

Сегодня можно говорить о восстановлении ипотеки после кризиса 2008 года: к началу 2012 года объем кредитования превзошел докризисные показатели, а по его итогам эксперты ожидают рекордного объема выданных кредитов – до 1 трлн рублей.

Вместе с тем, общемировая финансовая нестабильность и уроки кризиса во многом изменили политику банков: требования к заемщикам стали более жесткими, сократилось число программ с минимальным первоначальным взносом. В этих условиях одним из наиболее эффективных инструментов, позволяющих повысить доступность ипотечных кредитов для населения без ущерба для стабильности общей ипотечной системы, является страхование ответственности заемщика.

Суть этого вида страхования в том, чтобы покрыть возможные убытки кредитора, возникающие в случае дефолта заемщика. То есть, другими словами, когда заемщик по той или иной причине перестает выплачивать кредит, банк реализует залоговую недвижимость. При этом, если недвижимость будет продана по более низкой цене, чем ее первоначальная цена в момент заключения кредитного договора, вырученных средств может оказаться недостаточно для покрытия накопленной заемщиком задолженности. В этом случае банк обращается к заемщику с претензией о погашении недостающей суммы. При наличии полиса по страхованию ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств по кредитному договору эту сумму, недостающую для закрытия задолженности после продажи квартиры, погашает страховщик. Таким образом, банк минимизирует свои риски, получая гарантию возврата выданного кредита в полном объеме.

Страхование ответственности заемщика необходимо для кредитов с низким размером первоначального взноса – от 10% до 30% от стоимости недвижимости, оно выступает в этом случае в качестве дополнительного обеспечения. Именно эта категория займов считается для банков наиболее высокорисковой: согласно и российскому, и международному опыту, для кредитора вероятность потерь при таких условиях возрастает в несколько раз. Переложив часть рисков на страховую компанию, банк получает возможность снизить требования к размеру первоначального взноса, не повышая при этом процентную ставку и вместе с тем не ухудшая качества своего кредитного портфеля.

Следует отметить, что по данному виду страхования покрываются и собственно кредитные, и рыночные риски, которые носят кумулятивный, макроэкономический характер, то есть напрямую зависят от экономики страны. В случае кризиса многие заемщики оказываются в ситуации, когда они теряют возможность выплачивать кредит за квартиру. Одновременно купленное жилье резко дешевеет, и его цена оказывается ниже суммы взятого кредита. Банки также не могут реализовать квартиру по стоимости, которой хватило бы для закрытия задолженности заемщика. В этот период страховая компания может столкнуться одновременно с большим числом таких страховых случаев. Поэтому для рисков, носящих макроэкономический характер, необходимо перестрахование, так как иметь в портфеле высокую концентрацию таких обязательств опасно для страховщика, а также нежелательно для самих банков, страхующих такие риски.

Вместе с тем в России наступление подобного риска не исключено даже в периоды относительной экономической стабильности, что обусловлено особенностями процедуры обращения взыскания на заложенное имущество. В среднем этот процесс занимает около полутора лет, в течение которых на долг продолжают начисляться проценты. При этом при продаже недвижимости к ее первоначальной цене применяется дисконт. Совокупность этих факторов приводит к тому, что сумма, вырученная от реализации объекта залога, может оказаться недостаточной. И в этой ситуации страхование ответственности заемщика либо страхование финансовых рисков самим банком становится гарантией выполнения финансовых обязательств заемщика перед кредитной организацией или напрямую покрытия страховщиком убытков банка, соответственно.

Этот вид страхования направлен прежде всего на защиту интересов кредитующей организации. В то же время для самого заемщика в случае кризисной ситуации снятие обязанности погашения остаточного долга будет иметь не менее важное значение.

Таким образом, неся очевидные преимущества и для заемщиков, и для финансовых организаций, программа страхования ответственности заемщика выполняет свою основную функцию – открывает доступ к приобретению жилья более широкому кругу потребителей и стимулирует развитие устойчивой ипотечной системы. В этом смысле показателен пример развитых экономик: так, в Канаде, которую практически не затронул ипотечный кризис, обязанность страховать ипотеку с первоначальным взносом менее 20% закреплена законодательно.

В российских реалиях значимым аспектом развития системы ипотечного страхования является стоимость страхового полиса. Тариф зависит от страховой суммы и от срока действия договора страхования. Существует два варианта программы страхования: на весь срок действия кредитных обязательств и на период, равный сроку достижения соотношения кредита к сумме залога в 70%. Стоимость страховки может составлять от 1,5% до 10%, что на первый взгляд достаточно значимо. Однако с учетом того, что максимальная страховая сумма определяется в размере не более 20% от стоимости квартиры, страховая премия оказывается посильной для заемщика. В перспективе, по мере распространения и совершенствования системы ипотечного страхования участники финансового рынка будут искать пути снижения тарифов как экономическими методами, так и с помощью законодательных механизмов.

Об актуальности и востребованности страхования ответственности заемщика уже позволяют судить показатели работы системы. По данным СК АИЖК, в первом полугодии 2012 года число выданных ипотечных кредитов с низким первоначальным взносом и страхованием ответственности заемщика в два раза превысило уровень 2011 года и составило почти 4 тыс. шт. на сумму 6,6 млрд рублей.

Отмечу, что в 2012 году на российском страховом рынке был запущен еще один вид страхования, который покрывает риски кредитора при выдаче кредита с минимальным первоначальным взносом: страхование финансовых рисков кредитора. В отличие от страхования ответственности заемщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по кредитному договору, где страхователем является заемщик, во втором случае страхователем выступает сам банк, который страхует свои риски. Два этих направления открывают перспективные поля работы для страховых компаний и вместе с тем становятся инструментом развития и стабилизации российского рынка ипотечного кредитования.

Источник: [Российская бизнес-газета](#) , № 46, 04.12.12

Автор: Ирина Карнаева, директор департамента страхования имущества физических лиц компании «АльфаСтрахование»