

УДК 368.151

ПРИМЕНЕНИЕ МЕХАНИЗМОВ СТРАХОВАНИЯ ДЛЯ ПОВЫШЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ РОССИИ

А.А. ЦЫГАНОВ,

доктор экономических наук, профессор,
заведующий кафедрой ипотечного
жилищного кредитования и страхования
E-mail: al_ts@rambler.ru

Д.В. БРЫЗГАЛОВ,

кандидат экономических наук,
руководитель проекта «Страховой маркетинг»,
ведущий научный сотрудник
Института финансово-экономических исследований
E-mail: al_ts@rambler.ru

А.Д. ЯЗЫКОВ,

кандидат экономических наук,
генеральный директор ОАО «АИЖК Страхование»,
доцент кафедры ипотечного жилищного
кредитования и страхования
E-mail: usdss@mail.ru
Финансовый университет
при Правительстве Российской Федерации

А.Г. СЕМЕНЮК,

первый заместитель генерального директора
ОАО «Агентство по ипотечному
жилищному кредитованию»
E-mail: al_ts@rambler.ru

Приобретение или получение доступного жилья заботят граждан России издавна. Среди возможных путей решения проблемы обеспечения жильем следует выделить ипотечное кредитование, а одним из способов повышения доступности ипотечной квартиры является применение ипотечного страхования.

В статье рассматриваются условия, при которых наличие полиса ипотечного страхования снижает конечную стоимость приобретения жилья.

В работе анализируются данные конъюнктурного опроса, проведенного в 2013 г. кафедрой ипотечного жилищного кредитования и страхования Финансового университета при Правительстве РФ по теме «Исследование информационной среды рынка ипотечного страхования в Российской Федерации». Приведенные результаты основаны на анкетах, полученных от 43 кредитных организаций. В опросе приняли участие практически все отечественные

банки, участвующие в ипотечном кредитовании, кроме учреждений с государственным участием в капитале.

Проведенное исследование показало, что ипотечное страхование может привести к дополнительному приросту рынка ипотечного кредитования на уровне 10–15%. Использование этого механизма снижает для банка уровень кредитного риска, что ведет к повышению доходности ипотечного кредитования, а в дальнейшем, в условиях конкуренции, – к снижению кредитных ставок и, соответственно, повышению доступности приобретения и строительства жилья.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, страхование, риск, задолженность, взыскание

В 2010 г. Правительство Российской Федерации утвердило Стратегию развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года (далее – Стратегия), где указывается, что «целью развития ипотечного жилищного кредитования... является обеспечение к 2030 году доступности приобретения и строительства жилья с помощью ипотечного жилищного кредитования для 60% семей». Значит, основная цель дальнейшего развития рынка ипотечного жилищного кредитования достигается через две подцели: доступность

жилья и доступность ипотечных кредитов.

В Стратегии используются целевые показатели, которые характеризуют доступность ипотеки, распространение ипотечного жилищного кредитования, качество накопленного портфеля соответствующих кредитов, развитость вторичного рынка ипотеки. В частности, в качестве целевых показателей в документе указываются доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств (рост с 17% в 2009 г. до 60% в 2030 г.); количество выдаваемых в год ипотечных жилищных кредитов (рост со 130 тыс. до 873 тыс.); доля сделок с ипотекой на рынке жилья (рост с 12% в 2009 г. до 50% в 2030 г.) и др.

В качестве важнейшей задачи Стратегия называет «создание эффективного первичного рынка ипотечного жилищного кредитования, обеспечивающего баланс интересов кредиторов и заемщиков». Указанные в документе способы решения этой задачи могут быть классифицированы на институциональные, связанные с развитием институтов и инфраструктуры ипотечного кредитования (табл. 1), и рыночные, обусловленные лучшим предложением по ипотечному кредитованию.

Таблица 1

Институциональные меры по развитию ипотечного жилищного кредитования

Группа мер	Описание
Законодательные изменения	Совершенствование норм, регулирующих взаимоотношения заемщиков и кредиторов, для достижения баланса их интересов
	Совершенствование законодательства Российской Федерации в части реабилитационных процедур, применяемых в отношении граждан-должников и позволяющих осуществить реструктуризацию задолженности граждан под судебным контролем
	Поддержка формирования института финансового омбудсмена – выработка процедур и механизмов внесудебного разрешения споров, возникающих в процессе ипотечного жилищного кредитования, на основе банковских союзов, ассоциаций и других профессиональных объединений участников рынка ипотечного жилищного кредитования
	Развитие ипотечного страхования
Повышение доступности информации	Повышение доступности информации Министерства внутренних дел Российской Федерации о недействительных паспортах, данных Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также бюро кредитных историй по заемщикам
	Создание единого стандарта предоставления данных по рынку жилья и ипотеки по формам, согласованным с участниками рынка
	Повышение доступности раскрываемой заемщику информации о кредитных, валютных и иных рисках по предоставляемому ипотечному жилищному кредиту в соответствии с международной практикой защиты прав заемщиков
	Повышение финансовой грамотности населения в вопросах ипотечного жилищного рынка, включая проведение государственной информационной кампании, в частности создание консультативных центров, издание популярных брошюр, организация циклов передач и публикаций в средствах массовой информации

Источник: составлено авторами.

