



Брокеры следят за изменениями на фондовом рынке затаив дыхание

В феврале-марте российские фондовые индексы выросли благодаря активному притоку на рынок «пушечного мяса», а точнее — неопытных спекулянтов. Впрочем, без поддержки долгосрочных инвесторов активный рост не сможет стать тенденцией. Рынку предстоит пройти проверку в мае, когда будет опубликована отчетность крупных международных компаний. В случае публикации негативных данных, спекулянты покинут «тонущий корабль», а индексы пойдут вниз.

В шаге от пропасти

балансирует фондовый рынок

Тенденции

Кто на рынке хозяин

Предельно упрощая картину российского рынка акций, можно выделить три группы участников, оказывающих влияние на колебания биржевых котировок. Первая — «иностраннй легион», представлена институциональными инвесторами: хедж-фондами, взаимными фондами и инвестиционными банками, привлекающими капитал из США, Британии и Западной Европы. До недавнего времени именно на эту группу приходилась львиная доля портфельных инвестиций в России — примерно две трети от обращающихся бумаг.

Большая часть долгосрочных инвестиций российского происхождения представлена деньгами богатых индивидуумов: олигархов и мини-олигархов. Кроме этого, определенный вес имеют управляющие компании, распоряжающиеся деньгами пайщиков и средствами, отданными в доверительное управление. На паях эти участники формируют вторую группу.

Физлица, спекулирующие на бирже с помощью брокеров, — это третья сила. В массе своей за безликими счетами стоят инвесторы с капиталом в несколько тысяч или десятков тысяч долларов. Именно

эта группа дает большую долю оборота на ММВБ, обеспечивая комиссионные доходы бирже и российским брокерам.

Долгосрочный тренд обеспечивают участники из первых двух групп, спекулянты способны лишь волновать рынок на краткосрочных промежутках — массово покупая или продавая бумаги.

Рост российского рынка акций в последние два месяца сродни колоссу на глиняных ногах, так как в своей основе он не имеет самого главного базиса — денег долгосрочных инвесторов. «Сейчас преобладают спекулянты, — уверен Константин Кухотский, эксперт Advanced Research. — Ситуация на рынке остается крайне неустойчивой, и это останавливает долгосрочных инвесторов. Они боятся, что не смогут быстро выйти в кэш в случае ухудшения конъюнктуры. А инвестировать на долгосрочную перспективу никто из крупных инвесторов не хочет, так как почти у всех сейчас имеются проблемы в основном бизнесе. Банки в свою очередь заняты увеличением резервов и докапитализацией». Инвесторы с небольшими суммами также не торопятся вкладывать средства на долгосрочную перспективу. С начала года (по данным портала Investfunds.ru на 31 марта 2009 года) отток средств из открытых и интервальных паевых фондов

составил 5,342 млрд рублей. Совсем иначе обстоят дела с открытием брокерских счетов.

Кому война, а кому мать родна

В офисах брокерских компаний наблюдается ажиотаж. Согласно данным ММВБ, число активных клиентов (совершающих в течение месяца хотя бы одну сделку) на начало 2009 года составляло 92,374 тыс. человек. На конец марта количество активных физических лиц превысило 100 тыс. человек. Частные клиенты открывают счета и выходят на биржу, чтобы купить обесценившиеся акции. «ПИФы и доверительное управление дискредитировали себя в глазах инвесторов на ближайшие год-два, — считает представитель брокерской компании, пожелавший остаться неизвестным. — Тем не менее многие хотят воспользоваться нынешним моментом и открывают брокерские счета. Клиенты активно идут еще с начала февраля».

Нечто подобное было в сентябре-октябре, после памятного обвала индексов. Помимо неопытных инвесторов, на рынок возвращаются спекулянты, потерявшие свои деньги на осеннем падении.

Найти объяснение активному притоку «пушечного мяса» достаточно легко. Население ринулось за покупками, услышав, что акции стоят дешевле

прошлогоднего снега. При этом, со слов представителя брокерской компании, лишь немногие приходят на рынок, чтобы «купить и забыть». Большинство предпочитает спекуляции. Ничего плохого в этом нет, так было и раньше. Однако не стоит забывать, что спекулятивный капитал не может долго подпитывать рост.

