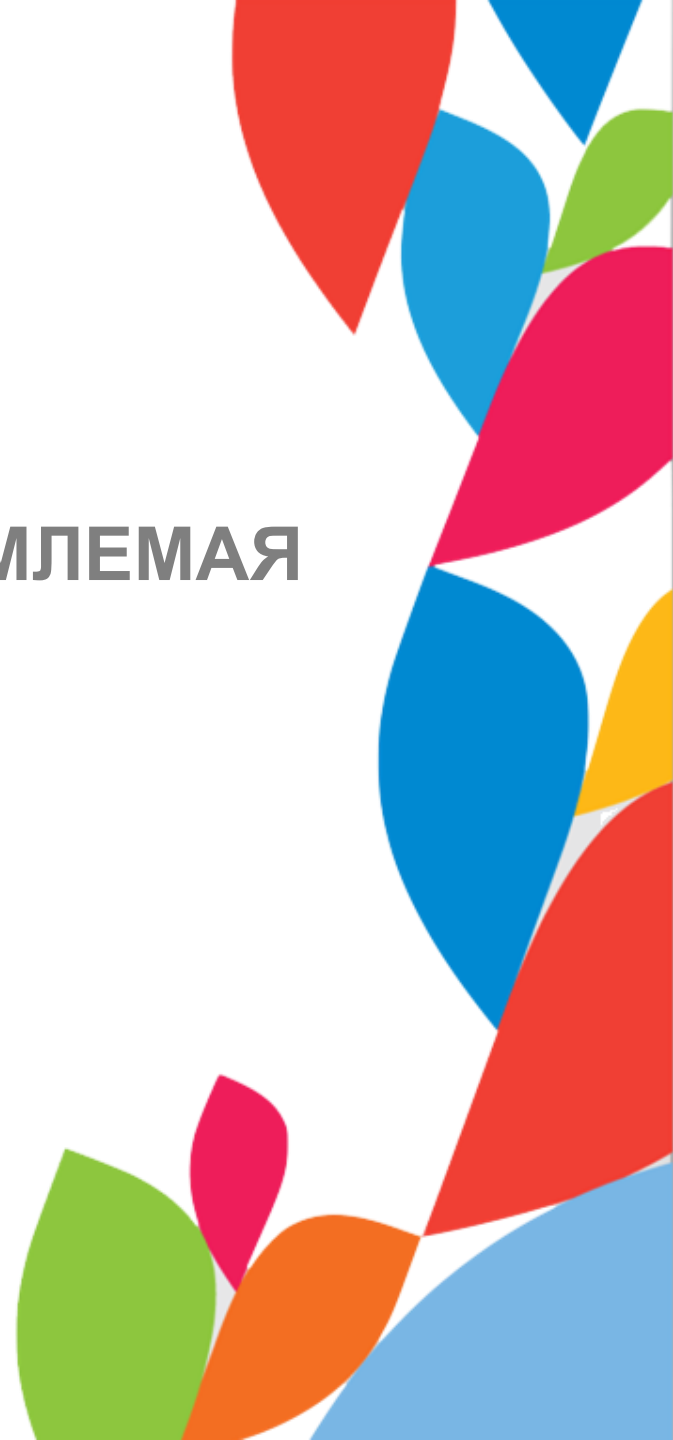


# СИСТЕМА ИПОТЕЧНОГО СТРАХОВАНИЯ КАК НЕОТЪЕМЛЕМАЯ ЧАСТЬ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА

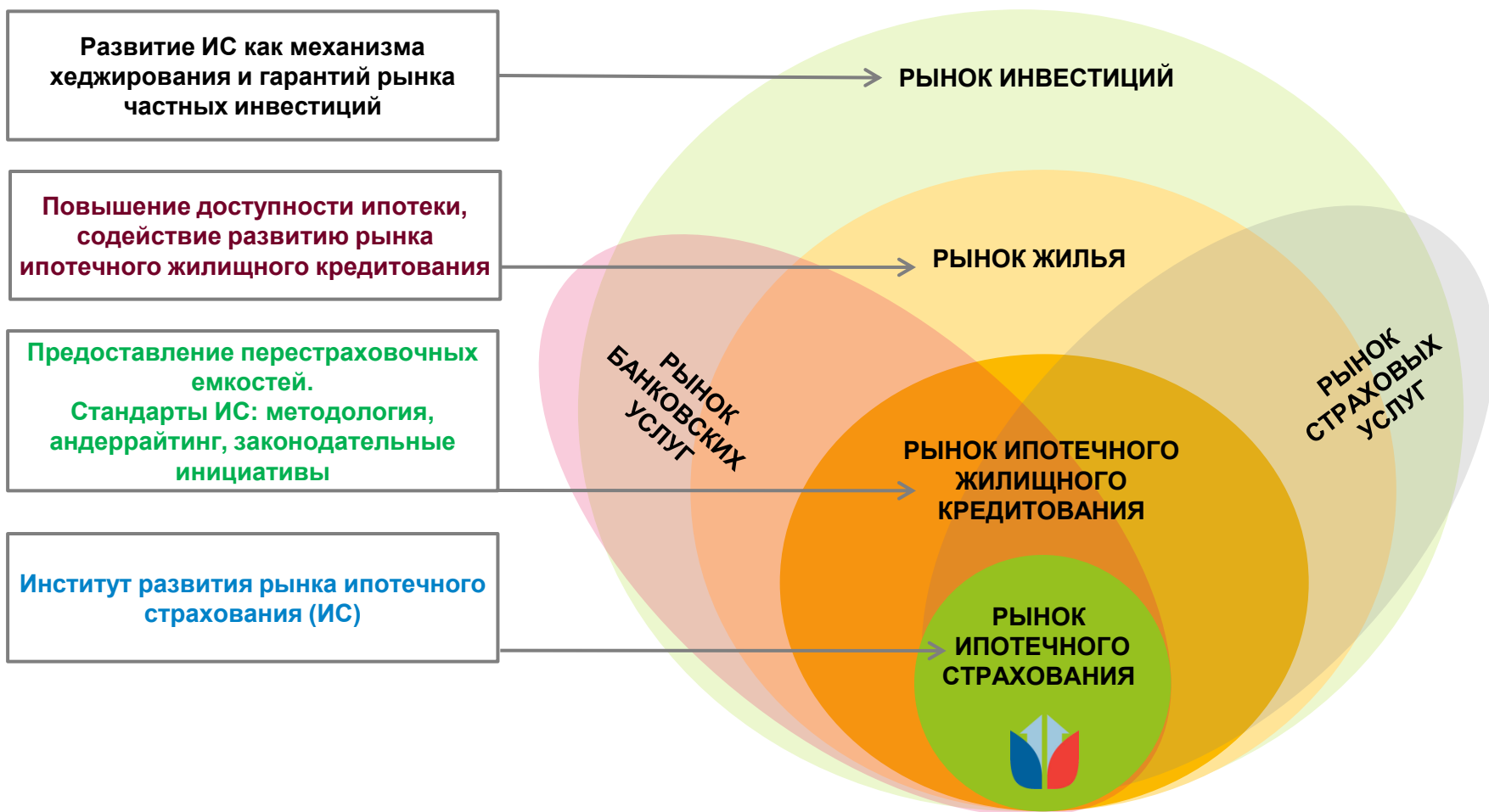
Смирнова Нина Николаевна  
Генеральный директор ОАО «СК АИЖК»

Москва, 2011 год



# СИСТЕМА ИПОТЕЧНОГО СТРАХОВАНИЯ КАК НЕОТЪЕМЛЕМАЯ ЧАСТЬ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА

## Сферы влияния ипотечного страхования



# АНАЛИЗ ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО СТРАХОВАНИЯ

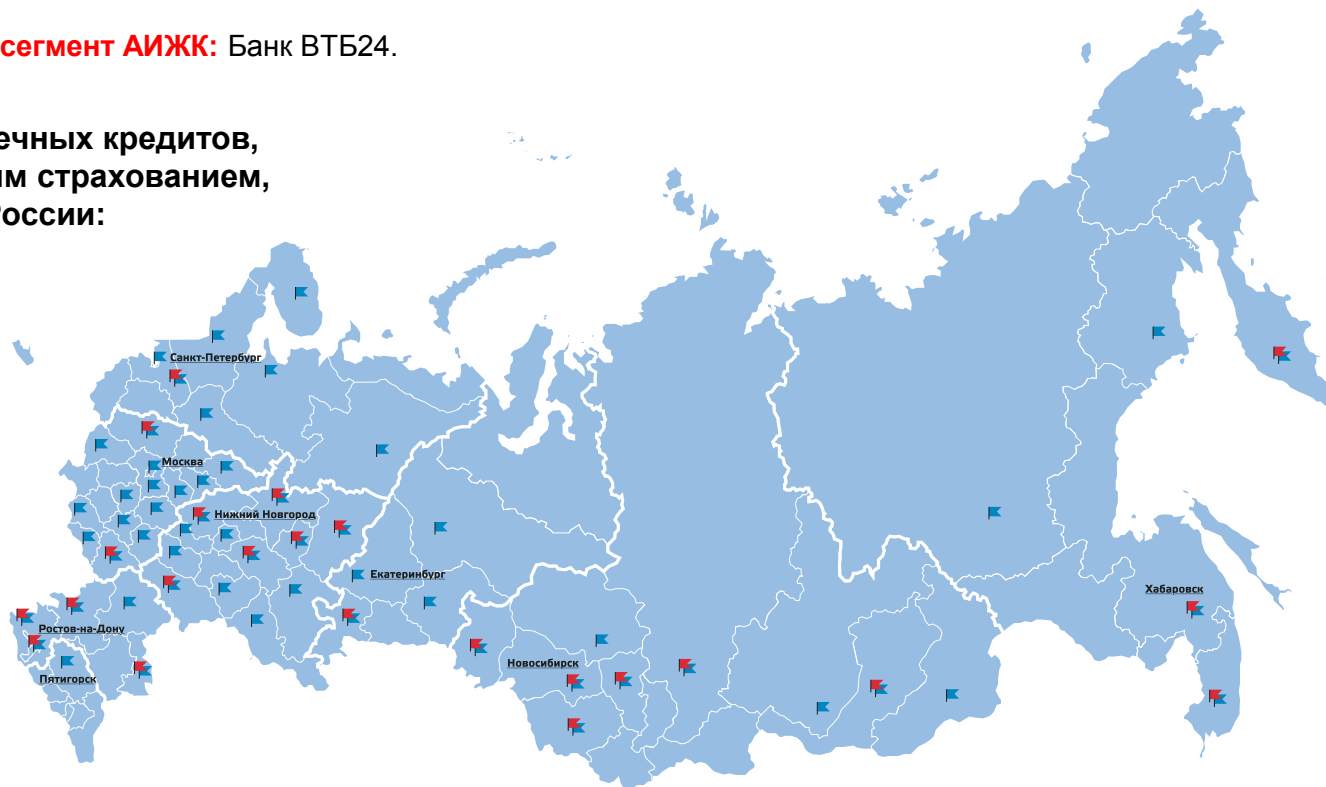
Текущее состояние рынка ипотечного кредитования со сниженным первоначальным взносом и ипотечным страхованием.

