

УДК 368.1(045)

DOI 10.22213/2413-1172-2017-3-98-102

С. Н. Фирсова, кандидат экономических наук, ИжГТУ имени М. Т. Калашникова  
Т. А. Мещерякова, студентка, ИжГТУ имени М. Т. Калашникова

## СОВРЕМЕННОЕ РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО СТРАХОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Одним из активно развивающихся сегментов финансового рынка России является страхование. Перспектива его развития напрямую зависит от внедрения и совершенствования страховых услуг, в том числе и ипотечного страхования. Динамичное развитие и гарантию больших сборов по ипотечному страхованию, безусловно, обеспечивает развитие ипотечного кредитования.

В настоящее время ипотечное страхование недостаточно развито, однако процесс разработки программ ипотечного страхования активно начал. Дальнейшее усовершенствование направления ипотечного страхования, значимость его для кредиторов и заемщиков и недостаток теоретических разработок определяют актуальность и новизну данного исследования.

Целью исследования является изучение теории и разработка рекомендации по усовершенствованию ипотечного страхования.

Страхование ипотечного кредита – это вид страхования, обеспечивающий защиту имущественных

интересов участников рынка ипотечного кредитования. Его можно рассматривать как систему, предназначенную для покрытия риска невыполнения заемщиком обязательств перед кредитором и невозможности полного возврата задолженности, вследствие чего кредитор несет убытки. При наступлении страхового случая страховая компания обязуется перед банком осуществить страховые выплаты в пределах страхового покрытия. Возмещение осуществляется в пределах страховой суммы, определенной договором страхования.

В рамках страхования ипотечного кредита представлено несколько видов страховых услуг, поэтому данный вид страхования получил название комплексного ипотечного страхования. Договором ипотечного страхования предусмотрено страхование нескольких видов рисков, а именно: страхование имущества от гибели и повреждений, страхование жизни и трудоспособности заемщика и титульное страхование (рис. 1).



Рис. 1. Комплексное ипотечное страхование (на основании правил ипотечного страхования)

На сегодняшний день банки обязуют заемщика при выдаче ипотечного кредита оформлять полисы ипотечного страхования. Однако не все из представленных видов рисков в комплексном ипотечном страховании являются обязательными. Российское законодательство предусматривает обязательное страхование только имущества, являющегося предметом залога. Согласно Гражданскому Кодексу РФ и ФЗ «Об ипотеке» заемщик обязан застраховать предмет залога в полной стоимости от рисков повреждения, гибели и утраты [1, ст. 343; 2 ст. 31].

Большинство банков призывают страховать также жизнь и здоровье заемщика и права собственности на недвижимое имущество либо предлагают увеличить процентную ставку по кредиту. Не подтвержденная законом обязанность заемщика страховать

свою жизнь и титул дает право оспаривать данные обязанности в суде [3, с. 50].

Некоторые банки могут согласовать отказ заемщика от страхования, но в таком случае они могут поднять процентную ставку по кредиту в среднем на 1 %. Рассмотрим пример, чтобы проследить, выгодно ли заемщику отказываться от страхования предмета ипотеки (табл. 1).

Просчитав ежемесячные платежи заемщика по кредиту и по кредиту со страхованием имущества, видим, что сумма всех платежей по кредиту со страхованием имущества выше, чем сумма всех платежей по кредиту без страховки на 73 р. Разница небольшая, но жилье клиента будет застраховано от гибели и повреждений. У клиента всегда будет финансовый резерв в случае наступления страхового

события на покрытие обязательств по кредиту и на сохранение крыши над головой. Поэтому большинство заемщиков все-таки предпочитают оформить полисы ипотечного страхования.

Договор страхования заемщиком заключается до окончания срока кредитования. Страховые премии обычно уплачиваются раз в год. Величина страховой премии вычисляется от актуального остатка ссудной задолженности по кредиту на определенную дату. Некоторые страховые компании предлагают некоторые виды рассрочек [4, с. 96].

Страховые компании в РФ предлагают банкам-партнерам в качестве снижения рисков различные программы ипотечного страхования. При этом страхователем является заемщик, а выгодоприобретателем – банк-кредитор.

Заемщики могут сами выбрать страховую компанию, но многие банки настойчиво предлагают со-

трудничество со строго определенными организациями, у которых есть соответствующая аккредитация.

С одной стороны, аккредитация страховых компаний для заемщиков удобна, так как нет необходимости поиска страховой компании при заключении кредитного договора. С другой стороны, тарифы и условия могут не устраивать заемщика, однако банк настоятельно рекомендует получение страхового полиса именно у аккредитованной страховой компании.

