



**Intesco  
Research  
Group**

# АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ



**МОСКВА 2010**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

### МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

### СПИСОК ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ, ТАБЛИЦ И СХЕМ

### 1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

- 1.1. Основные показатели
- 1.2. Органы власти
- 1.3. Население
- 1.4. Уровень жизни
- 1.5. Экономика
- 1.6. Транспортная система города

### 2. ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

### 3. РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

- 3.1. Спрос и предложение
- 3.2. Ценовая ситуация

### 4. РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО И ДАЧНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

- 4.1. Спрос и предложение
- 4.2. Ценовая ситуация

### 5. РЫНОК ГАРАЖЕЙ, АВТОСТОЯНОК И ПАРКИНГОВ БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

- 5.1. Спрос и предложение
- 5.2. Ценовая ситуация

### 6. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

#### 6.1. Торговая недвижимость

*Спрос и предложение*

*Ценовая ситуация*

#### 6.2. Офисная недвижимость

*Спрос и предложение*

*Ценовая ситуация*

#### 6.3. Производственно-складская недвижимость

**Анализ рынка недвижимости Брянской области**

*Спрос и предложение*

*Ценовая ситуация*

**7. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP**

# МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

**Объект исследования:**

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

**Цель исследования:**

ОЦЕНКА СОСТОЯНИЯ РЫНКА И ПРОГНОЗ ЕГО РАЗВИТИЯ

**Регион исследования:**

БРЯСНКАЯ ОБЛАСТЬ

Г. БРЯНСК

**Основные блоки исследования:**

ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО И ДАЧНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

РЫНОК ГАРАЖЕЙ, АВТОСТОЯНОК И ПАРКИНГОВ БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

**Рынок сегментирован по:**

ВИДУ НЕДВИЖИМОСТИ

**Выдержки из исследования:**

В 2009 году в Брянской области объемы строительства жилья не снизились и превысили прошлогодние. По данным территориальной службы статистики, в Брянской области с января по ноябрь 2009 года построено \*\*\* домов (\*\*\*) квартир) общей площадью 236 509 кв. м (в том числе индивидуальное строительство \*\*\* кв. м.)

На брянском рынке недвижимости в первом полугодии 2009 года наблюдалась та же картина, что и на общероссийском — неуклонное удешевление жилья и коммерческой недвижимости. За период кризиса 2008 – 2009 гг. цены на квартиры в Брянской области снизились на \*\*\*%.

Рынок коммерческой недвижимости Брянской области в целом является среднеразвитым, но основная активность по-прежнему приходится на сегмент недвижимости старой постройки. Основная концентрация офисной, торговой и

## Анализ рынка недвижимости Брянской области

производственно-складской недвижимости приходится на административный центр – г. Брянск.

По данным госземучета земельный фонд Брянской области составляет \*\*\* тыс. га. Большая часть территории области занята категорией земель сельхозназначения – \*\*\* тыс. га (66,1%). Земли поселений занимают \*\*\* тыс. га (\*\*\*%). Земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения – \*\*\* тыс. га (1,1%), земли особо охраняемых территорий – \*\*\* тыс. га (\*\*\*%), земли лесного фонда составляют \*\*\* тыс. га (24,3%), земли водного фонда – \*\*\* тыс. га (\*\*\*%), земли запаса занимают \*\*\* тыс. га (\*\*\*%).

Стоимость 1 кв. м гаража в черте населённых пунктов колеблется от \*\*\* до \*\*\* руб. Существенная вариация объясняется тем, что в условиях низкой информированности субъектов и неразвитого рынка ценообразование часто становится хаотичным. Вместе с тем, серьёзное влияние на цены машиномест оказывают физические характеристики объектов автостоянок, а также местоположение. Цена квадратного метра гаражей за период кризиса 2008 – 2009 гг. снизилась примерно на \*\*\*, а в некоторых случаях более \*\*%.

### **Источники информации, используемые в исследовании:**

Федеральная служба государственной статистики

Министерство экономического развития

Оценки экспертов отрасли

Отчеты о розничных продажах

Материалы основных игроков отрасли

Отраслевые печатные и электронные издания

**В исследовании приводится 13 графиков, 3 диаграммы, 3 таблицы и 1 схема.**

## **СПИСОК ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ, ТАБЛИЦ И СХЕМ**

### **Список графиков:**

График 1. Динамика численности постоянного населения Брянской области по состоянию на 1 января в 2000-2010 гг., тыс. чел

График 2. Естественный прирост населения в Брянской области в расчете на 1000 чел. в 2000-2009 гг., промилле

График 3. Динамика изменения стоимости на жилую недвижимость в Брянской области в 2008-2009 гг., % падения цен декабря 2009 г. по отношению к ценам более ранних периодов

График 4. Динамика изменения стоимости на индивидуальные жилые дома (застроенные участки) в Брянской области в 2008-2009 гг., % падения цен декабря 2009 г. по отношению к ценам более ранних периодов

График 5. Динамика изменения стоимости на индивидуальные жилые дома (свободные участки) в Брянской области в 2008-2009 гг., % падения цен декабря 2009 г. по отношению к ценам более ранних периодов

График 6. Динамика изменения стоимости гаражей в Брянской области в 2008-2009 гг., % падения цен декабря 2009 г. по отношению к ценам более ранних периодов

График 7. Динамика объемов ввода и предложения торговой недвижимости в г. Брянске в 2005-2007 гг., кв. м.

