Коммерсантъ
Санкт-Петербург

Цветные тематические страницы №19–22 являются составной частью газеты«Коммерсантъ».

Рег. №01243 22 декабря 1997 года. Распространяются только в составе газеты.

Подписчики получат цветные тематические страницы:«Дом», «Телеком»,«Банк»,«Страхование», «Стиль»,«Рождество»и другие.

ДОМ

www.kommersant.ru/region/spb **Понедельник 1 марта 2010** №34/П (№4334 с момента возобновления издания)

Начавший плавный рост во второй половине 2009 года рынок ипотечного кредитования, по словам участников банковского рынка, продолжит свое развитие и в 2010 году. Дальнейшей либерализации условий кредитования будут способствовать увеличение на рынке межбанковской конкуренции за качественного заемщика. Скорее всего будут наблюдаться снижение размера первоначального взноса и либерализация требований к заемщикам, говорят эксперты. Однако объемов кредитования на уровне 2007–2008 годов в этом году ожидать не стоит — на это понадобится 2–3 года.

Возвращение ипотеки

финансы

Денис Гриценко, директор дирекции «Северо-Запад» банка «Хоум Кредит», считает, что банковская ипотека в 2010 году оживится, но докризисного размаха не достигнет. «Оживление по большей части будет происходить за счет освоения государственных средств с помощью программ АИЖК (уже сейчас многие коммерческие банки, в том числе с иностранным капиталом, начинают выдавать исключительно по стандартам АИЖК, с последующей продажей закладных агентству). Относительно работы с плохим долгами, по-прежнему самым эффективным способом будет добровольная продажа объекта заемщиком (а с учетом того, что рынок недвижимости начинает двигаться в сторону увеличения стоимости жилья, то к концу года, скорее всего, рыночная стоимость объектов и задолженность заемщиков будут сопоставимы, даже если в свое время кредит выдавался под 90 процентов от стоимости жилья). Рассчитывать на эффективность работы с плохими долгами в судебном порядке с последующим проведением торгов пока что не приходится, и данный механизм останется эффективным только на бумаге, пока не будет решен вопрос с переселенческим фондом и принципиального изменения позиции/статуса судебных приставов», — отмечает господин Гриценко.

Вновь подстегнуть развитие рынка ипотеки и стимулировать покупательский интерес сможет также и возвращение в область кредитования сектора первичного рынка недвижимости за счет «размораживания» незавершенных либо начала строительства новых объектов ФОТО ГЕННАДИЯ ГУЛЯЕВА

Управляющий петербургским филиалом ЗАО «ЮниКредит Банк», Светлана Ставицкая, говорит: «В сентябре 2009 года в целом по рынку было предоставлено ипотечных кредитов вдвое больше, чем в январе или феврале. Подобная ситуация отмечалась и на рынке жилья, где начиная с сентября 2009 года можно было отметить прекращение падения цен на недвижимость и даже некоторый рост».

Елена Шевелева, генеральный директор филиала банка «Сосьете Женераль Восток» (BSGV) в Санкт-Петербурге, считает, что во второй половине 2009 года на рынке ипотеки стал реализовываться сформированный ранее отложенный спрос. «Небольшая часть клиентов быстро отреагировала на снижение процентных ставок и приобрела жилье, не дожидаясь начала роста цен на недвижимость. В это же время другие потенциальные заемщики стали более взвешенно оценивать собственные финансовые возможности и заняли выжидательную позицию», — говорит она.

По ее мнению, вновь подстегнуть развитие рынка и стимулировать покупательский интерес сможет также и возвращение в область кредитования сектора первичного рынка недвижимости за счет «размораживания» незавершенных либо начала строительства новых объектов.

Именно этот сегмент рынка недвижимости будет пользоваться спросом ввиду адекватного соотношения «цена/качество». «На мой взгляд, это произойдет не ранее осени 2010 года», — предупреждает она.

За год филиалом BSGV в Петербурге выдано ипотечных кредитов на сумму 636 млн рублей. Кредитный портфель филиала достаточно сбалансирован — доля ипотечных кредитов составляет 50%. Наибольшим спросом среди клиентов BSGV в 2009 году пользовались небольшие рублевые кредиты в размере 1–1,5 млн рублей сроком на 15 лет, главным образом кредиты на покупку городской недвижимости на вторичном рынке. Спрос во втором полугодии на ипотечные кредиты вырос на 50% по сравнению с первым. Осенью 2009 года BSGV понизил ставки на 1,5–2,5% в зависимости от программы.

Андрей Пименов, руководитель офиса Городского ипотечного банка в Санкт-Петербурге, говорит, что по ипотечным кредитам средняя ставка на сегодня составляет 12–14% (по сравнению с 14–18% в начале прошлого года), а банки, реализующие программы кредитования по стандартам АИЖК, предлагают и вовсе «докризисный» уровень ставок (от 9,43%).

Рост активности потенциальных заемщиков, по мнению господина Пименова, помимо названных выше его коллегами причин, можно объяснить еще и некоторой активизацией рынка труда, а также принятием ряда законодательных инициатив (возможность использования материнского капитала для погашения ипотечных кредитов, поправки в закон об ипотеке, позволяющие оформлять залог коммерческих помещений в силу закона и др.).

У Городского ипотечного банка также оптимистичные ожидания на 2010 год. «Осенью 2009 года мы возобновили программы ипотечного кредитования в рублях, начав работать по стандартам АИЖК. Надо сказать, что этот продукт уже сейчас пользуется огромным спросом среди населения, и количество поступающих сегодня заявок на кредит уже превышает докризисный уровень. Получение ипотечного кредита сейчас вполне реально, но надо учитывать, что пока банки ведут весьма консервативную политику в сфере кредитования и требования кредиторов пока остаются достаточно жесткими (доход, подтвержденный по форме 2-НДФЛ, положительная кредитная история, опыт работы по специальности, наличие первоначального взноса от 20–30%)», — рассказал господин Пименов.

(Окончание на стр. 20)

страница 20
Стабильный год
Строители полагают, что в 2010 году ждать резких изменений на рынке не следует

страница 20
Загородный рынок ждет второго полугодия
Лишь летом может начаться стабилизация

страница 21
«Зеленая экономия
Девелоперы в поисках энергоэффективности

страница 22
За счет промышленников
могут поправить свои дела строительные компании