Ипотечное страхование: инновация на российском рынке. Международный опыт

Москва, 2011 год

АИЖК
страховая компания

Оглавление

1. Итоги развития ипотечного страхования в России
2. Какие кредиты и почему надо страховать
3. Преимущества ипотечного страхования для кредитора
4. Международный опыт и рекомендации Совета по финансовой стабильности

Ипотечное страхование

Ипотечное страхование призвано обеспечить дополнительную гибкость финансирования для кредиторов и потребителей.
Эффективное использование страхового покрытия в сочетании с требованиями к К/З может помочь в реализации жилищных целей и удовлетворении прочих потребностей рынка*

* Совет по финансовой стабильности. Тематический обзор практик андеррайтинга и выдачи ипотечных кредитов

В России ипотечное страхование реализуется через:

- ✓ **Страхование ответственности заемщика**
- ✓ **Страхование рисков кредиторов /заимодавцев**

АИЖК страховая компания

Развитие ипотечного страхования в России

Текущее (на начало сентября 2011 г.) состояние рынка ипотечного кредитования со сниженным первоначальным взносом и страхованием ответственности заемщика.

Банки, работающие по стандартам АИЖК: 65 банков выдают кредиты с низким первоначальным взносом и ипотечным страхованием.

Банки, работающие по собственным стандартам: Банк ВТБ24, Собинбанк, Фора-банк, Номос-банк, Банк Уралсиб.

Договоры ипотечного страхования могут заключаться **24 страховыми компаниями в 67 регионах Российской Федерации**

Банки, выдающие кредиты с ипотечным страхованием:

На 31.12.2010

✓ **33 банка**, работающих по стандартам АИЖК

✓**1 банк**, работающий по собственным стандартам

На 31.08.2011

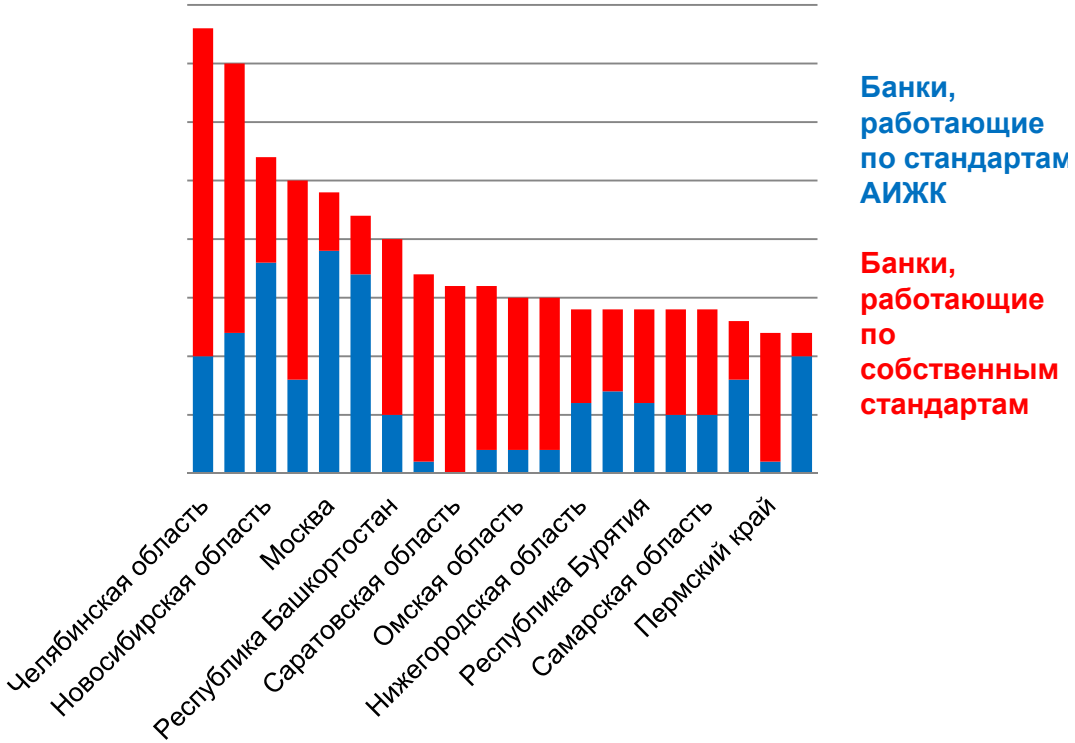
✓**65 банков**, работающих по стандартам АИЖК

✓**5 банков**, работающих по собственным стандартам

АИЖК страховая компания

Развитие ипотечного страхования в России

Top 20 регионов РФ по количеству заключенных договоров ипотечного страхования, шт.



