

УДК 347.27:368(470)

DOI: 10.36683/2076-5347-2022-2-60-71-76

JEL: G21, G22, R31

Маслова О.Л., Артемова Н.В., Колдунов Э.Д., Голоктионова Ю.Г.**ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО СТРАХОВАНИЯ В РОССИИ****Маслова Ольга Леонидовна***кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика и менеджмент»**ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», Орловский филиал; РФ, 302001, г. Орел, ул. Гостиная, д. 2**mechta-orel@yandex.ru***Maslova Olga Leonidovna***Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of Economics and Management Department**Financial University under the Government of the Russian Federation, Orel Branch; 2 Gostinaya Street, Orel 302001, Russian Federation**mechta-orel@yandex.ru***Артемова Наталья Вячеславовна***кандидат экономических наук, старший преподаватель кафедры «Экономика и менеджмент»**ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», Орловский филиал; РФ, 302001, г. Орел, ул. Гостиная, д. 2**artyomova_n@mail.ru***Artyomova Natalia Vyacheslavovna***Candidate of Economic Sciences, Senior Lecturer of Economics and Management Department**Financial University under the Government of the Russian Federation, Orel Branch; 2 Gostinaya Street, Orel 302001, Russian Federation**artyomova_n@mail.ru***Колдунов Эдуард Дмитриевич***ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», Орловский филиал; РФ, 302001, г. Орел, ул. Гостиная, д. 2**univmen1@gmail.com***Koldunov Eduard Dmitrievich***Financial University under the Government of the Russian Federation, Orel Branch; 2 Gostinaya Street, Orel 302001, Russian Federation**univmen1@gmail.com***Голоктионова Юлия Геннадьевна***кандидат экономических наук, доцент**ФГБОУ ВО «Орловский государственный университет экономики и торговли»; РФ, 302028, г. Орел, ул. Октябрьская, д. 12**golokdim@mail.ru***Goloktionova Julia Gennadjevna***Candidate of Economic Sciences, Associate Professor**Orel State University of Economics and Trade; 12 Oktyabrskaya Street, Orel 302028, Russian Federation**golokdim@mail.ru*

В данной статье представлены теоретические аспекты ипотечного страхования. Раскрыта семантика ипотечного страхования, рассмотрены виды ипотечного страхования. Выявлена необходимость ипотечного страхования и роль ипотечного страхования в России. Проведен анализ сегодняшней ситуации и определены основные тенденции рынка ипотечного страхования.

The article presents theoretical aspects of mortgage insurance. Definition of mortgage insurance is given, and the types of mortgage insurance are considered. The necessity of mortgage insurance and the role of mortgage insurance in Russia are revealed. The analysis of the current situation is presented and the main trends of the mortgage insurance market are identified.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное страхование, государственная поддержка, кредитор, заемщик, страховщик.

Keywords: mortgage, mortgage insurance, state support, lender, borrower, insurer.

Для цитирования: Маслова О.Л., Артемова Н.В., Колдунов Э.Д., Голоктионова Ю.Г. Исследование рынка ипотечного страхования в России // Вестник ОрелГИЭТ. – 2022. – № 2 (60). – С. 71-76. – <http://dx.doi.org/10.36683/2076-5347-2022-2-60-71-76>

For citation: Maslova O.L., Artyomova N.V., Koldunov E.D., Goloktionova Ju.G. Investigation of the Mortgage Insurance Market in Russia. *OrelSIET bulletin*. 2022;2 (60):71-76. (In Russ.). – <http://dx.doi.org/10.36683/2076-5347-2022-2-60-71-76>

