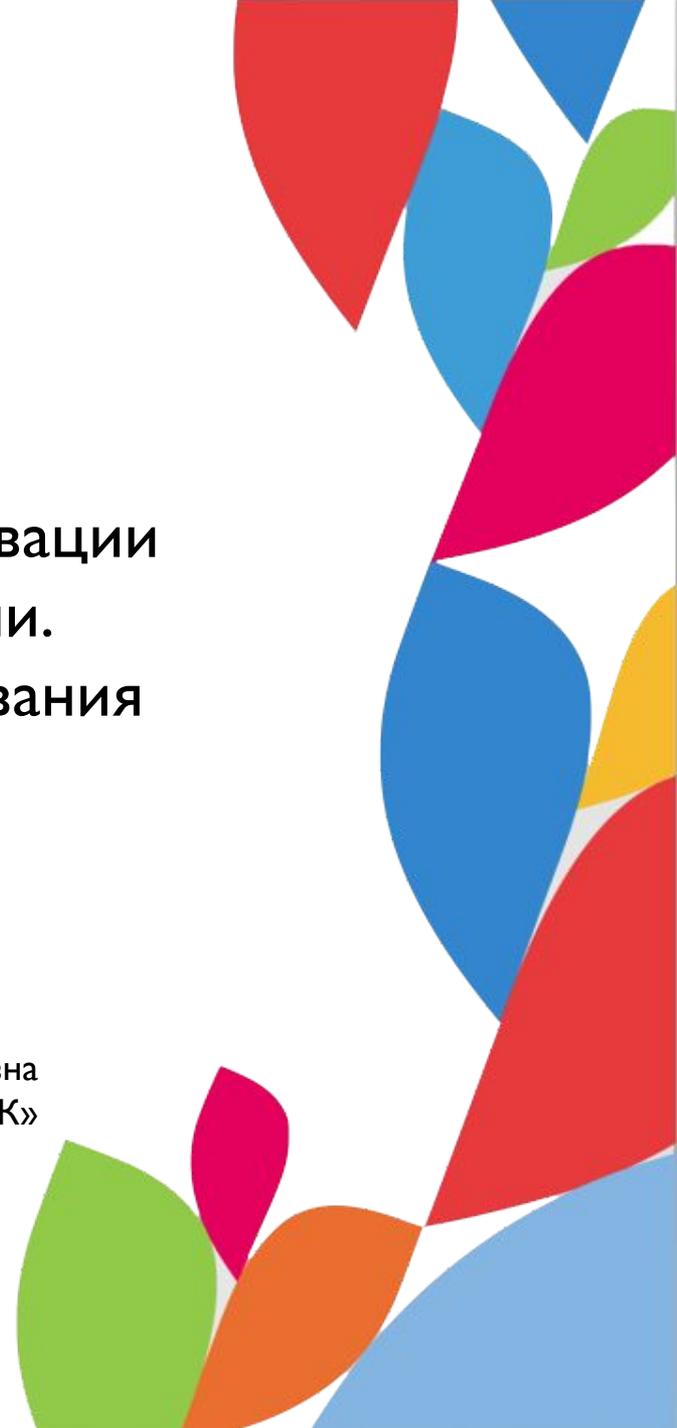


Ипотечное страхование – инновации
на рынке страхования России.
Первые итоги развития страхования
ипотечных обязательств

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
которые выдают ипотечные кредиты, обеспеченные перестраховочной защитой СК АИЖК.

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 банками, не входящими в систему АИЖК:

СФО	ЦФО	ДФО	СЗФО	ЮФО	УФО	ПФО
Ангарск ВТБ24	Иваново ВТБ24	Владивосток ВТБ24	Архангельск ВТБ24	Астрахань ВТБ24	Тюмень ВТБ24	Нижний Новгород ВТБ24
Барнаул ВТБ24_2	Ковров ВТБ24	Мирный ВТБ24	Санкт-Петербург ВТБ24	Ростов-на-дону ВТБ24	Челябинск ВТБ24	
Иркутск ВТБ24	Курск ВТБ24	Находка ВТБ24	Сыктывкар ВТБ24	Ставрополь ВТБ24		
Кемерово ВТБ24	Смоленск ВТБ24	Петропавловск-Камчатский ВТБ24	Череповец ВТБ24			
Новоалтайск ВТБ24	Старый Оскол ВТБ24					
Новосибирск ВТБ24	ЦИК №1 Новослободский ВТБ24					
Новосибирск ВТБ24_1	ЦИК №4 Мясницкий ВТБ24					
Улан-Удэ ВТБ24_1						

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»**

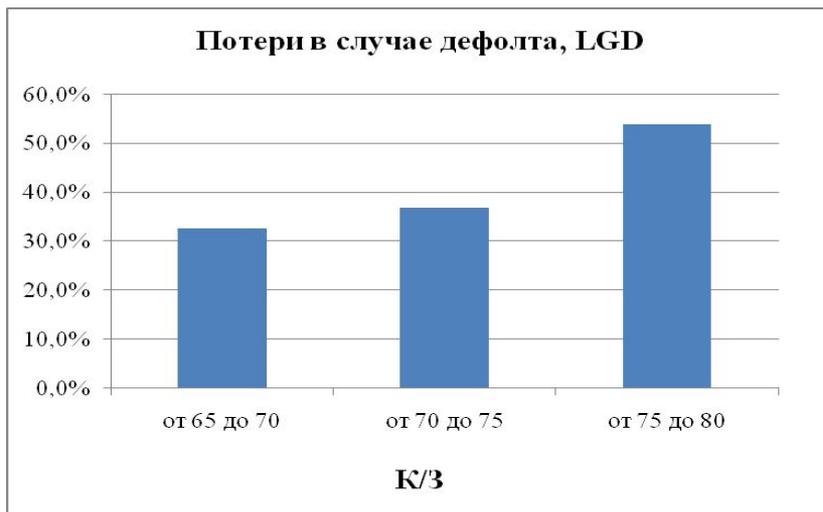
Уникальные характеристики:

- ✓ **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 рисков**. 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. Отсутствие маневренного фонда, что осложняет процедуру взыскания



Специфика страхования ипотечных обязательств в России - страновой 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 36 месяцев после объявления дефолта, т.е. проценты на остаток основного долга начисляются за период 36 месяцев;
- Цена продажи – проиндексированная на дату дефолта первоначальная цена объекта ипотеки за вычетом (дисконт) 30%.

□ 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)

Спасибо за внимание!

Смирнова Нина Николаевна
Генеральный директор ОАО «СК АИЖК»
Email: NNSmirnova@ahml.ru