

УДК33.336.77, 36.368.19

DOI 10.21661/r-112065

*С.Е. Гриценко, А.О. Макаренко***РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И СТРАХОВАНИЯ В РФ:
СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ**

Аннотация: статья посвящена анализу тенденций развития рынка ипотечного кредитования и страхования в период с 2007 г. по 2014 г. В работе представлены российский и зарубежный подходы к определению сущности ипотечного страхования, определены цели функционирования системы ипотечного кредитования, проанализированы ключевые показатели развития ипотечного рынка и выявлены факторы, оказывающие влияние на его развитие.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, ипотечное страхование.

*S.Ye. Gritsenko, A.O. Makarenko***MORTGAGE AND INSURANCE MARKET OF THE RUSSIAN
FEDERATION: TRENDS OF DEVELOPMENT**

Abstract: the article is focused on analysis of trends in the development of the mortgage and insurance market in the period from 2007 to 2014. The article presents the Russian and international approaches to define the essence of mortgage insurance, reveals goals of mortgage system functioning, analyzes key indicators of mortgage market development and identified factors influencing its development.

Keywords: mortgage lending, mortgage insurance.

В современных условиях экономического развития Российской Федерации важное значение приобретает формирование системы страховой защиты от рисков, связанных с жилищной ипотекой. Приведение объемов ипотечной деятельности в соответствие с потребностями общества требует решения многочисленных вопросов, среди которых немаловажное место занимают проблемы обеспечения гарантий возврата ипотечных кредитов, минимизации рисков участников

ипотечной деятельности и необходимость общей стабилизации системы ипотечного кредитования.

Ипотечное страхование позволяет снизить кредитные риски и защитить финансовые интересы субъектов ипотечного кредитования при наступлении неблагоприятных чрезвычайных событий.

Система ипотечного страхования возникла впервые в зарубежной практике и привела к значительному увеличению объема ипотечных кредитов. Ипотечное страхование (mortgage insurance), принятое за рубежом, считают классическим ипотечным страхованием (рис. 1).



Рис. 1. Виды покрытия классического ипотечного страхования.

В рамках ипотечного страхования предоставляется целый комплекс услуг, поэтому многие российские авторы [1, с. 100; 2, с. 138; 4, с. 158] трактуют его как комплексное. В этом случае оно рассматривается как комбинированный вид страхования, включающий одновременно или в допустимых законом или договором сочетаниях, страхование имущества, страхование жизни, страхование от несчастных случаев и страхование финансовых рисков (титульное страхование), предусматривающий обязательства страховщика по страховым выплатам в пользу залогодателя-банка, предоставившего кредит на приобретение недвижимости (рис. 2).



Рис. 2. Комплексное ипотечное страхование, используемое в РФ

Система ипотечного страхования является неотъемлемой частью системы ипотечного кредитования, которая обеспечивает достижение следующих целей:

Во-первых, создание условий для предоставления кредитов семьям, отвечающим основным требованиям предоставления стандартных ипотечных кредитов, но не располагающим достаточными собственными накоплениями для внесения первоначального взноса при приобретении жилья.

Во-вторых, формирование благоприятных условий для расширения рынка ипотечных кредитов путем повышения доступности приобретения жилья с использованием средств ипотечных жилищных кредитов.

В-третьих, увеличение доли кредитных средств в стоимости приобретаемого жилья [3, с. 369].

Таким образом, мы видим прямую зависимость между ипотечным кредитованием и ипотечным страхованием.

Рынок ипотечного кредитования является основным драйвером роста экономики страны, который обеспечивает взаимосвязь между денежными ресурсами населения, банками, строительными компаниями, предприятиями строительной индустрии, где денежные средства направляются в реальный сектор экономики. Ипотечное кредитование как одна из форм привлечения денежных средств и залога, решает важнейшие экономические задачи такие как: долгосрочное привлечение финансовых ресурсов и инвестиционное развитие строительства недвижимости и производства.