Лучшим примером этой аксиомы служит октябрь 2008 года. На позитивных новостях и деньгах спекулянтов индекс ММВБ за один месяц взлетел на 70% — для того, чтобы уже в ноябре вернуться на прежние уровни. И причина этого падения — не только в плохих новостях. В ноябре портфельные инвесторы, не успевшие продать акции по приемлемым ценам, воспользовались всплеском, чтобы закрыть свои позиции. Когда тенденция изменилась, спекулянты, естественно, ринулись продавать акции, что лишь усугубило ситуацию. Подобная ситуация может произойти уже в ближайший месяц.

В розовых очках

С начала февраля индекс ММВБ успел вырасти на 33,9% (на 7 марта 2009 года). Аналитики советуют искать причины роста в процессах, происходящих в мировой финансовой системе. В частности, в целом потоке позитивных новостей.

(Окончание на стр. 19)

Цена рубля

или В чем лучше хранить средства



Такие разные ПИФы

Поведение управляющих сильно отличалось в первом квартале

Тающая ипотека

или Как лучше купить квартиру

Андрей Костин: время — одно из важнейших измерений для банков

UNLOCK AND CONQUER

The Romvvs Steel Chronograph, a legendary name for a great classic. Corum C0984 automatic chronograph movement, 42-hour power reserve, chronometer certified by the Swiss Official Chronometer Control. www.corum.ch

Санкт-Петербург
Думская ул. 2, т. (812) 333-34-90
ул. Маяковского 1, т. (812) 273-51-59
ул. Б. Конюшенная 13, т. (812) 320-86-99
П.С., Большой пр. 46, т. (812) 235-07-66

П.С., Большой пр. 57, т. (812) 232-93-85
Владимирский пр. 3, т. (812) 713-22-84
Невский пр. 44, (Grand Palace), т. (812) 571-36-78
Москва, ул. Б. Якиманка 22 т. (495) 995-21-76
www.imperial-ltd.ru

LA CHAUX-DE-FONDS, SUISSE

контекст

СИАБ получил рейтинг

Национальное рейтинговое агентство присвоило банку СИАБ индивидуальный рейтинг кредитоспособности на уровне BBB+ — достаточная кредитоспособность, первый уровень. Диверсификация источников ресурсов и сроков погашения позволяет банку достаточно эффективно осуществлять управление ликвидностью, говорится в сообщении банка. Уровень долговой нагрузки — низкий. Основная часть заемного фондирования представлена клиентскими счетами. «Агентство учитывает приемлемое качество активов и структуры капитала ОАО «СИАБ», высокие показатели ликвидности, положительный и длительный опыт управления рисками. Увеличение доли срочных депозитов в обязательствах и удлинение сроков привлечения ресурсов позволяют диверсифицировать клиентскую базу и снизить волатильность базы фондирования», — отмечает начальник аналитического управления Национального рейтингового агентства Карина Артемьева. ОАО «СИАБ» был основан в 1995 году. По итогам первого квартала 2009 года валюта баланса банка составила 5,2 млрд рублей, собственный капитал — 558 млн рублей. Банк работает с юридическими и физическими лицами. **Анна Куприянчик**

ПСКБ подвел итоги

ОАО «Петербургский социальный коммерческий банк» (ОАО «ПСКБ») в 2008 году увеличило чистую прибыль, рассчитанную в соответствии с МСФО, на 26% — до более 97 млн рублей. Об этом говорится в сообщении банка. Прибыль до налогообложения увеличилась на 34% и составила 135 млн рублей. Рост прибыли обусловлен увеличением чистых процентных и комиссионных доходов в соответствии с МСФО. Чистые процентные доходы увеличились на 55% за 2008 год и составили 419 млн рублей. Кроме того, комиссионные доходы банка возросли на 65% — до 269 млн рублей. Активы банка составили 7,53 млрд рублей, прибавив 24%. Собственный капитал банка увеличился на 11% — до 1,212 млрд рублей. Объем кредитов и авансов клиентам

вырос на 22% и составил 3,441 млрд рублей. Объем средств клиентов увеличился на 25%, превысив 5,938 млрд рублей. Международное рейтинговое агентство Fitch Ratings Ltd. повысило международные и национальные рейтинги банка.

