

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 20 октября 2005 № 198 (№3282 с момента возобновления издания)

Сборка мебели

Как обставить квартиру
за счет банка

потребительское кредитование

На фоне бума в сегменте потребительского кредитования формула «утром — деньги, вечером — стулья» потеряла свою актуальность. Банки и мебельные магазины с готовностью обставляют квартиры россиян в долг. При этом сами они внакладе не остаются: кредиты на покупку конкретного товара и на неотложные нужды все еще дороги. По прогнозам экспертов, в ближайшее время процентные ставки вряд ли снизятся.

Где деньги лежат

Квартирный вопрос остается открытым, даже если у вас есть жилье, но в нем нет мебели. С этим придется согласиться и поклонникам минимализма, и любителям классики или эклектики. Не стесненные в средствах могут отправиться в торговые центры в поисках нужной расцветки и конфигурации либо заказать эксклюзивную дизайнерскую вещь. Но и отсутствие собственных накоплений — не повод отказываться от покупки спальных и сидячих мест, гор для посуды, шкафов-купе и кухонных гарнитуров. Привычку жить в долг, как свидетельствуют последние исследования ROMIR Monitoring, уже приобрел каждый четвертый россиянин. По разным оценкам, в общем портфеле выданных банками потребительских кредитов на долю «мебельных» кредитов приходится около 10–12%. С привлечением заемных средств покупается чаще всего мебель в ценовом диапазоне от 20 тыс. до 40 тыс. рублей. Однако банки, руководствуясь наказом классика (помните, «Мы не настолько богаты, чтобы покупать дешевые вещи»), предлагают и куда более солидные суммы — до 200 тыс. рублей (максимальная сумма потребительского кредита 750 тыс. рублей).

Примечательно, что сегодня наличие непогашенного ипотечного кредита не является препятствием для получения в долг на покупку мебели. Так, в анкете заемщика банка «Русский стандарт», «Хоум Кредит Финанс банка» (Home Credit) не просят отвечать на вопрос о ваших обязательствах перед другими кредиторами. Несмотря на то что закон «О кредитных бюро», согласно которому кредитные организации обязаны предоставлять друг другу информацию о своих заемщиках, вступил в силу летом, а его положение о кредитных историях 1 сентября этого года — раньше следующего года он не заработает. Поэтому откровенничать с потенциальным кредитором не стоит (если, конечно, у вас есть возможность платить по счетам).

Впрочем, от риска невозврата банки боятся высокими процентными ставками (в «Русском стандарте» средняя ставка по рублевым кредитам — 19% годовых и 1,9% в месяц за обслуживание кредита, в Home Credit — 28,5%), у первого к тому же есть собственное агентство по выбиванию долгов.

(Окончание на стр. 36)

За последние полгода конкуренция среди кредиторов значительно обострилась: число банков, предоставляющих кредиты под залог приобретаемой недвижимости, увеличилось почти втрое. Аналитики ждут дальнейшего усиления конкуренции и качественного расширения рынка. Впрочем, пока борьба за клиента ведется старыми инструментами — банки оперируют разными кредитными программами, но итоговые процентные ставки у всех различаются не больше чем на два процента.

Ниша — два процента

Банки не готовы к массовой выдаче ипотечных кредитов

социальная ответственность

За первое полугодие 2005 года объем выданных российскими банками ипотечных кредитов составил 29 532 660 000 руб. Наибольший объем выдачи ипотечных кредитов у Сбербанка и Внешторгбанка. На третьем и четвертом местах — «Дельтакредит» и Райффайзенбанк.

Программы для потребителей

Усиление соперничества повлекло за собой смягчение условий для заемщиков: банки незначительно снизили процентные ставки (в среднем на 2–3% в рублях и на 1–2% в иностранной валюте), удлинили сроки кредитования. В Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) добавляют, что некоторые кредиторы ввели дифференцированные ипотечные ставки с более низкими процентами при коротких (до пяти лет) сроках кредитования.

Набрав определенный опыт работы с ипотечными инструментами, банки теперь быстрее обрабатывают заявки клиентов. Срок принятия решения о выдаче кредита в ряде банков сократился с двух недель до двух дней (во всяком случае, сами они называют именно такой срок).

Однако несмотря на все старания привлечь клиентов, принципиально-го изменения предлагаемых кредитных продуктов не произошло. Все больше банков приходит на рынок ипотеки, но при этом большинство новичков не имеет собственных ипотечных продуктов. Кроме того, многие банки по-прежнему не обладают соответствующими денежными и кадровыми ресурсами для разработки и продвижения собственных ипотечных программ, а значит, им приходится довольствоваться ролью продавцов ипотечных кредитов, выдаваемых по федеральной программе АИЖК.

Последние полгода на столичном рынке не появлялись новых ипотечных программ — шла лишь доработка уже существующих.



Правда, многие банки стали заниматься предоставлением кредитов под строящееся жилье, но список кредитных объектов по-прежнему ограничен.

Проблемы кредиторов

Несмотря на оптимизм по поводу перспектив развития ипотеки в России, банки испытывают некоторые трудности при выдаче кредитов. Александр Колошенко, член правления, начальник управления по работе с физическими лицами Райффайзенбанка, считает, что основное препятствие для развития рынка ипотеки — это низкий уровень доходов российских граждан, который не позволяет большинству населения воспользоваться ипотечными кредитами. По мнению аналитиков Райффайзенбанка, действительно активное развитие рынка начнется с ощутимым ростом доходов значительной части населения.

