

Депутаты предлагают ввести страхование риска недостаточности средств при продаже предмета залога в результате дефолта заемщика ипотеки. Обещают, что это снизит процентную ставку по ипотеке, а страховщикам достанутся дополнительные 1 млрд руб. сборов. Впрочем, банки пока без восторга относятся к такому предложению, отмечая, что способы минимизировать риски у них уже есть.

В добровольном порядке

В конце июня депутаты во главе с председателем думского комитета по финансовому рынку Натальей Бурькиной внесли в Госдуму поправки в ст. 31 и 61 закона об ипотеке, которые вводят понятие «ипотечное страхование». Согласно документу, заемщик на этапе выдачи кредита может застраховать ответственность на тот случай, если он по каким-то причинам не вернет кредит, а денег, вырученных от реализации заложенного имущества, не хватит. А у кредитора, в свою очередь, появляется возможность заключить договор страхования в любой момент времени на случай дефолта заемщика и недостаточной стоимости имущества, заложенного для погашения долга.

Подобный вид страхования есть и сейчас, но этот сектор рынка чрезвычайно мал: по оценке главы СК АИЖК Андрея Языкова, сборы здесь составляют около 200–250 млн руб. в год. В депутатском проекте для заемщика прописаны предельные размеры страховой суммы: минимум – 10%, максимум – 50% ипотечного кредита. Нижняя планка была введена с целью защиты от псевдострахования: известна практика, когда банки обязывали заемщиков гарантировать свою ответственность на незначительные суммы в 2–3% кредита, что делало эту страховку недостаточной. При этом со страховщика банк требовал комиссионные, фактически оплачиваемые заемщиком. Максимальная же граница в 50% суммы кредита определяется точкой безубыточности банка (отношение суммы кредита к размеру залога), которую агентство Moody's для российской ипотеки оценило на уровне 60–62%.

«Предлагаемые поправки позволят расширить возможности страхования в рамках ипотеки. В первую очередь и заемщик, и кредитор могут существенно снизить свои риски в случае недостаточности стоимости заложенного имущества, – рассказывает замгендиректора «ВТБ Страхования» Михаил Моторин. – Сейчас подобное страхование – фактически нишевое направление, пока не получившее серьезного развития на рынке, но обладающее достаточным потенциалом. Объемы по классическому страхованию при ипотечном кредитовании на порядок выше, и новые направления способны как

расширить продуктовое предложение банков и страховщиков, так и снизить риски всех сторон в ипотечной сделке».

«Эти изменения в законодательство нужны, хуже от них точно не будет. Но спорным шагом является законодательное установление минимальной страховой суммы. Разговоры же о том, что применение этих норм на практике приведет к снижению ставок по ипотеке, так и останутся разговорами, – полагает зампред правления Транскапиталбанка Евгений Ивановский. – Поправки – в интересах заемщиков с небольшим первоначальным взносом. Эти нововведения могут быть особенно актуальны для заемщиков в Москве, при больших суммах кредитов. Страхование риска недостаточности средств интереснее даже не для заемщиков, а для банкиров. Ведь ипотека не самый простой вид кредитного продукта».

Отметим, что декабрьская версия законопроекта предлагала ввести для высокорисковых ипотечных кредитов (с низким первоначальным взносом) обязательное страхование, но потом эта норма из документа была исключена, в итоге во всех случаях договор страхования заключается только в добровольном порядке.

Ипотечная математика

Как говорит Андрей Языков, входивший в состав экспертов при разработке проекта, в 40–60% случаев дефолта и продажи заложенного имущества у заемщика остается необеспеченный долг в размере от 20% до 40% суммы кредита. Эту проблему и призвано решить страхование риска недостаточности средств. Кроме того, по мнению СК АИЖК, для заемщика этот страховой полис будет привлекателен, поскольку поможет снизить ставку по ипотеке. Согласно расчетам компании, выгода для заемщика от снижения ставки составит около 6% с каждого ежемесячного платежа, то есть расходы на страхование компенсируются за 1,5–2,5 года (для расчета использован условный кредит 1,6 млн руб. на 17 лет).

Целесообразность заключения договора страхования для кредитора в СК АИЖК видят в том, что по своей экономической сущности ипотечное страхование покрывает его «неожидаемые» убытки, то есть является альтернативным инструментом поддержания достаточности капитала кредитора. Как отмечают в компании, при расширении страхового покрытия по договору ипотечного страхования могут быть снижены и ожидаемые убытки кредитора, что может быть отражено в расчете обязательных

резервов или резервов по МСФО.

«Такой инструмент имеет право на существование, но, разумеется, для банков в данном случае является благом то, что он не является обязательным, – говорит старший вице-президент, директор департамента ипотечного кредитования ВТБ24 Андрей Осипов. – Если банк хочет брать риск на себя – это дело банка. Рынок сам способен отрегулировать свои риски». По его словам, подобное страхование применяется для снижения рисков некорректной оценки либо резкого изменения стоимости предмета залога. «Но наш банк, например, самостоятельно заказывает отчеты об оценке, – добавляет Андрей Осипов. – После кризиса не было ни одного случая, чтобы мы сильно ошиблись с оценкой, кроме того, среднее отношение суммы кредита к стоимости залога по выдаваемым нами кредитам составляет 60%, поэтому применение этого инструмента не является для нас критичным. При этом мы пользуемся данным инструментом в случаях выдачи кредитов с низким первоначальным взносом».

