

банк

Государственная ипотека идет на первичку

СПИА предлагает банкам финансировать застройщиков на федеральные средства

тренд

В начале этого года Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) объявило, что намерено переориентироваться на поддержку первичного рынка ипотеки. С это целью оно собирается активно выкупать у банков кредиты, выданные на квартиры в новостройках. При этом ставка по кредитам может составлять порядка 11% годовых. В Петербурге для расширения работы на первичном рынке готовится новая схема взаимодействия между Санкт-Петербургским ипотечным агентствам (СПИА), банками, застройщиками и городом.

СПИА задумалось о том, как расширить работу на первичном рынке недвижимости. Как рассказал начальник отдела развития агентства Сергей Милютин, сейчас в стадии согласования находится соглашение о сотрудничестве между администрацией Петербурга, АИЖК и его региональным оператором — СПИА, которое позволит предоставлять проектное финансирование застройщику под инвестиционный проект строительства многоквартирных жилых домов. «Предполагается, что проектное финансирование застройщика будет осуществлять банк-кредитор с привлечением целевого займа АИЖК. Возвращать кредит агентству банк будет либо непосредственно деньгами, либо кредитами, выданными физическим лицам для приобретения квартир в жилом доме. Эти кредиты будут выкупать СПИА после сдачи жилого дома. Оно же предположительно станет гарантом по выкупу тех площадей, которые построят строители. Появление этой структуры необходимо, чтобы минимизировать риски банков-кредиторов, связанных с нереализацией квартир застройщиком», — объясняет господин Милютин. Гарант по выкупу будет выкупать квартиры «в рынок» по истечении определенного срока после окончания строительства по фиксированной цене, не превышающей стоимость квадратного метра по нормативу Минрегионразвития для Петербурга.

Предполагается, что финансирование выкупа будет осуществляться за счет средств АИЖК путем предоставления займа гаранту по сбыту на длительный срок, продолжает господин Милютин. Дальнейшее использование квартир,

выкупленных гарантом, должно быть направлено на реализацию целевых жилищных программ Санкт-Петербурга. Отбор инвестиционных проектов должны будут проводить органы местной власти, направляя свои предложения в АИЖК. «В схеме АИЖК гарантия выкупа будет носить безусловный и документарный характер. И мы полагаем, что банкам будет интересно участвовать в процессе финансирования застройщиков по схеме АИЖК», — говорит господин Милютин. Заемщики же получат возможность приобретать квартиры в строящихся объектах по ставкам АИЖК, которые в настоящее время являются самыми привлекательными на рынке. Средняя ставка по таким объектам составит порядка 11% годовых с диапазоном в 2,5%. Этот проект уже направлен в банки, чтобы они делали свои предложения относительно работы с проверенными строительными компаниями. Со СПИА сегодня работает пять кредитных учреждений: Мосстройэкономбанк, Балтинвестбанк, Тверьинвестбанк, Петербургский социальный коммерческий банк и Городской ипотечный банк.

Кто постоит за ценой выкупа?

Участники банковского рынка считают обсуждаемую схему вполне приемлемой: такой механизм позволит застройщикам привлекать относительно недорогой ресурс. И, в конечном счете, это должно привести к увеличению объемов строительства и снижению себестоимости квадратного метра жилья. Кроме того, у застройщика повышается возможность реализации объектов.

Главным минусом проекта генеральный директор ООО «Первое ипотечное



Для многих категорий населения ипотека на первичном рынке из-за высоких цен так и останется мечтой, несмотря на идеи АИЖК ФОТО СЕРГЕЯ ВАСИЛЬЕВА

агентство» Максим Ельцов считает цену выкупа объектов. «По цене Минрегионразвития застройщик продавать квартиры точно не будет. Цена чуть выше 40 тыс. по готовому объекту просто невозможна. Достаточно посмотреть тендеры последнего года», — говорит он. Непроданные квартиры, построенные на кредитные средства банка-партнера, в своей цене должны учитывать проценты по кредиту. А при строительном цикле в два года минимум они могут составить до 30% от строительной себестоимости, отмечает господин Ельцов. Так что рассматривать схему можно только при условии поднятия цены выкупа гаранта до полной себестоимости, спрогнозировать которую на два года вперед просто невозможно, считает он.

Ключевым вопросом при реализации предлагаемой схемы станет размер ставки и порядок финансирования банка-кредитора со стороны СПИА. Это определит стоимость финансирования

для застройщика. Если реальная ставка проектного финансирования будет ниже 14–15%, то схема будет интересна застройщику. Стройка получит бесперебойное финансирование и хорошие темпы строительства, которые положительно повлияют на спрос и цены продажи. А если ставка будет выше, то процентная нагрузка будет неоправданно высокой и застройщик рискует получить на выходе себестоимость квартиры существенно выше, чем цена, по которой гарант будет выкупать квартиры. В таком случае при существующей цене выкупа непроданных объектов застройщику придется выкупать непроданные квартиры на аффилированные структуры, и наличие гаранта будет просто красивой вывеской для привлечения дольщиков, но не снизит риски, отмечает господин Ельцов.

