

банк

Спорный участок

ипотека

Кредит на покупку земельных участков можно оформить всего в нескольких банках. Это объясняется не только непопулярностью этой услуги у заемщиков, но и высокими рисками, на которые банки пока не готовы идти. Ситуацию усугубляют сложности с оформлением земельных участков и отсутствие оценочных компаний.

Земельные наделы

Кредит на покупку земельных участков сегодня присутствует в продуктовой линейке всего нескольких банков. Но и они стараются максимально подстраховать себя, ужесточая условия для заемщиков. Кредит на покупку земельного участка считается высокорискованным продуктом. Он выдается на меньший срок и с большим первоначальным взносом, чем кредиты по стандартным программам на покупку квартиры.

Кредит на покупку земельного участка выдают Московский кредитный банк (МКБ) и банк «Зенит». В МКБ кредит можно оформить на 15 лет, при этом из собственных средств заемщик должен внести как минимум 25% стоимости земельного участка. Участок приобретается в Московской (не далее 75 км от МКАД), Тульской и Рязанской областях. В зависимости от формы подтверждения дохода ставки для заемщика составят от 13,5 до 15% в валюте или от 14 до 15,5% в рублях. При этом сумма кредита не может превышать \$800 тыс., а площадь земельного участка должна быть как минимум шесть соток.

В банке «Зенит» максимальная сумма кредита меньше — для Москвы и Московской области не более \$600 тыс. Кредит

может быть оформлен максимум на пять лет, и заемщик должен внести в качестве первоначального взноса 30% стоимости участка. Процентная ставка по этому займу составит для физического лица от 12,5% в долларах и от 14% в рублях.

Впрочем, тем, у кого уже есть в собственности земельный участок, на банковском рынке предлагаются кредиты и под залог участка на строительство загородного дома.

В частности, по условиям кредита Банка Москвы, который выдается как в рублях, так и в иностранной валюте, срок кредитования доходит до 30 лет. В Московском регионе минимальная сумма кредита составит от \$15 тыс. Заемщик может получить максимум 80% от стоимости участка. В зависимости от желаемой суммы и срока кредитования процентные ставки составят 12,9–13,9% в рублях, 10–11,5% в долларах и 10,3–11,45% в евро.

Кредит можно оформить и в экзотической валюте — 8,5–10% в швейцарских франках, 6,95–8,1% в японских иенах. Правда, срок кредитования в японских иенах ограничен: нужно успеть до 15 июля 2008 года.

Банк Москвы принимает в залог даже участки, на которых находится недостро-

енные дома. Это важно, поскольку в других банках дело обстоит иначе: они требуют, чтобы на земельном участке не было никаких строений. А значит, фактически любая хозяйственная постройка может стать поводом для отказа в кредите.

Земельные фантомы

Оформляя кредит на покупку земельного участка, заемщик сталкивается с тяжелым и долгим оформлением документов. Банки пока готовы кредитовать только земли поселений. Если участок относится к другой категории земель, заемщику придется документально переводить его в категорию поселений.

Фактически банк требует предоставить два основных документа — свидетельство о праве собственности на земельный участок и кадастровый план объекта. Причем в кадастровом плане должны содержаться данные обследования объекта не раньше чем за год до предоставления кредита. Заемщикам также стоит убедиться в том, что данные, фигурирующие в документе, соответствуют реальным параметрам участка. Проверять нужно даже правильность адреса, чтобы не стать владельцем не того участка, на который пал выбор.

По оценке земельного правового центра РУМБ, не менее 50% земельных участков, которые учтены в земельном кадастре и на которые оформлены документы, относятся к другой категории землепользования. Это означает, что любой договор с такими документами может быть признан недействительным.

«Был случай, когда по просьбе банков проводилась проверка документов и выяснилось, что половина из них не просто не соответствует действительности — они поддельные», — рассказывает директор зе-

мельного правового центра РУМБ Денис Владиславлев. Половина строений на участке была снесена, а новые построены с серьезными нарушениями землепользования. Банкам решить такую проблему практически невозможно. Да и уровень квалификации экспертов оценочных компаний, которые могли бы помочь в разрешении данной проблемы, чаще всего оставляет желать лучшего.

С этим мнением соглашается большинство участников рынка, которые единодушно считают одной из основных проблем земельной ипотеки отсутствие опыта в оценке земельных участков самих землеустроительных оценочных компаний.

