

ДОМ СОПУТСТВУЮЩИЙ БИЗНЕС

Удар по страховщикам

нанес спад в ипотечном кредитовании

БЕЗОПАСНОСТЬ

Снижение платежеспособного спроса на жилищном рынке ставит под угрозу дальнейшее развитие ипотечного страхования. По прогнозам аналитиков, некоторые компании из-за значительного снижения объема страховых сборов будут вынуждены покинуть рынок. Более сильные страховщики видят в этом только плюсы.

До финансового кризиса ипотечное страхование в портфеле большинства профильных компаний являлось одним из самых прибыльных и динамично развивающихся видов страхования. В компаниях доля сборов по ипотечному страхованию, как правило, составляла около 3–5% от общего объема собираемых страховых премий. Сегодня игроки этого рынка наблюдают явную тенденцию к падению доли ипотечных страховых сборов, напрямую связанную со снижением платежеспособного спроса населения.

Нестраховой случай

Для страховщиков сам факт невозврата ипотечного кредита не страшен, поскольку не является страховым случаем. На российском ипотечном рынке традиционно страхуются жизнь и здоровье заемщика, объект залога от порчи (утраты) и потеря прав собственности на него (титул). По мнению специалистов, это мнение истощающий комплекс страховой защиты ипотечной сделки.

Отечественные страховщики, в отличие от западных компаний, обезопасили себя от огромных рисков, не включая в пакет услуг страхование невозврата ипотечного кредита. Кроме того, по словам руководителя управления ипотечного кредитования ОАО «Балтийская ипотечная корпорация» Марианны Бельковой, в западной экономике страховые компании



Снижение или отсутствие ипотечного кредитования приведет сначала к резкому сокращению доходов страховых компаний. Затем страховые случаи по выданным кредитам повлекут расходы, которые могут стать для некоторых компаний роковыми

как основные и крупнейшие институциональные инвесторы были главными приобретателями ипотечных ценных бумаг. Именно поэтому они значительно пострадали после краха американской ипотечной системы. «Наши же страховые компании преимущественно размещают свои резервы по принципу кэптив или же на депозитах в банках, поэтому от некачественных ипотечных ценных бумаг они тоже не пострадали», — отмечает госпожа Белькова.

Невозврат ипотечных кредитов — это в первую очередь проблема банков. Между тем страховщики отмечают, что данная проблема все-таки может негативно отразиться на развитии ипотечного страхования. Директор Центра страхования титула СК «Русский мир» Евгений Ирыгин говорит, что для страховщиков невозврат кредита в дальнейшем чреват снижением количества пролонгируемых договоров ипотечного страхования и, соответственно, снижением поступлений страховых премий. Обращения с просьбой предоставить рассрочку по уплате очередного страхового взноса поступают в страховые компании все чаще. В таких случаях со страхователями заключаются дополнительные соглашения к действующим договорам страхования, в которых прописываются условия предоставления рассрочки.

В ответе за мошенников

«Для самого клиента неуплата очередного страхового взноса может повлечь за собой требование кредитора о досрочном погашении кредита вследствие несоблюдения условия кредитного договора в части страхования», — говорит руководитель департамента по работе с финансовыми институтами ООО «Росгосстрах — Северо-Запад» Андрей Цымляков. Досрочное погашение кредита для абсолютного

большинства заемщиков сегодня нереально. Страховщики опасаются, что в конечном итоге проблемы заемщиков разными способами могут быть возложены на страховые компании.

По наблюдениям экспертов, в последние полгода участились события, имеющие признаки страховых случаев. Речь идет в первую очередь о событиях в рамках страхования риска смерти и утраты трудоспособности. По мнению начальника страхования ипотечки ОСАО «Ингосстрах» Дарьи Зуевой, причинами тому послужили вызванная жесткой конкуренцией либерализация критериев медицинского андеррайтинга принимаемых на страхового риска, старение страхового портфеля и увеличение случаев мошенничества. «Участились случаи, когда „по совету знакомых людей“ потенциальные страхователи умышленно скрывают информацию о своем здоровье, или в надежде решить материальные проблемы фальсифицируют документы о присвоении инвалидности», — отмечает Дарья Зуева. — Страховщики ведут постоянную работу по выявлению и пресечению подобных попыток. Кроме того, в последнее время в страховые компании все чаще стали поступать обращения в связи с угрозой утраты права собственности заемщиками. Мошенничество это или нет — страховщики пока затрудняются ответить».

Кризисное чистилище

По мнению экспертов, в 2009 году снижение объемов сборов по ипотечному страхованию неизбежно. В этой ситуации могут выжить далеко не все страховые компании. «Снижение или отсутствие ипотечного кредитования приведет сначала к резкому сокращению доходов страховых компаний, затем страховые случаи по выданным

кредитам повлекут расходы. — говорит заместитель директора по ипотечке ООО «Адвекс — Василеостровское агентство» Марина Алексеева. — Соотношение этих расходов и уменьшившихся доходов могут привести к тому, что деятельность отдельных страховых компаний окажется убыточной. Некоторые компании будут вынуждены уйти с рынка». Способность страховой компании исполнять взятые на себя обязательства напрямую зависит от ее финансовой устойчивости. Наиболее сильные игроки этого рынка отмечают, что не все страховщики, имеющие лицензии на комплексное ипотечное страхование, благополучно смогут пережить набирающий обороты финансовый кризис. Ипотечные центры уже сейчас более взвешенно подходят к выбору страховых компаний, чтобы сотрудничать с надежным партнером. Причем сама схема взаимодействия страховых компаний с банками и ипотечными центрами не изменилась, за исключением того, что практически полностью прекратилось взаимодействие страховых компаний с риелторами и ипотечными брокерами. Страховщики по-прежнему предлагают заемщику традиционный пакет страховых услуг. Другое дело, что при падении доходности от ипотечного бизнеса некоторые банки будут повышать требования к агентскому вознаграждению по ипотечным видам страхования, что скажется на увеличении тарифов по страхованию и удорожанию таких полисов.

