банк

# Сдается в аренду

## Петербургские банки оптимизируют сети

**недвижимость**

**В условиях кризиса у банков появились новые возможности по оптимизации своих сетей. Стоимость аренды помещений снизилась на 20–30%, и на рынке появилось много предложений, учитывая, что многие участники рынка «свернули» деятельность. Однако, как говорят эксперты в сфере недвижимости, активность банков как арендаторов коммерческих помещений сейчас минимальна и составляет не более 10% от докризисного уровня, когда банки готовы были предлагать даже завышенные арендные ставки с целью аренды самых ликвидных офисов в основных торговых коридорах города. Тем не менее многие банки пользуются сложившимися условиями, концентрируя бизнес в наиболее эффективных с точки зрения продаж и сервиса местах присутствия и закрывая нерентабельные офисы.**

ДМИТРИЙ ЛЕБЕДЕВ

**Ставки по корпоративным кредитам начинают возвращаться на прежний уровень, и заемщики выстраиваются в очередь за деньгами. Многие компании, говорят эксперты, существуют на «последние средства»**

«Кризис — удачный момент для открытия офиса и выхода на рынок», — говорит Юлия Топольская, директор петербургского филиала банка HSBC, который был открыт в Петербурге в июне 2009 года для обслуживания корпоративных и частных клиентов. По ее словам, ставки аренды сейчас привлекательные, а конкуренты закрывают нерентабельные офисы, чем можно воспользоваться. Правда, сам HBSC свой выход на петербургский рынок готовил больше 1,5 лет, так что его открытие в самый разгар кризиса едва ли можно объяснить выгодными условиями на офисном рынке.

Иностранные банки довольно активны на петербургском рынке. Так, банк ЮниКредит в конце августа открыл в Санкт-Петербурге уже шестнадцатое отделение и шестое — с начала 2009 года. Седьмой офис в Северной столице в начале августа появился у «БНП Париба Восток». Серьезные планы по развитию в Санкт-Петербурге имеет Барклайс Банк, открывший весной сразу три отделения в дополнение к существующему. Один офис в Петербурге в этом году открыл и Райффайзенбанк.

«Большинство основных иностранных банков, имея к началу финансового кризиса достаточное количество офисов, в условиях кризиса имеет прекрасную возможность оптимизировать свою сеть, сконцентрировав бизнес в наиболее эффективных, с точки зрения продаж и сервиса, местах присутствия», — говорит исполняющий обязанности генерального директора филиала BSGV в Петербурге Егор Андриянов. Сам BSGV планирует открыть в Санкт-Петербурге десятый офис в третьем квартале 2009 года с тем чтобы обеспечить равномерное покрытие города и тем самым повысить эффективность продаж.

Российские банки в этом отношении не отличаются от иностранных игроков и также используют возможности для оптимизации сетей. Так, в июле об оптимизации сети сообщил банк «Петровский» (ранее банк «ВЕФК»). На данный момент банк закрыл 32 офиса, которые уже долгое время являлись убыточными и не отвечали стандартам банковского обслуживания, внедряемым новым руководством банка. При этом банк открыл три новых офиса, и сейчас количество точек банка «Петровский» составляет 177 отделений.

Петербургский филиал банка ВТБ24 с начала 2009 года закрыл в Санкт-Петербурге шесть точек продаж в рамках программы оптимизации сети. Как объясняет заместитель президента-председателя правления, директор департамента сети ВТБ24 Вячеслав Воробьев, эти офисы перешли банку вместе с клиентской базой «ВТБ Северо-Запад» при миграции и не соответствовали формату обслуживания банка, поэтому и было принято решение об их закрытии и переводе клиентов в более комфортные отделения.

Сбербанк с начала 2009 года, напротив, открыл десять новых структурных подразделений на Северо-Западе, в том числе четыре в Санкт-Петербурге. В ближайших планах — открытие подразделения в Кировском районе Санкт-Петербурга и в Гатчине. В будущем году банк планирует открыть около 10 новых офисов в Санкт-Петербурге, Ленинградской области, Калининграде и Петрозаводске. «В текущих условиях, складывающихся на рынке недвижимости, банк широко реализует представившиеся возможности для развития своей филиальной сети», — сообщили в пресс-службе банка.

О каких условиях идет речь, вполне понятно. С августа прошлого года ставки аренды в Петербурге упали на 20–25%, говорит директор отдела офисных помещений компании Maris Properties in Association with CB Richard Ellis Алексей Федоров. Сегодня в среднем они составляют 1,3–2 тыс. рублей за кв. м в месяц, включая НДС и коммунальные расходы. На Невском проспекте аренда торговых помещений стоит 3–5 тыс. рублей за кв. м в месяц, а офисных помещений, оборудованных под банковскую деятельность, — 4–8 тыс. рублей. Правда, таких сейчас не найти, говорят участники рынка. На Большом проспекте Петроградской стороны ставки практически такие же, за банковский офис на Московском проспекте можно заплатить 2–4 тыс. рублей.