ОАО «ПСКБ» работает на рынке банковских услуг с 1993 года. Официальным аудитором банка является аудиторская компания ЗАО «ПрайсвотерхаусКуперс Аудит» (PricewaterhouseCoopers). В состав акционеров банка входит фонд прямых инвестиций RenFin Limited под управлением компании Renaissance Investment Management (международная инвестиционно-банковская группа Renaissance Group), владеющий 20% минус одна голосующих акций ОАО «ПСКБ». **Анастасия Иванова**

МБСП подрос

ОАО «Международный банк Санкт-Петербурга» (МБСП) увеличило чистые активы на 17,5% — до 41,2 млрд рублей. Об этом вчера на встрече с журналистами рассказал Андрей Костин, председатель правления МБСП. Капитал увеличился на 46,9% (до 5,35 млрд рублей), а прибыль до налогообложения — на 19,05% (до 564,2 млн рублей). Чистая прибыль составила 470 млн рублей, увеличившись на 67,38%. Средства клиентов на счетах банка выросли до 27,3 млрд рублей. «Они остаются основным источником фондирования банка. Тем не менее в 2008 году МБСП активно работал на межбанковском рынке. Объем средств кредитных организаций увеличился до 7,2 миллиардов рублей, а средства банка в кредитных организациях достигли 6,9 миллиардов рублей», — отметил он. Чистая ссудная задолженность выросла на 18,4% — до 28,6 млрд рублей, а кредитный портфель — до 21,5 млрд рублей. В прошлом году банк сократил портфель ценных бумаг на 54,02% — до 4,3 млрд рублей.

В 2009 году Международный банк Санкт-Петербурга планирует провести дополнительную эмиссию акций на 400 млн рублей, рассказал вчера Сергей Бажанов, основной акционер банка. Подробности допэмиссии он не уточнил. «Акции будут выкуплены существующими акционерами банка», — подчеркнул банкир. Сейчас собственный капитал банка составляет 5,35 млрд рублей, а уставный — 698,673 млн рублей. ОАО «МБСП» зарегистрировано 1 ноября 1989 года. Основным акционером банка является сенатор РФ Сергей Бажанов (98,37% уставного капитала). **Анна Куприянчик**

Цена рубля или В чем лучше хранить средства

макроэкономика

Для экономистов и аналитиков настали сложные времена. Делать прогнозы и разяснять текущую ситуацию с позиций общеизвестных экономических теорий становится все сложнее. Поскольку все экономические кризисы одинаково похожи и выражаются в спаде ВВП, снижении доходов населения, росте безработицы и усилении неопределенности, то вполне естественно обратиться к прошлому опыту и, с учетом прошлых ошибок, использовать хорошо себя зарекомендовавшие рецепты. С другой стороны, каждый экономический кризис уникален по сочетанию сопутствующих факторов, а потому предложить универсальное средство выхода из кризиса на все времена невозможно.

Самая серьезная отличительная черта текущего экономического и финансового кризиса — это глобализация, возросшая взаимозависимость между странами и рынками. Этот факт существенно осложняет проведение стабильностной экономической политики: помимо интересов избирателей — граждан собственной страны, приходится учитывать и интересы соседних стран, стран-кредиторов или стран-заемщиков. На практике, собственные интересы соблюдаются в большей мере, и разного рода протекционистские меры — будь то повышение пошлин на импортные автомобили в России или отмена квот на новые разрешения на работу для иностранцев в ближайшие три года в Италии — с разной степенью огласки вводятся практически во всех странах. В особенно сложном положении оказались страны еврозоны: им нужно сбалансировать баланс между поддержанием стабильности евро и необходимостью оказать поддержку тем экономикам, которые особенно сильно кредитова-



Национальные интересы США требуют существенного увеличения количества денег в экономике, что ставит под сомнение возможность осуществления долларом США функции резервной валюты

лись у стран-членов зоны (тем более таких небольших, как Австрия), чтобы не допустить дестабилизации банковской системы в отдельных странах, входящих в еврозону.

