

УДК 336

РОЛЬ И МЕСТО ИПОТЕЧНОГО СТРАХОВАНИЯ НА СТРАХОВОМ РЫНКЕ РОССИИ

Егорова А.О.

студент,

*Финансовый университет при правительстве Российской Федерации,
Москва, Россия*

Аннотация: В условиях современной действительности всю большую актуальность приобретает ипотечное страхование. Ипотечное страхование представляет собой способ защиты финансовых интересов заемщика по выплате кредита в случае наступления непредвиденных обстоятельств и одно из обязательных требований банков и иных кредитных организаций, которые выдают ипотечные кредиты и займы. В данной статье рассмотрены виды ипотечного страхования, описана роль данного вида страхования на российском рынке, а также тарифы крупнейших страховщиков России. Кроме того, особое внимание уделено комплексному ипотечному страхованию, характерному для нашей страны. В заключении приведены направления оптимизации системы ипотечного страхования.

Ключевые слова: ипотечное страхование, страховой рынок, титульное страхование, комплексное ипотечное страхование.

ROLE AND PLACE OF MORTGAGE INSURANCE IN THE RUSSIAN INSURANCE MARKET

Egorova A.O.

student,

*Financial University under the Government of the Russian Federation,
Moscow, Russia*

Abstract: In the conditions of modern reality, mortgage insurance is becoming more and more relevant. Mortgage insurance is a way to protect the financial interests of the borrower to pay off the loan in the event of unforeseen circumstances and one of the mandatory requirements of banks and other credit organizations that issue mortgages and loans. This article discusses the types of mortgage insurance, describes the role of this type of insurance in the Russian market, as well as the rates of the largest insurers in Russia. In addition, special attention is paid to comprehensive mortgage insurance, which is typical for our country. In conclusion, the directions for optimizing the mortgage insurance system are given.

Keywords: mortgage insurance, insurance market, title insurance, comprehensive mortgage insurance.

Сделка по ипотеке связана с рисками для обоих ее участников. Кредитор рискует инвестированными в сотрудничество финансовыми средствами, а заемщик рискует потерять недвижимость и ранее оплаченные по кредиту деньги. Для обеспечения финансовых и материальных гарантий заемщику и заимодателю была внедрена схема ипотечного страхования.

Впервые она была применена в зарубежной практике и стала причиной для увеличения объема ипотечных кредитов. Модель минимизации рисков была перенята российскими страховщиками, которые стали предлагать новую страховую услугу. Таким решением они не только расширили спектр своих предложений, но и снизили вероятность потерь сторонами в результате страховых случаев, что обеспечило стабилизацию российского ипотечного рынка.

В России ипотечное страхование может осуществляться в виде страхования залогового имущества, страхования жизни заемщика, титульного страхования, страхования ответственности. Имущественное страхование является самой яркой формой реализации страхования.

Ипотечное страхование представляет собой страхование риска убытков кредиторов, возникающих при дефолте ипотечных заемщиков и дальнейшей реализации заложенного имущества.

Иначе говоря, речь идет о рисках, которые возникают при недостатке средств от реализации заложенного имущества и невозможности взыскания с заемщика остатка средств [1].

Чтобы понять суть ипотечного страхования, рассмотрим его виды.

1. Страхование заложенного имущества - страхование имущества граждан, кроме транспортных средств.

2. Страхование жизни заемщика означает страхование на случай смерти, несчастного случая и болезни, выживание в определенном возрасте или периоде или страхование жизни в случае другого инцидента.

3. Под титульным страхованием понимается риск утраты или ограничения / аннулирования имущества.

4. Страхование ответственности заемщика – это страхование ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору.

5. Страхование предпринимательских рисков.

Последние два вида ипотечного страхования в России - страхование ипотечной ответственности, особенность которого заключается в следующем: страховой риск может возникнуть даже при отсутствии кризиса.

В России используется комплексное ипотечное страхование, состоящее из различных видов страхования рисков, которые сопровождают подписание договора страхования ипотеки (рис. 1). Комплексное ипотечное страхование высоко развито в России и используется многими страховыми компаниями.