Вопросы, связанные с жилыми площадями, тревожат Россию со времен развала Советского Союза, который, в свою очередь, предоставлял квартиры гражданам в ряде случаев бесплатно. В нынешней же России вопрос о бесплатном предоставлении жилья не стоит (исключая лиц, относящихся к определенным социальным группам). Поэтому рядовой гражданин просто не в силах купить себе недвижимость, которая практически постоянно растет в цене. Многие люди находят выход в ипотеке, что обеспечивает бурное развитие данного вида кредитования [13; 14; 16; 17]. Однако все же вопрос остается открытым, ведь ипотеку, которая обременяет граждан долгом в среднем на 20 лет, надо еще выплатить. На сегодняшний день, учитывая нестабильность российской экономики, большинство граждан боятся оказаться в неблагоприятной финансовой ситуации, что спровоцирует остановку платежей по ипотеке. В данном случае на помощь приходит ипотечное страхование, так как оно оберегает от невыплат кредиторов и от непогашенной задолженности рядовых граждан. На данный момент ипотечное страхование так глубоко проникло в ипотечную систему, что обязательно включается в договор по ипотеке.

© Маслова О.Л., Артемова Н.В., Колдунов Э.Д., Голоктионова Ю.Г., 2022

Однако некоторые недостатки законодательной базы, изменение взгляда потребителей и страховщиков на недвижимость после ипотечного кризиса 2008–2009 годов, затормаживают развитие данного инструмента. Несмотря на текущие трудности, ипотечное страхование занимает немалую долю в страховом секторе, которая составляет 15,6 % [5]. Такая доля страхового сектора обусловлена плюсами ипотечного страхования. Ведь данный вид страхования позволяет чувствовать себя более спокойно как кредитору, так и заемщику. Сегодня зачастую дискутируют на темы дальнейшего развития ипотечного страхования, необходимости данного вида страхования в ипотечной системе России. Именно данные разногласия обуславливают актуальность данной темы.

Часто рядовые граждане не понимают, что действительно стоит за выражением «ипотечное страхование». Ипотечное страхование – комплексность нескольких видов страхования, главной задачей которых является защита интересов субъектов ипотечного кредитования [3]. Необходимость данного вида страхования объясняется просто: кредитора интересует возврат кредитной суммы, заемщику интересно, чтобы кредитная сумма была выплачена в случаях потери трудоспособности, затруднительной финансовой ситуации, уничтожении недвижимости и так далее.

Договор ипотечного страхования не является типичным для страховщиков и имеет некоторые особенности:

- 1) если произошел страховой случай, страховую сумму получает кредитор;
- 2) страховая сумма определяется в зависимости от оставшейся непогашенной кредитной суммы, следовательно, чем ближе к концу ипотечного кредитования, тем меньше страховая сумма;
- 3) срок ипотечного страхования определяется в зависимости от ипотечного договора, либо срок договора страхования и договора ипотеки равны, либо подписывается на год с сопутствующим продлением, пока долг не будет выплачен полностью.

Особенный интерес представляют виды покрытия по ипотечному страхованию, что продемонстрировано на рисунке 1 [5].

Нельзя не остановиться на каждом виде покрытия. Обязательное, или минимальное покрытие, позволяет утверждать, что данный вид покрытия не является добровольным. Данное покрытие включает в себя страхование недвижимого имущества, которое выступает предметом залога от рисков утраты и повреждения. Не просто так данный вид покрытия является обязательным. Например, что будет делать человек, который взял ипотеку и у него сгорела «ипотечная» квартира, квартиры больше нет, а кредит выплачивать приходится, а также у кредитора пропадает предмет залога.



Рисунок 1 – Виды покрытия по договору ипотечного страхования

Обязательное покрытие по договору ипотечного страхования прекрасно справляется с данной проблемой. Важно понимать, что ответственность за страхование «ипотечной» недвижимости переходит к гражданину, взявшему ипотеку, причем данный вид страхования осуществляется за его счет. Основными страховыми случаями являются: пожары; газовые аварии, которые произошли в ходе использования бытового газа; различные стихийные бедствия (наводнения, землетрясения) и так далее [2]. Важно помнить, что получателем страховой суммы является кредитор, то есть при обвале жилого дома в результате землетрясения страховую сумму получит банк, выдавший ипотеку, а не гражданин [2].