«Для оценки земельного участка сначала нужно провести топографическую съемку местности. Дальше данные из государственного земельного кадастра накладываются на съемку для определения соответствия границ земельного участка землепользованию. Затем нужно определить, не входит ли часть земельного участка в охранную зону, нет ли ограничений, накладываемых градостроительной документацией. Необходимо согласовать подземные и наземные коммуникации, проходящие по земельному участку, с эксплуатирующими их службами. Весь процесс растягивается на полтора-два месяца», — говорит Денис Владиславлев.

Однако найти похожий по всем параметрам участок довольно трудно, поэтому стоимость в оценочном альбоме может оказаться как не в пользу банка, так и не в пользу заемщика. «Оценочные компании в большинстве случаев не выезжают на местность, а просто подсчитывают статистику проведенных сделок по району и затем высчитывают среднюю стоимость одной сотки в данной местности и

умножают ее на площадь земельного участка», — объясняет Денис Владиславлев.

Таким образом, и заемщик, и банк получают актив, ликвидность и стоимость которого вызывают сомнения.

Земля крестьянам

Вячеслав Новиков, заместитель генерального директора по развитию группы компаний «Мультиброкер»: «Если немного утрировать ситуацию на рынке ипотеки, то ее краткое описание можно свести к знакомому многим определению Владимира Ленина — „революционная ситуация“. Конечно, в этом есть доля шутки, но давайте применим ленинское определение к рынку ипотеки. Итак, „верхи“ не хотят предлагать простые и понятные большинству клиентов продукты, говорит с клиентом на его языке. „Низы“ не могут понять, в чем разница между предложениями банков, сориентироваться в цепочке ипотечной сделки и даже понять, что вообще такое финансовый продукт (клиенты вообще-то покупают продукты в магазинах)»

Сейчас объемы кредитования земельных участков чрезвычайно малы. По оценкам участников рынка, только 1% покупаемых земельных участков приобретается с помощью ипотеки. Нарращиванию темпов кредитования не способствуют даже рост цен на земельные участки и настоятельные советы экспертов активнее вкладывать деньги в покупку земли. В этом есть и вина самих кредитных организаций. Если банк заподозрит, что в документации есть какие-то неточности, ему проще отказать клиенту, чем помочь урегулировать правовые проблемы.

Все дело в том, что кредитование земельных участков может нести банку не только выгоду, но и грозить убытками. Как правило, заемщики покупают земельные

участки для строительства дома. Они будут в него вкладывать деньги, и в результате у банка в залоге окажется не только земельный участок, но и построенный дом. Однако, с другой стороны, в зоне приобретения участка могут построить автомагистраль. В таком случае цена участка упадет и в залоге у банка окажется неликвидный актив.

Развитие земельного кредитования тормозится и ситуацией на ипотечном рынке в целом. В условиях кризиса ликвидности банкам невыгодно не только выводить на рынок программы земельного кредитования, но и развивать даже основное ипотечное направление, которое требует от кредитора существенных и длинных средств. Таким образом, прогнозировать резкий рост предложения кредитов на землю в ближайшей перспективе не приходится.

Ипотека находится на стыке двух рынков — финансового и строительного. Актуальность и острота жилищной проблемы в России сыграли с ипотекой плохую шутку: в результате активной кампании вокруг доступной ипотеки в обществе сложились неоправданно завышенные ожидания. При этом между доступной ипотекой и доступным жильем никак нельзя ставить знак равенства: при нынешнем ограниченном объеме строительства доступность ипотеки увеличивает спрос и, как следствие, цену товара.

С другой стороны, радует, что факторы, сдерживающие развитие ипотеки в России, одновременно оказывают положительное влияние в долгосрочной перспективе — не только спасают рынок от повторения американского кризиса, но и избавляют от ненужного ажиотажа, что закладывает основы действительно эффективной ипотеки, в том числе земельной.

Юлия Погорелова

Банки против людей

кризис

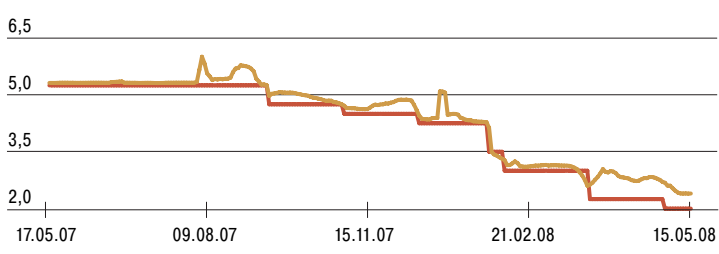
(Окончание. Начало на стр. 25)

Андрей Шалимов, начальник казначейства банка «Возрождение»: «Действия российских финансовых властей по преодолению кризиса ликвидности следует охарактеризовать как оперативные и весьма позитивно влияющие на рынок. Банкиры уверены, что в случае критической ситуации с ликвидностью ЦБ готов их поддержать. В отличие от западных рынков, у нас нет кризиса доверия. Поэтому и критические ситуации не возникают».