Рисунок 1 - Комплексное ипотечное страхование

В таблице ниже приведены тарифы на страхование объекта недвижимости на примерах пяти известных страховых компаний.

Таблица 1. Тарифные ставки страховых компаний при страховании объекта недвижимости

| Страховая компания | Тариф, % |
|--------------------|----------|
| Ингосстрах | 0,14 |
| Росгосстрах | 0,17 |
| РЕСО | 0,18 |
| Сбербанк | 0,25 |
| ВСК | 0,43 |

Источник: Ипотечное страхование – хорошая динамика и высокий потенциал [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.insur-info.ru/interviews/1205/>

Страхование жизни и трудоспособности предполагает получение страховых выплат, которые приведут к нарушению ипотечных платежей - в случае инвалидности, смерти, травмы, серьезного заболевания должника. Страховые компании могут временно погасить ипотечный долг вместо должника, одновременно выпустить страховую сумму или объединить эти два варианта.

Размер страховой суммы, как правило, равен задолженности по кредиту и вместе с ней уменьшается. Иногда сумма даже превышает размер всей ипотеки, но обычно не превышает 10% [5].

Страхование титула, производится в отличие от других видов ипотечного страхования, не более чем на трех лет. Страховка ипотечного покрытия может защитить заемщика от потери права собственности на жилье. Если квартира, приобретенная в ипотеку заемщиком в прошлом, является

центром спорных правовых вопросов и не осталось никаких обязательств, может возникнуть ситуация, когда придется защищать право собственности на купленный дом.

В 2019 году в России было выдано 1,27 млн. ипотечных кредитов, что на 14% меньше, чем в 2018 году. Объем денежных средств составил 2,85 трлн. руб. Это на 5% ниже чем в прошлом году. Не удалось повторить прошлогодний рекорд - объем выданных кредитов впервые в 2018 году превысил 3 трлн. рублей. Средняя сумма кредита достигла 2,24 млн. руб. За последние пять лет размер кредита увеличивался в среднем на 100 тысяч рублей в год (табл. 2).

Таблица 2. Выдача жилищных (ипотечных) рублевых кредитов в России

| Год | Кол-во кредитов | Динамика относительно прошлого года, % | Объем кредитов, млн. руб. | Динамика относительно прошлого года, % | Средняя сумма ипотеки, млн. руб. |
|------|-----------------|--|---------------------------|--|----------------------------------|
| 2014 | 1012064 | | 1753294 | | 1,73 |
| 2015 | 699419 | -31,0 | 1157760 | -34,0 | 1,66 |
| 2016 | 856521 | 22,0 | 1472380 | 27,0 | 1,72 |
| 2017 | 1086940 | 27,0 | 2021402 | 37,0 | 1,86 |
| 2018 | 1471809 | 35,0 | 3012702 | 49,0 | 2,05 |
| 2019 | 1269300 | -14,0 | 2847517 | -5,0 | 2,24 |

Источник: Аналитический центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации «РУСИПОТЕКА» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://rusipoteka.ru/>

Учитывая характер российского рынка ипотечного страхования, стоит отметить, что около 60% сборов предназначены для страхования жизни заемщика. Обязательное страхование имущества (за исключением сделок на первичном рынке - до тех пор, пока квартира не будет завершена и недвижимость не будет сдана) покрывает около 40% рынка, остальное приходится на титульное страхование.

Наименьшая доля титульного страхования объясняется тем, что ипотека в России возникла благодаря новостройкам. Следовательно, объект по-прежнему не имеет исторических или имущественных прав, которые необходимо защищать. Другим фактором, препятствующим развитию

титального страхования, является онлайн-продажа ипотечных полисов. Страховщики еще не готовы оформить страхование недвижимости, потому что невозможно полностью провести андеррайтинг историю недвижимости.

В России ипотечное страхование производится с использованием ДОМ.РФ, а также подразделений, создаваемых коммерческими банками. Например, Сбербанк создал подразделение «Сбербанк Страхование». Исследуем динамику ипотечного страхования физических лиц, чтобы определить долю ипотечного страхования в страховании заемщиков (таблица 3).