Наиболее сложно ожидать соблюдения международных интересов со стороны США — национальные интересы страны требуют существенного увеличения количества

денег в экономике, что ставит под сомнение возможность осуществления долларом США функции резервной валюты. В разной форме предложения пересмотреть сложившийся порядок формирования международных резервов выдвигались не только Китаем, аккумулировавшим рекордное количество долларовых резервов, и стремящейся ослабить

свою зависимость от доллара хотя бы в части формирования валютных резервов России, но и такими странами, как Германия и Франция.

Изменение сложившегося устройства мировой финансовой системы требует тщательной проработки и согласований, а потому неудивительно, что апрельский саммит стран-членов G20 не привел к принятию скольких-нибудь революционных решений в этой области. Тем не менее можно предположить, что мир еще вернется к этому вопросу и, вероятно, серьезную роль в разработке нового финансового мироустройства будет играть МВФ — помимо выделения в распоряжение фонда серьезной суммы для предоставления кредитов, фонд получил также право выпустить дополнительные SDR. Последнее обстоятельство также позволяет предположить, что роль доллара США в качестве резервной валюты в не столь отдаленном будущем будет менее значима.

Несмотря на периодические появляющиеся оптимистические прогнозы о скором начале «выздоровления» мировой экономики, оптимизм этот разделяется далеко не всеми. В частности, учитывая полную картину данных конца 2008 года, а также первые оценки ситуации в начале 2009-го, Всемирный банк в конце марта 2009 года уточнил свой ноябрьский прогноз темпов экономического роста. Согласно пересмотренному прогнозу, общемировые темпы экономического роста в 2009 году составят -1,7% (понижение прогноза на 2,6 процентных пункта), в США падение темпов роста ВВП составит 2,4%, в зоне евро — 2,7%, в России — 4,5% (понижение прогноза на 7,5 п. п.). Прогноз МВФ в середине марта был более оптимистичен относительно общемирового спада — он прогнозировался примерно на уровне 0,5–1%

в 2009 году, но практически совпадал с оценкой Всемирного банка падения экономического стран зоны евро, США и Японии.

При этом и прогноз Всемирного банка, и прогноз МВФ опираются на предположение о том, что планы финансовой стабилизации, принимаемые правительствами, окажутся действенными. Вместе с тем МВФ отмечает целый ряд имеющихся рисков, включая риск дефляции в развитых странах, риск дефицита внешнего финансирования в развивающихся странах, а также усиливающийся риск протекционизма в случае затягивания кризисного периода.

Укрепление и ослабление практически всех валют, включая соотношение между основными резервными валютами (доллар США, евро, японская иена, британский фунт стерлингов) происходит практически ежедневно в зависимости от того, какие новости привлекут основное внимание рынка. Тем не менее большинство средние и долгосрочные прогнозы сходятся на том, что до середины лета доллар США по отношению к евро будет дешевле, после чего примерно на год-полтора можно ожидать небольшого укрепления доллара по отношению к евро. Основной этих прогнозов является предположение о том, что экономика США начнет первой показывать признаки выхода из кризиса уже по результатам второго квартала 2009 года, а также гипотеза о меньшей гибкости европейской экономики. Следовательно, выход из кризиса европейских стран начнется позже и будет длиться дольше.

Рост цен на нефть, наблюдаемый в последнее время, привел к росту давления в сторону укрепления рубля, что привело к очередным валютным интервенциям Банка России, направленным на сдер-

живание удорожания только что подешевевшей российской валюты. По всей видимости, денежные власти России и дальше продолжат противодействовать укреплению рубля, препятствуя снижению конкурентоспособности отечественных экспортеров. Кроме того, достигнутая относительная стабильность курса рубля по отношению к корзине «доллар — евро» позволяет стабилизировать ожидания экономических агентов, а потому является дополнительным стимулом удерживать курс рубля от резких скачков в сторону как удорожания, так и удешевления. Хотя, при отсутствии существенного роста цен на нефть, в ближайшие два-три года можно прогнозировать достаточно плавную девальвацию рубля до уровня в 49–53 рублей за доллар.

