

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ И УПРАВЛЕНИЯ
КАФЕДРА ФИНАНСОВ, ИНВЕСТИЦИЙ И ИННОВАЦИЙ

**РАЗВИТИЕ СТРАХОВАНИЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТНЫХ
ПРОДУКТОВ КОММЕРЧЕСКОГО БАНКА**

Выпускная квалификационная работа
обучающегося по направлению подготовки 38.03.01 Экономика
очно - заочной формы обучения, группы 09001418
Левадной Анастасии Александровны

Научный руководитель
ст. преподаватель
Пашкова Е.Н.

БЕЛГОРОД 2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО СТРАХОВАНИЯ	6
1.1. Экономическая сущность ипотечного кредитного риска и необходимость его страхования.....	6 12
1.2. Ипотечное страхование и механизм его реализации.....	19
1.3. Динамика рынка ипотечного страхования в России и факторы сдерживающие его развития	19
ГЛАВА 2. ПРАКТИКА СТРАХОВАНИЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТНЫХ ПРОДУКТОВ КОММЕРЧЕСКОГО БАНКА И ПЕРСПЕКТИВЫ ЕГО РАЗВИТИЯ.....	27
2.1. Организационно – экономическая характеристика ПАО «Сбербанк России».....	27
2.2. Оценка механизма страхования ипотечных кредитных продуктов ПАО «Сбербанк России».....	34
2.3. Повышение эффективности страхования ипотечных кредитных продуктов ПАО «Сбербанк России».....	42
2.4. Перспективы развития ипотечного страхования в коммерческих банках.....	47
	52
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	54
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	61
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования. Покупка недвижимости в ипотеку – рискованное и длительное мероприятие. Кредитные суммы выплачиваются годами – никто не может заранее предугадать, как изменится ситуация с возвращением долга через полгода, год, пять лет. По этой причине обе стороны ипотечного договора стараются обезопасить себя от возможных убытков. Чтобы снизить риски заемщиков и кредитных компаний, государство ввело обязательное условие при оформлении ипотеки – страхование. Некоторые считают, что ипотечное страхование учитывает исключительно интересы кредиторов: банки хотят защитить себя от потери заемщиком платежеспособного статуса. Однако и получателям кредита такая страховка приносит определенную пользу. Ведь гарантировать покупателям жилья наличие постоянного дохода, особенно в условиях перманентной экономической нестабильности, не может никто. Каждый заемщик может потерять работу, заболеть, угодить в ДТП. Да и сама квартира может пострадать от пожара, затопления и прочих непредвиденных факторов. К тому же полная ипотечная страховка поможет получить кредит на более выгодных условиях: банки гораздо лояльнее относятся к клиентам, выбирающим весь комплект страховых услуг. Ни одна финансовая организация не выдаст вам кредит без оформления полиса. При этом страхование недвижимости (залога) выступает гарантией безопасности для кредитора, а страхование здоровья, жизни и платежеспособности заемщика защищает интересы клиента. Таким образом, в сделке заинтересованы обе стороны. Выше названные положения доказывают актуальность выбранной темы исследования.

Степень научной разработанности. Теоретические основы кредитных рисков, посвящены работы Г.Н. Белоглазовой, Н.И. Валенцева, Г.Г. Коробовой, Л.П. Кроливецкой, О.И. Лаврушина др.. Исследованию

страхования ипотечных кредитных продуктов коммерческого банка посвящены работы: О Басовой, Г.Г. Реутова, Е.В. Селино, А.А. Цыганова, Языкова А.Д. и др.

Целью работы является оценка практики страхования ипотечных кредитных продуктов и предложение мероприятий по повышению эффективности развития ипотечного страхования ПАО «Сбербанк России», а также определение перспективных направлений ипотечного страхования.

В соответствии с указанной целью в настоящем исследовании поставлены следующие **задачи**:

- изучить экономическую сущность ипотечного кредитного риска и необходимость его страхования;
- изучить классификации ипотечного страхования и его механизм реализации;
- рассмотреть тенденции развития отечественного ипотечного страхования и факторы, сдерживающие ее развитие.
- дать оценку практики страхования ипотечных кредитных продуктов ПАО «Сбербанк России»;
- предложить мероприятия по повышению эффективности развития ипотечного страхования ПАО «Сбербанк России»;
- выделить перспективные направления ипотечного страхования в коммерческих банках.

Объект исследования является процесс развития страхования ипотечных кредитных продуктов коммерческого банка.

Предмет исследования выступает система экономических отношений, возникающих в трех стороннем соглашении при ипотечном страховании: между банком и заемщиком, заемщиком и страховщиком, банком и страховщиком.

Теоретическую основу составили научные труды отечественных и зарубежных авторов в области банковского дела, страхования, банковского страхования, ипотечного страхования статьи в периодической печати,

исследования аналитических агентств.

Методологическую основу исследования составляет комплекс мер научного познания, среди которых методы системного, финансового, статистического и графического анализа.

Информационная база. В ходе выполнения работы использовались материалы внутренней отчетности, годовые отчеты ПАО «Сбербанк России», информация, размещенная на официальном этом сайте, СК «Сбербанк страхование» и других аккредитованных страховых компаний, на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации, а также федеральные законы и иные законодательные акты Российской Федерации.

Практическая значимость работы. На основе проведенной оценки практики страхования ипотечных кредитных продуктов ПАО «Сбербанк России», выделены мероприятия по повышению эффективности развития ипотечного страхования ПАО «Сбербанк России», а также определены перспективные направления ипотечного страхования коммерческого банка, которые могут быть использованы в работе коммерческих банков, страховых компаний.

Структура выпускной квалификационной работы. Работа изложена на 60 страницах машинописного текста, содержит 17 таблиц и 8 рисунков. Работа состоит из введения, двух глав, заключения, списка литературы, включающего 52 наименований и 5 приложений.

