



Открытое акционерное общество
«Страховая компания АИЖК»

Страхование ипотечных обязательств

Вице-президент Наталья Козлова
E-mail: NGKozlova@ahml.ru

2010 год



Страхование при ипотечном кредитовании (ипотечное страхование)

- **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)

- **Страхование ответственности заемщика**
(страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору)
- **Страхование предпринимательского риска банка**
(страхование предпринимательских рисков)

СТРАХОВАНИЕ ИПОТЕЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ
(Mortgage Insurance, Mortgage Guaranty Insurance)



Потребность рынка в страховании ипотечных обязательств

<ul style="list-style-type: none">В период кризиса в 2009 г. большинство кредиторов ипотечного рынка России установили размер минимального первоначального взноса на уровне 30%.	<p>30% платит заемщик</p> <p>70% обеспечивает банк</p>
<ul style="list-style-type: none">Данные исследований АИЖК: снижение первоначального взноса с 30% до 10% увеличит число кредитоспособных заемщиков в 4 раза (с 18% до 80% потенциальных заемщиков). В период 2006-2008гг. доля кредитов с первоначальным взносом менее 30% в портфеле АИЖК составляла 50% от общего объема выдаваемых кредитов.При наличии страхования ипотечных обязательств банки могут увеличивать размер кредитов не принимая на себя дополнительных рисков.	<p>10% платит заемщик</p> <p>90% обеспечивает банк, не увеличивая уровень риска (за счет страхового покрытия 20%)</p>



Страховой риск

Страховой риск:

Возникновение у кредитора недостаточности денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, для погашения задолженности заемщика по кредитному договору.

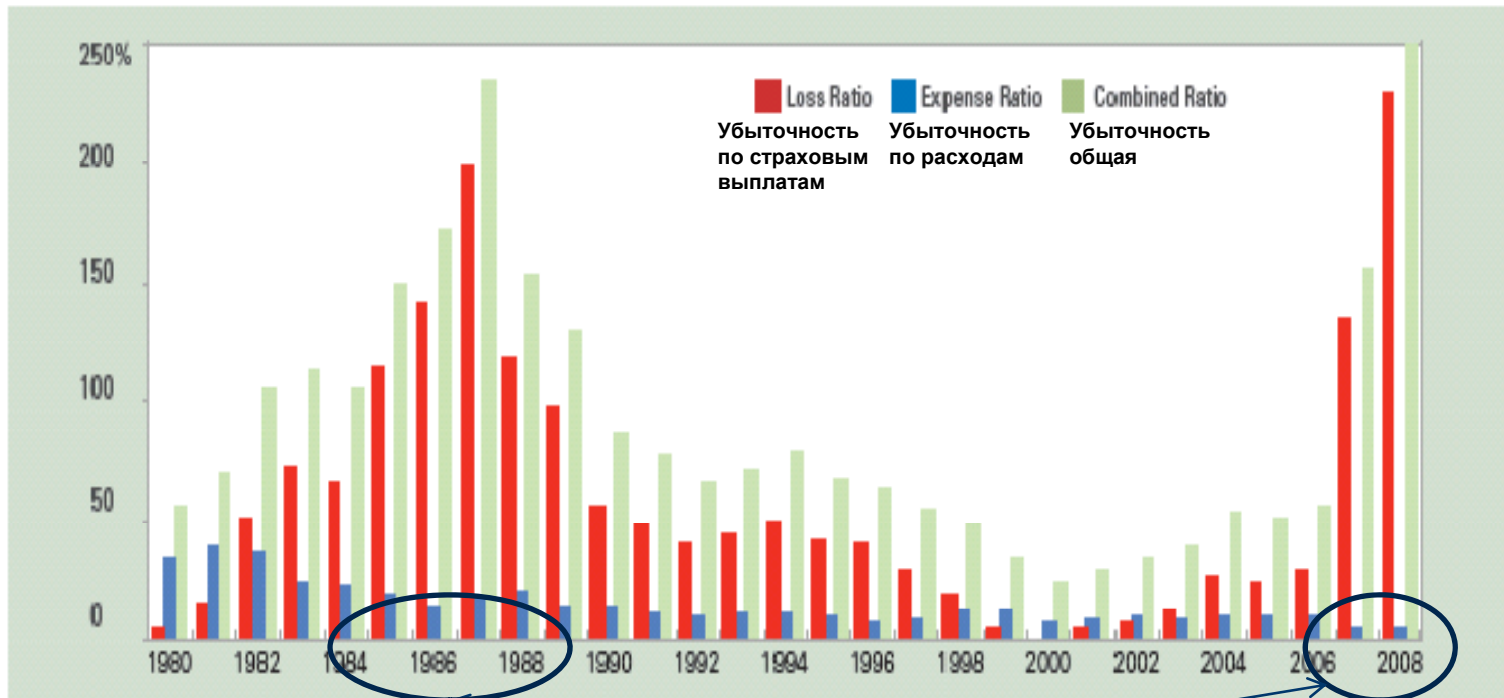
Причины, приводящие к реализации кредитором заложенного имущества:

- ✓ Отсутствие у заемщика **возможности** исполнять обязанности по возврату кредита и уплате начисленных процентов, **в связи со снижением уровня доходов** (утрата работы, снижение заработной платы, болезни и т.д.)
- ✓ Отсутствие у заемщика **интереса (желания)** исполнять обязанности по возврату кредита и уплате начисленных процентов, **в связи падением цен на недвижимость** и отсутствием желания «переплачивать» кредитной организации за подешевевшее заложенное имущество.



Убыточность частного ипотечного страхования (данные организации Mortgage Insurance Companies of America)

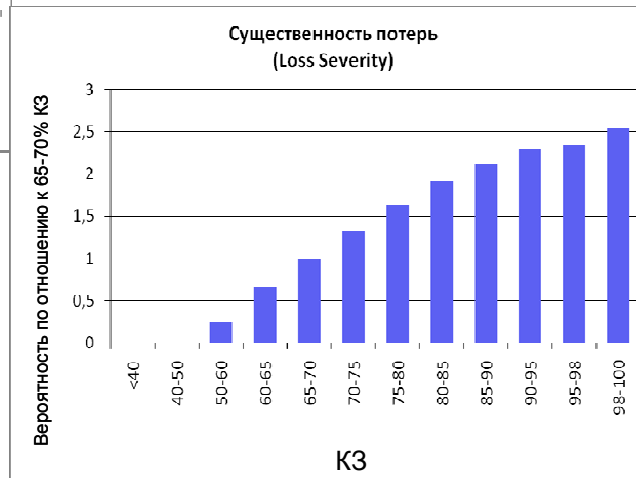
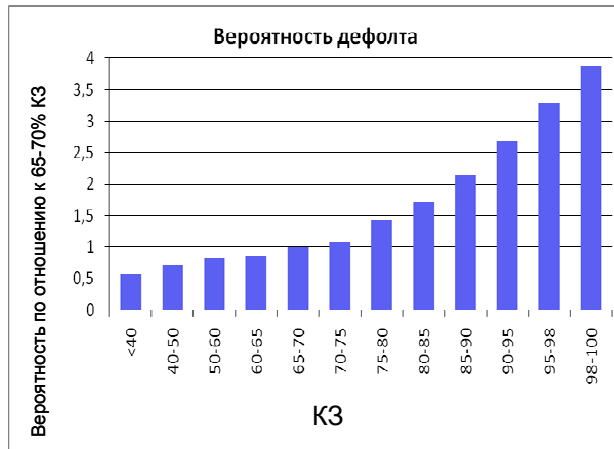
История развития страхования ипотечных обязательств неразрывно связана с экономическими кризисами:



Экономические кризисы



Особенности страхования ипотечных обязательств



Уникальные характеристики:

- Долгосрочный риск
- Неравномерное распределение риска в течение срока страхования
- Катастрофический характер риска (с учетом цикличности развития экономики и рынка недвижимости)



Катастрофический риск

(Среднее значение по 6 странам в соотношении с LTV 65.01- 70% - Австралия, Германия, Голландия, Испания, Британия и США)

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



Необходимая страховая сумма

В международной практике частных страховых компаний, осуществляющих страхование ипотечных обязательств, страховая сумма (покрытие), достаточная для покрытия находится в пределах от 15% до 50% от суммы кредита или стоимости недвижимости.

