

Осенний банковский марафон

Ипотечных программ становится все больше

кредитование

(Окончание. Начало на стр. 17)

«Банк оставил без изменения условия предоставления розничных кредитных продуктов, в частности ипотеки,— поясняет начальник отдела ипотечного кредитования МДМ-банка Иван Лебедев.— А некоторое снижение активности ряда банков, предоставляющих кредиты на покупку жилья, позволило нам привлечь дополнительных клиентов».

По словам замглавы управления стратегического планирования Сбербанка Антона Ходько, последствия кризиса выразились в снижении притока вкладов и депозитов в мелких и средних банках и замедлении темпа прироста вкладов в крупных банках. «Депозиты населения образуют длинную часть пассивов банковской системы, которая может служить основой для развития ипотечного кредитования,— уточняет господин Ходько.— В то же время прямого ощутимого влияния на рынок ипотечного кредитования банковский кризис не оказал — как по причине низкой доли, которую занимают сегодня ипотечные кредиты в активах банковской системы, так и в силу того, что наиболее сильно пострадавшие от кризиса банки программ ипотечного кредитования населения практически не имели».

«Банковский кризис не затронул крупных игроков ипотечного кредитования, и к нам в банк заявки на ипотечное кредитование поступают стабильно и без каких-либо изменений по суммам и условиям сделок»,— подтверждает управляющий филиалом «Центральный» банка «Агропромкредит» Андрей Гордеев. Он также отмечает, что клиенты проблемных банков, успевшие получить свои средства, инвестируют их в том числе в недвижимость.

По мнению замглавы отдела ипотечного кредитования Московского кредитного банка (МКБ) Ирины Дуденко, то, что условия программ ипотечного кредитования не изменились даже после кризиса, доказывает их сбалансированность, оптимальность и либеральность для заемщиков. «В результате последних событий рынок занял позицию ожидания»,— отмечает госпожа Дуденко.— Сейчас ряд банков, в частности МКБ, разрабатывают новые ипотечные программы, но говорить о них пока преждевременно. По мере нормализации ситуации в банковском секторе кредитные организации начнут выходить на ипотечный рынок с новыми предложениями».

В Газпромбанке подчеркивают, что на его кредитной политике события этого лета никак не сказались. Кредитование физических лиц, в том числе ипотечное, осуществляется и осуществляется в обычном режиме, и никаких коррек-

ровок или изменений ограничивающего характера в эту работу не вносилось.

По свидетельству заместителя исполнительного директора Оргбанка Александра Фаткина, «летний банковский кризис на ипотечной программе банка не отразился, так как она базируется в основном на собственных длинных ресурсах банка, а проблем ликвидностью у банка не было. Оттока вкладов также не было — не считать же оттоком то, что забрали деньги всего два вкладчика».

На взгляд начальника управления ипотечного и потребительского кредитования Внешторгбанка Анатолия Печатникова, обстоятельства, повлекшие ухудшение ситуации на банковском рынке, и причины, сдерживающие развитие ипотечного жилищного кредитования, различны. Ни один из игроков рынка ипотечного кредитования не испытывал затруднений, связанных с недавними событиями в банковской сфере. «В связи с этим мы полагаем, что сколько-нибудь заметного сокращения активности банков в области долгосрочного ипотечного кредитования не предвидится,— резюмирует господин Печатников.— Хотя, возможно, ряд мелких и средних банков в ближайшее время откажется от планов по активному расширению своего бизнеса, в том числе по вхождению на рынок долгосрочного кредитования физических лиц».

В АИЖК уверяют, что напрямую кризис не отразился на кредитной политике агентства, а точнее, политике рефинансирования. «У банков—участников программы не возникло сбоев с перечислением платежей заемщиков»,— говорит заместитель гендиректора АИЖК Александр Черняк.— Вместе с тем кризис отразился на конъюнктуре рынка ценных бумаг, что, в свою очередь, способно привести к удорожанию стоимости размещения облигаций агентства. Если рынок будет продолжать стагнировать или начнет дорожать, а господдержка агентству будет оказана позже, чем возникнет необходимость очередных заимствований, вполне возможно их удорожание. В целях повышения доступности кредитов для населения я вполне допускаю появление дополнительных ипотечных продуктов в линейке — таких, как, например, ипотечные кредиты с иным, нежели аннуитетный (применяемый в настоящее время), графиком погашения, а именно более низкими выплатами в начале периода погашения и растущими в дальнейшем; кредиты с плавающей (например, в зависимости от показателей инфляции) ставкой и другие».

