

В 2010 году рынок ипотеки изменился не только количественно, но и качественно: в России появилось ипотечное страхование. Отчасти благодаря этому вновь вернулись кредиты с более низким первоначальным взносом. Однако пока влияние этого вида страхования на рынок незначительно.

⋮

Если говорить о рынке ипотеки в целом, то в первом полугодии 2010 года рост оказался умеренным – было выдано более 51 тыс. закладных общим объемом 1,2 трлн рублей. Второе полугодие 2010 года показало, что участники рынка успокоились и готовы к долгосрочным программам. Второе полугодие «сделало» рынок. За 2010 год рынок ипотеки вырос примерно на 9% (см. табл. 1).

Таблица 1. Динамика рынка ипотеки в 2010 году

Дата
Выдано кредитов физлицам (нарастающим итогом с начала года)
Всего, млрд рублей
В том числе: жилищные кредиты, млрд рублей
В том числе: из них: ИК, млрд рублей

01.01.2010

2613,56

182,19

152,5

01.02.2010

154,79

9,85

8,43

01.03.2010

362,63

29,16

24,59

01.04.2010

627,26

58,11

48,96

01.05.2010

913,79

89,64

76,29

01.06.2010

1196,18

119,82

102,43

01.07.2010

1510,72

155,13

133,37

01.08.2010

1841,94

193,11

166,24

01.09.2010

2169,89

230,24

198,29

01.10.2010

2506,14

272,49

234,09

01.11.2010

2854,59

316,64

272,95

01.12.2010

3081,20

364,34

315,29

01.01.2011

3649,10

437,36

379,49

01.02.2011

252,5

23,28

19,99

Источник: ЦБ РФ

Еще одна тенденция, наблюдавшаяся в 2010 году, – восстановление кредитования в банках второго эшелона. Первый заместитель генерального директора компании «ВТБ Страхование» Михаил Моторин указывает на то, что в 2009 году основные объемы ипотеки пришлись на банки с госучастием. В 2010 году, несмотря на сохраняющееся доминирование государственных банков, прочие банки сумели заметно нарастить объемы ипотеки. Еще одна характерная для рынка черта состоит в том, что в 2010 и 2011 годах за кредитами обращаются лучшие клиенты. И банки проводят отбор уже среди лучших. С этим мнением согласны все опрошенные представители банков и страховых компаний.

В 2010 году в России появилась страховая компания, занимающаяся страхованием кредитных рисков. В конце января 2010 года было зарегистрировано Открытое акционерное общество «Страховая компания АИЖК» (СК АИЖК). Основными видами деятельности СК АИЖК по уставу стали перестрахование, страхование и сострахование кредитора от убытка, который может возникнуть в результате дефолта заемщика и недостаточности денежных средств от продажи заложенной недвижимости для погашения задолженности по кредиту.

Ипотечное страхование призвано защитить заемщика от дополнительных требований банка в случае, если средств, вырученных банком за счет продажи заложенной квартиры, окажется недостаточно для погашения долга по кредиту. Сейчас оно реализуется через страхование ответственности заемщика. Заемщик может застраховать риск того, что он не сможет в полной мере исполнить обязательства перед кредитором. В этом случае дополнительные требования банка покроет страховая компания.

Предполагалось, что СК АИЖК займется также страхованием кредитного риска банков. И это вызвало негодование среди опытных участников страхового рынка. Безотносительно деятельности СК АИЖК генеральный директор «Ингосстраха» Александр Григорьев (который, кстати, пришел в страхование из банковской сферы) не раз во всеуслышание заявлял, что страхование кредитных рисков – это не страхование

вообще, а какой-то другой финансовый инструмент. Если компания не несет обычного предпринимательского риска, если она не рискует, какой же это бизнес? Эти слова склонялись в кулуарах на все лады.

В итоге прения по поводу целесообразности создания подобной страховой компании привели к компромиссному варианту – СК АИЖК будет заниматься только перестрахованием ипотечных рисков. СК АИЖК начала работать в мае 2010 года. К маю 2011 года заключены договоры с 42 банками и 18 страховыми компаниями.

