

КОНТЕКСТ

Банки посчитали кредиты

Объем просроченной задолженности по кредитам, выданным петербургскими банками и филиалами, вырос в январе — сентябре 2009 года в 4,7 раза — с 27,5 млрд рублей (3,3%) до 130,3 млрд рублей (10,6%). При этом по России доля просроченных кредитов корпоративному сектору на 1 октября составила 5,64%.

Объем кредитов, выданных банками за девять месяцев, изменился совсем незначительно: с 1,233 трлн рублей на начало года до 1,226 трлн рублей на 1 октября 2009 года. Подобную динамику можно объяснить сохраняющимся низким спросом на кредиты, а также укреплением курса рубля, что привело к снижению рублевой оценки валютных кредитов, говорят участники рынка.

Анастасия Иванова

Квартирные решения

Инвестбанк «КИТ Финанс» запустил новый интернет-ресурс, представляющий каталог недвижимости www.kitkvartira.ru, на котором размещены объекты, реализуемые заемщиками банка. На все объекты предоставляются ипотечные кредиты.

В базе каталога содержится информация о более чем 300 объектах жилой недвижимости в 85 городах России.

«Таким образом мы помогаем задолжавшим нам заемщикам решить проблему неплатежей и продать жилье», — комментирует открытие ресурса Анастасия Фролова, заместитель генерального директора инвестбанка «КИТ Финанс». Анастасия Иванова

«Санкт-Петербургская биржа» поработает с инвесторами по торговле бумагами ПИФов

ОАО «Санкт-Петербургская биржа» планирует в начале декабря текущего года запустить секцию для квалифицированных инвесторов по торговле ценными бумагами ПИФов, сообщил Интерфаксу заместитель генерального директора биржи Алексей Сергеев. По его словам, «Санкт-Петербургская биржа» будет

выполнять в этом проекте функцию организатора торгов, техническую платформу предоставит биржа РТС.

В настоящее время биржа ведет переговоры об участии в проекте с управляющими компаниями и банками. Среди управляющих компаний, которые уже проявили интерес к проекту, господин Сергеев назвал «Альфа Капитал», «Велес менеджмент», «Аврору менеджмент», «Коллективные инвестиции».

Интерфакс

Укрупнение банков Европы может угрожать национальным экономикам

Активы европейских банков значительно выросли по сравнению с докризисным уровнем, что может стать серьезным фактором риска для национальных экономик, сообщает Bloomberg. Французский BNP Paribas SA, английский Barclays PLC и испанский Banco Santander SA входят в число 353 банков Европы, размер активов которых вырос по сравнению с уровнем на начало 2007 года. На данный момент активы 15 банков превысили размер экономик их базирования, три года назад таких банков было 10. Активы европейских банков выросли на 25% с начала 2007 года, американских — на 20%.

Банки наращивали активы во время финансового кризиса путем дешевых заимствований для обеспечения кредитов и инвестиций. Активы Royal Bank of Scotland Group PLC выросли в сотни раз за 10 лет к 2008 году на фоне новых приобретений и увеличения объемов кредитования. РИА «Новости»

ЦБ РФ ожидает инфляцию по итогам года в 9–9,2%

Инфляция в России по итогам года составит 9–9,2%, заявил глава ЦБ РФ Сергей Игнатьев на совещании по экономическим вопросам у президента РФ. Он проинформировал главу государства о том, что инфляция в ноябре составила 0,3%, в то время как за аналогичный период прошлого года она была вдвое выше. «Накопленная инфляция с начала года составляет 8,4 процента, а в 2008 году за аналогичный период она достигала 12 процентов», — сказал он. Накануне первый зампред ЦБ РФ Алексей Улюкаев говорил, что инфляция по итогам 2009 года составит 9% или чуть выше. В 2008-м рост потребительских цен в РФ был 13,3%. По словам Игнатьева, замедление инфляции позволило ЦБ снизить ставку рефинансирования до исторического минимума в 9% годовых. РИА новости

Магазин по ипотеке

Почему малый и средний бизнес не занимает на недвижимость

тренд

Весной этого года были подписаны первые договоры купли-продажи помещений, арендуемых малым и средним бизнесом у города, в рамках федерального закона №159. На начало ноября было подано более 800 заявок на выкуп таких объектов общей площадью 90,4 тыс. кв. м. Как показала практика, для выкупа нежилых объектов предприниматели используют собственные средства. В то время как услуга ипотеки коммерческой недвижимости до сих пор остается недоступной. «Ъ-Банк» решил разобраться в причинах.