Российские банки, столкнувшиеся из-за девальвации с дефицитом рублевых средств, активно борются за рубль клиентов, предлагая выгодные ставки по вкладам в российской валюте, возможность забрать срочный депозит до истечения срока без потери процентов, а также подарки и сувениры вкладчикам. Тем не менее эта борьба за «рублевого» клиента будет недолгой — тенденция рубля к укреплению и противостояние этой тенденции со стороны Центробанка России снизят остроту дефицита рублевых средств. Поэтому попытки подождать более выгодных тарифов по вкладам еще месяца-другой могут закончиться необходимостью искать другие средства инвестирования. На перспективу в один-два года вложения в корзину валют, состоящую из рубля, доллара и евро, будут оставаться наиболее надежными в плане соотношения доходности и риска.

ЮЛИЯ ВЫМЯТНИНА,
профессор факультета экономики, Европейский университет в Санкт-Петербурге

Такие разные ПИФЫ

Поведение управляющих сильно отличалось в первом квартале

фондовый рынок

Первые три месяца 2009 года стали очень насыщенными для пайщиков. Позитивные новости постоянно появлялись попеременно с негативными сообщениями, что находило свое отображение в «зигзагообразном» движении фондовых индексов. Это неудивительно, сетуют аналитики, — после обвала котировок осенью 2008 года рынок на ощупь пытается определить «ступеньки под ногами». Бывает, что и оступаетеся, однако потихоньку идет вверх. За первый квартал индекс ММВБ вырос на 22,2%, что дает дополнительный повод для оптимизма тем, кто рискнул купить пай в ноябре-январе. Впрочем, управляющие фондами по-разному воспользовались сложившимися обстоятельствами.

Рейтинг доходности паевых фондов за первый квартал 2009 года свидетельствует, что на нестабильном рынке преимуществ сейчас у небольших фондов. Если во главе подобного ПИФа стоит грамотный управляющий, то ему вполне по силам обогнать рынок по показателю доходности более чем в два раза.

Между тем по итогам первого квартала основная масса фондов акций продемонстрировала результат «на уровне рынка». Трудно ожидать от ПИФов, чьи портфели с небольшими изменениями повторяют структуру индекса ММВБ, иных итогов. Возникает лишь вопрос, зачем переплачивать УК проценты за управление ПИФом, если индексный фонд акций добьется даже лучших результатов.

Намного интереснее разобратся в причинах успеха тех, кто обогнал индекс ММВБ по показателю доходности как минимум в два раза.

Бодрые малыши

Если исключить из перечня фондов (по итогам января-марта 2009 года) отраслевые ПИФы, чьи успехи связаны с их «пропиской», то выяснится



Позитивные новости постоянно появлялись попеременно с негативными сообщениями, что заставляло управляющих на ощупь пытаться определить «ступеньки под ногами»

одна интересная закономерность. Все ПИФы, находящиеся в топе, обладают незначительными совокупными чистыми активами (СЧА). Например, фонд «Меркури Капитал Трест — Акции», заработавший в первом квартале 62,87% дохода и чьи СЧА составляют 20,2 млн рублей, находится лишь на 129 месте из 230 возможных среди открытых и интервальных фондов акций по размеру СЧА. Фонд акций «Идель», следующий за ним по доходности, занимает лишь 222 место.

Портфель нашего фонда на протяжении всего квартала был заполнен акциями почти на сто процентов, — раскрывает свои секреты Юрий Дранев, директор по инвестициям УК «Меркури Капитал Трест». — В начале года это были преимущественно акции нефтегазовых компаний. Зафиксировав часть прибыли по этим бумагам в феврале, в портфель были включены значительные доли акций СБС, «Уралкалия», Сбербанка, ВТБ и «Норникеля». На этих бумагах также удалось неплохо заработать. Портфель фонда смешанных инвестиций сначала копировал портфель акций, но, после достижения роста 50 процентов с начала года, был распродан. В случае коррекции на фондовом рынке во второй половине года

планируется вновь заполнить этот фонд акциями».