В первой главе изучены теоретические основы ипотечного страхования, рассмотрен механизм ипотечного страхования, определены риски и соответствующие страховые продукты. Изучена динамика развития ипотечного страхования в России, а также факторы, сдерживающие ее развитие. Во второй главе дана оценка практики страхования ипотечных кредитных продуктов ПАО «Сбербанк России», изучен механизм ипотечного страхования ПАО «Сбербанк России», дана сравнительная характеристика страховым программам ипотечного страхования предлагаемые аккредитованными страховыми компаниями, а также определены

перспективные направления ипотечного страхования.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО СТРАХОВАНИЯ

1.1. Экономическая сущность ипотечного кредитного риска и необходимость его страхования

Любая коммерческая организация имеет своей целью получение прибыли. Основывается это в первую очередь на начальном капитале, то есть тех деньгах, что были направлены на развитие планируемого бизнеса. Однако получение максимально возможного дохода невозможно без исследования и оценки в данной сфере финансовых рисков, избежать которых просто нельзя. Одним из главных видов таких финансовых рисков считается кредитный риск, который возникает при любом предоставлении денег в заем, что при стабильной работе компании происходит практически всегда.

В письме Центрального банка РФ от 23.06.2004 № 70-Т «О типичных банковских рисках» (далее – Письмо № 70-Т), определяющее кредитный риск как «риск возникновения у кредитной организации убытков вследствие неисполнения, несвоевременного либо неполного исполнения должником финансовых обязательств перед кредитной организацией в соответствии с условиями договора» [4, стр.25].

Как и любой другой вид банковских операций, ипотечное кредитование подвержено рискам. Их достаточно много, и они могут быть вызваны различными причинами — экономическими, инфляционными, валютными, налоговыми, политическими. Источниками рисков являются состояние макроэкономики, уровень жизни населения, кредитно-финансовая политика государства, применяемые инвестиционно-кредитные технологии и инструменты, ипотечные стандарты, динамика стоимости недвижимости и

т.д. Максимальное снятие ипотечных рисков — обязательное условие работы любого кредитного учреждения. Анализ рисков, контроль за рисками и управление ими — основа ипотечного менеджмента.

Наиболее распространенными в ипотечном кредитовании являются следующие виды рисков для кредитора. см. табл. 1.1.

Таблица 1.1

Кредитные риски кредитора

Вид риска	Характеристика	Управление риском
Кредитный риск	риск неисполнения заемщиком своих обязательств по кредитному договору	страхование ипотечных кредитов
Процентный риск	возможность возникновения потерь в результате превышения процентных ставок, выплачиваемых кредитными учреждениями по заемным средствам, над ставками по предоставленным кредитам	Для того чтобы застраховать себя от подобного рода явлений, связанных с ростом инфляции, банки стали применять различные варианты кредитов с переменной процентной ставкой. В основном применяется "плавающая" процентная ставка, рассчитанная на базе так называемой ставки LIBOR, т. е. процентной ставки Лондонской международной биржи.
Риск ликвидности	Этот вид риска возникает тогда, когда при наступлении сроков исполнения своих обязательств у банка из-за несбалансированности активов и пассивов не хватает средств для оплаты. Это связано с тем, что ресурсная база ипотечных кредитов формируется в значительной степени за счет привлечения краткосрочных кредитов и депозитов.	Регулирование этого риска осуществляется в законодательном порядке путем установления специальных нормативов и ограничения деятельности ипотечных кредиторов только низкорискованными операциями. Риск ликвидности является только риском кредитора и прямого отношения к заемщику не имеет.
Рыночный риск	Этот вид риска может появиться при резком снижении цен на жилье.	Кредитор при резком снижении цен на жилье испытывает неудобство, так как не может компенсировать свои затраты на выдачу кредита из его стоимости в случае, если заемщик окажется неспособным вернуть кредит.

Кредитный риск — риск неисполнения заемщиком своих обязательств по кредитному договору. Полностью избежать кредитного риска невозможно

[11, стр.43]. Для банка важно поддержание процента невозвращенных кредитов на приемлемом уровне (как правило, не более пяти процентов).

Снижению кредитного риска способствует:

- правильная оценка стоимости недвижимости; кредитоспособности заемщиков;
- эффективное функционирование механизма "обращения взыскания";
- надежная система регистрации имущественных прав;
- возможное привлечение государственных гарантий по ипотечному кредиту (например, в случае кредитования приобретения социального жилья);
- распределение кредитов по группам риска, раннее выявление проблемных кредитов, разработка программ по возврату кредитов;
- создание резервных фондов;
- страхование ипотечных кредитов [12, стр.112].

Процентный риск — возможность возникновения потерь в результате превышения процентных ставок, выплачиваемых кредитными учреждениями по заемным средствам, над ставками по предоставленным кредитам. Процентный риск возникает из-за того, что нельзя точно спрогнозировать ни размеры, ни сроки, ни неблагоприятные колебания процентных ставок. Это приводит к повышению затрат на выплату процентов, к снижению дохода от инвестиций и, следовательно, к снижению прибыли или даже убыткам.

Риск ликвидности. Причинами возникновения данного риска являются: изменения рыночной конъюнктуры, процентных ставок, валютных курсов, фондового рынка; массовое изъятие вкладов; недостаточный контроль по остаткам денежных средств на счетах, несоответствие между сроками погашения по активам и пассивам банка, структура активов и пассивов банка и др. Снижению данного риска способствует, во-первых, определение возможной потребности банка в средствах, и, во-вторых, разработке стратегии мобилизации ресурсов с определением источников и затрат.

Рыночный риск - это вид риска может появиться при резком снижении цен на жилье. Для заемщика это плохо, так как, приобретая в кредит дорогую квартиру, он рассчитывает, что ее стоимость по крайней мере не уменьшится за то время, пока он будет возвращать кредит. В противном случае переплата за квартиру будет слишком велика. Кредитор при резком снижении цен на жилье также испытывает неудобство, так как не может компенсировать свои затраты на выдачу кредита из его стоимости в случае, если заемщик окажется неспособным вернуть кредит [13, стр.36].

Кредитные риски заемщика представлены в таблице 1.2.

