

Министерство образования и науки Российской Федерации
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г.
ЧЕРНЫШЕВСКОГО»
Кафедра финансов и кредита

**Проблемы развития ипотечного страхования в России на примере ПАО
СК «Росгосстрах»**

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

студентки 5 курса 562 группы экономического факультета
направления 38.03.01 «Экономика», профиль «Финансы и кредит»
Терентьевой Анастасии Дмитриевны

Научный руководитель

Зав. кафедрой финансов и кредита,
к.э.н., доцент

_____ Е.В.Чистопольская

Зав. кафедрой финансов и кредита,
к.э.н., доцент

_____ О.С. Балаш

Введение. Ипотечное кредитование сегодня является актуальной сферой, проблемы и перспективы развития которой рассматриваются не только экспертами банковского и строительного секторов, на уровне государства, но и специалистами страховой рынка. Ипотечное кредитование характеризуется высокими пространственно-временными рисками как для заемщика, так и для кредитора, поэтому особое значение в целях приведения объемов ипотечного рынка в соответствии с потребностями общества, решении проблем обеспечения гарантий возврата кредитов и доступности ипотеки приобретает ипотечное страхование.

Ипотечное страхование – динамично развивающаяся сфера российского бизнеса. Текущее состояние и важнейшие тенденции развития национальной системы страхования, свидетельствует о необходимости качественного повышения роли ипотечного страхования в социально-экономической системе государства, совершенствования правовой базы в сфере страхования, либерализации национального законодательства с учетом современных интеграционных процессов, форм организации, государственного регулирования и надзора страховой отрасли, повышения финансовой грамотности участников страхового рынка.

При активном развитии ипотечного страхования будет происходить повышение устойчивости рынка ипотечного жилищного кредитования к различным макроэкономическим колебаниям, улучшение структуры и качества сделок секьюритизации, повышение доступности жилья для населения, увеличение темпов возводимых объектов жилищного фонда.

Изучение используемых на ПАО СК «Росгосстрах» методов развития ипотечного страхования актуально, так как четко проведенный анализ, позволяет выявить основные преимущества, опираясь на которые другие российские страховые компании могут эффективно реализовать свой потенциал.

Теоретическую базу данной работы составили труды зарубежных и отечественных ученых, занимающихся исследованием данной проблемы,

законодательная база страховой деятельности в России, данные исследований автора и анализируемой компании.

Проблемы развития ипотечного страхования находят широкое освещение в научно-теоретических работах зарубежных авторов и отечественных исследователей – Е.Н. Матвеева, Н.А. Ковалева, А.С. Чуднова, В.К. Селюков, С.Г. Гончаров, А.С. Митрофанов, В.А. Оверченко, А.В. Гаранин, Ю.Д. Гордиенко, Р.Р. Шайнурова, И.Д. Бартенева, Е.С. Гусакова

Цель выпускной квалификационной работы – исследование проблем развития ипотечного страхования на примере компании ПАО СК «Росгосстрах».

Для достижения поставленной цели требуется решить следующие задачи:

1. рассмотреть понятие ипотечного страхования;
2. изучить виды и условия ипотечного страхования;
3. показать факторы развития ипотечного страхования;
4. дать характеристику хозяйственной деятельности ПАО СК «Росгосстрах»;
5. исследовать особенности ипотечной страховой программы ПАО СК «Росгосстрах»;
6. провести сравнительный анализ программ ипотечного страхования и дать рекомендации ее по совершенствованию ПАО СК «Росгосстрах».

Объектом исследования является ПАО СК «Росгосстрах». Предметом исследования является процессы развития ипотечного страхования в России.

В работе были использованы методы: исторический, аналитический, описательный, статистический, сравнительный.

Структура работы состоит из введения, двух основных глав, заключения, списка использованных источников и приложений.

Основная часть. Жилищный вопрос является болезненным для основной части населения России и, по данным социологов, затрагивает 60%

российских семей. Об остроте жилищного вопроса свидетельствует и показатель средней обеспеченности жильем. В среднем на одного человека в РФ приходится 23 м² жилья, что в 2-3 раза ниже аналогичного показателя в развитых странах. Для сравнения, в США средняя обеспеченность жильем 75 м²/чел., в Великобритании - 62 м²/чел., Германии - 45 м²/чел. Как показывает практика ипотечное кредитование один из наиболее эффективных способов решения данной проблемы.

