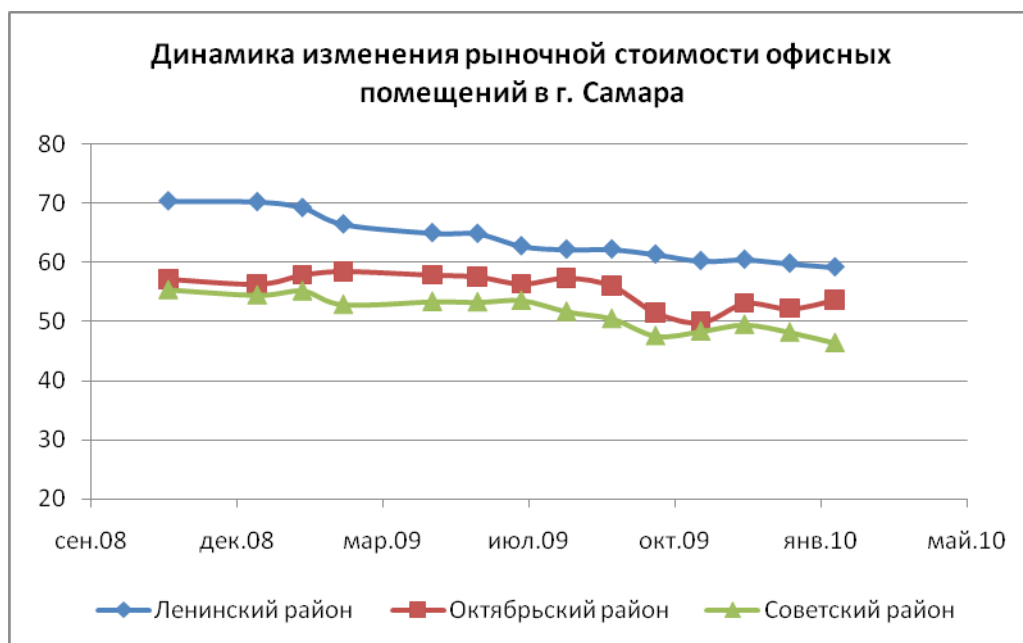


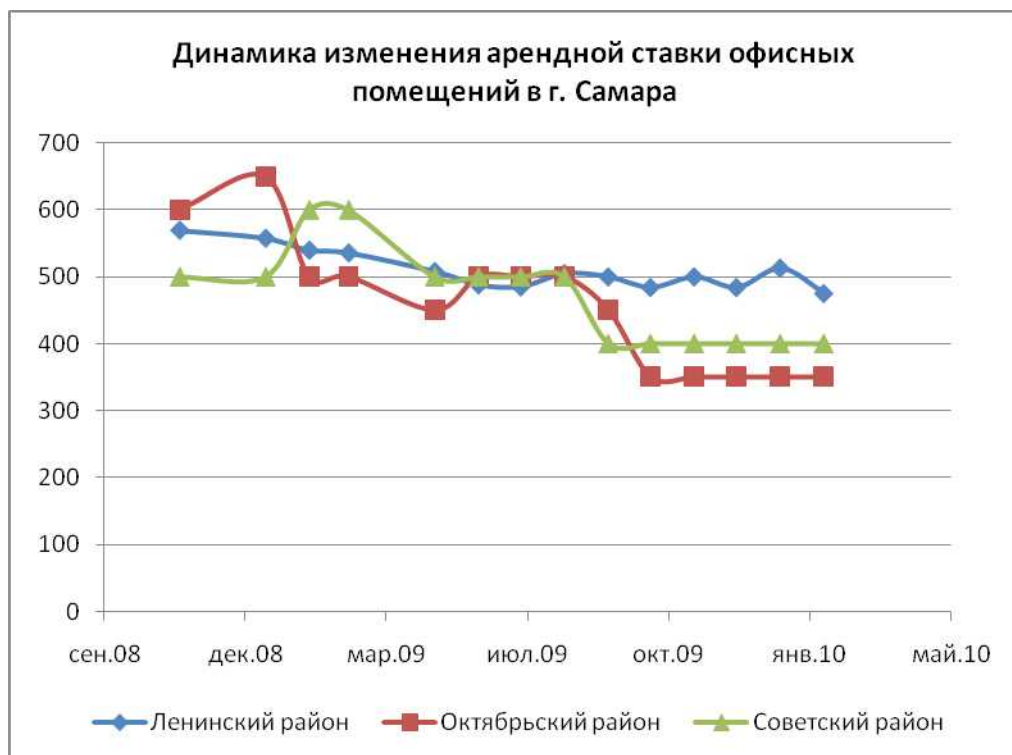
Анализ ситуации на рынке недвижимости г. Самара

