



Открытое акционерное общество
«Страховая компания АИЖК»

Перестрахование ипотечных обязательств по стандартам СК АИЖК

Ялта, 2010 год



Содержание

- 1. Страхование ипотечных обязательств – основные цели и характеристики**
- 2. История и мировая практика**
- 3. Потребность рынка в страховании ипотечных обязательств**
- 4. Условия развития рынка страхования ипотечных обязательств и особенности страховых продуктов**
- 5. Роль СК АИЖК на рынке страхования ипотечных обязательств**



Страхование ипотечных обязательств – основные цели и характеристики



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, дожития до определенного возраста или срока, или наступления иного события)

□ 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)

далее для целей данной презентации –

СТРАХОВАНИЕ ИПОТЕЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ
(Mortgage Insurance, Mortgage Guaranty Insurance)



Страхование ипотечных обязательств: зачем это нужно?

Основные цели:



Улучшение финансовых показателей банка

- ✓ передача части кредитного риска страховой компании
- ✓ снижение доли высоко-рисковых активов:
 - повышение качества кредитного портфеля
 - уменьшение объемов резервирования*
- ✓ возможность секьюритизации кредитов с $K/3 > 70\%$
- ✓ расширение числа лояльных банку клиентов



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

* работа по инициированию внесения изменений в нормативную базу начата



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.



Страховое возмещение (международный опыт)

Страховое возмещение включает:

- ✓ Остаток основного долга по кредитному договору
- ✓ Проценты за пользование кредитом
- ✓ Юридические расходы, связанные с обращением взыскания на имущество
- ✓ Неоплаченная часть имущественной страховки с момента наступления «дефолта» заемщика до завершения процедуры обращения взыскания

Страховое покрытие «верхнего слоя» – возмещение ограничивается определенным процентом от величины кредита и указывается в договоре (в среднем от 15 до 50% в разных странах мира)



Особенности страхования ипотечных обязательств

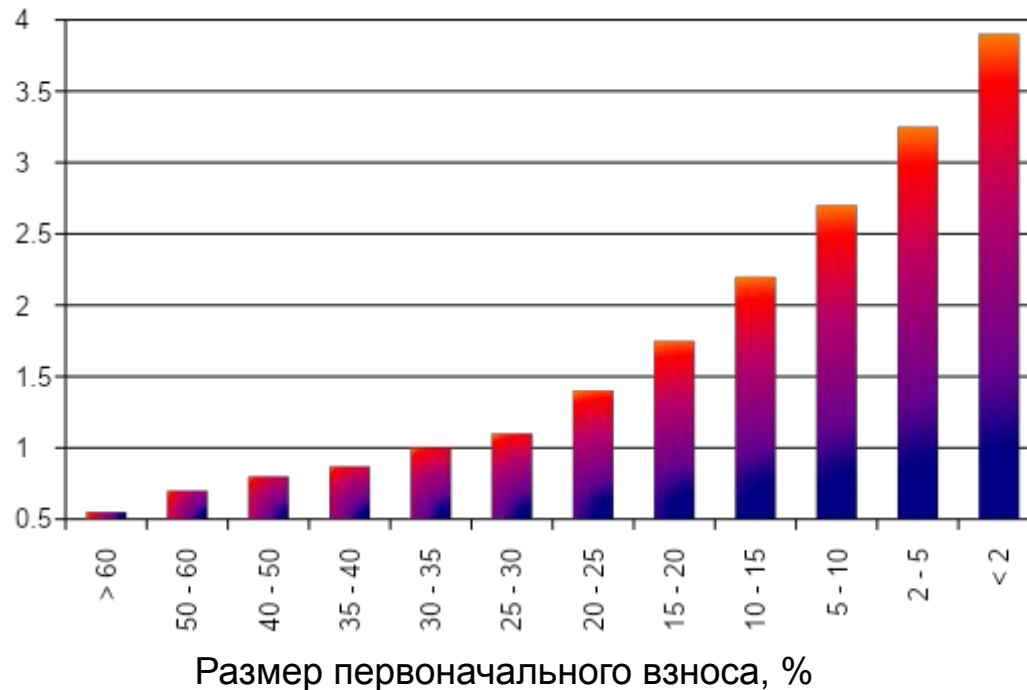
Уникальные характеристики:

- ✓ **Долгосрочный риск** – длительный срок действия договора страхования при неизменной страховой сумме на весь срок
- ✓ **Неравномерное распределение риска** в течение срока страхования (вероятность нарушения заемщиком графика погашения кредита постепенно возрастает в течение первых 2 - 3 лет, достигая максимума, после чего плавно убывает до конца срока кредита)
- ✓ **Макроэкономический (катастрофический) характер риска** из-за цикличности развития экономики и рынка недвижимости
- ✓ **Взаимозависимость факторов риска**



Зависимость вероятности дефолта от первоначального взноса (суммы кредита относительно стоимости залога)

Вероятность дефолта по отношению к вероятности для кредитов с первоначальным взносом 30 – 35% *



*) Среднее значение по 6 странам - Австралия, Германия, Голландия, Испания, Великобритания 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

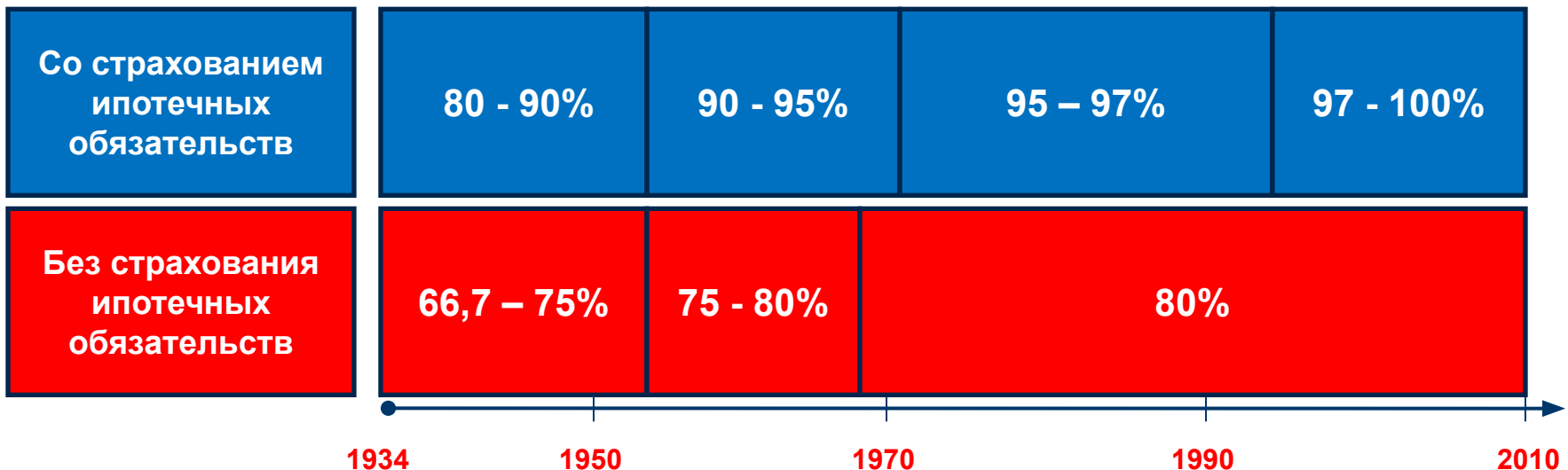


История и мировая практика



Страхование ипотечных обязательств: история развития

- Начало современному ипотечному страхованию 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.



Программы страхования ипотечных обязательств за рубежом

Страна	Год начала программы	Капитал
США	1934	государственный
	1956	частный
Канада	1954	государственный
	1963	частный
Австралия и Новая Зеландия	1965	частный (в начале - государственный)
ЮАР	1989	государственный + частное перестрахование
Израиль	1998	частный
Гонконг	1999	государственный + частное перестрахование
Филлипины	1950	государственный
Литва	1999	государственный
Казахстан	2003	государственный

- Развитие страхования ипотечных обязательств, как правило, начиналось на государственной основе или при активном участии государства в части нормативно-правового регулирования и выработки единых стандартов.
- Компании с государственным капиталом в большинстве ориентированы на решение социальных задач, обеспечивают гарантии покрытия в большем размере.
- Большинство компаний (как частных, так и государственных) начинало с меньших размеров покрытия, постепенно их увеличивая. Только некоторые к настоящему времени пришли к 100% покрытию убытков кредитора.