При этом ипотечные кредиты — самые уязвимые с точки зрения риск-менеджмента. Основная роль страхования в ипотечном кредитовании сводится к минимизации рисков банка, что необходимо ввиду долгосрочного использования клиентом кредитных средств. Фактически страхование выполняет роль системы распределения риска между участниками рынка ипотечного кредитования.

Ипотечное страхование представляет собой страхование риска убытков кредиторов, возникающих при дефолте ипотечных заёмщиков и дальнейшей реализации заложенного имущества. Речь идёт о рисках, которые возникают при недостатке средств от реализации заложенного имущества и невозможности взыскания с заёмщика остатка средств¹.

Таблица 1 – Рисковые параметры ипотечного страхования²

Сравниваемый параметр	Страхование ответственности заемщика	Страхование финансовых рисков кредитора	Страхование предпринимательских рисков кредитора
Размер страховой ответственности	Определен законом: 20% сверх 70%	Не ограничен	Не ограничен
Страхователь	Заемщик	Кредитор	Кредитор
Выгодоприобретатель	Кредитор	Кредитор	Кредитор
Момент уплаты страховой премии и возможность рассрочки	На этапе выдачи кредита. Рассрочка не предусмотрена	В любой момент. Возможность рассрочки определяется договором	В любой момент. Возможность рассрочки определяется договором

¹ Высоковских Е. Н. Ипотечное страхование: объект, динамика и факторы развития / Е.Н. Высоковских // Современные научные исследования и инновации. – 2017. – № 6-3(50). – С. 81

² Митрофанов А.С. Особенности и перспективы ипотечного страхования в России / А.С. Митрофанов, В.А. Оверченко, А.В. Гаранин // Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд. – 2017. – № 14-2. – С. 14.

Наличие ограничений	Страхование только в пользу кредитной организации, страхуются только кредиты (не займы), требуется совпадение заемщика и залогодателя в одном лице	Нет ограничений	Нет возможности автоматического следования страхования за передаваемой закладной в пользу нового инвестора
Издержки кредитора	Нет, все оплачивает заемщик	Компенсация уплачиваемой страховой премии посредством повышенной процентной ставки (либо других собственных доходов)	Компенсация уплачиваемой страховой премии посредством повышенной процентной ставки (либо других собственных доходов)
Риски, исключаемые из покрытия	Внесудебная реализация залога; Прощение долга (405-ФЗ)	Выбираются по желанию кредитора	Выбираются по желанию кредитора

Несмотря на то, что ипотечное страхование имеет природу кредитного риска, в России ипотечное страхование реализуется через два вида, разделенных по признаку страхователя: страхование ответственности заёмщика или как страхование финансовых рисков кредиторов. Возможна реализация ипотечного страхования через предпринимательские риски кредитора, но в отношении пулов кредитов, так как в противном случае нарушается базовый принцип — следования страховой защиты за ипотечным кредитом (в предпринимательских рисках такое невозможно).

Страхование ипотеки – это комплексный страховой продукт, который предусматривает страхование различных рисков, возникающих в процессе ипотечного кредитования.



Рисунок 1 – Виды ипотечного страхования³

Страховые компании обычно предлагают договор комплексного ипотечного страхования, он составляет обычно 0,5–2% от суммы займа. Страховой договор оформляется заемщиком на весь срок ипотечного кредита, а страховые взносы оплачиваются ежегодно. Размер страхового взноса рассчитывается от суммы остатка задолженности по кредиту на начало текущего года, увеличенной на 10%. В последнее время, на страховом рынке России появился новый вид услуг – страхование ответственности заемщика по ипотечному кредиту.

