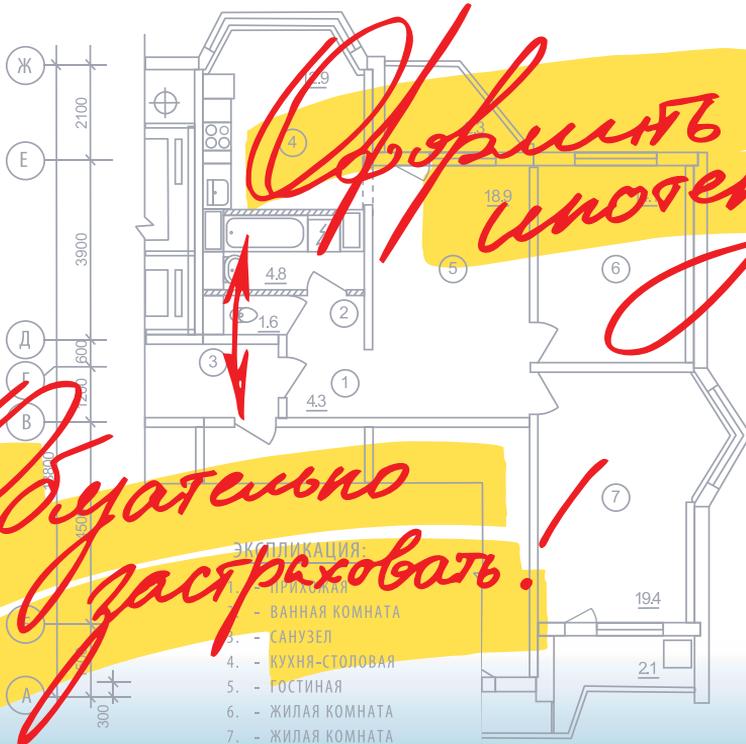


# TT FINANCE

ТТ Финансы · Финансовые услуги Санкт-Петербурга

## И П О Т Е К А И Л И З И Н Г



### Страхование. Банки требуют.\*

- Страхование жизни и здоровья заемщика
- Страхование квартир
- Страхование риска утраты собственности
- Страхование рисков участников долевого строительства

Круглосуточный контакт-центр: (812) 324-69-69

\* В соответствии с индивидуальными условиями предоставляемого ипотечного кредита.



РУССКИЙ МИР  
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

www.rusworld.ru



КРЕДИТНЫЙ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КООПЕРАТИВ ГРАЖДАН  
«НАРОДНАЯ ИПОТЕКА САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

Член Лиги кредитных союзов России. Член Союза Предпринимателей СПб.

«ПРЕДПРИЯТИЕ ВЫСОКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ - 2007»  
Орден «ЗОЛОТАЯ ЗВЕЗДА «ФИНАНСОВАЯ ДОБЛЕСТЬ РОССИИ»

## Ипотека – 5-9% годовых в рублях до 10 лет

### Кредит на приобретение любой недвижимости

Жилье сразу оформляется в 100% собственность

Зачет имеющегося жилья

Жилье военнослужащим (зачет сертификатов)

### Льготные накопительные программы

Жилье молодым семьям

Жилье молодым специалистам

Жилье студентам

### Дополнительные услуги

Услуги по поиску, купле,  
продаже и обмену жилья  
Юридическое и страховое  
сопровождение сделок

Телефоны: (812) 970-39-64 • 312-35-04 • [www.ipotekaspb.com](http://www.ipotekaspb.com) • e-mail: [ipoteka@nm.ru](mailto:ipoteka@nm.ru)

## Хватит уютиться.



**Ф**инансы  
**И**нвестиции  
**Л**изинг  
**И**потека  
**Н**едвижимость  
**Ь** ...

### Финансовая компания «Филинь»:

Квалифицированные услуги  
для юридических  
и физических лиц,  
имеющих потребность  
в финансировании

## Выбирай уют!

☎ «Электросила» пр. Ю. Гагарина, 1, офис 543

☎ «Сенная площадь» ул. Ефимова, 4а, офис 203

977 · 62 · 62

974 · 62 · 62

[www.fcfilin.com](http://www.fcfilin.com)



## ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!

Вы держите в руках очередной наш выпуск под названием, не побоюсь этого слова, «Ипотека» :) Конечно же, в условиях разразившегося финансового кризиса решение его все-таки сделать, согласно запланированному графику публикаций, было смелым и не простым, но вполне обоснованным. Потому что, с одной стороны, на рынке ипотеки, конечно, наблюдается некоторая заторможенность и ужесточение условий со стороны банков, но с другой стороны, этот рынок, вопреки истеричным прогнозам, все-таки существует. А разнообразие перспектив его развития и реальное состояние на настоящий момент мы как раз и постарались объективно отразить в нашем «кризисном» выпуске.

Мы узнали – какие банки сейчас реально выдают ипотечные кредиты. Прокомментировать же сложившуюся ситуацию и ее особенности решились наиболее сильные игроки рынка, которые в ближайшее время и будут определять его облик и черты будущего.

Ведь выявление во время кризиса сильных игроков – это на самом деле ценная находка, потому что именно в трудностях и определяется настоящая, а не показная устойчивость и сила. Этот закон жизни касается в полной мере и стагнирующего сегодня рынка ипотеки.

Итак, мы не пытаемся Вас ни за что агитировать – читайте, анализируйте и выбирайте свой единственно правильный для Вас вариант. Удачи и успехов!

*С уважением,  
главный редактор «ТТ Finance»  
Триндюк Татьяна  
т/ф: 740-61-22  
ttinfo@tt-agency.ru  
www.ttfinance.ru*



Корпорация «Адвекс. Недвижимость»

**Центр  
Ипотечного Кредитования**

**ИПОТЕКА**

**НЕДВИЖИМОСТЬ**

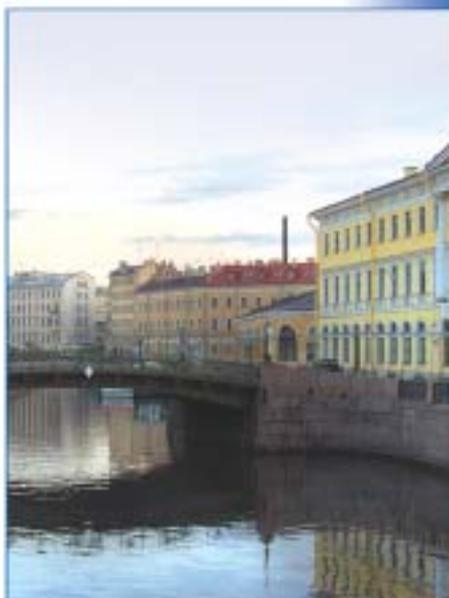
Невский пр., 32-34, 2 этаж, офис 3.

тел: (812)635-90-40

тел/факс: (812)314-75-32

ip.credit@advexs.com

www.advexs.com



## СОДЕРЖАНИЕ

- 4-7 Ипотека в кризис  
 7-8 Банковские условия ипотеки на вторичном рынке  
 9 Списки банков, выдающих ипотечные кредиты  
 10 Цены на жилье будут расти, ипотека – ужесточаться  
 11 Жилищная политика – один из приоритетов бюджета Санкт-Петербурга  
 12 Что делать?  
 13 Комментарий специалиста  
 14-15 Ипотечный кризис. Догоним ли мы Америку?  
 16 Даешь ликвидность!  
 17 Альтернативная ипотека. Кредитные программы на покупку жилья  
 18-22 Не так страшен кризис, как отсутствие страховки  
 23 Новости страхового рынка  
 24-26 Ассоциация Риэлторов Санкт-Петербурга  
 27 Тематические выставки

## ИПОТЕКА

**?** Существенно ли изменились Ваши ипотечные программы в условиях кризиса? (Даже если произошло увеличение ставок и ужесточение требований к заемщику, ипотека по прежнему осталась доступна?)

**Андрей Пименов, руководитель Кредитно-кассового офиса ООО «Городской Ипотечный Банк» в Санкт-Петербурге:** До недавнего времени Городской Ипотечный Банк не менял условий кредитования даже в условиях мирового финансового кризиса. Банк предлагал наименьшие процентные ставки на рынке ипотечного кредитования – от 9 до 11% в долларах США и от 10 до 12% в российских рублях. Однако, в условиях тотального изменения условий привлечения ресурсов, банк не может далее продолжать работать с существующими условиями кредитования. С 13 октября Городской Ипотечный Банк объявляет об изменении кредитных программ. Изменения коснулись не только процентных ставок. Банк приостановил действия программ «Дом», «Дом+» – на приобретение жилого дома либо под залог индивидуального жилого дома. Также были приостановлены кредитные программы по рефинансированию ранее выданных ипотечных кредитов. В настоящее время Городской сделал ставку не на объем кредитования, а на качество кредитного портфеля и его доходность. Были изменены отношения кредит/залог. Максимальное отношение кредит/залог по программе «Квартира» теперь будет составлять 75% от стоимости квартиры. Также акцент делается на заемщиков, которые работают по найму. Однако Городской будет продолжать принимать справки о доходах не только по форме 2-НДФЛ, но и справки в свободной форме. Такое изменение программ позволит Городскому Ипотечному Банку сохранить свое устойчивое положение на рынке ипотечного кредитования и продолжать наращивать кредитный портфель на фоне того, как многие участники рынка закрывают ипотечные программы. Стоит заметить, что из 600 игроков на рынке ипотечного кредитования, работавших 1,5-2 года назад, в настоящее время продолжают выдавать кредиты не более 10. Однако стоит заметить, что указанные изменения не делают ипотеку не доступной для конечного потребителя. Ипотека будет по-прежнему доступна для тех, кто имеет устойчивое положение и стабильное трудоустройство.

**Богдан Чекомасов, директор по работе с частными клиентами Санкт-Петербургской филиала ЗАО «Банк Сосьете Женераль Восток»:** Изменение ставок произошло в последние 5 месяцев, до этого мы не меняли ставки на протяжении года. Среднее повышение составило 2-2,25% годовых, это меньше, чем у большинства других участников рынка, поэтому наши ставки

## Новоселье в своей квартире?



ОАО «ОТП Банк» Генеральная лицензия ЦБ РФ № 2766

Реклама

## Естественно!

Собственное жилье необходимо каждому — ведь это гораздо удобнее, чем аренда. Жить в своей квартире — естественно. С ипотекой ОТП Банка Вы можете решить любые жилищные вопросы!

- Отличные процентные ставки.
- Длительный срок кредитования.
- Подтверждение дохода работодателем в свободной форме.
- Индивидуальный подход - просто позвоните в ОТП Банк, и наш мобильный агент приедет к Вам в офис или на дом и поможет оформить необходимые документы.

[www.otpbank.ru](http://www.otpbank.ru) • (812) 640-77-77



Ипотечные кредиты

# В КРИЗИС

остаются конкурентоспособными и мы продолжим наращивать объемы нашего кредитного портфеля. Также изменился размер минимального первоначального взноса, теперь он составляет 20%. Других изменений в части требований к заемщикам, срока кредитов не произошло.

**Екатерина Жукова, начальник отдела ипотечного кредитования филиала «Санкт-Петербургский» ОАО «ОТП Банк»:** В условиях сегодняшнего мирового рынка и глобальной зависимости экономик стран друг от друга кризис не мог не отразиться на российском рынке ипотеки. Наш банк, как активный игрок этого рынка, адекватно отреагировал на сложившуюся ситуацию, а именно: не имея никаких проблем с капиталом, мы довели условия наших ипотечных программ с очень либеральных до рыночных. При этом объемы выданных кредитов у нас не изменились.

