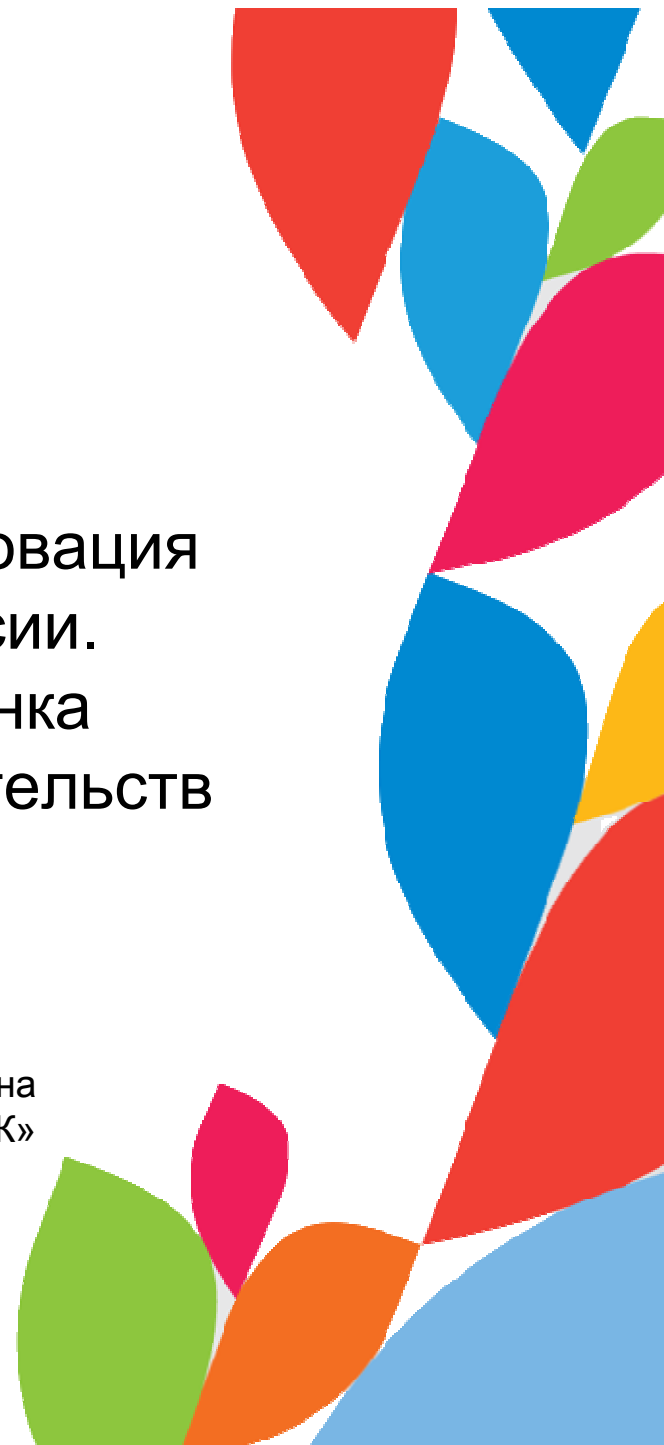


Ипотечное страхование – инновация  
на рынке страхования России.  
Первые итоги развития рынка  
страхования ипотечных обязательств

Смирнова Нина Николаевна  
Генеральный директор ОАО «СК АИЖК»

Москва, 2010 год



**СТРАХОВАНИЕ ИПОТЕЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**  
*(Mortgage Insurance, Mortgage Guaranty Insurance)*

- ✓ **Страхование ответственности заемщика**  
(страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору)
- ✓ **Страхование предпринимательского риска банка**  
(страхование предпринимательских рисков)
- **Страхование заложенного имущества**  
(страхование имущества граждан, за исключением транспортных средств)
- **Страхование жизни заемщика**  
(страхование жизни на случай смерти/ страхование от несчастных случаев и болезней)
- **Титульное страхование**  
(риск утраты или ограничения/обременения права собственности)

По состоянию на 22 ноября 2010 года выдано **284 кредита** со страхованием ответственности заемщика на общую сумму **505 млн. руб.**, из которых АИЖК рефинансировало **93** кредита на общую сумму **120** млн. руб.

