

УДК 368.1, ББК 65.050.2 © Н. Ю. Симонова, Е. В. Иванова
DOI: 10.24412/2225-8264-2021-3-85-89

Н. Ю. Симонова, Е. В. Иванова АНАЛИЗ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО СТРАХОВАНИЯ В РОССИИ

Статья посвящена необходимости анализа рынка ипотечного страхования Российской Федерации с точки зрения развития перспектив ипотечного кредитования.

Целью работы является анализ рынка ипотечного страхования как составной части рынка ипотеки в стране.

В статье исследована сущность ипотечного страхования, проанализированы показатели рынка ипотечного страхования, структура ипотечного страхования, соотношение страховых премий и выплат. Сложившаяся тенденция развития экономики делает проблематичным наращивание ипотечного кредитования и как следствие ипотечного страхования. Ипотечное страхование выступает инструментом обслуживания ипотечного кредита, защищая кредитора от неполучения платы по кредиту в случае прекращения поступлений платежей, а заемщика при наступлении чрезвычайного события – от возможных финансовых и судебных проблем.

Для исследования теоретических основ ипотечного страхования применялись такие общенаучные методы исследования, как формализация, теоретическое обобщение, анализа и синтеза, научной абстракции.

В ходе проведенного исследования были сформулированы следующие выводы: ипотечное страхование в России могут осуществлять только лицензированные организации, при условии что они заключают договор о сотрудничестве с АО «Дом.рф» или непосредственно с кредитором. Это выступает стагнирующим фактором в развитии рынка ипотечного страхования. В ходе исследования были разработаны мероприятия по повышению эффективности функционирования рынка ипотечного страхования путем развития дополнительно добровольного страхования, которое будет являться гарантом возврата суммы ипотечного кредита при возникновении непредвиденных ситуаций и позволит снизить риски не только получателя ипотечного кредита, но и банка, и страховой компании. В статье был рассчитан примерный экономический эффект от внедрения системы дополнительного добровольного ипотечного страхования.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, ипотечное страхование, премии, страховые выплаты, рынок, проценты, риски

Возникновение ипотечного страхования связано с существованием такого банковского продукта как ипотека, который заключается в выдаче специализированного кредита на покупку жилья. Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом. При оформлении договора об ипотеке, полученное недвижимое имущество является залогом, и находится в собственности банка до погашения задолженности.

В России ипотечное страхование появилось в 2010 году, и в настоящее время доступ на рынок страхования ипотеки для страховых компаний возможен двумя способами: прохождение аккредитации при банке, либо при АО «Дом.рф» (до марта 2018 года – АИЖК), созданного по решению Правительства Российской Федерации в 1997 году как механизм повышения доступности ипотечных кредитов. Важно отметить, что именно АО «Дом.рф» сыграл определяющую роль в становлении ипотечного страхования.

вырос на 1% [6]. Динамика страховых премий по ипотечному страхованию представлена в таблице 1.

Основным видом деятельности данной организации является перестрахование рисков страховых компаний, связанных со страхованием ипотечных обязательств. На протяжении всего времени функционирования АО «Дом.рф», было организовано и введено множество проектов по поддержке в получении населением ипотеки, являясь регулятором системы взаимодействия ипотечного кредитования и страхования [1].

Определим долю и динамику страховых премий на рынке ипотечного страхования России в 2017 – 2020 гг. Доля комплексного ипотечного страхования в общем объеме страховых премий на рынке страховых услуг в среднем составляет 5%. Наибольшую долю в структуре страховых премий по КИС все четыре года занимает имущественное страхование (67-72%), поскольку оно является почти всегда обязательным при ипотеке. При этом, объемы страхования жизни заемщика увеличились с 2018 г. на 25%, по страхованию имущества – снизились на 6%, по страхованию титула – возросли на 1%. Совокупный объем премий комплексного ипотечного страхования за четыре года

Таблица

Размер страховых премий по ипотечному страхованию в 2017 – 2020 гг. [3]

