

Страхование ипотечных обязательств – первый опыт

начальник Отдела партнерских программ
Управления разработки кредитных продуктов и
партнерских программ
Департамента ипотечного кредитования ВТБ 24
Н.А. Мальнев

Предпосылки реализации программы страхования ипотечных обязательств, которые принимались во внимание ВТБ 24 при принятии решения о реализации Программы страхования ответственности заемщика.

1

Зарубежный опыт страхования ипотечных обязательств.

Страхование ипотечных обязательств за рубежом позволило решить две основные задачи:

- ✓ расширить круг потенциальных заемщиков за счет снижения требования по первоначальному взносу;
- ✓ повысить интерес институциональных инвесторов («вторичного рынка») к приобретению ипотечных ценных бумаг и, как следствие, обеспечить рост притока капитала на рынок жилищного ипотечного кредитования.

Российские инвесторы только анализируют возможный эффект от страхования ипотечных обязательств. Вместе с тем, для западных инвесторов страхование данного риска является инструментом повышения качества кредитного портфеля.

2

Государственные инициативы по созданию системы страхования ипотечных обязательств.

В конце 2009 года ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – АИЖК) принята Программа по развитию ипотечного страхования и учреждена специальная страховая компания АИЖК, основными целями которой являются:

1. Повышение доступности ипотечных кредитов и увеличение объемов ипотечной выдачи.
2. Развитие системы страхования ипотечных обязательств путем создания методологической основы страхования данного вида риска и создания системы перестрахования.

Страхование ипотечных обязательств рассматривается государством как инновация, направленная на оживление рынка ипотечного кредитования.

3 Интерес к страхованию ипотечных обязательств со стороны игроков страхового рынка.

4 Необходимость внедрения в условиях «нового» рынка инструментов, позволяющих увеличить объемы новых выдач и сохранить качество формируемого кредитного портфеля.

Минимальный первоначальный взнос – с одной стороны ключевой фактор риска в ипотечных сделках для Банка, с другой стороны один из основных критериев доступности ипотечного кредита для Заемщика.

Потребительская ценность для Заемщика

→ Существенное снижение требований банка к первоначальному взносу по ипотечному кредиту

= Возможность купить жилье уже сейчас, не обладая существенными накоплениями для приобретения жилья

Достижение баланса между рисками Банка и доступности ипотечных кредитов может обеспечиваться системами страхования ответственности Заемщика по сделкам с минимальным первоначальным взносом.

Цели реализации программы страхования ипотечных обязательств

1 Увеличение объемов выдач ипотечных кредитов за счет повышения доступности ипотечных кредитов.

Требование по первоначальному взносу является одним из ключевых критериев привлекательности ипотечного кредитного продукта. Согласно данным социологических исследований первоначальный взнос свыше 30% от стоимости жилья могут внести только 18% потенциальных заемщиков. При снижении требований к первоначальному взносу до 20% доля потенциальных заемщиков увеличивается до 51%. Резкое увеличение доступности кредита (до 80% потенциальных заемщиков) происходит при снижении требований к первоначальному взносу до 10%.

2 Сохранении качества и доходности ипотечного кредитного портфеля.

Компенсируются риски Банка, связанные со снижением требования по минимальному первоначальному взносу.

Снижение требования к минимальному первоначальному взносу влечет увеличение средней суммы ипотечного кредита и, как следствие, рост абсолютного значения процентных доходов Банка.

Программа ВТБ 24 «Ипотечный кредит с первоначальным взносом 10%» (1/2)



Программа реализуется с лета 2010 года

Цель кредита: квартира на вторичном рынке.

Минимальный первоначальный взнос при приобретении квартиры на вторичном рынке жилья – 10%

Уровень процентных ставок по ипотечным кредитам с первоначальным взносом 10%:

Фиксированная ставка (рубли РФ): **от 13,75 %**

Фиксированные ставки (доллары США, ЕВРО): **от 10,25%**

Переменные ставки (рубли РФ)*: **от 12,75%**

Комбинированные ставки (рубли РФ)*: **от 13,55%**

* по истечению моратория ставка рассчитывается исходя из ставки рефинансирования ЦБ РФ.

Условия страхования:

Страховая сумма:

Страхование оформляется на разницу между базовым размером первоначального взноса (все регионы от 20%, Тольятти – 30%) и фактическим первоначальным взносом Заемщика (не менее 10%).

Срок страхования:

Ограничен моментом достижения непогашенной задолженности по ипотечному кредиту базового уровня коэффициента Кредит / Залог (все регионы 80%, Тольятти – 70%).

Страховым случаем является:

- факт предъявления к Заемщику Банком требования о погашении кредита (обязательства, обеспеченного ипотекой) при недостаточности у Банка денежных средств, вырученных им от реализации Предмета ипотеки и распределенных в порядке, предусмотренном законодательством об ипотеке;
- факт наличия разницы между суммой требований Банка по обязательству, обеспеченному ипотекой, и суммой денежных средств, по которой Банк приобрел (оставил за собой) Предмет ипотеки в соответствии с действующим законодательством (в случае невозможности реализации заложенного имущества на публичных торгах).