На рынке ипотечного кредитования с пониженным первоначальным взносом активно работают :

## **1.Сегмент АИЖК:**

- ✓ 19 кредитных учреждений
- ✓ 20 региональных операторов

## **2.Банки не входящие в сегмент АИЖК:**

- ✓ Выдают кредиты с первоначальным взносом от 10% около 60 региональных отделений Банк ВТБ 24

Планируют начать работу по выдачи кредитов с пониженным первоначальным взносом банки: ДельтаКредит и Альфа Банк

## География выдачи кредитов банками, входящими в систему АИЖК:

Кредитное учреждение	Регион
ОАО АКБ «Тверьуниверсалбанк»	Челябинская и Тверская области
ЗАО Банк «Поволжский»	Воронежская область
ООО КБ «Наратбанк»	Саратовская и Челябинская области, Краснодарский край, Республика Адыгея
ОАО КБ «Хлынов»	Кировская область
ОАО КБ «Левобережный»	Новосибирская область
ОАО «НБД-Банк»	Нижегородская область
ООО КБ «Алтайкапиталбанк»	Алтайский край
ООО КБ «СТРОМКОМБАНК»	Красноярский край
ОАО АКБ «Русский земельный банк»	Красноярский край
ОАО «Меткомбанк»	Пермский край
ОАО «Национальный банк развития бизнеса»	Краснодарский край
ОАО «Тверской Городской банк»	Тверская область
ОАО КБ «АБ Финанс»	Челябинская и Воронежская области
ОАО КБ «ФорБанк»	Алтайский край
ОАО Социальный коммерческий банк Приморья «Примсоцбанк»	Челябинская, Омская, Ленинградская области, Камчатский, Приморский и Хабаровский края

## География выдачи кредитов ВТБ 24

ЦФО	ПФО	СФО	СЗФО	ДФО	ЮФО	УФО
Москва	Нижегородская область	Алтайский край	Архангельская область	Камчатский край	Астраханская область	Челябинская область
Белгородская область	Кировская область	Иркутская область	Вологодская область	Магаданская область	Волгоградская область	Свердловская область
Владимирская область	Оренбургская область	Кемеровская область	Мурманская область	Приморский край	Краснодарский край	Тюменская область
Ивановская область	Пензенская область	Красноярский край	Республика Карелия	Республика Саха (Якутия)	Ростовская область	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Костромская область	Пермская область	Новосибирская область	Республика Коми	Хабаровский край	Ставропольский край	
Курская область	Республика Башкирия	Омская область	Санкт-Петербург			
Липецкая область	Республика Мордовия	Республика Бурятия				
Московская область	Республика Татарстан	Томская область				
Рязанская область	Республика Чувашия	Читинская область				
Смоленская область	Самарская область					
Тамбовская область						
Тульская область						

1. В настоящее время договоры страхования ответственности заемщиков активно заключаются **9** страховыми компаниями в **22** регионах.
2. В настоящее время ОАО «СК АИЖК» заключило **16** договоров облигаторного перестрахования, обеспечив заемщикам возможность выбирать страховщика, предоставляющего оптимальные условия страхования ответственности по ипотечному кредиту на территории России. Партнерами ОАО «СК АИЖК» стали:  
**ОАО «ВСК», ОАО "ГСК Югория», ОАО "СК "ПАРИ», ЗАО "МАКС»,  
ООО "СК "Согласие», ОАО "АльфаСтрахование», ООО «Росгосстрах»,  
ОАО «НАСКО», ООО «1 СК», ОАО «КИТ Финанс Страхование»,  
ОАО «Страховая группа МСК», ОАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ",  
ЗАО «Страховая группа УралСиб», ОСАО «Россия»,  
ООО «ПСГ «ОСНОВА», ОАО «Региональная страховая компания Стерх»**

