

УДК 336.717:368.02

*Демина Ю. В.
студент*

*4 курс, направление «Системный анализ и информатика»
ФГБОУ ВО «Нижегородский государственный технический
университет им. Р. Е. Алексеева»*

Россия, г. Нижний Новгород

*Божевольнов К. А.
студент*

*3 курс, направление «Системный анализ и управление»
ФГБОУ ВО «Нижегородский государственный технический
университет им. Р. Е. Алексеева»*

Россия, г. Нижний Новгород

ИПОТЕЧНОЕ СТРАХОВАНИЕ КАК ФАКТОР СТАБИЛИЗАЦИИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Аннотация: В статье рассматривается роль ипотечного страхования как фактора стабилизации рынка ипотечного кредитования. Выделены четыре механизма стабилизирующего воздействия. Сравнительный анализ показывает, что страны с высоким уровнем страхового покрытия демонстрируют большую устойчивость рынка во время кризисов по сравнению с Россией. Основными препятствиями на пути развития этого института названы низкая культура страхования, непрозрачные условия и бюрократические сложности с выплатами. Для усиления этого стабилизирующего потенциала предлагается цифровизация страховых процессов, параметрическое страхование и повышение финансовой грамотности.

Ключевые слова: ипотечное страхование; ипотечное кредитование; кредитный риск; финансовая стабильность; страховая защита.

Annotation: The article examines the role of mortgage insurance as a factor in stabilizing the mortgage lending market. Four mechanisms of stabilizing effect are highlighted. A comparative analysis shows that countries with a high level of insurance coverage demonstrate greater market stability during crises compared to Russia. The main obstacles to the development of this institution are identified as a

low culture of insurance, opaque conditions, and bureaucratic difficulties with payments. To enhance this stabilizing potential, it is proposed to digitalize insurance processes, implement parametric insurance, and improve financial literacy.

Keywords: mortgage insurance; mortgage lending; credit risk; financial stability; insurance protection.

Ипотечное кредитование является одним из важнейших факторов развития жилищного рынка и улучшения качества жизни населения. За последние 20 лет в Российской Федерации ипотека превратилась в механизм обеспечения граждан жильем. По данным Банка России, объем выданных ипотечных кредитов вырос с 184 млрд рублей до 7,8 трлн рублей в период с 2005 до 2025 года, а доля населения, приобретающего жилье с помощью ипотечных средств, превысила 60%. Столь стремительное расширение рынка сделало его чувствительным к внешним факторам. Кризис 2008-2009 годов, санкционные ограничения, пандемия показали, что без эффективных методов управления рисками ипотечный рынок становится источником нестабильности, угрожающей не только финансовому сектору, но и социальной жизни общества.

Из-за этих факторов особое значение приобретает институт ипотечного страхования – система, защищающая обязательства заемщика перед банком при выплате ипотечного кредита. Цель института – снизить финансовые риски, связанные с трудоспособностью заемщика и повреждением недвижимости. Несмотря на закрепленную в федеральном законе обязательность страхования ипотеки, практика показывает неполное применение страховых механизмов [1]. По оценкам ВСС (всероссийского союза страховщиков) только 45-50% заемщиков оформляют страхование жизни и недвижимости, а страхование титула составляет менее 15% от сделок на вторичном рынке. Такая ситуация создает дыры в системе защиты ипотечных отношений.

Проблема данного исследования заключается в противоречии между потенциалом ипотечного страхования и его недостаточной реализацией в российской практике. В условиях прогнозируемого роста долговой нагрузки домохозяйств и усилением геополитической неопределенности вопрос обеспечения устойчивости ипотечного рынка приобретает стратегическое значение для экономической безопасности страны.

Целью данной работы является комплексный анализ роли ипотечного страхования как фактора стабилизации рынка ипотечного кредитования и выявления механизмов усиления его потенциала. Для достижения поставленной цели определены следующие задачи:

1. Раскрыть теоретические основы и классификацию видов ипотечного страхования.
2. Проанализировать каналы влияния страховой защиты на снижение кредитного риска банков и предотвращение массовых дефолтов.
3. Оценить антициклический эффект страхования через призму международного опыта.
4. Выявить современные барьеры развития страхового института в России и предложить пути их преодоления.