Первыми кредиты с ипотечным страхованием выдали банки:

ВТБ-24

Наратбанк

Русский ипотечный банк

Банк Хлынов

НДБ-Банк

Примсоцбанк

Банки, работающие по стандартам АИЖК – лидеры по выдаче кредитов с ипотечным страхованием:

ВТБ-24

Банк «ПЕРЕСВЕТ»

Примсоцбанк

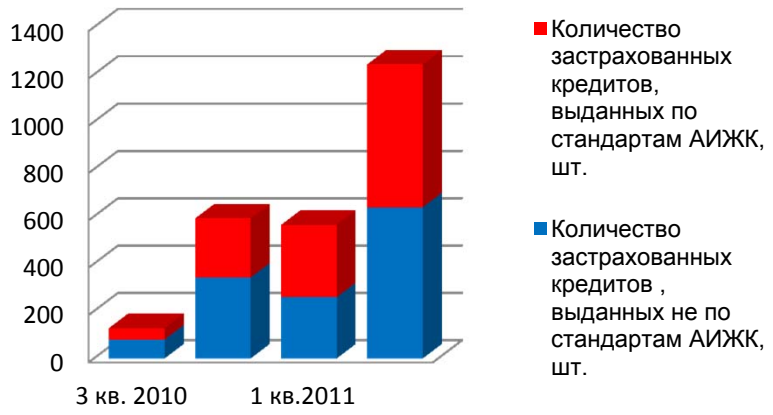
Восточный экспресс банк

АБ Финанс

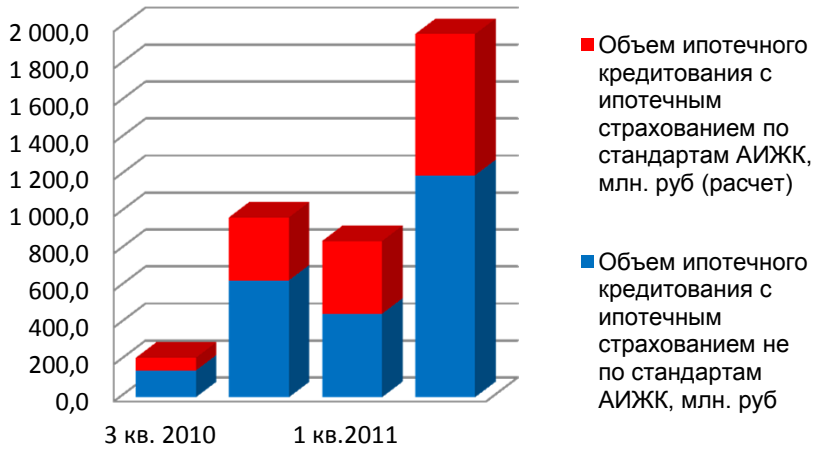
АИЖК страховая компания

Динамика развития рынка ипотечного страхования в России

Динамика изменения количества договоров ипотечного страхования в РФ



Объем выданных ипотечных кредитов с ипотечным страхованием, млн. руб.