Рыночные меры развития ипотечного жилищного кредитования в Стратегии проработаны в меньшей степени по сравнению с институциональными и сводятся к дифференциации предложения по критериям территории, кредитной истории и прочим факторам, а также к повышению доступности ипотечного жилищного кредита для заемщиков путем снижения величины первоначального взноса за счет ипотечного страхования.

Вместе с тем рыночные меры развития ипотечного жилищного кредитования через повышение доступности могут быть значительно расширены, что требует дополнительного научно-практического изучения.

Рыночный подход к определению доступности ипотечных кредитов. Определение «доступность ипотечных кредитов» достаточно широко используется как в популярной, так и в научной литературе, но в то же время отсутствуют его толкование и экономическое обоснование.

В словаре слово «доступность» раскрывается как «возможность получения, приобретения чего-либо». Поэтому доступность ипотечных кредитов – это возможность получения ипотечных кредитов, которая зависит от наличия спроса на них и уровня дохода, необходимого для обслуживания и возврата полученных кредитов.

С одной стороны, доступность ипотечных кредитов определяется платежеспособным спросом. С другой стороны, даже при наличии такого при неадекватном предложении ипотечных кредитов можно наблюдать отсутствие их доступности. Поэтому она зависит не только от платежеспособного спроса, но и от предложения.

Следовательно, доступность ипотечного кредитования – это состояние рынка ипотечного кредитования, которое характеризуется необходимым уровнем платежеспособного спроса и адекватного предложения, приводящее к заключению договоров ипотечного кредитования. Необходимо отметить,

что это определение отражает потребительский взгляд на рынок ипотечного кредитования.

Количественно доступность ипотечного кредитования может измеряться абсолютным и относительным показателями. Абсолютными выступают объем и количество выданных ипотечных кредитов, относительным – доля сделок покупки жилья с использованием ипотечных кредитов.

Рынок ипотечного кредитования в Российской Федерации в 2013 г. увеличился на 31,2%, до 1 354 млрд руб. Темпы прироста объема рынка ипотечного страхования показывают выраженную тенденцию к снижению с 149,2% в 2010 г. до 31,2% в 2013 г. Темпы прироста количества выданных ипотечных кредитов также снизились с 131,7% в 2010 г. до 19,2% в 2013 г. (табл. 2).

Доля сделок с ипотекой (с использованием ипотечных кредитов) на рынке жилья увеличилась с 15,5% на начало 2011 г. до 26% на начало 2014 г.

Абсолютные и относительные показатели рынка ипотечного кредитования свидетельствуют об увеличении доступности ипотечного кредитования в Российской Федерации. Однако следует констатировать, что наблюдается эффект низкого старта, так как для подавляющей массы населения России ипотечное жилье не является доступным в значительной части из-за чрезмерно высокой стоимости самого жилья.

Экономические основы рыночных мер по повышению доступности ипотечных кредитов. В соответствии с определением повышение доступности ипотечных кредитов может быть достигнуто через изменение платежеспособного спроса или предложения на рынке ипотечного кредитования за счет ценовых и программных мер.

Изменение платежеспособного спроса на ипотечные кредиты может происходить за счет повышения уровня дохода потенциальных заемщиков и увеличения потребности в ипотечных кредитах. Если первый аспект определяется макроэкономическими

Таблица 2

Рынок ипотечного кредитования по сумме и количеству выданных кредитов в рублях по состоянию на 1 января соответствующего года

Показатель	2011	2012	2013	2014
Объем выданных ипотечных кредитов, млн руб.	380 061	716 944	1 031 992	1 353 926
Количество выданных ипотечных кредитов, ед.	301 433	523 582	691 724	825 039
Прирост объема выданных ипотечных кредитов, %	146	88,6	43,9	31,2
Прирост количества выданных ипотечных кредитов, %	131,7	73,7	32,1	19,2

Источник: составлено авторами по данным Центрального банка Российской Федерации. URL: http://www.cbr.ru/statistics/udstat.aspx?tblid=4-3&pid=ipoteka&sid=itm_17631.

факторами и трудно поддается корректировке, то увеличение потребности в ипотечных кредитах реализуется через монетизацию обязательств по предоставлению жилья посредством программ льготного жилищного кредитования.