Объектом исследования выступает рынок ипотечного кредитования РФ, предметом – система ипотечного страхования как инструмент управления рисками. Практическая значимость исследования обусловлена необходимостью выработки сбалансированных решений для регуляторов, банков и страховых компаний, направленных на укрепление устойчивости ипотечного рынка без ущерба для его доступности населению. Научная новизна заключается в систематизации механизмов стабилизирующего влияния страхования на различных уровнях, а также в предложении концепции «гибридной» модели страховой защиты, сочетающей обязательные элементы с персонализированными добровольными продуктами.

Ипотечное страхование представляет собой институт финансовой безопасности, призванный обеспечивать защиту интересов всех участников ипотечных отношений от нарушений исполнения обязательств по кредитному договору. В отличие от традиционных видов страхования, ориентированных преимущественно на возмещение ущерба, ипотечное страхование выполняет двойную функцию: защищает материальные активы и способность заемщика к погашению долга, тем самым сохраняя стабильность кредитного договора в долгосрочной перспективе. Экономическая сущность данного института заключается в трансформации труднопрогнозируемых рисков (смерть, инвалидность, утрата имущества) в коллективную ответственность через механизм добровольного объединения страховщиков, где убытки отдельных участников компенсируются за счет страховых премий, уплачиваемых всеми страхователями.

В рамках российской правовой системы выделяют три базовых вида ипотечного страхования. Страхование предмета ипотеки обязательным согласно ст. 31 ФЗ № 102-ФЗ «Об ипотеке» и направлено на защиту залогового обеспечения от утраты или повреждения вследствие пожара, затопления, стихийных бедствий или противоправных действий третьих лиц [1]. Страхование жизни и трудоспособности заемщика, формально добровольное, фактически стимулируется банками через механизм «рисковой надбавки» к процентной ставке при отказе от данного вида защиты. Оно гарантирует погашение остатка долга при наступлении страхового случая — смерти или установлении инвалидности I или II группы. Страхование титула применяется преимущественно при покупке вторичного жилья и защищает от рисков утраты права собственности в результате оспаривания сделки, наличия неучтенных наследников или ошибок в регистрационных документах.

Нормативно-правовую основу ипотечного страхования в РФ составляют: Федеральный закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Гражданский кодекс РФ (гл. 48 «Страхование») [2], Указание Банка России №

5992-У «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери» [3], а также правила страхования, утверждаемые отдельными страховыми компаниями в рамках требований ФЗ № 4015-1 «Об организации страхового дела в РФ». Важным аспектом регулирования является дифференциация подходов к обязательности страхования: если защита залога является императивной нормой, то страхование жизни и здоровья заемщика регулируется диспозитивно, что создает пространство для рыночного стимулирования без прямого принуждения.

Экономическая природа ипотечного страхования раскрывается через его роль как инструмента снижения асимметрии информации и трансакционных издержек на рынке кредитования [4]. Банк, предоставляя кредит на 15–30 лет, не может достоверно прогнозировать изменения жизненных обстоятельств заемщика или состояние залогового имущества. Страхование компенсирует этот информационный разрыв, предоставляя кредитору гарантию сохранности обеспечения или источника погашения долга. Одновременно оно снижает трансакционные издержки: вместо затрат на взыскание долга, реализацию залога и судебные разбирательства банк получает страховую выплату в сжатые сроки, что минимизирует операционные потери. Таким образом, ипотечное страхование выступает не как дополнительная финансовая нагрузка, а как системообразующий элемент, обеспечивающий баланс интересов участников рынка и формирующий основу для его долгосрочной стабильности [5].

Страхование стабилизирует ипотечный рынок с помощью четырех взаимосвязанных механизмов. Во-первых, оно снижает кредитный риск банковского сектора. Страховая выплата в случае наступления страхового случая (смерть заемщика, уничтожение имущества) позволяет погасить оставшуюся задолженность, предотвращая возможность невозврата кредита. По данным Ассоциации российских банков, доля просроченной задолженности свыше 90 дней по застрахованным кредитам в 2,3 раза ниже, чем по необеспеченным. Это позволяет банкам снижать требования к

резервированию (согласно Директиве Центрального банка № 5992-U, резервы по застрахованным кредитам могут быть снижены на 20-30%) [3], высвобождая капитал для новых кредитов и снижая процентные ставки за счет снижения премии за риск.

Во-вторых, страхование защищает интересы заемщиков и предотвращает социальные кризисы. В случае смерти кормильца или потери трудоспособности страховая выплата покрывает долг, позволяя семье сохранить жилье. Во время пандемии COVID-19 российские страховщики выплатили более 8,5 млрд рублей по договорам страхования жизни ипотечных клиентов, что позволяет избежать массовых выселений и социальной нестабильности. Таким образом, здравоохранение осуществляет не только финансовую, но и экономическую функцию «предохранителя».