С начала действия ФЗ №159 некоторые банки стали активно продвигать ипотеку коммерческой недвижимости. Так называемая бизнес-ипотека широко распространена на Западе, однако в России она только начинает приобретать популярность. Суть данной услуги заключается в том, что заемщику (представителю малого или среднего бизнеса) выдают ипотечный кредит для приобретения нежилых помещений. Залогом выступает сам объект покупки. В первую очередь, бизнес-ипотека выдается для выкупа арендуемой коммерческой недвижимости, для приобретения жилого помещения с дальнейшим переводом в нежилое, но в том числе и для покупки готовых объектов (склад, магазин, офис, цех и т. д.). Процедура получения коммерческой ипотеки сходна с оформлением ипотеки жилья. Здесь также важен андеррайтинг заемщика (проверка его кредитоспособности), оценка объекта недвижимости. Кроме того, есть требования обязательного страхования и первоначального взноса. Заемщику необходимо внести первоначальный взнос в размере 20–40% от стоимости



Процедура получения коммерческой ипотеки сходна с оформлением ипотеки жилья. Здесь также важны проверка кредитоспособности заемщика и оценка объекта недвижимости

недвижимости. При этом у клиента должен быть приличный баланс и минимум полгода работы на рынке. В отличие от жилищного кредитования, коммерческая ипотека имеет короткие сроки погашения кредита и достаточно высокие ставки годовых. Ставки начинаются от 19,8% в рублях и от 21,8% в валюте. Срок ипотеки коммерческой недвижимости — от 3 до 10 лет, но наиболее распространенный срок — 5 лет.

По словам Марата Зинурова, руководителя направле-

ния по продаже продуктов для клиентов малого бизнеса КМБ-банка, главное преимущество данного продукта — отсутствие дополнительных залогов, кроме приобретаемого объекта коммерческой недвижимости. «Это обусловлено тем, что клиент должен внести первоначальный взнос за счет своих средств не менее 30 процентов (у КМБ-банка. — „Ъ“) от стоимости объекта недвижимости, что уже является достаточным дисконтом для недвижимости», — отмечает он.

— Кроме того, такие кредиты банк предоставляет на срок до 10 лет, что, согласитесь,

просто необходимо при реализации проектов такого рода, как приобретение недвижимости».

Впрочем, кредитование под залог коммерческой недвижимости в настоящее время затруднено по нескольким причинам, считает Андрей Пименов, руководитель офиса Городского ипотечного банка в Санкт-Петербурге. «Во-первых, ввиду отсутствия долгосрочного ресурса по такому виду кредитования, — говорит он. — Для государственных программ поддержки ипотечного кредитования жилищное кредитование пока является приоритетом номер один». Кроме того, по его словам, для развития данной услуги важно наличие стабильного рынка и улучшение платежеспособности предприятий, что не всегда могут предоставить малые предприниматели. «Во-вторых, жилищная ипотека более законодательно урегулирована, как с точки зрения работы с объектами залога, обращения взыскания, реализации, так и в части ресурсного обеспечения и развития рынка ипотечных ценных бумаг — сейчас эта возможность доступна только для жилищной ипотеки, — продолжает господин Пименов. — В-третьих, в текущих условиях рынка ликвидность многих коммерческих объектов значительно снизилась. А это — важный параметр для ипотечного кредитования».

Непопулярность данного вида кредитования связана и с его рисками. Так, по словам Андрея Пименова, один из рисков коммерческой ипотеки — просрочка по кредитам. «В настоящее время наибольший объем просрочки наблюдается именно в корпоративном блоке — юридические лица, частные предприниматели...», — говорит банкир. В

том числе существует риск, связанный со сложностью оценки объекта коммерческой недвижимости при банковском финансировании. «По таким объектам сложно применить метод сравнительных продаж, который обычно используется при оценке жилья, — продолжает господин Пименов. — Для коммерческой недвижимости эффективнее — затратный и доходный методы оценки. То есть при оценке нежилых помещений важно учитывать наличие подъездных путей, общую площадь, условия логистики, наличие терминалов». При этом он отмечает, что при отчуждении объекта залога должник отвечает перед банком всем своим имуществом, а не только объектом залога. Поэтому в случае снижения стоимости недвижимости ниже суммы задолженности отчуждаться могут и другие активы по решению суда», — заключил Андрей Пименов.