Дальнейшее развитие ипотечного страхования полностью зависит от темпов преодоления последствий кризиса, и в том числе — от улучшения платежеспособности населения и кредитоспособности банковской системы.

ЕЛЕНА ИВАНОВА

КОНТЕКСТ

ФИНАНСЫ

Просроченная задолженность выросла

Просроченная задолженность физических лиц по ипотечным кредитам в России за четвертый квартал 2008 года увеличилась почти в два раза — с 3,5 млрд рублей (на 1 октября) до 6,7 млрд рублей (на 1 января 2009 года). Об этом говорится в сообщении, опубликованном на официальном сайте Центробанка РФ. Общая сумма задолженности по ипотеке в России на 1 января 2009 года составила 960,5 млрд рублей (на 1 октября 2008 года — 933,5 млрд рублей).

Всего по данным Центробанка, в России на 1 января 2009 года физическим лицам выдано 479,4 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 634,7 млрд рублей. Средневзвешенная ставка по ипотеке в прошлом году составила 13%. **АБН**

ТРАНСПОРТНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

От Пулкова не отказываются

Ни одна компания, участвующая в конкурсе на право заключения соглашения о создании, реконструкции и эксплуатации на основе государственно-частного партнерства объектов, входящих в состав имущества аэропорта Пулкова, не отказалась от своего участия. Об этом сообщили Агентству бизнес-новостей в пресс-службе комитета по транспортно-транзитной политике Петербурга. Кроме того, сейчас ведется работа по привлечению к проекту крупнейших международных финансовых организаций, которые примут участие в экспертных встречах, добавили в комитете.

В конце января до 21 мая 2009 года был продлен прием основных конкурсных предложений. Определение победителя конкурса состоится 28 июня 2009 года.

В конкурсе примут участие семь компаний, прошедшие предварительный отбор 11 августа 2008 года. В их числе — индийская GMR Infrastructure Ltd., турецкая TAV Airport Holding Company, а также пять российских — «Петропорт-консесии», «Невский аэропорт», «Невское небо», «Международный аэропорт „Санкт-Петербург“» и финансово-промышленная компания «Фарватер». С победителем заключат соглашение о государственно-частном партнерстве сроком на 30 лет с возможностью пролонгации.

Обновление аэропорта будет выполняться по проекту английского архитектурного бюро Grimshaw. **АБН**

ВНИМАНИЕ!

ОБЪЕКТ МЕСЯЦА

- Стоимость **1 кв. м** от **65 000** рублей
- Фиксированная стоимость квартиры в рублях
- Рассрочка до **5 лет** от **0%** до **18%** годовых
- Срок сдачи корпусов **III кв. 2009 г. - I кв. 2010 г.**

СДАНА ПЕРВАЯ ОЧЕРЕДЬ

ПРИМОРСКИЙ РАЙОН

Комендантский пр./Шуваловский пр.

- Кирпично-монолитный комплекс
- Ст. метро «Комендантский Проспект»
- Комплексная инфраструктура: детские сады, школы, фитнес-центры
- Хорошая транспортная доступность
- Закрытая охраняемая территория, благоустроенные дворы, паркинги
- Близость Юнтоловского заповедника

КВАРТИРЫ ПОД ЧИСТОВУЮ ОТДЕЛКУ

* Предложение действительно до 31 марта 2009 г.

(812) 380-0525 **(812) 710-2020**

Богатырский пр., д. 2 Невский пр., д. 180

Жилой комплекс «Ориенталь» — это палитра предложений:

- 4+1—этажные дома
- 1+0—комнатные квартиры
- 6—комнатные двухуровневые пентхаусы
- Таунхаусы с отдельным входом и гаражом на 2 машины
- Квартиры с видом на Крестовский остров и Малую Невку
- Квартиры с подготовкой под чистовую отделку
- Квартиры с полной чистовой отделкой*
- Застекленные просторные веранды и террасы
- Подземный паркинг

* За дополнительную плату Вы можете заказать отделку Вашей новой квартиры в скандинавском, колониальном или средиземноморском стиле.

Особый стиль жизни

Проект реализуется в соответствии с ФЗ №214. Проектная декларация размещена на сайте yitdom.ru

ЗАО «ЮИТ Лентек»
Офисы в Санкт-Петербурге:

- Приморский пр., 54
Тел. +7(812) **703 35 35**
Факс +7(812) **430 39 51**
- В.О., ул. Беринга, 1
Тел. +7(812) **703 44 44**

Режим работы:
Пн—Пт с 10:00 до 19:00
Сб—Вс с 11:00 до 17:00

Режим работы:
Пн—Пт с 9:00 до 19:00
Сб—Вс с 11:00 до 17:00

www.yitdom.ru

Вместе мы сможем больше.