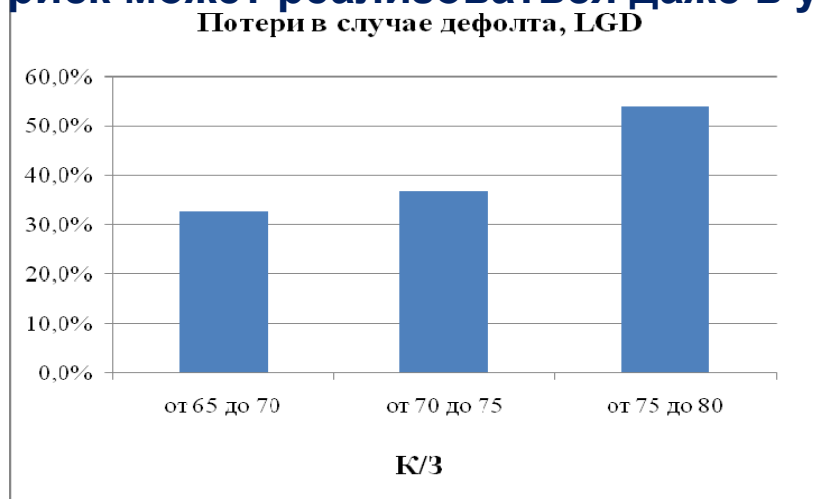
## Уникальные характеристики:

- ✓ **Долгосрочный риск** – длительный срок действия договора страхования при неизменной страховой сумме на весь срок при фиксированной величине страховой премии
- ✓ **Неравномерное распределение риска** в течение срока страхования (вероятность нарушения заемщиком графика погашения кредита постепенно возрастает в течение первых 2 - 3 лет, достигая максимума на 3-4-ый год, после чего плавно убывает до конца срока кредита)
- ✓ **Макроэкономический (катастрофический) характер риска** из-за цикличности развития экономики и рынка недвижимости
- ✓ **Фундаментальный характер риска**, обусловленный взаимодействием экономических, социальных и политических факторов
- ✓ **Высокая взаимозависимость факторов риска**. Значительные убытки возникают в результате кризисных явлений на рынке недвижимости, **которые ухудшают качество всех ипотечных активов одновременно**. В связи с этим основной принцип страхования (объединение независимых рисков) не соблюдается. Следовательно, **необходимо перестрахование**.

1. Завышенная оценка предметов залога при ипотечном кредитовании (отсутствие в России единой базы данных по реальным сделкам не позволяет определять реальную рыночную стоимость предмета залога)
2. Отсутствие скоринговой системы оценки рисков у большинства кредиторов и страховщиков делает андеррайтинг недостаточно объективным
3. Недостаточность маневренных фондов, что осложняет процедуру взыскания



### Специфика страхования ипотечных обязательств в России - страховой риск может реализоваться даже в условиях отсутствия кризиса



Потери в случае дефолта (англ. – Loss Given Default, LGD), в процентах от остатка основного долга (оценка СК АИЖК).

Предположения:

- Продажа имущества происходит через 1,5 – 3 года после объявления дефолта;
- Цена продажи – проиндексированная на дату дефолта первоначальная цена объекта ипотеки за вычетом 30% - 50% (дисконт) .



*Рекомендации международных экспертов, проводивших по заказу Института экономики города исследование перспектив страхования ипотечных обязательств, как инструмента развития ипотечного кредитования в России вывели формулу **«Стандартного кредита»**, который отвечает поставленным задачам.*

**Основные характеристики** такого кредитного продукта:

- ✓ Кредит, выданный на приобретение первого жилья (не инвестиционного)
- ✓ Срок погашения кредита – **10 лет**
- ✓ **Фиксированная процентная ставка**, фиксированные суммы платежей
- ✓ Страхуемое соотношение **LTV 85%** (базовое незастрахованное соотношение LTV – 70%)
- ✓ **Ипотечное страховое покрытие 30%** (верхний уровень)

В настоящее время максимальная страховая сумма законодательно ограничена 20% от стоимости предмета залога. Увеличение страховой суммы возможно по договорам страхования предпринимательского риска банка.

