



119019, г. Москва, Никитский бульвар, 8а-16  
т. 7 (495) 212-05-30  
ф.7 (495) 695-94-51  
[www.cons-s.ru](http://www.cons-s.ru) [info@cons-s.ru](mailto:info@cons-s.ru)

---

## Анализ рынка коммерческой недвижимости Брянской области на начало сентября 2019 года



Москва, 2019

Брянск - город в России, административный центр Брянской области; город областного значения. Расстояние до Москвы (по автодорогам) приблизительно 355 км. Население - 404 793 чел. (2019).

Брянск разделён на 4 городских района:

- Бежицкий (которому подчинён посёлок Радица-Крыловка),
- Володарский (которому подчинён посёлок Большое Полпино),
- Советский,
- Фокинский (которому подчинён посёлок Белые Берега).

Брянская область - субъект Российской Федерации, расположенный в Центральной России к юго-западу от Москвы, на границе с Украиной и Белоруссией. Областной центр - город Брянск.

Площадь - 34 857 км<sup>2</sup>. Население - 1 200 187 чел. (2019). Входит в состав Центрального федерального округа.

Область граничит на севере со Смоленской областью, на западе - с Гомельской и Могилёвской областями Белоруссии, на востоке - с Калужской и Орловской областями, на юго-востоке - с Курской областью и на юге - с Черниговской и Сумской областями Украины.

Согласно Уставу Брянской области и Закону «Об административно-территориальном устройстве Брянской области», субъект РФ включает следующие административно-территориальные единицы:

- 4 города областного значения (Брянск, Клинцы, Новозыбков, Сельцо),
- 27 районов.

Данный анализ рынка был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: <https://www.cian.ru>, <https://zдание.info>.

Понятие «коммерческая недвижимость» включает в себя несколько сегментов: офисная, торговая, производственно-складская и недвижимость свободного назначения.

Офисная недвижимость города представлена следующими объектами:

- торговые центры, где под эти цели предусмотрены отдельные этажи;
- специализированные бизнес-центры;
- офисы, расположенные на первых этажах жилых домов или отдельностоящие офисы крупных компаний.

Помещения для торговли представлены в торговых и торгово-развлекательных центрах. Также имеются отдельные помещения, которые чаще всего находятся на первых этажах жилых домов.

В городе имеются следующие бизнес центры:

- «ГПИ Бизнес-центр», г.Брянск, район Бежицкий, ул. Институтская, д.15. Бизнес-центр состоит из трех корпусов, обеспеченных техническим и инженерным оснащением, соответствующим стандартам офисных комплексов класса «В». Для удобства арендаторов на территории бизнес-центра предусмотрена просторная наземная парковка. Общая площадь 11900 кв.м.

- «Консул» бизнес центр, г. Брянск, район Бежицкий, ул. Куйбышева, д. 15А. Бизнес центр «Консул» является частью одноименного торгово-делового

комплекса. Современное здание полностью соответствует европейским стандартам офисных комплексов класса «В». Офисные помещения расположены на пятом и шестом этаже здания. Общая площадь 9000 кв.м. Аренда офиса 9 000 руб./кв.м в год.

- «Галерея» бизнес центр, г.Брянск, район Советский, б-р Гагарина, д. 23. Бизнес центр «Галерея» является частью одноименного торгово-офисного комплекса. Первые два этажа занимает торговая галерея, этажи с третьего по шестой – офисные помещения, на цокольном этаже расположился паркинг на 100 машиномест. Общая площадь 19500 кв.м. Аренда офиса 8 400 руб./кв.м в год.

- «Business City» деловой центр, г.Брянск, район Советский, ул. Дуки, д. 69. Деловой центр «Business City» предоставляет в аренду офисные помещения класса «А». Возможна аренда офисов с кабинетной или свободной планировкой. В помещениях выполнен качественный ремонт. Здание комплекса отличает яркая архитектура. Общая площадь 7500 кв.м. Аренда офиса 6 000 руб./кв.м в год.

- «На Литейной» бизнес центр, г.Брянск, район Бежицкий, ул. Литейная, д. 36А. В аренду предоставляются офисные помещения класса «В» со смешанной планировкой от 10 кв.м, а также современный конференц-зал, способный вместить до 30 человек. Перед зданием расположилась просторная парковочная стоянка. Общая площадь 4028 кв.м. Аренда офиса 8 400 руб./кв.м в год.