**Ирина Вихтюк, специалист кредитного отдела Санкт-Петербургского филиала ОАО КБ «СЕВЕРГАЗБАНК»:** Ставки не изменились, они были выше средних по городу (около 15,5% годовых на приобретение жилья на «вторичном рынке» и около 16% – на приобретение строящегося жилья), но, видимо, более обоснованные и продуманные, чем в других банках, поэтому повышать их не пришлось. По поводу требований можно сказать то же самое.

**Александр Гребенко, генеральный директор компании «Кредитный и Финансовый Консультант»:** Кризис заставил банки ужесточить требования к заемщикам. Сегодня они стараются отбирать наименее рискованных клиентов для того, чтобы сформировать наиболее качественный портфель выданных кредитов, минимизировать возможные риски и привлечь под пулы выданных кредитов новые средства. Процент отклоненных заявок на ипотечный кредит увеличился с 10-15% до 30-35%. Банки стали более тщательно рассматривать заявки от индивидуальных предпринимателей и собственников бизнеса. А для наемных работников

теперь очень важна надежность компании, стаж, занимаемая должность и наличие высшего образования. Процесс рассмотрения заявки также увеличился с 4-6 дней до 7-14.

**Сергей Милотин, начальник отдела развития Санкт-Петербургского Ипотечно-Агентства (СПБИА):** Изменения условий по «Городской программе ипотечного кредитования», реализуемой Санкт-Петербургским Ипотечным Агентством совместно с банками-партнерами, вызваны изменениями Федерального ипотечного Стандарта, введенными с сентября 2008 г. В целях оптимизации оценки качества кредитных дел, изменились требования к заемщикам и залогодателям при выдаче ипотечных кредитов, а также процедур рефинансирования (выкупа закладных) Агентством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК).

В частности, в разделе Стандартов «Требования к заемщику и залогодателю» вводится возможность выдачи кредитов по ставке, равной или выше ставки АИЖК; установлено требование обязательного российского гражданства заемщиков и их регистрации на территории России; ограничено число созаемщиков до 3-х человек; установлены требования к ипотечным сделкам, в которых участвуют лица, подлежащие призыву на военную службу (наличие созаемщиков); установлены новые требования к срокам кредитования - от 36 до 360 месяцев; возраст заемщика, до которого можно расплачиваться по кредиту, сокращен до 65 лет; при расчете суммы кредита в соотношении платеж/доход введен норматив ежегодных расходов заемщика, связанных с обслуживанием ипотечного кредита, с учетом уплаты ежегодной страховой премии; не рассматриваются (запрещены) ипотечные сделки между членами семьи заемщиков и/или взаимозависимыми лицами; установлено требование обязательного участия супругов в ипотечной сделке; при анализе платежеспособности заемщиков исключены доходы в виде дивидендов, государственных субсидий и расходы по приобретению дорогостоящих предметов, недвижимости, а в будущем расходы, кроме текущего платежа по кредиту, включаются расходы по другим кредитам и фактически уплачиваемые алименты.

Эти изменения касаются в основном более объективной оценки долгосрочной платежеспо-



Екатерина Жукова,  
«ОТП Банк»



Ирина Вихтюк,  
«СЕВЕРГАЗБАНК»



Александр Гребенко,  
«КФК»



*Сергей Милютин,  
СПБНА*



*Андрей Пименов,  
Городской Ипотечный  
Банк*

способности заемщиков и существенно не должны повлиять на доступность ипотечного кредита.

**?** Поднимаете ли Вы ставки по выданным ранее ипотечным кредитам? Предусмотрено ли это в контракте?

**Андрей Пименов:** И ранее, и в настоящее время Городской Ипотечный Банк продолжает выдавать кредиты с фиксированными процентными ставками. Это означает, что Банк не вправе изменять процентную ставку по выданному кредиту, не зависимо ни от чего. Даже если этот кредит не приносит требуемой доходности. Вносить в условия кредитного договора условия о праве банка в одностороннем порядке изменять процентную ставку мы не планируем.

**Богдан Чекомасов:** Нет, не поднимает. Все ставки, получившие кредит по более низким ставкам, продолжают погашать их на условиях, прописанных в договоре.

**Екатерина Жукова:** Во всех ипотечных договорах нашего банка прописано условие, по которому банк имеет право изменить ставки в одностороннем порядке только в сторону их уменьшения. Таким образом, по всем ранее выданным ипотечным кредитам все договорные условия сохраняются.

**Ирина Вихток:** В наших кредитных договорах повышение ставок по выданным ранее кредитам не предусмотрено. Ставки, соответственно, не поднимали. Они были достаточно обоснованные для того, чтобы покрыть все риски, поэтому их повышать не нужно.

Мы за открытость и честность в отношениях с клиентами, необходимо придерживаться достигнутых договоренностей, несмотря на то, что у одной из сторон временные трудности. Платежи нашими клиентами по ипотечным кредитам тоже вносятся всегда вовремя.

**Сергей Милютин:** В соответствии с Федеральным ипотечным Стандартом, кредитный договор заключается по фиксированной процентной ставке на момент совершения ипотечной сделки, и ставка неизменна на весь период кредитования. Это положение Стандарта не изменилось и действует для всех ранее выданных кредитов.

Возможность досрочного (полного или частичного) погашения кредита (без комиссии и штрафов) наступает, как и прежде, через 6 месяцев после выдачи кредита.

**?** Что Вы посоветуете нашим читателям в связи с ситуацией на финансовых рынках – брать ипотеку сейчас или ждать более благоприятного момента?

**Андрей Пименов:** Все зависит от потребности самого человека. Если есть необходимость, то приобретать квартиру и брать кредит надо, не откладывая покупку на долгий срок. Возможно, что в краткосрочной перспективе цены на недвижимость скорректируются немного в сторону понижения, но в долгосрочной перспективе они все равно вырастут. Кроме того, нынешнее повышение процентных ставок еще далеко не последнее. Я думаю, что вскоре мы вернемся к тем ставкам, которые были 5-6 лет назад. Тогда можно потерять еще больше, чем если взять кредит прямо сейчас.

**Богдан Чекомасов:** Если семья нуждается в улучшении жилищных условий, лучше не откладывать решение о покупке квартиры в ипотеку. Предсказать динамику стоимости денежных ресурсов на межбанковском рынке не берется никто, поэтому не исключено, что в среднесрочной перспективе она продолжит свой рост, увлекая за собой и ставки по ипотеке.

**Екатерина Жукова:** Мой совет – брать ипотечный кредит тогда, когда возникла потребность решать жилищный вопрос, и ждать «у моря погоды» не стоит. Кроме того, сегодня приобретение недвижимости – отличный способ сбережения денежных средств.

**Ирина Вихток:** Если говорить о нашем банке, мы всегда рады клиентам. Условия не изменились. За остальные банки трудно говорить, у каждого сейчас своя конкретная ситуация, своя позиция, в связи с финансовым кризисом.

**Александр Гребенко:** Если стоимость квартиры устраивает, нужно брать ипотечный кредит сейчас, так как в ближайшее время ставки по ипотечным программам поднимутся еще на 2-3 пункта.

**Сергей Милютин:** Ситуация на финансовых рынках сегодня нестабильная, а от того тревожная для сохранения и приумножения сбережений, но для целей улучшения собственных жилищных условий она не драматична. При плавном повышении цен на недвижимость, которое сейчас наблюдается, ипотечный кредит становится незаменимым финансовым инструментом, с помощью которого можно приобрести квартиру и улучшить жилищные условия. Покупать квартиру сейчас или ждать более благоприятного момента – это, конечно, должен быть выбор каждой конкретной семьи с учетом желаний и финансовых возможностей.

**?** Ваш прогноз на будущее развитие ипотеки. Будут ли возникать альтернативные программы на приобретение жилья в кредит? Какие?

**Андрей Пименов:** Нестабильность рынка – ситуация временная. В конце концов, все стабилизируется, и у банков вновь появится возможность привлекать недорогие ресурсы на долгий срок. В России необходимо принять ряд изменений в действующие нормативные акты и принять ряд новых законов. Это позволит построить цивилизованный рынок секьюритизации. В благоприятных законодательных и экономических условиях будет притекать капитал на наш внутренний рынок, в том числе с западных рынков. Это позволит ввести ипотеку в России в нормальное русло, но окончательно ситуация стабилизируется не ранее, чем через 1,5-2 года.

**Богдан Чекамасов:** Мы не разделяем пессимистичных прогнозов будущего ипотеки.

Сегодняшние тенденции на банковском рынке временные, связаны с цикличностью развития экономики и неизбежно откорректируются в долгосрочной перспективе. Ипотека не успела развиться до состояния европейских стран, где объем ипотечного портфеля банков достигает, а в некоторых случаях и превышает ВВП страны. В России сохраняется острая необходимость в улучшении жилищных условий для миллионов семей и, будем надеяться, сохранится платежеспособный спрос в условиях общего повышения благосостояния населения. Поэтому после окончания периода кризиса ипотеку ждет большое будущее в новых условиях экономики, оздоровившейся после решения финансовых проблем.

**Екатерина Жукова:** Думаю, что к концу весны ситуация нормализуется и стабилизируется,

что откроет больше возможностей для населения. Однако не думаю, что альтернативные программы на приобретение жилья в кредит смогут составить серьезную конкуренцию ипотеке.

**Ирина Вихток:** Конечно, рано или поздно, ситуация стабилизируется. Ипотека будет развиваться, но банки и клиенты будут более обдуманно подходить к условиям кредитования.

Кризис многому всех научит, каждый сделает свои выводы. По своей сути кризис – это столкновение противоречий, дошедших до крайней точки, если его глубоко осмыслить, можно продвинуться далеко вперед.

**Александр Гребенко:** Ставки по ипотечным программам увеличили почти все банки, которые входят в топ-20. Банки будут продолжать увеличивать ставки, пока на рынке не появятся выгодные и достаточно дешевые займы. К сожалению, предпосылок к этому пока нет. Как нет предпосылок к появлению альтернативных жилищных программ.

**Сергей Милотин:** Ипотека, как финансовый инструмент и реальная возможность улучшить жилищные условия в кратчайший срок, не потеряет своего значения в обозримом будущем. Под влиянием внешних факторов, действующих на экономику и финансы как государства, так и граждан, темпы роста, оживление или спад рынка ипотеки, несомненно, будут постоянно меняться. Вспомним 2001-2007 годы, процентные ставки плавно снижались (от 18% до 10,5% годовых в рублях), а к середине 2008 г. на фоне финансового кризиса начали расти, при этом платежеспособный спрос на жилье и ипотеку не падает. ■

*Экспертная группа «ТТ Finance».*

*Благодарим наших коллег за предоставленные материалы*

## ИПОТЕКА НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ

Валюта кредита	Перв. взнос (мин.)	Годовой % по кредиту	Срок кредита	Размер кредита (мин. и макс.)
 <b>Санкт-Петербургский филиал ОАО КБ «СЕВЕРГАЗБАНК»</b> 336-59-00, 448-90-89, www.severgazbank.ru				
руб.	20%	от 12,5%	от 1 до 30 лет	от 250000 руб.
<b>Затраты при выдаче кредита:</b> 0,5 % от суммы кредита – за выдачу, 4900-5900 руб. – за оформление сделки.				
<b>Досрочное погашение:</b> после 6 месяцев без штрафа, мин. сумма погашения – 30 000 руб.				
<b>Мин. требования к заемщику:</b> возраст от 18 лет, постоянное место работы, гражданство РФ, регистрация на территории РФ.				
<b>Ризлторы:</b> нет ограничений.				
<b>Страховые компании:</b> ОАО СК «Русский мир», ОАО «Государственная страховая компания «Югория».				
<b>Оценочные компании:</b> ООО «Бюро экспертиз», ООО «Технический центр «Геркон».				