Осенние новости

По мнению начальника управления Газпромбанка по кредитованию физических лиц Анны Горячевой, осенью следует ожидать оживления рынка недвижимо-

сти. В условиях временного снижения доверия населения к банкам рынок недвижимости стал для него практически единственной сферой, куда можно вложить денежные средства для их сохранения.

Условия программы АИЖК, по словам Александра Черняка, будут меняться в сторону либерализации для банков и других поставщиков вкладных в части выдачи ипотечных кредитов, но станут более строгими по отношению к исполнению обязательств рефинансирования и сопровождению соответствующих организациями. Либерализация коснется уменьшения величины первоначального взноса и процентной ставки. «Агентство, по-видимому, перестанет регламентировать их величину при выдаче кредита, однако будет четко соблюдать прежнюю величину соотношения кредит/залог (не более 70%) при рефинансировании, оставаясь гарантом того, что при рефинансировании ставка не увеличится»,— поясняет господин Черняк.

Николай Корчагин считает, что общей тенденцией станет снижение сопутствующих ипотечной сделке расходов, которые несет заемщик: «Например, за счет изменения документальной структуры оформления ипотечной сделки и использования закладной удалось избавить наших клиентов от обязательного участия в сделке нотариуса и тем самым от платежей, связанных с нотариальным удостоверением договоров».

«Ставки по кредитам будут снижаться, а сроки — увеличиваться»,— констатируют в «Уралсибе». — Например, весной мы снизили ставку по собственным программам ипотечного кредитования до 17% в рублях, а срок увеличили до десяти лет. Кроме того, упрощается сама процедура кредитования. Например, в начале лета банк увеличил сумму кредита, выдаваемого без требования поручительства, до 1 млн рублей».

Банк «Сосьете Жeneralл Востоко» планирует в ближайшее время предложить клиентам кредитную программу по ремонту квартиры, которая фактически скомбинирована из двух продуктов: ипотечного и потребительского кредитов. Заем на \$10–25 тыс. будет выдаваться под предварительный залог (то есть без регистрации факта залога в Минюсте). Это упрощает процедуру сделки и снижает дополнительные расходы, что удешевляет затраты на получение кредита. Сумма кредита может и превышать \$25 тыс., но тогда залог жилплощади обязателен. Недавно банк ввел кредиты на покупку жилья на первичном рынке на этапе строительства. Займы на приобретение недвижимости (квартир и коттеджей) в Подмосковье будут представляться без ограничений по городам.

Среди последних изменений в программах МДМ-банка — снятие ограничений по максимальному размеру кредита, улучше-

ние условий кредитования для кредитов сроком до трех лет. «Не пытаясь искусственно снижать процентные ставки и увеличивать сроки кредитования (объективных предпосылок для таких шагов сейчас нет), банк старается сделать процедуру предоставления кредита быстрой, понятной и удобной для клиента»,— поясняет Иван Лебедев.— По мере развития законодательства, регулирующего права и обязанности банка и заемщика по отношению к объектам недвижимости, мы планируем расширить перечень предлагаемых продуктов за счет кредитов на покупку загородной недвижимости и целевых кредитов под залог имеющейся недвижимости».

АКБ «Союз» планирует внедрить программу кредитования загородной недвижимости, а также распространить свои ипотечные программы на все регионы присутствия банка, например Челябинск, Краснодарский край, Иркутск, Новосибирск. «Агропромкредит» собирается вскоре начать выдавать кредиты на приобретение квартир на стадии строительства, а также по программе АИЖК. Сбербанк новых жилищных ипотечных программ в ближайшее время не планирует, но обещает совершенствовать действующие продукты.

Банк «Абсолют» в июле ввел срочный пополняемый вклад «Ипотечный». Клиенты могут воспользоваться им для накопления первоначального взноса за недвижимость, приобретаемую по ипотечной программе. Особенностью вклада является возможность досрочного снятия средств без потери начисленных процентов до окончания срока договора — по предъявлении договора о получении ипотечного кредита в банке. Кроме того, в августе банк снизил минимальные процентные ставки по ипотечным кредитам.

«Первое ОВК» планирует «плотно заняться кредитованием приобретения коттеджей», а также увеличить сроки кредитования до 20 лет. Обещает начать осенью выдачу кредитов на покупку жилья в строящихся домах и коттеджных поселках и Газпромбанк. На первом этапе кредиты будут предоставляться на покупку жилых домов в коттеджном поселке Зеленый Мыс. В начале августа банк внес изменения в программу кредитования в российских рублях на покупку жилья на вторичном рынке недвижимости, а также в программу кредитования под залог имеющегося жилого помещения. Максимальный срок кредитования был увеличен с трех до десяти лет.