Впрочем, многие с ним не согласны и открыто заявляют, что активно пользовались преимуществом незначительного объема СЧА фонда под своим управлением, чтобы спекулировать. «Рост в наших фондах в основном пришелся на март месяц, — подмечает старший управляющий активами УК Балтинвестбанка Дмитрий Чухланцев. — Именно тогда мы ввели в фонды спекулятивную составляющую, примерно по 40 процентов в каждом портфеле. Работали, что называется, по рынку, покупали акции, которые пользовались наибольшим спросом. Так удалось «снять» все движение в ВТБ и Сбербанке, но больше всего порадовали привилегированные акции «Ростелекома» и «Уралкалий».

Схожую стратегию использовал и управляющий Фонда популярных инвестиций. «С ноября 2008 года нами применяется новая стратегия управления Фондом популярных инвестиций, основанная на активном управлении концентрированными (не менее 10 процентов от портфеля) вложениями в наиболее ликвидные акции российского фондового рынка, — комменти-

рует заместитель генерального директора УК «СМ.арт» Алексей Минаков. — Благодаря общему подъему фондовых индексов и высокой волатильности, нам удалось за счет нескольких своевременных выходов в кэш и обратно опередить рост индекса ММВБ за этот период. Средний цикл «покупка-продажа» в первом квартале для бумаг нашего портфеля составлял восемь торговых дней. Пересмотр структуры происходил не реже раза в неделю».

Таким образом, лучшие результаты в первом квартале показали те, кто не боялся рисковать и обладал необходимыми знаниями для того, чтобы извлекать прибыль. Естественно, большие ПИФы не способны на подобные «фокусы» вследствие своей неповоротливости.

В долгах как в шелках

На фоне двухзначной доходности большинства фондов акций очень странно смотрится двухзначная доходность некоторых фондов облигаций. Доходность со знаком минус.

«Неудачные результаты фондов облигаций связаны с несколькими причинами, — поясняет господин Дранев. — Во время кризиса ликвидность по облигациям полностью пропала, и в случае погашения паев управляющим приходилось распродавать облигации по любым ценам. К тому же многие ПИФы облигаций пострадали от дефолтов. Эти факторы характерны только для острой фазы кризиса, и в скором времени надежность фондов облигаций снова не будет вызывать сомнений».

Это лишь единичные примеры, свидетельствующие о чрезмерном стремлении к доходности, ради которой управляющие были готовы идти на завышенный риск. Это частности. «Что касается имиджа «самых надежных инвестиций», то кризис показал — таких инвестиций нет», — резюмирует Дмитрий Чухланцев. **НИКОЛАЙ РОМАНОВ**



От первого кредита к долгосрочному партнерству

БАНК ВТБ СЕВЕРО-ЗАПАД



Кредиты для бизнеса

Широкий спектр наших кредитных предложений дает Вам возможность сделать правильный выбор. С надежным партнером Вы можете быть уверены: Ваш бизнес получит поддержку для дальнейшего движения вперед.

www.vtb-sz.ru, (812) 329-8-329

ОАО «Банк ВТБ Северо-Запад»
Генеральная лицензия ЦБ РФ № 439

банк

Тающая ипотека

или Как лучше купить квартиру

кредитование

Сегодня решить жилищный вопрос за счет ипотеки могут далеко не все. По оценкам девелоперов, к покупке недвижимости через ипотеку прибегает сейчас не более 2–3% покупателей. Рынок ипотеки упал более чем в три раза, сетуют банкиры. О том, как сейчас можно приобрести квартиру без кредитов, рассказывает журналист «Ъ»-Банка АНТОН ДОРОГОВ.

В первую очередь ужесточились условия по ставкам. Если до кризиса ипотеку можно было взять под 11–12% годовых в рублях, то на сегодняшний день средний показатель составляет 18%. Некоторые банки ставят запретительные ставки в 20–25% в рублях, после чего у населения опадает желание брать кредит. По данным Агентства развития и исследований в недвижимости (АРИН) изменения коснулись и предъявляемых требований к заемщикам. Так, большинство банков готовы кредитовать население в возрасте от 21 года (ранее — от 18 лет) сроком не более 10–15 лет (ранее до 25 лет). Был увеличен размер первоначального взноса — до 35–40%. «Еще год назад в ряде случаев эта цифра равнялась нулю», — говорит Татьяна Чуприна, руководитель отдела продаж жилой недвижимости АРИН. Более того, многие банки при рассмотрении заявок на получение кредита стали учитывать должность потенциального заемщика. Среди нежелательных клиентов называются страховые брокеры, банковские сотрудники, риелторы, работники сетей. Все они практически не имеют шансов получить кредит на приемлемых условиях.

