

УДК 368.151

Рукавишникова Анастасия Алексеевна,

студент,
кафедра финансов, денежного обращения и кредита,
Институт экономики и управления,
ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н.Ельцина»
г. Екатеринбург, Российская Федерация

Бакунова Татьяна Владимировна,

к.э.н., доцент,
кафедра финансов, денежного обращения и кредита,
Институт экономики и управления,
ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н.Ельцина»
г. Екатеринбург, Российская Федерация

Долгих Юлия Александровна,

к.э.н., доцент,
кафедра финансов, денежного обращения и кредита,
Институт экономики и управления,
ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н.Ельцина»
г. Екатеринбург, Российская Федерация

ОСОБЕННОСТИ СТРАХОВАНИЯ ИПОТЕЧНЫХ РИСКОВ

Аннотация:

Статья посвящена выявлению особенностей в страховании ипотечных рисков в текущем состоянии банковского сектора. Рассматриваются основные риски, как со стороны кредитора, так и со стороны заемщика. Описываются основные проблемы, с которыми сталкиваются заемщики при страховании ипотечных рисков.

Ключевые слова:

Ипотечное кредитование, страхование, ипотечные риски, заемщик, кредитор.

Исследуя состояние ипотечного рынка страны, выявлено, что в основном рискам подвержены ипотечные кредиторы. Это обусловлено большим объемом выдаваемых кредитов, сроками и политикой кредитования, которой придерживаются в стране.

Из рисков, с которыми банк сталкивается при ипотечном кредитовании можно выделить:

- кредитный риск;
- риск ликвидности;
- риск процентной ставки;
- риск досрочного погашения;

Потери в случае невозврата долга по кредиту также могут обуславливаться различными причинами – это и несовершенство законодательной базы, социально-политическая ситуация, и иные причины, носящие несистемный характер. Статистика стран, имеющих развитые ипотечные рынки, свидетельствует о том, что чем выше доля кредита в стоимости залога, тем больше кредитный риск [1]

Глобально к источникам рисков можно отнести состояние макроэкономики, уровень жизни населения, кредитно-финансовая политика государства, стандарты, принятые в стране, нестабильная ценовая политика на рынке недвижимости.

Ипотечное кредитование – один из самых распространенных способов приобретения жилья в России. Однако, любое кредитование сопряжено с финансовыми рисками. Что делать, если неожиданные обстоятельства мешают выплачивать кредит? В этом случае на помощь может прийти страхование ипотечных рисков.

Страхование ипотечных рисков — это процесс защиты кредиторов, выдавших ипотечный кредит на недвижимость, от возможных убытков в связи с невыплатой заемщиком ипотечных платежей [2]

Особенности страхования ипотечных рисков могут варьироваться в зависимости от конкретных условий контракта, включая:

1. Виды покрытия: страхование может покрывать различные риски, включая невыплату ипотечных платежей, повреждения или утерю недвижимости, связанные со стихийными бедствиями и другими факторами.

2. Стоимость и премии: стоимость страхования ипотечных рисков может варьироваться в зависимости от стоимости недвижимости и размера кредита. В некоторых случаях, покупка страховки является обязательной для получения кредита.

3. Сроки действия: срок страхования может быть ограничен или продлен в зависимости от требований кредитора.

4. Страховые выплаты: если заемщик не выплачивает ипотечные платежи, страховая компания может выплатить кредитору компенсацию за потери.

5. Выбор страховой компании: кредитор может самостоятельно выбрать страховую компанию, чтобы обеспечить покрытие ипотечных рисков.

6. Обязательные требования: страховая компания может устанавливать обязательные требования для защиты недвижимости, такие как периодические инспекции или ремонтные работы.

7. Процедуры урегулирования споров: контракт на страхование ипотечных рисков может содержать процедуры регулирования споров между страховой компанией и кредитором.

В целом, страхование ипотечных рисков позволяет защитить кредиторов от потенциальных убытков, связанных с неуплатой ипотечных платежей или повреждением недвижимости. Однако, перед тем как выбрать страховую компанию и подписать контракт на страхование, необходимо тщательно ознакомиться с условиями договора и проконсультироваться с юристом, чтобы избежать возможных проблем в будущем.

Для заемщиков, ранее не сталкивающихся с ипотечным страхованием, бывает непонятно, что именно будет застраховано. Зачем иметь страховку на кредит? И часто имеет место путаница страхования ипотеки и потребительского кредита. Главная разница заключается в том, что ипотечный кредит выдается под залог приобретаемой в кредит недвижимости. Предмет залога при оформлении кредита обязательно нужно страховать. При получении потребительского кредита предмета залога нет. Поэтому страхование потребкредита всегда добровольное, а страхование ипотечного кредита по закону обязательно.

Ипотечное страхование гарантирует финансовую безопасность заемщика при любых непредвиденных ситуациях. Если квартира будет уничтожена (например, из-за пожара), страховая компания выплатит банку ее полную стоимость, прописанную в договоре страхования, и ипотечный кредит будет закрыт. Но, также важно понимать – полная стоимость будет выплачена при полной гибели имущества, иначе будет выплачена лишь часть в процентном соотношении от пострадавшего имущества. В этом и заключаются различные особенности страхования рисков. Ипотечное страхование не покроет последствия мелких бытовых аварий. Например, чтобы получить компенсацию после залива соседями или небольшого пожара, который не разрушил жилье целиком, нужно дополнительно оформить полис страхования имущества. Это совершенно другой продукт, не имеющий отношения к ипотеке.

