



**Открытое акционерное общество
«Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»**

Программа развития системы ипотечного страхования

Заместитель генерального директора Векшин Леонид Феликсович

***Всероссийская конференция
«Ипотечное кредитование в России: перезагрузка рынка»
9-10 декабря 2009 г., Москва***



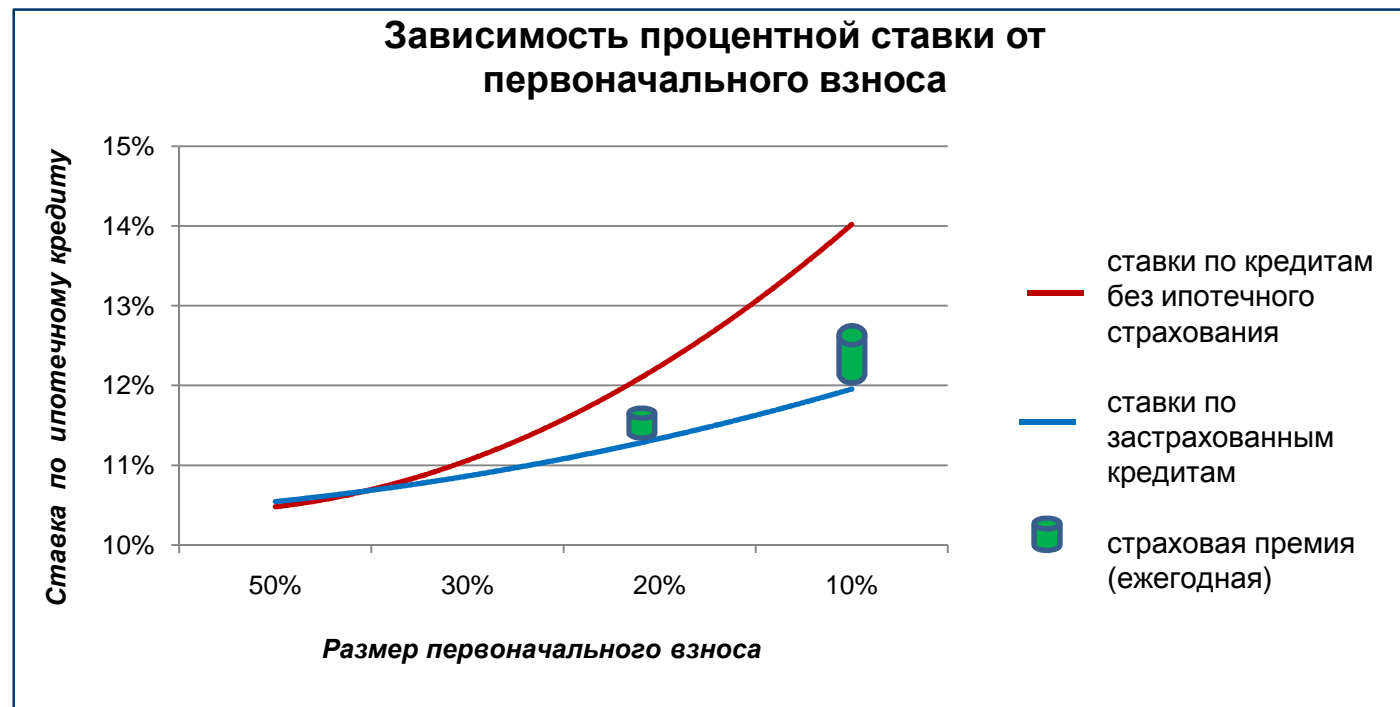
Необходимость ипотечного страхования

- 30 октября 2009 года Наблюдательный Совет АИЖК утвердил Программу развития ипотечного страхования.
- Основная цель – повысить доступность ипотечных кредитов для населения за счет снижения минимального размера первоначального взноса по кредиту (в настоящий момент, как правило, 30%).
- В период 2006-2008 годы доля кредитов с первоначальным взносом менее 30% составляла **50%** от общего объема выдаваемых кредитов. С 2009 года кредиты с первоначальным взносом менее 30% практически не выдаются ➔ **снижение объемов кредитования как минимум в два раза** под влиянием данного фактора.
- Согласно опросу АИЖК снижение минимального уровня первоначального взноса с 30% до 10% от стоимости жилья **увеличивает количество потенциальных заемщиков в 4 раза**.
- Ипотечное страхование защищает кредитора от убытка, который может возникнуть в результате дефолта заемщика и недостатка денежных средств от продажи предмета залога вследствие снижения цен на недвижимость .
- **Ипотечное страхование позволяет кредитору выдавать ипотечные кредиты с первоначальным взносом 10%, имея дополнительную страховую защиту в размере 20% от стоимости недвижимости.**



Снижение совокупных расходов заемщика

- Разделение риска со страховой компанией позволяет кредитору снижать процентные ставки по ипотечным кредитам
- При стоимости страхования 0,5%-0,8% от размера кредита ежегодно или 2,5-3% - одновременно, *совокупные расходы заемщика, с учетом снижения процентной ставки кредитором, будут меньше*, чем расходы без ипотечного страхования при одинаковом первоначальном взносе.