Показатели	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Премии всего, тыс. руб.	1028643918	1180631588	1278842561	1479552392
Премии по КИС, тыс. руб.	55450320	63143319	70457788	81291463
Доля КИС в общем объеме страховых премий, %	5	5	6	5
Страхование жизни заемщика, тыс. руб.	11534789	11698856	13051132	16469208
Страхование имущества, тыс. руб.	37328201	44756683	51091924	58340029
Страхование титула, тыс. руб.	6587330	6687780	6314732	6482226

В 2019 году наблюдалось сокращение объема премий по страховому рынку в целом (из-за стагнации ОСАГО), в сегменте КИС - по страхованию имущества и титула, связанного с событиями на рын-

ке ИЖК, описанными выше. В том же году зафиксировано значительное снижение объема выплат по КИС (таблица 2).

Таблица 2

Динамика страховых выплат по комплексному ипотечному страхованию в 2017 – 2020 гг. [3]

Показатели	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Выплаты всего, тыс. руб.	511753671	505790132	509722160	522468051
Выплаты по КИС, тыс. руб.	2166321	2227500	2441775	4434276
Доля КИС в общем объеме страховых выплат, %	0,42	0,44	0,48	0,85
Страхование жизни заемщика, тыс. руб.	778267	844732	1122278	2969834
Страхование имущества, тыс. руб.	279846	301070	413812	567998
Страхование титула, тыс. руб.	1108208	1081698	905685	896444

Нивелировать резкий спад и сохранить к 2018 году динамику роста премий удалось за счет прироста их объема по страхованию жизни.

Наибольшую сумму выплат в общем объеме занимает страхование жизни, поскольку в нем заложены наиболее вероятные риски. В 2017 году больше

всего возмещений было осуществлено по страхованию титула. Далее его доля в общей структуре начинает снижаться, ввиду снижения объемов заключения договоров в результате спада кризисных тенденций и повышению доверия банков к «юридической чистоте» недвижимости [5].

Соотношение страховых премий и выплат отражено на рис. 1.

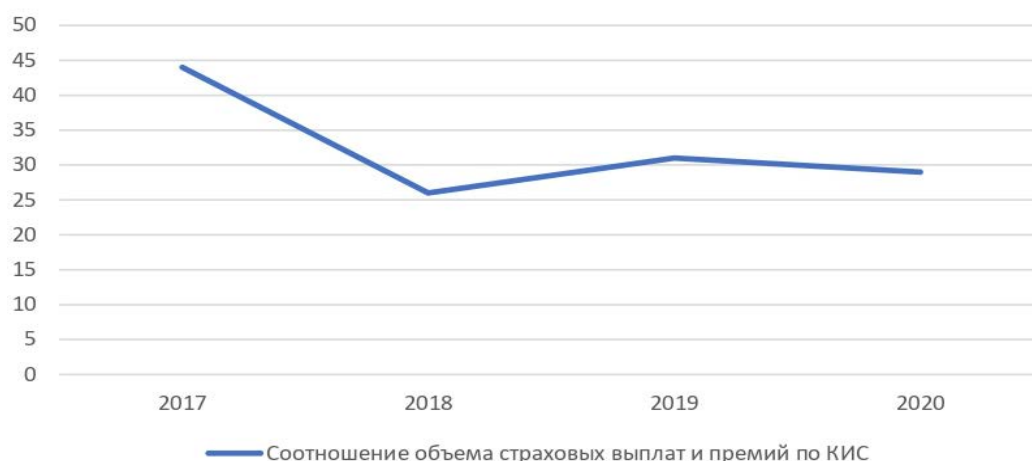


Рис. 1. Соотношение объема страховых выплат и премий по КИС, в %

Динамика страховых премий и выплат по страховому рынку в целом достаточно нестабильна. Однако, темпы роста премий превышают темпы роста выплат по страховому рынку в целом.

Наибольшую сумму выплат в общем объеме занимает страхование жизни, поскольку в нем заложены наиболее вероятные риски. В 2017 году больше всего возмещений было осуществлено по страхованию титула. Далее его доля в общей структуре начинает снижаться, ввиду снижения объемов заключения договоров в результате спада кризисных тенденций и повышению доверия банков к «юридической чистоте» недвижимости.

