

# Развитие ипотечного страхования в России





# Роль ипотечного страхования для рынка ИЖК

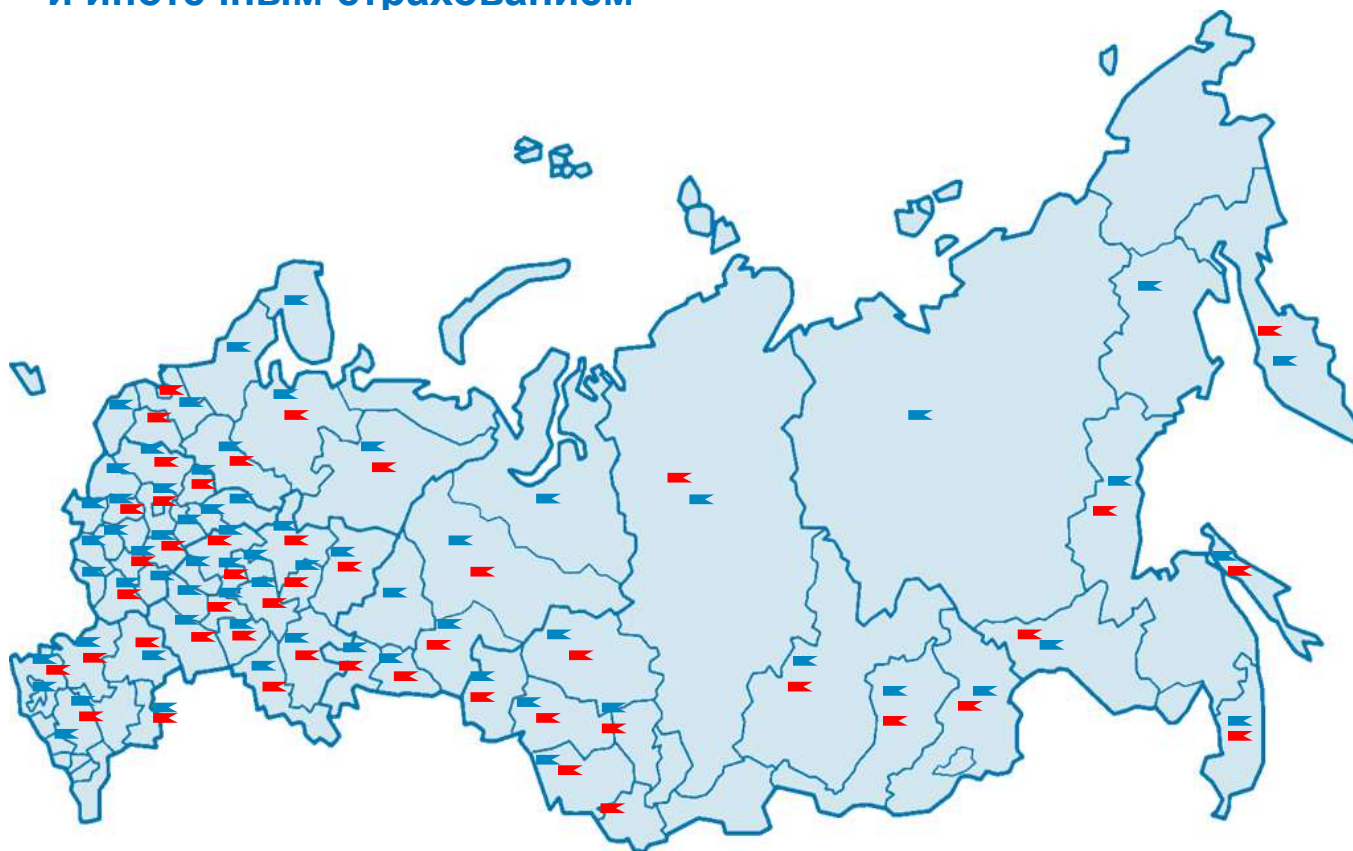


# Развитие ипотечного страхования (страхования ответственности заемщика)

На 1 января 2012 года в 74 регионах России предлагают ипотечные кредиты с низким первоначальным взносом и ипотечным страхованием