- «На Бежицкой» бизнес центр, г.Брянск, район Советский, ул. Бежицкая, д. 54. Перед зданием функционирует просторная охраняемая наземная парковочная стоянка. В помещениях функционируют современные инженерные и технологические системы, проведены средства телекоммуникации. Общая площадь 1207 кв.м. Аренда офиса 6 600 руб./кв.м в год.

- «На Калинина» бизнес центр, г. Брянск, район Советский, ул. Калинина, д. 98А. Бизнес центр «На Калинина» полностью соответствует стандартам офисных зданий класса «В» по уровню ремонта и технического оснащения. В комплексе функционируют современные инженерные и технологические системы, в офисных помещениях выполнен качественный ремонт. Интерьер мест общего пользования выдержан в элегантном стиле, в холле первого этажа находится зимний сад. Общая площадь 5537 кв.м. Аренда офиса 7 200 руб./кв.м в год.

Торговые Центры Брянска:

- «БУМ сити» торговый центр, г.Брянск, район Бежицкий, ул. 3 Интернационала, д. 8. Торгово-развлекательный центр «БУМ сити» открылся в 2008 году. ТРЦ «БУМ сити» является первым и одним из крупнейших торговых центров Брянска с более чем 150 фирменными магазинами. Общая площадь – 31 529 кв.м., арендуемая – 18 245 кв.м.

- «Аэро Парк» торговый центр, г.Брянск, район Бежицкий, ул. Объездная, д. 30. Открытие первой очереди торгово-развлекательного центра «Аэро Парк Сити» в г. Брянске состоялось в ноябре 2013 года. Вторая очередь

ТРЦ «АЭРО ПАРК» открылась в конце мая 2016 года. Общая площадь –112 000 кв.м., арендуемая – 91 000 кв.м.

Современных, хорошо оборудованных объектов производственно-складской недвижимости в Брянске немного. Большая часть объектов данного типа недвижимости в городе - наследие советских времен.

Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости города Брянска и Брянской области по типу недвижимости, на начало сентября 2019 года, выглядит следующим образом.

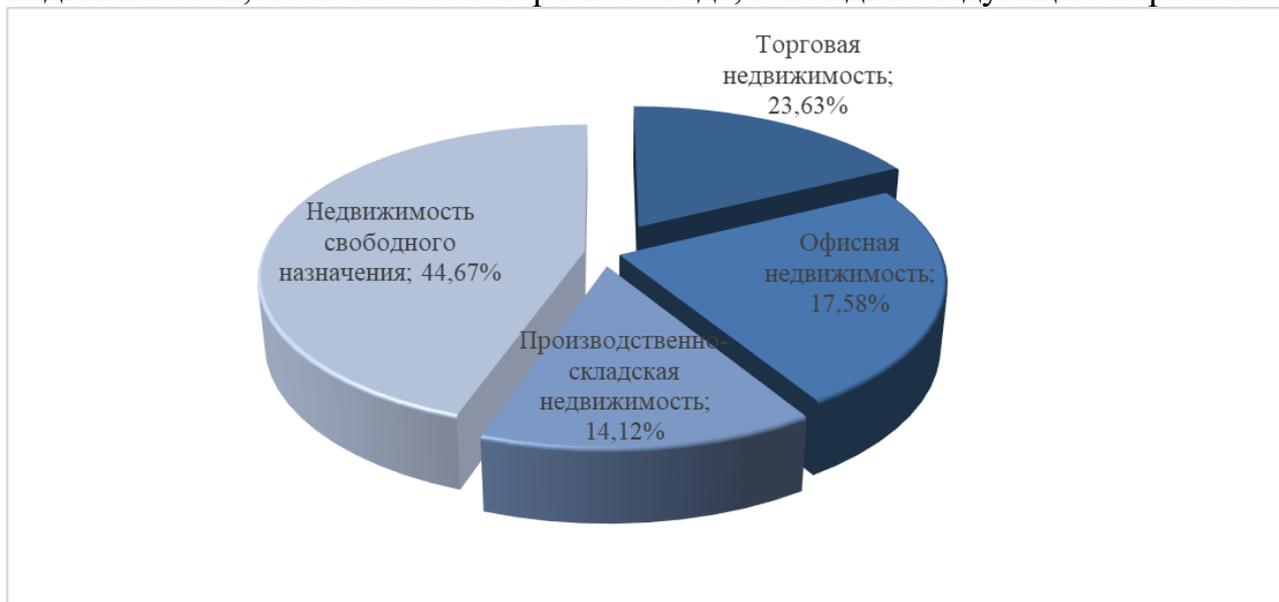


Рис. 1. Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости г.Брянск и Брянской области по типу недвижимости

Больше всего к продаже предлагается недвижимости свободного назначения – 44,67%, на втором месте торговая недвижимость – 23,63%, далее следуют офисная недвижимость – 17,58% и производственно-складская – 14,12%.