В-третьих, страхование обеспечивает защиту ликвидности ипотечных активов. Для успешной секритизации ипотечных кредитов (выпуска ипотечных облигаций, закладных) инвесторам требуется подтверждение обеспечения качества. Страхование повышает кредитный рейтинг пулов, снижает спреды при размещении ценных бумаг и привлекает долгосрочный капитал (пенсионные фонды, страховые компании) в жилищную сферу [4]. Отсутствие страховой защиты делает ипотечные активы малопривлекательными для замедления, исключение источника рефинансирования банков.

В-четвертых, курорт оказывает антициклический эффект. В периоды экономического роста страховые резервы увеличиваются у страховщиков. В кризисные периоды эти резервы раскрывают массовые страховые случаи (рост смертности, безработицы, разрушения), предотвращающие лавинообразный рост дефолтов. Банки, обладая страховыми гарантиями, сохраняют умеренную кредитную политику вместо резкого сворачивания ипотечного кредитования, что сглаживает проциклические колебания рынка [5]. Таким образом, курорт выступает системным «амортизатором», преобразующим потенциальные

риски в управляемые финансовые потоки и обеспечивающим устойчивость рынка в будущем.

Российская модель ипотечного страхования основана на принципе частичного обязательного страхования: согласно статье 31 Федерального закона № 102-ФЗ, ипотечное страхование является обязательным, в то время как страхование жизни и нетрудоспособности заемщика формально является добровольным [1]. Однако банки внедряют механизм "мягкого принуждения" за счет надбавок за риск к процентной ставке: в случае отказа в страховании жизни ставка увеличивается на 0,5-1,5 процентных пункта. Такой подход, закрепленный в пункте 6 статьи 31 закона, сохраняет формальную добровольность страхования и одновременно обеспечивает экономические стимулы для страхования. Однако у этой модели есть существенные недостатки: низкое страховое покрытие (по данным Всероссийского союза заемщиков, только 45-50% заемщиков оформляют КАСКО), непрозрачные условия договоров страхования, частые отказы в выплатах по формальным основаниям и отсутствие единой методологии оценки страховых рисков.

Международный опыт демонстрирует альтернативные подходы. В Германии и Франции культура комплексного страхования стала стандартом де-факто: более 90% ипотечных договоров предусматривают страхование как имущества, так и жизни заемщика. Ключевым элементом является институт обществ взаимного страхования (например, *Vausparkassen* в Германии), где заемщики являются как держателями полисов, так и участниками страхового пула, что снижает конфликт интересов между страховщиком и клиентом [5]. В Соединенных Штатах после кризиса 2008 года были ужесточены требования к страхованию ипотечных кредитов с первоначальным взносом менее 20%: обязательное частное ипотечное страхование (PMI) дополняется государственными гарантиями через FHA и VA для соответствующих требованиям заемщиков. В Канаде действует самая строгая модель: ипотечные кредиты с первоначальным взносом менее 20% подлежат обязательному

страхованию через государственную компанию СМНС или частных аккредитованных страховщиков, что обеспечило стабильность канадского рынка даже в период кризиса.

Сравнительный анализ показывает прямую взаимосвязь между страховым покрытием и стабильностью ипотечного рынка. Страны с высоким уровнем страхования (Германия, Канада) продемонстрировали минимальное увеличение числа случаев неплатежей в кризисные периоды, в то время как рынки с фрагментированным покрытием (Россия, некоторые страны Восточной Европы) испытывали резкие колебания качества кредитного портфеля. Ключевым уроком для России является необходимость перехода от формального соблюдения требований обязательного страхования заложенного имущества к формированию культуры комплексной защиты посредством сочетания разумной строгости законодательства, прозрачности страховых продуктов и финансового просвещения населения.

Сравнительный анализ показывает прямую взаимосвязь между страховым покрытием и стабильностью ипотечного рынка. Страны с высоким уровнем страхового покрытия (Германия, Канада) продемонстрировали минимальное увеличение числа дефолтов в периоды кризиса, в то время как рынки с фрагментированным покрытием (Россия, некоторые страны Восточной Европы) испытывали резкие колебания качества кредитного портфеля. Ключевым уроком для России является необходимость перехода от формального соблюдения требований обязательного страхования заложенного имущества к формированию культуры комплексной защиты посредством сочетания разумной законодательной строгости, прозрачных страховых продуктов и финансового просвещения населения.