Впрочем, сами представители малого и среднего бизнеса, основным недостатком бизнес-ипотеки называют ее недоступность. «Во-первых, существует сложность выполнить первое условие банка — доказать финансовую состоятельность, — говорит координатор «Лиги арендаторов госимущества» Яна Боровицкая. — Ведь на балансе компании должны быть средства, равные сумме кредита». Вторая сложность заключается в размере процентной ставки, которые начинаются от 20%. «При таких ставках для малого и среднего бизнеса возникает ощущение, что банки создают не финансовые инструменты для поддержания экономики, а просто занимаются ростовщичеством», — заявила она. Более того, с учетом изменчивости рынка сложно предсказать стоимость выкупаемых в кредит помещений. «Поэтому при таких

условиях бизнес-ипотеки приобретаемая недвижимость может стать просто неэффективным вложением средств», — заключила госпожа Боровицкая.

«Приобретение нежилых помещений, готовых или полуготовых, с последующим вводом в эксплуатацию после полной или частичной реконструкции точно такой же девелоперский проект, как и все остальные, — говорит Андрей Соколов, руководитель аналитического департамента Гильдии управляющих и девелоперов. — Но банки в условиях кризиса пошли по простому пути — большинство из них свернули программы кредитования коммерческой недвижимости, более крупные банки — повысили ставки и увеличили сроки рассмотрения кредитных заявок с одновременным ужесточением требований к потенциальным заемщикам». В результате буквально за пару месяцев развитие ипотечного кредитования коммерческой недвижимости было практически полностью остановлено, продолжает он. Поэтому, естественно, ипотечные кредиты будут востребованы на рынке при соблюдении ряда условий. «Для девелоперов — малого, среднего или крупного бизнеса — такими критериями являются условия выдачи кредита: величина процентов, сумма, срок кредита и порядок возврата тела кредита и процентов по нему, — продолжает господин Соколов. — Для банка основополагающими условиями будет являться рентабельность проекта, указывающая на гарантию возврата выданных средств с процентами. Если эти условия с двух сторон сойдутся, то такая услуга будет весьма востребована на рынке. Если нет — то большого развития она не получит».

ЯНА КАРПОВА

ОТКРОЙТЕ БУДУЩЕЕ, ПОСТРОЕННОЕ НА ДОВЕРИИ. ОТКРОЙТЕ ВКЛАД КМБ UNO.

КМБ UNO* – первый вклад, сохранность **ЛЮБОЙ СУММЫ** которого гарантирована банком «Интеза Санпаоло»**.

Для клиентов, выбравших КМБ UNO, не существует ограничений по сумме вклада, на которую распространяется гарантия – все доверенные нам сбережения и начисленные по ним проценты полностью обеспечены поручительством банка «Интеза Санпаоло».

«Интеза Санпаоло» – одна из крупнейших банковских групп, которой доверяют свыше 19 миллионов клиентов более чем в 40 странах мира.

КМБ UNO – лучший способ завоевать Ваше доверие. Откройте **КМБ UNO** в любом из наших отделений!



*КМБ UNO (КМБ ПЕРВЫЙ) – первый в России договор банковского вклада физического лица, по которому обязательства банка могут быть обеспечены поручительством банка «Интеза Санпаоло» С.п.А., Милан, Италия/Республика (**официальное наименование – Intesa Sanpaolo S.p.A.). Поручительство предоставляется по усмотрению банка «Интеза Санпаоло» С.п.А. Условия договора вклада КМБ UNO (КМБ ПЕРВЫЙ), в том числе, о минимальной сумме вклада, сроке, процентной ставке, а также об особенностях заключения договора и приема денежных средств на условиях вклада КМБ UNO (КМБ ПЕРВЫЙ) – уточняйте на WEB-сайте КМБ БАНК (ЗАО) (www.kmb.ru) и в офисах подразделений, обслуживающих клиентов – физических лиц.

КМБ БАНК
Вместе думаем о будущем.