В процессе развития рынка ипотечного кредитования в РФ можно выделить два периода:

1. Период поступательного развития с 2002–2008 гг., в котором прослеживалась тенденция роста поступлений денежных средств в экономику страны, увеличения объемов выданных ипотечных кредитов и расширения числа банков-участников ипотечного кредитования;

2. Межкризисный период с 2009 года по сегодняшний день. Данный период характеризуется скачкообразным развитием экономики страны, в том числе и ипотечного кредитования, где основным сдерживающим фактором развития являлся экономический кризис в 2008 и в 2014 годах.

На рисунке 3 наглядно представлена динамика объемов выдачи ипотечных кредитов в течение двух периодов.

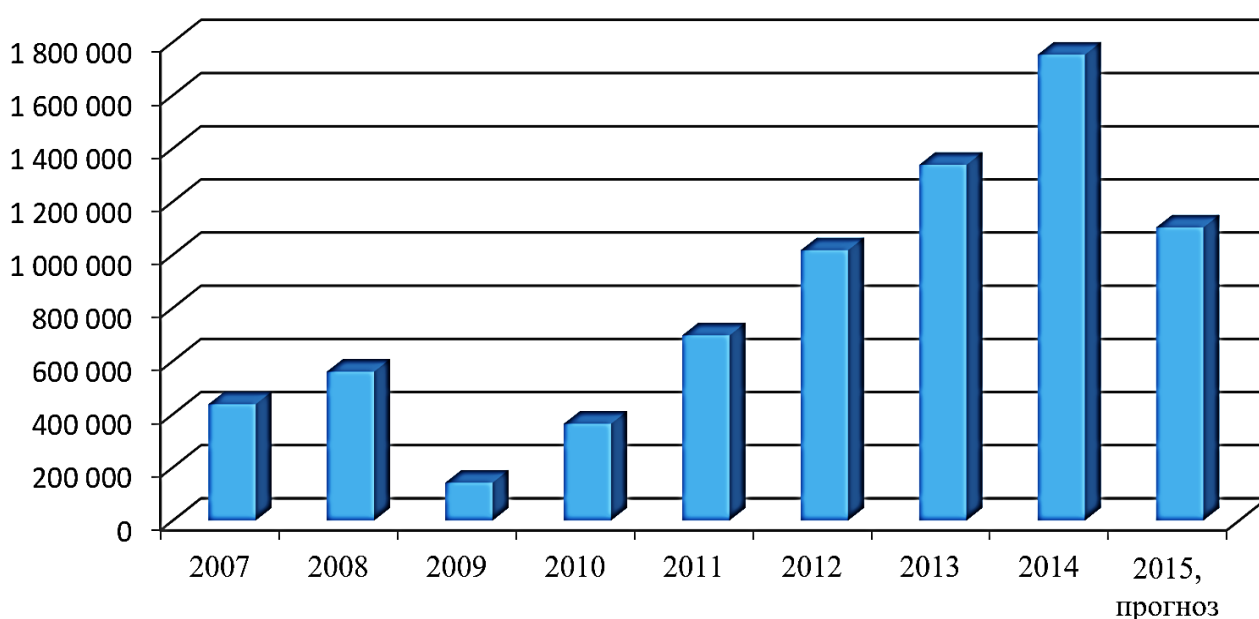


Рис. 3. Объем выданных ипотечных жилищных кредитов с 2007–2015 гг., в млн руб.

Источник: составлено авторами по данным официального сайта ЦБ РФ [6].

На рост объёмов кредитования в 2010–2014 гг. повлияли следующие факторы:

1. Стабильно высокие мировые цены на нефть. Этот фактор в первую очередь влияет на валютный курс рубля и на поступление денежных средств в бюджет, что в последствии снижает уровень инфляция, и увеличиваются доходы населения. Это способствует росту экономики и в том числе рынка ипотечного кредитования;

2. Усиление конкуренции на рынке ипотеки жилья. Так, рост количества банков, занимающихся ипотечным кредитованием, значительно увеличили конкуренцию на рынке, что отразилось на снижении ставок по кредиту.

