



LCMC / London Consulting
Management Company

Обзор

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

Подготовлен: сентябрь, 2009 г.



ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВЫХ 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 торговых центров города Брянск находится на начальной стадии развития. Основными арендаторами торговых площадей являются небольшие местные компании и локальные продуктовые сети, брендовые товары представлены в небольшом количестве и в основном продаются по франшизе. На момент проведения исследования в городе не было ни одного объекта с развлекательной функцией, также ни в одном объекте не представлена зона фуд-корта, парковочный индекс торговых центров не соответствует минимальным требованиям, предъявляемым к столичным аналогам.

В таблице представлены наиболее качественные торговые объекты Брянска.



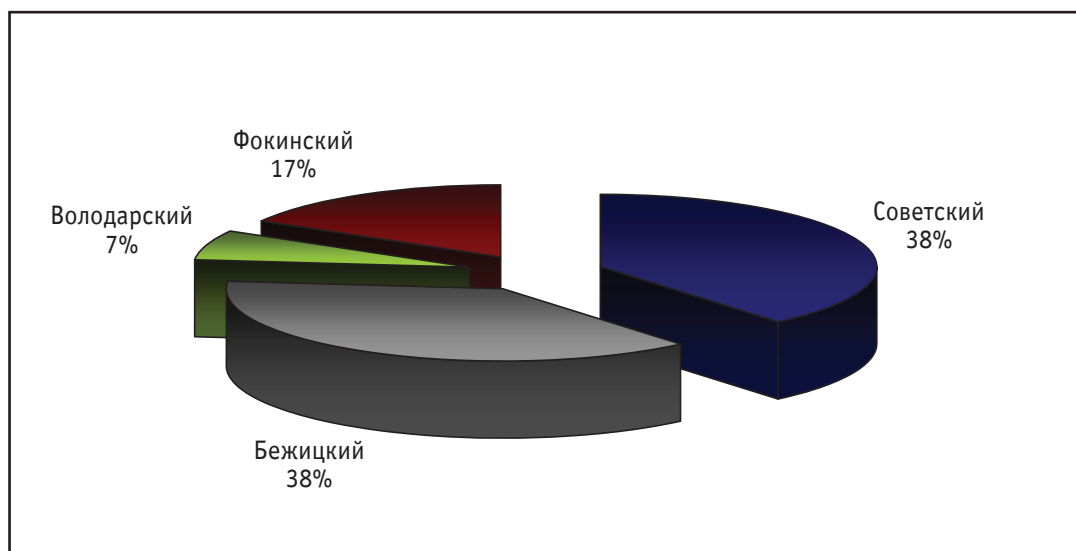
ТАБЛИЦА. КАЧЕСТВЕННЫЕ ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ, Г. БРЯНСК, СЕНТЯБРЬ 2009 Г., LCMC

№	Торговый центр	Адрес	Класс	Год ввода в эксплуатацию	Площадь общая, кв.м	Площадь торговая, кв.м
1	БУМ сити	ул. 3-го Интернационала, 8	Суперрегиональный	1990, 2009	44 300	44 300
2	Таксопарк	Красноармейская ул. 128	Региональный	2007	8 600	8 600
Итого					52 900	52 900

Общая торговая площадь объектов этой группы составляет 52 900 кв.м. Специалисты LCMC выделяют также 10 торговых объектов, относящихся ко второй группе качества, их общая торговая площадь составляет 89 000 кв.м. Еще 19 объектов торговой недвижимости, наиболее крупные из которых - торговый дом «Тимошковых», а также торговый центр «МБ-Свенская ярмарка» относятся к третьей группе качества их общая торговая площадь составила 69 970 кв.м. Общая торговая площадь всех качественных торговых центров Брянска составляет 211 870 кв.м.

На момент проведения исследования наиболее обеспеченными по количеству торговых центров являлись Советский и Бежицкий районы – по 38 %, в Фокинском – 17%, в Володарском - 7%, от общего количества торговых площадей в торговых центрах города.

ДИАГРАММА ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВУЮЩИХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ, Г. БРЯНСК, СЕНТЯБРЬ 2009 Г., LCMC, %



Таким образом, можно отметить, что в городе сложилась ситуация, когда в двух крупнейших районах города (Советском и Бежицком) сосредоточено более 75% всех качественных торговых центров города. Это свидетельствует о неравномерности развития рынка и дефиците качественной торговли в остальных двух районах (Володарском и Фокинском).

Начиная с 2005 года, наблюдается стабильный рост объемов ввода в эксплуатацию качественных торговых объектов, который в 2008 году достиг своего пика. В этот период на рынок вышли 5 новых торговых объектов, а также дополнительная очередь старого, общая площадь ввода составила 51 500 кв.м, таким образом на начало 2009 года объем предложения торговых площадей г. Брянск оценивался в 159 170 кв.м.



В ближайшие два года рост ввода в эксплуатацию качественных объектов торговой недвижимости практически прекратится. Все крупнейшие проекты были заморожены в связи со многими факторами: как финансовыми проблемами самих девелоперов, так и по причине высокой стоимости заемных средств, а также из-за сворачивания программ развития ритейлеров и снижения потребительского спроса. В ближайшее время введутся в эксплуатацию лишь те проекты, реализация которых началась давно и подходит к завершающей стадии.

В ближайшее время ожидается открытие ряда торговых центров, общий прирост торговых площадей на конец года составит 89 430 кв.м (с учетом уже открытых в 2009 г. торговых центров, таких как Мельница, Metro cash&carry, Домино), общий объем предложения по итогам 2009 года составит 248 600 кв.м.

Арендные ставки на торговые площади в торговых центрах г. Брянск колеблются от 200 до 2 000 руб./кв.м/мес. (в августе 2008 г. диапазон арендных ставок в торговых центрах составлял от 400 до 3 500 руб./кв.м/мес.) в зависимости от класса помещения, его местоположения и расположения в торговом центре.



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