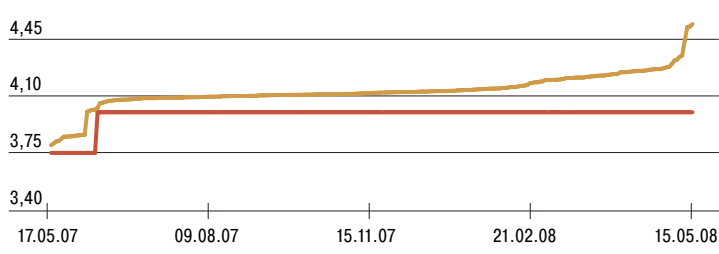
Денис Мухин, аналитик ФГ БКС: «На наш взгляд, помощь со стороны государства и ЦБ оказала серьезную поддержку сектору, однако эта поддержка большей частью пришлась на госбанки и крупные кредитные организации (которые в агрегированных показателях банковского сектора составляют превалирующую долю). В дальнейшем (если ситуация не улучшится) для снижения рисков дефолта небольших кредитных организаций ЦБ может применить дополнительные меры (например дальнейшее снижение нормативов резервирования или расширение списка активов для осуществления рефинансирования). Кроме того, дополнительную поддержку могут осуществлять государственные банки, на которые пришлась большая часть помощи со стороны ЦБ и государства».

Другое дело, что в России вновь обозначился дефицит длинных денег. Отечественные банки и компании обычно по-

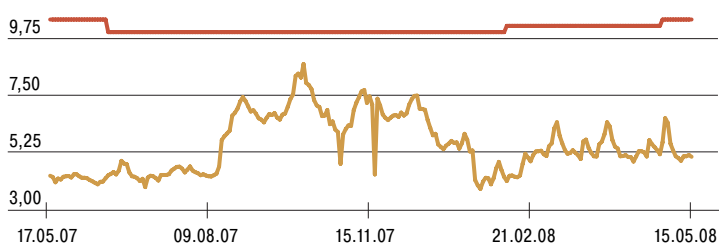
СПРЭД МЕЖДУ LIBOR USD И СТАВКОЙ ФРС (% ГОДОВЫХ)



СПРЭД МЕЖДУ LIBOR EURO И СТАВКОЙ ЕЦБ (% ГОДОВЫХ)



СПРЭД МЕЖДУ MIBOR RUR И СТАВКОЙ ЦБ РФ (% ГОДОВЫХ)



лучали долгосрочную ликвидность с мирового рынка. А она там теперь вместо 3–4% уже 6–8% стоит (если дадут). В России занимать в два раза выгоднее, хотя и на короткий срок. Участники рынка отмечают смену стратегий банков.

Андрей Шалимов, начальник казначейства банка «Возрождение»: «Другое дело, что

ликвидность часто нужна на срок от года и больше. И вот такой длинной ликвидности на рынке серьезно не хватает. До лета 2007 года российские банки полагали, что запас длинной ликвидности на мировых рынках не ограничен. Но оказалось, что это далеко не так. Это приводит к тому, что ситуация для многих банков как бы развернулась на 180 градусов: до кризиса ресурсы ими привлекались под проекты, теперь же проекты выбираются исходя из возможностей привлечения ресурсов. Ограничения в длинной ликвидности приводят к тому, что сегодня не всякий выгодный проект идет в работу».

Повышение ставок

И все же проблема дефицита долгосрочной ликвидности у российских банков остается. И здесь Минфин и ЦБ не помогут — банкам придется искать ее самостоятельно. Рецепты известны: привлечение долгосрочных депозитов и выпуск облигаций с дораацией больше года. А также сокращение количества розничных (как показал кризис — ненадежных) кредитов и расширение краткосрочного корпоративного кредитного портфеля.

Именно этим банки и занимаются. В опубликованном ЦБ 13 мая «Обзоре банковского сектора РФ» отмечается: «Российские банки выдали отечественным компаниям кредиты на 10,3 трлн руб. За первые три месяца 2008 года портфель корпоративных кредитов российских

финансовых организаций увеличился на 937,4 млрд руб. В годовом исчислении прирост составил 53,9%».

Одновременно российские банки сокращают выдачу розничных кредитов, особенно долгосрочных: в мае 2008-го семь крупных банков прекратили финансирование ипотеки для физических лиц. Повышение же ставок по депозитам началось еще в марте: 17 марта Сбербанк поднял их в среднем на 0,5%. За лидером устремились другие игроки. Причем участники рынка полагают, что эта волна повышения ставок по депозитам не последняя.