Таблица 1.2

Кредитные риски заемщика

Вид риска	Характеристика	Управление риском
Рыночный риск	Этот вид риска может появиться при резком снижении цен на жилье.	Для заемщика это плохо, так как, приобретая в кредит дорогую квартиру, он рассчитывает, что ее стоимость по крайней мере не уменьшится за то время, пока он будет возвращать кредит. В противном случае переплата за квартиру будет слишком велика.
Риск изменения валютного курса	Происходит это из-за того, что на российском ипотечном рынке кредиты предоставляются в долларовом (а равно в евро) исчислении. Обязательства по кредитам рассчитываются также в долларовом эквиваленте, а доходы заемщика в большинстве своем имеют рублевый номинал.	Защитить свой доход, направляемый на накопление первоначального взноса и на погашение кредита, от возможных резких колебаний валютного курса достаточно сложно. С этой задачей при необходимости лучше могут справиться специальные брокерские фирмы.
Кредитный риск	Это риск несвоевременной уплаты или неуплаты обязательств по ипотечному кредиту. Для кредитора это значит, что он не получит ожидаемых денежных доходов в связи с некредитоспособностью заемщика.	Ипотечное страхование
Риск утраты трудоспособности	в случае его наступления заемщик уже не имеет возможности зарабатывать деньги и возвращать кредит, что приводит к обращению взыскания на заложенное имущество и к еще	Страхование жизни и здоровья, страхование от утраты нетрудоспособности

	большему усугублению ситуации.	
Имущественные риски	риск повреждения имущества и риск утраты титула собственности на объект залога.	Страхование имущества Страхование титула

Кредитный риск заемщика (риск неплатежа). При правильном расчете этого вида риска, который можно произвести еще на стадии определения условий кредита и размера регулярных платежей, он не представляет особой опасности для кредитора. Но для этого важна квалифицированная работа тех служб, которые занимаются андеррайтингом, т. е. проверяют кредитоспособность потенциального заемщика. Для снижения риска неплатежа применяются различные ограничения. Например, отношение месячного платежа заемщика к ежемесячному доходу, который приходится на каждого члена семьи, не должно превышать 25–45%. То же самое касается и отношения суммы кредита к рыночной стоимости залога — 50–85% и т.д. Все это делается потому, что залог квартиры в России значительно снижает риск невозврата кредита, но не стопроцентно. Это связано с действующим в России гражданским законодательством, в соответствии с которым практически невозможно выселить должников из квартиры, если она является их единственным жильем [44, стр.219].

Риск утраты трудоспособности. В случае его наступления заемщик уже не имеет возможности зарабатывать деньги и возвращать кредит, что приводит к обращению взыскания на заложенное имущество и к еще большему усугублению ситуации. Ситуация и впрямь драматическая: человек добросовестно платил по кредиту, часть суммы уже погасил, и вдруг — несчастный случай. По правилам, банк должен его выселить в квартиру из резервного фонда, а это означает, что человек из нормальной квартиры должен будет переехать, например, в общежитие гостиничного типа. С любой точки зрения это несправедливо. Чтобы избежать этого, при выдаче кредита банки требуют страхования заемщика от этого риска [15, стр.31].

Риск досрочного погашения кредита. Как правило, заемщикам предоставляется право досрочно погасить кредит, хотя запрет на досрочное

погашение на первые несколько месяцев или лет может быть специально отражен в договоре об ипотеке. Для кредитора досрочное погашение означает, что он получает достаточно большой объем денежных средств, которые необходимо реинвестировать. Основной проблемой при этом является то, что кредитору заранее неизвестно, в какой момент времени может произойти досрочное погашение, а рыночная процентная ставка в момент реинвестирования может быть низкой [16, стр.144].

Имущественные риски. Помимо рисков кредитора и заемщика есть еще одна условная группа рисков: имущественные риски, т. е. риски, имеющие отношение к объекту залога. К ним относятся риск повреждения имущества и риск утраты титула собственности на объект залога. Суть первого риска: если переданная в залог квартира каким-то образом пострадает (от пожара, затопления и т. п.) и уже будет непригодна для проживания, обязательства заемщика по возврату кредита формально не прекратятся. Именно поэтому риски повреждения имущества страхуются, и тогда фактические затраты по возврату кредита банку несет не заемщик, а страховая компания. Риск утраты титула собственности наступает тогда, когда уже после совершения сделки купли-продажи становится известно о наличии обоснованных претензий на заложенный объект недвижимости со стороны третьих лиц. Если этот риск не застраховать, то может сложиться ситуация, при которой заемщик будет обязан продолжать возвращать кредит за квартиру, которая ему уже не принадлежит [20, стр.19].

Риски ипотечного кредитования обуславливают необходимость создания стабилизирующих их противовесов. Одна из главных ролей в этом принадлежит страхованию. Ипотечный рынок без страховых услуг существовать не может, поскольку институт страхования дает возможность снижать или перераспределять основные ипотечные риски, позволяя институту ипотеки нормально функционировать. Кредитный риск предприятия, компании, банка или иной организации всегда должен подлежать контролю. Метод ипотечного страхования позволяет при любых

ситуациях вернуть некоторую сумму потерянных денег и создает чуть больше гарантий кредитору. Предметом такого страхования является, как сам кредит, так и ответственность, которая наступает в случае невозвращения долга. Для того чтобы страховка начала действовать и при необходимости смогла бы вернуть утраченные деньги, необходимо наступление страхового случая и страхового события. К первому относится невыполнение или ненадлежащее выполнение заемщиком его обязанностей, а ко второму – потеря работы, смерть заемщика, временная неплатежеспособность или иные подобные явления. То есть страховой случай зависит от воли заемщика, а вот страховое событие нет, и при наступлении того или иного варианта будут свои условия ответственности за несоблюдение обязанностей. Что касается условий такого договора страхования, то они будут напрямую зависеть от вида кредита. Он может быть либо для держателей пластиковых карты, либо на автомобиль, либо ипотечный. Проценты определяются так, чтобы были покрыты возможные убытки кредитора, но при этом с учетом интересов заемщика. Сроки также исчисляются с максимальной выгодой для обеих сторон. Страховая сумма обговаривается, но не может превышать суммы получаемого кредита.