Впрочем, не все банки считают приобретение офисных площадей со специализированными помещениями — кассой и сейфовым хранилищем — целесообразным, так как они требуют обязательной повторной сертификации на нового собственника, а также замены части охранно-пожарно-тревожного оборудования под требования охранной компании, осуществляющей услуги для банка. Также у каждого кредитного учреждения есть свои требования по размерам спецпомещений. Так что доля банковских сетей, предпочитающих арендовать оборудованные помещения, ранее эксплуатируемые кредитными учреждениями, обычно невелика. Как правило, для банка важно прежде всего местоположение, удобство организации отдельного входа для клиентов и наличие операционного зала.

«Поскольку кризис напрямую ударил по банковскому сектору, он сказался и на сегменте банковской недвижимости. Многие банки прекратили свою работу или сократили присутствие в Петербурге, еще больше — свернули планы развития. В то же время дефицит специализированных помещений до кризиса был настолько высок, что освобождающиеся сейчас помещения находят своих арендаторов», — говорит господин Федоров. По мнению директора департамента брокериджа коммерческой недвижимости АРИН Ольги Корниловой, в настоящее время на рынке коммерческой недвижимости достаточно предложений торговых помещений и офисов на первых этажах, и в том числе есть предложения помещений в аренду с оборудованием под банки. Самыми ликвидными остаются объекты торговой и офисной недвижимости небольших размеров — до 150 кв. м в проходных местах.

Пользуясь такой ситуацией, некоторые банки переводят офисы в более рентабельные районы. Например, банк «Санкт-Петербург» с начала года перевел три дополнительных офиса в более комфортабельные помещения и до конца года собирается поменять расположение четвертого, рассказала пресс-секретарь банка Анна Бархатова. Один из допофисов Инвестторгбанка в этом году переехал в меньшее по площади помещение, но в более населенный район города, сообщили в банке.

В целом же, по мнению экспертов в сфере недвижимости, активность банков как арендаторов коммерческих помещений сейчас минимальна — не более 10% от докризисного уровня, когда банки даже готовы были предлагать завышенные арендные ставки с целью аренды самых ликвидных помещений в основных торговых коридорах города, отмечает директор департамента брокерских услуг ASTERA St. Petersburg Людмила Рева. Сейчас банки рассматривают предложения по несколько месяцев и не готовы платить комиссионное вознаграждение брокерам. «Сейчас некоторые банки стали обращаться с просьбой найти помещение. По сравнению с началом года спрос несколько вырос — на 5–10%», — говорит Ольга Корнилова.

ВЕРОНИКА МАСЛОВА

АСИАБ
Санкт-Петербургский Индустриальный Акционерный БАНК

Бизнес-пакет
«Скорость»
Почувствуйте скорость расчетов

Зачисление и списание платежей за 1 час
Открытие расчетного счета в течение 1 дня
Расчетные операции до 17.00

347-8787
www.siab.ru

ул. Черниговская, д. 8 (ст. м. «Московские ворота»)
ул. Б. Пушкарская, д. 3 (ст. м. «Спортивная»)
пр. Науки, д. 23 (ст. м. «Академическая»)
ул. Рубинштейна, д. 14 (ст. м. «Владимирская»)
Комендантский пр., д. 9, корп. 2, ТРК «Променад» (ст. м. «Комендантский проспект»)
Всеволожский филиал: г. Всеволожск, Всеволожский пр., д. 12

ОАО «СИАБ» Лицензия ЦБ РФ №3245

Реклама

# Тяжелый портфель

## Корпоративные клиенты ищут банки

**тренд**

**Петербургские банки, несмотря на сложную экономическую ситуацию, в первом полугодии увеличили объем кредитов корпоративным клиентам на 7%. По этому показателю они продемонстрировали опережающую рынок динамику. Работать в текущих условиях непросто, отмечают участники рынка. Просроченная задолженность по кредитам корпоративному сектору за полугодие выросла в два раза до 4,3%. Но кризис дает возможность крупным банкам увеличить свою клиентскую базу за счет клиентов, не получивших финансирование у своих обычных партнеров. В части условий программ, банки отмечают снижение ужесточения требований к принимаемому обеспечению и сокращение сроков кредитования, а также сокращение ставок по кредитам, хотя они определенно падают не так существенно, как ставка рефинансирования.**

Как свидетельствуют данные отчета Центробанка, объем корпоративных кредитов, выданных банками и филиалами в Санкт-Петербурге, вырос за первое полугодие 2009 года на 7% и составил 1,318 трлн рублей. На рублевые кредиты в общем кредитном портфеле приходилось 78,4%, что практически соответствует уровню начала года. Аналитики отмечают, что ситуация на рынке корпоративного кредитования в Петербурге более благоприятная, чем в целом по России, где объем банковских кредитов нефинансовым организациям увеличился только на 2,55%. В ближайшие месяцы рост кредитного портфеля по Петербургу составит несколько десятков миллиардов рублей, а объем банковских кредитов корпорациям в целом по сектору с учетом проводимой ЦБ РФ и правительством РФ политики возрастет на 300–500 млрд рублей, прогнозирует главный экономист УК «Финам Менеджмент» Александр Осин.