График 8. Динамика изменения стоимости торговой недвижимости в Брянской области в 2008-2009 гг., % падения цен декабря 2009 г. по отношению к ценам более ранних периодов

График 9. Динамика изменения стоимости аренды торговой недвижимости в Брянской области в 2008-2009 гг., % падения цен декабря 2009 г. по отношению к ценам более ранних периодов

График 10. Динамика изменения стоимости офисной недвижимости в Брянской области в 2008-2009 гг., % падения цен декабря 2009 г. по отношению к ценам более ранних периодов

График 11. Динамика изменения стоимости аренды офисной недвижимости в Брянской области в 2008-2009 гг., % падения цен декабря 2009 г. по отношению к ценам более ранних периодов

График 12. Динамика изменения стоимости производственно-складской недвижимости в Брянской области в 2008-2009 гг., % падения цен декабря 2009 г. по отношению к ценам более ранних периодов

График 13. Динамика изменения стоимости аренды офисной недвижимости в Брянской области в 2008-2009 гг., % падения цен декабря 2009 г. по отношению к ценам более ранних периодов

### **Список диаграмм:**

Диаграмма 1. Структура населения Брянской области по месту жительства по состоянию на 1 января 2010 года, %

Диаграмма 2. Структура земельного фонда Брянской области по назначению, %

## Анализ рынка недвижимости Брянской области

Диаграмма 3. Географическая структура предложения офисных площадей в бизнес центрах г. Брянска (по площади), %

### **Список таблиц:**

Таблица 1. Данные по минимальной и максимальной стоимости земельных участков в Брянской области

Таблица 2. Качественные торговые центры в г. Брянске

Таблица 3. Качественные офисные центры в г. Брянск

### **Список схем:**

Схема 1. Территория Брянской области на карте Российской Федерации

## **ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP**

**INTESCO RESEARCH GROUP** – аналитическая группа, основным направлением деятельности которой является разработка высококачественных бизнес-планов, ТЭО и маркетинговых исследований, как российских, так и региональных рынков РФ. Мы предоставляем нашим клиентам актуальную и достоверную информацию, профессиональные рекомендации для ведения бизнеса.

Все работы **INTESCO RESEARCH GROUP** построены на проверенных научно-исследовательских методиках. При проведении маркетинговых исследований и разработке бизнес-планов опирается на принятые во всем мире методики оценки эффективности инвестиционных вложений, на российские и международные стандарты качества.

Финансовые аналитики компании **INTESCO RESEARCH GROUP** являются выпускниками ведущих московских вузов (МГУ, МФТИ, РЭУ им. Плеханова, Высшая школа экономики, Финэк) и имеют глубокие знания в маркетинге, методологии построения маркетинговых исследований, оценке эффективности инвестиционных проектов, составлении аналитических отчетов и бизнес-прогнозировании.

Профессиональный подход и сервис, высококвалифицированные специалисты, глубокие знания различных рынков, большой проектный опыт и постоянное совершенствование позволяют компании **INTESCO RESEARCH GROUP** оказывать высококачественные услуги всем своим клиентам.

Информация из наших отчетов публикуется в крупнейших российских газетах и журналах: «Ведомости», «Коммерсант-Деньги», «Российская газета» и пр.

Среди клиентов **INTESCO RESEARCH GROUP** такие крупные организации как «Инфолинк», «Русский алкоголь», «Аладушкин Групп», «1-ая Макаaronная Компания», ГК «Русагро», ГК «ЭФКО», «Приосколье», «АСТОН», «Группа Черкизово», «Росинтер Ресторантс Холдинг», «Физкульт», Capital Tour, «Высшая школа экономики», «Нудел Продукт», Холдинговая группа «Випойл», «РОСГАЗТОПЛИВО», «ДСМ Восточная Европа», «Метрополис», Кондитерская фабрика «НЕВА», Кондитерская фабрика «Волшебница», «Агроимпорт», «Баргус», «Петровские Нивы», «Рязаньзернопродукт», «Омская макаронная фабрика», «Кинотавр», «ГЕО», «Интертуризм», «Национальный

**INTESCO RESEARCH GROUP**

### **Анализ рынка недвижимости Брянской области**

союз овцеводства», Птицефабрика «Камышинская», Птицефабрика «Приморская», «Уралбройлер», Мясоптицекомбинат «Пензенский», "Сочинский мясокомбинат", «Держинский мясокомбинат», «Белгородский бекон», «Здрава», «Кубань Агро», «Сельпром-Инвест», KelsenBisca, "Сочинский Хлебокомбинат", Агро-промышленная компания "Агро-2000", УК «Правильный Город», УК «Развитие-СИБИРЬ», «СК Фаворит», «ЛенЭкспо», «Неопринт», «Индустрия Делового Мира», «Март Россия», «Ингредиент-Логистик», "Никофарм", «СибЖелДорТранс», «АК БАРС Девелопмент», «НТБ Девелопмент», Fillini, «Креативное агентство Type Market», «Мир Цветов» и пр.

**ЦЕЛЬ НАШЕЙ КОМПАНИИ – УСПЕШНАЯ РЕАЛИЗАЦИЯ БИЗНЕС-ПРОЕКТОВ СВОИХ КЛИЕНТОВ**