Таким образом, банк и заемщик подвержены рискам ипотечного кредитования. Страховые компании предлагают широкую продуктовую линейку, как и для банка, так и для самого заемщика.

1.2. Ипотечное страхование и механизм его реализации

Ипотечный кредит, выданный под залог недвижимого имущества, предполагает большой срок погашения: от 5 до 30 лет. И банк, выдавший его, вполне справедливо хочет обезопасить себя от возможных финансовых

потерь, к которым могут привести различные обстоятельства. Именно этой цели служит страхование ипотечного кредита.

В бизнес словаре ипотечное страхование (англ. mortgage insurance) — это страхование риска убытков у кредиторов, которые могут возникнуть в случае дефолтов ипотечных заёмщиков и последующей реализации заложенного имущества [47].

В словаре банковских терминов рассмотрено определение комплексного ипотечного страхования. Ипотечное (комплексное) страхование это включает в себя страхование жизни и утраты трудоспособности заемщика, страхование недвижимости от ущерба, а также страхование имущественных прав при наступлении страхового случая страховая компания обязуется выплатить банку сумму средств в размере непогашенного клиентом остатка по ипотечному кредиту [45].

По мнению Цыганова А.А., Языкова А.Д. ипотечное страхование – это способ защиты финансовых интересов по выплате кредита в случае наступления непредвиденных обстоятельств и одно из обязательных требований банков и иных кредитных организаций, которые выдают ипотечные кредиты и займы [38, стр.54].

В исследованиях Реутова Г.Г., Селино Е.В. сформулировано, что ипотечное страхование - совокупность видов страхования, обеспечивающих защиту имущественных интересов участников рынка ипотечного жилищного кредитования, является методом управления рисками ипотечной деятельности, позволяющим распределить риски между страховщиками и субъектами ипотечного рынка, повысить надежность системы ипотечного кредитования и обеспечить доступность жилищных кредитов для широких слоев населения [34, стр.115].

По мнению практиков Овчарова, А.А. Орехова, Н.А. Облякова ипотечное страхование – это инструмент финансовой защиты участников сделки: того, кто приобретает жилье и того, кто дает денежные средства на это приобретение [32, стр.47].

Виды ипотечного страхования отражены в таблице 1.3.

Таблица 1.3

Виды ипотечного страхования и риски, подлежащие страхованию

Вид страхования	Характеристика	Риски, подлежащие страхованию
Страхование объекта недвижимости	Приобретаемый по договору ипотечного кредитования объект недвижимости – это квартира, дом, земельный участок, офис, гараж или парковка	<ul style="list-style-type: none"> - обрушение стеновых и кровельных конструкций; - пожар, возгорание и уничтожение огнем отдельных элементов конструкций; - затопление, в том числе и в результате стихийных бедствий; - нарушение работы коммуникационных инженерных систем, приводящих к утрате товарного и потребительского вида объектом недвижимости.
Страхование заемщика	Страхование жизни, здоровья и потери трудоспособности заемщика	<ul style="list-style-type: none"> состояние здоровья (может потребоваться справка о прохождении и полного медицинского освидетельствования); утрата трудоспособности (получение группы инвалидности по решению МСЭК); смерть в результате болезни или несчастного случая; потеря места трудоустройства; утрата профессиональных навыков; изменение ситуации на рынке занятости с ликвидацией профессией, который был занят заемщик.
Титульное страхование	страхование различных рисков, связанных с материальными потерями (утратами), которые может понести приобретатель недвижимого имущества (квартира, участок земли, здание и так далее), в случае потери прав собственности на приобретенный объект	утрата права владения (титула)
Страхование ответственности заемщика в случае непогашения им кредита.	страхование ответственности заемщика перед кредитором за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, обеспеченных ипотекой.	неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, обеспеченных ипотекой.

Главным назначением всех видов страхования, сопровождающих заключение кредитного договора и договора ипотеки, является, в первую очередь, перераспределение рисков, связанных с длительным сроком погашения долга. Второй целью, которая ставилась при создании системы ипотечного страхования в нашей стране — сделать ипотеку более доступной, снизить первоначальный взнос и проценты. Предполагается, что это позволит большому числу желающих решить свои жилищные проблемы, не прибегая к помощи государства [26, стр.333].

Таблица 1.4

Формы ипотечного страхования и его подушка безопасности

Формы	Вид ипотечного страхования	Подушка безопасности
Обязательное	Страхование объекта недвижимости	Выгодно банку, обязательное условие для получения кредита в случае не выплаты кредита, залог остается у банка. До окончания срока выплаты банку принадлежит имущество, находящееся под залогом.
Добровольное	Страхование заемщика	Выгодно для клиента, в случае утраты трудоспособности, а также смерти заемщика, его наследники также смогут погасить кредит из средств страховки.
	Страхование титула	Выгодно для клиента. Если приобретение недвижимости произошло с нарушениями не по вине покупателя, то он будет защищен от финансовых потерь, связанных с утратой им прав.
	Страхование ответственности заемщика в случае непогашения им кредита	Выгодно для банка и для клиента. Банк вернет свои денежные средства после продажи залога, а клиент при оформлении кредита получит более выгодные условия.

