

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 24 марта 2005 №51 (№3135 с момента возобновления издания)

Ипотечный идеализм

Банкиры считают, что улучшать программы уже некуда

кредитование

В прошлом году объем рынка ипотечного кредитования составил, по разным оценкам, \$0,5–1 млрд. Но банки не собираются останавливаться на достигнутом — в 2005 году почти все обещают увеличить кредитные портфели по ипотеке в несколько раз. Причем, по мнению банкиров, серьезными изменениями в условиях программ бурный рост сопровождаться не должен — они и так уже практически идеальны.

В крутую гору

По данным Центробанка, еще осенью 2004 года объем кредитов, выданных банками под залог приобретаемого жилья, составил \$475 млн. Однако сами участники рынка утверждают, что эта цифра занижена примерно вдвое. А если суммировать объявленные планы банков по выдаче ипотечных кредитов в 2005 году, получится \$1,5–2 млрд.

Так, «Агропромкредит», уже выдавший ипотечных кредитов примерно на 400 млн руб., в 2005 году обещает увеличить эту сумму в полтора раза. Гораздо более масштабны планы «Уралсиба». Пока кредитный портфель банка по ипотеке примерно такой же, как у «Агропромкредита», но в этом году «Уралсиб» обещает выдать займов на 2 млрд руб. Абсолют-банк, выдавший ипотечных кредитов на \$11,2 млн, собирается в 2005 году предоставить вдвое больше — на \$35 млн. Газпромбанк с 1998 года выдал ипотечных кредитов в целом более чем на \$20 млн, на 1 января 2005 года общая сумма судной задолженности по этим займам составила \$35,34 млн руб. В этом году банк рассчитывает увеличить ипотечный портфель не менее чем на 150%.

«Внешторгбанку в течение 2004 года удалось занять лидирующие позиции на рынке ипотечного кредитования не только в Москве, но и в ряде регионов», — говорит начальник управления ипотечного и потребительского кредитования банка Анатолий Печатицкий. — Портфель ипотечных кредитов по состоянию на 21 февраля превысил \$71 млн. При сохранении прошлогодней динамики банк планирует достичь показателя ежемесячной выдачи кредитов в \$15–20 млн и сформировать к концу 2005 года портфель объемом не менее \$200 млн».

(Окончание на стр. 28)

Число физических лиц, которые покупают у застройщиков инвестиционные контракты, в прошлом году снизилось, по разным оценкам, почти на 5–10% по сравнению с 2003 годом. В силу целого ряда причин частные инвесторы отказываются от вложений в жилую недвижимость. А законодательные акты, призванные сделать эти инвестиции более безопасными, не только опоздали, но и оказались несовершенными.

Игра окончена

Физические лица перестали вкладываться в недвижимость

частные инвестиции

Прощание с инвестором

Строительные компании признают, что сами «спугнули» средства населения. Срыв сроков строительства, сложности с оформлением документов на стройку и несоблюдение условий инвестиционных контрактов (в том числе и открытое мошенничество) — вот основные причины, по которым сегодня дольщик не спешит вложиться в первый встречный объект. Кроме того, ни строители, ни юристы так и не разработали единой модели взаимоотношений между частными инвесторами и строителями: одни компании подписывают договор о вносе средств в строительный проект, другие работают по схеме переуступки прав на объект, третьи выпускают векселя, которые по окончании строительства погашаются квадратными метрами.

Попытки законодательно отрегулировать ответственность застройщиков строители встретили в штыки, заявив, что депутаты переборщили с перекладыванием ответственности на их плечи с плеч инвесторов.

Результаты и эксперты рынка недвижимости приводят более простые аргументы снижения интереса граждан к инвестициям в строящиеся здания. Во-первых, это цены. С середины прошлого года квартиры в Москве перестали дорожать двузначными темпами, сегодняшний рост — это фактически поправка на инфляцию. Во-вторых, из-за торможения рынка в прошлом году не все инвесторы успели продать по запланированной ими цене квартиры, в которые они вложились ранее, — значит, денег на новые инвестиции у них нет. Наконец, сам рынок недвижимости диктует другие правила игры: хороший доход сегодня можно получить, только вложившись в какой-то интересный проект точечной застройки, массовое жилье дорожает медленно, и его строительство в столице уменьшается.

Цена вопроса

Главное разочарование для инвесторов — это снижение доходности вложений в строительство. Скорее всего, физическое лицо, вложив-



шееся сегодня в квартиру, за год заработает не более 15%, что заметно отличается от доходности в 35–40%, нормальной для столичного рынка недвижимости в последние два года. Снижение доходности строители объясняют тем, что динамика роста себестоимости строительства превышает общий рост цен на готовые дома. Более того, на рынке есть готовые объекты, которые предлагаются по ценам, близким к инвестконтрактам. Например, в Куркине предложение по строящимся объектам близко к ценам на построенное жилье», — утверждает Юрий Хлестаков, заместитель генерального директора компании «Русский дом недвижимости».