Стандартное покрытие уже не является обязательным и представляет собой некоторый комплекс из нескольких видов страхования. В первую очередь это страхование «ипотечной» недвижимости, что обосновано минимальным покрытием. Далее встает вопрос о жизни и трудоспособности гражданина, который взял ипотеку, ведь в случае потери этих составляющих долг переходит родственникам, что является не очень приятной ситуацией. Стандартное покрытие распространяется на данный вид страхования. Выделяют основные страховые случаи: смерть гражданина из-за несчастного случая или заболевания, потеря трудоспособности, то есть подтвержденный статус инвалидности первой или второй группы [5]. Страхование жизни и трудоспособности еще больше обеспечивает «спокойный сон» кредитору.

К сожалению, в России, особенно в период с 1990–2010 годов участились случаи мошенничества при продаже квартиры, то есть квартиру вроде бы гражданин купил, а потом по какой-то причине договор

признавался недействительным или случайно появились наследники данного имущества, в итоге целевые деньги потрачены, а жилья нет. К счастью, сегодня это не самый распространенный вид мошенничества, однако стандартное покрытие обеспечивает защиту и в данном случае – страхование титула собственности. То есть страховая сумма будет выплачена, если недвижимость была «потеряна» для гражданина из-за прекращения действия права собственности.

Данное право можно потерять:

1) если сделка была признана судом недействительной;

2) если лица, которые имеют право собственности на данный объект недвижимости, истребовали у гражданина жилье [3].

Признание сделки недействительной может произойти по многим причинам, основные из них:

1) если гражданин был недееспособным во время покупки недвижимости;

2) если гражданин был введен в заблуждение;

3) если гражданин был обманут с помощью угроз и насилия и так далее [3].

Истребовать жилье могут по причинам:

1) если произошло правонарушение в отношении лиц, не достигших восемнадцати лет, которые раньше проживали в недвижимости;

2) если произошло правонарушение в процессе приватизации;

3) если произошло правонарушение в отношении законных наследников недвижимости (например, наследники по какой-то причине узнали о наследстве гораздо позже срока продажи недвижимости) [3].

Ранее доказать свою невиновность в данных ситуациях было достаточно сложно, поэтому многие граждане были либо обманутыми, либо стали жертвой обстоятельств и в результате обременялись огромной долговой нагрузкой, взамен не получив ничего. Сегодня же эти вопросы решает страхование титула собственности, при этом страховая компания может представлять интересы страховщика в суде. Важно отметить, что страхование титула более актуально при покупке недвижимости на вторичном рынке жилья. Так как при покупке квартиры на первичном рынке риски и так сведены к минимуму тем, что право собственности на жилье оформляется впервые.

Комплексное страхование добавляет к вышеуказанным видам страхования еще и страхование гражданской ответственности. Типичная ситуация для страхования гражданской ответственности: по какой-либо причине финансовое состояние гражданина, взявшего ипотеку, значительно ухудшилось, при этом в силу действия случайных событий, например вследствие возгорания газа, был причинен ущерб имуществу, которое принадлежало третьим лицам. Заемщик в дальнейшем не может одновременно осуществлять выплаты по ипотеке и выплаты за причиненный вред. Основные страховые случаи: пожар, газовые аварии, затопление, которые произошли на застрахованной недвижимости и которые привели к:

1) смерти или потере трудоспособности третьих лиц;

2) уничтожению или повреждению недвижимости, которая принадлежит третьим лицам [2].

В данном случае должен быть установлен факт обязательства гражданина перед третьими лицами в силу непреднамеренного случайного нанесения вреда.

После рассмотрения основных теоретических моментов необходимо выявить структуру ипотечного страхования в России. Распределение страховых взносов между видами страхования представлено на рисунке 2 [4].