3. Создание перестраховочной компании АИЖК в 2010 году. Данная компания занимается перестрахованием ипотечных кредитов, которая берет на себя часть рисков по кредиту.

Данные факторы привели к активному развитию ипотечного кредитования в период с 2009–2014 год, что привело к снижению ипотечной ставки по кредиту. Необходимо отметить, что данные факторы оказали различное степени влияния на развитие рынка ипотечного кредитования в федеральных округах России. Это связано с тем, что для России характерен дисбаланс развития на макроэкономическом уровне западной и восточной части страны.

Если рассматривать объёмы кредитования в разрезе федеральных округов (рис. 4), то можно заметить, что основную долю рынка ипотечного кредитования занимает Центральный федеральный округ.

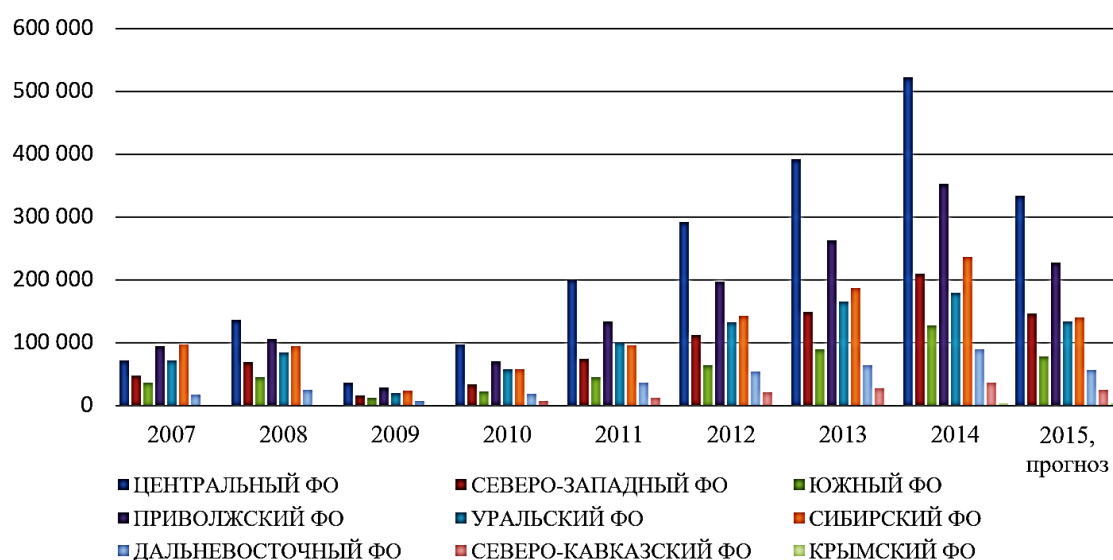


Рис. 4. Объем выданных ипотечных жилищных кредитов с 2007–2015 гг., в разрезе федеральных округов, в млн руб.

Источник: рисунок составлен авторами по данным официального сайта ЦБ РФ [6].

Наряду с ростом объёмов выдаваемых ипотечных кредитов в течение исследуемого периода наблюдается рост объёмов просроченной задолженности по выданным ипотечным жилищным кредитам, как рублёвых, так и валютных (рис. 5).



Рис. 5. Объем просроченной задолженности по выданным ипотечным жилищным кредитам с 2007–2015 гг., млн руб.

Источник: рисунок составлен авторами по данным официального сайта ЦБ РФ [6].

Данный факт является негативным, что подтверждает необходимость развития системы ипотечного страхования.

Подтверждением того, что рынок ипотечного страхования развивается, являются данные по ипотечному страхованию 10 крупнейших страховых организаций, которые занимают основную долю на рынке ипотечного страхования, в период с 2011–2014 гг. (таблица 1).

Таблица 1

Премии страховых компаний по комплексному
ипотечному страхованию с 2011–2014 гг.