По оценке руководителя аналитического центра IRN.ru Олега Репченко, сегодня к классическим инвесторам, то есть тем, кто вкладывается, чтобы перепродать готовую квартиру, можно отнести всего 3–5% участников долевого строительства.

«Если бы инвестиционный ажиотаж сохранился в прошлом году, то кризис на рынке наступил бы в конце 2005 года, но рынок пошел по другому пути, и не накопилось критической массы инвестиционных квартир», — комментирует Олег Репченко. — Если весь объем жилищного строительства — 5 млн квадратных метров, то для рынка критично, когда количество инвестиционных квартир достигает 3 млн квадратных метров. За несколько лет инвесторы купили много квартир, однако они не предлагаются к продаже одновременно — накопилось в лучшем случае 1 млн квадратных метров. Сейчас, когда цены на недвижимость замерли, инвестиционный спрос снижается, заработать можно на сдаче жилья в аренду».

Застройщики надеются, что в ближайшее время не будет массового исхода участников с рынка — иначе они лишатся значительной части средств. «Для нас главное не обрушить поток средств от физических лиц, сохранить их доверие», — утверждает Юрий Жданов из СУ-155. — У нас ведь сегодня 80% привлеченных средств — это деньги граждан. И пока не видно тенденции к замещению средств граждан кредитами банков».

(Окончание на стр. 27)

38
страница
Деловой долгострой в центре Москвы
39
страница
Памятники превращаются в офисы
40
страница
Застройщики берут рекламную паузу
43
страница
Стройка под крылом
44
страница
Египетские гостиницы ищут новых хозяев

www.pik.ru

КУПИТЬ КВАРТИРУ!

КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКАХ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА ДОМ НА ПРЕСНЕ

МОСКВА

ПЕРВАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ

РЕГИОН

ПИК-РЕГИОН

▼ МОСКВА

в у.е./м²

Солнцево, мкр. «Радужный» (4–4А), к. 3 (КОПЭ, КОПЭ-М-ПАРУС), от 1100

Жилой комплекс «Зеленые Горы», «Тульская», Варшавское шоссе, вл. 165, к. 1, 2 (КОПЭ, КОПЭ-М-ПАРУС), от 1120

Жилой комплекс «Маломосковский», «Алексеевская», ул. Маломосковская, вл. 21, к. 1, 2, 3, 4 (КОПЭ, КОПЭ-М-ПАРУС, гаражи), от 1350

«Калужская», 38 кв-л Юго-Запада, ул. Новаторов, к. 10 (КОПЭ-М-ПАРУС), от 1430

Жилой комплекс «Дом на Пресне», «Улица 1905 года», Шмитовский пр-д, вл. 20 (индив. проект, гаражи), от 1550

Жилой комплекс «Крылатские Огни», «Крылатское», ул. Крылатские Холмы, вл. 33А (индив. проект, подзем. паркинг), от 1600

Элитный дом «Невский», «Белорусская», ул. Александра Невского, вл. 27-31 (индив. проект), от 2300

ГАРАЖИ В РАССРОЧКУ: ул. Таллинская, д. 32, к.3; ул. Ватутина, д. 18; ул. Островитянова, д. 53; Ленинский пр-т, д. 127.

▼ ПОДМОСКОВЬЕ

в у.е./м²

г. Дмитров (55 км от Москвы). Ул. Внуковская, к. 2 (индив. проект, кирпич), от 450

Мкр. Махалино, к. 3 (индив. проект, кирпич), от 450

Мкр. ДЗФС, к. 41 (индив. проект), от 499

г. Лобня (16 км от Москвы). Букинское шоссе, к. 40 (индив. проект), от 590

г. Долгопрудный (5 км от Москвы). Мкр. «Центральный», к. 2, 4, 35-38 (индив. проект), от 615

Красногорский р-н (1,8 км от Москвы). Павшинская пойма, мкр. 1, к. 8, 19 (индив. проект), к. 20 (И-155), мкр. 2, к. 5 (П-44Т), от 676

г. Химки (3 км от Москвы). Жилой район «Новокуркино», мкр. 6, к. 1, 2 (КОПЭ-М-ПАРУС), от 715

ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ, от 11000 у.е.

Одинцовский р-н (2 км от Москвы). Жилой комплекс «Кутузовский», пос. Трехгорка, к. 1 (П-3М), 847

ИПОТЕКА КРЕДИТОВАНИЕ на любой стадии строительства

КВАРТИРЫ В МОСКВЕ 105.77.10 290.31.11 Москва, Садовая-Кудринская улица, д. 24/27

КВАРТИРЫ В ПОДМОСКОВЬЕ 232.03.03 265.65.80 Москва, ул. Старая Басманная, д. 38/2, стр. 1