## ИПОТЕКА НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ

Валюта кредита	Перв. взнос (мин.)	Годовой % по кредиту	Срок кредита	Размер кредита (мин. и макс.)
 <p><b>ОАО «БАЛТИНВЕСТБАНК»</b>            326-1-326, www.baltinvestbank.com            ipoteka@baltinvest.com            СПб, ул. Дивенская, 1, м. «Горьковская»</p>				
руб.	20%	25-26%	от 3 до 30 лет	от 300 тыс.
<p><b>Комиссия:</b> за открытие ссудного счета – 1% от суммы кредита (максимум 45 000 руб.).            Комиссия за безналичное перечисление/комиссия за выдачу наличных (в зависимости от порядка расчета по сделке) – 3000 руб.  <b>Досрочное погашение:</b> через 6 месяцев после выдачи кредита.  <b>Мин. требования к заемщику:</b> гражданство Российской Федерации (резидент РФ), регистрация на территории РФ на момент оформления закладной, возраст от 18 лет.  <b>Риэлторы:</b> нет ограничений.  <b>Страховые компании:</b> ООО «Росгосстрах-Северо-Запад», Агентство «Василеостровское», Северо-Западный окружной филиал ООО «Страховая компания «Согласие», Санкт-Петербургский филиал ОАО ГСК «Югория», Открытое страховое акционерное общество «Россия».  <b>Оценочные компании:</b> ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга», ООО «Центр Цифровых Технологий», ООО «АБК-Консалт».</p>				
 <p><b>Филиал «Санкт-Петербургский»</b>  <b>ОАО «ОТП Банк»</b>            493-33-81, www.otpbank.ru</p>				
руб.	20%	от 13,6%	до 30 лет	от 300000 до 34 000 000
USD	20%	от 10,3%	до 30 лет	от 10 000 до 400 000
EUR	20%	от 10,3%	до 30 лет	от 10 000 до 300 000
CHF	20%	от 10%	до 30 лет	от 10 000 до 500 000
<p><b>Комиссия:</b> Единовременная плата по кредиту 0,8% от суммы кредита, но не более 1 000 USD, 24 000 рублей, 700 Евро, 1 000 швейцарских франков.  <b>Досрочное погашение:</b> Допускается с 7 месяца в сроки плановых платежей. Минимальная сумма досрочного погашения – 1000 долларов США, 1000 Евро, 1000 швейцарских франков, 30 000 рублей.  <b>Минимальные требования к заемщику:</b> возраст от 21 года, стаж по последнему месту работы – 4 мес., общий стаж работы – 2 года, регистрация на территории РФ.  <b>Риэлторы:</b> нет ограничений.  <b>Страховые компании:</b> ОАО «РЕСО-Гарантия», СЗАО «СТАНДАРТ-РЕЗЕРВ» филиал в Санкт-Петербурге, Санкт-Петербургский филиал ОАО «Военно-страховая компания», Санкт-Петербургский филиал ООО «Первая страховая компания», Санкт-Петербургский филиал ОАО «Капиталь Страхование», Санкт-Петербургский филиал ОАО «АльфаСтрахование», Санкт-Петербургский филиал ОАО «Российское страховое народное общество «РОСНО», филиал ОСАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге, «ГУТА-Страхование».  <b>Оценочные компании:</b> ООО «1-й Оценщик», ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга», ООО «Независимая оценка», Консалтинговая группа «НЭО Центр», ЗАО «Международный центр оценки».</p>				

## БАНКИ, ВЫДАЮЩИЕ ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ

## БАНКИ, ВЫДАЮЩИЕ ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ

Северо-Западный филиал ОАО «АК БАРС» БАНК	347-86-47	www.akbars.ru
Филиал Банка Сосьете Женераль Восток в Санкт-Петербурге	336-23-36	www.bsgv.ru
«Витабанк»	535-97-50	www.vitabank.spb.ru
Газпромбанк, филиал в Санкт-Петербурге	301-99-99	www.gazprombank.ru/spb
ЗАО «КБ ДельтаКредит»	8-800-200-07-07	www.deltacredit.ru
Филиал АКБ «ЕВРОФИНАНС МОСНАРБАНК» (ОАО), Санкт-Петербург	320-92-26	www.evrofinance.ru
КИТ Финанс Инвестиционный Банк	8-800-200-21-02	www.kf.ru
Национальный Резервный Банк, филиал в Санкт-Петербурге	740-60-88	www.nikom.ru
Филиал Санкт-Петербург ОАО «НОМОС-БАНК»	320-33-53	www.nomos.ru
Райффайзенбанк, ЗАО	334-43-43	www.raiffeisen.ru
Банк «Санкт-Петербург»	329-58-58	www.bspb.ru
Северо-Западный банк Сбербанка России	329-76-63	www.szb.sbrf.ru
Филиал ОАО «Сведбанк» в г. Санкт-Петербурге	600-63-62	www.swedbank.ru
ФКБ «СДМ-БАНК» (ОАО) в г. Санкт-Петербурге	333-00-32	www.sdm.ru
ОАО «СЭБ Банк»	334-03-90	www.sebbank.ru
ЮниКредит Банк	380-11-22	www.unicreditbank.ru

## БАНКИ, ВЫДАЮЩИЕ ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ

Северо-Западный филиал ОАО «АК БАРС» БАНК	347-86-47	www.akbars.ru
Филиал «Санкт-Петербургский» ОАО «Альфа-Банк»	607-77-07	www.alfabank.ru
ОАО «Балтийский Инвестиционный Банк» (ОАО «Балтинвестбанк»)	326-1-326	www.baltinvest.com
Санкт-Петербургский филиал ОАО «Банк Москвы»	688-88-23	www.mmbank.ru
Филиал Банка Сосьете Женераль Восток в Санкт-Петербурге	336-2-336	www.bsgv.ru
Филиал ОАО «БИНБАНК» в Санкт-Петербурге	495-64-00	www.binbank.ru
КБ «БНП ПАРИБА ВОСТОК» ООО	8-800-700-7-700	www.russia.bnpparibas.net
БТА Банк	363-11-51	www.btbank.ru
Банк «Возрождение», Санкт-Петербургский филиал	320-42-94	www.vbank.ru
Филиал Банка ВТБ 24 (ЗАО) в Санкт-Петербурге	332-32-00	www.vtb24.ru
Газпромбанк, филиал в Санкт-Петербурге	301-99-99	www.gazprombank.ru/spb
ООО «Городской Ипотечный Банк»	322-54-54 8-800-200-53-53	www.gorodskoi.ru
ЗАО «КБ ДельтаКредит»	8-800-200-07-07	www.deltacredit.ru
Европейский Трастовый Банк	327-48-47	www.etrust.ru
Филиал АКБ «ЕВРОФИНАНС МОСНАРБАНК» (ОАО), Санкт-Петербург	320-92-26	www.evrofinance.ru
КИТ Финанс Инвестиционный Банк	8-800-200-21-02	www.kf.ru
КМБ-БАНК (ЗАО)	33-222-55	www.tydoma.ru
Санкт-Петербургский филиал ОАО «МДМ-Банк»	622-13-47	www.mdmbank.ru
Национальный Резервный Банк, филиал в СПб	740-60-88	www.nikom.ru
Филиал Санкт-Петербург ОАО «НОМОС-БАНК»	320-33-53	www.nomos.ru
Филиал «Санкт-Петербургский» ОАО «ОТП Банк»	640-77-77	www.otpbank.ru
Санкт-Петербургский филиал ОАО «Промсвязьбанк»	321-20-20	www.psbank.ru
Райффайзенбанк, ЗАО	334-43-43	www.raiffeisen.ru
Банк «Санкт-Петербург»	329-58-58	www.bspb.ru
Северо-Западный банк Сбербанка России	329-76-63	www.szb.sbrf.ru
Филиал ОАО «Сведбанк» в г. Санкт-Петербурге	600-63-62	www.swedbank.ru
ФКБ «СДМ-БАНК» (ОАО) в г. Санкт-Петербурге	333-00-32	www.sdm.ru
Санкт-Петербургский филиал ОАО КБ «СЕВЕРГАЗБАНК»	336-59-00	www.severgazbank.ru
ОАО «СЭБ Банк»	334-03-90	www.sebbank.ru
Филиал ОАО «ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ БАНК» в СПб	334-28-02	www.khmb.ru
ЮниКредит Банк	380-11-22	www.unicreditbank.ru

## КРУГЛЫЙ СТОЛ

## Цены на жилье будут расти, ипотека – ужесточаться

**В Петербурге рост цен на жилье на вторичном рынке с начала 2008 года составил в среднем 35%, в некоторых районах – до 40%. Об этом на «круглом столе» по теме «Бремя ипотеки» в АБН, посвященном ипотеке, заявил вице-президент Ассоциации Риэлторов Санкт-Петербурга и Ленобласти Павел Созинов.**

По его словам, только за последний месяц цены на «вторичку» в городе выросли на 2%. «С мая мы наблюдали сезонное снижение спроса, однако, начиная с осени, спрос на недвижимость растет, – сказал **Павел Созинов**. – Если ситуация не изменится, то за год рост цен на первичном рынке в среднем по городу составит порядка 20-30%, на вторичном – не менее 40%».

В ближайшие 2 года цены на жилье, по прогнозам представителей компаний-застройщиков, возрастут в 1,5-2 раза.

По словам **начальника отдела стратегического маркетинга корпорации «Строймонтаж» Дмитрия Карманова**, такая тенденция наиболее вероятна в ситуации «отложенного спроса», когда потенциальные покупатели откладывают покупку жилья, ожидая падения цен. Эксперт не исключает повторения «сценария 2006 года», когда цены на недвижимость в Петербурге в течение года взлетели в 2-3 раза.

По прогнозам **генерального директора «М-ИНДУСТРИИ» Матвея Закашанского**, уже через 3 года стоимость квадратного метра в Северной столице может достичь планки в 10 тыс. долларов.

«Сейчас стоимость земли для застройщика составляет порядка 10% от общей стоимости объекта. На последних торгах, проводимых городом, строительные компании приобретали землю с нагрузкой в 1 тыс. долларов на квадратный метр. Можно предположить, какова будет стоимость квадратного метра в объектах, ввод в эксплуатацию которых запланирован через 3 года», – пояснил **Закашанский**.

С вышесказанным согласен и **генеральный директор строительной компании «Пионер» Александр Погodin**. Цену в 10 тыс. долларов он считает «вполне реальной».

Оснований для снижения цен в ближайшие годы застройщики не видят. Банки дают деньги строительным компаниям все менее охотно. В свою

очередь, застройщики из-за отсутствия свободных средств не начинают новые проекты либо откладывают уже начатые на более поздний срок.

«Уже через 2-3 года объем вводимого жилья сократится, при этом спрос останется прежним. Соответственно, и цены пойдут вверх», – полагает **Матвей Закашанский**.

Застройщики настаивают, что максимально возможное увеличение объемов строительства составит не более 5-10% ежегодно.

Интересна точка зрения **Дмитрия Карманова** на перспективы рынка. По его оценкам, с каждым годом покупатель «готов потратить на приобретение недвижимости на 25-30% больше». «Это происходит за счет развития ипотеки и роста благосостояния среднего класса», – считает эксперт. При этом строительные компании «не успевают» наращивать требуемые объемы.

По мнению специалистов, в настоящий момент петербуржцы заняли «выжидательную позицию», надеясь на снижение цен, но такое развитие событий маловероятно. «Недвижимость не станет дешевле. Это единственный актив, стоимость которого не падает моментально. Кроме того, крупные строительные компании имеют достаточный запас прочности, чтобы выдержать негативные колебания рынка», – настаивает **Александр Погodin**.