Для целей настоящего анализа были выбраны офисные помещения, расположенные в наиболее динамичных районах города Самара: Ленинском, Октябрьском и Советском районах. На наш взгляд именно офисные помещения, как наиболее востребованные в самых широких слоях бизнес - сообщества, наиболее ярко отражают тенденции рынка недвижимости.

За прошедший год, начавшийся с кризиса недвижимости, рыночная стоимость офисных помещений в наиболее динамичных районах города продолжила свое снижение. Так в Ленинском районе города Самара стоимость офисных помещений снизилась с 70 000 руб/м² до 50 000 руб/м². Менее заметно падение цен был в Октябрьском и Советском районах, где падение цен составило с 58 000 руб/м² до 50 000 руб/м² и 45 000 руб/м² соответственно.



Положение на рынке значительно усугубилось из-за ухода с рынка большого количества арендаторов из среды малого бизнеса, собственно и формировавших рынок аренды офисных помещений. Именно поэтому попытка компенсировать потери доходности за счет поднятия ставок аренды, наблюдавшаяся в I квартале 2009 года в Ленинском и Октябрьском районах не увенчалась успехом. Общий же тренд на снижение был характерен и для рынка аренды. Так в Октябрьском районе падение арендных ставок произошло почти на 50%, а в Ленинском и Советском районах на 30%.

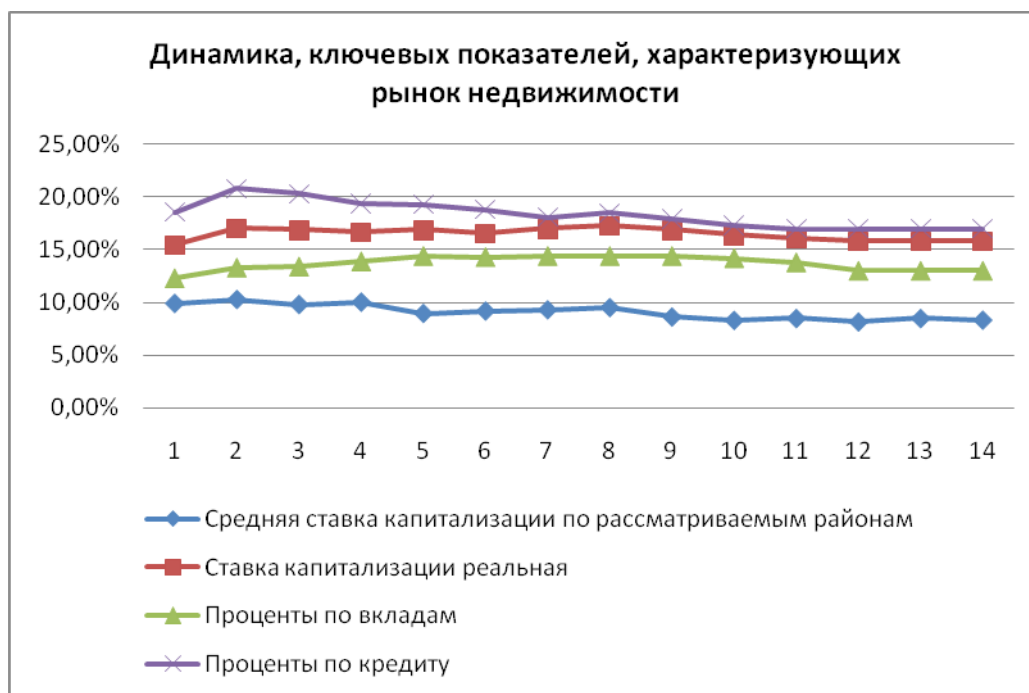


Результаты последних исследований показывают, что арендные ставки несколько стабилизировались на отметке 350-400 руб./м² в месяц, нащупав некоторое ценовое дно. Этот факт легко объясняется тем, что нижний предел ставки аренды ограничен расходами собственника по содержанию недвижимости. Такое снижение, по сути, должно было подстегнуть инвесторов к приобретению офисной недвижимости, что в некотором роде демонстрирует динамика цен на офисные помещения в Октябрьском районе. Однако, общий тренд продемонстрировал дальнейшее снижение цен.