Стоит сказать, что темпы роста выплат по КИС значительно превышают темпы роста премий, однако составляют всего лишь 4% от их объема ежегодно, что говорит о прибыльности данного продукта страхования для страховщиков. К тому же, возмещения по КИС занимают 0,5% в общей структуре выплат страхового рынка, что свидетельствует о стабильности ипотечного страхования как отдельного сегмента страхового рынка.

На основе проведенного анализа рынка комплексного ипотечного страхования в России в целом можно сказать, что данный сегмент является достаточно изменчивым, не теряя при этом тенденции роста. Отсюда, существующая система комплексного ипотечного страхования является недостаточно эффективной, поскольку, безусловно, динамика выплат является низкой, но и реализация перечня прописанных в договоре рисков очень мала. Соответственно, защита главным образом финансового положения заемщика не обеспечивается, что подтверждается ежегодным приростом задолженности по ипотеке.

На сегодняшний день эффективность работы комплексного ипотечного страхования недостаточна. Успешность ее реализации определяется динамикой соотношения уровня выданных кредитов и уровня просроченной задолженности, а также качеством тарифной политики по данному виду страхования и условий его предоставления (ее конкурентоспособности) [4].

Задолженность по ИЖК ежегодно составляет более 200% от объемов выдаваемых кредитов и сохраняет динамику роста. Это обусловлено тем, что в комплексном ипотечном страховании отсутствует практика работы с рисками, возникающими в менее чрезвычайных ситуациях (к примеру, временная безработица, незначительные проблемы со здоровьем), реализация которых впоследствии приводит к существенному снижению платежеспособности заемщика [2].

К тому же, существующий набор страховых продуктов данной программы является негибким, и не защищает главным образом базовую составляющую устойчивости ипотеки – финансовую безопасность заемщика. Тем самым, заставляет его осуществлять оплату не только кредита, но и полностью оплачивать риски банка.

Именно поэтому на рынке ипотечного кредитования сохраняется устойчивая динамика роста выдачи кредитов с возрастающей долей задолженности,

а рынок ипотечного страхования характеризуется значительной волатильностью. Отсутствие синхронизации механизмов ипотечного кредитования и страхования, четкого целеполагания реализации программы КИС, а также соблюдения интересов всех участников сделки делает существующую систему страхования ипотечных кредитов неэффективной [3].

Осуществление комплексного ипотечного страхования именно таким образом обусловлена принятыми и закреплёнными правилами, а также их реализацией в условиях сложившейся практики применения.

Сформированная правовая основа предполагала развитие ипотечного страхования по классической схеме. Однако в Российской Федерации принята практика использования комплексного ипотечного страхования, поскольку его реализация в классическом варианте в соответствии с п. 4 и п.5 ст. 31 ФЗ «Об ипотеке» содержит в себе определенное количество неудобств, как для кредитора, так и для заемщика. По договору страхования ответственности заемщика, при недостаточности средств от реализации имущества для погашения долга, размер страховой выплаты определяется как разность между остатком кредита и денежными средствами, вырученными от реализации недвижимости. В случае получения отрицательного значения или нуля страховая выплата не производится, что увеличивает кредитные риски банка.

В этой связи возникает проблема обращения взыскания на заложенное имущество. Долговременная процедура рассмотрения дел по выселению недобросовестного заемщика из заложенного имущества, а в последствие возможное снижение стоимости залога, делает классическое ипотечное страхование невыгодным для кредитора. В свою очередь, страховщики также не стремятся придерживаться данной схемы, поскольку ФЗ «Об ипотеке» при передаче прав собственности кредитору и снятие требований к заемщику о погашении задолженности, делает невозможным предъявления регрессных требований к заемщику.

Комплексное ипотечное страхование имеет достаточно высокую защиту кредитных рисков. При наступлении страхового случая банки в короткие сроки имеют возможность получить остаток долга по кредиту от страховщика, минуя все судебные разбирательства и освобождая себя от проблем реализации залогового имущества.