Востребованность ипотечных кредитов может быть связана с ростом привлекательности жилья как инвестиционного инструмента, но в условиях отсутствия или дефицита предложения это может привести к «перегреву» рынка и значительному росту цен на недвижимость.

Изменения программного предложения по ипотечному кредитованию, направленные на повышение доступности ипотечных кредитов, также реализуется через ценовые и программные меры.

Наиболее популярны всегда ценовые меры, которые проявляются через снижение годовых процентных ставок.

Ковровое снижение процентных ставок происходит по всем заемщикам за счет уменьшения стоимости фондирования. Следует отметить, что установление кредитных ставок на уровне 5–6% приведет к взрывному росту ипотечного кредитования в России, а снижение ставки на один процентный пункт значительно повышает спрос. Однако самое простое решение по снижению ставок сдерживается ограниченностью финансовых ресурсов и развитием рынка недвижимости и строительства.

Дифференцированное снижение процентных ставок основано на сегментации заемщиков ипотечных кредитов, выделении наименее рискованных категорий и снижении процентных ставок для выделенных сегментов, а также на снижении операционных издержек. Такое снижение применяется для социально значимых заемщиков, среди которых молодые учителя, преподаватели и ученые, иные категории заемщиков, выделенные по решению федеральных или региональных властей.

Использование дифференцированного снижения тарифных ставок может опираться на субсидирование определенных категорий заемщиков в части ставки (вплоть до полного освобождения заемщика от уплаты процентных платежей за счет государственного или муниципального бюджета или средств организации, взявшей на себя эту обязанность). В этом случае можно говорить о проявлении мер социальной или корпоративной политики.

Снижение ставок для установленных заемщиков может опираться на определенный расчет – если удастся доказать, что «вычисленные» группы

обладают положительными кредитными характеристиками. Например, им присуща финансовая культура, они привыкли оплачивать счета точно в срок, рассчитывают на стабильное увеличение дохода в будущем и т.д.

Программные меры, направленные на повышение доступности ипотечных кредитов, включают в себя:

- снижение размера первоначального взноса по ипотечному кредиту;
- совершенствование процедуры андеррайтинга (учет ранее накопленной информации, вовлечение дополнительных источников информации, в том числе за счет легального доступа к базам данных Пенсионного фонда РФ, Федеральной налоговой службы и пр.);
- разработку специальных кредитно-страховых программ.

Следует отметить, что в ряде случаев у самих банков накоплены значительные объемы информации о потенциальных клиентах за счет реализации зарплатных проектов, оплаты коммунальных и иных платежей, истории депозитов, денежных переводов, что делает возможным формирование необходимого для андеррайтинга минимума данных на основе одного-двух документов потенциального заемщика, которые требуются для его идентификации в базах данных.

Конечно, программные меры могут иметь и обратное влияние. Например, снижение размера первоначального риска и облегчение процедуры андеррайтинга могут приводить к росту кредитного риска и, как следствие, к повышению процентных ставок. Очевидно, что проблема может возникнуть чаще, если была использована неполная информация или проведено ее неверное истолкование.

При этом реализация рыночных мер по повышению доступности ипотечных кредитов (см. табл. 3), особенно в ценовой категории, должно находить поддержку в адекватном предложении на рынке жилья. Отсутствие необходимого предложения жилья в условиях повышения доступности ипотечных кредитов приведет к росту цен на жилье, что в свою очередь отрицательно скажется на доступности ипотеки.

Следует также учитывать и ограниченность финансовых ресурсов, которые могут быть использованы для субсидирования снижения ставок по ипотечным кредитам. Отметим, что определенное увеличение предложения на рынке недвижимости

Таблица 3

Рыночные меры по повышению доступности ипотечных кредитов

Категория мер	Изменение предложения	Изменение платежеспособного спроса
Ценовые	Снижение ставки по ипотечным кредитам (ковровое, дифференцированное)	Повышение уровня дохода потенциальных заемщиков
		Включение ипотечных программ в социальные пакеты для удержания персонала (особо целесообразно использовать в моногородах)
Программные	Снижение размера первоначального взноса по ипотечному кредиту	Увеличение потребности в ипотечных кредитах
	Облегчение процедуры андеррайтинга	
	Разработка специальных кредитно-страховых программ	
	Разработка специальных программ для малообеспеченных слоев населения	

Источник: составлено авторами.