подтверждают свои доходы справкой 2 НДФЛ. Как пояснили в банке «Союз», ситуация осложняется и отсутствием реально работающих кредитных бюро, что к тому же значительно удорожает процедуру анализа кредитоспособности клиента.

Кроме того, как отмечает заместитель председателя правления АКБ «Союз» Екатерина Демькина, банкам мешают отсутствие четких требований к договорам купли-продажи с использованием кредитных средств со стороны регистрирующих органов, размытые сроки регистрации (особенно в Московской области). Осложняют ситуацию и юридические риски, связанные с отсутствием судебной практики по обращению взыскания на заложенное имущество.

Все аналитики сходятся на том, что конкуренция на рынке ипотечного кредитования будет расти и дальше. По мнению Сергея Корепанова, председателя совета директоров Русского ипотечного банка, ипотечное кредитование останется наиболее динамичным направлением банковской деятельности. В следующем году значительно увеличится количество банков, занимающихся ипотекой. Сергей Корепанов так объясняет ситуацию со спросом: «Чтобы ипотекой заинтересовалась как можно большая часть населения, важно преодолеть некий психологический барьер. Если ставка по долларовым кредитам будет меньше 10% годовых, то спрос может вырасти на 25–30%. Впрочем, его коллеги из других банков считают, что резкое снижение ставок маловероятно: чтобы условия предоставления ипотечных кредитов стали сопоставимы с действующими в странах Западной Европы, необходимо создание долгосрочных предпосылок, направленных на снижение стоимости фондирования, повышение уровня и прозрачности доходов населения страны.

(Окончание на стр. 27)

26
страница

Цены на недвижимость в Москве и Подмосковье

27
страница

Квартирный trade-in ждет своих покупателей

28
страница

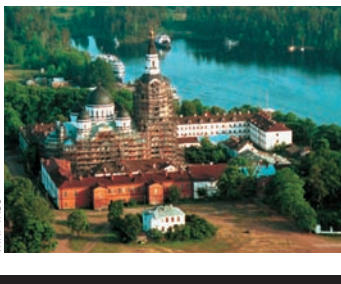
Ипотечные программы московских банков

35
страница

Кредиты на покупку загородной недвижимости

38
страница

Недвижимость для паломников





WWW.PIK.RU

КУПИТЬ КВАРТИРУ

КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКАХ

СОВМЕСТНАЯ АКЦИЯ ПО ИПОТЕКЕ



Банк Жилищного Финансирования
772 75 77
WWW.BGF-BANK.RU
Генеральная лицензия ЦБ РФ № 3138

В КРЕДИТ



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС на проспекте Мира

ПЕРВАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ МОСКВА	
МОСКВА	в у.е./м²
«Коломенская», Нагатинская наб., вл. 54 (индив. проект).	СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
«ВДНХ», жилой комплекс на проспекте Мира, вл. 165-169 (индив. проект, подзем. паркинг).	НОВЫЙ АДРЕС!
«ВДНХ», Ярославское ш., вл. 122-124 (КОПЭ-М-ПАРУС).	от 1200
«Семеновская», 8-я ул. Соколиной Горы, вл. 12, к. 1 (КОПЭ-М-ПАРУС).	от 1250
«Текстильщики», мкр. Волгоградский (Волжский б-р — Окская ул.), к. 6 (индив. проект), к. 7 (П-ЗМ).	от 1350
«Калужская», 38 кв-л Юго-Запада, ул. Новаторов, к. 11 (КОПЭ-М-ПАРУС).	от 1600
«Тимирязевская», Красностуденческий пр-д, вл. 4, к. 2 (КОПЭ).	от 1695
Жилой комплекс «Крылатские Огни», мкр. «Крылатское», ул. Крылатские Холмы, вл. 33А (индив. проект, подзем. паркинг).	от 1845
Жилой комплекс «Дом на Пресне», «Улица 1905 года», Шмитовский пр-д, вл. 20 (индив. проект, подзем. паркинг).	от 2180
Элитный дом «Невский», мкр. «Белорусская», ул. Александра Невского, вл. 27-31 (индив. проект).	от 3100
ГАРАЖИ в РАССРОЧКУ: ул. Маломосковская, вл. 21; Варшавское шоссе, вл. 16Б.	

ПИК-РЕГИОН РЕГИОН	
ПОДМОСКОВЬЕ	в у.е./м²
г. Дмитров (55 км от Москвы). Мкр. ДЗФС, к. 41, 44, 45 (индив. проект). Ул. Внуковская, к. 2 (индив. проект, кирпич). Мкр. Махалина, к. 3 (индив. проект, кирпич). Дмитровское подворье (таунхаусы).	
от 450 от 519 от 535 от 750	
г. Лобня (16 км от Москвы). Букинское шоссе, к. 36, 38, 40 (индив. проект).	
от 620	
Красногорский р-н (1,8 км от Москвы). Павшинская пойма, мкрн. 1, к. 3 (ИП-46С), к. 22 (И-155), мкрн. 2, к. 1 (И-155), к. 2а, 2б, 5 (П-44Т), мкрн. 3, к. 2 (И-155).	
от 727	
г. Долгопрудный (5 км от Москвы). Мкр. «Центральный», к. 2, 4, 35-38 (индив. проект), 34 (КОПЭ-М-ПАРУС).	
от 733	
г. Химки (3 км от Москвы). Жилой район «Новокуркино», мкр. 6, к. 1, 2, 6а (КОПЭ-М-ПАРУС).	
от 905	
ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ	
от 12 697 у.е.	

ИПОТЕКА КРЕДИТОВАНИЕ

на любой стадии строительства

КВАРТИРЫ В МОСКВЕ

105.77.10

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