Что касается ипотеки, участники дискуссии считают ее единственным доступным способом улучшить жилищные условия. «Это не финансовый инструмент, а возможность решить социальные проблемы», – подчеркнула **начальник отдела Центра ипотечного кредитования банка ВТБ 24 Татьяна Хоботова**.

**Андрей Пименов, руководитель Кредитно-кассового офиса ООО «Городской Ипотечный Банк» в Санкт-Петербурге**, подтвердил, что в связи с финансовым кризисом банки корректируют свои ипотечные программы, ужесточают требования к заемщикам, меняют порядок начисления процентов и соотношение суммы выдаваемого кредита к стоимости объекта залога.

«Теперь многие банки оставляют за собой право изменять процентную ставку исходя из текущей ситуации на рынке недвижимости и текущей финансовой ситуации в стране», – констатировал **Андрей Пименов**. Он также отметил, что изменилась и категория заемщиков. В основном за

ипотечными кредитами обращаются не те, кто приобретает квартиру впервые, а те, кто хочет улучшить свои жилищные условия.

При этом представители банков настаивают, что ужесточение требований и повышение процентной ставки «существенно» не повлияют на снижение объемов выдачи ипотечных кредитов.

«С начала текущего года рост цен на недвижимость составил 35%, а ставки по ипотечным кредитам выросли на 1,5-2%. Это не тот рост, который мог бы повлиять на ипотеку», – отметила **Татьяна Хоботова**. По словам Татьяны Хоботовой, количество ипотечных кредитов, выданных в Петербурге в 1-м полугодии 2008 года, превысило 5 тысяч, в 2007 году их было более 11 тысяч.

По оценкам экспертов, уже в ближайшее время выдача ипотечных кредитов будет «не по карману» мелким банкам. «Будет происходить укрупнение рынка. Мелкие банки, развивающие ипотеку, будут вынуждены «сворачивать» программы», – полагает **генеральный директор ОАО «Санкт-Петербургское Ипотечное Агентство» Владислав Назаров**. Ситуацию на рынке ипотечного кредитования эксперт считает стабильной. «Какое-то время еще продолжится рост процентных ставок по кредитам, но дальнейшего ужесточения требований к заемщикам не будет», – уверен **Владислав Назаров**. ■

*По материалам круглого стола  
ABNews 29.09.08*

## ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА - один из приоритетов бюджета Санкт-Петербурга

**16.09.08. городским правительством был одобрен проект закона «О бюджете Санкт-Петербурга на 2009 год и плановый период 2010 и 2011 годов».**

**Председатель Комитета финансов Санкт-Петербурга Эдуард Викторович Батанов** выделил приоритеты нового трехлетнего бюджета, а именно: социальная направленность, жилищная политика, бюджет развития. Важные изменения ожидаются и в жилищной политике. Увеличивается финансирование программы по обеспечению жильем работников бюджетной сферы.

**Заместитель председателя Комитета финансов Татьяна Николаевна Пигольц**, курирующая вопросы по финансированию бюджета развития, рассказала о жилищной политике по обеспечению жильем граждан Санкт-Петербурга, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Бюджет развития – это адресная инвестиционная программа, по которой в 2009, 2010 и 2011 годах планируется потратить 101 млрд руб. на строительство жилья для государственных нужд. За счет бюджетного строительства планируется обеспечить жильем ветеранов и участников Великой Отечественной войны, детей сирот и граждан, проживающих в ветхом и аварийном фонде.

В настоящее время в нашем городе действует пять целевых социальных программ, расчеты к проекту бюджета которых составляют:

**1. «Молодежи – доступное жилье»:** в 2009 году предусмотрены бюджетные средства в сумме 1 526 500 тыс. руб. на оказание государственного содействия 1 578 семьям.

**2. «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге»:**

2009 г. – 1 244 000 тыс. руб. – 2 061 сем;  
2010 г. – 1 556 000 тыс. руб. – 2 556 сем;  
2011 г. – 1 867 000 тыс. руб. – 3 087 сем.

**3. «Жилье работникам учреждений системы образования, здравоохранения и социального обслуживания населения»:**

2009 г. – 1 622 000 тыс. руб. – 1 344 сем;  
2010 г. – 2 108 000 тыс. руб. – 1 804 сем;  
2011 г. – 2 530 000 тыс. руб. – 2 242 сем.

**4. «Санкт-Петербургские жилищные сертификаты»:**

2009 г. – 1 905 000 тыс. руб. – 2 105 сем;  
2010 г. – 2 858 000 тыс. руб. – 3 158 сем;  
2011 г. – 3 334 500 тыс. руб. – 3 684 сем.

**5. «Расселение коммунальных квартир»:**

2009 г. – 5 108 000 тыс. руб. – 12 227 сем;  
2010 г. – 8 756 000 тыс. руб. – 18 075 сем;  
2011 г. – 9 935 000 тыс. руб. – 21 054 сем.

По мнению **Эдуарда Викторовича Батанова**, государство большими темпами включает население в процесс кредитования субсидированием ипотеки. ■

*По материалам круглого стола  
в рамках проекта «ФИНПРОСВЕТ 2008».*

КОММЕНТАРИЙ СПЕЦИАЛИСТА

# Что делать?



Комментируют Ирина Забродина – директор и Вячеслав Печаткин – исполнительный директор ООО «Центр Жилищного Кредитования», группа компаний «АДВЕКС»

Истеричных прогнозов и, наоборот, успокаивающих заявлений сейчас при желании можно найти более чем достаточно. На этом останавливаться не будем. Думаем, каждому интереснее не столько общий анализ ситуации, сколько ответ на простой вопрос: «У вас там кризис, а что мне-то делать?»

Итак, четыре вопроса: что происходит в мире, что происходит в России, что нас ждет в ближайшем будущем и главный вопрос: что делать?

■ **В МИРЕ** сейчас в самом разгаре финансовый кризис, который начался в прошлом году с ипотечного кризиса в США. Не вдаваясь в детали, скажем, что этими проблемами воспользовались крупные финансовые игроки, играющие на понижение стоимости разнообразных активов. В чем их выгода, чего они добиваются? На фоне негативных новостей они выводят свои средства с фондового рынка, на котором торгуют акциями, а проще говоря, продают принадлежащие им пакеты акций. Акции дешевеют, мелкие владельцы акций (инвесторы) поддаются панике и распродают свои активы по низким ценам. Наступит время, когда крупные игроки решат, что рынок уже достиг своей низшей точки, и тогда они опять появятся на рынке. Только уже будут скупать значительно подешевевшие акции, устанавливая тем самым контроль за предприятиями и организациями, которым эти акции принадлежат. С этого момента они будут заинтересованы в том, чтобы эти акции начали дорожать. Следовательно, никакие негативных новостей с рынков мы уже не услышим, все опять начнет бурно дорожать, и так до следую-

щего цикла. Все очень просто – именно так зарабатываются самые большие состояния на фондовых рынках. Слабые разорятся и уйдут с рынка, сильные станут еще сильнее.

■ **В РОССИИ** происходят аналогичные процессы, с наших фондовых рынков выводятся деньги, акции падают в цене. Скоро их кто-то опять купит, начнется рост. На этой неделе, например, уже купили 90% банка «КИТ Финанс» с его проблемами за...100 рублей. Это не опечатка.

Деньги с рынков выводятся в «кэш», иначе говоря, лежат в кошельке (надежном банке) и ждут своего часа. Серьезным инвесторам, похоже, сейчас совсем неинтересно отдавать свои деньги в кредит на длительный срок и под не очень высокие проценты. Это означает, что дешевых ипотечных кредитов пока ждать не приходится. Но не все так плохо, как нам об этом говорят. Многие банки, заинтересованные в длительной работе с ипотекой и имеющие достаточно средств, продолжают работать как ни в чем не бывало, выдавая кредиты под 10-11% годовых. Просто их (банков) стало существенно меньше. Происходит передел рынка, повторим еще раз.

■ **ЧТО НАС ЖДЕТ.** Еще некоторое время нас будут кормить негативными новостями, предрекая глобальные проблемы и падение всего и вся. Останутся цены на недвижимость (что уже можно констатировать), предложение квартир будет больше. Покупателей будет меньше, ведь они, как и любые инвесторы, хотят купить подешевле. Следовательно, они будут выжидать. Затем цены немного снизятся. Но как только появится намек на движение цен вверх, весь этот отложенный спрос выльется на рынок, и мы будем наблюдать очередной виток роста цен. Те продавцы, которым не «горит» срочно продавать, тоже будут выжидать, пока эти нестабильное время пройдет: ведь любой продавец хочет продать подороже. Это совершенно нормально для любого человека и для любой организации – мы все мечтаем продавать подороже, а покупать подешевле.

■ **ЧТО ДЕЛАТЬ.** Первое. Сейчас самое лучшее время для тех, кому просто нужно улучшить жилищные условия, поменять жилье с доплатой на большее. Цены не растут, продавцы готовы ждать и покладисты, можно спокойно подбирать жилье. Если есть «заначка» – хорошо. Если нужен кредит, его еще можно получить на выгодных условиях, несмотря на продолжающийся рост ставок. Обращайтесь за этим к специалистам – ипотечным брокерам, они вам помогут выбрать банк.

Второе. Если Ваши доходы позволяют – берите кредит. Не нужно бояться кредита, он реально помогает решить проблему, иногда это единственный способ найти недостающую сумму денег. И не нужно переживать в надежде, что когда-то ставки по кредитам упадут. Ставки упадут не раньше, чем опять начнет дорожать жилье. А когда ставки упадут, вы легко сможете его рефинансировать, т. е. перейти на более низкую ставку. Но к этому времени вы уже будете жить в новой квартире.

И, наконец, третье. Фактор времени – мы все становимся старше, увы. Это к тому, что если вам около 40, то ждать уже не стоит. Чем человек старше, тем на более короткий срок он сможет получить кредит, тем меньше денег ему дадут при той же зарплате. Мы за то, чтобы жить сегодня, а не ждать светлого будущего. Оно может не наступить или наступит без нас. Давайте не бояться и жить полной жизнью сегодня, сейчас!

Всего вам доброго. **П**

## КОММЕНТАРИЙ СПЕЦИАЛИСТА



**На вопросы «TT Finance» отвечает Юлия Туголукова, директор Центра Ипотечного Кредитования корпорации «АДБЕК.С. Недвижимость»**

**?** Что, по Вашему мнению, произойдет с ценами на недвижимость в ближайшие год-полтора? Что в связи с этим стоит предпринимать – стремиться приобрести недвижимость сейчас или пока подождать?

Любой рынок живет по своим законам. Цена на любой товар зависит от спроса на него (как много в нем нуждающихся, готовых его купить) и объема предложения (сколько этого товара на рынке сейчас).

На сегодня относительно активно продаются (покупаются) квартиры (типовое жилье), цена на которые колеблется от 80 до 100 т. р./кв. м. Зачастую цена рекламы отличается от цены реальных продаж.

Формируется «отложенный спрос», что приведет сначала к некоторому понижению цен и росту их в дальнейшем.

Покупать или подождать? Чтобы ответить на этот вопрос, рекомендую обращаться к специалистам. Не может быть одного правильного ответа для всех. Одни решают острый жилищный вопрос, другие вкладывают деньги в инвестиционных целях. Сейчас рынок покупателя – можно выбирать, «понижать» в цене, находить варианты, оптимальные с точки зрения «цена-качество», продавая – покупать.