Эти пределы определяются существенностью потерь, связанных с дефолтом заемщика и последующей реализацией заложенного имущества (Loss Severity), прежде всего с длительностью процесса взыскания. Следующие данные по 6 странам отражают эту величину (в % от суммы кредита). Данные в России можно сопоставить с данными Испании, где процесс взыскания и реализации длится в среднем 3 года.

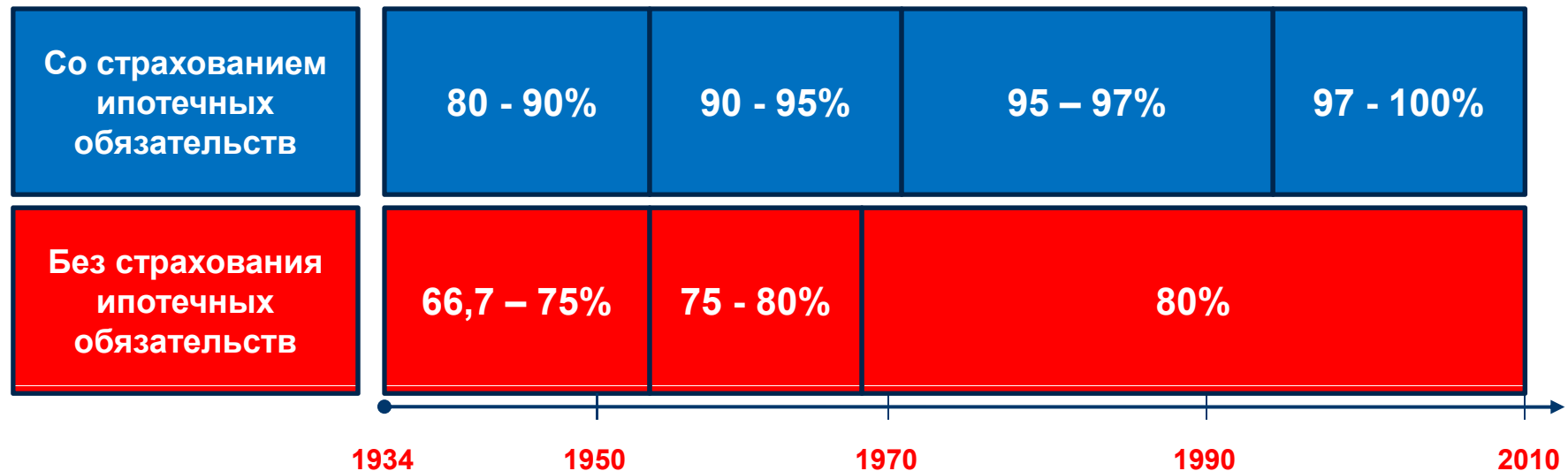
Loss Severity							
LTV Ranges	Australia	Germany	Holland	Spain	UK	USA	Six Country Average Relative to 75.01-80%
<= 40	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00
40.01 - 50	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00
50.01 - 60	7,5%	3,9%	10,1%	12,7%	0,00%	0,00%	0,15
60.01 - 65	16,5%	12,7%	18,0%	22,3%	8,54%	6,54%	0,40
65.01 - 70	24,3%	20,2%	24,8%	30,6%	16,29%	14,29%	0,63
70.01 - 75	31,0%	26,8%	30,6%	37,7%	23,00%	21,00%	0,83
75.01 - 80	36,9%	32,5%	35,8%	44,0%	28,88%	26,88%	1,00
80.01 - 85	42,1%	37,5%	40,3%	49,5%	34,06%	32,06%	1,15
85.01 - 90	46,7%	42,0%	44,4%	54,4%	38,67%	36,67%	1,29
90.01 - 95	50,8%	46,0%	48,0%	58,8%	42,79%	40,79%	1,41
95.01 - 98	52,3%	47,5%	49,3%	60,5%	44,32%	42,32%	1,46
98.01 - 100	54,5%	49,6%	51,2%	62,8%	46,50%	44,50%	1,52

Source: 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.