Договоры ипотечного страхования заключаются **20** страховыми компаниями в **61** регионе Российской Федерации

**Сегмент АИЖК:** 41 банк выдает кредиты с низким первоначальным взносом и ипотечным страхованием.

**Банки, не входящие в сегмент АИЖК:** Банк ВТБ24.

География выдачи ипотечных кредитов, обеспеченных ипотечным страхованием, представлена на карте России:



# ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ, СОПРОВОЖДАВШИЕ ФОРМИРОВАНИЕ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО СТРАХОВАНИЯ РФ

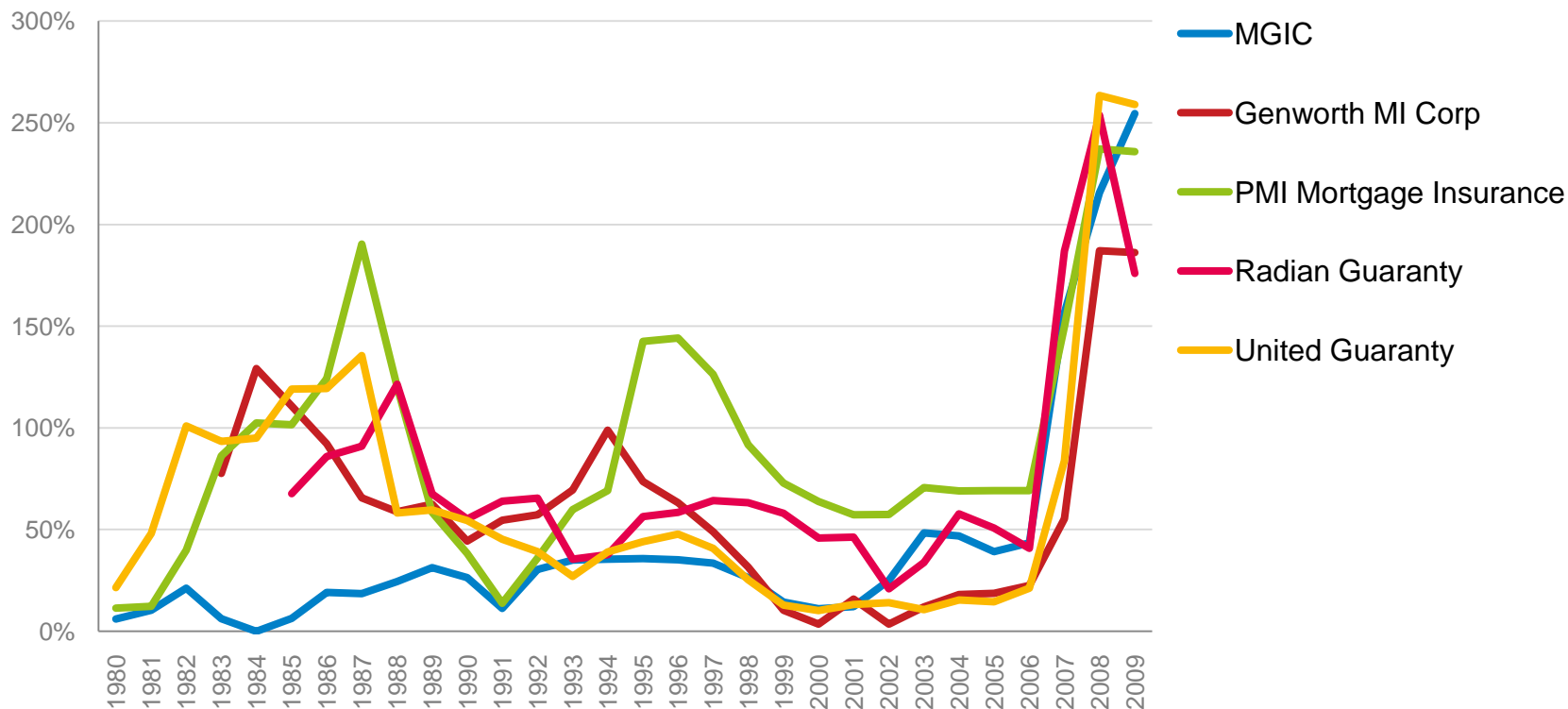
---

1. Как западные ипотечные страховщики преодолели кризис?  
Не дискредитировало ли себя ипотечное страхование во время кризиса?



# ПОКАЗАТЕЛИ УБЫТОЧНОСТИ ВЕДУЩИХ ИПОТЕЧНЫХ СТРАХОВЩИКОВ США С 1980 ПО 2009 ГГ.

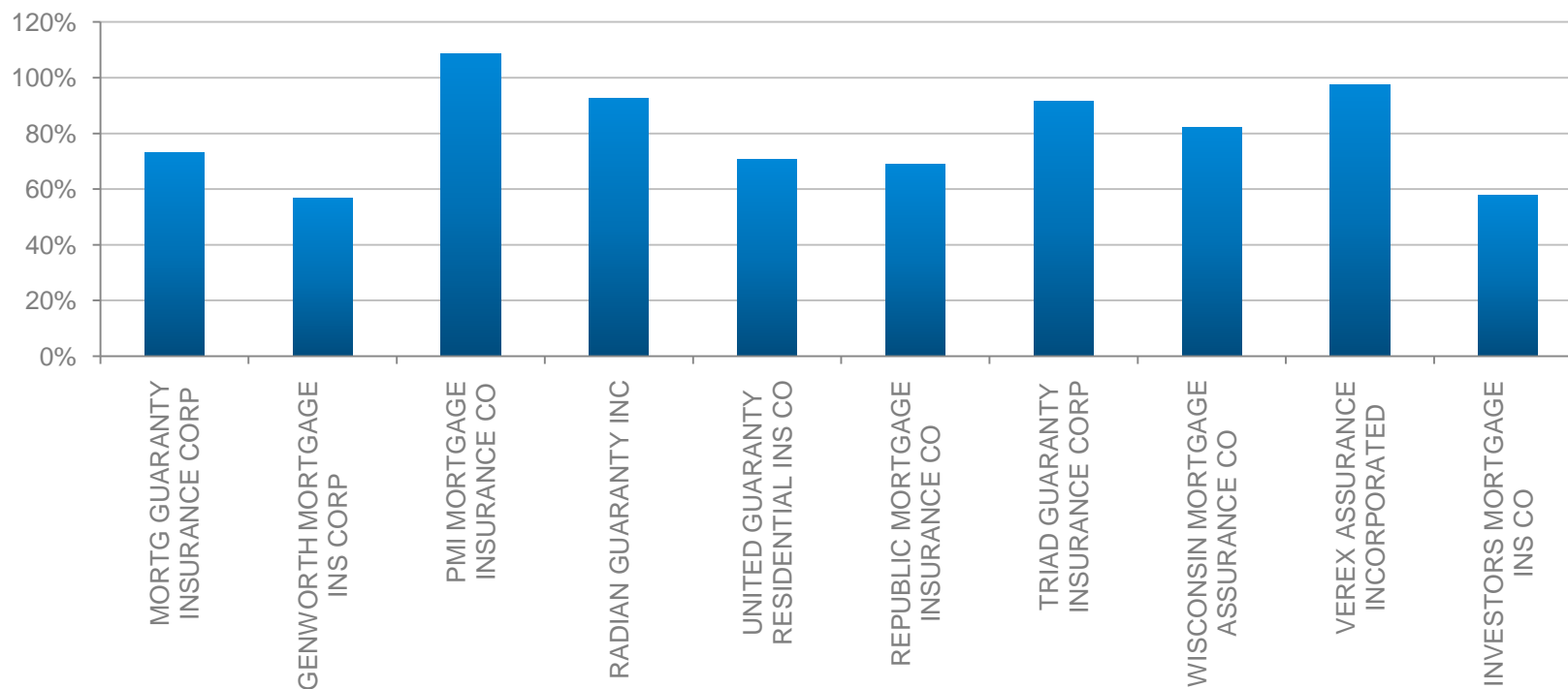
## Топ 5 ипотечных страховых компаний США:



Источник: Missouri Department of Insurance, Financial Institutions & Professional Registration, Statistics Section, July 2010  
<http://www.insurance.mo.gov/reports/index.htm#aggdata>

# ПОКАЗАТЕЛИ УБЫТОЧНОСТИ ВЕДУЩИХ ИПОТЕЧНЫХ СТРАХОВЩИКОВ США С 1980 ПО 2009 ГГ.

## Топ 10 ипотечных страховых компаний:



Missouri Department of Insurance, Financial Institutions & Professional Registration, Statistics Section, July 2010

<http://www.insurance.mo.gov/reports/index.htm#agqdata>

# СООТНОШЕНИЕ РИСК К КАПИТАЛУ ИПОТЕЧНЫХ СТРАХОВЩИКОВ США – ЧЛЕНОВ МІСА

## Данные организации Mortgage Insurance Companies of America (MICA):

| Суммарные данные о страховых суммах * и капитал участников ассоциации в тыс. USD       |                       |                       |                       |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | 2006                  | 2007                  | 2008                  | 2009                  |
| <b>Primary Risk In Force</b> / Страховые суммы по отдельным застрахованным кредитам    | \$ 174 506 674        | \$ 216 981 987        | \$ 219 015 800        | \$ 200 719 886        |
| <b>Pool Risk In Force</b> / Страховые суммы по застрахованным пулам ипотечных кредитов | \$ 11 813 209         | \$ 11 421 159         | \$ 8 713 900          | \$ 7 663 938          |
| <b>Total Risk In Force</b> / Всего   | <b>\$ 186 321 889</b> | <b>\$ 228 403 146</b> | <b>\$ 227 729 700</b> | <b>\$ 208 385 833</b> |
| <b>Policyholders Surplus</b> / Собственный капитал                                     | \$ 4 452 265          | \$ 3 661 312          | \$ 4 848 589          | \$ 5 647 037          |
| <b>Contingency Reserve</b> / Стабилизационный резерв                                   | \$ 16 881 916         | \$ 13 478 152         | \$ 7 127 809          | \$ 2 781 905          |
| <b>Total Capital</b> / Всего капитал   | <b>\$ 21 334 181</b>  | <b>\$ 17 139 464</b>  | <b>\$ 11 976 399</b>  | <b>\$ 8 428 941</b>   |
| <b>Risk-to-Capital Ratio</b> / Отношение страховых сумм к капиталу **                  | <b>8.02</b>           | <b>11.87</b>          | <b>15.59</b>          | <b>18.55</b>          |

\* объем ответственности по действующим договорам страхования

\*\* за исключением состоявшихся дефолтов и сумм, переданных в перестрахование

# ИПОТЕЧНЫЕ СТРАХОВЩИКИ

| Страна                                 | Монотипное ипотечное страхование |
|--|----------------------------------|
| Соединенные Штаты – государственное ИС | Да                               |
| Соединенные Штаты – частное ИС         | Да                               |
| Канада                                 | Да                               |
| Израиль                                | Да                               |
| Гонконг                                | Да                               |
| Филиппины                              | Да                               |
| Казахстан                              | Да                               |
| Австралия/Новая Зеландия               | Нет                              |
| Великобритания                         | Нет                              |
| Южная Африка                           | Нет                              |
| Россия                                 | Нет                              |

Важной отличительной чертой монотипной программы страхования является разделение резервов на капитальный фонд и фонд покрытия убытков с целью покрытия только тех рисков, что возникают в результате осуществления единственного вида страхования.

Наличие отдельного (монотипного) резервного фонда ипотечного страхования позволяет внешним регулирующим органам и рейтинговым агентствам надлежащим образом оценивать и, если необходимо, моделировать в долгосрочной перспективе адекватность капитальных резервов на случай возникновения серьезного экономического кризиса.



# СТРАХОВЫЕ КОМПАНИИ: МОНОЛАЙНЕРЫ ИЛИ МУЛЬТИЛАЙНЕРЫ?

## Ипотечные страховщики во время кризиса:

### Монолайнеры:

#### **США:**

- рейтинги ипотечных страховщиков были снижены с уровней AA или AA- (Aa2 или Aa3) до уровней BBB- или BB+ (Baa3 или Ba1);
- акции некоторых ипотечных страховщиков значительно упали;
- некоторые компании приостановили заключение новых договоров.

**Все страховые компании (за исключением AIG\*) продолжили выплаты. Всем ипотечным страховщикам удалось пережить кризис, хотя они и претерпели большое напряжение на капитал.**

**КАНАДА:** Канадская модель банковского контроля способствовала тому, что на рынке жилья Канады не было большого «пузыря» и канадский рынок ипотечного страхования не был особенно затронут банковским кризисом.

### Мультилайнеры:

**АВСТРАЛИЯ:** из 15 страховщиков, работавших до кризиса, осталось **два специализированных** страховщика (QBE и Genworth).