Кроме того, банки стали более требовательны и при подтверждении дохода клиента. «Если раньше некоторые банки принимали даже простое письменное подтверждение заемщиком собственных доходов, то теперь финучреждения на первичном рынке требуют подтверждения дохода по форме 2 НДФЛ, а на вторичном



Получить ипотечный кредит во время кризиса — практически невыполнимая задача. На рынке появляются различные программы по покупке недвижимости без кредитов

рынке — справку по форме банка за подписью работодателя», — говорит директор департамента ипотечного кредитования АН «Бекар» Алексей Кошелев.

Банки начали более пристально относиться и к залому, в неликвиде все чаще числятся хрущевки и дома-кирочки. Сейчас банки могут отказать клиенту, мотивируя свое ре-

шение недовольством выбора объекта кредитования. Усугублению ситуации на рынке недвижимости способствуют и сами покупатели. Как подчеркивает Марина Алексее-

ва, замдиректора по ипотеке Василеостровского отделения корпорации «Адвекс. Недвижимость», даже те, кто могут взять кредит, не спешат это делать, поскольку у них нет уверенности в завтрашнем дне.

Большинство сделок, проходящих сейчас на рынке, по словам экспертов, совершается за счет собственных средств покупателей. Как правило, это объекты эконом-класса, до 3–5 млн рублей. Именно в этом сегменте концентрируется сейчас спрос. По мнению Ильи Логинова, директора по маркетингу ООО «Мир недвижимости», одним из мотивов сегодняшних клиентов является желание сохранить деньги, уберечь их от непредсказуемого поведения рынка валюты и ненадежности банков. Кроме того, большое количество сделок идет по системе «обмен плюс доплата». Также активизировались сделки с использованием различных субсидий. Как говорят риелторы, сейчас многие граждане, имеющие право на совыплаты, стараются не пренебрегать этой возможностью, «пока государство не успело передумать».

Еще один способ приобрести квартиру — это воспользоваться скидками, рассрочками и особыми условиями сервиса, предлагаемыми сейчас застройщиками. «Даже если это не объявляется в рекламе, о многом можно договориться в офисе. Скидки достигают 10–15 процентов. Рассрочку можно получить на несколько лет после госкомиссии под проценты ниже инфляции», — говорит Илья Логинов. По словам Александра Лелина, решение руководства компании о предоставлении специальных условий принимается в первую очередь исходя из размера первого взноса. «На максимально выгодные условия могут рассчитывать те, чей взнос превышает 50–60 процентов», — говорит эксперт. С коллегами соглашается Алексей Топольнинский директор по маркетинговому коммуникациям группы компаний «М-Индустрия», подчеркивая,

что проще всего покупателю договориться о наилучших условиях по объектам, которые находятся на начальном этапе строительства. У некоторых застройщиков практикуется даже введение специальных программ.

Опрошенные эксперты говорят о сегодняшней ситуации как о наиболее благоприятной для решения жилищного вопроса, а дальнейшее промедление покупки, по их мнению, грозит только увеличением затрат на недвижимость. Участники рынка предупреждают: за отсрочкой ряда заявленных проектов, особенно комплексного развития территорий, последует снижение объемов предлагаемых к продаже строящихся домов — примерно в 1,5 раза в течение 2009–2010 года. На рынке может также отразиться и продолжающаяся девальвация рубля, что приведет к дальнейшему снижению стоимости уже выставленных объектов недвижимости в долларах, а значит, продавцы будут просто снимать эти объекты с продажи. Не исключают эксперты и частичного возвращения в ближайшие месяцы инвесторов, которые рассматривают недвижимость прежде всего с целью сохранения своих активов. «В настоящее время люди не уверены ни в одной из валют, не внушает доверия и фондовый рынок. Поэтому логичным становится сохранение собственных средств в „вечном“ активе — недвижимости. Даже если она и не подорожает в ближайшее время, то ее можно будет сдавать в аренду, жить в ней, и использовать жилье не в качестве инвестиционного инструмента, а как актив для сохранения средств от обесценивания», — подчеркивает один из специалистов «Петербургской недвижимости». Опрошенные эксперты уверены: сокращение предложения и постепенно растущий спрос приведут в конце лета — начале осени к росту цен на недвижимость и сокращению льготных программ со стороны застройщиков.