 Банки работающие по стандартам АИЖК

 Банки, работающие по собственным стандартам



# Сегментация рынка ипотечного страхования



**Кредиты с низким первоначальным взносом и ипотечным страхованием выдают:**

✓ **89 банков**

**Договоры ипотечного страхования заключают**

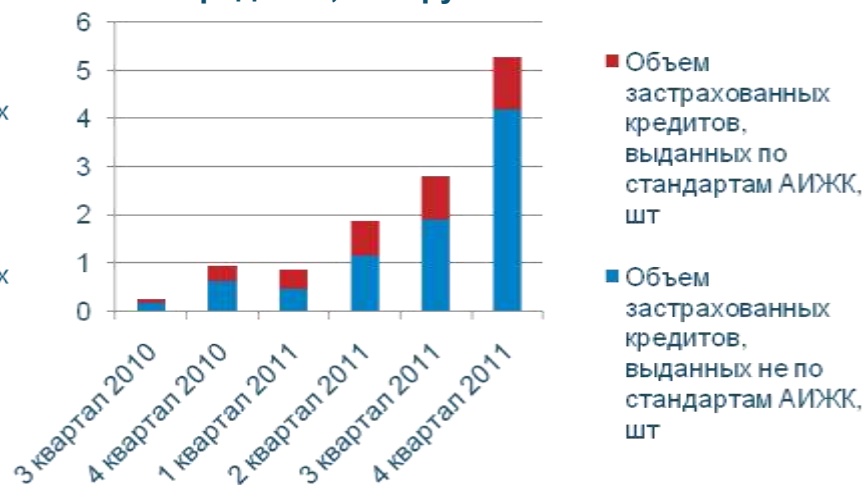
✓ **24 страховые компании**

# Динамика развития рынка ипотечного страхования в России

## Количество застрахованных ипотечных кредитов, шт.



## Объем застрахованных ипотечных кредитов, млн руб.

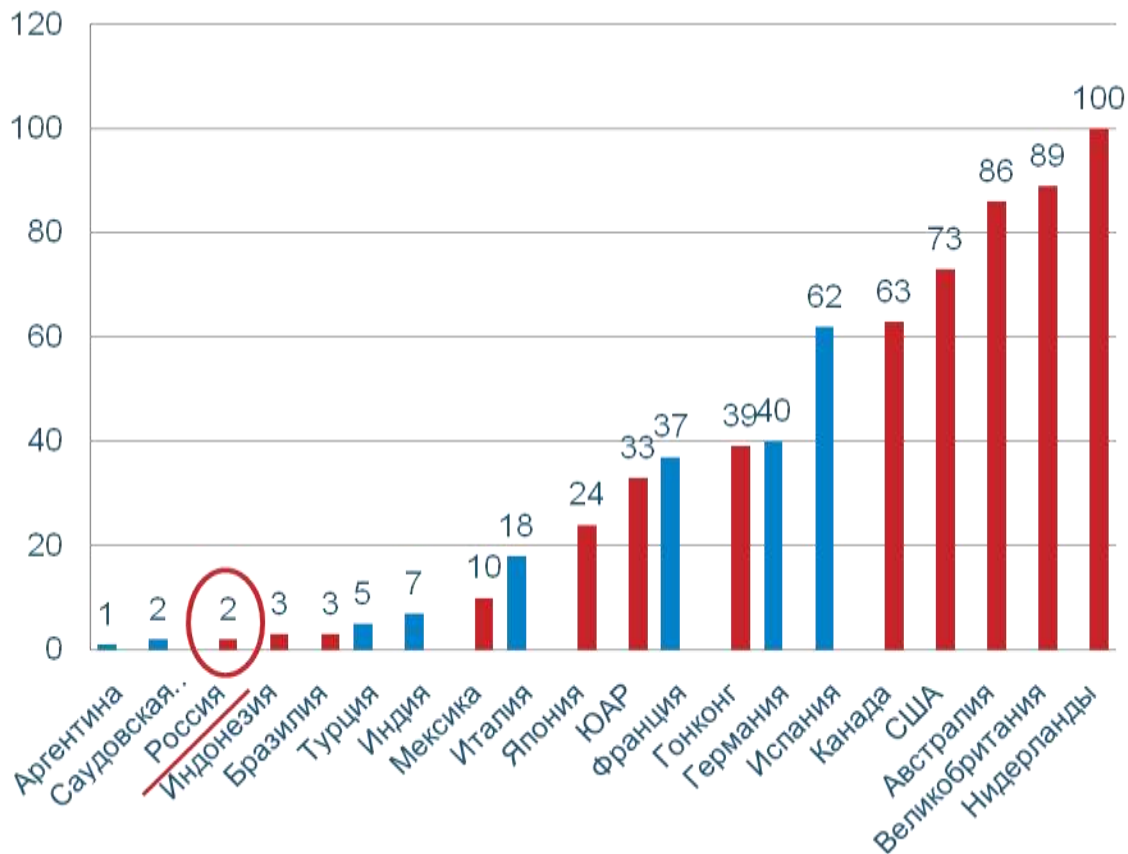


## Статистика рынка ипотечного страхования

	2010	1 кв.2011	2 кв.2011	3 кв.2011	4 кв.2011	Всего за 2011 год	Всего за 2010 - 2011 гг.
Количество договоров ипотечного страхования, тыс.шт.	0,7	0,6	1,3	2	3	6,9 тыс.шт.	7,6 тыс.шт.
Объем выданных ипотечных кредитов с ипотечным страхованием, млрд руб.	1,2	0,9	2	3,2	4,9	11 млрд руб.	12,2 млрд руб.