Аккредитация страховых компаний выгодна участникам процесса ипотечного страхования – страховые компании получают множество возможностей для реализации своих услуг, а банк – гарантированную страховку от вероятных потерь.

Рассмотрим, какие тарифы устанавливают наиболее популярные страховые компании (табл. 2).

Таблица 1. Преимущества страхования при ипотечном кредите

Показатели	Кредит	Кредит + страхование
Срок кредита, г.	15	15
Стоимость недвижимости, р.	2000000	2000000
Первоначальный взнос, % от стоимости приобретаемой недвижимости	20	20
Сумма кредита, р.	1600000	1600000
% по кредиту	11,5	10,5
Ежемесячный взнос по кредиту, р.	9911,11	9822,22
Размер страховой премии, %	0	0,11
Размер страховой премии, р.	0	162,07
Сумма всех ежемесячных платежей, р.	9911,11	9984,29
Дополнительные преимущества	–	– застраховано жилье от гибели и повреждений; – у клиента всегда есть финансовый резерв в случае наступления страхового события

Таблица 2. Тарифы страховых компаний по ипотечному страхованию

Страховая компания	Имущество	Личное страхование	Титульное страхование	% по КИС
Сбербанк	0,24	1,00	–	1,24
ВТБ Страхование	0,11	0,25	0,24	0,60
ВСК	0,42	0,54	–	0,96
Альянс	0,15	0,65	0,17	0,97
РЕССО	0,11	0,25	0,24	0,6
Росгосстрах	0,16	0,27	0,14	0,57
Ингосстрах	0,13	0,22	0,20	0,55
Альфа-страхование	0,14	0,37	0,14	0,65
Согаз	0,11	0,16	0,07	0,34

Сравнив тарифы различных страховых компаний, видим, что самые низкие тарифы по страхованию имущества от гибели и повреждений у компаний «ВТБ Страхование», «Рессо» и «Согаз» – 0,11 %. Самые низкие тарифы по личному страхованию у компаний «Согаз» (0,16 %), «Ингосстрах» (0,22 %), «ВТБ Страхование» (0,25 %). Заметим, что не все исследуемые страховые компании страхуют титул, тем не менее самый низкий тариф у компании «Согаз». Самый низкий тариф по комплексному ипотечному страхованию у компании «Согаз» – 0,34 %, а самый высокий – у компании «Сбербанк». В таблице приведены средние значения тарифа, они могут изменяться индивидуально для каждого страхователя.

При выборе страховых компаний заемщик (страхователь) обращает внимание не только на условия ипотечного страхования, но и на надежность компании. Рассмотрим надежность наиболее популярных страховых компаний по комплексному ипотечному страхованию в Российской Федерации по итогам оценок рейтингового агентства «Эксперт РА» (табл. 3).

Все рассматриваемые страховые компании получили наивысшую оценку «исключительно высокий уровень надежности» (A++). Можно сделать вывод о высокой вероятности выполнения рассматриваемыми страховыми компаниями их обязательств перед страхователями и выгодоприобретателями в рамках договоров страхования.

Развитие ипотечного страхования во многом зависит от объемов выдачи ипотечных кредитов. Динамичное развитие и гарантию больших сборов по ипотечному страхованию, безусловно, обеспечивает развитие ипотечного кредитования.

Таблица 3. Рейтинг страховых компаний

Страховые компании	Рейтинг
Сбербанк страхование	A++
ВТБ Страхование	A++
ВСК	A++
Страховая компания «Альянс»	A++
РЕСО-Гарантия	A++
ПАО СК «Росгосстрах»	A++
ПАО «Ингосстрах»	A++
АльфаСтрахование	A++
Согаз	A++

Источник: составлено автором на основе [5].

Рассмотрим, какие тенденции характерны для рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации за 2012–2016 гг. (табл. 4). Как видим, темпы прироста ипотечных кредитов снижаются, в 2015 г. рынок упал на 34 %, но в 2016 г. начал восстанавливаться, и объем выданных кредитов составил 1473,23 млрд р.

Кроме того, в результате кризиса 2014 г., в период экономических санкций в отношении России и роста инфляции, значимо ухудшилось социальное положение граждан, и в результате произошло падение рынка ипотечного кредитования на 34 %.

Рост ставок в области ипотечного кредитования в начале 2015 г. произошел вслед за резким повышением ЦБ ключевой ставки в декабре 2014 г. с 10,5 до 17 % годовых. В 2016 г. ситуация на рынке ипотеки улуч-

шилась, процентные ставки снизились, и их размер во всех банках варьируется в одном диапазоне. Большую роль в этом сыграло снижение Центробанком с 3 августа 2015 г. размера ключевой ставки до 11 % годовых.