В результате на рынке появились первые ипотечные кредиты с низким первоначальным взносом. Банк «УралСиб» выдает кредиты с первоначальным взносом 10% при условии страхования ответственности заемщика по стандартам АИЖК. «Европейский трастовый банк» начал выдавать кредиты с 10-процентным первоначальным взносом при условии страхования ответственности заемщика по стандартам АИЖК. Банк «ДельтаКредит» готовит к запуску собственную программу с 10-процентным первоначальным взносом при условии страхования ответственности заемщика. «Появление такой страховой компании – несомненно, значимый для рынка шаг, но оценивать влияние на рынок этой компании пока преждевременно – компания только начала свою деятельность», – считает руководитель управления комплексного ипотечного страхования компании «АльфаСтрахование» Владимир Ермаков.

Таблица 2. Количество заемщиков по ипотечным кредитам и объектов недвижимости, взятых в ипотечный кредит

Показатель / Дата

2008

2009

2010

1-е полугодие

2-е полугодие

Всего

1-е полугодие

2-е полугодие

Всего

1-е полугодие

2-е полугодие

Всего

Количество объектов недвижимости, обремененных ипотекой, тыс. шт.

213,01

212,15

425,16

106

150,92

256,91

173,92

275,92

449,84

Выдано закладных, тыс. шт.

89,63

74,52

164,15

33,81

39,92

73,73

51,36

72,46

123,83

Источник: Росреестр

По данным СК АИЖК, с августа 2010 года (с момента начала продажи нового вида страховой защиты заемщикам) по январь 2011 года было выдано примерно 600 кредитов данной категории на 1 млрд рублей. По прогнозу АИЖК, к 2012 году доля застрахованных кредитов должна вырасти до 10% от общего объема выдачи ипотеки.

Страховой тариф зависит от величины первоначального взноса (чем он ниже, тем выше тариф), а также от срока кредитного договора (чем дольше срок кредита, тем выше страховой тариф). Средний страховой тариф по договорам страхования ответственности заемщика – около 2,5% от суммы кредита. Тарифы у страховых компаний различаются, при этом перестраховочные тарифы у всех компаний одинаковы. «Мы сотрудничаем только по страхованию рисков ответственности

заемщика. По заключенному с СК АИЖК договору облигаторного перестрахования 80% риска передается в перестрахование в СК АИЖК», – рассказывает Владимир Ермаков («АльфаСтрахование»).

Обычно заемщик стремится снизить ежемесячный платеж и сумму первоначального взноса. Выплата не более 3% от суммы кредита становится одним из способов привлечения клиента и снятия самого страшного для заемщика риска – лишиться квартиры и другого имущества. «Этот вид страхования был положительно воспринят целевой аудиторией данной услуги – клиентами, заинтересованными в получении ипотечного кредита с более низким размером первоначального взноса, чем это предусмотрено стандартными параметрами ипотечных программ. Мы полагаем, что у данного вида страхования очень хорошие перспективы, так как оно позволяет получить ипотечный кредит с низким первоначальным взносом, что, в свою очередь, повышает доступность ипотечных кредитов и способствует росту объемов кредитования», – говорит вице-президент, начальник управления разработки кредитных продуктов и партнерских программ департамента ипотечного кредитования ВТБ24 Георгий Тер-Аристокесянц. С момента, когда ВТБ24 начал предоставлять ипотечные кредиты со страхованием ответственности заемщика, было выдано свыше 680 ипотечных кредитов на общую сумму более 1,23 млрд рублей. Как нетрудно посчитать, пока именно в ВТБ24 выдана основная масса кредитов с ипотечным страхованием.

Участники ипотечного рынка полагают, что в 2011 году увеличится число программ страхования ответственности заемщиков, позволяющих банкам предоставлять ипотечные кредиты с минимальным первоначальным взносом.

Источник: [Банковское обозрение](#) , № 6, 29.06.11

Автор: Пугач О.□