Во Внешторгбанке также считают, что качественный импульс в развитии должно получить ипотечное кредитование загородной недвижимости. «В настоящее время расширение данного направления поддерживается существующими противоречиями в законодательстве,— уточняет Анатолий Печатников.— Изменения, вноси-

мые в закон «Об ипотеке» и статью 446 ГК РФ, приведут к активизации рынка кредитования загородной недвижимости». После принятия поправок к законам Внешторгбанк планирует представить на рынок сразу несколько массовых продуктов в рамках программы кредитования городской недвижимости — займы на покупку готового дома, завершения строительства и непосредственно кредитование строительства загородных домов. «Кроме того, активно формируемый первичный рынок ипотечного кредитования не может не подтолкнуть банки к разработке и внедрению продуктов, направленных на рефинансирование ипотечных кредитов, ранее выданных другими участниками этого рынка (предоставление нового кредита на цели погашения старого)»,— добавляет господин Печатников.

Ипотечное будущее

По мнению Мишеля Брику, с принятием поправок к закону об ипотеке снизятся ставки по ипотечным кредитам (во многом за счет снижения косвенных расходов) и интерес к этому виду кредитования возрастет: «На наш взгляд, можно выделить три основные тенденции развития рынка ипотеки на ближайшие годы. Во-первых, многие банки будут искать способы выхода со своими кредитными продуктами на первичный рынок. Далеко не все банки предоставляют такие услуги сейчас. Во-вторых, мы предполагаем, что быстрыми темпами начнет развиваться рынок кредитования на покупку загородного жилья. И в-третьих, возрастет роль государства: социальные программы по приобретению жилья будут также оказывать влияние на развитие рынка ипотечного кредитования».

В МКБ также считают, что ожидать изменения условий заимствования в пользу населения можно будет после утверждения пакета законопроектов, которые направлены на снижение издержек и рисков, связанных с кредитованием.

В Сбербанке полагают, что спрос на рынке ипотечных кредитов определяется сочетанием реальных располагаемых доходов населения с кредитной ставкой, а предложение — объемами предлагаемой к продаже жилплощади. И именно предложение на рынке жилья в последнее время становится сдерживающим фактором развития ипотечного рынка. «Строительный рынок и рынок земли практически полностью непрозрачны, они имеют региональную сегментацию и испытывают значительное административное воздействие»,— подчеркивает Антон Ходько.— Кроме того, растущие темпы выбытия существующего жилищного фонда, в частности жилья, построенного в 50–60-е годы и имеющего срок службы 40–50 лет, су-

щественно обостряют жилищную проблему в России. Это вызывает необходимость в активной государственной политике в области жилищного строительства, поскольку имеющиеся проблемы зачастую имеют институциональный характер и не всегда могут быть разрешены путем воздействия рыночных сил. В этой связи положительную роль должен сыграть недавно одобренный Советом федерации пакет федеральных законов по формированию рынка доступного жилья».

По мнению Антона Печатникова, рынок ипотечного жилищного кредитования все еще не насыщен: «Мы ожидаем выхода на рынок новых игроков и значительного усиления конкуренции. Что касается ценовых параметров кредитных продуктов, то к сегодняшнему дню процентные ставки по кредитам достигли своих минимальных уровней, и банки будут бороться за заемщиков не путем их снижения, а путем улучшения качества обслуживания, внедрением новых технологий, позволяющих оформлять кредиты в более короткие сроки, а также путем расширения и модернизации продуктового ряда».

Андрей Беляков оценивает объем выданных в 2003 году ипотечных кредитов на уровне \$500 млн и прогнозирует, что в 2004 году этот показатель может удвоиться. По мере же увеличения общего объема рынка ипотечного кредитования темпы роста будут снижаться. Специалисты АИЖК соглашались, что в ближайшие годы ипотека будет развиваться высокими темпами и вполне может составить заметную долю ВВП. «Стандарты ипотечных кредиторов по выдаче и сопровождению ипотечных кредитов сближаются,— рисует картину ипотеки будущего Александр Черняк.— Оценка заемщиков станет менее консервативной. Будут развиваться скоринговые модели (балльная система) оценки заемщиков и предметов ипотеки. Произойдет специализация рынка. Возникнут кредитные бюро, ипотечные брокеры, компании, специализирующиеся на сервисных услугах (обслуживании кредитов и заемщиков), на обращении взыскания. Ипотечные агентства для привлечения средств начнут выпускать ипотечные ценные бумаги. Начнет развиваться ипотечное страхование, в том числе кредитование рисков по ипотечным кредитам. Объемы кредитования увеличатся, маржа, комиссионные и страховые премии участников снизятся в относительных показателях и вырастут в абсолютных. Спектр ипотечных продуктов расширится. Возникнут продукты для отдельных возрастных категорий, для земельных ипотек и другие. Но появятся и негативные тенденции. Вырастет число невозвратов, судебных дел, высланных заемщиков, мошенничеств с ипотечными кредитами».