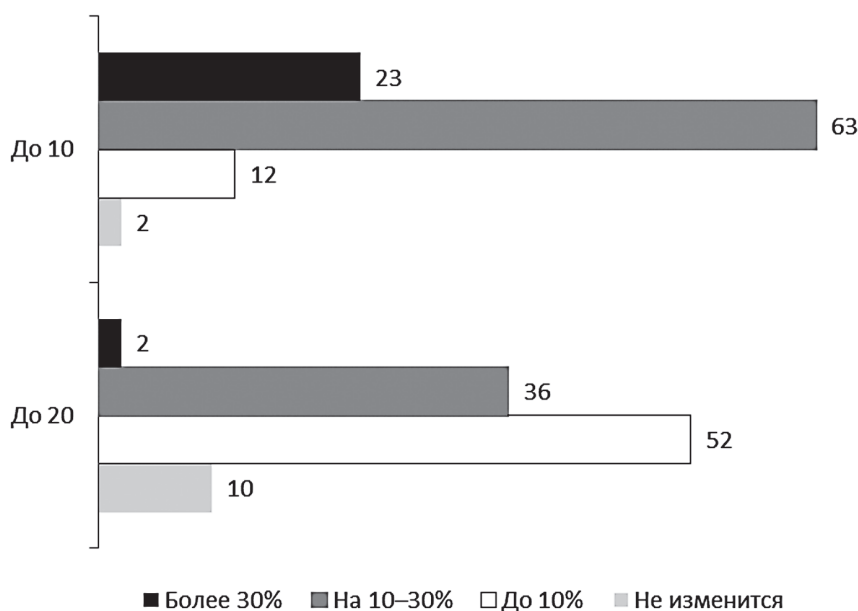
может быть связано с введением в оборот предложений услуг по обратной ипотеке.

Программные меры по повышению доступности ипотечных кредитов. Для описания степени влияния программных мер на доступность ипотечных кредитов интересно рассмотреть результаты исследования, которое в 2013 г. провели ОАО «СК АИЖК» и Финансовый университет при Правительстве РФ¹.

По мнению представителей банков, принявших участие в исследовании, наиболее влияние на рынок ипотечного кредитования может оказать снижение первоначального взноса с 30 до 10%. Сокращение с 30 до 20% практически не приведет к дополнительному приросту. Так, 62% респондентов, принявших участие в исследовании, прогнозируют, что дополнительный прирост рынка ипотечного кредитования не превысит 10% при сокращении первоначального взноса с 30 до 20%.

А вот снижение первоначального взноса с 30 до 10% приведет, по мнению 63% респондентов из кредитных организаций, к приросту рынка на уровне 10–30%. Еще 23% респондентов считают,

¹ «Исследование информационной среды рынка ипотечного страхования в Российской Федерации». Приведенные результаты основаны на анкетах, полученных от 43 кредитных организаций по запросу. В работе приняли участие практически все российские банки, участвующие в ипотечном кредитовании, кроме банков с государственным участием в капитале.



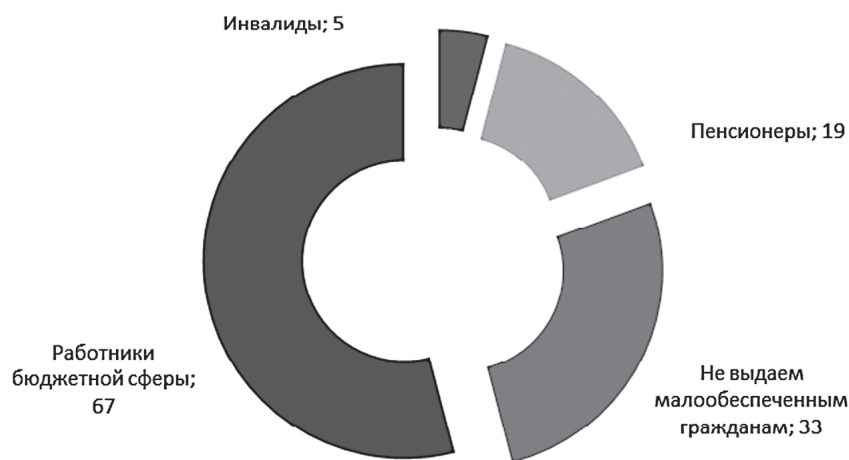
Источник: URL: <http://www.ahml.ru/ru/agency/analytcs/statis>, URL: <http://fa.ru/chair/ihkis/about/Pages/default.aspx>.

Рис. 1. Прогноз дополнительного прироста рынка ипотечного кредитования при снижении уровня первоначального взноса, %

что дополнительный прирост рынка будет более 30% (рис. 1).

Еще одним направлением роста рынка ипотечного кредитования может выступать возможность кредитования малообеспеченных категорий граждан (рис. 2). На данный момент треть банков (33%) вообще не работают с малообеспеченными гражданами. Банки, работающие с малообеспеченными категориями, преимущественно выдают кредиты работникам бюджетной сферы (67%).