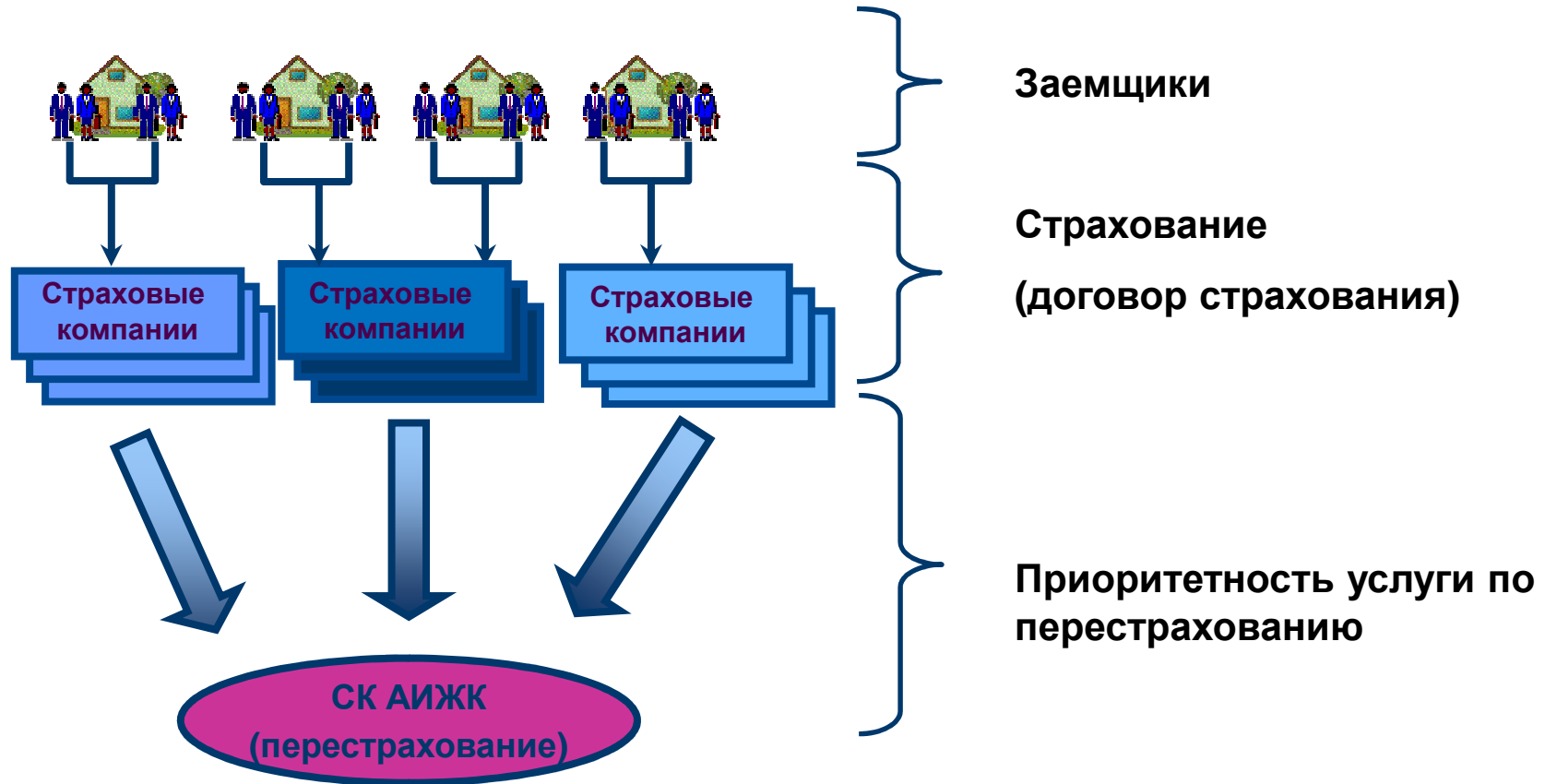


Программа АИЖК по развитию ипотечного страхования

- Создание дочерней страховой компании АИЖК – возможность достижения сбалансированного компромисса между интересами страховщиков и кредиторов.
- Основное направление деятельности СК АИЖК – перестрахование рисков по ипотечному страхованию. Монопрофильность оказываемых услуг.
- В системе перестрахования СК АИЖК могут участвовать страховые компании, отвечающие согласованным требованиям, а также соблюдающие процедуры.
- АИЖК будет рефинансировать ипотечные кредиты:
 - *принятые СК АИЖК в перестрахование;*
 - *застрахованные иными страховыми компаниями, удовлетворяющими требованиям финансовой устойчивости.*
- Общая страховая сумма – не более 20% от стоимости недвижимости. Первоначальный взнос не менее 10%.