Таблица 4. Объем выданных кредитов в РФ в 2012–2016 гг.

Годы	Объем выданных кредитов, млрд р.	Темп прироста, %
2012	1028,97	–
2013	1353,62	31,55
2014	1764,13	30,33
2015	1161,66	–34,151
2016	1473,23	26,82

Источник: составлено автором на основе [6].

За 2015 г. ипотека подешевела почти в два раза. Если в начале года банки выдавали жилищные кредиты по ставке 18–25 % годовых, то к декабрю ипотека на первичном рынке стала стоить от 10,9 % годовых, а на вторичном – от 13 % [7].

Для организации партнерских отношений с банками страховой компании важно понимать, какие банки имеют наибольшую долю по выдаче ипотечных кредитов. В табл. 5 представлен рейтинг банков по объему выданных кредитов за 2015–2016 гг.

По итогам работы в 2016 г. ведущих ипотечных банков на первом месте в рейтинге ПАО «Сбербанк России». Из проведенного анализа наблюдается рост выдачи кредитов у всех рассмотренных банков. ВТБ 24 имеет долю на рынке 22,5 %, остальные 77,5 % приходится на сторонние банки, 55,2 % из которых имеет Сбербанк.

Рассмотрим тенденции развития рынка ипотечного страхования в Российской Федерации в 2013–2016 гг. (табл. 6).

Таблица 5. Рейтинг банков по объему выданных кредитов в 2015–2016 гг.

Банки	Объем выданных ипотечных кредитов, млн р.		Т пр, %	Доля рынка, %	
	2015 г.	2016 г.		2015 г.	2016 г.
Сбербанк	661800	722000	9	64,31	55,18
ВТБ 24	198368	293687	48	19,28	22,44
Россельхозбанк	37748	65758	74	3,67	5,03
Газпромбанк	26839	47848	78	2,61	3,66
Дельтакредит	29819	42004	41	2,90	3,21
ВТБ Банк Москвы	28274	41898	48	2,75	3,20
Райффайзенбанк	6939	36972	433	0,67	2,83
Абсолют Банк	14973	21276	42	1,45	1,63
Возрождение	11189	19458	74	1,09	1,49
Банк Санкт-Петербург	13189	17633	33	1,28	1,35
Всего	1029138	1308534	27	100,00	100,00

Источник: составлено автором на основании [8].

Таблица 6. Сбор премий по ипотечному страхованию в РФ за 2013–2016 гг.

Показатели	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.
Премии, млн р.	9200	11757	14238	17993
Прирост, %	–	27,8	21,1	26,4

Источник: составлено автором на основании [9].

Из проведенного анализа видно, что сбор премий по комплексному ипотечному страхованию растет от

года к году разными темпами. В 2014 г. премии выросли с 9200 млн р. до 11757 млн р., их прирост составил 27,8 %. В 2015 г. премии также выросли до 14238 млн р., но прирост их уже уменьшился и составил 21,1 %. Это произошло вследствие снижения выдачи ипотечных кредитов в период экономического кризиса в стране. В 2016 г. рынок ипотечного страхования начал восстанавливаться, премии увеличились до 17993 млн р., и их прирост составил 26,4 %.

Проведенный анализ позволяет утверждать, что не всегда динамика развития ипотечного страхования положительная. Всегда существуют риски, нарушающие процесс динамичного развития в этой сфере.

Как выяснилось, увеличение сбора премий по страхованию ипотеки напрямую зависит от выдачи ипотечных кредитов. Поэтому в первую очередь необходимо предусмотреть все риски, вызывающие спад выдачи ипотечных кредитов (рис. 2).

На основании проведенных исследований, можно сделать вывод, что существуют некоторые моменты, сдерживающие развитие ипотечного кредитования, следовательно, и ипотечное страхование:

- инфляционные процессы;
- повышение процентной ставки по кредитам;

- невозможность большинству граждан без помощи государства позволить себе взятие ипотечного кредита;

- необоснованное завышение цен на строительном рынке.

Все эти факторы в той или иной степени происходят за счет различных экономических кризисов в стране. Экономический кризис конца 2014 г. повлек за собой усиление инфляции, повышение ключевой ставки, следовательно, повышение ставок по потребительским кредитам, что сдерживало заемщиков брать ипотечные кредиты. Проанализируем влияние инфляции на процентную ставку по ипотечным кредитам методом корреляционного анализа. Рассчитаем коэффициент корреляции и отразим зависимость исследуемых показателей графически (рис. 3).