# Мировой ипотечный рынок

## Непогашенный жилищный ипотечный долг (% от ВВП) на 2010 год



Страна	Кол-во участников	Доля застрахованных кредитов в общей сумме выданных кредитов
США	9	21%
Канада	2	30%
Россия	18	1,6%

- **есть ипотечное страхование**
- **нет ипотечного страхования**

По данным Совета по финансовой стабильности

## Факторы, влияющие на развитие рынка ипотечного страхования в РФ

Более осторожное поведение заемщиков в посткризисный период

Длительность разработки и внедрения новых кредитно-страховых продуктов

Отсутствие повышенных требований регулятора к резервированию и нормативам достаточности капитала для высокорисковых кредитов без ипотечного страхования

Недостаточно высокая потребность банков в ипотечном страховании в период экономического роста

# Факторы, влияющие на развитие ипотечного страхования

## Принятие изменений в «Закон об ипотеке», предоставляющих возможность «обнулить» долг заемщика

Если банк оставляет за собой предмет ипотеки, а стоимости жилого помещения недостаточно для полного удовлетворения требований Банка, задолженность обеспеченному ипотекой обязательству считается погашенной и обеспеченное ипотекой обязательство прекращается. Задолженность по обеспеченному ипотекой обязательству считается погашенной, если размер обеспеченного ипотекой обязательства меньше или равен стоимости заложенного имущества, определенной на момент возникновения ипотеки

### При «обнулении» долга заемщика:

Договор страхования досрочно прекращает действие

Заемщик получает право на возврат части страховой премии

На 1 место выходит страхование финансовых рисков кредиторов



# Факторы, влияющие на развитие ипотечного страхования

Страхование ответственности заемщика

Страхование финансовых рисков кредиторов\*

**Установлены законодательные ограничения (Закон об ипотеке):**

- страховая выплата ограничена остатком основного долга
- страховая премия платится единовременно за весь срок договора страхования
- страховая сумма ограничена 20% от стоимости заложенного имущества

**Нет законодательных ограничений:**

- размера страхового покрытия
- порядка уплаты страховой премии
- структуры страховых выплат

\* Отсутствие налоговых льгот

# Законодательные инициативы для продвижения ипотечного страхования

---

## **ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», статья 31:**

- ✓ **Законодательное закрепление страхования ипотечного страхования заемщика и кредитора**
- ✓ **Включение в страховое покрытие начисленных процентов по кредитному договору (договору займа)**
- ✓ **Возможность уплаты заемщиком страховой премии в рассрочку**
- ✓ **Обеспечение непрерывности страхования при переходе закладной к новому владельцу**

## **Налоговый кодекс:**

- ✓ **Отнесение страхового взноса к расходам, уменьшающим налогооблагаемую базу в целях налога на прибыль**
- ✓ **Исключение из доходов страхового возмещения, полученного по договорам ипотечного страхования**

# Развитие ипотечного страхования в России

Прогноз развития рынка ипотечного страхования					
Показатель		2011 (факт)	2012 (пессим.)	2012 (база)	2012 (оптим.)
<b>Количество застрахованных кредитов за год, всего</b>	тыс. шт.	<b>6,9</b>	<b>12</b>	<b>19</b>	<b>25</b>
<b>Объем застрахованных кредитов/займов за год, всего</b>	млрд руб.	<b>11</b>	<b>17</b>	<b>29</b>	<b>40</b>

Основные направления развития рынка ипотечного страхования	
<b>Развитие ипотечного страхования на первичном рынке ипотеки:</b>	
✓	Расширение продуктовой линейки ипотечного страхования кредитора и заемщика – юридических и физических лиц, в том числе за счет специальных продуктов для отдельных категорий граждан.
<b>Развитие ипотечного страхования на вторичном рынке ипотеки:</b>	
✓	Формирование и развитие продуктовой линейки по страхованию пулов ипотечных кредитов (закладных) для целей рефинансирования и секьюризации.
<b>Развитие инфраструктуры рынка ипотечного страхования:</b>	
✓	Разработка стандартов ипотечного страхования, андеррайтинга, сопровождения договора, урегулирования убытков.

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)