Распределение страховых взносов в %

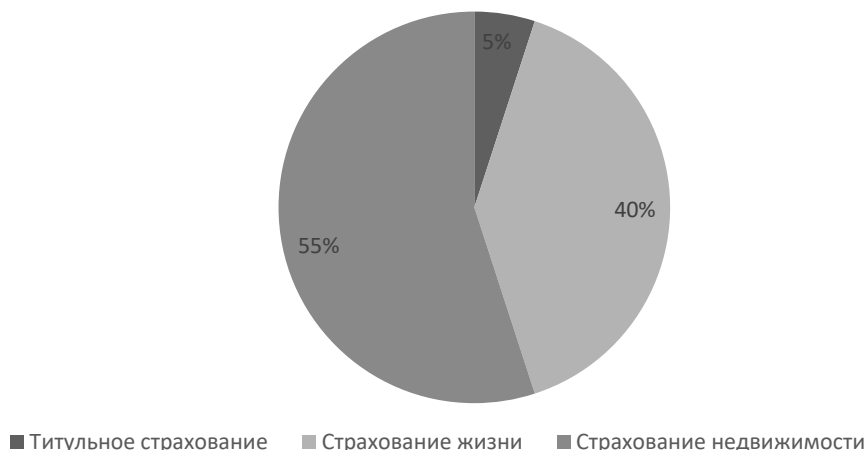


Рисунок 2 – Структура ипотечного страхования в 2020 году

Важно обосновать столь низкую долю титульного страхования. На сегодняшний день целевые ипотечные деньги в большей степени направляются на приобретение жилья в новостройках, где страхователь является первым владельцем, следовательно, смысл в титульном страховании отсутствует.

Для того чтобы проследить взаимосвязь между ипотечными кредитами и ипотечным кредитованием, необходимо выявить динамику объема ипотечных кредитов. Соотношение объема выданных ипотечных кредитов и объема ипотечной задолженности с 2014 по 2021 год представлено на рисунке 3 [6].

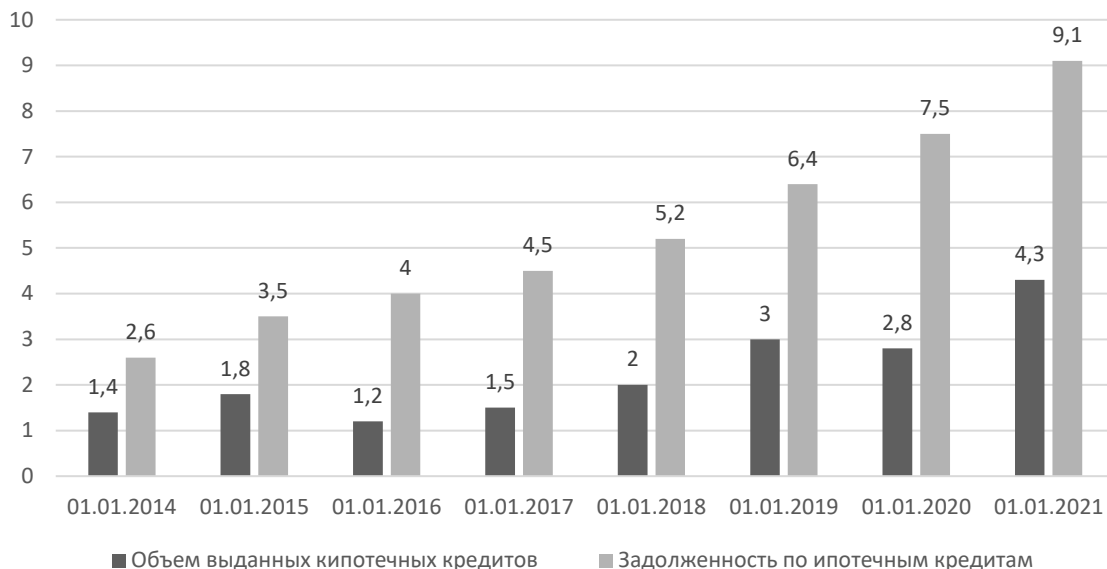


Рисунок 3 – Соотношение объема выданных ипотечных кредитов и объема ипотечной задолженности