Страховая компания	Премии, млн руб.				Изменения 2014 г. к 2011 г.		Рейтинги надежно- сти
	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	Абсол, млн руб.	T _{пр} , %	
ООО СК «ВТБ Стра- хование»	537	2028	2250	3851	3314	718,0	A++
САО «ВСК»	1870	1278	2234	2345	475	125,4	A++
Группа «АльфаСтра- хование»	701	804	1007	1307	606	186,6	A++
Страховая Группа СОГАЗ	523	769	943	1130	607	216,0	A++
ОСАО «РЕСО-Гаран- тия»	493	597	678	835	342	169,3	A++
ООО СК «Сбербанк страхование жизни»	–	461	520	613	613	133,0	A++
Группа «ИНГО»	–	413	493	585	585	141,6	A++
ОАО «Страховая ком- пания «ПАРИ»	249	283	329	399	150	160,2	A+
Страховая группа «УРАЛСИБ»	–	283	425	347	347	122,5	A+
ООО «СК» Согласие»	235589	239900	321976	345994	110405	146,9	A++

Источник: таблица составлена авторами по данным официального сайта РА Эксперт [5].

Таким образом, можно говорить о тенденции роста объёмов рынка ипотечного страхования в целом.

Перспективы развития данного рынка будут определяться следующими факторами.

Прежде всего, это среднедушевые доходы населения, так как от данного фактора зависит спрос на ипотечные кредиты и, следовательно, на продукты ипотечного страхования.

Вторым фактором является динамика численности населения в РФ, в первую очередь естественный прирост и миграционные процессы, как внутренние, так и внешние.

Третьим фактором является необходимость государственной поддержки ипотечного кредитования

Так, благодаря государственной поддержке рынка ипотечного кредитования, с марта 2015 года были снижены процентные ставки по кредитам, что позволило рынку ипотечного кредитования снизить темпы падения объемов выданных ипотечных кредитов, а рынку ипотечного страхования – объемов полученных премий. Дальнейшая государственная поддержка необходима в течение всего периода преодоления кризисных тенденций в экономике.

Список литературы

1. Горулев Д.А. Г 67 Организация страхового дела: Учеб. пособие / Д.А. Горулев. – М.: СПбГУЭФ, 2012. – 112 с.
2. Глинкина Е.В. Комплексное ипотечное страхование / Е.В. Глинкина // Проблемы и опыт менеджмента, финансов, учета, и налогообложения предприятий, отраслей, комплексов. – 2012. – С. 138–141.
3. Цыренова И.Б. Развитие новых услуг в страховании ипотеки: основание и необходимость / И.Б. Цыренова // Актуальные вопросы современной науки. – 2014. – №34. – С. 366–375.
4. Языков А.Д. Роль и место ипотечного страхования в системе управления рисками ипотечной деятельности / А.Д. Языков // Страховые интересы современного общества и их обеспечение. – Саратов, 2013. – Вып. 2. – С. 158–162.
5. Официальный сайт РА Эксперт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.raexpert.ru/rankingtable/bankinsur/2014/tab03/> (дата обращения: 7.03.2016).

6. Официальный сайт ЦБ РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/statistics/?Prtid=ipoteka> (дата обращения: 5.03.2016).

Гриценко Софья Евгеньевна – старший преподаватель кафедры финансов и банковского дела Финансово-экономический института ФГАОУ ВО «Северо-Восточный федеральный университет им. М.К. Аммосова», Россия, Якутск.

Gritsenko Sophia Evgenyevna – senior lecturer of Finance and Banking Department of Financial and Economic Institute of FSAEI of HE “M.K. Ammosov North-Eastern Federal University”, Russia, Yakutsk.

Макаренко Александра Олеговна – студентка Финансово-экономический института ФГАОУ ВО «Северо-Восточный федеральный университет им. М.К. Аммосова», Россия, Якутск.

Makarenko Aleksandra Olegovna – student of Financial and Economic Institute of FSAEI of HE “M.K. Ammosov North-Eastern Federal University”, Russia, Yakutsk.