Страхование предмета ипотеки выгодно банку. Ведь именно ему до окончания срока выплаты принадлежит имущество, находящееся под залогом. Следовательно, разрушение или снижение стоимости этого имущества в результате повреждения ему невыгодно. Уберечь себя от таких финансовых потерь банк может при помощи страхования находящейся у него в залоге недвижимости. Закон обязывает страховать только предмет залога

— квартиру или иную недвижимость. Даже если условие о страховке не включено в кредитный договор, заемщик-залогодатель обязан застраховать передаваемое в ипотеку имущество. На практике же кредит не будет выдан без страхового полиса. Срок такой страховки совпадает со сроком кредита. После его погашения и снятия обременения, обязанность страховать свое имущество превращается в право, которым можно и не воспользоваться в дальнейшем. Сумма страховки не может быть меньше выданной по кредитному договору. Чаще всего это сумма кредита и 10% сверху. Но многие владельцы недвижимости предпочитают страховать жилье на полную его стоимость. Это позволит не только покрыть долг перед банком, но и получить остаток суммы на руки, если такая необходимость все же возникнет. Страхование жизни и здоровья наиболее выгодно для самого заемщика. Ведь многие заболевания или травмы ведут к утрате трудоспособности, то есть источника дохода. А сумма, которая будет выплачена страховой компанией, позволит погасить долг перед банком. В случае смерти заемщика, его наследники также смогут погасить кредит из средств страховки. Страхование титула так же выгодно именно заемщику. Но только в том случае, когда он является добросовестным приобретателем. То есть, если выяснится, что приобретение недвижимости произошло с нарушениями не по вине покупателя, то он будет защищен от финансовых потерь, связанных с утратой им прав. При страховании ответственности заемщика выгодно обеим сторонам отношений, связанных с кредитом. Банк оказывается защищен от убытков в случае, если после продажи заложенной квартиры он не получил полной суммы задолженности. А заемщик получает следующие преимущества: снижение первоначального взноса; более низкую процентную ставку; отсутствие претензий банка в случае прекращения выплат и продажи заложенной квартиры, даже если этих средств не хватит погасить весь долг целиком [27, стр.193].

Основные положения, касающиеся ипотечного страхования изложены в Законе об ипотеке, регулирующем все стороны данного правоотношения

(№ 102-ФЗ от 16.07.1998). Именно в статью 31, посвященную страхованию, были внесены изменения в июне 2014 года. В той же статье закреплена обязательность страхования недвижимости, передаваемой в залог. Отказаться от добровольного страхования можно, ссылаясь на ст. 31 закона «Об ипотеке», где говорится о том, что заемщик вправе, но не обязан страховать свою ответственность [1]. А в случае настойчивых требований банка можно сослаться на закон «О защите прав потребителей», который прямо запрещает навязывать дополнительные товары или платные услуги. Несмотря на то, что сегодня услуги по ипотечному страхованию предлагают многие компании, их всех связывают обязательства с Агентством АИЖК. Эта структура, созданная Правительством для развития системы ипотечного кредитования в России, выступает перестраховщиком по договорам страхования ответственности заемщиков. Поэтому лучше всего выбрать одну из страховых компаний, которые являются официальными партнерами АИЖК. Их список представлен на сайте Агентства. У крупных банков, реализующих ипотечные программы, как правило имеются свои рекомендации по выбору страхователя, совпадающие со списком АИЖК. Банки предпочитают иметь дело с известными и крупными участниками страхового рынка. Отказ заключить страховой договор может повлечь требование возврата всей оставшейся суммы. Такие условия предусмотрены договором о кредите.

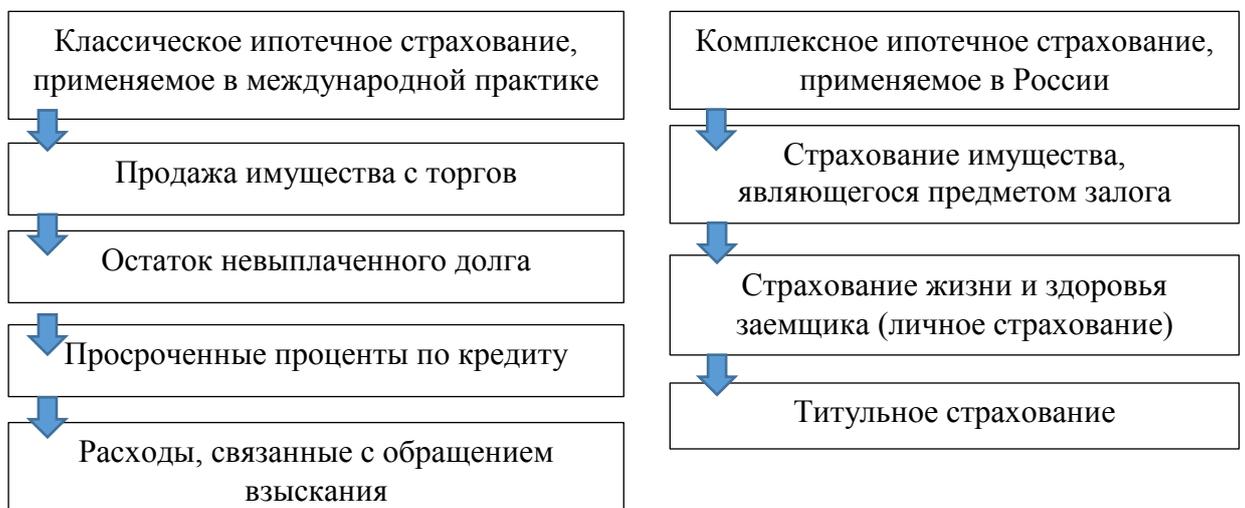


Рис. 1.1. Зарубежные и отечественный опыт реализации механизма ипотечного страхования

Классическое ипотечное страхование покрывает убытки возникающие в результате невозможности и (или) нежелания заемщика исполнять свои обязательства по погашению ипотечного кредита, также покрывает риски, связанные с потерей рыночной стоимости жилья, когда заемщик имеет возможность погашать кредит, но не делает этого, т.к. стоимость стала меньше суммы ипотечного баланса [10, стр.138].

В мировой практике распространены следующие виды страхования:

- жизни заемщика на случай смерти (обязательным является медицинское освидетельствование), несчастного случая;

- недвижимости, переданной в залог от повреждений и уничтожения (страхование осуществляет владелец недвижимости. В случае наступления страхового события выплата страхового возмещения производится либо заемщику, либо кредитору. Сумма страхового возмещения должна быть направлена на восстановление заложенного имущества, а не на погашение ипотечной задолженности);

- ипотечной задолженности (при наступлении страхового случая — отказе или невозможности плательщика выполнить свои обязательства — погашение предоставленного кредита берет на себя страховая организация)⁴

- чистоты имущественных прав залогодателя (кредитор страхуется от неточностей или непредвиденных обстоятельств с указанием последнего владельца недвижимости, а также всех обременений — ипотечных долгов и т.д.. Дополнительно может страховаться вся последняя информация по оценке недвижимости за текущий и прошлые годы, а также задолженность по налогам или ее отсутствие.);

- ответственности оценщика стоимости недвижимого имущества.

