

Ипотечное страхование как инструмент управления кредитным риском



Экономический смысл ипотечного страхования – снижение давления на капитал кредитора

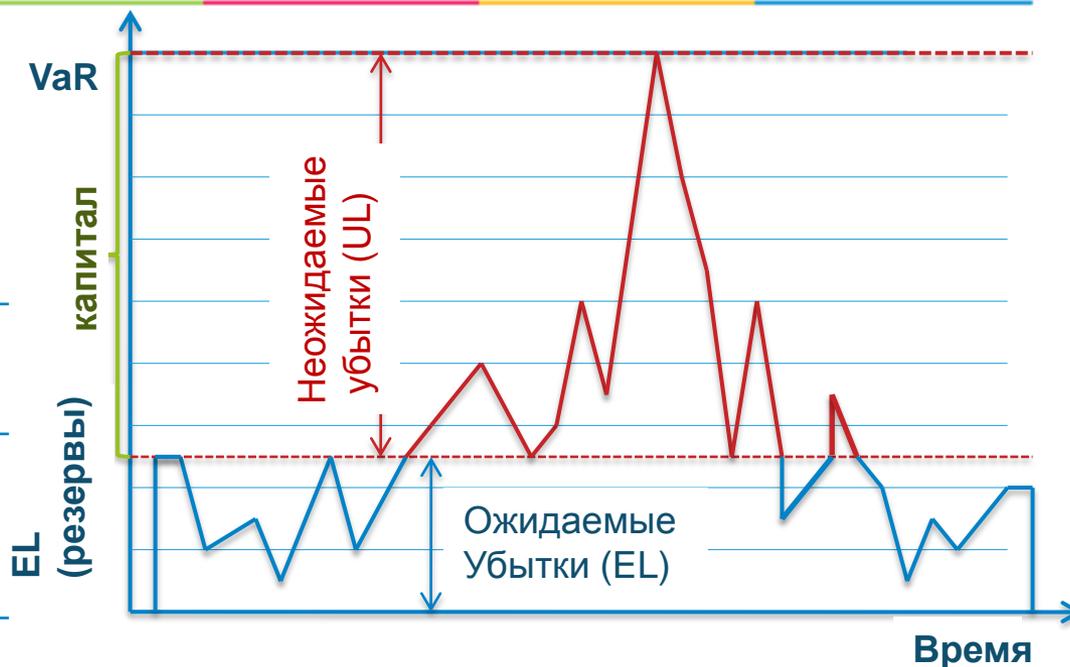
Ипотечное страхование (не путать с комплексным ипотечным страхованием - сегмент страхования кредитных рисков, связанных с убытками банка при организации кредитной работы.

**Ожидаемые
убытки**

**Неожидаемые
убытки**

Покрываются сформированными резервами

Покрываются за счет средств собственного капитала **или страховой выплатой**



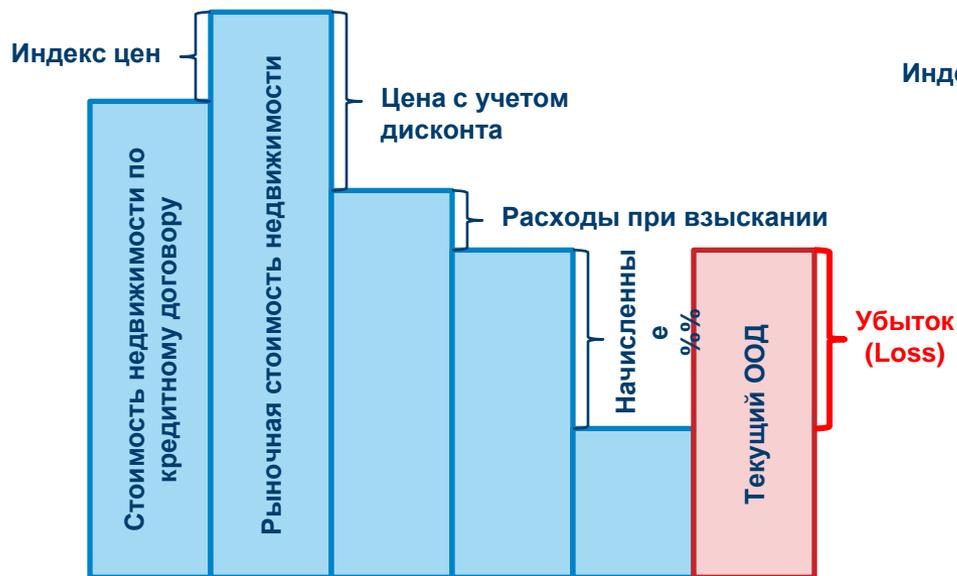
Ипотечное страхование как страхование **кредитного риска** в зарубежной практике - отдельный вид страхования, предусматривающий 2 типа плательщика страховых взносов (borrow payment or lender payment).