Анализируя представленные данные, можем сделать вывод, что ипотечное кредитование с каждым годом «бьет рекорды». Не так сильно повлияла пандемия на показатель выданных кредитов, однако понижение объема выданных кредитов все же наблюдается. Рекордные показатели 2020 года можно довольно просто объяснить: в 2020 году ставки кредитов в банках значительно снижались из-за «голубиной» денежной политики ЦБ РФ, а также в данном году была введена льготная государственная программа по ипотеке, ставка которой составляла 6,5 %. Также эксперты отмечают, что стереотипы на счет «ипотечного» кризиса 2008 года разрушаются и граждане начинают активно доверять недвижимости как объекту сбережения денежных средств, на что значительно повлияла пандемия и, как следствие, финансовое положение граждан. Немалую роль сыграло и значительное снижение ставок по ипотеке. Средняя ставка по ипотеке с 2014 по 2021 год показана на рисунке 4 [1].

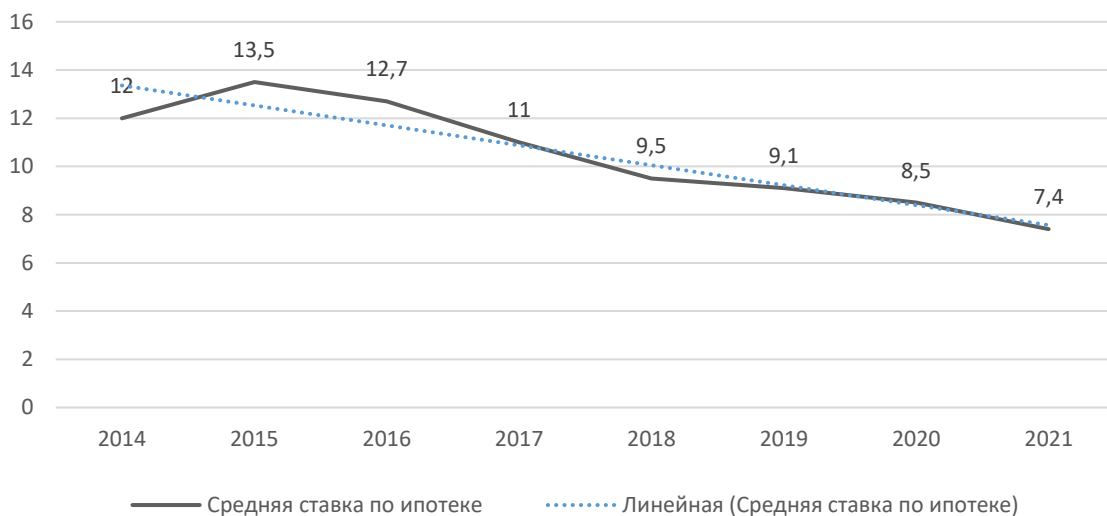


Рисунок 4 – Средняя ставка по ипотеке с 2014 по 2021 год

Глупо отрицать влияние данного фактора, на графике явно виден тренд к снижению ставки по ипотеке, что, безусловно, привлекало огромные массы людей [13].

Совершенно верно предположение, что между объемами ипотечных кредитов и договоров ипотечного страхования прямая связь. Это связано с тем, что в России существует обязательное ипотечное страхование, соответственно, чем больше объем выданных ипотечных кредитов, тем больше объем страховых договоров. В связи с этим аналитики отмечают рост средневзвешенной страховой суммы. По сравнению с 2019 годом в 2020 году сумма выросла на 14 % и составила 3,9 млн руб. [8].

Рассмотрим динамику ипотечного страхования, представленную на рисунке 5 [8].