Согласно интервью начальника управления по работе с банками СПАО «Ингосстрах» Романа Варламова, сегодня 50-60% сборов приходится на страхование жизни заемщика, которое нужно при любом ипотечном кредитовании, включая покупку жилья на первичном рынке⁴. Страхование имущества, которое является обязательным и которое требуют все банки за исключением сделок на первичном рынке (до момента пока квартира не достроена и не выдано право собственности на нее), составляет 35-40 % рынка, остальное – приходится на титульное страхование. Доля «титула» наименьшая, и это обусловлено тем, что ипотека у нас развивается в основном за счет первичного рынка жилья – новостроек, а в этом случае еще нет ни права собственности, ни истории объекта, которую нужно защищать

Рынок ипотечного страхования можно назвать производным от рынка ипотечного кредитования, поэтому основным фактором его развития является развитие ипотеки.

В России в 2017 году было выдано более 1 млн кредитов для покупки жилья на общую сумму в 2 трлн рублей, что составило 2,2% от годового ВВП страны. Показатели полностью превзошли докризисный уровень кредитования россиян. По сравнению с 2014 годом число выданных

³ Составлено автором

⁴ Ипотечное страхование – хорошая динамика и высокий потенциал / Интервью начальника управления по работе с банками СПАО «Ингосстрах» Романа Варламова. 1 апреля 2018 г. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.insur-info.ru/interviews/1205/> (дата обращения 15.04.2018)

в прошлом году ипотек превысило 7%, а их денежный объем — на 15%. По сравнению с 2016 годом по этим критериям ипотечный рынок увеличился соответственно на 27% и 37%.

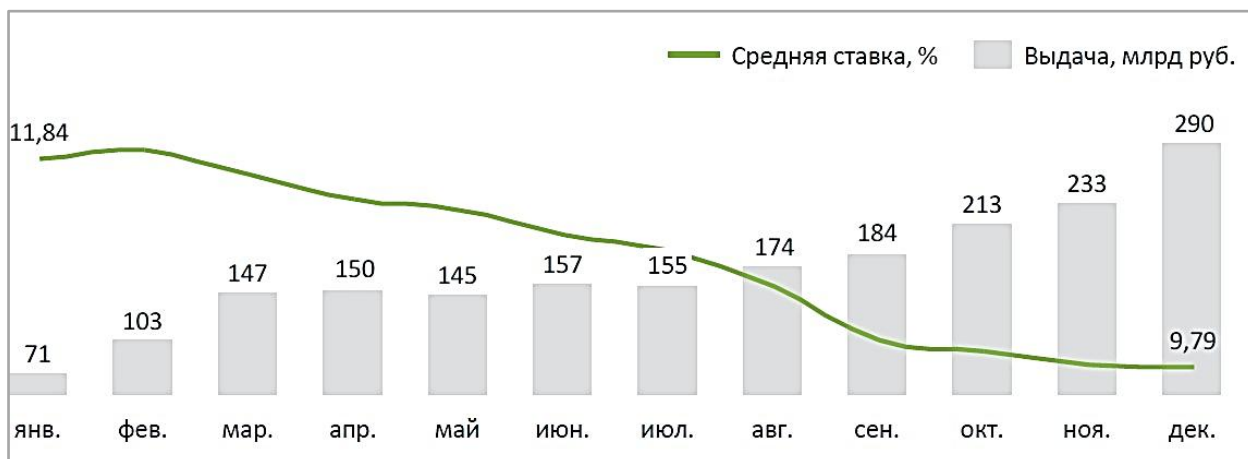


Рисунок 2 – Динамика ставки и выдачи ипотечных кредитов в 2017 г.⁵

Страховой рынок РФ, по данным Банка России, в 2017 году вырос на 8,7%, до 962,4 миллиарда рублей. Всероссийский союз страховщиков (ВСС) прогнозирует его рост в целом и в 2018 году на 10-15% - до 1,4 триллиона рублей. Поддержку сегменту оказывает рост количества ипотечных кредитов (+22% в 2016 году, +8% в 1 полугодии 2017 года).