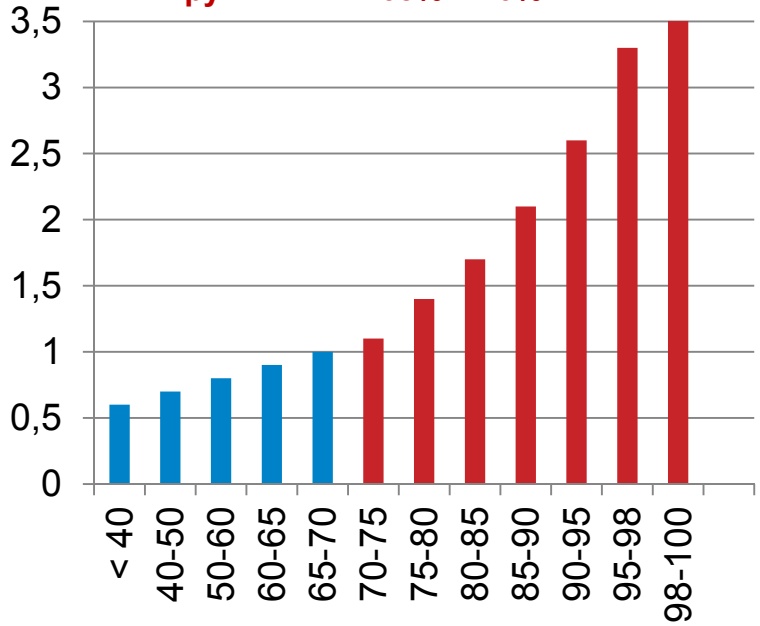


Количество выданных кредитов со страхованием ответственности заемщика	
За 3 и 4 квартал 2010 года –	За 1 и 2 квартал 2011 года –
721 кредит на сумму **1187** млн руб	**1808** кредитов на сумму **2808** млн руб

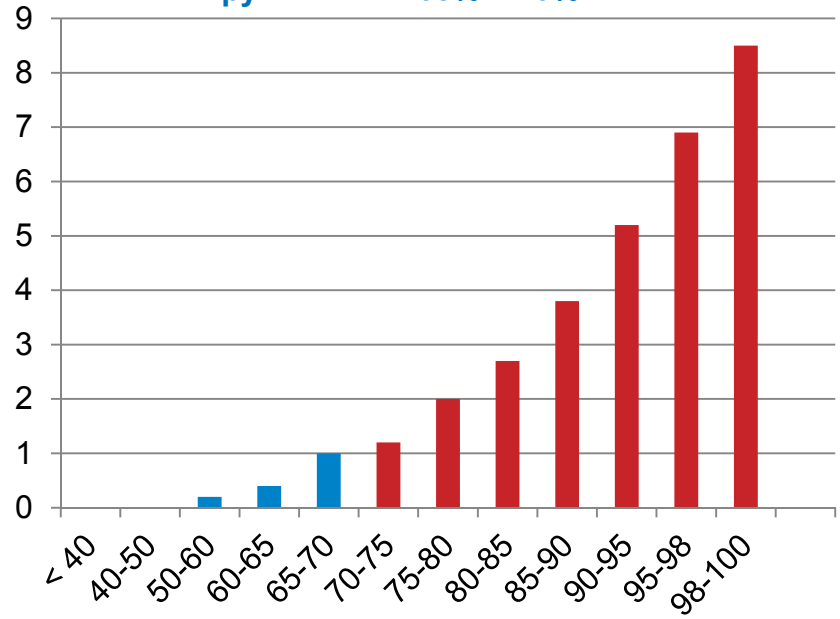
АИЖК страховая компания

Кредиты, подлежащие страхованию

Вероятность дефолта относительно вероятности для группы LTV “65% – 70%”



Ожидаемые потери относительно потерь для группы LTV “65% – 70%”



Среднее значение по 6 странам в соотношении с LTV 65.01 - 70% - Австралия, Германия, Голландия, Испания, Британия 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

АИЖК страховая компания

Что такое ипотечное страхование/гарантии?

ИС защищает ипотечных кредиторов и инвесторов от убытков, возникающих при невыполнении заемщиком обязательств. Убытки возникают в случае если ликвидационная стоимость залога, обеспечивающего ипотечный кредит, недостаточна для полного покрытия задолженности заемщика (World Bank)

Страхуются кредиты с небольшими первоначальным взносом (< 30%), помогая повысить число собственников жилья

Часть кредитного риска передается надежному страховщику

Цель – повышение доступности ипотечного кредитования при одновременном сохранении качества ипотечных активов