Особенностью ипотечного страхования в России является то, что механизм классического ипотечного страхования не используется. На

отечественном ипотечном рынке применяют механизм комплексного ипотечного страхования: страхование имущества, являющегося предметом залога, страхование жизни и здоровья заемщика (личное страхование), титульное страхование. Поскольку все виды страхования ипотечного кредита являются самостоятельными, то можно оформить каждый из них по отдельности. Но на практике чаще всего заключается единый договор, включающий в себя все условия, касающиеся как личного страхования, так и страхования имущества и ответственности. Такой комплексный продукт предлагается многими банками. Преимуществом такого договора является то, что он обойдется дешевле, чем четыре отдельных. Но стоит помнить, что страхование — продукт индивидуальный. Условия его будут различны для каждого заемщика. На стоимость страховки будут влиять возраст и профессия заемщика, характеристики приобретаемого жилья, сумма кредита и срок договора. Но, как правило, это составляет около 1-1,5% стоимости кредита. В редких случаях значение может быть меньше или больше. Особенность страхования ответственности заемщика в том, что оно не устраняет риск остаться без жилья в случае неуплаты кредита. Но зато позволяет избежать дополнительных финансовых требований, если после продажи квартиры с торгов, вырученная сумма, в силу различных причин, оказалась меньшей, чем долг по кредиту. Недостающие средства будут выплачены банку страховой компанией, заключившей договор [40, стр.169].

Таким образом, страхование ипотеки — это нежелание банка получить как можно больше. Это весьма полезный и действенный инструмент, позволяющий защитить интересы и снизить риск финансовых потерь, как для кредитора, так и для заемщика. Кроме того, именно страхование позволяет сделать ипотеку более доступной.

1.3 Динамика рынка ипотечного страхования в России и факторы сдерживающие его развития

Сделка по ипотеке связана с рисками для обеих ее участников. Кредитор рискует инвестированными в сотрудничество финансовыми средствами, а заемщик рискует потерять недвижимость и ранее оплаченные по кредиту деньги. Для обеспечения финансовых и материальных гарантий заемщику и заимодателю была внедрена схема ипотечного страхования. Впервые она была применена в зарубежной практике и стала причиной для увеличения объема ипотечных кредитов. Модель минимизации рисков была перенята российскими страховщиками, которые стали предлагать новую страховую услугу. Таким решением они не только расширили спектр своих предложений, но и снизили вероятность потерь сторонами в результате страховых случаев, что обеспечило стабилизацию российского ипотечного рынка. в таблице 1.5. представлена динамика розничного кредитного страхования за 2015 – 2017 гг., млрд. руб. В 2017 году ипотечное страхование в розничном кредитном портфеле страхования составляет 16,3% (31,1 млрд. руб.). За исследуемый период ипотечное страхование увеличилось на 49,5%. По страхованию заемщика от потери работы наблюдается рост на 63,2%., что в на отчетный период составило 21,7 млрд. руб [19].

Таблица 1.5

Динамика розничного кредитного портфеля страхования
за 2015 – 2017 гг., млрд. руб.

Вид страхования	2015г	2016г	2017г	Темп роста, %		
				2016г/ 2015	2017г/ 2016г	2017г/ 2015г
Ипотечное страхование (титул, залог, жизнь заемщика, ответственность за непогашение кредита)	20,8	26	31,1	125,0	119,6	149,5
Автострахование (Каско, ОСАГО, ДСАГО), без учета дилерского канала	15,3	11,5	15,4	75,2	133,9	100,7
Страхование заемщика от потери работы	13,3	18,2	21,7	136,8	119,2	163,2
Страхование жизни и здоровья потребкредитов, в том числе от несчастного случая	45,3	66	97,9	145,7	148,3	216,1

Прочие виды розничного страхования заемщиков	9,3	14	24,5	150,5	175,0	263,4
Розничное кредитное страхование, итого	104	135,7	190,6	130,5	140,5	183,3

Финансовый кризис 2015 года стал причиной спада востребованности ипотечных услуг, особенно тех, в которых валюта кредитования измеряется в долларовом эквиваленте. Актуальным вопросом стала перспектива государственной поддержки при ухудшении рыночной ситуации и дефолта заемщиков. В этот период уже активно применялось страхование ипотеки, что позволило минимизировать потери, являющиеся последствиями резких валютных скачков. Поддержка сервиса ипотечного страхования позволила сохранить ставки по кредитам на прежнем уровне. Некоторые заимодатели имели возможность даже снизить их величину [19].

Для поддержки рынка ипотеки на правительственном уровне было принято решение о государственной помощи. Из бюджета было выделено 4,5 миллиарда рублей на выплаты в фонд помощи должникам, которые не смогли рассчитаться с кредиторами. Резкие скачки национальной валюты в период 2015-2017 года, стали причиной финансового кризиса кредиторов, заемщиков и страховых компаний. Заемщики не могли выполнять обязательства по новому валютному курсу, поскольку их доходность осталась на прежнем уровне, актуальном для периода, в который была оформлена сделка. Продажа заложенного имущества не покрывала расходы займодателей, а страховщики не в состоянии были выплачивать огромные денежные суммы. Отчасти проблема была решена за счет государственной поддержки. В рамках программы был предусмотрен особый порядок конвертации кредита в рубли по курсу Центрального Банка на дату реструктуризации. При переводе половину убытков приняло на себя Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, а половину из них должен был компенсировать кредитор, который частично переложил ответственность на страховщиков [49].

Политико-экономические обстоятельства 2015-2017 годов не способствовали тенденции развития ипотечного страхования, поскольку все стороны сделки стремились урегулировать уже имеющиеся отношения.



Рис 1.2. Структура розничного кредитного страхования за 2015 – 2017 гг., млрд. руб.

