



LCMC / London Consulting
Management Company

Обзор

**ПО ИССЛЕДОВАНИЮ РЫНКА
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
в секторе бизнес-центров
г. Брянск.**

Подготовлен: сентябрь, 2010 г.



ОБЗОР РЫНКА БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ

Брянск

Брянск – административный центр Брянской области, расположенной на границе с республикой Беларусь. Численность населения на конец 2008 г. – 430 200 человек. Среднемесячная заработная плата по данным территориального государственного органа статистики Брянска на 31.12.08 составила 13 055 руб./мес. Для сравнения, среднемесячная заработная плата в 2007 г. составляла 11 312 руб./мес. (прирост составил 15,4%).

Важнейшим фактором экономического роста является привлечение дополнительных инвестиций. В 2008 году инвестиции в основной капитал по крупным и средним предприятиям и организациям, включая индивидуальное жилищное строительство, составили порядка 9 244,4 млн. руб., что на 16,4% больше, чем в 2007 году.

В общей экономике города так же наблюдается ряд положительных тенденций. Оборот розничной торговли по итогам 2008 года составил 12,2 млрд.руб. Торговля является важнейшей сферой жизнеобеспечения населения, с богатой конкурентной средой, высокой предпринимательской и инвестиционной активностью. В ней занято свыше 40 тыс. человек, большую часть из которых составляют индивидуальные предприниматели.

По объемам инвестиций в основной капитал, рассчитанным на 1000 человек населения, Брянск занимает 10 место среди городов Центрального Федерального округа.

Сегодня на территории Брянской области действует более 500 предприятий с участием иностранного капитала. Больше трети из них — с инвестициями из Белоруссии и Украины, что объясняется близостью региона к этим государствам.

В целом, Брянск можно охарактеризовать как промышленный город. По итогам 2008 г., численность населения, занятого в промышленности, составила порядка 10%, что в целом является довольно высоким показателем и также говорит о недостаточной развитости бизнеса и предпринимательства в городе и о высоком его потенциале. Объем реализации промышленной продукции за 2008 год составил 37 534,6 млн.руб.

Общая численность населения, по информации Администрации города Брянск, составляет 430 200 человек. Демографическое развитие продолжает оставаться серьезным барьером экономического роста. По-прежнему наблюдается отрицательная динамика численности населения.

Рынок бизнес-центров

Рынок офисной недвижимости г. Брянск не преодолел начальный этап своего развития и находится в стадии постепенного становления и стагнации. Сегмент отдельностоящих зданий бизнес-центров новой постройки практически отсутствует. Наибольший всплеск активности по вводу в эксплуатацию новых объектов офисного назначения пришелся на 2007-2008 гг. Большая часть помещений, сдаваемых в аренду, предлагается либо в административных зданиях, либо в действующих или перепрофилированных НИИ и непромышленных зданиях промышленных предприятий советской постройки, либо во встроено-пристроенных помещениях, выведенных на рынок офисной недвижимости без глубокой реконструкции.

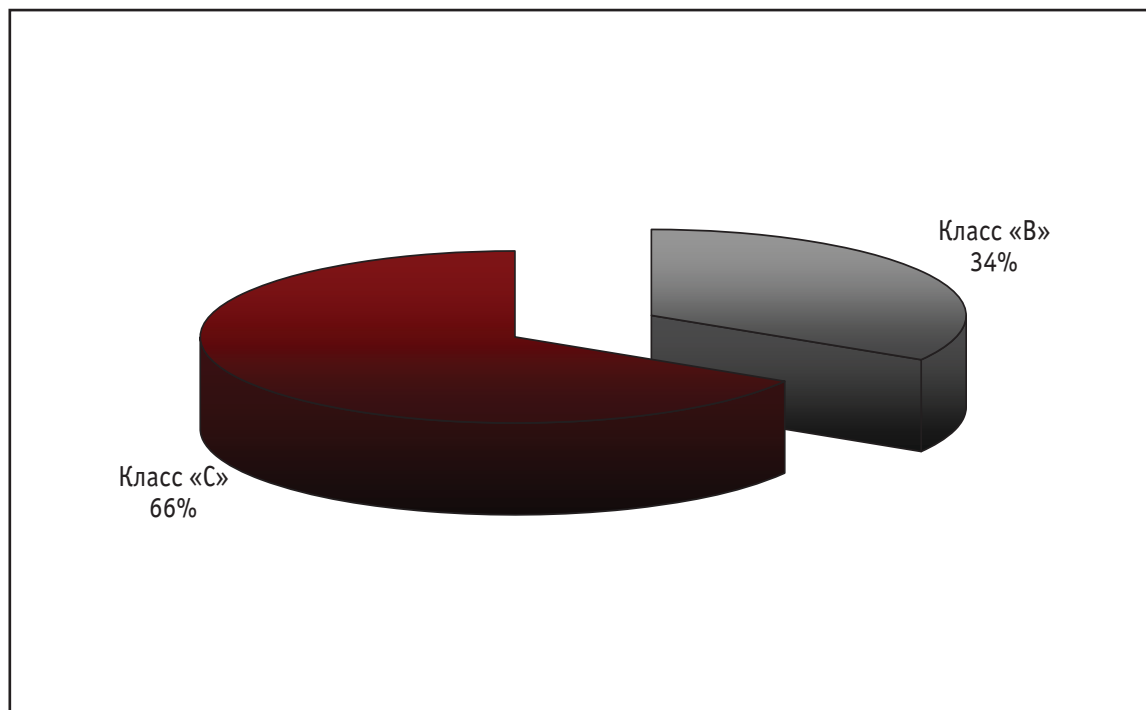
Специалисты LCMC выделили 11 зданий площадью от 1 000 кв.м, которые предлагают качественные офисные помещения классов «В» и «С», класс «А» отсутствует.