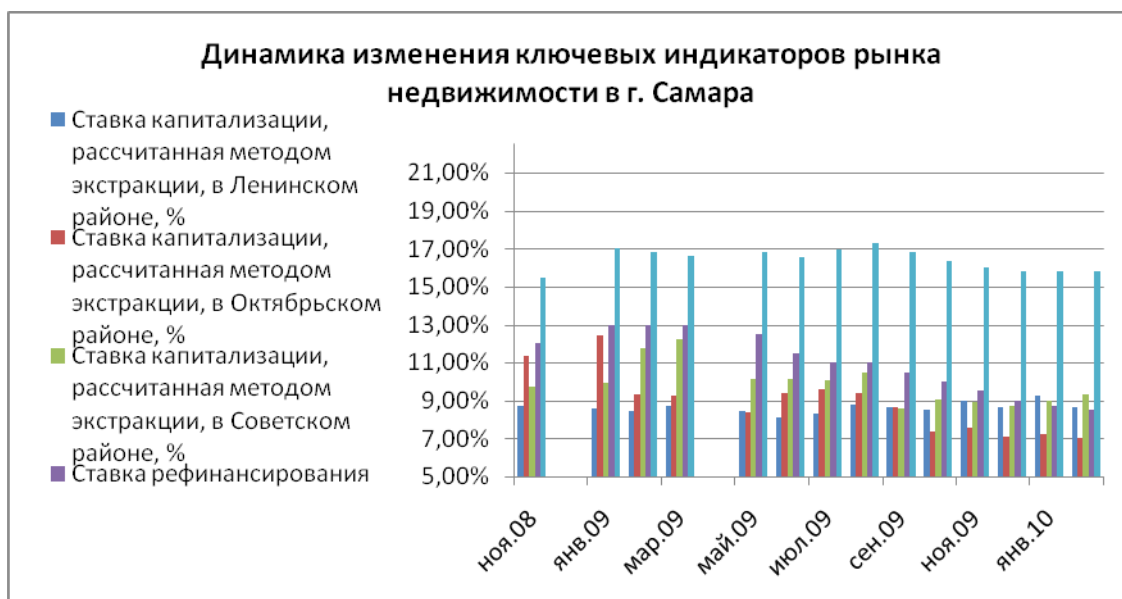
Именно отсутствие экономических причин для инвестирования в рынок офисных помещений усиливает тенденции к снижению их стоимости. Так в январе 2009 года ставка доходности, формируемая рынком офисных помещений в Октябрьском районе, лишь незначительно превысила значение в 11% годовых, а ставка доходности в Ленинском и Октябрьском районах колебалась в пределах 9%. Этот уровень практически не изменился за прошедший год, что несомненно не оказывает положительного влияния на рынок недвижимости.

Обратная ситуация сложилась на рынке капитала. Рост процентных ставок по кредитам и ужесточение кредитной политики значительно снизил приток капитала на рынок недвижимости и изменил расстановку приоритетов ценообразования. Дальнейшее привлечение в банковский сектор средств населения путем увеличения процентных ставок по вкладам лишь усугубил ситуацию вокруг рынка недвижимости, обеспечив отток

денежных средств. В этих условиях доходность рынка коммерческой недвижимости лишь продолжила снижаться.



Становится очевидным, что ставка доходности на капитал, который мог бы быть инвестирован в рынок недвижимости, определяется кредитно-финансовыми инструментами и при действующих финансово-кредитных условиях варьируется в диапазоне 14-17% годовых. Эти показатели значительно превышают действующие показатели рынка недвижимости. Изучение динамики этих показателей продемонстрировало увеличение разрыва между реальной доходностью объектов недвижимости и доходность на капитал потенциального инвестора.



Как видно на вышеприведенной диаграмме, разрыв между ставкой доходности, формируемой рынком офисных помещений, и ставкой доходности на инвестируемый капитал за прошедший год значительно увеличился. Фактически ставка доходности на инвестируемый капитал превышает ставку доходности офисных помещений в 2 раза, составляя 16% против средней ставки доходности рынка офисных помещений 8,34%.

В этих условиях инвестирование в объекты недвижимости становится возможным лишь при детальном расчете величины заемных средств и дополнительном учете фактора времени реализации проекта.