В структуре розничного кредитного страхования за 2015 – 2017 годы наблюдается перераспределение долей розничного кредитования. так доли ипотечного страхования и страхования заемщика от потери работы уменьшились: с 20% до 16,3% и 12,8% до 11,4% соответственно. Наблюдается рост доли страхования жизни и здоровья потребительских кредитов, который увеличился с 43,6% до 51,4% [49].

Таблица 1.6

ТОП -5 страховых компаний по ипотечному страхованию в 2017 году, млн. руб.

Страховая компания	Премии	Выплаты	Коэффициент выплат, %
ООО СК «ВТБ Страхование»	6386,6	493,2	7,7
ООО СК «Сбербанк страхование жизни»	6164,9	904,1	14,6
Группа «ВСК»	2400,6	458,1	19,1
ООО СК «Сбербанк страхование»	2363,1	15,3	0,6
ООО СК «СОГАЗ»	2050,6	212,2	10,3

Лидерами по ипотечному страхованию на рынке розничного кредитного страхования стали ООО СК «ВТБ Страхование», ООО СК «Сбербанк страхование жизни», Группа «ВСК», ООО СК «Сбербанк страхование», ООО СК «СОГАЗ». Собранные премии и выплаты, а также коэффициент убыточности представлены в таблице 1.5.

Таблица 1.7

ТОП - 5 страховых компаний по страхованию заемщика от потери работы в 2017 году, млн. руб.

Страховая компания	Премии	Выплаты	Коэффициент выплат, %
ООО СК «Сбербанк страхование жизни»	8872,1	751,7	8,4
ООО СК «ВТБ Страхование»	6962,9	12,9	0,18
Страховая группа «АльфаСтрахование»	1399,2	5,5	0,39
Группа «ВСК»	283,4	3,4	1,2
Группа «Ренессанс Страхование»	266,9	1,6	0,59

Лидерами по страхованию заемщика от потери работы в 2017 году стали ООО СК «Сбербанк страхование жизни», ООО СК «ВТБ Страхование», Страховая группа «АльфаСтрахование», Группа «ВСК», Группа «Ренессанс Страхование». Собранные премии и выплаты, а также коэффициент убыточности представлены в таблице 1.6. [37].

Одним из основных факторов, сдерживающих рынок ипотечного страхования является низкий уровень доступности самих ипотечных кредитных продуктов, высокие кредитные ставки. На российском ипотечном рынке основную роль играют 2 параметра: минимальный размер первоначального взноса и максимальный срок выплаты по кредиту. Когда минимальный размер первоначального взноса 30%, то при быстро растущем рынке человек зачастую не успевает накопить необходимую ему для получения кредита сумму или приобретает не очень дорогое жилье. В случае же, когда минимальный размер первоначального взноса снижается до 10%, то потенциальному покупателю уже гораздо проще накопить необходимую ему для приобретения жилья сумму, при этом он зачастую может купить гораздо более дорогой объект недвижимости. В случае же нулевого

первоначального взноса ситуация вообще меняется – человек может купить квартиру не имея сбережений, а имея достаточный постоянный доход. Таким образом, величина первоначального взноса на нашем рынке – ключевой параметр, показывающий принципиально может человек что-то купить или нет.

Другим важным моментом, который волнует человека – это сумма, которую нужно платить ежемесячно. В условиях постоянного роста цен из-за дефицита предложения величина ипотечной ставки влияет на ежемесячный платеж крайне слабо. Снижение ставки на 1 процентный пункт уменьшает ежемесячный платеж примерно на 4%. При этом срок кредитования, влияет гораздо существеннее на величину ежемесячного платежа. Если сравнить кредит на 10 лет или на 30 лет, то величина ежемесячного платежа уменьшается почти вдвое. Понятно, что люди не планируют 30 лет расплачиваться по кредиту, человек предполагает, что через 10 лет деньги все равно будут другие, все равно будет инфляция, и, соответственно, планирует досрочно закрыть кредит. И для него важно «здесь и сейчас» получить приемлемую сумму ежемесячного платежа. Чем на больший срок он возьмет кредит, тем меньше будет ежемесячный платеж.

Следующий фактор сдерживающий развитие ипотечного страхования - это необоснованное занижение страховых тарифов, которое происходит на фоне высокой конкуренции. Кредитные организации, заключая соглашения, отдают предпочтение тем страховщикам, которые предоставят наиболее выгодные условия страхования для заемщиков.

Недостаточно проработанная нормативная база, также замедляет развитие ипотечного страхования. Одной из таких актуальных проблем является отсутствие правовой основы в Российской Федерации для комплексного ипотечного страхования. Данный вид страхования сегодня осуществляется путём сложной юридической комбинации фактически несовместимых видов страхования (обязательное с добровольным; страхование в рамках договора публичного и непубличного характера и т.п.).

В России отсутствует единый банк данных страховой ипотечной статистики. Из-за отсутствия статистики данный риск трудно прогнозируется и должен сводиться к приемлемому уровню службами безопасности банка.



Рис. 1.3. Факторы, сдерживающие развитие ипотечного страхования

Отсутствию единых критериев, стандартов и принципов введения ипотечного страхования; неразвитая конкурентная среда. Более 80% всех рисков, традиционно подлежащих страхованию в развитых странах, в России не имеют страховой защиты. Недострахование в наибольшей степени характерно для таких секторов страхового рынка, как страхование недвижимости и иных видов имущества физических лиц, страхование строительных, сельскохозяйственных рисков и рисков малого и среднего бизнеса, страхование ответственности, в том числе и ответственности за неисполнение обязательств по ипотечному кредитованию.

Недостаточное количество социальных программ. При получении кредита на жилье, заемщиков может экономически защитить только государство с современными подходами к законодательству по ипотечному

кредитованию. Правительство активно принимает участие в этом процессе, выделяя отдельным банкам субсидированные кредиты для понижения ставок по кредиту. Сейчас работает программа с государственной поддержкой для населения со средним доходом, условием которой есть постоянная процентная ставка на весь период кредитования. Но список таких банков ограничен и выбор предоставленного жилья для ипотеки тоже не широк [47].