АИЖК страховая компания

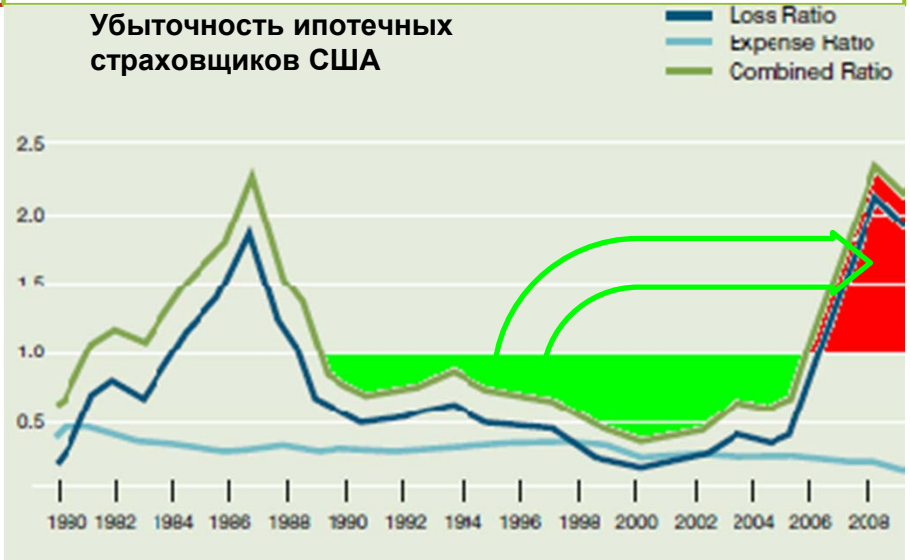
Диверсификация катастрофического риска на ипотечном рынке

БАНК	СТРАХОВЩИК
• Ограниченность инструментов диверсификации риска во времени : в благоприятные годы не формируются резервы для покрытия убытков в периоды кризиса • Как следствие – возможны сложности с соблюдением нормативов, поддержанием требуемого уровня ликвидности и необходимость дополнительного капитала в период экономического кризиса	• В соответствии с мировой практикой и нормативными требованиями формируется стабилизационный резерв (резерв непредвиденных убытков или катастроф) – специальный фонд для выплат в годы кризиса за счет прибыли, отложенной в благоприятные годы • Как следствие – создается запас ликвидности и капитала на случай экономического кризиса

ПРЕИМУЩЕСТВА ИПОТЕЧНОГО СТРАХОВАНИЯ

Диверсификация рисков во времени
стабилизационный резерв переносит положительный результат от страхования на покрытие будущих убытков

Перестрахование
распределение рисков по страховой отрасли путем перестрахования (в том числе вне России)



АИЖК страховая компания

СООТНОШЕНИЕ РИСК К КАПИТАЛУ ИПОТЕЧНЫХ СТРАХОВЩИКОВ США

Данные организации Mortgage Insurance Companies of America (MICA):

Суммарные данные о страховых суммах * и капитал участников ассоциации в тыс. USD				
	2006	2007	2008	2009
Primary Risk In Force / Страховые суммы по отдельным застрахованным кредитам	$ 174 506 674	$ 216 981 987	$ 219 015 800	$ 200 719 886
Pool Risk In Force / Страховые суммы по застрахованным пулам ипотечных кредитов	$ 11 813 209	$ 11 421 159	$ 8 713 900	$ 7 663 938
Total Risk In Force / Всего	**$ 186 321 889**	**$ 228 403 146**	**$ 227 729 700**	**$ 208 385 833**
Policyholders Surplus / Собственный капитал	$ 4 452 265	$ 3 661 312	$ 4 848 589	$ 5 647 037
Contingency Reserve / Стабилизационный резерв	$ 16 881 916	$ 13 478 152	$ 7 127 809	$ 2 781 905
Total Capital / Всего капитал	**$ 21 334 181**	**$ 17 139 464**	**$ 11 976 399**	**$ 8 428 941**
Risk-to-Capital Ratio / Отношение страховых сумм к капиталу **	**8.02**	**11.87**	**15.59**	**18.55**

* объем ответственности по действующим договорам страхования
** за исключением состоявшихся дефолтов и сумм, переданных в перестрахование

