
Акционерное общество АО «Казахстанский фонд гарантирования ипотечных кредитов»

Ипотечное страхование в Республике Казахстан,
международный опыт



КАЗАХСТАНСКИЙ ФОНД ГАРАНТИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

Ипотечное страхование

Ипотечное страхование (гарантирование ипотечных займов) представляет собой вид страхования, предусматривающий осуществление страховых выплат в размере частичной или полной компенсации ущерба, нанесенного имущественным интересам кредитора в результате неисполнения заемщиком обязательств по договору ипотечного жилищного займа, в случае снижения рыночной стоимости жилья, выступающего залоговым имуществом по ипотечному жилищному займу.

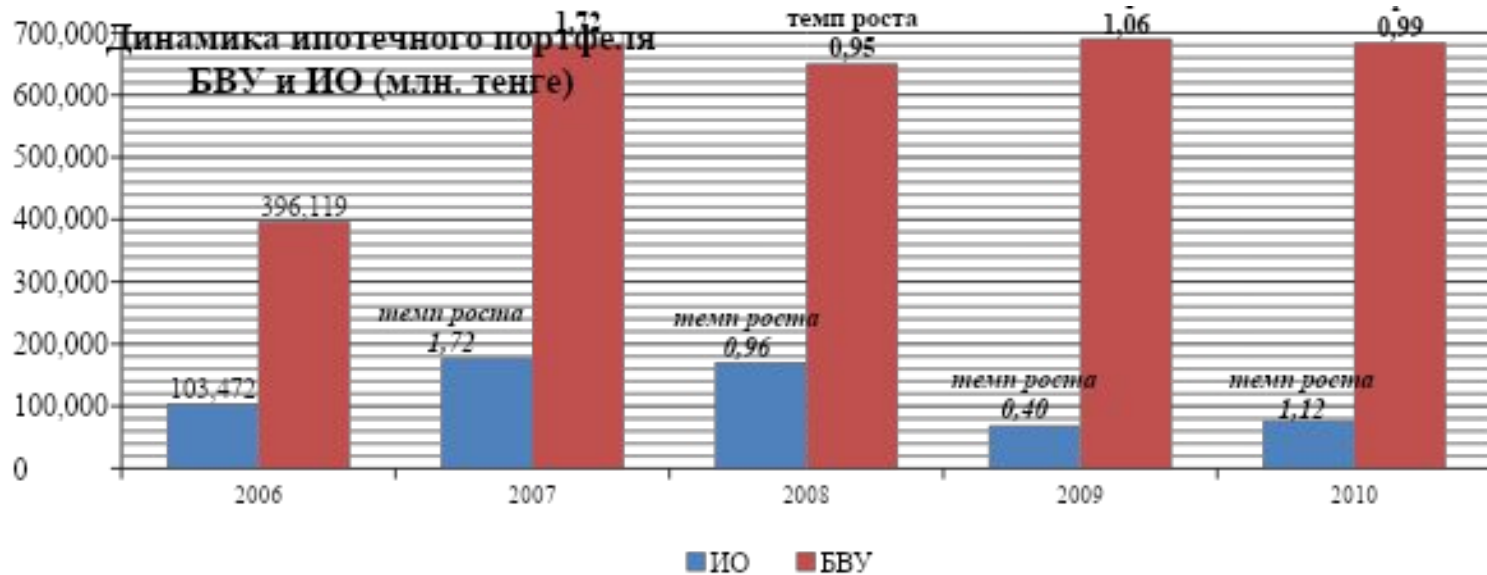
В настоящий момент две страховые компании – АО «СК «Евразия» и АО «Нефтяная страховая компания» имеют лицензию на осуществление деятельности по ипотечному страхованию.

Из 33 потенциальных страховых компаний на территории РК, имеющих лицензии по отрасли «общее страхование», не менее 2-х по уровню достаточности капитала могли бы стать участниками «ипотечного страхования».

Конкурентным продуктом для ипотечного страхования можно считать страхование займа и гражданско-правовой ответственности (ГПО) в части невнесения заемщиком первоначального взноса, недостающего до 30% от стоимости имущества.

По состоянию на 01.01.2011г. по виду «страхование займа» осуществляют деятельность 20 страховых компаний которые застраховали займы на сумму 427 369 тыс.тенге, по ГПО – 29 страховых компаний которые застраховали ответственность на сумму 16 583 067 тыс.тенге.

Развитие ипотечного рынка в Республике Казахстан



Международный опыт ипотечного страхования

США

Американская Федеральная жилищная администрация (ФЖА), создана в 1934 году и осуществляет государственное страхование ипотечных кредитов через фонд взаимного страхования. Деятельность ФЖА направлена на реализацию специальных программ страхования при приобретении жилья определенными категориями граждан, которые не в состоянии внести первоначальный платеж при ипотечном кредитовании.