В РФ в силу особенностей законодательства:

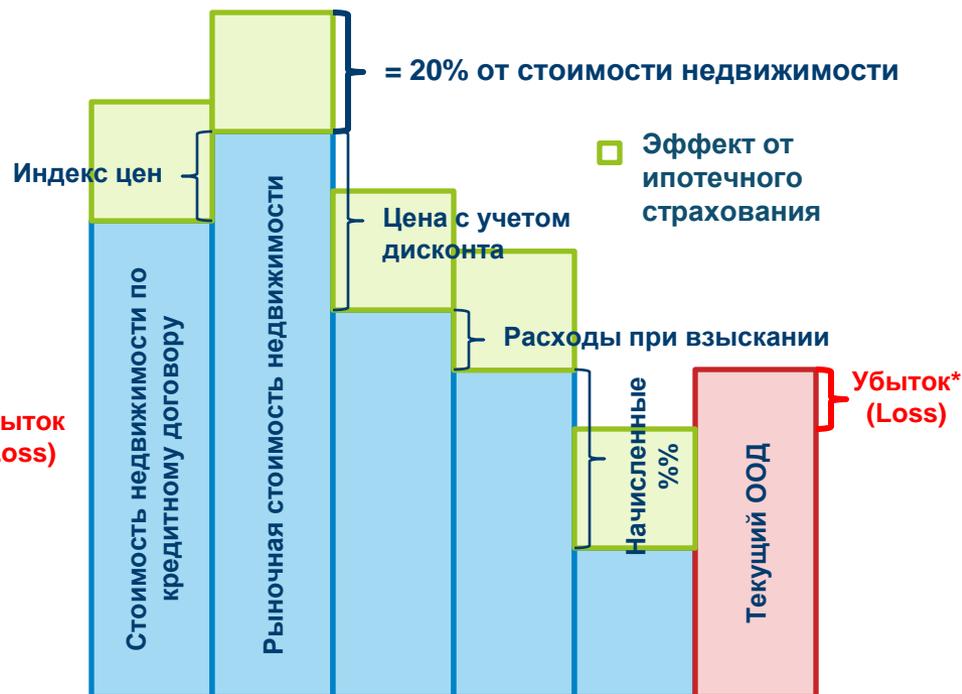
- borrow payment относится к виду «Страхование ответственности заемщика» (ограничено по закону об Ипотечке размером 20% от стоимости залога) и оплачивается за счет заемщика,
- lender payment относится к виду «Страхование финансовых рисков кредитора» и оплачивается за счет кредитора, возмещаясь в последствии из резервов или структуры процентной ставки.