Общий объем предложения офисных помещений во всех бизнес-центрах г. Брянск в сентябре 2009 г. оценивается на уровне 72 030 кв.м, при этом на долю наиболее качественного предложения приходится 35 300 кв.м (бизнес-центры классов «В» и «С»).

Структура рынка бизнес-центров по классам представлена на диаграмме.



ДИАГРАММА СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ ПО КЛАССАМ, СЕНТЯБРЬ 2009 г., г. БРЯНСК, LCMC, %



Наибольшая концентрация качественных объектов наблюдается в историческом и деловом центре города - Советском административном районе. Из 11 наиболее качественных объектов 7 объектов расположены в Советском районе.

За последние несколько лет ситуация в сегменте качественных офисных помещений не претерпевала кардинальных изменений. На рынок не было выведено ни одного крупного объекта (более 10 000 кв.м), не было всплесков активности в строительстве и редевелопменте территорий под офисные объекты. Самым продуктивным в этом отношении был 2008 год, в течение которого было открыто 3 объекта: бизнес-центр на ул. Болховской, 73, торгово-офисный центр «Бизнес Холл» на ул. Бежицкой, 280, и бизнес-центр на ул. Фокина 4-6, который в 2009 году был полностью отдан для размещения арбитражного суда г. Брянска и, соответственно, выбыл из открытого рынка.

При этом необходимо отметить качественные улучшения в проводимых строительно-монтажных работах по строительству объектов, улучшения в качестве отделки офисных помещений, также девелоперы и инвесторы бизнес-центров большее внимание начинают уделять имиджу объектов и, в частности, размещению в них объектов общественного питания, дополнительной инфраструктуры и расширению общего спектра услуг для арендаторов.

В настоящий момент можно с уверенностью прогнозировать замораживание всех проектов строительства офисных объектов, находящихся на стадии проектирования либо начальной фазе строительства, в связи со значительным падением спроса на качественные офисы и большим количеством вакантных мест во всех действующих офисных объектах.

Сохранится весомая доля класса «D» за счет предложения конкурентоспособных цен, что для большинства местных компаний остается определяющим фактором.

В прогнозе развития рынка офисных объектов учитывались бизнес-центры, информация о которых была размещена в открытых источниках. Хотелось бы отметить практически полное отсутствие данных о масштабных проектах бизнес-центров, находящихся на стадии «идей» (наличие подобной информации свойственно почти всем крупным региональным центрам), что свидетельствует об отсутствии интереса крупных девелоперов к



офисной недвижимости г. Брянска и в некоторой степени характеризует рынок, находящийся в самом начале пути своего становления.

2009 - 2010 гг. не станут переломными в истории развития рынка офисных помещений в бизнес-центрах г. Брянск, на рынке нет информации о вводе в эксплуатацию крупных офисных центров высокого класса. Основная доля предложения по-прежнему будет преобладать в классе «D», также будет наращивать свою долю класс «C».

Объем ввода качественных офисных площадей в бизнес-центрах в 2009-2010 гг. составит 4 500 кв.м, прирост объема предложения по отношению к началу года составит 7%.



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