**?** Сколько сделок с использованием ипотеки проходит по отношению к общему их количеству?

Если говорить о сделке как об обособленном акте, т. е. о покупке одной конкретной квартиры, то с использованием ипотеки приобретается порядка 30-35% объектов. Но надо понимать, что большая часть таких сделок «закрывает» целые «цепочки» (сделки по купле-продаже нескольких квартир, до 8-10 квартир в единой схеме).

**?** Ваш прогноз по развитию рынка ипотеки на ближайшие год-полтора.

Ипотека как инструмент приобретения гражданами недвижимости с кредитными средствами и как банковский продукт никуда не денется, жить будет.

В сентябре-октябре банки были вынуждены изменить условия ипотечных программ, что значительно «ухудшило» существующие условия по ипотеке в нашей стране и вернуло по условиям на уровень 2005 г. (по ряду банков в 2000 г. и далее).

Некоторым банкам уже пришлось отказаться от ипотечных программ. Другие банки подняли процентные ставки на столько (до 20% годовых в рублях), что равносильно отказу работать с ипотекой, брать такой кредит вряд ли кто будет.

Останутся более стабильные и устойчивые, более крупные и специализированные ипотечные банки. Ипотека «для всех» не получилась. Кредитные деньги предполагают возвратность и обеспеченность.

**?** Появятся ли какие-нибудь серьезные конкурирующие кредитные программы на покупку недвижимости для физических лиц?

Хочется надеяться, что опыт, который мы приобрели, позволит проанализировать уже действующие схемы, разработать новые механизмы и применить их к действию. Ипотека очень удобна, но наличие альтернативы, конкуренции, других возможностей и выбора кредитных программ увеличит шансы граждан решить жилищный вопрос. **П**

КОММЕНТАРИЙ СПЕЦИАЛИСТА

# ИПОТЕЧНЫЙ КРИЗИС. Догоним ли мы Америку?



**Владимир  
Меведев,  
финансовый  
директор  
ООО «ФК «Филинь»**

**Российский финансовый рынок переживает кризисные времена. Об этом говорят уже несколько месяцев ведущие эксперты всех служб, включая министра финансов Алексея Кудрина. Отразился кризис и на ситуации с кредитованием сделок по покупке жилой недвижимости, то есть на рынке ипотеки. Многие банки уже сократили объемы финансирования и ужесточили требования к качеству заемщиков.**

Ипотечные ставки банков, резко подросшие в июле и августе, продолжили повышение и в сентябре. О повышении ставок на 0,5-1% объявили несколько крупных банков: ВТБ 24, Банк «Сосьете Женераль Восток», «Абсолют Банк», Собинбанк, банк «Союз» и др. Стоимость ипотеки фактически вернулась на уровень конца 2006 – начала 2007 года.

Среди основных факторов резкого повышения ставок можно назвать заметно подорожавшие кредиты на международных рынках, где фондировались российские банки. Кроме того, Центробанк РФ проводит целенаправленную политику сдерживания инфляции: с января по август 2008 года повышение ставки рефинансирования проводилось четыре раза. Таким образом, с каждым месяцем ипотека становится все менее доступной.

Еще больше ситуацию может осложнить временная приостановка ипотечных программ некоторыми банками. Дело в том, что Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) с 15 сентября изменило подход к выкупу закладных

и ценообразованию по ипотеке. АИЖК будет выкупать все кредиты в зависимости от конъюнктуры на момент выкупа. Эти изменения могут привести к тому, что ряд банков может вообще закрыть предложения по ипотеке. В итоге весь объем спроса сосредоточится у крупных федеральных банков, которые сохраняют этот продукт. Заемщикам же в этом случае придется «выстраиваться в очередь» на рассмотрение заявок на кредит. В условиях нарастающего мирового финансового кризиса позитивные изменения на отечественном ипотечном рынке возможны только при активной государственной поддержке. Правительство уже решило выделить на рефинансирование ипотечных кредитов 60 млрд рублей. Однако это составляет всего лишь около 10% объема ипотечного рынка России.

Безусловно, подобная ситуация не способствует большей доступности жилья для граждан страны. Многие из них надеются, что в условиях сокращающегося спроса цены на недвижимость могут пойти вниз. Мол, поспособствует этому и нарастающий кризис неплатежей по ипотечным закладным, ведущий к выбросу на рынок так называемых «дефолтных» квартир по сниженным ценам. А далее по американскому сценарию...

Однако все не так просто, ибо ситуация у нас принципиально иная. Сокращение платежеспособного спроса из-за ставшей менее доступной ипотеки не является слишком серьезным по причине неразвитости последней в нашей стране. Несмотря на бурный рост ипотечных сделок в последние два года, этот финансовый инструмент не успел приобрести такой популярности, как, например, в США, где с помощью ипотечных кредитов приобретается до 90% недвижимости. Да и процент спекулянтов, инвестировавших средства в недвижимость, а теперь желающих ее реализовать, не так велик, чтобы толкнуть цены вниз.

Временное снижение спроса не решает для нашей страны проблему острого дефицита жилья, накопленного еще с советских времен, а всего лишь делает этот спрос отложенным. Этот фундаментальный фактор осознается рынком и буквально на подсознательном психологическом уровне не даст измениться повышательной динамике цен на

недвижимость. Особенно в средне- и долгосрочной перспективе.

Усугубляют фактор дефицита жилья и негативные новости из стана девелоперов. К примеру, по итогам девяти месяцев этого года объем ввода жилья на московском рынке не дотянет до показателя за аналогичный период прошлого года. Эксперты прогнозируют, что по итогам года Москва покажет отрицательную динамику по вводу жилья – последний раз такое наблюдалось в 1999 году.

Рейтинговое агентство Fitch Ratings обеспокоено ликвидностью российских компаний, особенно игроков рынка недвижимости, на фоне текущей ситуации на рынке ценных бумаг. Под наблюдением в списке «Негативный» или с негативным прогнозом по рейтингам Fitch сейчас стоят группа ЛСР, Mirax Group, ОПИН, группа компаний ПИК и «Система-Галс». Кризис на мировых рынках вынудил девелоперские компании пересмотреть свои планы. Корпорация Mirax Group решила отложить как минимум на год реализацию проектов, находящихся на начальных стадиях, в сумме будет заморожено 10 млн кв. м. Хотя проблемы испытывают большинство девелоперских компаний, официально признает трудности пока только Mirax.

По нашему мнению, в сложившихся условиях потенциал роста российского рынка недвижимости не будет исчерпан еще как минимум ближайшие пять-семь лет. Сегодня в России потребность в секторе жилой недвижимости даже острее, чем в коммерческом секторе. Дополнительной причиной роста спроса на жилую недвижимость в крупных городах является активный миграционный приток. За последние десять лет в Москву, например, прибыло 495 тыс. семей мигрантов из регионов России и сопредельных государств.

Однако в краткосрочной перспективе, в условиях временного замедления и даже частичной коррекции цен на недвижимость, весьма доходным вариантом для инвестора на ближайший год может стать залог квартиры и покупка акций отечественных топливных и энергетических компаний. Развитие ситуации повышает привлекательность фондового рынка, и у инвесторов возникает большой соблазн вывести средства из стабильного, но не столь доходного сектора недвижимости в пользу более рискованных и доходных инвестиций рынка акций. Какая стратегия станет преобладающей, мы узнаем в ближайшее время. **П**



**Ф**инансы  
**И**нвестиции  
**Л**изинг  
**И**потека  
**Н**едвижимость  
**Б**...

### ООО «Финансовая компания «ФИЛИНЬ»

196105, Санкт-Петербург, пр. Ю. Гагарина, 1, оф. 543

977-62-62, 974-62-62

www.fcfilin.com, e-mail: fcfilin@fcfilin.com

#### Оказываем помощь в получении ипотечных кредитов.

##### Параметры:

- ставки от 13% годовых в рублях
- срок кредитования до 30 лет
- размер первоначального взноса от 15%

##### Программы

##### кредитования:

- кредит на покупку жилой недвижимости
- кредит на покупку загородной недвижимости
- кредит под залог имеющегося жилья

##### Преимущества:

- большой выбор программ кредитования
- подбор оптимальной программы кредитования
- предложим наилучшие процентные ставки
- рассмотрение заявки на кредит с любым видом доходов
- индивидуальный подход к каждому клиенту
- отсутствие платы за рассмотрение кредитной заявки
- возможность сдачи приобретаемого жилья в аренду
- досрочное погашение кредита
- **БЕСПЛАТНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ**

ГОТОВОЕ РЕШЕНИЕ ДЛЯ ВАШЕГО БИЗНЕСА

# ДАЕШЬ ЛИКВИДНОСТЬ!



**Рубрику ведет  
Мария Савичева,  
заместитель  
генерального  
директора  
ООО «ФК «Филинь»**

Текущую ситуацию на банковском рынке можно охарактеризовать как кризис ликвидности. И все мы прекрасно видим, как он сказывается на различных сферах финансового сектора. Продуктовая линейка для физических лиц у большинства банков сократилась: ставки по ипотечным кредитам выросли до уровня запретительных — 18-24 % годовых, закрылись программы по кредитованию на первичном рынке недвижимости, практически все программы по кредитованию спецтехники банками закрыты или приостановлены выдачи по ним. Для юридических лиц дела обстоят примерно так же: банки увеличили % ставки и дисконты по обеспечению, ужесточаются требования к потенциальным заемщикам, многими банками временно приостановлены программы кредитования на покупку или под залог имеющейся коммерческой недвижимости. Глобальный финансовый кризис не мог не внести коррективы и в работу лизинговых компаний.

Кризис коснулся всех, но последствия будут разными. Особенно сильно кризис отразится на небольших лизинговых компаниях, для большинства из которых закрылся доступ к кредитным ресурсам. Предприятия с несбалансированной структурой активов и пассивов, финансирующие долгосрочные проекты короткими деньгами, испытают трудности рефинансирования. Увеличение стоимости кредитных средств приведет к увеличению стоимости лизингового продукта. Крупные компании, ведущие долгосрочные инвестиционные проекты, ждут сокращение лимитов, замедление темпов роста.

Следствием кризиса станет «чистка» рынка, небольшие лизинговые компании, не имеющие собственных длинных источников финансирования, скорее всего, с него уйдут. Все это будет сопровождаться снижением ресурсов и возможностей для конкурентной борьбы, сокращением маржинального дохода, замедлением темпов роста и переориентацией с более рискованных проектов на менее рискованные, с ликвидными активами. Сейчас, как никогда, видно, что на фоне всеобщего сокращения долгосрочного кредитования рынок ждет консолидация. Некоторые российские лизинговые компании уже начали розыск инвесторов и готовы к продаже бизнеса и портфелей.

Основными следствиями финансового кризиса, отразившегося на работе лизинговых компаний, явились:

1. Увеличение первоначального взноса по лизинговым сделкам, особенно это отразилось на лизинге недвижимости.
2. Отказ многих лизинговых компаний от возвратного лизинга.
3. Увеличение стоимости заемных средств для лизингополучателя.
4. Ужесточение требования к лизингополучателю и предмету лизинга.
5. Снижение объемов сделок на одного лизингополучателя.
6. Увеличение сроков рассмотрения.