**ВЕЛИКОБРИТАНИЯ:** в настоящее время активность ипотечного страхования находится на низком уровне. Все основные игроки ушли с рынка, чтобы сосредоточить внимание на других направлениях бизнеса.

\* AIG имела в портфеле слишком много дефолтных кредитных свопов

# ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ, СОПРОВОЖДАВШИЕ ФОРМИРОВАНИЕ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО СТРАХОВАНИЯ РФ

---

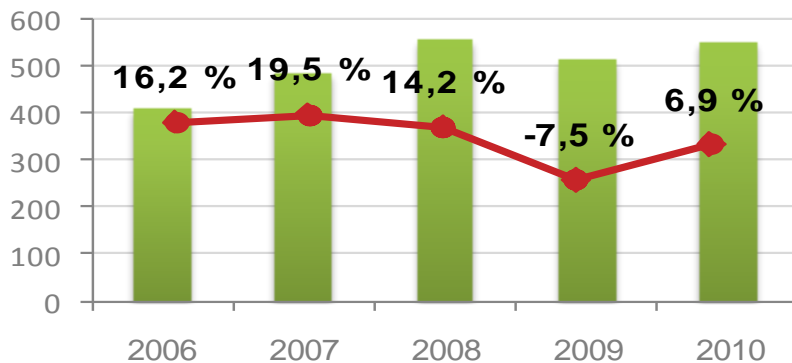
## 2. Можно ли доверять российским страховщикам?



# ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ БАНКОВСКОМУ И СТРАХОВОМУ РЫНКУ РОССИИ В ПЕРИОД КРИЗИСА

Страховому рынку  
не потребовалась помощь государства

**Динамика страховых взносов**  
Источник: ФССН, «Эксперт РА»



Страховые взносы (без учета платежей по ОМС)  
Годовые темпы прироста страховых взносов

Банковскому сектору  
потребовалась помощь государства  
в размере 1410 млрд руб. \*, из них:

- в 2008 г. на укрепление финансового сектора было направлено **785** млрд рублей;
- в 2009 году были выделены средства в размере **625** млрд рублей.

**Меры по укреплению финансового сектора:**

- ✓ субординированные кредиты;
- ✓ рекапитализация и другие меры прямой поддержки.

\* «Доклад об экономике России» №18 // Всемирный банк  
(<http://siteresources.worldbank.org/INTRUSSIANFEDERATION/Resources/rer18rus.pdf>)

# ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ, СОПРОВОЖДАВШИЕ ФОРМИРОВАНИЕ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО СТРАХОВАНИЯ РФ

---

## 3. Целесообразность передачи банком части кредитного риска ипотечному страховщику.



# УНИКАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РИСКА

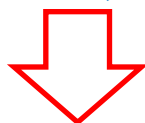
---

## Уникальные характеристики:

- ✓ **Долгосрочный риск** – длительный срок действия договора страхования при неизменной страховой сумме на весь срок
- ✓ **Неравномерное распределение риска** в течение срока страхования (вероятность дефолта заемщика 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
- ✓ **Взаимозависимость факторов риска**

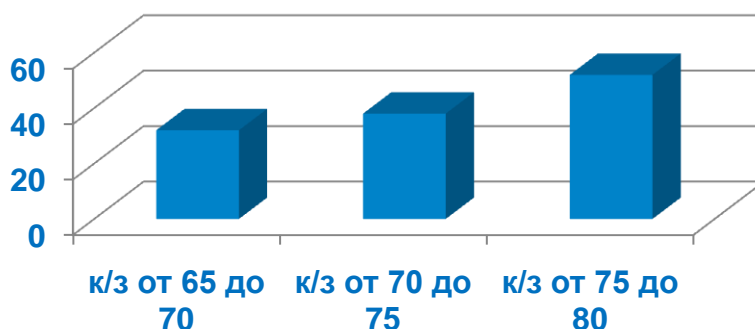
# ФАКТОРЫ, УСУГУБЛЯЮЩИЕ СТРАХОВОЙ РИСК В РФ

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. Недостаточно развитая система реструктуризации дефолтных кредитов
4. 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, LGD  
(в процентах)



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

# ДИВЕРСИФИКАЦИЯ КАТАСТРОФИЧЕСКОГО РИСКА НА ИПОТЕЧНОМ РЫНКЕ

## БАНК

- Ограниченность инструментов диверсификации риска во времени : в благоприятные годы не формируются резервы для покрытия убытков в периоды кризиса
- Как следствие – возможны сложности с соблюдением нормативов, поддержанием требуемого уровня ликвидности и необходимостью дополнительного капитала в период экономического кризиса

## СТРАХОВЩИК

- В соответствии с мировой практикой и нормативными требованиями формируется стабилизационный резерв (резерв непредвиденных убытков или катастроф) – специальный фонд для выплат в годы кризиса за счет прибыли, отложенной в благоприятные годы
- Как следствие – создается запас ликвидности и капитала на случай экономического кризиса