По количеству предложений лидирует город Брянск (259 предложений), далее – Дятьковский район (23), Брянский район (13), Клинцы (7), Новозыбков (5), по 4 предложения представлены в Карачевском и Унечском районах, по 3 предложения представлены в районах: Выгоничский, Дубровский, Жуковский Клетнянский, Севский.

По 2 предложения к продаже коммерческой недвижимости в Брянской области представлено в Сельцо и районах: Климовский, Клинцовский, Навлинский, Почепский, Трубчевский.

В следующих районах Брянской области представлено по 1 предложению: Гордеевский, Злынковский, Комаричский Суражский.

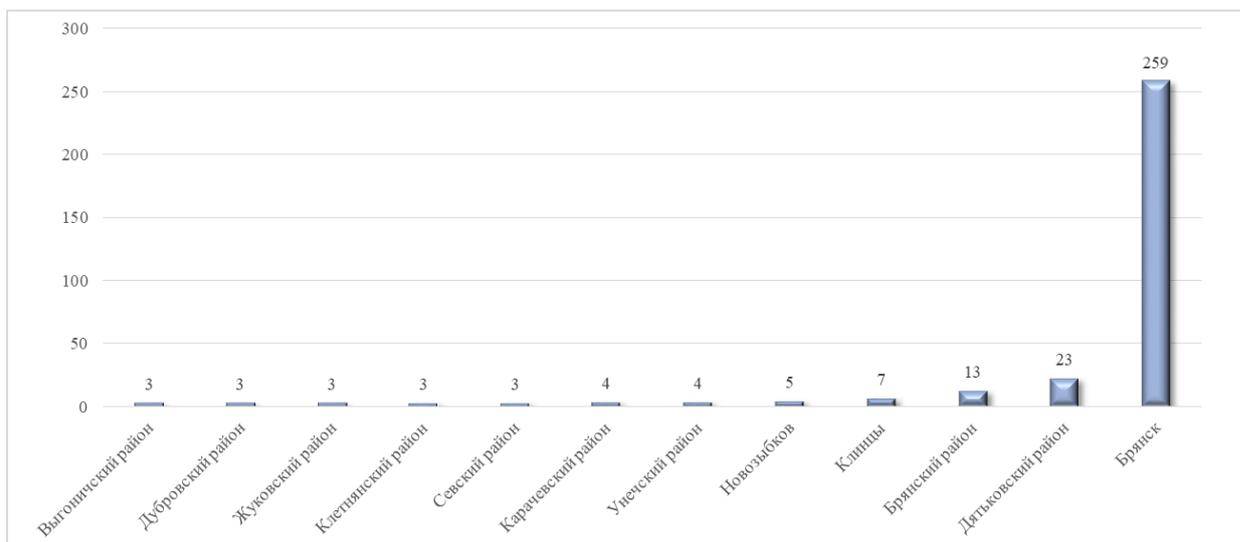


Рис. 2. Распределение предложений к продаже коммерческих объектов недвижимости по городам / районам Брянской области.

Далее представлены средние, минимальные и максимальные цены кв.м. коммерческой недвижимости в целом по Брянской области.

Таблица 1 – Средние, минимальные и максимальные цены 1 м<sup>2</sup> объектов коммерческой недвижимости в Брянской области

Тип недвижимости	Продажа (руб./кв.м)		
	среднее значение	минимальное	максимальное
<b>Офисная недвижимость</b>	66 763	8 732	250 000
<b>Торговая недвижимость</b>	54 595	1 867	250 000
<b>Производственно-складская недвижимость</b>	9 931	136	31 564
<b>Недвижимость свободного назначения</b>	30 595	215	266 667