Но, чтобы не заканчивать на минорной ноте, хотелось бы поделиться каплей надежды на светлое будущее и новыми возможностями для юридических лиц. Мы, как профессионалы рынка финансового консалтинга, постоянно должны находиться в активном поиске финансирующих организаций, будь то банки, российские или иностранные, или инвестиционные фонды. Этим летом мы заключили первое соглашение о сотрудничестве с иностранным фондом, который готов финансировать российские организации под 5-7% в иностранной валюте, подробнее о схемах и параметрах кредитования в следующем выпуске журнала «TT Finance» или на сайте [fcfilin.com](http://fcfilin.com). **П**

# АЛЬТЕРНАТИВНАЯ ИПОТЕКА

## кредитные программы на покупку жилья

30 сентября в Москве, в Управлении делами Президента РФ, в рамках работы Международного Форума «Мировой опыт и экономика России» в 2008 году, на основании заключений экспертов и данных обработки аналитических исследований по итогам финансовой деятельности в 2007 году прошло награждение Кредитного Потребительского Кооператива Граждан «Народная ипотека СПб» Почетным дипломом «ПРЕДПРИЯТИЕ ВЫСОКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ - 2007», а руководство КПКГ в лице Председателя правления Чашина В. Ф. и директора Короткиной И. Е. награждено орденами «ЗОЛОТАЯ ЗВЕЗДА» «ФИНАНСОВАЯ ДОБЛЕСТЬ РОССИИ».

Такая высокая оценка деятельности организации, занимающейся, наверное, самым сегодня актуальным – ипотечным кредитованием широких масс населения в условиях, когда финансовый кризис ударил по всему банковскому сектору в целом. Ипотечный кризис в США потянул за собой и кризис на финансовых рынках. Ситуация на мировых рынках привела к тому, что российским банкам попросту стало негде фондироваться. «Длинные деньги», по сути, превратились в дефицит. Именно поэтому ипотека, как самый долгосрочный кредитный продукт, пострадала первой.

Тем не менее, можно смело утверждать, что спрос на ипотеку растет. С увеличением доходов населения и популяризации самого понятия «ипотека» все больше граждан хотят решить свои жилищные вопросы при помощи кредита. К сожалению, хотя многие, но даже претендовать на кредит в состоянии далеко не все. Основная тому причина кроется и в тенденции роста ставок, и в удорожании самой ипотеки, и в высоких ценах на жилье, и в ужесточившихся требованиях к заемщикам.

Но, даже при такой сложившейся ситуации необходимо говорить во всех средствах массовой



информации, что в нашей стране, независимо от вышесказанного, успешно работает альтернативная система кредитования – кредитная кооперация.

Кредитный кооператив – это автономная финансовая система, которая менее всего зависит от внешних экономических и финансовых проблем. Работая на некоммерческой основе, кредитный кооператив, как касса взаимопомощи, выдает ипотечные займы с маленькой кредитной ставкой, обычно от 5 до 9% годовых в рублях. Вдобавок, кредитные кооперативы работают по принципу «одного окна», т. е. заемщик, не выходя из одной организации, получает полное обслуживание финансовое, риэлторское и юридическое.

Сегодня уже тысячи наших сограждан получили ипотечные кредиты в кредитных кооперативах на экономически выгодных условиях по всем расходам, связанным с получением как самого кредита, так и с оформлением сделки с недвижимостью. **П**

*Председатель правления  
КПКГ «Народная ипотека СПб»  
Владимир Чашин*

# Не так страшен кризис, как отсутствие страховки

**?** Изменяются ли условия по страхованию ипотеки в связи с кризисом?

**Татьяна Чачанова, начальник отдела страхования имущества граждан ЗАО «Страховая группа «Спаские ворота» филиал СПб:** Кризис на мировом финансовом рынке вызван дефицитом ликвидности, что ведет к росту процентных ставок по кредитам и сокращению количества выдаваемых кредитов, а соответственно, и договоров страхования ипотеки.

Сокращается только количество заключаемых договоров, а условия по страхованию ипотеки не изменяются. Никаких ужесточений к страхователю и предмету залога со стороны страховых компаний нет.

**Ольга Мартыненко, начальник отдела ипотечного страхования Санкт-Петербургского филиала ОАО «ГСК Югория»:** Полис комплексного ипотечного страхования включает в себя 3 вида риска: страхование приобретаемой квартиры (без отделки), страхование жизни и здоровья заемщика и титульное страхование (страхование риска утраты права собственности на имущество). Условия по данному виду страхования остались прежние и требования к заемщику не поменялись. Финансовый кризис существенным образом не отразился на работе страховой компании по данному виду.

**Ксения Андрющенко, начальник отдела ипотечного и имущественного страхования частных клиентов ООО СК «ИННОГАРАНТ-СЕВЕРО-ЗАПАД»:** Как мне представляется, условия ипотечного страхования в связи с кризисом, скорее

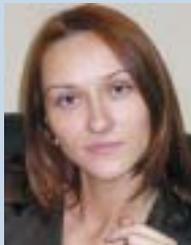
всего, не поменяются. Поменяются требования к кредито заемщикам в банках – это да. Банки уменьшат срок кредитования и максимальный возраст заемщиков на момент погашения кредита, а это, в свою очередь, не может не обрдовать страховщиков. Ведь раньше банки кредитовали до 70 лет, а нам известна таблица смертности, где после 45-50 лет риск наступления страхового случая по страхованию жизни и здоровья во много раз увеличивается.

Страховые компании как требовали медицинское освидетельствование состояния здоровья будущего клиента, так и будут требовать его прохождения дальше, и никакой кризис на это не повлияет. А вот тарифы по страхованию могут незначительно уменьшиться на почве повышающейся конкуренции среди страховщиков. Ситуация на сегодняшний день такова, что получить ипотечный кредит в банке стало проблематично, а 30-40% клиентов просто не могут себе этого позволить на условиях, предлагаемых сегодня банками, а это значит, что и у страховых компаний потоки клиентов значительно уменьшатся, и они будут «идти навстречу» клиенту, незначительно понижая тариф.

**Марина Тьдман, начальник отдела по работе с кредитными организациями Северо-Западного окружного филиала Страховой Компании «Согласие»:** Кризис, конечно, отразится на ипотечном страховании, потому что оно напрямую связано с ипотечным кредитованием, но только в части, непосредственно касающейся объемов вновь заключенных догово-



Ольга Мартыненко,  
«ГСК Югория»



Ксения Андрющенко,  
«ИННОГАРАНТ-  
СЕВЕРО-ЗАПАД»



Марина Тьдман,  
«Согласие»

Лиговский пр.,  
43/45, лит.Б  
тел. (812)  
336-36-36

www.spass.ru

тел. (812)  
970-60-86 (96)

СТРАХОВАЯ ГРУППА  
**СПАССКИЕ ВОРОТА**

ЛИЦЕНЗИЯ ФССН С № 2992 77

**СТРАХОВАНИЕ  
ПРАВА  
СОБСТВЕННОСТИ  
(ТИТУЛЬНОЕ)**



**СТРАХОВАНИЕ  
РИСКОВ  
УЧАСТНИКОВ  
ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА**



**СТРАХОВАНИЕ  
НЕДВИЖИМОСТИ  
И ИМУЩЕСТВА**



**КОМПЛЕКСНОЕ  
ИПОТЕЧНОЕ  
СТРАХОВАНИЕ**  
(первичный и  
вторичный рынок)



**СТРАХОВАНИЕ  
СДАВАЕМЫХ  
В АРЕНДУ  
КВАРТИР  
И ДОМОВ**



**ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА МИЛЛИОН СЛУЧАЙНОСТЕЙ**

СТРАХОВАЯ ГРУППА  
**СПАССКИЕ ВОРОТА**

**ЗАО Страховая Группа «Спасские ворота»  
Филиал в Санкт-Петербурге**

191040, СПб, Лиговский пр., 43/45 лит. Б, тел./факс: 336-72-36

Аккредитация

Агентства по ипотечному жилищному кредитованию  
Санкт-Петербурга и Ленинградской области; более 20 банков

**Комплексная программа страхования ипотечного кредита**

- Вторичный рынок жилья  
Комплексный договор страхования:
  - страхование жизни и здоровья заемщика;
  - страхование риска утраты или повреждения недвижимого имущества (квартиры);
  - страхование риска утраты права собственности
- Первичный рынок жилья
  - страхование жизни и здоровья заемщика;
  - страхование квартиры (после постройки);
  - страхование финансовых рисков участников долевого строительства

Предстраховая экспертиза

Первичный рынок – 1 день. Вторичный – до 3 дней

Документы, предоставляемые  
Страхователем

- заявление-анкета о состоянии здоровья заемщика;
- ксерокопии документов по квартире, кредитного договора и договора купли-продажи/договора долевого участия

Стоимость страхования

Стоимость страхования определяется исходя из величины тарифов (от страховой суммы):

- жизнь и здоровье заемщика – 0,4%;
- утрата или повреждение недвижимого имущества (квартиры) – 0,3%;
- утрата права собственности – 0,2%;
- финансовые риски участников долевого строительства – 1-3%

Оплата страховых премий

Ежегодно от остатка задолженности по кредиту на очередной год

Срок страхования

Срок действия кредитного договора

ров страхования. Их, естественно, станет меньше, но при этом качество страхового портфеля улучшится. Есть кредит – есть страхование, нет кредита – нет страхования.

### ? Как планируют реагировать страховые компании на драматично меняющуюся ситуацию на финансовых рынках?

**Татьяна Чачанова:** Возникшие проблемы связаны не со страховой деятельностью, а с инвестиционной. Поэтому и последствия негативных явлений для страховых компаний не столь значительны – это сокращение количества договоров страхования ипотеки.

А у страховщиков есть и другие виды страхования, не связанные с ипотекой. Сейчас пользуется большим спросом комплексное страхование имущества граждан.

**Ксения Андриющенко:** Необходимо сосредоточить все свои силы и продолжать предоставлять надежную страховую защиту клиентам, качественную продажу страховых продуктов и хороший сервис при урегулировании убытков.

**Марина Тьдман:** Совершенно очевидно, страховые компании будут реагировать на эту проблему по-разному. Кто-то просто поменяет условия, сделает их более лояльными, кто-то перейдет к другому, более прибыльному виду страхования, некоторые компании просто перестанут страховать эти риски. Сложно прогнозировать будущее на ближайший год. До сих пор не ясно, когда мировая экономика выйдет из финансового кризиса. Скорее всего, в 2008-2009 годах будет наблюдаться определенный застой в ипотечном страховании, но уже начиная с 2010 года рынок обретет второе дыхание и начнет расти. Мы оцениваем рынок ипотечного страхования как весьма перспективный и с оптимизмом смотрим в будущее.

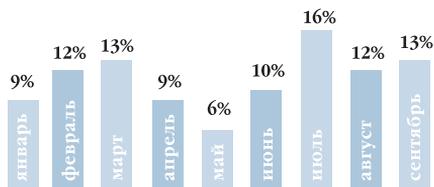
### ? Какова динамика количества сделок по страхованию ипотеки в 2008 году и в последний месяц?

**Татьяна Чачанова:** В 2008 году значительно выросло количество кредитов, выдаваемых по различным ипотечным программам, в том числе на первичном рынке жилья. В последний месяц количество сделок по программе АИЖК и по различным банковским программам сократилось до минимума.

**Ксения Андриющенко:** Конечно, за последний месяц продажи в области ипотечного страхования резко сократились. Если проследить за динамикой количества сделок по страхованию ипотеки с начала года и за последний месяц, то вместо десяти сделок в месяц, как было до сентября 2008 г., проходит одна-две. Но договоры все равно заключаются, и клиенты обращаются для расчета страховки, заполняют заявления, так что говорить о том, что

ипотечное страхование приостановилось, пока рано.

**Марина Тьдман:** Динамику количества сделок по страхованию ипотеки в 2008 году можно отразить в следующей диаграмме:



По диаграмме видно, что резких изменений по сбору страховых взносов не наблюдается, также это относится и к последнему месяцу.

### ? Какие риски выходят на передний план в связи с изменяющейся ситуацией? Что является наиболее существенным? (Черта любого кризиса – смена приоритетов).

**Татьяна Чачанова:** На первый план выходит комплексное страхование имущества граждан. Страхование квартир и загородной недвижимости – один из наиболее традиционных, стабильных видов страхования, не зависит от времени года, и интерес у петербуржцев к нему из года в год только возрастает.