АИЖК страховая компания

Преимущества ипотечного страхования для кредитора

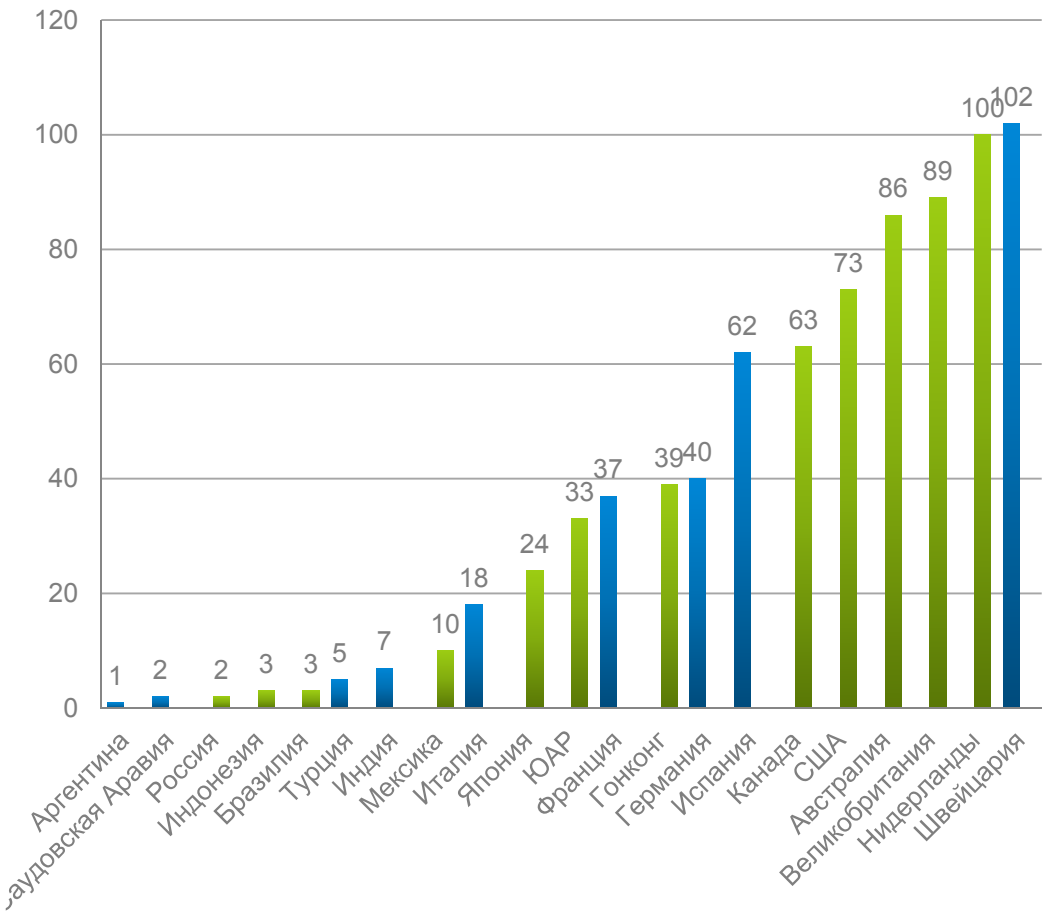
Кредитор может использовать ИС для достижения следующих целей:

1. Покрытие реальных убытков по высокорисковым кредитам (с высоким LTV)
2. Экономические преимущества с точки зрения требований к капиталу под риском (Базель 2)
3. Улучшение качества и структуры сделок секьюритизации (снижение стоимости, снижение требований к кредитному усилению (credit enhancement)
4. Снижение резервов под обесценение активов в МСФО
5. Доступ к ресурсам страховщика в части андеррайтинга, внедрения и развития продуктов

АИЖК страховая компания

ИПОТЕЧНЫЕ РЫНКИ ПОСЛЕ КРИЗИСА

Диаграмма: Непогашенный жилищный ипотечный долг (% от ВВП)



Все страны, входящие в СФС*
(Совет по финансовой стабильности), которые имеют большие ипотечные рынки, определяемые как рынки, на которых размер непогашенного жилищного ипотечного долга превышает 60% ВВП, сообщили о проблемах на своем ипотечном рынке.