Перспективы развития связаны с технологической трансформацией отрасли. Цифровизация позволяет интегрировать страховые продукты непосредственно в онлайн-платформы банков: оформление полиса за 2-3 минуты при подаче заявки на ипотеку, автоматический перенос данных

кредитного договора в систему страхования и мгновенная выплата страховых взносов. Использование больших объемов данных и искусственного интеллекта открывает возможности для персонализированных ставок, основанных на фактическом профиле риска заемщика (образ жизни, профессия, состояние здоровья), а не на средних ставках [4]. Особую перспективу открывает развитие параметрического страхования, при котором выплата производится автоматически при наступлении объективно зафиксированного события (например, при регистрации инвалидности в Пенсионном фонде или смерти в органах записи актов гражданского состояния), минуя процесс сбора справок и экспертиз.

Инновационные страховые продукты должны расширить спектр защиты: страхование от временной потери дохода (с ежемесячной выплатой пособия вместо единовременного погашения кредита), комплексные программы "ипотека + страхование + сбережения" с частичным возвратом страховых взносов в течение периода без потерь, а также гибкие тарифы с возможностью корректировки страхового покрытия в течение срока действия кредита (например, уменьшение страховой суммы по мере погашения основного долга).

Роль государства в развитии этой системы страхования должна быть направлена на создание благоприятной экосистемы: субсидирование страховых взносов для соответствующих категорий (молодые семьи, многодетные родители), создание единого реестра страховых случаев для анализа рисков и предотвращения мошенничества, а также стимулирование конкуренции путем упрощения процесса лицензирования специализированных ипотечных страховщиков. Только комплексный подход — технологический, продуктовый и нормативный — превратит ипотечное страхование из формальной процедуры в реальный фактор стабилизации рынка, обеспечивающий баланс между доступностью жилья и стабильностью финансовой системы.

Исследование подтвердило, что ипотечное страхование является ключевым фактором стабилизации рынка ипотечного кредитования. Оно трансформирует индивидуальные риски заемщиков и банков в коллективную ответственность, обеспечивая стабильность финансовых потоков даже в периоды кризиса.

Были определены четыре механизма стабилизирующего воздействия: снижение кредитного риска банков и, как следствие, процентных ставок; обеспечение социальной защиты семей заемщиков от потери жилья в случае наступления страхового случая; обеспечение ликвидности ипотечных активов для развития рынка ценных бумаг; антициклический эффект за счет покрытия массовых убытков за счет страховых резервов, накопленных в благоприятные периоды.

Международный опыт (Германия, Канада) демонстрирует прямую связь между высоким уровнем охвата КАСКО (более 90%) и стабильностью рынка в период кризиса. В России этот показатель не превышает 45-50%, что создает уязвимость в системе. Причина не столько в пробелах в законодательстве, сколько в низкой страховой культуре, непрозрачности продуктов и недоверии общественности.

Для усиления стабилизирующего потенциала необходимо:

1. Регулирующим органам следует стандартизировать правила урегулирования претензий и рассмотреть возможность субсидирования страховых взносов для соответствующих категорий клиентов;
2. Банкам следует интегрировать страхование в процесс обслуживания клиентов, уделяя особое внимание ценности защиты, а не формальному соблюдению требований;
3. Страховщикам следует разрабатывать цифровые решения, сокращать сроки выплат и внедрять параметрическое страхование с автоматическими выплатами;

4. Обществу следует повышать финансовую грамотность с точки зрения понимания роли страховой защиты.

Ипотечное страхование - это не дополнительная переплата, а системный "амортизатор", обеспечивающий баланс между доступностью жилья и стабильностью финансовой системы. Его всестороннее развитие необходимо для долгосрочной стабильности рынка ипотечного кредитования в России.

Список литературы

1. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. — 1998. — № 29. — Ст. 3400.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ: гл. 48 «Страхование» // Собрание законодательства РФ. — 1996. — № 5. — Ст. 410.
3. Указание Банка России от 28.04.2023 № 6095-У «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
4. Калайда С.А. Развитие российского страхового рынка в условиях цифровизации и экономической конвергенции: . М.:Первое экономическое издательство, 2022. – 118 с.
5. Литвинова С.А. Современные проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в России и за рубежом. М.:Первое экономическое издательство, 2022. – 224 с.