«Спасские ворота» в Санкт-Петербурге предлагают страхование имущества за различными программам. Этот страховой продукт востребован, реально работает и обеспечивает нашим клиентам надежную защиту по целому комплексу страховых рисков: пожар; взрыв; стихийные бедствия; авария отопительных, водопроводных, канализационных сетей; противоправные действия третьих лиц (кража, разбой, грабёж, терроризм).

**Ольга Мартыненко:** В связи со сложившейся ситуацией на рынке недвижимости существенно возрос спрос на страхование инвестиционных рисков (страхование рисков при первичном строительстве).

**Ксения Андриющенко:** Если говорить про вторичный рынок, то в целом ситуация не поменялась. А вот при ипотечном кредитовании на первичном рынке, как мне представляется, на передний план должно выйти страхование инвестиционных рисков по договору физ. лиц со строительными организациями. Известно, что кризис, помимо банков, в первую очередь затронет и строительные организации – будут переноситься сроки окончания строительства, не хотелось бы об этом говорить, но, возможно, некоторые организации могут и обанкротиться, а это как раз входит в перечень страховых случаев договора страхования инвестиционных рисков. Только вот этот вид страхования является отнюдь не «дешевым», а при сложившейся ситуации тарифы на страхование могут еще больше взлететь вверх, в связи с высоким



# ЮГОРИЯ

ГОСУДАРСТВЕННАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

## КОМПЛЕКСНОЕ ИПОТЕЧНОЕ СТРАХОВАНИЕ

*Для полной уверенности*

Санкт-Петербург, П.С., ул. Инструментальная, д. 8 В  
Тел.: (812)331-99-33, 331-38-98, [www.ugsk.ru](http://www.ugsk.ru), [info@spb.ugsk.ru](mailto:info@spb.ugsk.ru)

### Приглашаем в наши агентства:

- «Василеостровское» В.О., 1-я линия, д.34А, (812)325-63-61, (812)325-62-32
- «Московское» Московский пр., д. 107, корп. 4, офис 22, (812)441-30-60



ОАО «Государственная Страховая Компания «Югория»  
Санкт-Петербургский филиал  
197022, Санкт-Петербург, П.С., ул. Инструментальная, д. 8В  
Тел/факс: (812) 331-99-33, 331-38-98

#### Партнеры:

- Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК);
- Инвестиционный банк «КИТ Финанс» и другие банки.

Комплексная программа страхования на вторичном рынке жилья

Комплексный договор ипотечного страхования включает 3 вида страхования:

- страхование имущества;
- страхование жизни и трудоспособности заемщика;
- страхование риска утраты права собственности на имущество (титула).

Комплексная программа страхования на первичном рынке жилья

Комплексный договор ипотечного страхования включает 2 вида страхования:

- страхование жизни и трудоспособности заемщика;
- страхование инвестиционных рисков дольщика.

Предстраховая экспертиза

Кратчайшие сроки проведения предстраховой экспертизы. В течение 1-3 рабочих дней, в зависимости от вида страхования.

Стоимость страхования ипотеки

Стоимость страхования определяется исходя из величины страховых тарифов:

- по страхованию жизни и здоровья от 0,15%;
- по страхованию недвижимого имущества на случай гибели (утраты), повреждения от 0,15%;
- по страхованию риска потери права собственности на недвижимое имущество от 0,15%;
- по страхованию инвестиционных рисков дольщика от 1,5%.

процентом вероятности наступления страхового случая, да и не все объекты страховщика будут брать на страхование. Но все равно для клиента, получившего ипотечный кредит на покупку жилья на первичном рынке, это отличная защита своих финансовых интересов.

**Марина Тьдман:** Как правило, страховые компании предлагают комплексную программу страхования ипотечного жилищного кредитования населения, включающую в себя три риска: «Риск утраты и повреждения недвижимого имущества», «Риск прекращения права собственности страхователя на недвижимое имущество», «Риск смерти и потери трудоспособности страхователя».

Страхование жизни всегда было и остается одним из важнейших направлений деятельности ведущих российских страховых компаний, но сейчас риск прекращения права собственности (титул) выходит на равные позиции со страхованием жизни. Титульное страхование очень востребовано, особенно при совершении сделок на вторичном рынке.

**?** Изменение каких факторов, на Ваш взгляд, окажет наибольшее влияние на бизнес и экономику в целом?

**Ксения Андриющенко:** Как мне представляется, существует множество факторов, способных повлиять на наш бизнес, но самые основные – это снижение цен на недвижимость и любое другое залоговое имущество, повышение стоимости кредитных денег и ужесточения условий их предоставления.

**Марина Тьдман:** На мой взгляд, если реализуются прогнозы по повышению ставок по ипотеке, то рынок может сократиться на 30-50 %, но многое зависит от того, как будут реагировать банки на сложившуюся конъюнктуру. Существует серьезная разница между российскими банками и зарубежными кредитными организациями, ведущими свою деятельность в РФ. Они по-разному реагируют на ситуацию и по-разному оценивают риски, и в этой связи предсказать развитие ситуации достаточно сложно. **II**

*Экспертная группа «TT Finance».*

*Благодарим наших коллег за предоставленные материалы*



### «Центр Ипотечного Кредитования» Корпорации «АДВЕКС. Недвижимость»

Невский пр., 32-34, 2 этаж, офис 3

тел.(812) 635-90-40, тел/факс (812) 314-75-32

www.advecs.com, e-mail: ip.credit@advecs.com, yvt@advecs.com

Полный спектр услуг по реализации ипотечных программ: от первичной оценки кредитоспособности клиента до заключения сделки купли-продажи и оформления недвижимости в собственность.

#### МЫ ОБЕСПЕЧИВАЕМ СВОИМ КЛИЕНТАМ

- Предварительные консультации по вопросам выбора банка-кредитора и программы кредитования;
- Профессиональный подбор ипотечной программы:
  - ипотека городской недвижимости
  - ипотека загородной недвижимости
  - ипотека на рынке новостроек Санкт-Петербурга и Лен. области
  - перекредитование (рефинансирование ипотечных кредитов физических лиц).
- Помощь при подготовке и передаче документов в банк.
- Контроль всех этапов получения кредитного решения
- Быстрый подбор недвижимости, удовлетворяющей требованиям клиента и банка-кредитора:
  - подбор квартиры, доступной по ипотечному кредиту
  - подготовка документов и проверка юридической чистоты покупаемой квартиры
  - помощь в подготовке необходимых документов для предоставления в банк
  - сопровождение ипотечной сделки

#### ПРЕИМУЩЕСТВА

большой выбор программ  
бесплатные консультации  
on-line расчет кредитоспособности

#### СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЕ

скидка на брокерские услуги для покупателей квартир, продаваемых в нашей компании

**Работаем с городскими программами, субсидиями, жилищными сертификатами.**

## НОВОСТИ СТРАХОВОГО РЫНКА

# Уберечь гачу и коттедж на зиму - программа максимум!

## Страхование и охрана дач и элитных коттеджей. Страхование титула.

**По статистике, спрос на страхование загородной недвижимости зимой увеличивается в 1,5 раза. По сравнению с прошлым годом интерес к такой защите вырос на 20%.**

По данным экспертов, сегодня актуальными рисками страховой защиты загородной недвижимости на зиму являются, прежде всего, риски, связанные с пожарами. По данным *доцента кафедры страхования Санкт-Петербургского государственного университета экономики и права Дениса Горулева*, чаще всего горят бани (70%). Причинами возгорания домов служат каминные, печки, неисправности в электропроводке, а также падение деревьев на объекты.

Еще один часто возникающий риск связан с резким перепадом температур. При этом ответственность за сохранение своего имущества все же лежит на страхователе: «Загородный дом и все его внутренние системы должны быть построены в соответствии с необходимыми нормами и правилами», – предупреждает *руководитель департамента Центрального офиса Кредитно-страхового партнера «Нибелунг» Дарья Павлова*. Иначе при наступлении страхового случая клиент рискует остаться без выплаты.

Для зимнего времени года характерен также риск связанный с противоправными действиями третьих лиц, если речь идет о страховании загородного строения вместе с домашним имуществом. «И здесь именно наличие охранный сигнализации Управления введомственной охраны повлияет на тариф по страхованию домашнего имущества, поскольку дома от таких объектов, как правило, не слишком удалены», – рассказывает *начальник отдела страхования имущества и ответственности петербургского филиала СК «ГУТА-страхование» Максим Коваленко*.

### ■ Страхование титула поможет не остаться на улице

Страхование права потери собственности – титула – сегодня также достаточно актуально в связи с тем, что многие по окончании сезона активно продают либо покупают загородные дома. Достаточно часто страхователи предоставляют свои дома или коттеджи при кредитовании банку.

*Преподаватель отделения Страхового права Санкт-Петербургского института управления и права Сергей Краснов* считает, что при страховании титула нужно быть внимательным.

Ведь в начале 2000-х годов Конституционный суд выпустил Постановление, устанавливающее юридический прецедент, связанный с безусловной защитой прав собственности нового приобретателя. Здесь важно найти юриста, который уже имел опыт работы с подобными случаями.

### ■ Особый сервис

В России пока отсутствует должный сервис. Например, в той же Японии при утрате дома страховщики предоставляют так называемое подменное жилье. По мнению *Дарьи Павловой*, ситуация исправится, когда в данном виде страхования возникнет настоящая конкуренция между компаниями: «Только в жестких условиях борьбы за клиента страховщики пойдут на этот маркетинговый ход».

А *заместитель директора филиала ООО «Первая страховая компания» в Санкт-Петербурге Сергей Лысенко* уверяет, что у клиентов спрос будет, но те из них, которые готовы заплатить, просто не знают о существовании такой услуги: «Возможно, и мы тут не доработаем из-за хлопотности и слабого андеррайтинга».

### ■ Урегулирование убытков пройдет безболезненно, если страхователь будет читать Правила

Недавний случай в практике *Сергея Краснова* связан со сгоревшим домом, который хозяйка решила застраховать буквально за 2 недели до того, как он сгорел. При этом истинную причину возгорания она утаила от страховщика, зная, что это был намеренный поджог. Работники, которые этот дом строили, с собственницей просто не договорились в цене и пригрозили, что дом спалит. Так оно и случилось. Только не стоит забывать, что страховая компания в реальности докопается до истины, поэтому при желании страховать свое имущество лучше о каких-то проблемах предупредить заранее.

СК «Капитал-Полис», например, не компенсирует убытки, вызванные повреждением атмосферными осадками, проникшими через незакрытые (неплотно закрытые) дверные и оконные проемы, а также через отверстия, образовавшиеся вследствие ветхости строения.

Важен вопрос и по поводу надежности страховой компании. «Нужно читать договор и видеть его прозрачность, – советует *Дарья Павлова*. – Если учтены все риски, а имя компании и ее репутация на слуху, то этому страховщику можно доверять!»



