

Ипотечное страхование появилось в нашей стране после экономического кризиса 2008–2009 гг. В это время банки в России повысили требования к размеру первоначального взноса и процентные ставки по ипотечным кредитам, что сделало ипотеку недоступной для большинства граждан. Поэтому 1 июля 2009 г. при обсуждении приоритетных национальных проектов президент РФ поручил правительству разработать и реализовать все возможные механизмы для повышения доступности ипотеки для граждан, в том числе с помощью развития ипотечного страхования. В результате была разработана программа ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» по развитию ипотечного страхования и в начале

2010 г

. создана дочерняя страховая компания ОАО «СК АИЖК», которая в качестве института развития выполняет задачу формирования и развития рынка ипотечного страхования и предоставляет перестраховочную защиту частным страховым компаниям, заключаящим договоры ипотечного страхования.

Ипотечное страхование – при его широком использовании – решает важнейшие задачи по поддержанию социальной и финансовой стабильности на рынке ипотеки. Их условно можно разделить на два блока, которые тесно взаимосвязаны.

Первый блок – повышение доступности ипотеки. При помощи ипотечного страхования доступность ипотеки повышается – кредиторы могут снизить первоначальный взнос, не повышая процентную ставку по кредиту, поскольку риск невозврата кредита будет застрахован. Ипотечное страхование (страхование ответственности заемщика и страхование финансовых рисков кредитора) требуется банками в том случае, если заемщик берет кредит с низким первоначальным взносом (от 10%). Такие кредиты нужны заемщикам, приобретающим первое жилье, как правило, молодым людям, не накопившим достаточной суммы на большой первоначальный взнос, но имеющим стабильный доход. Благодаря снижению первоначального взноса увеличивается количество семей, которые могут взять ипотечный кредит без больших накоплений и быстрее приобрести собственное жилье. Это и молодые семьи, у которых нет поддержки родителей, и определенные социальные категории, такие как молодые учителя, врачи, работники бюджетных организаций, и т.д.

Второй блок – защита. Ипотечное страхование позволяет снять складывающийся

конфликт между кредитором и заемщиком в случае дефолта последнего – кредитор не намерен прощать остаток долга заемщика, который очень часто значителен и остается после обращения взыскания на заложенную недвижимость, а заемщик, в свою очередь, не в состоянии погасить этот долг в силу его большого размера. Ситуация тупиковая. Попытки решить эту проблему через механизм «прощения долга», к сожалению, не сработали – значительная часть кредиторов нашла способ, как обойти эту норму, но и взыскиваемость этих долгов очень незначительная.

Прошедший кризис показал, что потеря работы – а вместе с ней и возможности платить по кредиту – во время экономического кризиса или спада может приобрести массовый характер. Так, по данным исследования «Безработица в странах G20», проведенного аналитиками Международной ассоциации независимых аудиторских и бухгалтерских компаний, прирост безработицы в сентябре 2009 г. по сравнению с сентябрем 2007 г. в развитых странах составил 30–40%, а в США безработица выросла больше чем в 2 раза.

Лишившийся жилья заемщик кредита с небольшим первоначальным взносом обычно еще остается должным банку, что создает большой негативный настрой среди пользователей ипотечных кредитов и подрывает авторитет ипотеки. В сегодняшней ситуации мы наблюдаем высокие ставки по ипотеке, неотлаженную и затянутую процедуру обращения взыскания, которая может длиться до полутора-двух лет. Заложённая недвижимость сейчас выставляется на торги по цене 80% от рыночной стоимости, а если она не продана с торгов, недвижимость принимается на баланс банка с дополнительным дисконтом 25%. А в условиях кризиса рыночная стоимость недвижимости может еще и существенно снизиться. В результате возможна ситуация, когда долг заемщика накапливается – и продажа недвижимости часто не может его покрыть. Оставшийся долг банк вынужден взыскивать за счет другого имущества заемщика. Ипотечное страхование помогает решить эту проблему – в случае продажи квартиры с убытком для банка оставшийся долг заемщика покрывает страховая выплата.

При наличии ипотечного страхования одновременно с защитой заемщика защищены и кредиторы – их убытки покрываются страховой выплатой, и нет необходимости длительное время пытаться взыскать эти убытки с заемщика, у которого и так уже ничего нет. Нужно при этом не забывать и про масштаб ипотечного долга – размер ипотечного кредита обычно в 50 раз превышает среднемесячный доход домохозяйства.

СК АИЖК уже почти три года планомерно и последовательно развивает ипотечное страхование на основе опыта преодоления кризиса разными странами и с учетом накопленного на российском рынке опыта. Наша компания – это прежде всего институт

развития рынка, и одна из основных ее задач – внедрение новых механизмов и технологий на рынок.

Так, в рамках дальнейшего развития ипотечного страхования для большей защиты заемщиков и кредиторов мы ставим перед собой не только задачу развития уже существующих направлений, но и предложения рынку дополнительных сервисов, позволяющих надежнее управлять рисками в данном сегменте. В рамках этой деятельности СК АИЖК совместно с группой компаний «АИЖК» планирует предоставлять сервисы по снижению операционных издержек. Например, по условиям специально разрабатываемых для этого страховых продуктов при наступлении страхового случая банк избавляется от дорогостоящей собственной процедуры обращения взыскания, в итоге получает существенную экономию.

Конечно, наша главная задача – повышение доступности ипотеки за счет снижения и перераспределения рисков и заемщиков, и банков. Но при этом нельзя забывать об уроках недавнего ипотечного кризиса в США. Размер первоначального взноса и процентную ставку невозможно понижать бесконечно. Именно ипотечное страхование решает задачу обеспечения стабильности на рынке ипотеки, особенно в периоды экономических кризисов.

Источник: [Ведомости](#), приложение «Форум», 25.12.12

Автор: Андрей Языков, генеральный директор ОАО «СК АИЖК»