В возмещение включается остаток ссудной задолженности, проценты за пользование кредитом и судебные издержки.

Программа ВТБ 24 «Ипотечный кредит с первоначальным взносом 10%» (2/2)

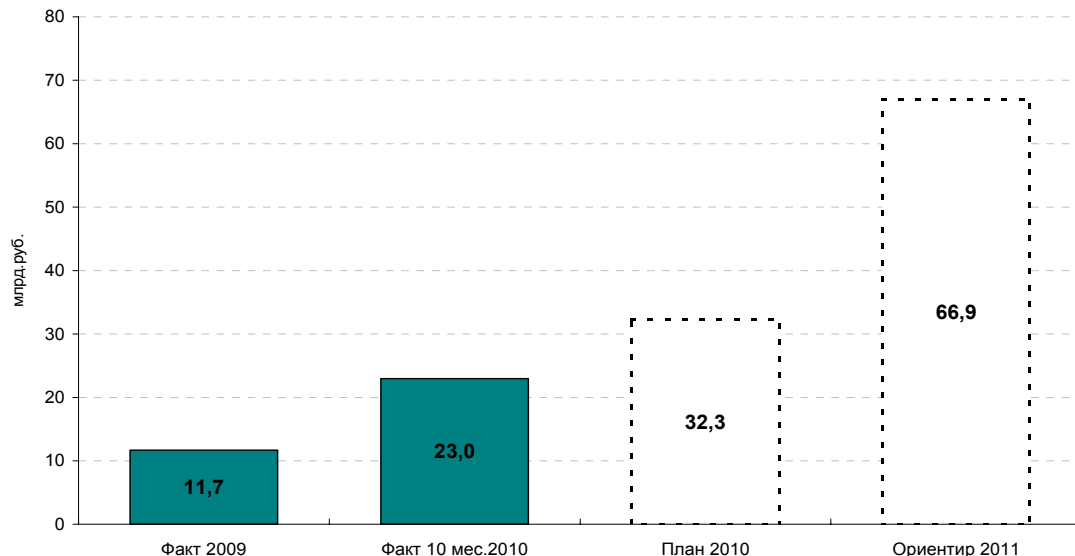


На текущий момент (19.11.2010 г.) выдано:
241 кредит на общую сумму 465,3 млн. руб.

Наименование Федерального округа	Общее количество кредитов (шт.)	Доля в общем объеме (%)
Сибирский ФО	83	34%
Центральный ФО	33	14%
Приволжский ФО	29	12%
Уральский ФО	29	12%
Дальневосточный ФО	26	11%
Южный ФО	22	9%
Северо-Западный ФО	19	8%
Итого:	241	100%

Наибольшее количество кредитов
 приходится на **Кемерово, Улан-Удэ,
 Челябинск**

Текущие показатели и ориентир по продажам на 2011 г. ипотечных кредитов ВТБ 24.



Объем ипотечных кредитов с
 застрахованной ответственностью
 заемщика в 2011 году по
 предварительным оценкам составит
 около 7-10% от объемов ипотечной
 выдачи ВТБ 24.

1 **Изменения существующей технологии страхования ответственности Заемщика:**

- ✓ Снижение страховых тарифов по страхованию ответственности Заемщика.
- ✓ Упрощение технологии получения страховой выплаты. В частности, серьезным стимулом для страхования ответственности Заемщика может стать возможность получения страхового возмещения без обязательного обращения взыскания на Предмет ипотеки в судебном порядке.
- ✓ Наличие возможности страхования ответственности Заемщика по всем видам ипотечных кредитов. В частности, по ипотечным кредитам, выдаваемым на приобретение строящихся объектов недвижимости.

2 **Изменения законодательства:**

- ✓ Внесение изменений в Налоговый кодекс, предусматривающих возможность отнесения на себестоимость сумм страховых взносов, оплаченных кредитором при страховании ипотечных рисков (для наличия возможности страхования ипотечных рисков от имени и за счет Банка):
 - жизни и здоровья Заемщика;
 - утраты / повреждения Предмета ипотеки;
 - утраты титула;
 - ответственности Заемщика.
- ✓ Внесение изменений в ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», предусматривающих возможность внесудебного обращения взыскания на объекты жилой недвижимости.
- ✓ Внесение изменений в ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» позволяющих осуществлять секьюритизацию ипотечных активов с минимальным первоначальным взносом 10% при условии страхования ответственности Заемщика до достижения коэффициента КЗ по кредиту 80%.
- ✓ Внесение изменений в Инструкцию ЦБ РФ от 16.01.2004 № 110-И «Об обязательных нормативах банков», предусматривающих понижающий коэффициент при расчете норматива Н1 для ипотечных кредитов при наличии страхования ответственности заемщика.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!