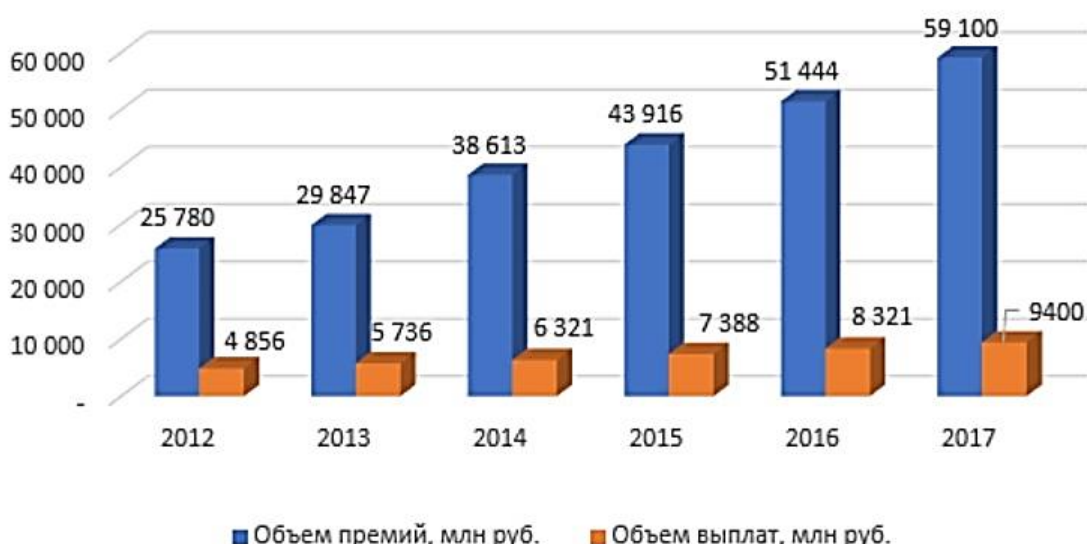


Рисунок 3 – Динамика рынка страхования недвижимости за 2012-2017 гг.⁶

⁵ Источник тот же

Лидером по страхованию имущества граждан является компания Росгосстрах, занимая 32,35% рынка.

В перспективе система страхования ипотечных рисков в России может стать эффективным катализатором развития рынка страховых услуг и рынка жилищных ипотечных кредитов.

Сегмент страхования жизни показывает наибольшие темпы прироста взносов, около 30% за 2017 год, достигнув объема 430 млрд рублей.