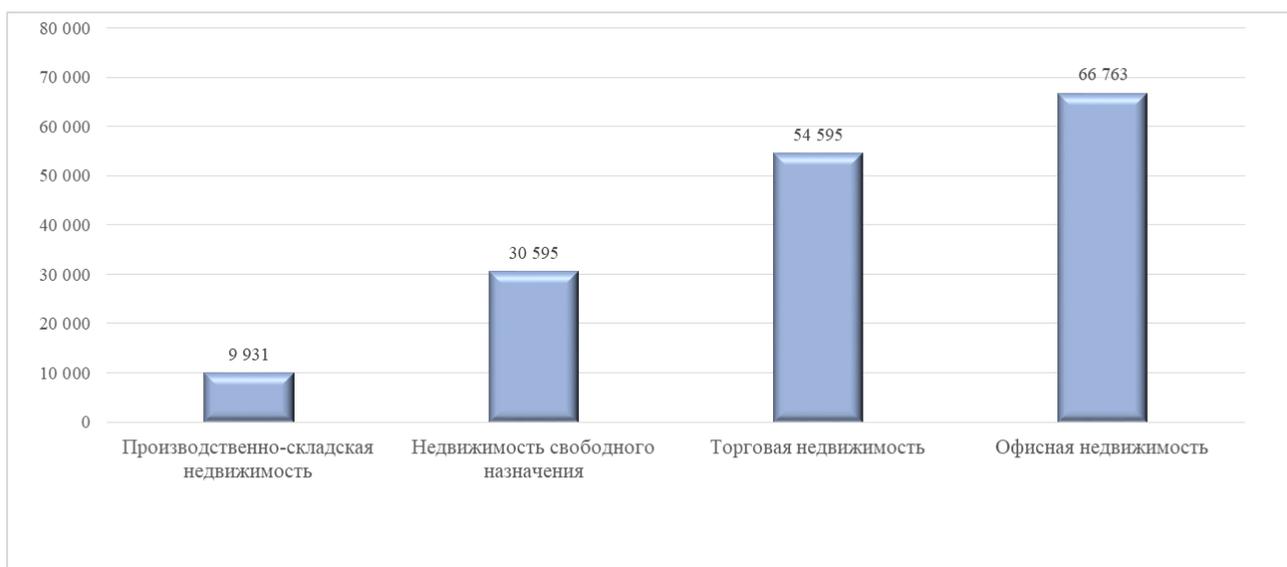


Рис. 3. Распределение средних значений цен 1 м<sup>2</sup> коммерческих объектов недвижимости Брянской области по типам.

Минимальная цена 1 м<sup>2</sup> в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в Бежицком районе г.Брянск и составила 8 732 руб.

Максимальное значение цены 1 м<sup>2</sup> в этом же сегменте было представлено в Советском районе г.Брянск и составило 250 000 руб.

Среднее значение цены 1 м<sup>2</sup> в сегменте офисной недвижимости по Брянской области в целом – 66 763 руб.

Помимо г.Брянск, единичные предложения к продаже офисной недвижимости имеются только в Дятьковском и Севском районах.

Минимальная цена 1 м<sup>2</sup> в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в Советском районе г.Брянск и составила 1 867 руб.

Максимальное значение цены 1 м<sup>2</sup> в этом же сегменте было представлено также в Советском районе г.Брянск и составило 250 000 руб.

Среднее значение цены 1 м<sup>2</sup> в сегменте торговой недвижимости по Брянской области в целом – 54 595 руб.

Помимо г.Брянск, предложения к продаже торговой недвижимости также имеются в Брянском районе (4 предложения, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 14 522 руб.), Дятьковском районе (7 предложений, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 16 496 руб.), Сельцо (2 предложения, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 17 638 руб.), единичные предложения в Клинцы, Новозыбков и районах: Выгоничский, Гордеевский, Жуковский, Клетнянский, Севский.

Минимальная цена 1 м<sup>2</sup> в сегменте производственно-складской недвижимости была зафиксирована в Дятьковском районе Брянской области и составила 136 руб.

Максимальное значение цены 1 м<sup>2</sup> в этом же сегменте было представлено в Советском районе г.Брянск и составило 31 5645 руб.

Среднее значение цены 1 м<sup>2</sup> в сегменте производственно-складской недвижимости по Брянской области в целом – 9 931 руб.

Помимо г.Брянск, предложения к продаже производственно-складской недвижимости также имеются в Брянском районе (2 предложения, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 16 608 руб.), Выгоничском районе (2 предложения, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 3 857 руб.), Дятьковском районе (4 предложения, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 2 271 руб.), Карачевском районе (2 предложения, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 9 174 руб.), Клинцовском районе (2 предложения, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 11 277 руб.), Клинцы (3 предложения, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 10 138 руб.), Новозыбков (2 предложения, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 5 091 руб.), единичные предложения в районах: Жуковский, Комаричский, Почепский, Севский, Трубчевский, Унечский.

Минимальная цена 1 м<sup>2</sup> в сегменте недвижимости свободного назначения была зафиксирована в Злынковском районе Брянской области и составила 215 руб.