Таблица 3. Динамика ипотечного страхования в России

| Вид страхования | 2017 год, млрд. руб. | 2018 г., млрд. руб. | Прирост 2018/2017 г., % | 2019 г., млрд. руб. | Прирост 2019/2018 г., % | Факторы, влияющие на риск |
|--|----------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|--|
| Ипотечное страхование (титул, залог, жизнь заемщика, ответственность за непогашение кредита) | 31,1 | 37,9 | 21,9 | 43,6 | 15 | По прогнозу «Эксперт РА» будет происходить охлаждение ипотечного кредитования (объемы выдачи ипотеки в 2020 году снизятся на 10–15 %, а портфель вырастет на 17–18 %). |

Источник: Ипотечное страхование – хорошая динамика и высокий потенциал [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.insur-info.ru/interviews/1205/>

Согласно представленным данным, ипотечное страхование имеет тенденцию к росту по сравнению с предыдущими годами. На ипотечное страхование пришлось 14,6% взносов кредитного розничного страхования за 2019 год [7]. Также, по мнению аналитического центра, ожидается дальнейшее увеличение страховых премий [5]. Это будет достигнуто за счет снижения ставок по ипотечным кредитам, что приведет к увеличению ипотечных кредитов.

Таким образом, развитие ипотечного страхования можно считать причиной интеграции банковского и страхового рынков.

Поэтому, проанализировав текущую ситуацию и проблемы участников страхового рынка, можно выделить следующие направления оптимизации системы ипотечного страхования:

1) совершенствование процесса перестрахования рисков, который включает разработку модели профиля риска для ипотечного страхования, в том числе:

- разработка критериев, предложенных заемщиком для выбора банка по ипотечному кредиту;

- разработка условий для заемщика с позиций андеррайтинга;

- подбор параметров (факторов) для определения рейтинга заемщика путем разработки шкал для точечной оценки этих параметров;

- создание критериев для страховых компаний, которые будут участвовать в страховании и перестраховании.

2) реализация регрессного иска в ипотечном страховании повлияет на финансовую устойчивость страхования в э ипотечном страховании, что снизит незапланированные переплаты, когда застрахованное лицо проявляет неблаговидное поведение страхователя.

Ипотечное кредитование в РФ продолжает развиваться, что означает и развитие ипотечного страхования. В целом основной целью любого страхования является минимизация убытков. Именно поэтому страховать ипотеку в первую очередь, выгодно заемщику.

Библиографический список

1. Альмухаметова В. У., Галимова М. П. Сравнительный анализ рынка ипотечного кредитования в России и за рубежом // В сборнике: Актуальные проблемы развития социально-экономических систем: теория и практика: сборник научных статей 9-й Международной научно-практической конференции. - 2019. - С. 42-48.

2. Трегубенко З.С., Васильченко Е.И. Страхование и его государственное регулирование// Новая наука: Теоретический и практический взгляд. - 2016. - №117-1. - С.165-167.
3. Языков А.Д. Ипотечное страхование в России // Банковское дело. - 2013. - №8.
4. Лазарова Л.Б., Каирова Ф.А. Ипотечное жилищное кредитование и страхование. Учебное пособие для магистров / Л.Б. Лазарова – М.: Прометей, 2019
5. Аналитический центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации «РУСИПОТЕКА» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://rusipoteka.ru/>
6. Ипотечное страхование – хорошая динамика и высокий потенциал [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.insur-info.ru/interviews/1205/> (дата обращения: 29.03.2020).
7. Официальный сайт Центрального Банка РФ [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.cbr.ru> (дата обращения: 29.03.2020).
8. Дараселия Георгий Теймуразович Ипотечное страхование как инструмент повышения доступности ипотеки // Финансы: Теория и Практика. - 2014. - №5. - URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-strahovanie-kak-instrument-povysheniya-dostupnosti-ipoteki> (дата обращения: 29.03.2020).
9. Оганесян Г.Д. Особенности ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации // Экономические науки. - 2018. - № 9. - С. 209-211.
10. Козлова Н. Ипотечная перестраховка. URL: <http://www.kp.ru/daily/25743.5/2731882/> (дата обращения: 29.03.2020).

Оригинальность 81%