



Открытое акционерное общество
«Страховая компания АИЖК»

**Страхование ипотечных обязательств
как механизм управления рисками банка
и инструмент повышения
доступности ипотеки**

Сочи, 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**
- 6. Прогноз развития рынка ипотечного кредитования**



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.



Особенности страхования ипотечных обязательств

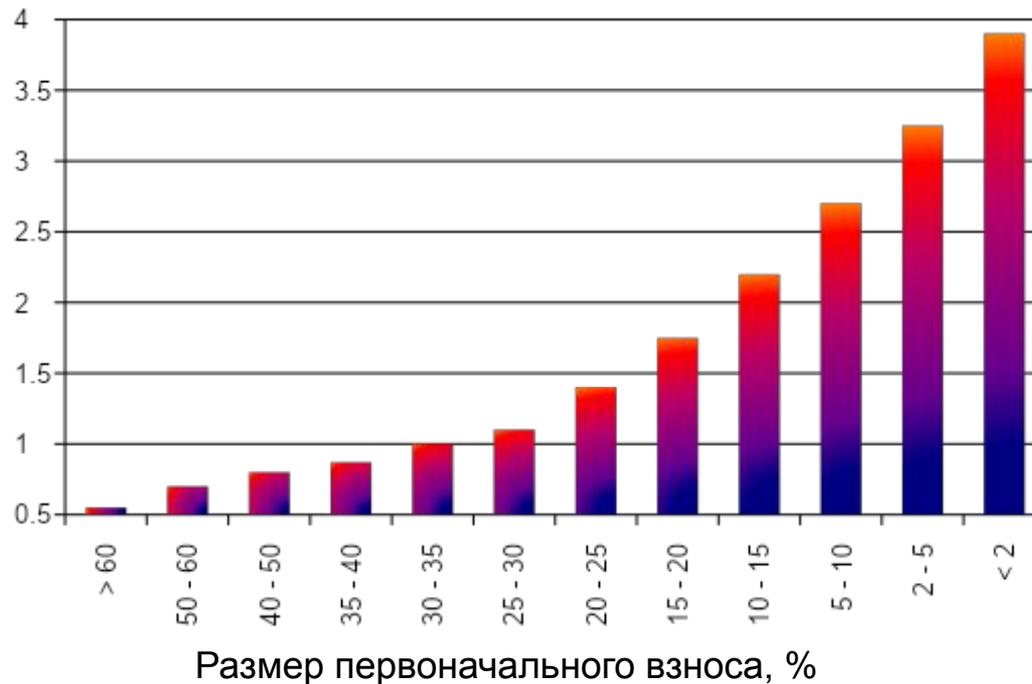
Уникальные характеристики:

- ✓ **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



Двойные стандарты на рынке ипотечного кредитования

В настоящее время **отдельные крупные банки России**, пользующиеся государственной поддержкой, **выдают высоко-рисковые кредиты** с первоначальным взносом 10% без страхования ипотечных обязательств.

Тем самым **разрушается конкурентная среда** в области ипотечного кредитования. Коммерческие банки будут вынуждены игнорировать существенные риски и предлагать аналогичные условия кредитования для сохранения конкурентоспособности.

Как результат - накопление в банковской системе высоких рисков, которые могут привести к финансовым проблемам и за которые будут расплачиваться заемщики и государство.