«Выкуп будет производиться по стоимости, установленной государственными органами. Поэтому застройщику будет необходимо удерживать себестоимость

на уровне, не превышающем государственную стоимость квадратного метра. Следовательно, скорее всего, строиться будет жилье экономкласса», — продолжает руководитель кредитно-кассового офиса Городского ипотечного банка в Санкт-Петербурге Андрей Пименов. Он также обращает внимание на непроработанность вопроса с рисками в случае банкротства строительной компании. Даже если к участию в данной программе будут привлекаться только «проверенные» строительные компании, все равно их работа будет зависеть от внешних условий. Например, это может быть связано с повышением стоимости строительных материалов, изменением налогового режима, ранее возникшими, но не исполненными обязательствами. И не все банки будут готовы принимать на себя подобные риски.

Существует и системный риск: если схема заработает, то это приведет к серьезному расхождению между застрой-

щиками: те, кто прошел по программе, будут иметь заведомо лучшие условия для продажи квартир. Более того, совокупный спрос очевидно перераспределится в их пользу в ущерб застройщикам, не участвующим в программе, особенно тем, у кого объекты на начальной стадии строительства, говорит господин Ельцов.

Эффект должен быть

Погашение кредитов застройщиком за счет кредитов, выданных заемщикам, — схема уже известная. Она уже была опробована застройщиками и некоторыми банками, когда застройщики не могли расплатиться по кредиту, полученному на строительство. Однако такая схема тоже не идеальна, так как на один объект фактически выдается два кредита, при этом общая сумма выданных кредитов в два раза превышает стоимость залога, отмечает господин Пименов. «Что касается нашего банка, думаю, что вопрос об участии в данной программе будет решаться только после того, как будут рассмотрены все условия сделки и разработаны механизмы покрытия указанных рисков», — говорит он.

Но даже с учетом описанных рисков программа должна принести большой социальный эффект, уверены эксперты. Это связано с увеличением объемов возводимого жилья, созданием новых рабочих мест, снижением стоимости квадратного метра жилья. Спрос на жилье, который долго время откладывался в связи с кризисом и снижением стоимости недвижимости, сегодня растет. Количество банков, предоставляющих ипотечные кредиты, в период кризиса резко сократилось. А банков, предоставляющих кредиты на строящееся жилье, вообще единицы. Поэтому спрос на кредиты в рамках данной программы должен быть достаточно высоким.

По данным «Первого ипотечного агентства», сегодня на первичном рынке работает только четыре банка. «Сбербанк» кредитует заемщиков по ставке от 14,75% до 16% в рублях с понижением на 1,5% при оформлении собственности по программе «Ипотечный +». ВТБ 24 работает по ставкам от 16,6% до 18,1% в рублях с понижением на 2,5% по программе «Новостройка». Стоимость кредита в Газпромбанке составляет от 15,75% до 16,25% в рублях (с понижением на 0,75%). А банк «Санкт-Петербург» предлагает кредиты от 19% до 20% в рублях (с понижением на 1%, ставка зависит от первого взноса).

ВЕРНИКА МАСЛОВА

Плохой, хороший, изменчивый

В 2010 году большинство стран свернут кампанию «дешевых денег» для сокращения инфляции и расходов

фондовый рынок

Текущий год, по оценкам аналитиков, станет для фондового рынка периодом сомнений: рынок продолжит рост в том случае, если инвесторы найдут более веские причины для покупок, чем дешевые деньги государства. В текущем году нефтяные котировки могут стать чутким барометром настроений инвесторов. Хотя потенциала роста в акциях самих нефтяных компаний аналитики не видят, среди российских эмитентов, ориентированных на экспорт, интересными остаются бумаги металлургической отрасли.

Если рассматривать показатели 2009 года, то этот период можно назвать чрезвычайно удачным для российского фондового рынка. Индексы акций выросли на 135% RTS и 146% MMVB, оставив позади другие мировые рынки. Отечественные фонды коллективных инвестиций, по данным Investfunds, в первой двадцатке показали доходность за год выше 200%, а лидеры добились 306% годовых. В то же время вкладываться в ПИФы в прошлом году инвесторы не спешили, по-видимому, вернувшись «свои», пайщики вывели из фондов 13 млрд рублей. В 2010 году эксперты прогнозируют высокую волатильность торгов и нервозность инвесторов, к таким условиям лучше приспособлены активно управляемые фонды. Стратегия «купи и держи», напротив, кажется мало перспективной.

