадь наиболее качественных объектов составляет 154 500 кв.м.

В ближайшие два года существенного роста объема предложения на рынке торговых помещений в торговых центрах Брянска не прогнозируется, это связано, прежде всего, с тем, что большая часть проектов запущенных в производство в «докризисные» годы в 2007 – 2008 гг. в настоящее время либо завершена, либо отменена. В последние 2 года - во второй половине в 2009 и в 2010 г. новые проекты торговой недвижимости запускались лишь эпизодически. И, таким образом, в соответствии с длительностью цикла строительства типичного торгового объекта (18 – 36 мес.) в 2011 – 2012 гг. возможно завершение лишь одного в настоящее время реально запущенного проекта – ТЦ «Европа» в составе комплексного освоения территории бывшего гидропарка в Володарском районе. Данный торговый центр ориентировочной площадью до 15 000 кв.м станет первым крупным торговым объектом в Володарском районе города, небольшая численность населения которого (менее 50 000 чел.) и относительная удаленность от остальных районов останавливали девелоперов от экспансии.

Арендные ставки в торговых центрах г. Брянска начисляются в рублях. В ставку аренды, как правило входят коммунальные платежи и эксплуатационные расходы, НДС чаще всего не начисляется (арендодатель работает по упрощенной системе налогообложения), электроэнергия оплачивается по счетчику. В ряде случаев существуют дополнительные сезонные платежи – в ТЦ «Мельница» 40 руб./кв.м/мес. за уборку снега с территории парковки, в ТРЦ «Тимошковых» 70 руб./кв.м/мес. – отопление.

Арендные ставки на торговые площади в торговых центрах г. Брянск колеблются от 400 руб./кв.м/мес. до 3 500 руб./кв.м/мес, в зависимости от класса помещения, его местоположения и расположения в торговом центре.

Основу спроса на рынке торговых площадей в торговых центрах г. Брянск составляют местные компании.

В связи с зачаточным состоянием развития торговых центров основной товароборот приходится на зону street-retail.

Одним из значительных факторов при выборе арендатором торгового центра является его местоположение. Расположение в общественно-историческом центре, близость к администрации города – неоспоримые плюсы в функционировании торгового центра на данном этапе развития рынка.

Наиболее востребованными являются помещения по 30-50 кв.м, помещения большей площади чаще всего занимают местные, региональные и федеральные сети.

Практически во всех торговых объектах г. Брянска наблюдалось наличие свободных помещений. На момент проведения исследования в г. Брянск основными арендаторами являлись локальные торговые предприятия.

Среди продуктовых сетей присутствовали как местные представители – сеть «Журавли», компании «Варяг», так и федеральные операторы: «Магнит», «Линия».

Магазины бытовой техники и электроники представлены федеральными сетями «М.видео», «Эльдорадо», «Техносила».

Спортивные товары представлены как монобрендовыми магазинами – «Columbia Sportswear Company», «Adidas», «Nike», так и региональным оператором формата супермаркет «Спортландия», а также магазином сети «Триал Спорт».

Из монобрендовых сетей одежды на рынке г. Брянск присутствуют «Savage», «BGN», «Твоё», «Motor», «Mango», «NafNaf», «InCity», «Vefree» и др.

Среди федеральных ритейлеров сотовой связи присутствуют компании: «DIXIS», «Евросеть», «Связной».

Товары для дома представлены региональным оператором «Уютterra».

Также на рынке г. Брянск присутствует оператор косметики и парфюмерии: «Л'Этуаль» и ювелирная сеть «Адамас».

На момент проведения исследования в торговых центрах г. Брянск отсутствовали сетевые операторы сферы развлечений и общественного питания.

**LONDON CONSULTING & MANAGEMENT COMPANY**

London Consulting & Management Company | LCMC работает на российском рынке с начала 2005 года, предоставляя своим клиентам и бизнес-партнерам услуги в сфере консалтинга, сопровождения проектов, брокериджа, доверительного управления и эксплуатации коммерческой недвижимости. Являясь, прежде всего, практиками управления недвижимостью, специалисты компании рассматривают проект на всех стадиях реализации с точки зрения его финального состояния, предполагающего стабильную, долгосрочную доходность и оптимальные эксплуатационные характеристики. На большинстве проектов компания выступает в роли не только консультанта, но и сопровождает строительство, с целью реализации разработанных концепций без искажений. По значительной части проектов контракты, заключенные компанией, предполагают и последующее управление объектами.

В составе компании работают профессионалы, имеющие большой опыт управления объектами недвижимости, маркетологи, аналитики и финансисты высокого уровня. Специалисты LCMC являются постоянными участниками отраслевых конференций, содействуя повышению уровня профессионализма всего рынка коммерческой недвижимости России.

Регулярно проводя маркетинговые исследования рынка, мы обладаем полной информацией о региональных рынках коммерческой недвижимости и формируем прогнозы на ближайшие несколько лет.

London Consulting & Management Company,  
Россия, 191036, Санкт-Петербург,  
Невский пр., 105  
т./ф. +7 (812) 647 00 24  
[www.lcmc.ru](http://www.lcmc.ru)