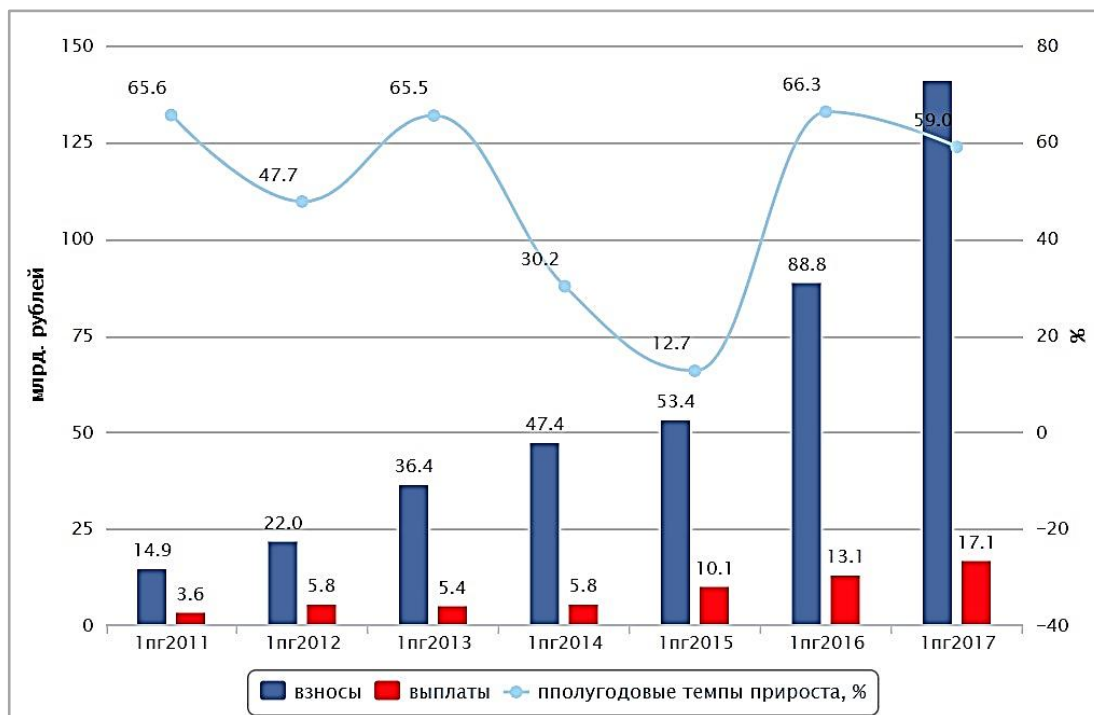


Рисунок 4 – Динамика рынка страхования жизни за 2011-2017 гг.⁷

ПАО СК «Росгосстрах» является крупнейшей страховой организацией в России, компания имеет более чем 90-летнюю историю страховой деятельности. В группу компаний СК «Росгосстрах» входит порядка 3000 агентств и страховых отделов, а также 400 центров урегулирования убытков. Сейчас СК «Росгосстрах» оказывает существенное влияние на продолжающееся формирование страхового рынка России с объемом сборов страховой премии, стабильно превышающем 100 млрд руб.

⁶ Информационный портал «Все об ипотеке» – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.vse-obipoteke.ru> (дата обращения 10.03.2018)

⁷ Рейтинговое агентство RAEX («Эксперт РА») [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://raexpert.ru/project/life_insurance/2017/resume/ (дата обращения 10.03.2018)

Таблица 2 - Общая сумма собранной страховой премии ПАО СК «Росгосстрах», с разбивкой по отдельным видам страхования, в тыс. руб.⁸

Вид страхования, осуществляемый в соответствии с приложением к лицензии	31.12. 2017 г	31.03.2018 г
Страхование от несчастных случаев и болезней	2 014 092	368 322
Медицинское страхование	6 027 423	833 964
Страхование средств наземного транспорта (за исключением средств железнодорожного транспорта)	17 365 774	3 057 269
Страхование средств железнодорожного транспорта	118 534	934
Страхование средств воздушного транспорта	151 781	-5 435
Страхование средств водного транспорта	400 096	50 974
Страхование грузов	378 625	37 570
Сельскохозяйственное страхование (страхование урожая, сельскохозяйственных культур, многолетних насаждений, животных)	95 682	35 966
Страхование имущества юридических лиц, за исключением транспортных средств и сельскохозяйственного страхования	1 877 663	205 130
Страхование имущества граждан, за исключением транспортных средств	16 243 598	3 186 247
Страхование гражданской ответственности владельцев автотранспортных средств	31 665 026	3 998 588
Страхование гражданской ответственности за причинение вреда вследствие недостатков товаров, работ, услуг	39 313	5 428
Страхование гражданской ответственности за причинение вреда третьим лицам	1 487 549	227 909
Страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору	30 203	1 769
Страхование предпринимательских рисков	207 882	699
Страхование финансовых рисков	60 014	14 507
Обязательное страхование гражданской ответственности перевозчика за причинение вреда жизни, здоровью, имуществу пассажиров	525 103	52 153
ИТОГО	79 447 203	12 279 788

Как видно из таблицы 2, наибольшая доля собранной страховой премии в 2017 году приходится на ОСАГО, на втором месте - страхование средств наземного транспорта (за исключением средств железнодорожного транспорта), на третьем - страхование имущества граждан, за исключением

⁸ По данным ежеквартального отчета Публичного акционерного общества Страховая Компания «Росгосстрах» за 1 квартал 2018 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.rgs.ru/about/investors/> (дата обращения 08.05.2018)

транспортных средств. Медицинское страхование и страхование от несчастных случаев и болезней занимают 4 и 5 место в структуре видов страхования.

Таблица 3 - Динамика показателей, характеризующих результаты финансово-хозяйственной деятельности ПАО СК «Росгосстрах», тыс. руб.⁹