Расширение категории заемщиков в сторону малообеспеченных граждан возможно за счет программ ипотечного кредитования со страхованием ответственности заемщиков за невозврат кредита

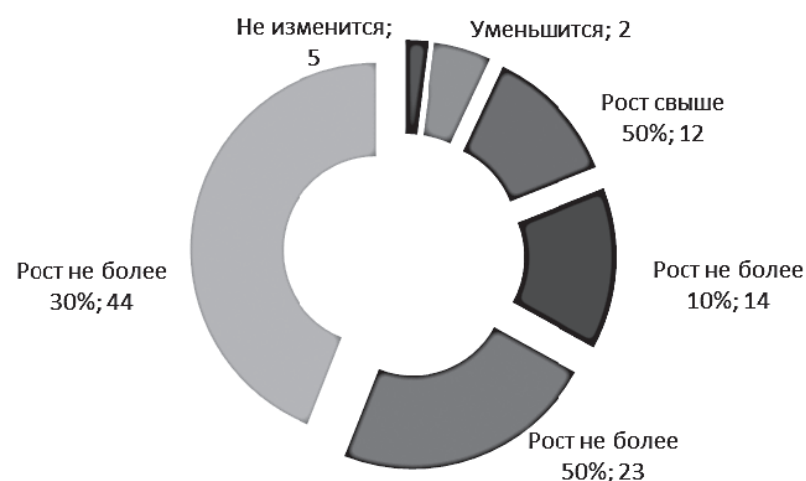


Источник: URL: <http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/statis>, URL: <http://fa.ru/chair/ihkis/about/Pages/default.aspx>.

Рис. 2. Кредитование банками малообеспеченных категорий граждан на покупку жилья, %

(СОЗ), что может привести к формированию рынка социальной ипотеки.

Данное страхование практически обеспечено государственными гарантиями посредством перестрахования в компании, учрежденной государственным институтом развития ипотечного рынка – АИЖК. Но даже с госстрахованием СОЗ 31% банков не намерены работать с категорией малообеспеченных граждан. Значит, банки, которые сейчас не работают с малообеспеченными гражданами, не будут с ними работать даже при наличии госстрахования СОЗ. Кредитные организации (59%), которые намерены работать с малообеспеченными гражданами, полагают, что страховое покрытие должно



Источник: URL: <http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/statis>, URL: <http://fa.ru/chair/ihkis/about/Pages/default.aspx>.

Рис. 3. Прогноз изменения рынка ипотечного кредитования при отказе от инструментов подтверждения легального дохода, %

быть не менее 20% (20–30% кредита – 28% банков, более 30% – 31% банков, принявших участие в исследовании).

По мнению авторов, договор социальной ипотеки должен обязательно сопровождаться страхованием ответственности заемщиков за невозврат кредита и возможностью использовать механизмы реструктуризации ипотечных кредитов в отношении граждан, попавших в сложную жизненную ситуацию. Такая возможность должна предоставляться автоматически. Важно отметить, что такие меры позволят банкам быть «добрыми» за счет страхования.

Две трети банков считают отказ от инструментов легального подтверждения доходов (рис. 3) значительным стимулом к скачкообразному росту рынка ипотечного кредитования и прогнозируют его увеличение за счет этого фактора до 30% (44% банков) и до 50% (23%).

Разработка специальных программ ипотечного кредитования без легального подтверждения дохода со встроенными программами ипотечного страхования может быть интересна банкам с точки зрения увеличения объемов кредитования. Но, подчеркнем еще раз, такая практика уместна только при наличии у банка больших массивов дополнительной информации, позволяющей составить достаточный для оценки риска портрет заемщика на основе его идентификации.

В настоящее время существуют банки, запрашивающие и учитывающие неофициальный доход. Это говорит о том, что данный фактор роста рынка ипотечного кредитования уже реализуется банками, и его влияние на рост рынка может быть переоценено. К тому же при реализации комплексных программ ипотечного кредитования программы ипотечного страхования будут вновь конкурировать с «нестраховыми» механизмами риск-менеджмента, используемыми банками при ипотечном кредитовании с учетом легального и нелегального дохода.

Важнейшим элементом программных мер повышения доступности ипотечного кредитования является предложение специальных кредитно-страховых программ на более выгодных условиях по сравнению с программами кредитования без страхования.

Опрос банков показал, что наиболее часто более низкие процентные ставки предлагаются при страховании жизни и здоровья заемщиков (60%) респондентов (рис. 4). Только 5% банков предлагают программы ипотечного кредитования по более низким годовым ставкам при наличии полиса ипотечного страхования (страхования ответственности заемщика – СОЗ). Поэтому основным направлением повышения доступности ипотечного кредита может стать разработка комплексных программ ипотечного кредитования совместно с СОЗ на более выгодных для заемщиков условиях по сравнению с обычными программами.

Выводы. В качестве ключевого показателя Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года используется определение «доступность ипотечного кредитования», под которым понимается состояние рынка ипотечного кредитования с необходимым уровнем платежеспособного спроса и адекватного предложения, приводящее к заключению договоров ипотечного кредитования.