Веселые ручейки

Финансировать подъем цен на биржах участники рынка смогли за счет беспрецедентных мер по поддержке ликвидности, принятых центробанками по всему миру. По разным оценкам, на борьбу с финансовым кризисом странами было потрачено более \$10 трлн. Большая часть этих средств отправилась на финансовые рынки ценных бумаг и деривативов.

В результате цена на нефть начала расти, подняв за собой российские индексы. К осени нефтяные котировки закрепились на уровне \$60–70 за баррель марки Brent, а российский фондовый рынок продолжил стремительный рост. Отечественные бумаги, подешевевшие в разы от своих докризисных уровней, выглядели крайне привлекательными для покупки. Егор Киселев, эксперт по инвестиционным продуктам ОАО «Банк КИТ Финанс» считает, что весеннего рынка сырьевых котировок было достаточно, чтобы успокоить инвесторов, а реальное



Аналитики уверены, в 2010 году фондовый рынок может стать альтернативой для частных инвестиций благодаря его росту ФОТО ДМИТРИЯ ВАКУЛИНА

положение дел в российской экономике изменилось в лучшую сторону.

«Так, в ноябре 2009 года впервые за год темпы прироста промышленного производства в России вышли в плюсовую зону. Во втором полугодии снизились темпы прироста проблемных кредитов, и улучшилась ситуация на розничном рынке», — вспоминает господин Киселев.

Начальник отдела портфельного анализа ОАО «Банк „Петрокоммерц“» Евгений Дорощев связывает такое улучшение экономических показателей с активной государственной политикой, направленной на стимулирование спроса, а также льготными условиями финансирования, которые получили отечественные участники рынка. «Рост цен российских акций стал реакцией на мировой приток ликвидности при отсутствии достаточных стимулов для прямого кредитования экономики банковскими структурами», — говорит господин Дорощев. По его оценкам, ажиотаж покупателей на российском фондовом рынке был закономерен, но позитивным для экономики в целом его назвать сложно.

С коллегой согласен Денис Демин, заместитель управляющего директора ИК «Ленмонтажстрой»: «Падение российского фондового рынка происходило в условиях экстраординарной ситуации с ликвидностью на финансовых рынках, однако условия, в которых рынок за несколько месяцев „отрос“ от минимальных значений вдвое, также нельзя назвать нормальными», — говорит господин Демин. — В настоящее время учетные ставки остаются на минимальных уров-

нях, количественный объем поддержки мировой финансовой системы огромен. В условиях, когда классические кредитные операции утратили свою привлекательность для банков — либо по причине перекредитованности населения, либо в связи с неясностью долгосрочных перспектив мировой экономики — спекулятивный характер движений капитала усиливается».

Вернутся домой

Энергичная государственная поддержка и стимулирование были призваны запустить новый виток роста в реальной экономике развитых и развивающихся стран. Однако средства на поддержание ликвидности и спроса не бесконечны. Аналитики сходятся во мнении, что в 2010 году большинство стран начнет сворачивать кампанию «дешевых денег» для того, чтобы уберечь свои экономики от инфляции и сократить расходы. Вместе с этими процессами с российского рынка, как и из других развивающихся стран, уйдут средства крупнейших участников рынка.

Вероятнее всего, центробанки будут действовать аккуратно, постепенно поднимая ставки, а значит, что какое-то время цены продолжат повышаться, но уже с оглядкой на риски. «Скорее всего рынок с высокой волатильностью будет расти, пока антикризисные программы поддержания ликвидности остаются в силе в мировом масштабе, — комментирует Евгений Дорощев. — Волатильность будет вызвана периодическими „вербальными интервенциями“ различных официальных лиц в сторону их ограничения или ограничения спекулятивных операций на рынке в целом. Таких, например, как предложение Барака Обамы по ограничению деятельности крупных американских банков».

Купим сами

Дальнейшая судьба мирового финансового рынка будет зависеть от того, какие плоды принесет период благоприятствования росту. «В случае если развитые страны в течение года не смогут продемонстрировать убедительных признаков устойчивого восстановления, а темпы роста Китая и Индии замедлятся, вариант „второго дна“ станет более чем вероятным», — предупреждает Денис Демин.

(Окончание на стр. 22)



2010

Корпоративная подписка

действует для гостиниц, баров, ресторанов, кофеен, фитнес-клубов, салонов красоты.

- Удобные условия доставки газеты «Коммерсантъ» и всех тематических приложений издательства;
- Прекрасная возможность вашим клиентам быть в курсе событий во время бизнес-ланча, ожидания или досуга;
- Специальные цены, рекламная поддержка.

Узнайте подробную информацию об условиях корпоративной подписки в отделе распространения ЗАО «Коммерсантъ» в Санкт-Петербурге: (812) 271-36-35, golubeva@spb.kommersant.ru