



**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.



Страхование возмещение (международный опыт)

Страхование 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

Страхование 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

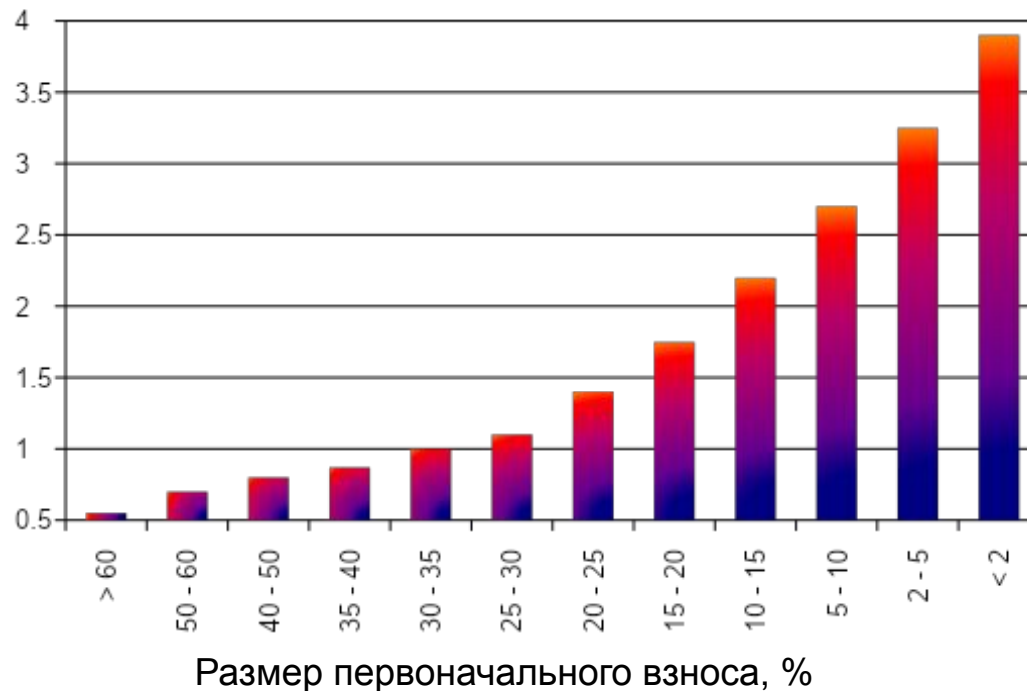
Уникальные характеристики:

- ✓ **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

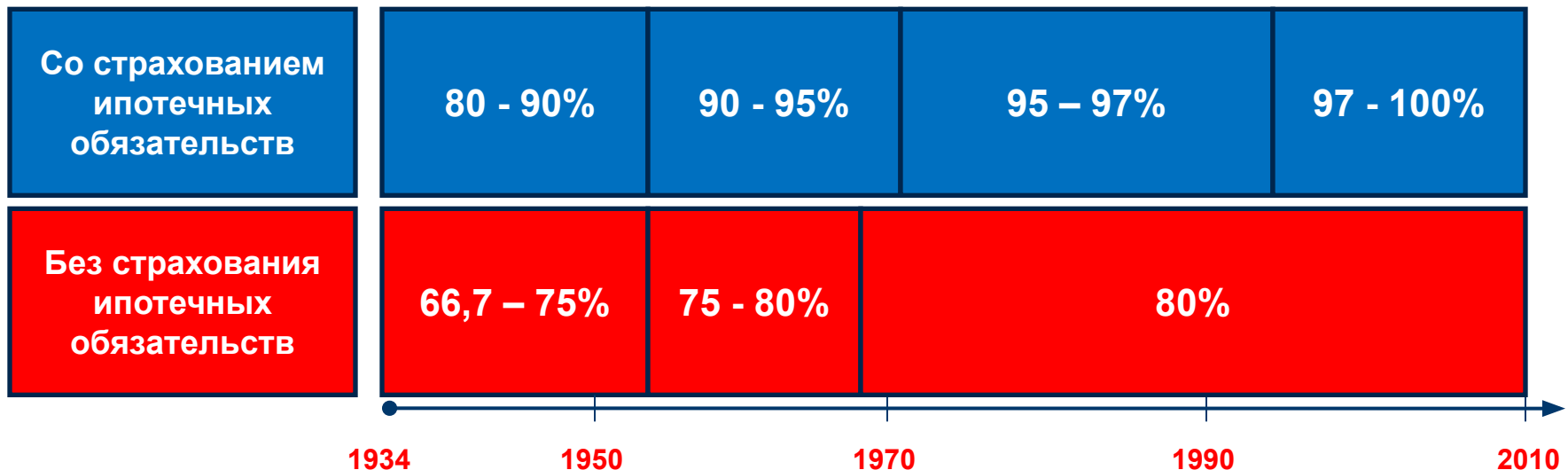


История и мировая практика



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