

Международный опыт ипотечного страхования: особенности и достижения

И.Алехина, Президент НП
«Национальная страховая
гильдия»

25.11.2010

Заемщики

Идеальный заемщик

- в семье двое и более работающих, нет иждивенцев ;
- проживает в регионе с диверсифицированной экономикой;
- территория не подвержена природным катаклизмам;
- относится к среднему классу;
- имеет высшее образование.

Суровая реальность

- 52% заемщиков - супружеские пары с детьми;
- в период экономического роста анализ социально-экономический анализ региона не производился;
- в последние годы появилось устойчивое понятие «депрессивного региона»;
- заемщиков мало

Ипотечное страхование

Российская практика

- Страхование рисков, связанных с заключением договора ипотечного кредитования.

Мировой опыт

- Страхование риска невозврата кредита

Ипотечное страхование

Страхование имущества, являющегося предметом ипотеки = риски гибели (уничтожения), утраты, повреждения недвижимого имущества

Личное страхование = риски смерти и утраты трудоспособности (в результате несчастного случая или болезни); риск утраты источника дохода

Российская традиция

Титульное страхование = риски утраты (потери) недвижимого имущества в результате прекращения права собственности (вторичный рынок жилья)

Страхование гражданской ответственности владельца недвижимого имущества при эксплуатации имущества (практически не востребовано)

Мировая практика

Ипотечное страхование обеспечивает защиту кредитора или инвестора от убытков, возникающих в связи с неисполнением заемщиком обязательств по кредиту, когда выручки от реализации заложенного в обеспечение кредита имущества недостаточно для удовлетворения требований кредитора:

остаток невыплаченного долга;

расходы, связанные с обращением взыскания;

продажа имущества с торгов;

просроченные проценты по кредиту и т.п.

Ипотечное страхование - это НЕ...



НЕ форма покрытия, обеспечивающая погашение займа в случае смерти, потери трудоспособности заемщика



НЕ обеспечивает погашение кредита при потере заемщиком источника дохода



НЕ покрытие убытков в случае возникновения у заемщика проблем с правом собственности на заложенное имущество



НЕ средство покрытия потерь в случае дефолта заемщика по причине рисков, застрахованных на основании договоров имущественного страхования или страхования недвижимости

Принципы финансовой поддержки программ ипотечного страхования

- прямое финансирование государством;
- государственные бюджетные предприятия;
- негосударственные некоммерческие организации;
- предприятия принадлежащие или финансируемые частным сектором

Страна	Год начала реализации	Финансовая поддержка
США	1934 и 1956	Государственная и частная
Канада	1954 и 1963	Государственная и частная
Австралия и Новая Зеландия	1965	Частная (прежде государственная)
Великобритания	Накануне 1970	Частная
Южная Африка	1989	НГО/Частное перестрахование
Израиль	1998	Частная
Гонконг	1999	Предприятие, финансируемое из государственного бюджета / Частное перестрахование
Филиппины	1950	Государственная
Литва	1999	Государственная
Казахстан	2000	Государственная

Общие подходы

- Страхование покрытие устанавливается заниженным (не 100%) с целью заставить первоначального кредитора принять на себя часть кредитных рисков, так как именно первоначальный кредитор имеет максимальную возможность качественного первоначального андеррайтинга кредита, а также получает достоверную полную информацию в ходе последующего обслуживания кредита.
- Основным вопросом для ипотечного страховщика страхованию является история заемщика в части исполнения финансовых обязательств, а также его возможности нести дополнительную финансовую нагрузку (ипотечные обязательства).
- Страховщик анализирует порядок осуществления платежей по кредитам, частоту и величину просрочек платежей, количество дефолтов.

Общие подходы

Способ уплаты страховой премии

- разовый взнос ;
- ежегодно;
- ежемесячно (внедрено несколько лет назад, в основном в США).
- Предоплата (разовый взнос) позволяет включить премию в первоначальный баланс по кредиту.
- Ежегодный взнос может вноситься как отдельно, так и в составе процентной ставки по кредиту.
- Ставки ипотечных страховых взносов, как правило, рассчитываются исходя из общей суммы кредита вне зависимости от размера его страхового покрытия. Велика вариативность как в пределах одной страны, так и в пределах нескольких стран.
- Важно определить долю общей суммы кредита, которая будет застрахована.

Особенности и достижения: США

- многовариативность государственных и частных программ ипотечного страхования;
- способ уплаты страховой премии по государственным программам – ежегодно, по частным – ежемесячно, ежегодно, предоплата;
- разработано и внедрено множество специальных государственных программ по страхованию кредитных рисков;
- внедрена стандартизация рынка ипотечных кредитов;
- разработаны методики и руководства по предоставлению и обслуживанию ипотечных кредитов;
- унифицированы формы кредитных документов;
- существует особый вид страхования ответственности, защищающий залогодержателей и инвесторов в ипотечные ценные бумаги от убытков, возникающих в связи с ошибками и упущениями, допущенными персоналом залогодержателя в процессе нормальной деятельности

Особенности и достижения: Канада

- банки обязаны страховать ипотечные кредиты с LTV, превышающим базовый показатель (75%), в государственных или квалифицированных частных страховых компаниях, специализирующихся на ипотечном страховании;
- способ внесения страховой премии: предоплата;
- доля застрахованных кредитов в общей сумме выданных кредитов для государственных программ – около 50%

Особенности и достижения: Гонконг

- Внедрение ипотечного страхования позволило за первые пять лет реализации программ снизить величину первоначального взноса с 30 до 10-15%;
- банковский регулятор снизил требования для банков по взвешенному капиталу, основанному на риске;
- участие в процедуре андеррайтинга третьей стороны – ипотечного страховщика позволило усовершенствовать стандарты управления рисками;
- способ внесения страховой премии - предоплата

Особенности и достижения: Казахстан

- 2000 год. ЗАО “Казахстанская ипотечная компания” - оператор вторичного рынка. Акционер - Министерство финансов РК.
- Вариативность программ: ипотечные кредиты с плавающей, с фиксированной ставкой, кредиты на строительство, на ремонт.
- обязательные виды страхования: личное страхование; страхование имущества (предмета залога); в случае внесения первоначального взноса менее 30 % - страхование ГПО.
- в 2003 году создано АО «КФГИК» (в случае внесения первоначального взноса менее 30%, но более 15 % - гарантирование АО “КФГИК”).

Особенности и достижения: Казахстан

- КФГИК - некоммерческая организация, осуществляющая и деятельность по гарантированию ипотечных займов;
- обязуется перед кредитором отвечать за исполнение заемщиком обязательств по договору ипотечного займа;
- В период кризиса осуществлен переход под управление АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Казына»

Спасибо за внимание!