Размер потенциального убытка кредитора

Без страхового покрытия



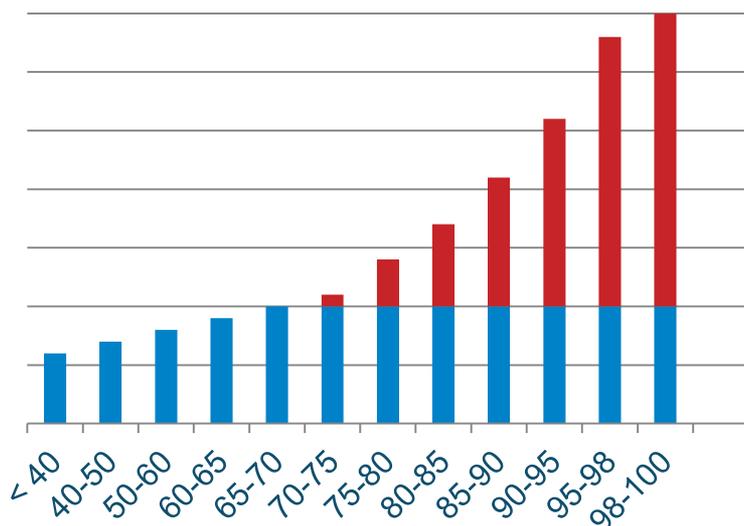
Со страховым покрытием



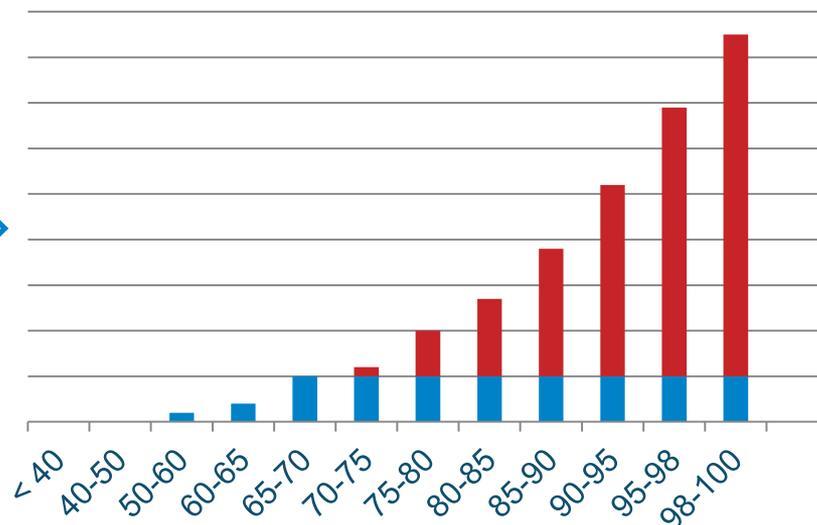
Рост вероятности дефолтов и ожидаемых убытков по кредитам с высоким соотношением кредит/залог

Вероятность дефолтов и ожидаемых убытков по средним значениям по кредитам с соотношением кредит/залог 65 – 70% в странах: **Австралия, Германия, Голландия, Испания, Британия и США.**

Вероятность дефолта для кредитов с различными LTV



Ожидаемые потери для кредитов с различными LTV



Источник: Klopfer, Eric, "A Mortgage Insurer's Look at Basel II and Residential Mortgage Credit Risk", Housing Finance International, Vol XVII, No. 1, London: September 2002

Эффективность взыскания долга по ипотечным кредитным договорам

Иллюзия

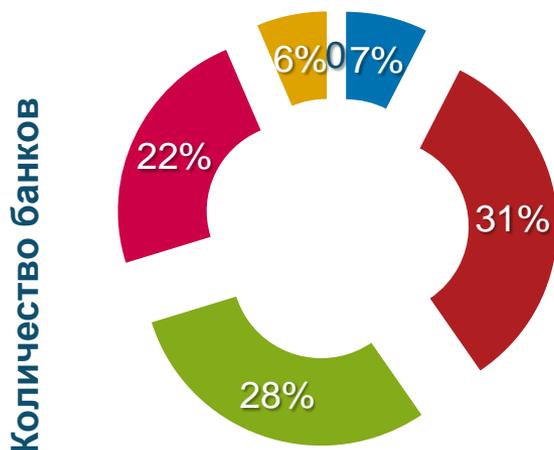
**Можно
взыскать
100% долга**

Средний показатель собираемость средств по итогам обращения взыскания при дефолте заемщика по ипотечному кредиту составляет **около 80%**

Реальность

- В **50-70%** случаев обращения взыскания долг заемщика не покрывается
- Размер задолженности в среднем **30-60%** от остатка основного долга