РЕНАТА ЯМБАЕВА

Жилый комплекс
"Покровский Берег"



Адрес объекта: ул. Береговая, Никольский тулик, владение 5

элитарные квартиры и таунхаусы
на Северо-Западе Москвы

Малозэтажный жилой комплекс расположен на территории парка «Покровское - Стрешнево», на берегу Химкинского водохранилища и реки Химка.	Инфраструктура: • спортивно-оздоровительный комплекс; • фитнес-центр; • бассейн; • теннисный корт; • бар, ресторан, минимаркет; • яхт-клуб; • центр здоровья; • пляж; • подземный гараж; • гольф-клуб; • детская площадка.
Проектом предусмотрено строительство 5 зданий переменной этажности (5-6 эт.) и 17 таунхаусов. • Квартиры площадью от 86 до 410 кв.м и более. • Таунхаусы - от 360 до 500 кв.м	

По соседству находятся:
• англо-американская школа; • коттеджный поселок «Покровские Холмы».

www.konti.ru, 146-6013, 937-6833

Гострой России лицензия № ГС-1-99-02-27-0-7704205945-004781-1

Зеленый Мыс
КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК
ДМИТРОВСКОЕ ШОССЕ, 28 КМ ОТ МКАД, ПЕСТОВСКОЕ ВОДОХРАНИЛИЩЕ

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ПОСЕЛКА – 80 ГА • БОЛЕЕ 200 ДОМОВ ПЛОЩАДЬЮ ОТ 200 КВ. М • ПРИУСАДЕБНЫЕ УЧАСТКИ ОТ 12 СОТОК • ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЕ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ • ОПТОВОЛОКОННЫЙ КАБЕЛЬ • МНОГОУРОВНЕВАЯ ОХРАНА

ИНФРАСТРУКТУРА
МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ СПОРТИВНЫЙ КОМПЛЕКС С КРЫТЫМ БАССЕЙНОМ • КОМПЛЕКС УНИКАЛЬНЫХ БАНЬ • ЗАКРЫТЫЕ И ОТКРЫТЫЕ ТЕННИСНЫЕ КОРТЫ • ФИТНЕС-ЦЕНТР • ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР С МИНИ-МАРКЕТОМ • СЛУЖБА ЗАКАЗОВ ПРОДУКТОВ И ТОВАРОВ • БОУЛИНГ • РЕСТОРАН • ЛЕТНИЙ АМФИТЕАТР • ДЕТСКИЙ САД И НАЧАЛЬНАЯ ШКОЛА • ВОЛЕЙБОЛЬНО-БАСКЕТБОЛЬНЫЕ ПЛОЩАДКИ • ЗИМНИЙ КАТОК С ОСВЕЩЕНИЕМ • РОЛЛЕРДРОМ • ОСВЕЩЕННАЯ НАБЕРЕЖНАЯ • ОБОРУДОВАННЫЙ ПЛЯЖ • АДМИНИСТРАТИВНЫЙ КОМПЛЕКС С ГОСТИНИЦЕЙ • КОНФЕРЕНЦ-ЗАЛ • ПРЕДПРИЯТИЕ БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ
БЛАГОУСТРОЕННАЯ БЕРЕГОВАЯ ЗОНА 1200 МЕТРОВ



ЯХТ-КЛУБ «ЗЕЛЕНЫЙ МЫС»
МАРИНА НА 50-100 СУДОВ
ТЕПЛЫЕ ЭЛЛИНГИ ДЛЯ ЗИМНЕГО ХРАНЕНИЯ ЯХТ ЛЮБОГО КЛАССА

ИПОТЕЧНАЯ ПРОГРАММА КРЕДИТОВАНИЯ «ГАЗПРОМБАНКА» ДЛЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ
ПО ОКОНЧАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА
ОФОРМЛЯЕТСЯ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ДОМ И УЧАСТОК

Дилеры: МИАН (095) 974-6215 www.mian.ru
Арсенал-Холдинг (095) 250-9897 www.a-h.ru
Домострой (095) 980-5060 www.dom.ru

Управляющая компания КОМСТРИН, тел. (095) 9-261-261, www.comstrin.ru

www.greencape.ru

Тге бросить якорь?