- Деятельность СК АИЖК позволит выдать в течение 2010 - 2015 годов свыше полумиллиона ипотечных кредитов общей суммой 1,3 трлн. рублей с пониженным первоначальным взносом.



Система взаимодействия СК АИЖК и страховых компаний





Страховые продукты

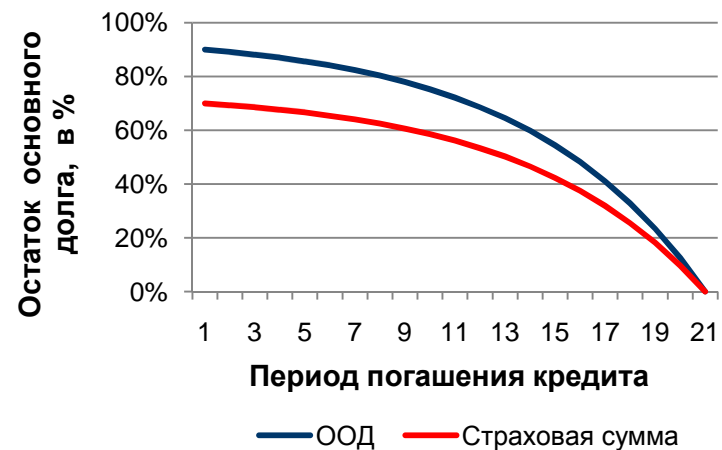
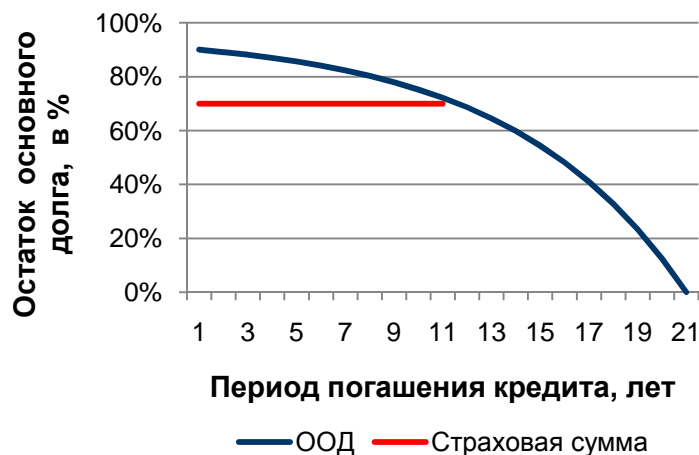
1. По типу страхователя:

- для заемщиков → Страхование ответственности заемщика от неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, обеспеченных ипотекой
- для кредиторов → Страхование предпринимательских рисков

2. По способу оплаты страхового тарифа

- единовременная оплата премии за весь период страхования (10 - 20 лет) при заключении договора страхования
- ежегодная оплата страховой премии