Ипотека – серьезная ответственность. Однако существует ряд способов защитить себя от финансовых рисков. Один из них – страхование ипотечных рисков. Среди рисков заемщиков в процессе ипотечного кредитования можно выделить следующие: имущественные риски, риски утраты жизни и трудоспособности, риск утраты права собственности [3]

Имущественный риск в ипотечном страховании подразумевает под собой защиту самого жилища. Если заемщик берёт ипотеку на уже готовое жилье, то обязательным для него будет именно страхование имущественного риска.

В различных источниках принято считать добровольными страхование риска утраты жизни и трудоспособности, и риска утраты права собственности, но это не совсем так.

Безусловно, страховая компания может настаивать на оформлении всех трёх рисков преследуя цель повысить объем сборов, но ключевой будет информация, прописанная в кредитном договоре, который заключен с заемщиком.

Если в кредитном договоре четко прописаны обязательные риски страхования, то при отказе от страхования какого-либо из рисков заемщик получает повышение процентной ставки по кредиту. А данное повышение не всегда оказывается выгоднее, чем оформление ипотечного страхования.

Если заемщик берет ипотеку на жилье, которое находится на стадии строительства, то обязательным к страхованию будет риск утраты жизни и трудоспособности. Данный риск является самым плавающим по стоимости во всех страховых компаниях. Поскольку стоимость по страхованию данного риска напрямую зависит от возраста заемщика и наличия у него заболеваний. Если ипотеку берет молодая и здоровая девушка, то для нее будет установлен минимальный страховой тариф, соответственно ей выгодно страховать ипотечные риски. Если же заемщиком по ипотечному кредитованию выступает мужчина в возрасте от сорока лет, то его тариф будет существенно выше. Основной массой клиентов, которые часто меняют страховые компании, как раз и являются ипотечные заемщики, которые страхуют риск утраты жизни и трудоспособности. Они ищут более выгодный тариф по страхованию переходя из одной компании в другую. Только лишь страхование риска утраты жизни и трудоспособности может достигать 100 000 рублей за один страховой год. Таким образом, данная ситуация также повышает риск досрочного погашения для кредитных организаций.

Титульное страхование или страхование риска утраты права собственности также имеет ряд особенностей. Для многих банков при выдаче ипотечного кредита важно, чтобы данный риск был обязательно застрахован первые три года. Некоторые банки оставляют данный риск обязательным на весь период кредитования. А в каких-то ипотечных кредитах этот риск необязателен. Как правило, в титульном страховании нет нужды при покупке квартиры от застройщика. Поскольку заемщик будет первым, на ком оформлено право

собственности и рисков как таковых нет. А сделки на вторичном рынке жилья всегда имеют риски. Это и разнообразные правоустанавливающие документы, деление имущества на доли, наложенный арест на имущество, несколько собственников, наделение долями детей и так далее. Для таких сделок собирается пакет определенных документов, который направляется в страховую компанию, где устанавливается индивидуальный тариф по данному риску.

Таким образом, ипотечное страхование является важным инструментом для защиты как кредитора, так и заемщика. При покупке недвижимости с использованием ипотечного кредита следует учитывать особенности страхования и выбирать наиболее подходящий вариант. Не стоит забывать, что страхование не всегда покрывает все риски, поэтому перед покупкой стоит тщательно изучить условия страхования, чтобы не столкнуться с непредвиденными проблемами.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Ильясов. С.М., Гаджиев А.А., Магомедов Г.И.. Качество кредитного портфеля и кредитные риски // Банковское дело. 2008. № 3. С. 80–85.).
2. Князева. Е. Г., Бойтуш. О.А., Одиноква. Т.Д., Разумовская. Е.А., Юзвович. Л.И., Ахвледиани. Ю.Т. Страхование: учебник; под общ. ред. Е. Г. Князевой ; М-во науки и высшего обр. Рос. Федерации, Урал. гос. экон. ун-т. – Екатеринбург : Изд-во Урал. ун-та, 2019. – 241 с.
3. Джолдошева. Т.Ю. Страхование рисков при ипотечном кредитовании; Ежеквартальный научно-информационный журнал «Экономический вестник», 2017. – С. 59-61.
4. Шепелин. Г.И. Современные киберриски и страхование: состояние и перспективы // Страхование дело. – 2017. – № 9. – С. 21-29.

Rukavishnikova Anastasia A.,

Undergraduate,
Department of Finance, Money Circulation and Credit,
Institute of Economics and Management,
Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin
Yekaterinburg, Russian Federation

Bakunova Tatiana V.,

Assistant professor,
Department of Finance, Money Circulation and Credit,
Institute of Economics and Management,
Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin
Yekaterinburg, Russian Federation

Dolgikh Yuliya A.,

Assistant professor,
Department of Finance, Money Circulation and Credit,
Institute of Economics and Management,
Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin
Yekaterinburg, Russian Federation

FEATURES OF MORTGAGE RISK INSURANCE

Abstract:

The article is devoted to the identification of features in mortgage risk insurance in the current state of the banking sector. The main risks are considered, both on the part of the lender and on the part of the borrower. The main problems that borrowers face when insuring mortgage risks are described.

Keywords:

Mortgage lending, insurance, mortgage risks, borrower, lender.