Страхование ипотечных обязательств: история развития

- Начало современному страхованию ипотечных обязательств было положено в США в 1934 году после великой депрессии, во время которой разорилось множество частных страховых компаний и банков - создана Федеральная жилищная администрация (ФНА), обеспечивающая гарантированное государством страхование ипотечных кредитов.
- В 1956 году создана частная страховая компания (Страховая компания гарантирования ипотечных кредитов, MGIC).
- Постепенное увеличение **предельного отношения кредита к залугу (США):**



- Похожая история наблюдалась в Канаде с 1954 года, когда Канадская ипотечная жилищная корпорация (СМНС) развивала страхование ипотечных кредитов.
- Другие страны также шли по этому пути.



Страхование ипотечных обязательств: зачем это нужно банку?

- **Улучшение финансовых показателей банка**
 - ✓ передача части кредитного риска страховой компании
 - ✓ уменьшение объемов резервирования*
 - ✓ возможность секьюритизации кредитов с высоким К/З

- **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 изменению нормативной базы



Что мешает развитию страхования ипотечных обязательств в РФ? Часть 1.

➤ **Недостаточное экономическое стимулирование кредитора.**

Решение - внесение изменений в:

- ✓ **Налоговый кодекс Российской Федерации** (в части отнесения страховых взносов по страхованию предпринимательских рисков кредитора к расходам, уменьшающим налогооблагаемую базу; в части не включения в доходы кредитора выплат по страхованию ответственности заемщика и страхованию предпринимательских рисков кредитора).
- ✓ **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 резерва)



Что мешает развитию страхования ипотечных обязательств в РФ? Часть 2.

- **Отсутствие возможности для создания гибких страховых продуктов по страхованию ответственности заемщика.**

Решение - внесение изменений в:

- ✓ **Федеральный закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»** (в части порядка уплаты страхового взноса (предусмотреть возможность уплаты страховой премии в рассрочку))
- **Отсутствие уверенности у кредитора в возможностях страховых компаний покрывать катастрофические риски**

Решение - внесение изменений в:

- ✓ **Федеральный закон № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации»** (в части ужесточения требований к размеру уставного капитала для страховых компаний, занимающихся страхованием ответственности заемщика и страхованием предпринимательского риска кредитора)
- ✓ **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 ответственности заемщика и предпринимательского риска кредитора)
- ✓ **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 ответственности заемщика и страхование предпринимательского риска кредитора)



Роль СК АИЖК в становлении российского рынка страхования ипотечных обязательств

Перестрахование позволяет страховщикам уверенно выйти на новый сегмент страхового рынка, т.к. СК АИЖК предоставляет им:

- Перестраховочную емкость (перестрахование до 80% ответственности по договорам страхования ипотечных обязательств). Повышение надежности страховых компаний соответствует интересам кредиторов
- Помощь в разработке продуктов по страхованию ипотечных обязательств, расчете тарифов
- Собранную страховую статистику и статистику по ипотечному кредитованию
- Помощь в разработке руководств по андеррайтингу и урегулированию убытков при страховании ипотечных обязательств
- Помощь в обучении специалистов, занятых в страховании ипотечных обязательств
- Консультации по организации и развитию страхования ипотечных обязательств



Прогнозы развития рынка ипотечного кредитования



Прогнозируется существенный рост объемов,
в том числе за счет страхования ипотечных обязательств.