Повышение доступности ипотечного кредитования достигается за счет институциональных мер и развития рыночных механизмов.

Институциональные меры подробно описаны в Стратегии и связаны с совершенствованием ипотечного законодательства и инфраструктуры рынка ипотечного кредитования. С одной стороны, ряд изложенных в документе мер институционального характера уже реализован, а с другой – развитие рынка с момента принятия документа выявило ряд дополнительных проблем, что требует актуализации Стратегии. Кроме того, ряд ключевых объемных показателей был достигнут досрочно.



Примечание. Допускается несколько ответов. Исследование проводилось в 2013 г., что не дает возможности учесть изменения законодательства в 2014 г. Страхование залогов у большинства банков является обязательным, поэтому дифференциация ставок в остальных случаях проходит в условиях наличия данного полиса.

Источник: URL: <http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/statisis>, URL: <http://fa.ru/chair/ihkis/about/Pages/default.aspx>.

Рис. 4. Предложение банком более низких годовых ставок по ипотечному кредитованию при наличии полиса по видам страхования, % респондентов

Рыночные механизмы повышения доступности ипотечных кредитов реализуются через изменение предложения и платежеспособного спроса.

Изменения платежеспособного спроса на ипотечные кредиты:

- повышение уровня дохода потенциальных заемщиков, в том числе субсидирование снижения ставок по кредитам (косвенное увеличение дохода);
- увеличение потребности в ипотечных кредитах.

Изменения программного предложения по ипотечному кредитованию:

- снижение процентных ставок (ковровое, дифференцированное);
- изменение условий кредитования (снижение требований по размеру первоначального взноса по ипотечному кредиту, облегчение процедуры андеррайтинга, разработка специальных кредитно-страховых программ, разработка специальных программ для малообеспеченных слоев населения).

Исследование конъюнктуры рынка показало, что использование программных мер повышения доступности ипотечных кредитов, основанных в том числе на ипотечном страховании, может привести к дополнительному приросту рынка ипотечного кредитования на уровне 10–15%.

Использование ипотечного страхования снижает у банка уровень кредитного риска, что ведет к повышению доходности ипотечного кредитования, а в дальнейшем, в условиях конкуренции к снижению кредитных ставок, – к расширению доступности приобретения и строительства жилья.

Список литературы

1. *Бесфамильная Л., Цыганов А.* Управление рисками и страхование ипотечной деятельности // Страхование дело. 2001. № 1. С. 9.
2. *Брызгалов Д.В., Цыганов А.А., Языков А.Д.* Особенности развития и конкуренции на рынке ипотечного страхования в Российской Федерации // Проблемы прогнозирования, 2014. № 3. С. 63–71.
3. *Гарипова З.Л.* Социальные последствия ипотечного жилищного кредита // Финансы и кредит. 2014. № 31. С. 25–32.
4. *Головин О.Л., Грызенкова Ю.В., Цыганов А.А.* Развитие образовательной инфраструктуры ипотечного рынка в России // Финансы и кредит. 2006. № 13. С. 48–51.
5. *Грызенкова Ю.В., Цыганов А.А., Ямпольский Д.А.* Кросс-продажи страховых продуктов для банковских заемщиков. URL: <http://www.dilib.ru/journal/articles/1383.php>.
6. Ипотека для граждан: комментарий к законодательству, схемы и пояснения / под ред. Е. Чепенко. М.: Фонд содействия государственной регистрации недвижимости, 2007. 264 с.
7. *Камышев А.В.* Кредитный риск в ипотеке и Базельские стандарты капитала // Банковское дело. 2013. № 5. С. 37–42. № 6. С. 25–30.
8. *Копейкин А.Б., Полиди Т.Д., Семенюк А.Г., Языков А.Д.* Обратная ипотека: перспективы применения в России. М.: Фонд «Институт экономики города», 2014. 14 с.
9. Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года: распоряжение Правительства РФ от 19.07.2010 № 1201-р.
10. Программа ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» по развитию ипотечного страхования. URL: http://www.ahml.ru/common/img/uploaded/files/participants/IpStrax/AHML_program_for_MI_development_rus.pdf.
11. *Романова М.В.* Оценка социальной защиты населения при обеспечении жильем через ипотечное страхование. URL: <http://www.e-rej.ru/Articles/2009/Romanova4.pdf>.
12. *Романова М.В.* Состояние и перспективы развития банкострахования в России // Банковское дело. 2014. № 3. С. 31–35.
13. *Русецкая Э.А., Куренная И.В.* Страхование как механизм минимизации рисков в системе ипотечного кредитования // Финансы и кредит. 2007. № 23. С. 46–52.
14. Рынки ценных бумаг, обеспеченные ипотекой и активами. URL: http://fictionbook.ru/author/a_p_kunicyin/cennyie_bumagi_obespechennyye_ipotekoyn_i_aktivami/read_online.html?page=1.
15. *Семенюк А.Г.* Обратная ипотека в Российской Федерации: сущность, зарубежный опыт и перспективы развития. URL: <http://ankil.info/15.html>.
16. Теория и практика реструктуризации ипотечных кредитов в России. Анализ деятельности ОАО АРИЖК в 2009–2011 гг. URL: <http://www.twirpx.com/signup>.
17. *Цыганов А.А., Языков А.Д., Гришин П.А.* Канадский опыт организации системы ипотечного страхования // Страхование дело. 2011. № 5.
18. *Южелевский В.К.* Какая ипотека нужна России (на основе анализа моделей зарубежных стран, опыта дореволюционной России и современной практики регионов РФ). М.: Гармония, 2004. 202 с.
19. *Языков А.Д.* Стратегия банка по минимизации потерь в области ипотечного жилищного кредитования // Финансы и кредит. 2011. № 44. С. 37–46.
20. *Языков А.Д., Камышев А.В., Цыганов А.А.* Ипотечное страхование как инструмент снижения кредитных рисков // Деньги и кредит. 2014. № 3. С. 35–41.