## ПРЕИМУЩЕСТВА СТРАХОВАНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

### Диверсификация рисков во времени

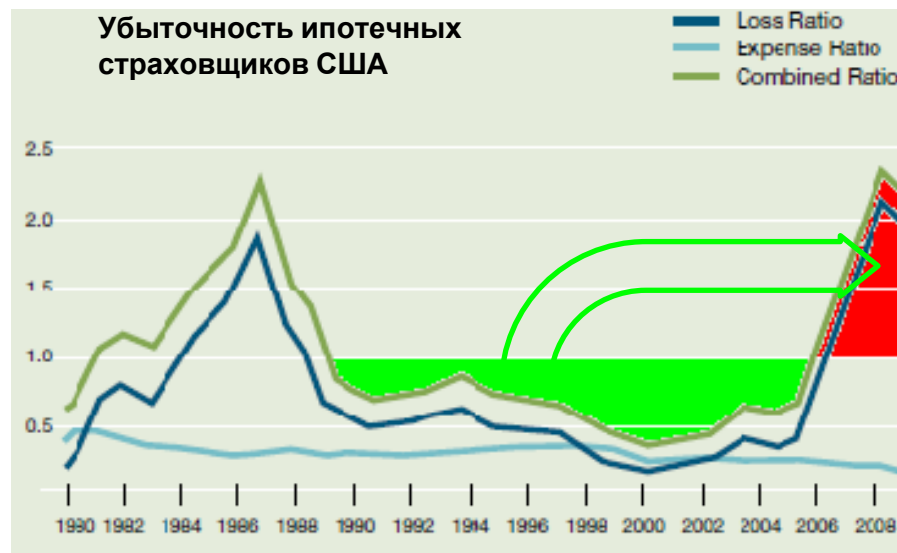
стабилизационный резерв переносит положительный результат от страхования на покрытие будущих убытков

### Возможность ретроцессии

распределение рисков по страховой отрасли путем перестрахования (в том числе вне России)

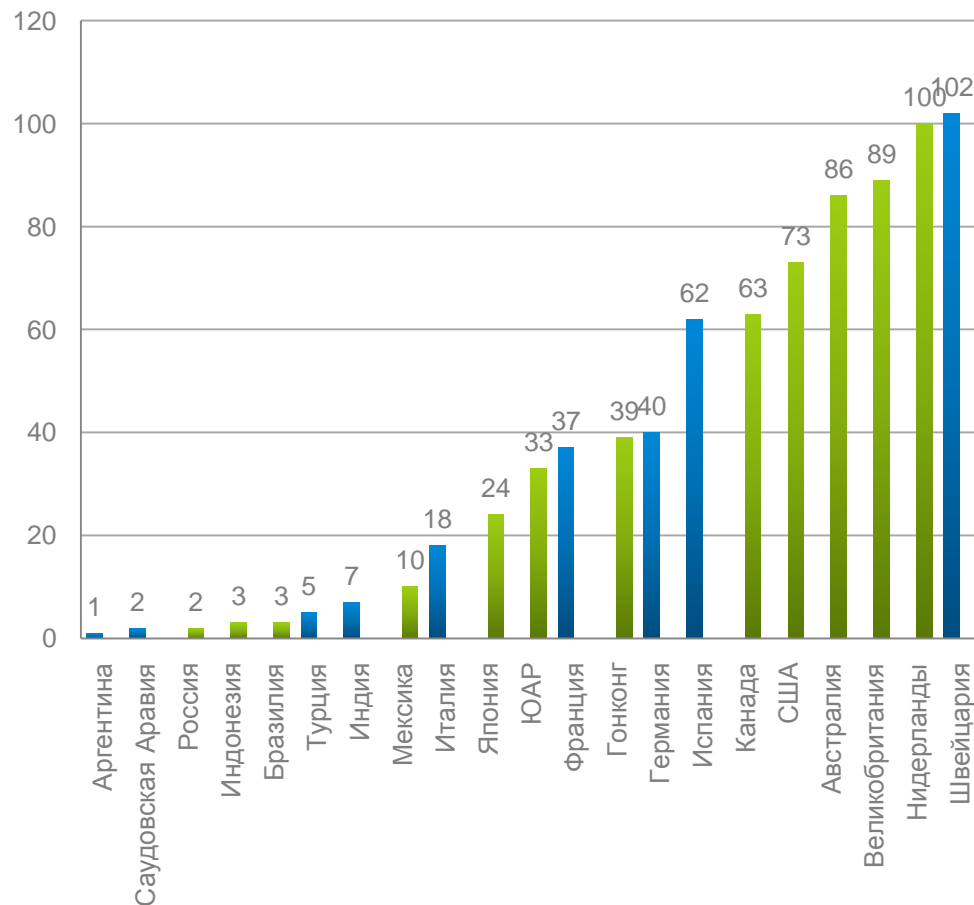
### Гибкость в определении условий принимаемых рисков

возможность заранее качественно и количественно определить параметры предоставляемой защиты и объема ответственности страховщика



# ИПОТЕЧНЫЕ РЫНКИ ПОСЛЕ КРИЗИСА

## Диаграмма: непогашенный жилищный ипотечный долг (% от ВВП)



Все страны, входящие в СФС\* (Совет по финансовой стабильности), которые имеют большие ипотечные рынки, определяемые как рынки, на которых размер непогашенного жилищного ипотечного долга превышает 60% ВВП, сообщили о проблемах на своем ипотечном рынке.