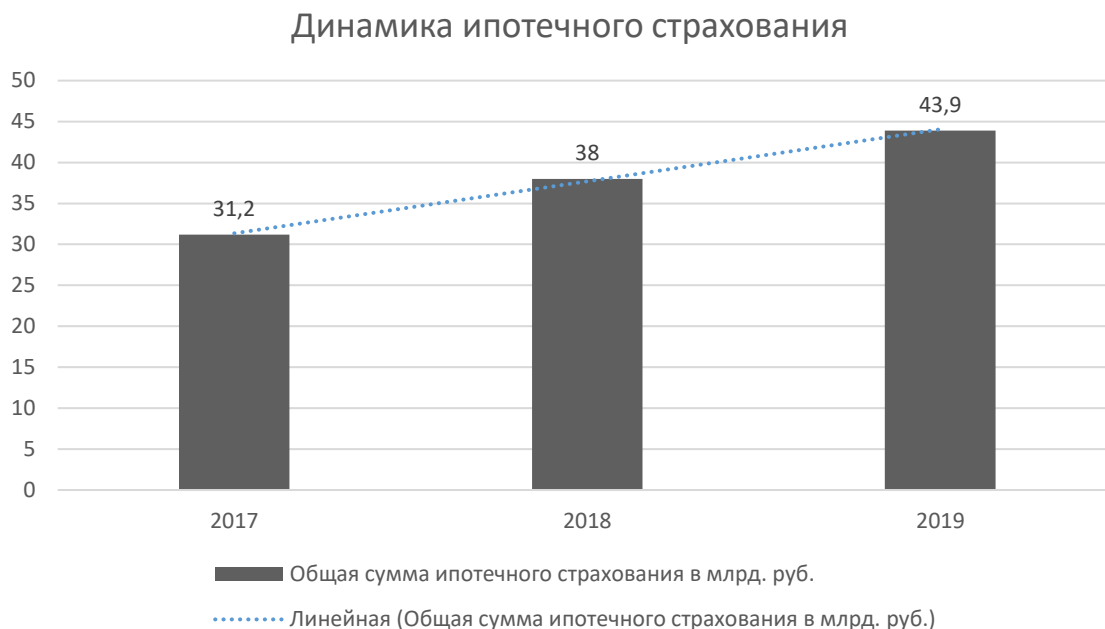


Рисунок 5 – Динамика ипотечного страхования

Приведенный график еще раз доказывает прямую взаимосвязь между ипотечными кредитами и ипотечным страхованием.

На сегодняшний день услуги по ипотечному страхованию могут предложить около 20 страховых компаний [4]. При этом большая доля рынка приходится на крупные компании, среди них Ингосстрах, АльфаСтрахование, Согласие, РЕСО. Их доля составляет более 85 % [4]. То есть данная ниша концентрируется на крупных компаниях, что можно объяснить, проведя аналогию с рынком ипотечного кредитования, где практически 95 % кредитов выдают около 20 крупнейших банков [1; 12; 14].

Важно рассмотреть отношение людей к ипотечному страхованию. Оказывается, что далеко не все считают ипотечное страхование «навязанной» услугой. По данным банков, которые в 2019 году заключили более 750 тыс. договоров по ипотеке, в 85 % случаев, кроме обязательного страхования, заемщик еще и страхует свою жизнь и здоровье [8]. Это говорит о повышении интереса к такому виду страхования, как ипотечное. При этом средняя страховая выплата составила 15787 рублей в год (данные за 2019 год) [8]. Данная страховая сумма является первой, а значит в последующем она будет снижаться, что в целом является положительным фактором, так как для большинства граждан РФ данная сумма не обременительна.

Следовательно, можно сделать вывод, что ипотечное страхование имеет огромный потенциал для своего развития, поскольку и ипотечное страхование, и ипотека на данный момент выступают лучшими практическими способами для приобретения собственного жилья. Также важно учитывать, что государственные органы поддерживают данный вид кредитования, что проявляется в различных видах льгот и государственных программ. Однако главным регулятором данного вида страхования является ЦБ РФ, который считает, что в ипотечном страховании больше заинтересован кредитор, ведь по договору об ипотечном страховании получателем страховой суммы является он, что ущемляет интересы граждан [9; 11]. Банк России предлагает все расходы по ипотечному страхованию перенести на кредитора, что является положительной тенденцией для заемщиков [7; 10].