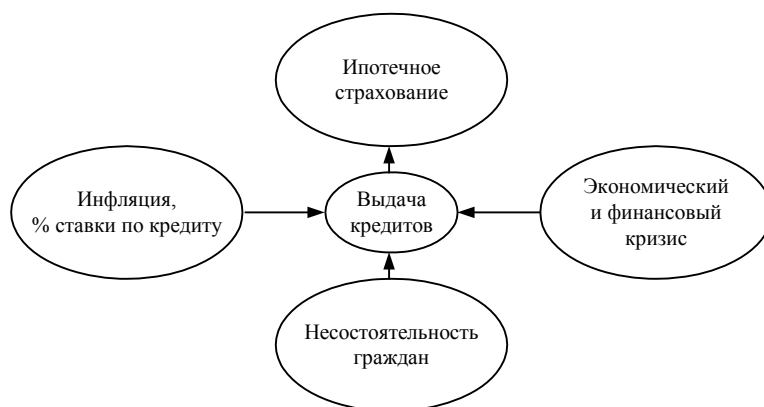


Рис. 2. Риски, связанные с выдачей ипотечных кредитов

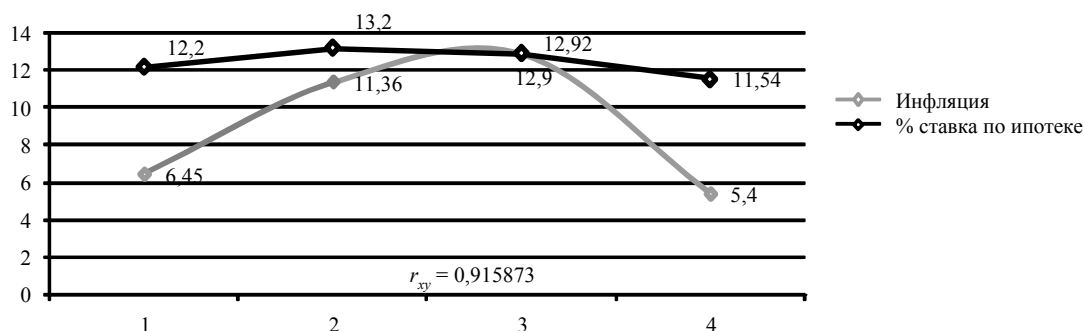


Рис. 3. Зависимость инфляции и процентной ставки по ипотечным кредитам

На основании рис. 3 можно сказать, что связь между инфляционными процессами в стране и процентной ставкой по ипотечным кредитам тесная. Коэффициент корреляции, показывающий тесноту связи, равен 0,92.

Поэтому в случае наступления серьезных потрясений в экономике страны Правительство РФ разрабатывает специальные программы государственной поддержки ипотечных заемщиков.

**Библиографические ссылки**

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017).
2. Об ипотеке (залоге недвижимости) : Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. 03.07.2016).

3. Ахведиани Ю. Т. Страхование : учебник для студ. вузов, обучающихся по спец. «Финансы и кредит», «Бухгалтерский учет, анализ и аудит». – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2012. – 567 с. – URL: <http://www.iprbookshop.ru/8583.html> (дата обращения: 27.04.2017).

4. Вялова А. В. Страхование рисков при ипотечном кредитовании // Ученые записки РГСУ. – 2009. – № 6. – URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/strahovanie-riskov-pri-ipotechnom-kreditovanii> (дата обращения: 08.05.2017).

5. Эксперт РА. Рейтинги. Рейтинги кредитных организаций. Рейтинг надежности страховых компаний. – URL: <http://raexpert.ru/ratings/insurance/> (дата обращения: 15.05.2017).

6. Центральный банк Российской Федерации. Статистика. Банковский сектор. Показатели рынка жилищного кредитования. – URL: <https://www.cbr.ru/statistics/?PrId=ipoteka> (дата обращения: 13.05.2017).

7. ВТБ Страхование [Сайт]. – URL: <https://www.vtbins.ru/about/> (дата обращения: 15.04.2017).

8. Об организации страхового дела в Российской Федерации : Федеральный закон от 27.11.1992 № 4015-1 (ред. от 03.07.2016) [с изм. и доп.; вступ. в силу с 01.01.2017].

Получено 26.07.2017

9. Эксперт РА. Рейтинги. Рейтинги кредитных организаций. Рейтинг надежности страховых компаний.