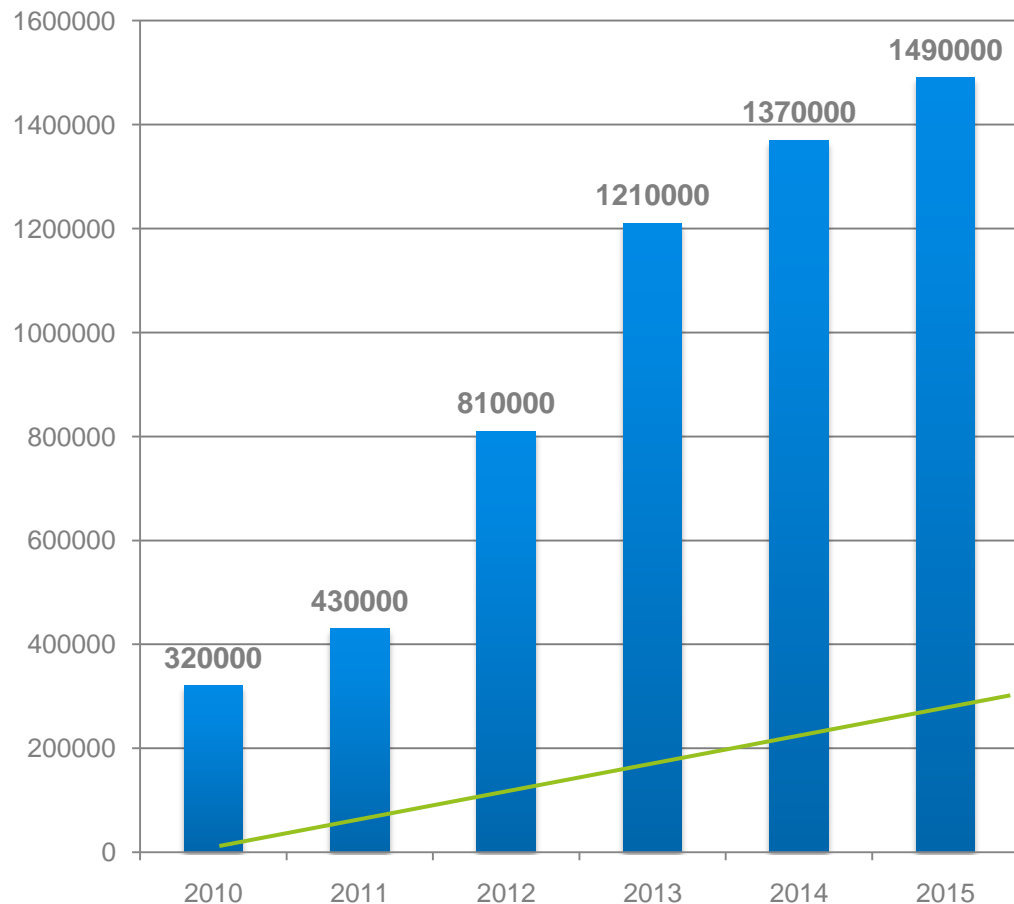
\* Форум финансовой стабильности образован в 1999 году (впоследствии переименован в Совет по финансовой стабильности (СФС), призван заниматься «координацией и мониторингом мер финансового регулирования». Россия вступила в СФС в 2009 году.

- есть ипотечное страхование
- нет ипотечного страхования



# ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА

## Объемы выдачи ипотечных кредитов, млн. руб.



В соответствии с прогнозом АИЖК деятельность СК АИЖК позволит повысить доступность ипотечных кредитов для россиян и существенно увеличить объемы ипотечного кредитования.

Утвержденная Правительством РФ 19 июля 2010 года «Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года» предусматривает то, что **доля ипотечных жилищных кредитов с ипотечным страхованием в общем объеме ипотечных жилищных кредитов к 2012 году достигнет 10%, а к 2015 году — 20%.**

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**

**Открытое акционерное общество  
«Страховая компания АИЖК»**

**117418, Россия, г. Москва,  
ул. Новочеремушкинская, д.69**

**Телефон: +7 (495) 775-4740, факс: 775-4741  
[www.insurahml.ru](http://www.insurahml.ru)**

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