В шаге от пропасти

балансирует фондовый рынок

тенденции

(Окончание. Начало на стр. 17)

Например, министерство финансов США и ФРС предложили новый механизм по «очистке» балансов банков и финансовых компаний от «токсических активов» через механизм частно-государственного инвестирования, что дало инвесторам надежду на более быстрое завершение кризиса. К тому же ФРС планирует расширить денежное предложение за счет покупки долгосрочных казначейских облигаций на сумму до \$300 млрд.

Лучше ожиданий оказались и макроэкономические данные из США. Заказы на товары длительного пользования выросли в феврале на 3,4%, тогда как в прошлые месяцы постоянно регистрировались отрицательные значения. Рост заказов — положительный знак, говорящий, что в экономике все не так уж плохо. Кроме этого, в США в феврале возросло количество продаж существующих и новых домов, что также необычно во время спада. Но с выводами о том, что мировая экономика потихоньку идет на поправку, точно не стоит торопиться.

«Мы считаем, что на рынке произошел разворот настроений — испуг, вызванный бегством капиталов, сменился иллюзиями, что худшее позади, — делится впечатлениями Александр Иванищев, начальник аналитического отдела ФЦ «Инфина». — Это, разумеется, привлекает инвесторов с длинными деньгами — „покупай, пока дешево“. На этом фоне спекулянты вынуждены фиксировать короткие позиции и „переворачиваться“ в длинные позиции. Таким образом, текущий рост — классический пример отскока на медвежьем рынке».

Евгений Дорофеев, начальник отдела корпоративного анализа аналитического управления банка «Петрокоммерц», подмечает, что рынок в основном реагирует на новости об очередных крупных вливаниях в экономики развитых стран и на информацию о поддержке крупных компаний.

Проверка отчетностью
Между тем в самое ближайшее время новостной фон может кардинальным образом измениться. В мае будет опубликована отчетность компаний за первый квартал. Опасения прежде всего вызывают банки. «Вопрос о целесообразности инвестиций на долгосрочную перспективу сейчас не совсем уместен, — считает Евгений Дорофеев. — Ведь реакция рынка на возможные проблемы банков с возвратом уже рефинансированных кредитов (причем, не только в России, но и в мировом масштабе) вряд ли будет позитивной». Александр Иванищев уверен, что на рынок в ближайшие месяцы будут оказывать влияние не столько события, сколько иллюзии и ожидания того, что принятые антикризисные меры могут изменить ситуацию. Господин Кухоцкий не исключает возможности публикации таких новостей, как банкротство General Motors.

Можно предположить, что в случае выхода негативных данных ситуация будет развиваться по следующему сценарию. В первую очередь фиксировать свои позиции начнут опытные спекулянты. Скорее всего, они начнут играть на опережение и выйдут в «кэш» еще в середине апреля. Тем не менее рост продолжится — благодаря активности неопытных игроков и тех спекулянтов, что пытаются отыграть у рынка свои осенние потери. С появлением первых негативных новостей рынок еще будет держаться на достигнутых уровнях. Во время локальных минимумов акции будут выкупать спекулянты, которые не успели сделать это в середине марта. Однако без поддержки средств долгосрочных инвесторов, которых на рынке нет и не предвидится, индексы упадут до уровня поддержки ВЭБ — 500 пунктов по индексу ММВБ. Громадина, возведенная на спекулятивные деньги, рухнет и похоронит под собой счета многих новичков.

НИКОЛАЙ РОМАНОВ

Банк ВЕФК

Лиц. № 729 от 27.07.06

WWW.VEFK.RU
тел: (812) 335-0-123

Мы работаем с Вами и для Вас!

Реклама. ОАО "Сбербанк России"