Максимальное значение цены 1 м<sup>2</sup> в этом же сегменте было представлено в Бежицком районе г.Брянск и составило 266 667 руб.

Среднее значение цены 1 м<sup>2</sup> в сегменте недвижимости свободного назначения по Брянской области в целом – 30 595 руб.

Помимо г.Брянск, предложения к продаже недвижимости свободного назначения также имеются в Брянском районе (7 предложений, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 24 500 руб.), Дубровском районе (3 предложения, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 12 658 руб.), Дятьковском районе (11 предложений, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 20 783 руб.), Карачевском районе (2 предложения, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 12 799 руб.), Клетнянском районе (2 предложения, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 10 474 руб.), Климовском районе (2 предложения, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 3 280 руб.), Клинцы (3 предложения, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 2 253 руб.), Навлинском районе (2 предложения, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 15 000 руб.), Новозыбков (2 предложения, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 9 383 руб.), Унечском районе (3 предложения, среднее значение 1 м<sup>2</sup> составило 6 989 руб.), единичные предложения в районах: Жуковский, Злынковский, Почепский, Стародубский, Суражский, Трубчевский.

Далее представлены средние, минимальные и максимальные цены кв.м. коммерческой недвижимости в г.Брянск.

Таблица 2 – Средние, минимальные и максимальные цены 1 м<sup>2</sup> объектов коммерческой недвижимости в г.Брянск

Тип недвижимости	Продажа (руб./кв.м)		
	среднее значение	минимальное	максимальное
Офисная недвижимость	67 973	8 732	250 000
Торговая недвижимость	66 239	1 867	250 000
Производственно-складская недвижимость	12 861	576	31 564
Недвижимость свободного назначения	36 079	2 973	266 667

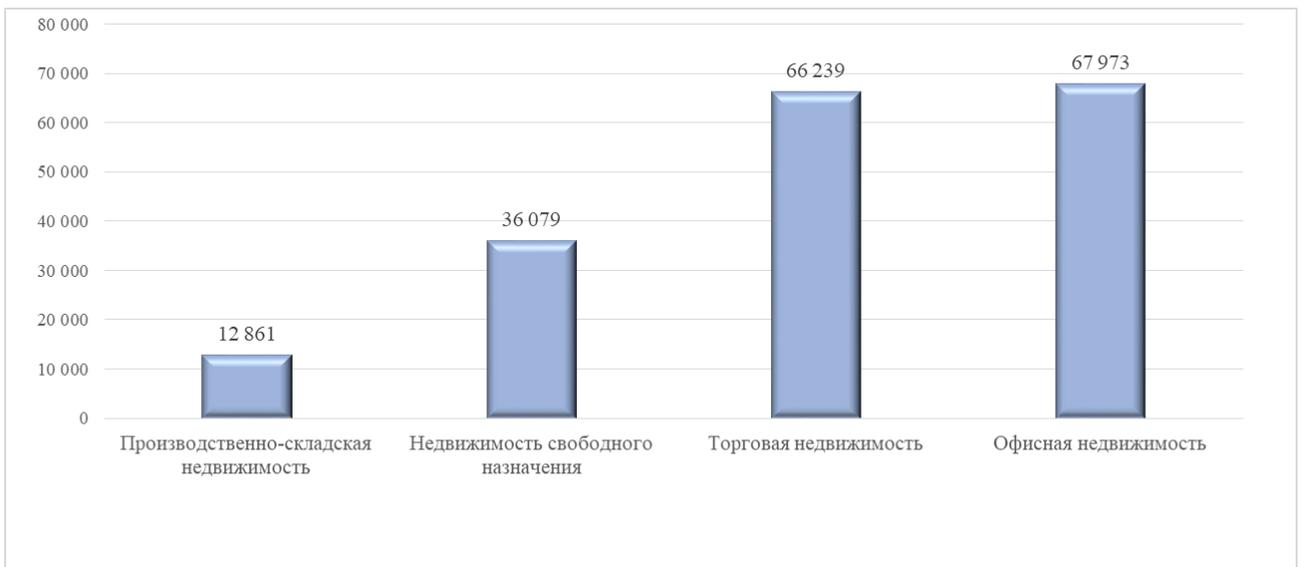


Рис. 4. Распределение средних значений цен 1 м<sup>2</sup> коммерческих объектов недвижимости г.Брянск по типам.

Анализируя полученную информацию можно сделать вывод, что рынок коммерческой недвижимости в Брянской области находится в стадии формирования. Количество предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости в г.Брянск составило 75% (общая выборка – 347), на долю области приходится лишь 25%.