Петербургские банки заявляют, что чувствуют себя на корпоративном рынке уверенно. Корпоративный кредитный портфель банка «ВТБ Северо-Запад» увеличился с начала года на 3%, в том числе по Санкт-Петербургу — на 3,6% до 86,3 млрд. «На конец года мы планируем увеличение корпоративного кредитного портфеля в Санкт-Петербурге до 107,3 млрд рублей», — сообщила руководитель дирекции бизнес-развития и координации банка «ВТБ Северо-Запад» Елена Зулина. Банк «Санкт-Петербург» в январе–июне увеличил объем кредитов юрлицам в Петербурге на 4,78 млрд рублей до 131,62 млрд рублей, отметили в банке.

Корпоративный портфель Северо-Западного банка Сбербанка РФ на 1 июля достиг 247 млрд рублей. Однако данные по Петербургу банк не раскрывает. Чистая ссудная задолженность Международного банка Санкт-Петербурга (МБСП), который работает только на корпоративном рынке, на 1 июля составила 27,873 млрд рублей, а в июне-июле 2009 года банк заключил кредитные договоры на общую сумму 3,1 млрд рублей, сообщил вице-президент банка Максуд Купров.

Наметившееся улучшение ситуации в промышленности, снижение ставки рефинансирования и стоимости рыночных заимствований, включение механизма госгарантий и обострение конкуренции с западными банками за наиболее качественных заемщиков могут привести к некоторому оживлению кредитования до конца года, считает заместитель руководителя аналитического департамента «Совлинк» Ольга Беленькая. «У банков накопилось достаточно ликвидности, и снижение рисков развития кредитного кризиса по катастрофическому сценарию увеличивает мотивацию зарабатывать на кредитовании», — добавляет она.

### Крупные банки делят клиентов

Финансовый кризис предоставил большинству крупных банков возможность увеличить свою клиентскую базу за счет клиентов, которые не смогли в условиях финансовой турбулентности получить от своих традиционных банковских партнеров качественный сервис и полноценный объем банковских услуг. В связи с этим можно ожидать перераспределения клиентской базы, которое будет происходить в условиях сокращения объемов банковского финансирования в пользу банков, продолжающих кредитование реального бизнеса в новых условиях, считает исполняющий обязанности генерального директора филиала BSGV в Петербурге Егор Андриянов. Этот тезис подтверждается на практике. По словам Елены Зулиной, с началом кризиса многие компании, которые до этого либо вообще никогда не работали с банком «ВТБ Северо-Запад», либо давно не обращались к нему, стали его клиентами.

«Круг надежных заемщиков пока очень узок, и за них идет серьезная конкурентная борьба. Госбанки здесь в более выигрышной ситуации, поскольку, во-первых, в большей степени могут рассчитывать на финансовую поддержку со стороны государства, во-вторых, в период пика кризиса, когда другие банки в основном думали о выживании, смогли усилить свои позиции в привлечении наиболее надежных клиентов», — говорит Ольга Беленькая. В целом, кризис привел к усилению крупнейших банков. По последним данным ЦБ, на пять крупнейших банков на 1 августа приходится 52,5% кредитного портфеля всего банковского сектора, в то время как годом ранее их доля составляла менее 45%, отмечает госпожа Беленькая.

### Сохранить и приумножить

«Сегодня в регионах у большинства компаний основная проблема — снижение спроса на их продукцию. У отдельных предприятий спрос снизился до такой степени, что им пришлось даже остановить производство. Естественно, кредитовать в такой ситуации сложно», — говорит заместитель председателя правления Абсолют Банка Анатолий Максаков. Он отмечает, что если сравнивать первое полугодие 2009 года с аналогичным периодом прошлого года, то объемы кредитования новых клиентов снизились в разы, и сейчас банк продолжает в первую очередь финансировать те компании, с которыми работал раньше. С другой стороны, не заботясь о привлечении новых заемщиков, банк может через несколько лет лишиться значительной части кредитного портфеля, отмечает Егор Андриянов. Сдерживающим фактором здесь является то, что далеко не все отрасли экономики находятся в стабильном состоянии, позволяющем беспрепятственно получать банковское финансирование. В зоне риска сегодня находятся предприятия строительной отрасли, а также ритейлеры с большим уровнем долговой нагрузки.

«Практика показала, что не отрасль целиком, а бизнес-модель конкретного клиента в отрасли может спровоцировать негативный эффект в сложных ситуациях. Например, если клиент активно кредитовался в валюте, имея только рублевые продажи, или был в целом существенно „закредитован“. Малейшее изменение конъюнктуры рынка или движение курса рубля дает немедленный значительный эффект в таком случае», — говорит Оксана Панченко, руководитель дирекции обслуживания и финансирования корпоративных клиентов, член правления Райффайзенбанка.

В связи с этим банки стараются проводить детальный анализ как самого клиента, так и отрасли, в которой он работает. В частности Райффайзенбанк провел дополнительную оценку качества заемщиков с целью выявить зоны потенциального риска в случае существенных изменений внешних факторов (так называемое стресс-тестирование).

*(Окончание на стр. 20)*