Financial analytics: science and experience

ISSN 2311-8768 (Online)

ISSN 2073-4484 (Print)

Insurance business

APPLYING INSURANCE MECHANISMS TO INCREASE THE AVAILABILITY OF MORTGAGE LOANS FOR THE RUSSIAN POPULATION

Aleksandr A. TSYGANOV,
Denis V. BRYZGALOV,
Andrei D. YAZYKOV,
Andrei G. SEMENYUK

Abstract

Importance The problems of acquiring or obtaining affordable housing concern Russian citizens at all times. Mortgage lending is one of possible solutions to the problem of housing, and one of the ways to increase the availability of purchasing an apartment using a mortgage loan is mortgage insurance.

Objectives The article discusses the conditions, under which the availability of certificate of mortgage insurance reduces the final cost of the purchased dwelling.

Methods The paper analyzes the data of market survey conducted in 2013 by the Chair of mortgage lending and mortgage insurance of the Financial University under the Government of the Russian Federation on the subject “Research of information environment of the mortgage insurance market in the Russian Federation”. These results are based on questionnaires received from 43 credit institutions. The study covered almost all Russian banks involved in mortgage lending except for institutions with State interest in equity.

Conclusions and Relevance The undertaken study showed that mortgage insurance may lead to additional increase in the mortgage market at the level of 10–15%. The use of mortgage insurance reduces bank’s exposure to credit risk, which leads to increased profitability of mortgage lending, and in the future, under competitive environment, to reduction in credit rates and, consequently, enhanced affordability of dwelling purchase and construction.

Keywords: mortgage, lending, insurance, risk, debt, collection

References

1. Besfamil'naya L., Tsyganov A. Upravlenie riskami i strakhovanie ipotechnoi deyatel'nosti [Risk management and mortgage insurance]. *Strakhovoe delo = Insurance business*, 2001, no. 1, pp. 9.
2. Bryzgalov D.V., Tsyganov A.A., Yazykov A.D. Osobennosti razvitiya i konkurentsii na rynke ipotechno-gostrakhovaniya v Rossiiskoi Federatsii [The specifics of development and competition in the Russian mortgage insurance market]. *Problemy prognozirovaniya = Problems of forecasting*, 2014, no. 3, pp. 63–71.
3. Garipova Z.L. Sotsial'nye posledstviya ipotechnogo zhilishchnogo kredita [Social consequences of residential mortgage lending]. *Finansy i kredit = Finance and credit*, 2014, no. 31, pp. 25–32.
4. Golovin O.L., Gryzenkova Yu.V., Tsyganov A.A. Razvitie obrazovatel'noi infrastruktury ipotechnogo rynka v Rossii [Developing educational infrastructure of the Russian mortgage market]. *Finansy i kredit = Finance and credit*, 2006, no. 13, pp. 48–51.
5. Gryzenkova Yu.V., Tsyganov A.A., Yampol'skii D.A. *Kross-prodazhi strakhovykh produktov dlya bankovskikh zaemshchikov* [Cross-selling of insurance products for banking borrowers]. Available at: <http://www.dilib.ru/journal/articles/1383.php>. (In Russ.)
6. *Ipoteka dlya grazhdan: kommentarii k zakonodatel'stvu, skhemy i poyasneniya* [Mortgage lending to citizens: commentaries on legislation, schemes and explanations]. Moscow, Fond sodeistviya gosudarstvennoi registratsii nedvizhimosti Publ., 2007, 264 p.
7. Kamyshev A.V. Kreditnyi risk v ipoteke i Bazel'skie standarty kapitala [Credit exposure in mortgage lending and capital adequacy under Basel Capital Accords]. *Bankovskoe delo = Banking*, 2013, no. 5, pp. 37–42, no. 6, pp. 25–30.
8. Kopeikin A.B., Polidi T.D., Semenyuk A.G., Yazykov A.D. *Obratnaya ipoteka: perspektivy primeneniya v Rossii* [Reverse mortgage: prospects for its application in Russia]. Moscow, Fond “Institut ekonomiki goroda” Publ., 2014, 14 p.
9. Decree of the Government of the Russian Federation “On Approval of Strategy of residential mortgage development in Russia up to 2030” of July 19, 2010 № 1201-r. (In Russ.)