Ипотечные займы выдаются с первоначальным взносом от 3% на срок до 30 лет. При этом процентная ставка по 15-летним займам колеблется от 3,86% до 5,04%. Средняя ставка составляет 4,05%. По 30-летним займам процентная ставка колеблется от 4,38% до 5,5%. Средняя ставка составляет 4,57%. Максимальная сумма займа колеблется от 281 250 \$ до 729 750 \$ (или от 41 343 750 тенге до 107 273 250 тенге). Размер ставки и максимальная сумма займа зависят от штата Америки.

При ипотеке со сроком 15 лет и меньше платежи по ипотечному страхованию прекращаются при достижении КЗ 89,9%. При сроке свыше 15 лет - прекращаются при достижении КЗ 78%.

Международный опыт ипотечного страхования

Канада

Канадская ипотечная и жилищная корпорация (далее - КИЖК) является национальным жилищным агентством и ведущим поставщиком/ провайдером Канады ипотечного страхования кредитов, ипотечных ценных бумаг, жилищной политики, жилищных программ, исследования жилья.

Первоначально КИЖК принимала на себя риски, осуществляя страхование ипотечных займов с первоначальным взносом 25%. В 1999 году были внесены поправки в законодательство, что позволило страховать ипотечные займы с первоначальным взносом 5%.

КИЖК также были разработаны программы государственной направленности по улучшению жилищных условий коренных жителей Канады.

Целью КИЖК на сегодняшний день по-прежнему остается оказание помощи канадцам в доступности безопасных, качественных домов.

Для получения ипотечного займа, застрахованного КИЖК, заемщику необходимо оплатить страховую премию, которая будет рассчитана при подаче заявления на получение ипотеки.

Страховая премия рассчитывается как процент от суммы займа в зависимости от размера первоначального взноса. Чем выше LTV, тем выше процент страховой премии соответственно.

Международный опыт ипотечного страхования

Россия

ОАО «АИЖК» осуществляет свою деятельность с 1997 года.

Кредиты выдаются с первоначальным взносом не менее 10%. Если первоначальный взнос по кредиту составляет менее 30% от рыночной стоимости жилья, в обязательном порядке должна быть застрахована ответственность заемщика по кредитному договору, что является идентичным с гарантированием ипотечных кредитов.

Процентная ставка варьируется от 10,25% до 12,45%. При увеличении размера первоначального взноса, наличии страховых договоров, а также получателям материнского (семейного) капитала, молодым семьям и владельцам государственных жилищных сертификатов предусмотрены дополнительные вычеты из процентной ставки. Наибольший размер вычета - 0,5% - предоставляется гражданам при условии, что стоимость одного квадратного метра общей площади приобретаемого жилья не превышает норматива, установленного Министерством регионального развития России для данного региона. Если заемщик удовлетворяет сразу нескольким требованиям, положенные ему вычеты из процентной ставки суммируются. Таким образом, общий размер процентной ставки по кредиту может уменьшиться на 1,25%.

В 2010 году принято решение о создании СК «АИЖК» предоставляющей услуги по ипотечному страхованию.

Бенчмарки ключевых показателей ипотечных страховых компаний по состоянию на 01.10.2010 г.

№		АО «КФГИК»	(FHA)	(CMHC)	(BPD)
п/п	Показатели	Казахстан	США	Канада	Литва
1	собственный капитал	19,88	6 317	1 367	16
2	уставный капитал	29,99	6 638	2 367	7
3	прибыль/убыток	-3,68	274	137	2
4	активы	27,94	149 870	40 260	44
5	принятые обязательства	454,50	143 552	38 893	28
6	доля в портфеле	8,80%	7,50%	50,00%	33%
7	ROA	12,63%	0,16%	0,34%	4,40%
8	ROE	16,96%	3,95%	10,05%	13,73%
9	max LTV	90%	100%	95%	95%
10	max. покрытие убытков	100%	100%	100%	100%
11	max срок кредита	20 лет	30 лет	30 лет	25 лет
12	тип премии	ежегодно, единовременно	ежегодно	единовременно	единовременно
13	Финансирование	Государство	Государство и частный капитал	Государство и частный капитал	Государство
14	Тарифы	Ежегодно: от 0,1 до 0,6% Единовременно: от 0,5% до 3%	ежегодно: 1,5% первый год, 0,5% послед. годы; Единовременно: до 5%	1-3,75%	0,68-1,71%

Краткая информация о АО «КФГИК»

АО «КФГИК»

Создан в 2003 году Национальным банком РК для развития ипотечного рынка в Казахстане. Единственный акционер – Министерство финансов Республики Казахстана, 100% акций.

Миссия

Повышение доступности ипотечных кредитов широким слоям населения Республики Казахстан в целях реализации государственной жилищной политики путем разделения кредитных рисков с кредиторами, инвесторами, страховыми организациями.