АССОЦИАЦИЯ РИЭЛТОРОВ  
Санкт-Петербурга и Ленинградской области

## АССОЦИАЦИЯ РИЭЛТОРОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

191023, Санкт-Петербург, Караванная ул., 1, оф. 318  
(812) 710-59-06, 710-58-57, 334-12-39  
info@arspb.ru, www.arspb.ru

### ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЕ ЧЛЕНЫ

А	ООО «АВЕНТИН-Недвижимость»	336-62-02
	ЗАО «Адвекс-РОССТРО»	322-52-00
	ООО «Адвекс-Центр»	336-97-77
А	ООО «Адвокат недвижимость»	741-60-05
	ООО «АИС-Т»	327-30-57
А	ООО «Акрополь СПБ»	322-53-77
А	ООО «АЛЕКСАНДР»	327-16-16
	ООО «Агентство недвижимости «Барокко»	275-83-42
	ЗАО «Агентство Бекар»	324-31-31
А	ООО «Агентство Белые Ночи»	230-61-57
А	ООО «БЕНУА»	708-54-74
	ООО «Бюллетень недвижимости»	387 85 39
А	ООО «АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ВАШ ДОМ»	528-87-35
	ООО «ВНЕШТРАНС-НЕДВИЖИМОСТЬ»	320-69-91
А	ЗАО «Городское Жилищное Агентство»	380-14-80
А	ООО «ДАРКО»	314-08-87
А	ООО «Единство»-недвижимость»	600-13-03
	ООО «Ината»	274-06-34
А	ООО «Агентство недвижимости «Итака»	740-78-24
А	ООО «Итака-недвижимость»	740-78-24
	ООО «КАПИТАН»	571-11-92
	ООО «КВАРТАЛ»	380-73-73
	ООО «КОЛВЭЙ»	460-88-88
А	ООО «Легион-Недвижимость»	327-01-83
	ЗАО «Центральное управление недвижимости ЛенСпецСМУ»	380-05-25
	ООО «Лидер»	329-02-78
	ООО «Агентство недвижимости «Любимый город»	325-70-16
	ЗАО «Магазин квартир - 2»	275-90-09
	ООО «Мажордом»	275-95-83
А	ЗАО «Мегаполис»	333-33-01
А	ООО «МИР КВАРТИР»	380-73-30
А	ООО «МИЭЛЬ СП»	438-14-13
	ООО «Невский Альянс»	325-38-38
А	ООО «Агентство недвижимости «НЕВСКИЙ ПРОСТОР»	325-75-77
	ООО «Агентство «Норд»	346-55-30
	ООО «ОЛИМП-2000»	325-67-07
	ООО «Агентство «ПАРК»	327-15-07
	ЗАО «Агентство «Петербургская Недвижимость»	327-92-62
	ООО «Петро-риэлт»	327-30-30

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЕ ЧЛЕНЫ**

ООО «Пионер»	702-42-22
ЗАО «Общество землепользователей «Прогаль»	325-47-91
ООО «Агентство недвижимости «РАРИТЕТ»	571-51-88
☪ ООО «Агентство недвижимости «РЕАЛ»	327-27-95
ООО «Руслан-1»	232-74-26
ООО «Русский Дом»	324-66-36
ЗАО «Русский Фонд Недвижимости Лтд»	234-29-60
☪ ООО «Агентство недвижимости «СОЮЗ»	321-65-40
☪ ООО «ФСК САС»	317-88-11
ООО «Центральное агентство недвижимости»	441-39-61
☪ ООО «ЭКОТОН»	325-16-99
☪ ООО «ЮРИНФО-НЕДВИЖИМОСТЬ»	718-69-69

**АССОЦИИРОВАННЫЕ ЧЛЕНЫ**

ООО «Альмас»	275-69-12
ООО «ФК «АЛЬТЕРНАТИВА»	600-06-04
ОАО «Балтийская ипотечная корпорация»	333-06-20
ООО «Вариант»	716-94-93
ООО «Вентснабпроект»	719-73-15
ООО «ГАЛЕРЕЯ»	322-68-90
ООО «Гранд энд Метро консалтинг»	310-62-97
ООО «Дом.ру – Санкт-Петербург»	309-00-44
ООО «Идеал Плюс»	337-61-24
НОУ «Институт недвижимости»	717-79-48
ООО «Институт независимой оценки»	703-40-41
ООО «КОММЕРСАНТ-Недвижимость»	579-72-64
ООО «Компания по управлению недвижимостью»	275-92-56
ЗАО «КРИС»	275-20-80
ООО Компания «Легенда»	315-92-75
ООО «Агентство недвижимости «Невское»	337-15-66
ЗАО «Информационно-издательский Центр «Недвижимость Петербурга»	327-24-74
ООО «Партнер-К»	(813-69) 44-630
ООО «Первая Титульная Страховая Компания»	322-52-09
ООО «Петербургские квартиры»	571-79-83
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»	327-92-62
ООО «Юридическое агентство «Регион»	(813-67) 70-515
ООО «Компания РЕСПЕКТ ИНВЕСТМЕНТ»	571-46-38
ООО «Родник» Управляющая компания»	449-83-30
ЦК ИС ФПГ «РОССТРО» – ОАО «РОССТРО»	567-21-21
ОАО СК «Русский мир»	324-69-69
ЗАО «Страховая группа «Спасские ворота»	336-36-36
ЗАО «ТТ Финанс»	740-61-22
ЗАО «Финансовая Риэлтерская Компания»	325-48-25
ООО «Шоу Эстэйт»	332-24-44
ООО «Центр Правовых Решений «Эгида»	947-30-07

## АССОЦИИРОВАННЫЕ ЧЛЕНЫ-ИПОТЕЧНЫЕ БРОКЕРЫ

ООО «Северо-Западная ипотечная компания (Невская ипотека)»	334-15-77
ООО «Служба ипотеки»	600-13-10
ООО «Универсальная ипотечная компания»	325-25-23
ООО «Центр Жилищного Кредитования»	635-94-51

## КОРПОРАТИВНЫЕ ЧЛЕНЫ

АО ООО «АДВЕКС-РОССТРО «Петроградское агентство»	322-52-40
АО ЗАО «Агентство недвижимости АДВЕКС Санкт-Петербург»	380-30-01
АО ООО «АДВЕКС-РОССТРО «Центральное агентство»	322-52-00
ООО «Ипотечное агентство «Итака»	740-78-24
ООО «Итака-Восток»	740-78-24
ООО «Итака-Запад»	740-78-24
ООО «Итака-Север»	740-78-24
ООО «Итака-Юг»	740-78-24
ООО «Легион-Недвижимость, отделение Московский, 175»	327-00-44

## КОЛЛЕКТИВНЫЕ ЧЛЕНЫ

НП «Международная ассоциация фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования» (МАИФ)	(495) 692-32-94 (495) 258-24-85 (495) 258-24-85
-----------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------

Данные предоставлены Ассоциацией риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области рекомендует обращаться в риэлторские компании, прошедшие сертификацию. **А**

## Выходные параметры издания:

Свидетельство о регистрации СМИ:  
ПИ № ФС2-8495 от 20 февраля 2007 г.  
Выдано Управлением Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия по Северо-Западному Федеральному округу.

Сборник «ТТ Финансы.  
Финансовые услуги Санкт-Петербурга».  
Выпуск № 7/2008, октябрь 2008  
«Ипотека и лизинг».

Главный редактор: Триндюк Татьяна Львовна  
Учредитель, редакция, издатель:  
ЗАО «ТТ Финанс».  
Адрес: 191186, Санкт-Петербург,  
Конюшенная пл., 2, лит. Д, офис 422  
т/ф: (812) 740-61-22  
e-mail: ttinfo@tt-agency.ru  
www.ttfinance.ru

Отпечатано в типографии  
ЗАО «Мультипринт Северо-Запад»  
Адрес: г. Санкт-Петербург, В.О., 18-я линия, 55  
Октябрь 2008.

Генеральный директор: Триндюк Татьяна Львовна  
Арт-директор: Филиппова Татьяна Николаевна  
Зам. генерального директора по развитию:  
Фрейман Максим Рудольфович  
Руководитель информационно-аналитической службы:  
Мезенев Александр Александрович  
Корректор: Добриян Татьяна Казимировна

**Периодичность выпусков:** не менее 8 раз в год.

**Тираж:** 20 000 экз.

**Распространяется бесплатно:**

на специализированных выставках и мероприятиях, в банках, автосалонах, страховых, лизинговых, оценочных и риэлторских компаниях, бизнес-центрах, ресторанах, элитных мед. центрах, сервисных центрах «Оукдайл», тур. фирмах, по адресной рассылке и т. д.

**100 личных стоков «ТТ Финанс».**

Полный список мест распространения см. на сайте [www.ttfinance.ru](http://www.ttfinance.ru) (раздел «Реклама»).

**Темы выпусков 2008 г.:** «Ипотека. Лизинг недвижимости», «Автокредитование и лизинг», «Инвестиции. Пластиковые карты», «Кредитование малого и среднего бизнеса».

**Данные таблиц сборника** получены путем опроса банков, страховых компаний.

Действительны на октябрь 2008 года (возможны изменения).



При поддержке Правительства Санкт-Петербурга



ЕЖЕМЕСЯЧНАЯ ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

# ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

ИПОТЕКА • КВАРТИРЫ И КОМНАТЫ • НОВОСТРОЙКИ • ЗЕМЛЯ И КОТТЕДЖИ

- Как получить государственную поддержку при улучшении жилищных условий?
- Как стать успешным покупателем квартиры в новостройке?
- Как будет развиваться ценовая ситуация на рынке жилья?
- Как купить комнату, квартиру или загородный дом в кредит?

**ОБ ЭТОМ ВЫ УЗНАЕТЕ НА ВЫСТАВКЕ-СЕМИНАРЕ  
«ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ»**

**9 ДЕКАБРЯ 2008 года, 17.00-21.00**

**Место проведения: Аничков дворец, концертный зал «Карнавал» (Невский пр., д. 39)**

**Приглашаются все заинтересованные граждане  
ВХОД И КОНСУЛЬТАЦИИ - БЕСПЛАТНЫЕ**

Справки по тел.: **346-57-98** и на сайте [www.gilproekt.ru](http://www.gilproekt.ru)

Международная выставка  
недвижимости и инвестиций

*дом & home*

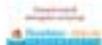
**5 - 7  
декабря**

**Манеж  
на Исаакиевской  
Санкт-Петербург**

Организатор:  
Выставка-семинар

**PetroEXpo**

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



(812) 622-19-68

[www.petroexpo.ru](http://www.petroexpo.ru)



## ОФИСЫ БАНКА:

Центральный офис:  
СПб, ул. Дивенская, д. 1,  
(ст.м. «Горьковская»)  
тел. 326-1-326

Невский пр., д. 44  
М «Гостинный двор»

Невский пр., д. 105  
М «Площадь  
Восстания»

ул. Торжковская, д. 1,  
корп. 2  
М «Черная речка»

ул. Ефимова, д. 3  
М «Сенная», «Садовая»

Большой пр. П.С., д. 33  
М «Петроградская»

пл. Ленина, д. 8  
М «Пл. Ленина»

Московский пр., д. 121  
М «Московские  
ворота»

Искровский пр., д. 22  
М «Улица Дыбенко»

пр. Науки, д. 21  
М «Академическая»

ул. Ивановская, д. 8  
М «Ломоносовская»

ул. Уточкина, д. 2  
М «Комендантский  
проспект»

пл. Пролетарской  
диктатуры, д. 6  
М «Чернышевская»

9-я линия В. О., д. 44  
М «Василеостровская»

ул. Ярослава Гашека, д. 5  
М «Купчино»

ул. Сикейроса, д. 11  
М «Озерки»

бул. Новаторов, д. 77  
М «Проспект  
Ветеранов»

пр. Пятилеток, д. 2  
М «Пр. Большевиков»

# вклад «Осенний счет» Ставки выросли!

## Преимущества:

- повышенная процентная ставка,
- возможность досрочного закрытия вклада без существенной потери процентов

Подарок каждому открывшему вклад  
15 сентября - 31 октября 2008 года.

Каждый, открывший вклад, получает 1 подарок,  
независимо от количества открытых вкладов



Вклады  
застрахованы



Система  
Страхования  
Вкладов

# 326-1-326

www.baltinvestbank.com



## БАЛТИНВЕСТБАНК