Однако, рассматривая данный вопрос с позиции заемщика, такая практика страхования также оставляет его риски незащищенными. Решением данной ситуации является возможность дополнительного оформления полиса добровольного страхования, которое предполагает гарантию возврата средств при возникновении каких-либо ситуаций, связанных с личностью клиента, и подразумевает под собой оформление страхового полиса с согласованием со страхователем набора рисков, страховой суммы, графика платежей и пр. В рамках ипотечного страхования, страхователь может оформить несколько таких полисов (каждый будет оформлен как отдельный са-

мостоятельный полис), которые будут содержать более широкий спектр рисков и в большей степени учитывать его интересы как заемщика. Бесспорно, вариант добровольного страхования является дороже комплексного ипотечного страхования, однако, в ситуациях с повышенной вероятностью наступления позволяет избежать значительных финансовых потерь заемщика, а также служит основанием для дополнительного снижения процентной ставки по ипотеке.

В свою очередь для страховых компаний оформление полисов добровольного страхования служит источником дополнительной прибыли. Воспользовавшись данными таблицы 1, можно просчитать ориентировочную выручку от таких сделок. Проведем расчета на основе данных за 2020 год - 30% страхователей, оформивших полис КИС дополнительно заключили один из добровольных видов страхования (имущество, жизнь или титул). В среднем такой полис в год обходится в 3000 руб., в зависимости от условий договора и перечня выбранных рисков. В 2020 г. было заключено 16 258 293 договоров КИС. Соответственно, 30% от этой суммы составляет 4 877 488 договоров. Далее, это количество страхователей дополнительно оформило один из договоров добровольного страхования. В этом случае страховые компании получили бы дополнительно в качестве страховых премий около 14 632 464 тыс. руб. Данная сумма является достаточно весомой и ощутимой. Направлениями ее использования могли бы стать: улучшение инвестиционной политики, погашение

кредиторской задолженности, снижение доли заемных средств в структуре собственных средств компании, привлечение более грамотных специалистов страхового дела, ускорение процессов разработки и внедрения новых проектов и страховых продуктов, более быстрое продвижение лидерских позиций на страховом рынке, а также улучшение финансового положения компании в целом.

По итогам проведенного исследования можно сформулировать следующие выводы:

1. В сфере ипотечного страхования наблюдается устойчивая тенденция роста, что связано с ростом государственных программ в области предоставления ипотечных кредитов. Основную долю в данной группе страхования составляет страхование жизни заемщика.

2. Ипотечное страхование является прибыльным, что делает привлекательным его развитие в страховых компаниях.

3. Недостатки российской практики развития ипотечного страхования связаны со сложностями взыскания средств в результате наступления страхового случая в связи с особенностями залогового имущества.

4. Для повышения уровня защиты страховых компаний и застрахованных лиц предлагается развивать дополнительное добровольное страхование, которое может принести страховым компаниям доходы в размере 14,6 млрд. руб. и будут способствовать снижению рисков утраты квартиры, приобретенной в ипотеку.

Библиографический список

1. Российская Федерация. Правительство. Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам) : Постановление Правительства РФ от 13 марта 2015 г. №220 / Российская Федерация. Правительство. – Текст : непосредственный // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. - №50. – Ст.7374
2. Василенко, Н.В. Комплексное ипотечное страхование / Н.В.Василенко. – Текст : непосредственный // Правовые вопросы недвижимости. – 2020. - №1. – С. 8-13
3. Дендиберя, М.Ю. Ипотечное страхование: проблемы и пути их решения / М.Ю.Дендиберя. – Текст: непосредственный // Вестник Хабаровского государственного университета экономики и права. – 2021. - №1 (105). – С. 43-47
4. Караваева, Ю. С. Современный рынок ипотечного кредитования и проблемы его развития / Ю. С. Караваева. – Текст : непосредственный // Вестник НГИЭИ. – 2018. – №2. – С.133-148
5. Федеральная служба государственной статистики. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций в целом по экономике Российской Федерации в 1991-2020 гг. – Текст : электронный. – URL: https://www.gks.ru/labor_market_employment_salaries?print=1, свободный. – Загл. с экрана
6. Яковлев, С. Ипотечное страхование: новые правила игры / С.Яковлев. – Текст : непосредственный // Современные страховые технологии. – 2020. - №4. – С. 88-91