Действующие программы АО «КФГИК»

В настоящее время АО «КФГИК» оказывает услуги на финансовом рынке как по специальным программам кредитования приоритетных категорий населения в рамках реализации государственных программ жилищного строительства, так и по рыночным программам наших партнеров. Благодаря участию АО «КФГИК» в разделение ипотечных рисков, банковский сектор получает возможность больше выдавать ипотечные займы с доступными для населения условиями (снижается требование к первоначальному взносу, увеличивается срок кредитования, снижаются ставки вознаграждения по займам).

Система гарантирования ипотечных кредитов объединяет 20 участников: 16 банков второго уровня и 4 ипотечных компании.

Краткая информация о продуктах АО «КФГИК»

АО «КФГИК» - участник 2-х предшествующих Государственных программ жилищного строительства на 2005-2007 и 2008-2010 годы. Деятельность АО «КФГИК» направлена с соблюдением государственных интересов в жилищной политике, путем гарантирования ипотечных кредитов в целях повышения их доступности в первую очередь гражданам с низкими и умеренными доходами. А также на снижение первоначального взноса для граждан, имеющих стабильный доход, но не имеющих достаточных накоплений, при реализации совместных программ с кредиторами (инвесторами).

- ❑ **Гарантийное обязательство** - обязательство АО «КФГИК» перед Кредитором, в части возмещения ему Чистых убытков в пределах размера Гарантийного обязательства, понесенных вследствие Дефолта Заемщика по Договору банковского займа, по которому такое обязательство выдано.
- ❑ **АО «КФГИК» осуществляет выдачу Гарантийных обязательств** по утвержденным Моделям гарантирования, которые устанавливают способ определения (расчета) максимального размера Гарантийного обязательства.
- ❑ **Модели гарантийного покрытия:**
 - ✓ 15%, 20% и 30% от суммы ипотечного займа
 - ✓ 40% от суммы требований выплаты Кредитора
 - ✓ 50% и 100% от суммы чистых убытков Кредитора
- ❑ **Тарифы АО «КФГИК»** рассчитаны актуарным способом, оплата услуг по усмотрению кредитора может производиться как заемщиком, так и самим кредитором.
- ❑ **Тип оплаты вознаграждения:**
 - ✓ единовременное возвратное;
 - ✓ единовременное невозвратное;
 - ✓ ежегодное.

Преимущества гарантирования

Для заемщика

- **Снижение размера** первоначального взноса
- **Снижение расходов** по страхованию жизни и ГПО
- **Возможность оплаты** вознаграждения КФГИК **частями** на ежегодной основе
- При **досрочном полном погашении** ипотечного жилищного займа:
 - ✓ **возможность возврата части** уплаченного единовременного возвратного вознаграждения
 - ✓ **прекращение** действия договора об оплате ежегодного вознаграждения **без штрафных санкций**
- При **досрочном частичном погашении** ипотечного жилищного займа
 - ✓ **возможность пересмотра** графика оплаты ежегодного вознаграждения

Для кредитора

- **Улучшение качества обеспечения и снижение размера** формируемых резервов (провизий) по ипотечным жилищным займам с К/З **выше 50%** по классификации АФН РК
- **Улучшение качества активов**, размещенных в ипотечные жилищные займы **для ипотечных организаций**
- **Снижение или полное возмещение чистых убытков**, понесенных вследствие Дефолта заемщика и обращения взыскания на заложенное имущество
- **Возможность досрочного прекращения действия** гарантийного обязательства по достижению текущего К/З - **70% , 50%**
- **Увеличение объемов выдач и снижение текущих убытков** за счет новых объемов качественного портфеля ипотечных кредитов
- **Возможность создания благоприятных условий** ипотечных программ населению

Основные результаты деятельности АО «КФГИК»

Объемы гарантирования на 01.05.2010г

- ❑ **Выдано с начала деятельности** – **28 397** гарантий на сумму займов **93,57** млрд. тенге, в том числе:
 - ✓ по госпрограммам – **26 321** гарантий на сумму **77,57** млрд. тенге;
 - ✓ по рыночным программам партнеров – **2 076** гарантий на сумму **16,00** млрд. тенге.



- ❑ **Действует** - **23 771** гарантий на сумму займов **77,14** млрд. тенге, в том числе:
 - ✓ по госпрограммам – **22 951** гарантий на сумму **69,20** млрд. тенге;
 - ✓ по рыночным программам партнеров – **856** гарантий на сумму **7,94** млрд. тенге.
- ❑ **Сроки действия гарантийных обязательств** варьируются от 3 до 20 лет, основная масса действующих обязательств сконцентрирована на госпрограммах жилищного строительства с применением низких тарифов.
- ❑ **Доля АО «КФГИК»** в совокупном портфеле ипотечных жилищных кредитов банковского сектора страны составляет около **10%**.

АО «Казахстанский фонд гарантирования ипотечных кредитов»

Наши координаты:

г. Алматы, ул. Карасай батыра, 98

тел.: 8 (727) 341-71-02/03/04/05/06

факс: 8 (727) 341-71-07

web-сайт: www.mgf.kz

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!