### ➤ **Улучшение финансовых показателей банка**

- ✓ передача части кредитного риска страховой компании
- ✓ снижение доли высоко-рисковых активов:
  - повышение качества кредитного портфеля
  - уменьшение объемов резервирования\*
- ✓ расширение числа лояльных банку клиентов

### ➤ **Увеличение числа заемщиков за счет повышения доступности кредита**

- ✓ снижение минимального размера первоначального взноса по кредиту с 30% до 10% от стоимости недвижимости
- ✓ снижение процентных ставок на 2-3 п.п. по застрахованным ипотечным кредитам по отношению к незастрахованным
- ✓ снижение совокупных расходов заемщика по ипотечному кредиту
- ✓ защита заемщика от дополнительных требований банка после реализации предмета залога

\* Начата работа по инициированию внесения изменений в нормативную базу

## Социальный эффект для населения:

- ✓ Увеличивается количество семей, способных взять ипотечный кредит (за счет снижения первоначального взноса)
- ✓ Страховая защита от дополнительных требований кредитора (после реализации предмета залога)

## Эффект для региональных властей:

- ✓ Расширение программы поддержки населения при ипотечном кредитовании за счет замены субсидирования первоначального взноса по ипотечному кредиту на субсидирование взноса по страхованию ответственности заемщика

### Пример:

Бюджет для субсидирования приобретения жилья	1 000 000 руб.
Субсидия на один ипотечный кредит (в среднем 1,7 млн. руб.)	340 000 руб.
Количество семей, которым может быть выдана субсидия	<b>3 семьи</b>
Субсидия на страхование ответственности заемщика (1 кредит)	40 000 руб.
Количество семей, которым может быть выдана субсидия	<b>25 семей</b>

**Вывод:** субсидирование страхового взноса позволяет выдать в **8 раз больше** ипотечных кредитов, дать дополнительный импульс развитию экономики, создать **рабочие места** и **повысить эффективность использования бюджетных средств.**

## **➤ Необходимость специального законодательного регулирования страхования ипотечных обязательств**

### **Внесение изменений в:**

- ✓ **Федеральный закон № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации»**
  - в части выделения в классификации видов страхования нового вида «страхование ипотечных обязательств»
  - в части постепенного усиления требований к размеру уставного капитала для страховых компаний, занимающихся страхованием ипотечных обязательств)
- ✓ **Приказ Минфина РФ N 51н «Об утверждении Правил формирования страховых резервов по страхованию иному, чем страхование жизни»** (в части расширения перечня резервов формируемых по договорам страхования ипотечных обязательств)
- ✓ **Приказ Минфина РФ N 90н «Об утверждении Положения о порядке расчета страховщиками нормативного соотношения активов и принятых ими страховых обязательств»** (в части ужесточения требований к размеру маржи платежеспособности для страховщиков, осуществляющих страхование ипотечных обязательств)
- ✓ **Федеральный закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»** (в части определения объекта страхования как «страхование ипотечных обязательств»)

### ➤ **Необходимость создания гибких страховых продуктов, повышения надежности рынка ипотечного кредитования**

#### **Реализация - внесение изменений в:**

✓ **Федеральный закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»** в части:

- порядка уплаты страхового взноса (предусмотреть возможность уплаты страховой премии в рассрочку, размера страховой суммы)
- включения в страховое покрытие начисленных процентов по кредитному договору (договору займа), штрафных санкций и других расходов, связанных с реализацией предмета ипотеки;
- введения обязательности страхования ипотечных обязательств при выдаче кредитов (займов) с показателем соотношения суммы кредита (займа) к залого более 70 процентов)

### ➤ **Экономические стимулы для кредитора**

#### **Реализация - внесение изменений в:**

- ✓ **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 отнесения страхового покрытия, удовлетворяющего Банк России, к обеспечению по ссудам с целью снижения размера формируемого банками резерва)
- ✓ **Налоговый кодекс Российской Федерации, статьи 251, 263** (в части разрешения отнесения на расходы кредитора (займодавца) страховых премий по договорам страхования ипотечных обязательств и исключения из его доходов страхового возмещения)



**АИЖК**  
страховая компания

Открытое акционерное общество  
«Страховая компания АИЖК»

---

**Спасибо за внимание!**

Смирнова Нина Николаевна  
Генеральный директор ОАО «СК АИЖК»  
Email: [NNSmirnova@ahml.ru](mailto:NNSmirnova@ahml.ru)