Пока в России в силу особенностей законодательства страхование ипотеки как формы кредитного риска реализуется двумя путями – через страхование гражданской ответственности заемщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору, которое регулируется законом об ипотеке, а также через страхование финансовых рисков кредитора. В обоих случаях финансовое бремя ложится на заемщика: в первом он платит премию страховщику, во втором ее вносит кредитор, но возмещение все равно впоследствии взимается с заемщика или из прибыли банка, который, в свою очередь, может снизить требования к нормативу достаточности собственных средств.

В настоящее время по договорам комплексного ипотечного страхования защите подлежат имущество, титул (право собственности на приобретаемое жилье), риск нетрудоспособности заемщика. «Эксперт РА» включает в ипотечное страхование помимо перечисленных риск наступления ответственности за непогашение кредита. Агентство включает в пятерку лидеров рынка ипотечного страхования Страховой дом «ВСК», «ВТБ Страхование», СГ «АльфаСтрахование», группу «СОГАЗ», «РЕСО-Гарантию» и оценивает объем годовой премии в этом сегменте в 13,5 млрд руб. В Европе, согласно стандартам Solvency II, ипотечным страхованием (mortgage insurance) называется страхование именно кредитного риска – оно никак не связано с комплексным ипотечным страхованием.

Без поддержки

Принятие поправок, по словам Михаила Моторина, увеличит оборот в соответствующем сегменте и позволит реализовывать ипотечные кредиты с меньшими рисками для кредитора и заемщика. По оценкам СК АИЖК, через три года объем премии по новому виду страхования может достичь 1 млрд руб. Однако, по словам управляющего директора по ипотечному страхованию СОГАЗа Дмитрия Иванникова, в России страхование ответственности заемщика за невозврат кредита и страхование финрисков кредитора до сих пор не были широко распространены, «а значит, не существует необходимой для расчета тарифов статистики убыточности, и поэтому не до конца ясен объем этого рынка». Андрей Языков говорит, что среди кредиторов надлежащим объемом статистики в нашей стране обладают лишь Сбербанк, ВТБ24, АИЖК и «ДельтаКредит». «Только «ВТБ Страхование» и СК АИЖК имеют доступ к подобным данным, позволяющим рассчитать достоверный тариф», – добавляет он.

Так или иначе, идея развития этого страхования восторга у страхового лобби не вызвала. В середине августа президент Всероссийского союза страховщиков (ВСС) Игорь Юргенс направил замглавы администрации президента РФ Александру Абелину письмо, в котором утверждал, что такое страхование «временно решит отдельные проблемы неисполнения кредитных обязательств», однако повлечет массовое неисполнение обязательств по ипотеке.

«Данные поправки, на наш взгляд, важны в первую очередь для части страхового сообщества, участвующей в системе так называемого страхования ипотечных обязательств, идеологом и основным перестраховщиком которой является СК АИЖК, – говорит директор Центра страхования ипотечных и банковских рисков СК «Альянс» Арсен Широян. – В целом же поправки в законодательство, выработанные и предложенные к рассмотрению, не нашли поддержки у большей части страхового сообщества, о чем было сообщено в письме президента ВСС».

Однако не все страховщики готовы согласиться с этим. «Изменения в закон об ипотечном страховании интересны, – полагает вице-президент по работе с посредниками группы «Ренессанс Страхование» Огульджан Худайберенова. – В этом случае банки смогут более качественно оценивать стоимость своих рисков, предлагать клиентам выгодные комплексные решения. И тогда введение ограничений по размеру страховой суммы будет выглядеть очень уместно».

17 сентября участники дискуссии провели круглый стол, на котором присутствовали

первый замглавы службы Банка России по финансовым рынкам (СБРФР) Владимир Чистюхин и замглавы СБРФР Игорь Жук. «Обсуждение носило конструктивный характер, но оставило ряд незавершенных вопросов. Самым существенным является «катастрофичность данного вида страхования», – говорит Андрей Языков. По его словам, «несмотря на то что СК АИЖК представляет перестраховочные емкости и обладает значительным уставным капиталом, коллеги выразили неуверенность, что компания сможет удержать все риски в период кризиса». Представителям АИЖК было поручено проработать в рамках специальной рабочей группы меры по обеспечению надлежащей устойчивости нового рынка.

В начале сентября правительство поддержало законопроект, сформулировав лишь некоторые технические замечания. Таким образом, 11 октября он будет рассматриваться Госдумой в первом чтении практически без изменений.

Источник: [Коммерсантъ-Деньги](#), № 39, 07.10.13

Автор: Григорьева Е.