10. *Programma OAO "Agentstvo po ipotechnomu zhilishchnomu kreditovaniyu" po razvitiyu ipotechnogo strakhovaniya* [Program of OAO "Agency for Housing Mortgage Lending" for mortgage insurance development]. Available at: http://www.ahml.ru/common/img/uploaded/files/participants/IpStrax/AHML_program_for_MI_development_rus.pdf. (In Russ.)
11. Romanova M.V. *Otsenka sotsial'noi zashchity naseleniya pri obespechenii zhil'em cherez ipotechnoe strakhovanie* [Assessing the welfare in providing dwelling through mortgage insurance]. Available at: <http://www.e-rej.ru/Articles/2009/Romanova4.pdf>. (In Russ.)
12. Romanova M.V. *Sostoyanie i perspektivy razvitiya bankostrakhovaniya v Rossii* [The condition and development prospects for the Russian bank insurance]. *Bankovskoe delo = Banking*, 2014, no. 3, pp. 31–35.
13. Rusetskaya E.A., Kurenaya I.V. *Strakhovanie kak mekhanizm minimizatsii riskov v sisteme ipotechnogo kreditovaniya* [Insurance as a mechanism of risk mitigate in the mortgage lending system]. *Finansy i kredit = Finance and credit*, 2007, no. 23, pp. 46–52.
14. *Rynki tsennykh bumag, obespechennye ipotekoi i aktivami* [Mortgage-backed and asset-backed securities markets]. Available at: http://fictionbook.ru/author/a_p_kunicyin/cennyie_bumagi_obespecheniye_ipotekoy_i_aktivami/read_online.html?page=1. (In Russ.)
15. Semenyuk A.G. *Obratnaya ipoteka v Rossiiskoi Federatsii: sushchnost', zarubezhnyi opyt i perspektivy razvitiya* [Reverse mortgage in the Russian Federation: the main idea, international experience and development prospects]. Available at: <http://ankil.info/15.html>. (In Russ.)
16. *Teoriya i praktika restrukturizatsii ipotechnykh kreditov v Rossii. Analiz deyatel'nosti OAO ARIZhK v 2009–2011 gg* [Theory and practice of mortgage loans restructuring in Russia. Analysis of OAO AHML operations over 2009–2011]. Available at: <http://www.twirpx.com/signup>. (In Russ.)
17. Tsyganov A.A., Yazykov A.D., Grishin P.A. *Kanadskii opyt organizatsii sistemy ipotechnogo strakhovaniya* [Mortgage insurance system: Canadian experience]. *Strakhovoe delo = Insurance business*, 2011, no. 5
18. Yuzhelevskii V.K. *Kakaya ipoteka nuzhna Rossii (na osnove analiza modelei zarubezhnykh stran, opyta dorevolutsionnoi Rossii i sovremennoi praktiki regionov RF)* [What mortgage Russia needs (based on the analysis of models of foreign countries, experience of pre-revolutionary Russia and the current practice of the Russian Federation regions)]. Moscow, Garmoniya Publ., 2004, 202 p.
19. Yazykov A.D. *Strategiya banka po minimizatsii poter' v oblasti ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya* [The bank's strategy of minimizing losses in residential mortgage lending]. *Finansy i kredit = Finance and credit*, 2011, no. 44, pp. 37–46.
20. Yazykov A.D., Kamyshev A.V., Tsyganov A.A. *Ipotechnoe strakhovanie kak instrument snizheniya kreditnykh riskov* [Mortgage insurance as a tool to mitigate credit risks]. *Den'gi i kredit = Money and credit*, 2014, no. 3, pp. 35–41.

Aleksandr A. TSYGANOV

Financial University under Government of Russian Federation, Moscow, Russian Federation
al_ts@rambler.ru

Denis V. BRYZGALOV

Financial University under Government of Russian Federation, Moscow, Russian Federation
al_ts@rambler.ru

Andrei D. YAZYKOV

Financial University under Government of Russian Federation, Moscow, Russian Federation
usdss@mail.ru

Andrei G. SEMENYUK

Agency for Housing Mortgage Lending, Moscow, Russian Federation
al_ts@rambler.ru