Наименование показателя	Формула расчета	2016	2017	2018, 3мес.
Норма чистой прибыли, %	$((\Phi 2 \text{ стр. } 3000) / (\Phi 2 \text{ стр. } 1100 + (\Phi 2 \text{ стр. } 2110 - \Phi 2 \text{ стр. } 2120))) * 100$	3,1	-	4,8
Коэффициент оборачиваемости активов, раз	$(\Phi 2 \text{ стр. } 1100 + (\Phi 2 \text{ стр. } 2110 - \Phi 2 \text{ стр. } 2120)) / (\Phi 1 \text{ стр. } 1000 - \Phi 5 \text{ стр. } 7910 \text{ гр. } 10)$	0,409	0,543	0,088
Рентабельность активов, %	$((\Phi 2 \text{ стр. } 3000) / (\Phi 1 \text{ стр. } 1000)) * 100$	1,28	-	0,43
Рентабельность собственного капитала, %	$((\Phi 2 \text{ стр. } 3000) / (\Phi 1 \text{ стр. } 2100 + 2280)) * 100$	6,1	-	1,5
Сумма непокрытого убытка на отчетную дату	$\Phi 1 \text{ стр. } 2160$	-	121 127 122	120 538 781
Соотношение непокрытого убытка на отчетную дату и балансовой стоимости активов, %	$\Phi 1 \text{ стр. } 2160 / \Phi 1 \text{ стр. } 1000$	-	84,6	87,8

Принимая во внимание специфику деятельности Росгосстраха и значения основных показателей, характеризующих ликвидность и финансовую устойчивость, можно оценить финансовое состояние Росгосстраха как стабильное с учетом оказываемой поддержки акционерами.

ПАО СК «Росгосстрах» предлагает комплексную программу ипотечного страхования, которая позволяет заемщику при условии снижения его платежеспособности полностью выполнить кредитные обязательства перед банком. Комплексная программа ипотечного страхования от Росгосстрах является защитой от возможных рисков и включает в себя: риск утраты (гибели), недосдачи или повреждения недвижимого имущества (объекта залога); риск смерти, утраты трудоспособности страхователя (застрахованного лица) — оформляется страхование жизни и здоровья

⁹ Стандарт (правила), в соответствии с которыми составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность, на основании которой рассчитаны показатели: Российские стандарты бухгалтерского учета (РСБУ)

заемщика (созаемщика/поручителя); риск утраты недвижимого имущества в результате прекращения, ограничения (обременения) права собственности на недвижимое имущество (титульное страхование, или страхование права собственности и других вещных прав на недвижимое имущество).

Программа имеет положительные и отрицательные стороны, представленные в таблице 4.

Таблица 4 – Преимущества и недостатки комплексной программы ипотечного страхования ПАО СК «Росгосстрах»

Преимущества	Недостатки
Определенные требования банков, предъявляемые к страховым в оформлении страховки.	Как правило, банки отказывают в выдаче ипотеки, если в анкете не указываются сведения об осуществлении кредитования в страховой Росгосстрах. Однако подобные действия являются незаконными
Рассрочка на беспроцентную оплату страховых взносов	Отсутствие возможности получения выкупной суммы по страховке при внесении платежей по ипотеке сроком менее 24 месяцев.
Пересчет уплаченной за страховой полис суммы при досрочном погашении ипотеки.	Задержка в выплате, если наступил один из следующих страховых случаев: <ul style="list-style-type: none"> • при военных действиях; • при конфискации имущества; • при ядерном взрыве
Наличие возможности заключить страховой договор либо отказаться него. Наличие данного пункта обговаривается банком и заемщиком в процессе заключения договора	
Возможность расторжения договора страхования досрочно	
Оказание услуг страхования, а также возможность оформления ипотеки. При этом потребуется залог. Размер средств в рамках ипотечного кредитования составит от 800 тысяч до миллиона. Процентная ставка — 21%. Средства выдаются на срок от 24 месяцев до 10 лет.	

Заключение. Для развития страховой деятельности ПАО СК «Росгосстрах» на долгосрочную перспективу запланированы следующие мероприятия:

- деятельность по заключению договоров страхования и перестрахования юридических и физических лиц;
- деятельность по заключению договоров страхования с государственными ведомствами и государственными учреждениями;
- участие в страховых союзах, международных системах страхования, саморегулируемых организациях как в качестве эксперта, так и в руководящих органах;
- управление дочерними и зависимыми обществами.

Таким образом, можно рекомендовать ПАО СК «Росгосстрах» следующие меры для совершенствования программы комплексного ипотечного страхования: снизить минимальный порог суммы страховых взносов; выплачивать страховые взносы в рассрочку или частями; сделать более гибкие условия пункта франшизы.