Собираемость средств по итогам обращения взыскания при дефолте заемщика по ипотечному кредиту в 2012 году



Объем возвращенной задолженности

- 100%
- 90-100%
- 80-90%
- 70-80%
- 60-70%
- менее 60%

В настоящих условиях точка безубыточности процедур обращения взыскания достигается при текущем уровне соотношения кредит/залог **меньше 60-62%**



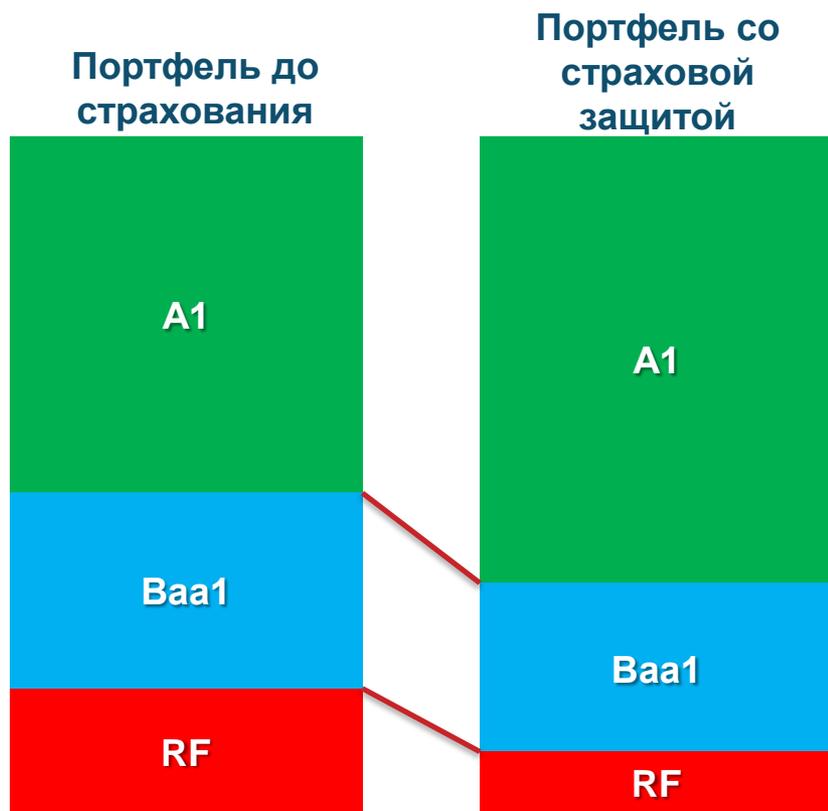
Итог: возникновение необеспеченного долга, который в большинстве случаев невозможно довзыскать (сам процесс довзыскания становится убыточным)

Снижение требований к достаточности капитала на примере сделки секьюритизации

Показатель	Без страхования	Предположения :				
		Рейтинг старшего транша: Вaa1 Рейтинг страховщика: Вaa3 Payout Rate = 80% Recovery Rate = 20% Correlation = 6%				
		Страховое покрытие 20%	Страховое покрытие 20%	Страховое покрытие 30%	Страховое покрытие 100%	
		CLTV > 70%	CLTV > 60%	CLTV > 60%	ВСЕ	
1	Требования к капиталу на уровне кредита	13.4%	12.5%	11.7%	10.9%	7.8%
2	Требования к капиталу на уровне эталонного кредита	12.0%	11.2%	10.5%	9.7%	6.9%
3	Поправка на концентрацию риска	6.4%	6.0%	5.6%	5.2%	3.7%
4	Общий размер требований к капиталу по портфелю	19.8%	18.5%	17.3%	16.1%	11.5%
5	MI Benefit		1.3%	2.5%	3.7%	8.3%

Оценка влияния – это **оценка снизу** для простой структуры. При повышающих поправках CE (adjustments), на прочие риски это влияние будет выше.