Андрей Шалимов: «Большинство российских банков прекрасно понимает, что в условиях кризиса нужно вести себя на рынке осторожно и ответственно. Например, стараться без нужды не обращаться к ломбардному списку и пытаться привлечь ликвидность не из ЦБ, а с рынка. Основной инструмент здесь повышение процентов по вкладам и депозитам. Причем банки в этом секторе конкурируют не только друг с другом, но и с инфляцией. Считаю, что ставки по депозитам будут и дальше повышаться. Особенно если их повысит Сбербанк, который является якорем этого рынка. Сегодня небольшая премия к Сбербанку позволяет собрать достаточно ликвидности, но в дальнейшем конкуренция может обостриться».

Андрей Тенятов, начальник отдела денежных рынков Первого республиканского банка: «Повышение процентной ставки по депозитам является одним из инструментов в конкурентной борьбе за ликвидность. Но не стоит переоценивать этот показатель. Ведь привлечение свободных денежных средств по более высокой процентной ставке по отношению к рыночным условиям во многих случаях подразумевает более рискованное использование заемных средств. А это может отрицательно сказаться на показателях надежности банка. Предоставление всего спектра банковских услуг, качественное обслуживание и сопровождение операций клиентов банка, а также взвешенная политика в управлении денежными средствами в значительно большей мере являются эффективными средствами в борьбе за свободные денежные ресурсы клиентов на рынке».

Конечно, в условиях кредитного кризиса на международном рынке банки стали подходить более взвешенно и консервативно к выдаче кредитов, тем более возможность внешнего финансирования на международных рынках у них также сократилась. Но этот факт не обязательно нужно рассматривать с отрицательной стороны. Впол-

не возможно, что кризис на американском ипотечном рынке послужит своеобразной вакциной от подобной болезни на российском рынке».

А вот в вопросе о дополнительных размещениях банковских облигаций у участников рынка единства нет. Уж очень неблагоприятна для этого нынешняя конъюнктура. Инвесторы наверняка попросят премию к Mibor, а то и к Mosprime.

Андрей Шалимов: «Для качественного эмитента не составят труда занять необходимый объем на срок до года, однако для банков, у которых объем вкладов растет быстрее, в этом нет необходимости. А банки, у которых база вкладчиков невелика, вероятно, будут размещать годовичные облигации. Будем надеяться, что к осени дораация новых выпусков может увеличиться до двух-трех лет».

Денис Мухин: «Все будет зависеть от конъюнктуры на долговых рынках (как внешнем, так и внутреннем) и потребности того или иного банка в ресурсах. Некоторые кредитные организации намеренно откладывают выпуск долговых бумаг, надеясь на улучшение конъюнктуры, так как не нуждаются в дорогих деньгах. В критических ситуациях собственники могут идти на капи-

тализацию банка путем покупки акций из доэмиссий, проводимых, к примеру, по закрытой подписке. Если же говорить о публичных размещениях, то здесь основная цель банка — привлечь как можно больше средств в собственный капитал, то есть разместиться как можно дороже. Опять же на первый план выходит конъюнктура».

Павел Чувильяев

В Риге все стабильно

Погода в Риге может быть разной. Новости – только хорошими. Следите за хорошими новостями по выписке из Вашего счета. Рэпек – всегда отличный прогноз!

В офисах представительств АО PAREX узнайте больше:

- о преимуществах открытия счетов в европейском банке
- о возможности оформления платежных карточек
- о быстрых взаиморасчетах стран СНГ и Запада
- о доходности инвестиционных фондов
- о выгодных условиях лизинга и кредитования в СНГ

Москва: +7 495 981 4478 (79, 80, 81, 82)
Санкт-Петербург: +7 812 324 2323
Киев: +380 44 4846715
Днепропетровск: +380 56 2317000
Минск: +375 172 02 09 60

www.parex.ru

думай+

PRIVATE BANKING

ЧАСТНОЕ БАНКОВСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

- Традиционные банковские услуги
- Специально оборудованная зона обслуживания
- Ваш персональный менеджер
- Консультационные услуги
- Управление инвестициями
- Сопровождение небанковских операций клиента

+7 (495) 777-57-08

WWW.ZENIT.RU
WWW.PB-INVEST.RU

Реклама ОАО Банк «ЗЕНИТ»
Генеральный адрес: ЦБ РФ № 3245

БАНК ЗЕНИТ
БАНКОВСКАЯ ГРУППА ЗЕНИТ