Международный опыт: требования при секьюритизации ипотечных активов

Страна	Предельный уровень LTV при секьюритизации ипотечных кредитов	Уровень LTV при секьюритизации ипотечных кредитов, не требующий ипотечного страхования,** либо принимаемого в расчет ипотечного покрытия
Австрия	60	60
Болгария	80	80
Чехия	70	70
Дания	100	75
Финляндия	100	60
Франция	100	80
Германия	100	60
Греция	100	80
Венгрия	80	70
Ирландия	100	75
Италия	100	80
Люксембург	100	80 (до 2008- 60)
Нидерланды	125	80
Норвегия	100	75
Польша	60	60
Португалия	80	80
США	-	80
Канада	90	80 (с 1954 по 2006- 75)
Австралия	80	80

* ежегодный сборник, Европейского Совета по секьюритизации (European Covered Bond Council) 2009 г.



Потребность российского рынка ипотечного кредитования в страховании ипотечных обязательств



Потребность рынка в страховании ипотечных обязательств

<ul style="list-style-type: none">▪ В 2009 году большинство кредиторов ипотечного рынка России установили размер минимального первоначального платежа на уровне 30%.▪ Для большинства заемщиков текущие условия ипотечного кредитования (первоначальный платеж и ставка по кредиту) являются невыполнимыми или неприемлемыми.	<p>30% платит заемщик</p> <p>70% обеспечивает банк</p>
<ul style="list-style-type: none">▪ Основываясь на исследованиях, проведенных АИЖК, снижение минимального первоначального платежа с 30% до 10% увеличит число кредитоспособных заемщиков в 4 раза (с 18% до 80% от общего числа потенциальных заемщиков).▪ При наличии страхования ипотечных обязательств банки могут увеличивать размер кредитов не беря на себя дополнительных рисков	<p>10% платит заемщик</p> <p>90% обеспечивает банк не увеличивая уровень риска</p>



Условия развития рынка страхования ипотечных обязательств в России и особенности страховых продуктов



Международный опыт: особенности программ страхования ипотечных обязательств

Особые требования и условия:

✓ Для страховых компаний

- Дополнительные требования к капиталу (risk-based capital)
- Резерв на покрытие непредвиденных, значительных убытков / резерв катастроф (contingency reserve)
- О конфликте интересов – необычный для частного страхового бизнеса законодательный запрет во многих развитых странах на выплату кредитору комиссионных, вознаграждений и прочих денежных стимулов

✓ Для кредиторов

- Нормативное стимулирование или прямое требование осуществлять страхование ипотечных кредитов с высоким показателем соотношения суммы кредита к залому
- Соответствие всем финансовым и иным критериям (качество кредитного портфеля, андеррайтинг, уровень квалификации руководящего персонала, материально-технического обеспечения и т.п.), установленным ипотечным страховщиком
- Требование вторичного рынка (рынка ипотечных ценных бумаг) страховать ипотечные кредиты.



Роль СК АИЖК на рынке страхования ипотечных обязательств



Роль СК АИЖК в становлении российского рынка страхования ипотечных обязательств

Перестрахование позволяет страховщикам уверенно выйти на новый сегмент страхового рынка, т.к. СК АИЖК, являясь государственным гарантом, предоставляет страховщикам на регулярной основе:

- Перестраховочную емкость (перестрахование до 80% ответственности по договорам страхования ипотечных обязательств)
- Помощь в разработке продуктов по страхованию ипотечных обязательств, расчете тарифов и формулировании условий страхования
- 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



Необходимые условия для снижения тарифов

Возможные направления снижения страховых тарифов:

- Отказ от комиссионного вознаграждения кредитору от страховщика, которое существенно увеличивает стоимость страхования для заемщика
- Проведение андеррайтинга на согласованных со страховщиками условиях
- Предоставление СК АИЖК статистических данных, характеризующих портфель ипотечных кредитных договоров Банка
- Возможность уплаты взноса в рассрочку



Открытое акционерное общество «Страховая компания АИЖК»

Спасибо за внимание!

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