References

1. *Collected Legislation of the Russian Federation*. [On approval of the Rules for the provision of subsidies from the federal budget to Russian credit institutions and the joint-stock company DOM.RF for reimbursement of lost income on issued (purchased) housing (mortgage) loans (loans)], 2015, 50, 7374
2. Vasilenko N.V. *Legal issues of real estate* [Complex mortgage insurance]. 2020, 1, 8-13
3. Dendiberia M.Yu. *Bulletin of the Khabarovsk State University of Economics and Law* [Mortgage insurance: problems and solutions], 2021, 1 (105), 43-47

4. Karavaeva Yu. S. *Bulletin of NGIEI* [Modern mortgage lending market and the problems of its development], 2018, 2., 133-1483.
 5. *Federal State Statistics Service. Average monthly nominal accrued wages of employees for a full range of organizations as a whole in the economy of the Russian Federation in 1991-2020.* - URL: https://www.gks.ru/labor_market_employment_salaries?print=1
 6. Yakovlev S. *Modern insurance technologies* [Mortgage insurance: new rules of the game], 2020, 4, 88-91
-

ANALYSIS OF THE MORTGAGE INSURANCE MARKET IN RUSSIA

Natalia.Y. Simonova,

Associate Professor of the Finance and Credit Department of the Financial University under the Government of the Russian Federation, Omsk Branch, Associate Professor, Faculty of Full-time Education, NOU VPO "Siberian Institute of Business and Information Technologies"

Elena.V. Ivanova,

Associate Professor of the Finance and Credit Department of the Financial University under the Government of the Russian Federation, Omsk Branch, Associate Professor, Faculty of Full-time Education, NOU VPO "Siberian Institute of Business and Information Technologies"

Abstract. The article is devoted to the need to analyze the mortgage insurance market of the Russian Federation from The article examines the essence of mortgage insurance, analyzes the indicators of the mortgage insurance market, the structure of mortgage insurance, the ratio of insurance premiums and payments. The current trend of economic development makes it problematic to build up mortgage lending and, as a result, mortgage insurance. Mortgage insurance acts as a tool for servicing a mortgage loan, protecting the lender from non-receipt of payment on the loan in the event of termination of payments, and the borrower, in the event of an extraordinary event, from possible financial and judicial problems.

To study the theoretical foundations of mortgage insurance, such general scientific research methods were used as formalization, theoretical generalization, analysis and synthesis, scientific abstraction.

In the course of the study, the following conclusions were formulated: mortgage insurance in Russia can be carried out only by licensed organizations, provided that they conclude a cooperation agreement with JSC Dom.rf or directly with the lender. This is a stagnant factor in the development of the mortgage insurance market..

In the course of the study, measures were developed to improve the efficiency of the mortgage insurance market by developing additional voluntary insurance, which will be the guarantors of the return of the mortgage loan amount in case of unforeseen situations and will reduce the risks of not only the recipient of the mortgage loan, but also the bank and the insurance company. The article calculated the approximate economic effect of the introduction of a system of additional voluntary mortgage insurance

Keywords: mortgage lending, mortgage insurance, premiums, insurance payments, market, interest, risks

Сведения об авторах:

Симонова Наталья Юрьевна – доцент кафедры «Финансы и учет» ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве РФ» Омский филиал (644043, Российская Федерация, г.Омск, ул. Партизанская, д.6, e-mail: sim_nu_a@mail.ru), доцент факультета очного обучения АНОО ВО «Сибирский институт бизнеса и информационных технологий» (644116, Российская Федерация, г.Омск, ул. 24 Северная, д. 196, корп. 1, e-mail: sim_nu_a@mail.ru)

Иванова Елена Владимировна – доцент кафедры «Финансы и учет» ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве РФ» Омский филиал (644043, г.Омск, ул. Партизанская, д.6, e-mail: iva-ev@yandex.ru), доцент факультета очного обучения АНОО ВО «Сибирский институт бизнеса и информационных технологий» (644116, Российская Федерация, г.Омск, ул. 24 Северная, д. 196, корп. 1, e-mail: iva-ev@yandex.ru)

Статья поступила в редакцию 20.09.2021 г.