В заключение можно сказать, что ипотечное страхование – один из самых полезных видов страхования. Ведь как бы оно ни было интересно кредитору, в ряде случаев данный вид значительно спасает российских граждан от многолетнего «обременения» долгом. Однако ипотечное страхование полностью зависит от ипотечных кредитов, между ними прослеживается четкая прямая связь, поэтому пока государ-

ство поддерживает ипотечные кредиты, будет «жить» и ипотечное страхование. Важно отметить, что ведутся работы по отношению законодательной базы ипотечного страхования со стороны государственных органов, и пока данная «реформаторская деятельность» работает на благо заемщика. На данный момент государственные органы делают очень многое для обеспечения граждан возможностью получения жилья с помощью ипотечного кредитования и ипотечного страхования. Ипотечное страхование занимает очень важное место в системе ипотечного кредитования, так как оно делает долговую нагрузку на российских граждан менее обременительной.

Список литературы

1. Аналитический Центр по ипотечному кредитованию. – Аналитический центр по ипотечному кредитованию – URL: <http://rusipoteka.ru/>.
2. Баронин С.А. Ипотечное кредитование жилищного строительства. – Москва: ИНФРА-М, 2018 – 189 с. – ISBN 978-5-16-006823-7.
3. Годин А.М. Страхование / Годин А.М., Фрумина С.В., – 3-е изд. – Москва: Дашков и К, 2018. – 256 с. – ISBN 978-5-394-02148-0.
4. Доля ипотечного страхования в 2021 году // Ведомости. – URL: <https://away.vk.com/away.php>.
5. Ипотечно-инвестиционный анализ / С.А. Баронин, В.В. Бочкарев, В.С. Казейкин [и др.]; под общ. ред. С. А. Баронина. – Москва: ИНФРА-М, 2019. – 176 с.
6. Итоги 2020-го и прогноз на 2021 год на рынке ипотеки: постковидная диета // Эксперт | РА. – URL: https://raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2021/.
7. Кашин А.В. Правовое регулирование ипотечного страхования в Российской Федерации // Развитие территорий. – 2019. – № 4 (18). – С. 14-16.
8. Концепция регулирования ипотечного страхования // Банк России. – URL: https://cbr.ru/content/document/file/109697/concept_22072020.pdf.
9. Мальцев В.А. Актуальные аспекты мошенничества в сфере страхования недвижимости // Северо-Кавказский юридический вестник. – 2019. – № 4. – С. 160-164.
10. Проблемы государственного стимулирования ипотечного жилищного кредитования / Илюхина И.Б., Ильминская С.А. // Вестник ОрелГИЭТ. – 2020. – № 4 (54). – С. 123-128.
11. Проблемы ипотечного кредитования в коммерческих банках / Степанова О.А., Алтынникова Л.А., Ханенко М.Е., Кузнецова И.В. // Вестник ОрелГИЭТ. – 2021. – № 2 (56). – С. 128-131.
12. Прокопьева Е.Л. Структурные диспропорции развития региональных страховых рынков в России // Вопросы экономики. – 2019. – № 10. – С. 146-155.
13. Рожкова Д.В. Анализ рынка жилой недвижимости в условиях повышенного покупательского спроса // Ученые записки Алтайского филиала Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации. – 2021. – № 19. – С. 108-112.
14. Страховой рынок России в современных условиях / Глотова И.И., Томилина Е.П., Максимова Е.В. // Экономическая среда. – 2020. – № 3 (33). – С. 70-77.
15. Ушаков М.В. Оценка возможностей приобретения жилья на льготных условиях по региональным жилищным программам в Санкт-Петербурге // Научные труды Северо-Западного института управления РАНХиГС. – 2020. – Т. 11. – № 4 (46). – С. 243-255.
16. Insurance services' influence on population's living standards / Sibirskaya E.V., Parshutina I.G., Shaporova O.A., Kirpichenko E.A. // Lecture Notes in Networks and Systems. – 2020. – Vol. 73. – P. 945-956.
17. The state and development of the real estate market / Lyapina I.R., Orlova S.A., Semenova E.E., Stepanova M.A. // Lecture Notes in Networks and Systems. – 2020. – Vol. 73. – P. 97-107.