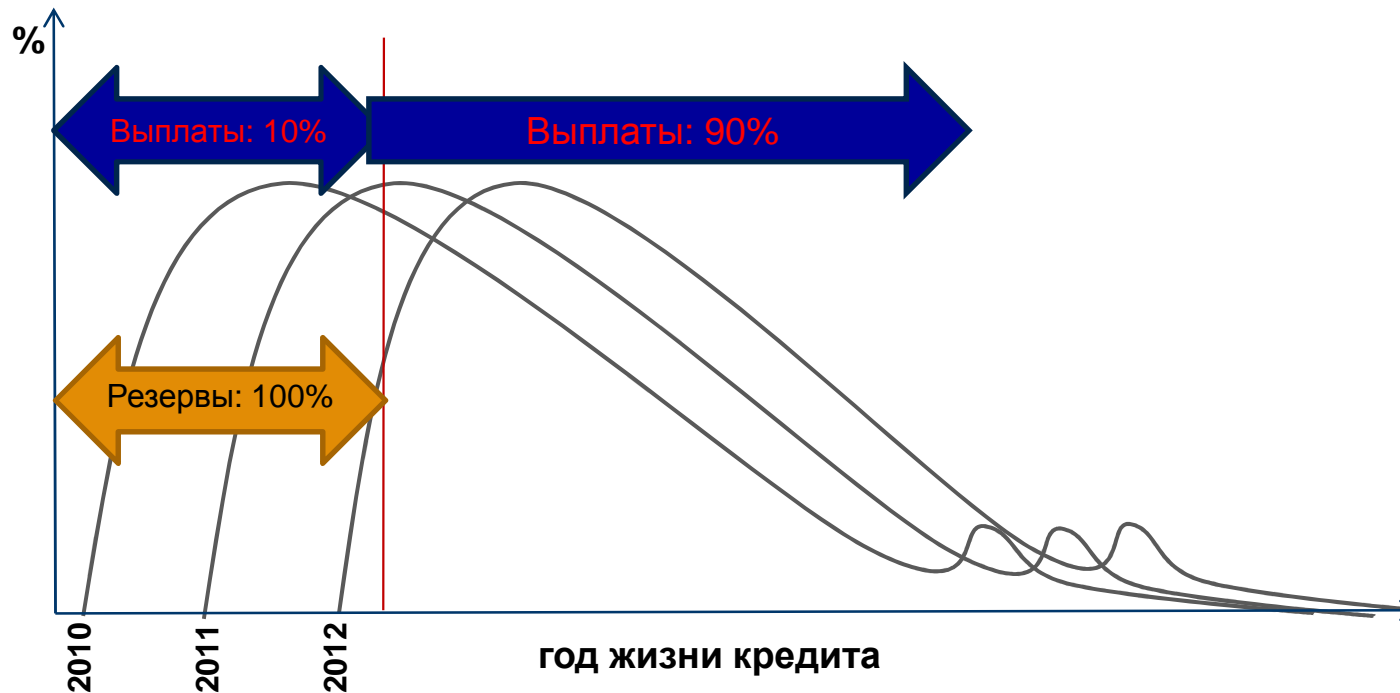
3. По сроку действия страховой защиты и объему покрытия (в пределах 20%)





Обеспечение финансовой устойчивости

- Принципы формирования резервов: не менее 50% заработанной страховой премии направляется в *долгосрочный резерв компенсации распределения риска*;



- Соответствие требованиям рейтинговых агентств, в том числе с учетом последующей секьюритизации ипотечных кредитов, имеющих страховое покрытие;
- АИЖК будет поддерживать достаточность капитала СК АИЖК с учетом коэффициента «риск к капиталу» 10:1



Необходимые изменения законодательства

- *Налоговый кодекс РФ, ст. 291 (в части отнесения сумм страховых взносов по ипотечному страхованию к расходам, учитываемым при налогообложении)*
- *Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах», ст. 3 (в части изменения требований к ипотечным кредитам, включаемым в ипотечное покрытие с учетом наличия ипотечного страхования)*
- *Инструкция ЦБ РФ от 16.01.2004 № 110-И «Об обязательных нормативах банков» (в части уточнения порядка расчета обязательных нормативов банков по ипотечным ценным бумагам, ипотечным кредитам с учетом наличия ипотечного страхования)*
- *Положение Банка России от 26.03.2004 № 254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» (в части обеспечения возможности учета страхового покрытия в качестве обеспечения по кредиту)*
- *Правила формирования страховых резервов по страхованию иному, чем страхование жизни (утверждены приказом Минфина РФ от 11.06.2002 № 51н) (в части уточнения состава резервов и методов их расчета с учетом долгосрочного характера ипотечного страхования и нелинейного распределения риска в течение срока действия страхового договора)*



Возможность участия субъектов Российской Федерации в ипотечном страховании

- Одной из приоритетных задач Правительства РФ является стимулирование дополнительного спроса граждан на жилье эконом-класса
- Субъекты Российской Федерации могут оказать существенную поддержку гражданам путем субсидирования оплаты страховой премии по договору ипотечного страхования
- Повышение эффективности использования средств региональных бюджетов. Количество граждан, которые могут получить поддержку при субсидировании страховой премии, в 5 раз выше по сравнению с субсидированием первоначального взноса.
- Правительство Калининградской области в настоящее время проводит подготовку к реализации пилотного проекта по субсидированию оплаты страховой премии по договорам ипотечного страхования.

Необходимо активное внедрение в других регионах Российской Федерации положительного опыта поддержки граждан и повышения доступности ипотечных кредитов