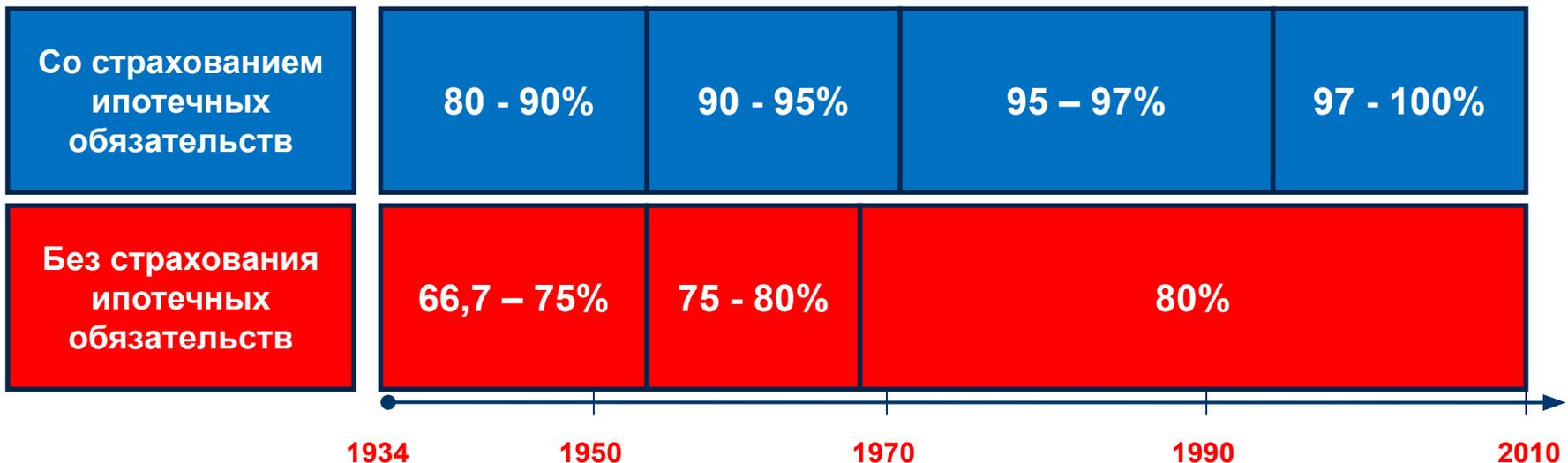


История и мировая практика

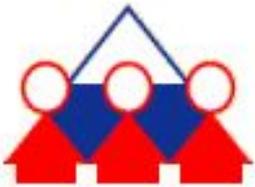


Страхование ипотечных обязательств: история развития

- 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.



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.



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

▣ **Недостаточное экономическое стимулирование спроса на страховой продукт у 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)
- ✓ **Инструкцию Центрального Банка Российской Федерации от 16.01.2004 № 110-и «Об обязательных нормативах банков»** (в части снижения коэффициента риска по кредиту с соотношением основной суммы долга к стоимости недвижимости больше 70%, если по такому кредиту имеется страховое обеспечение в виде страхования ответственности заемщика или страхования предпринимательских рисков кредитора на сумму не менее превышения указанного соотношения значения 70%)



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 снятия ограничений на размер страховой суммы по договору страхования ответственности заемщика; в части порядка уплаты страхового взноса (предусмотреть возможность уплаты страховой премии в рассрочку)

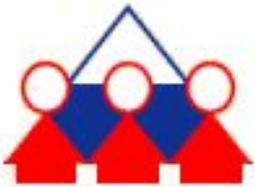
▣ **Отсутствие уверенности у кредитора в возможностях страховых компаний покрывать катастрофические риски**

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)



Страховые продукты СК АИЖК

Действующие продукты СК АИЖК позволяют:

- Страховать ответственность заемщика или предпринимательский риск банка по кредитам, отвечающим следующим требованиям:
- ✓ право собственности на предмет ипотеки зарегистрировано
- ✓ кредит с фиксированной ставкой
- ✓ срок страхования равен сроку кредитного договора
- ✓ срок страхования связан с достижением ООД порогового значения 70 или 80%
- ✓ первоначальный взнос по кредиту не менее 10%

Страховая выплата включает остаток основного долга, неуплаченные проценты по кредиту и расходы, связанные с обращением взыскания.

Разработка новых продуктов с учетом потребностей банков:

- Страхование ипотечных обязательств по кредитам на приобретение недвижимости с незарегистрированным правом собственности (новостройка)
- Страхование ипотечных обязательств по кредитам с плавающей/комбинированной ставкой
- Страхование ипотечных обязательств по кредитам с первоначальным взносом менее 10%



Роль СК АИЖК на рынке страхования ипотечных обязательств



Дальнейшее развитие страхования ипотечных обязательств

Согласно перечню поручений Президента Российской Федерации от 24 июля 2009 года № Пр-1890 по итогам заседания Совета при Президенте Российской Федерации по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике:

«... разработать совместно с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, с участием Центрального банка Российской Федерации и утвердить комплекс мер по развитию ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации на период до 2011 года, обратив особое внимание:

*на повышение доступности ипотеки для граждан **путем развития ипотечного страхования ...»***



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



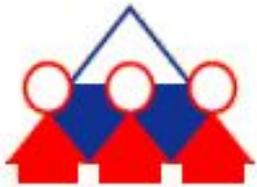
Необходимые условия для снижения тарифов

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



Прогноз развития рынка ипотечного кредитования



Прогнозы развития ипотечного рынка



Прогнозируется существенный рост объемов, в том числе, за счет страхования ипотечных обязательств. Согласно данным АИЖК, в 2006 – 2008 годах доля кредитов с первоначальным взносом меньше 30%



Открытое акционерное общество «Страховая компания АИЖК»

Спасибо за внимание!

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