Ипотечное страхование в сделках секьюритизации



- ✓ Принципиально меняет возможности originатора по структуре ипотечного покрытия (нет необходимости в высокой доле кредитов с LTV<60%)
- ✓ Увеличивает размер старших траншей, т.е. увеличивает объем привлеченных средств по низкой ставке
- ✓ Снижает необходимость других источников для кредитного усиления (СЕ).
- ✓ Компенсирует кредиторы ранее произведенные расходы по страхованию (за счет кредита для ипотечного агента)

Улучшенное транширование обеспечивает снижение расходов по сделке

Проблемы кредитора, которые решает ипотечное страхование

1

Материальность потерь кредитора.

Статистика обращения взысканий показывает, что в 40-60% случаев обеспечения недостаточно для покрытия всех требований кредитора. В среднем **остаток долга составляет 20-40% и довызвать его невозможно** (или издержки равны собранным суммам)

2

Прощение долга заемщика Остаток невзысканного долга заемщика повисает в учете на многие годы (пока не будет справки от ССП о невозможности взыскания долга), что значительно искажает/ухудшает отчетность. Часто имущество не удается реализовать с торгов, а значит остаток долга заемщика – прощается (невозможность довызыскания). Страхование от имени кредитора (СФР) позволяет включить и данное событие в состав страховой защиты.

3

Андеррайтинг силами страховщика как «третий глаз». В дополнение к андеррайтингу кредитора целесообразно проводить андеррайтинг силами страховщика, поскольку последний имеет крайне высокую мотивацию в надлежащей оценке риска (как вероятности дефолта заемщика PD, так и в точности оценки ожидаемых потерь при реализации предмета залога LGD)

4

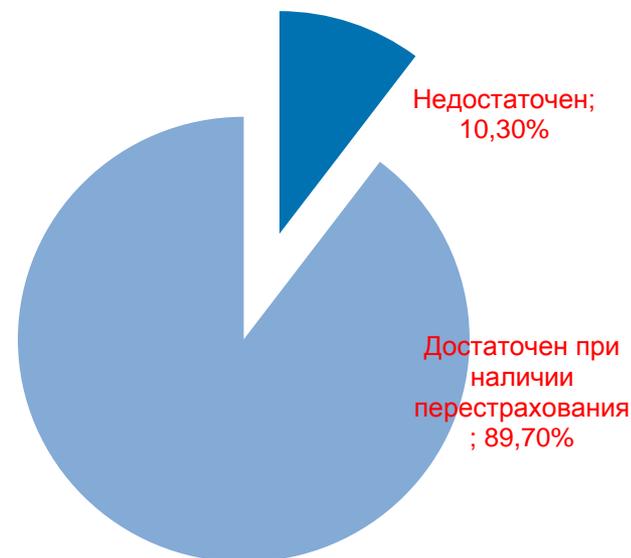
Stop Loss. Страхование может позволить ограничить размер будущих убытков кредитора по конкретному продукту (при включении страхования в идеологию кредитного продукта)

Оценка кредитными организациями уровня платежеспособности страховщиков

Долгосрочный характер ипотечного страхования требует высокой надежности страховщика:

- ✓ Повышенные требования к надежности страховых компаний, занимающихся ипотечным страхованием, связанные с катастрофичностью рисков при ипотечном страховании
- ✓ Особый надзор за деятельностью компаний, занимающихся ипотечным страхованием, со стороны регулирующих органов
- ✓ Дополнительная (государственная) поддержка ипотечного страхования

2/3 банкиров считают надежность страховой защиты недостаточной. Однако из них 90% меняют свое мнение при наличии перестраховочной защиты



Что такое хорошо и что такое плохо?



Особенности текущего момента деятельности страховщиков



Возможности кредитора и особенности расчета тарифа

Кредитор совместно со страховщиком может проработать оптимальный размер и состав страховой защиты по любому сегменту портфелей, например, можно ограничить убытки по следующим сегментам:



Очевидно, что расчет тарифа в каждом случае будет индивидуальным и чем шире портфель, тем ниже будет относительный тариф.

На размер тарифа значимое влияние окажут процедура андеррайтинга и сопровождения кредитов на стороне кредитора (и четкость, проработанность и стабильность).

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**

Email: ab@ahml.ru