- **есть ипотечное страхование**
- **нет ипотечного страхования**

АИЖК страховая компания

Совет по финансовой стабильности (*Financial Stability Board*)

Совет по финансовой стабильности (англ. *Financial Stability Board*) — международная организация, созданная странами Большой индустриальной двадцатки на Лондонском саммите в апреле 2009 года. Создан на базе Форума финансовой стабильности, существовавшего с 1999 года.

Совет по финансовой стабильности был создан для **мониторинга и координации** работы финансовых органов на международном уровне, развития и поощрения максимально эффективного финансового регулирования и надзора.

В состав Совета входят представители стран-участниц:

- ✓ Министерств финансов
- ✓ Центральных банков
- ✓ Надзорных органов

Страны

- ✓ Аргентина
- ✓ Австралия
- ✓ Бразилия
- ✓ Великобритания
- ✓ Германия
- ✓ Гонконг
- ✓ Индия
- ✓ Индонезия
- ✓ Испания
- ✓ Италия
- ✓ Канада
- ✓ Китай
- ✓ Корея
- ✓ Мексика
- ✓ Нидерланды
- ✓ Россия
- ✓ Турция
- ✓ Саудовская Аравия
- ✓ Сингапур
- ✓ США
- ✓ Франция
- ✓ Швейцария
- ✓ ЮАР
- ✓ Япония

Организации

Международные организации

- ✓ Банк международных расчётов
- ✓ Европейский центральный банк
- ✓ Европейская комиссия
- ✓ Международный валютный фонд
- ✓ Организация экономического сотрудничества и развития
- ✓ Всемирный банк

АИЖК страховая компания

Участники СФС со стороны Российской федерации: Центральный банк Российской Федерации, Федеральная служба по финансовым рынкам, Министерство финансов Российской Федерации

Принципы использования ипотечного страхования в международной практике

Совет по финансовой стабильности провел исследование ипотечных рынков среди стран-участниц.

По материалам исследования 17 марта 2011 года был опубликован «Доклад о разработке системы принципов качественного андеррайтинга ипотечных кредитов».

Один из разделов доклада посвящен принципам использования ипотечного страхования

- ✓ Сочетание страхового и банковского андеррайтинга
- ✓ Установленного регулятором требования к резервированию значительных объемов средств по кредитам с К/З выше 70%, выданным без страховки
- ✓ Повышенные требования к страховым компаниям, занимающимся ипотечным страхованием, связанные с катастрофичностью рисков при ипотечном страховании. Особый надзор за деятельностью компаний, занимающихся ипотечным страхованием, со стороны регулирующих органов.
- ✓ Государственная поддержка ипотечного страхования:
  - страховые компании с государственным участием,
  - законодательно закрепленная система лимитов и ограничений для выдачи высокорисковых кредитов.

* Без гарантий со стороны государства по обязательствам страховщика ипотечное страхование является инструментом для решения локальных проблем и купирования незначительных кризисных явлений в отдельно взятых регионах.

Процентные ставки по застрахованных кредитам в целом релевантны ставкам по кредитам с К/З от 70% и ниже.

АИЖК страховая компания

Страны с развитой системой ипотечного страхования

Самое широкое использование ипотечное страхование получило в Канаде, США, Австралии, Нидерландах, Гонконге, Индонезии и Японии.

Механизмы стимулирования ипотечного страхования

! Ипотечное страхование стимулируется через дифференциацию веса риска на капитал во всех странах с развитым ипотечным страхованием, таких как Австралия, Канада, Франция, Мексика, Испания и Великобритания

! Ипотечное страхование является обязательным для кредитов с высоким показателем К/З в Канаде, Гонконге и Индонезии.
В США, только для компаний Fannie Mae, Freddie Mac и GSE требуется ипотечное страхование по кредитам, значение К/З которых превышает 80%.

! В Канаде, Гонконге, Индонезии, Мексике и США существуют государственные страховые компании, играющие ведущую роль на рынке ипотечного страхования.

АИЖК страховая компания

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Открытое акционерное общество
«Страховая компания АИЖК»

117418, Россия, г. Москва,
ул. Новочеремушкинская, д.69

Телефон: +7 (495) 775-4740, факс: 775-4741
www.insurahml.ru

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

АИЖК
страховая компания