



# **Роль страховых компаний в развитии системы ипотечного страхования**

Метелкин Илья

Москва

2009

## Терминология

Ипотечное страхование – это:

- Страхование ипотечных кредитных рисков
- Страхование ответственности заемщика...
- Страхование предпринимательского риска банка...



MORTGAGE INSURANCE



вид страхования, который обеспечивает защиту кредитора от убытков, возникающих в связи с дефолтом заемщика, когда выручки от реализации заложенного в обеспечение кредита имущества недостаточно для удовлетворения требований кредитора

## Этапы развития ипотечного страхования в России

- ❑ Первое упоминание применительно к российским реалиям – 2003 год, Отчет Р. Блада, Д.Уайтли для Фонда «Институт экономики города»
- ❑ Декабрь 2004 года – дополнение Статьи 31 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» пунктом 4, который установил право заемщика страховать свою ответственность перед кредитором за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по возврату кредита.
- ❑ 2005-2006 годы – Инициативная группа в рамках Проекта IFC по созданию концепции ипотечного страхования
- ❑ 2007-2008 годы – ... единственный (известный) случай страхования по данному виду
- ❑ 2009 год – инициатива ОАО «АИЖК» о создании системы ипотечного страхования

## Причины отсутствия ипотечного страхования в России

- Отсутствие заинтересованности со стороны кредиторов
  - Рост цен на недвижимость
  - ...
  
- Отсутствие заинтересованности страховщиков
  - Нет доступа к данным, необходимым для определения цены страхования (данные о дефолтах, об обращении взыскания, о длительности проведения процедур, связанных с обращением взыскания, о затратах, связанным с обращением взыскания и т.п.)
  - Отсутствие возможности перестрахования, в особенности *катастрофических* рисков
  - Нет четко регулируемой, прозрачной и надежно исполняемой на практике процедуры взыскания и продажи заложенного имущества

## Отношение Росгосстраха к ипотечному страхованию

- Росгосстрах заинтересован в развитии ипотечного страхования
  
- Росгосстрах готов активно участвовать в развитии системы ипотечного страхования при следующих условиях:
  - Наличия возможностей и адекватных условий перестрахования
  - Наличия согласованных со страховым рынком стандартных требований к:
    - Процедурам взаимодействия страховщиков с кредиторами, включая стандартизированную документацию
    - Параметрам предметов залога и их оценке
    - Процедурам андеррайтинга заемщиков, используемых кредиторами
    - Параметрам страхуемых ипотечных продуктов
  - Наличия доступной информационной базы по ипотечным кредитам
  - Обязательное страхование всех кредитов с LTV более ... (проблема негативного отбора)
  
- Росгосстрах готов предоставить эту услугу в 2010 году

## **Специфические факторы сегодняшнего рынка ипотеки, которые могут стать проблемой ипотечного страхования**

- Неадекватная оценка предметов залога, осуществляемая «по методикам банков» или аккредитованными при банках оценщиками
- Различия требований банков к процедурам андеррайтинга (оценки кредитоспособности) заемщиков
- Различия требований банков к качеству предметов залога (часто не всегда приемлемые для страховщиков!!!)
- Отсутствие единых (стандартизированных) требований банков к страховому обеспечению

## **Основные принципы андеррайтинга при ипотечном страховании**

- Отсутствие (либо минимум) исключений из определенных и согласованных принципов и параметров андеррайтинга и оценки рисков
  
- Ключевые факторы при андеррайтинге:
  - Параметры Предмета залога и адекватность его оценки
  - Информация о кредитоспособности заемщика
  - Региональная специфика
  
- При наличии всей необходимой информации – принятие решения и оформление договора страхования может быть осуществлено в течение 2 часов

## **Параметры ценообразования и подходы к оплате премий**

- Итоговые тарифы будут зависеть от условий перестрахования, предложенных СК АИЖК
- На начальном этапе тарифы для различных банков и регионов могут отличаться. В перспективе – единые тарифы для всего рынка
- Оплата премии – единовременно. (Возможность ежегодной оплаты рассматривается в перспективе)
- Оплата страховой премии может финансироваться за счет мини-кредита, увеличения размера ипотечного кредита на сумму премии, помощи государства (пример – планы Калининграда)





**Спасибо за внимание!**