Таким образом, ипотечное кредитование является основным драйвером роста для рынка недвижимости и страхования. Возможности кредитной услуги позволяют российским гражданам улучшить качество своей жизни. Она является одной из форм залоговой сделки, при которой закладывается недвижимое имущество. В процессе действия ипотечного договора объект приобретения остается в собственности и в пользовании у заемщика. При невыполнении им обязательств по кредиту в праве займодателя получить денежную компенсацию затраченных финансовых усилий за счет продажи заложенного имущества. В процессе взаимоотношений все стороны сделки подвержены определенным рискам, связанным с финансовыми и материальными потерями. Для их минимизации применяется ипотечное страхование. Увеличение рисков способствует востребованности в страховой услуге, однако условия кризиса обеспечивают уменьшение объемов продаж на ипотечном рынке, что является причиной снижения продаж страховок.

ГЛАВА 2. ПРАКТИКА СТРАХОВАНИЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТНЫХ ПРОДУКТОВ КОММЕРЧЕСКОГО БАНКА И ПЕРСПЕКТИВЫ ЕГО РАЗВИТИЯ

2.1. Организационно – экономическая характеристика ПАО «Сбербанк России»

ПАО «Сбербанк России» является крупнейшим банком Российской Федерации, а также одной из крупнейших системообразующих компаний страны. По рыночным позициям, по объему активов и капитала, по финансовым результатам работы и масштабам инфраструктуры Банк в несколько раз превосходит ближайших конкурентов. ПАО «Сбербанк России» сегодня — это кровеносная система российской экономики, треть ее банковской системы. Банк дает работу и источник дохода каждой 150-й российской семье. ПАО «Сбербанк России» сегодня — это 12 территориальных банков и более 14 тысяч подразделений по всей стране, в 83 субъектах Российской Федерации, расположенных на территории 11 часовых поясов.

Только в России у ПАО «Сбербанк России», а более 110 миллионов клиентов — больше половины населения страны, а за рубежом услугами ПАО «Сбербанк России», а пользуются около 11 миллионов человек. Банк успешно работает с клиентами во всех сегментах (от розничных клиентов и индивидуальных предпринимателей до крупнейших холдингов и транснациональных компаний) по всем регионам страны[49].

Доминирующим акционером и учредителем Банка, которому принадлежит 50% уставного капитала плюс одна голосующая акция является Центральный банк РФ. Остальными акционерами выступают инвесторы

российского и международного ранга. Организационная структура Банка выглядит следующим образом:

- Общее собрание акционеров;
- Наблюдательный совет;
- Президент, Председатель Правления Банка и Правление Банка;
- Подразделения центрального аппарата, территориальные банки и зарубежные подразделения.

Банк имеет неоспоримые преимущества как с точки зрения масштаба бизнеса (размера сделок, доступа к ресурсам, международных рейтингов), так и с точки зрения размера и качества физической инфраструктуры (в частности, уникальной сбытовой сети для розничных и корпоративных клиентов, включающей физические офисы, банкоматы и платежные терминалы, цифровые каналы обслуживания) [49].

За счет наличия в продуктовой линейке Группы полного спектра операций для всех групп клиентов во всех странах присутствия, ПАО «Сбербанк России» может обеспечить комплексное обслуживание каждого клиента как в России, так и за рубежом. Банк также обладает уникальной возможностью качественного обслуживания как физических, так и юридических лиц одновременно.

ПАО «Сбербанк России» удалось создать прочный фундамент для дальнейшего инновационного развития — промышленную систему управления рисками, консолидировать операционную функцию, упорядочить ИТ-процессы и системы. Банк является основным кредитором российской экономики и занимает крупнейшую долю на рынке вкладов. На его долю приходится 46% вкладов населения, 38,7% кредитов физическим лицам и 32,2% кредитов юридическим лицам. Спектр услуг ПАО «Сбербанк России» для розничных клиентов максимально широк: от традиционных депозитов и различных видов кредитования до банковских карт, денежных переводов, банковского страхования и брокерских услуг. Все розничные кредиты в ПАО «Сбербанк России» выдаются по технологии «Кредитная фабрика»,

созданной для эффективной оценки кредитных рисков и обеспечения высокого качества кредитного портфеля. Сбербанк является крупнейшим эмитентом дебетовых и кредитных карт. Совместный банк, созданный ПАО «Сбербанк России» и BNP Paribas, занимается POS-кредитованием под брендом Cetelem, используя концепцию «ответственного кредитования» [49].

Среди клиентов ПАО «Сбербанк России» — более 1 млн предприятий (из 4,5 млн зарегистрированных юридических лиц в России). Банк обслуживает все группы корпоративных клиентов, причем на долю малых и средних компаний приходится более 35% корпоративного кредитного портфеля банка. Оставшаяся часть — это кредитование крупных и крупнейших корпоративных клиентов.

Рассмотрим основные финансовые показатели ПАО «Сбербанк России» за 2015 -2017 годы.

Таблица 2.1

Основные финансовые показатели ПАО «Сбербанк России»
за 2015 -2017 гг, тыс. руб.

Показатели	2015г	2016г	2017г	Темп роста, %		
				2016 г. к 2015 г.	2017 г. к 2016 г.	2017 г. к 2015 г.
Активы	13581754	16275097	21746760	119,8	133,6	160,1
Прибыль до налогов	474709	502789	429206	105,9	85,4	90,4
Прибыль после уплаты налогов	346175	377649	311213	109,1	82,4	89,9
Капитал	1679091	1987749	2311530	118,4	116,3	137,7

Для анализа финансового состояния банка выявим нормативы достаточности капитала. Согласно данным таблицы 2.2, норматив достаточности базового и основного капитала вырос за два года, и в 2017 г. составил 10,7%, что больше 2015 г. и 2016 г. на 35,4% и 8% соответственно. Норматив достаточности собственных средств также увеличился и в 2017 г. составил 14,9 % [49].

Таблица 2.2

Нормативы достаточности капитала ПАО «Сбербанк России»

за 2015 – 2017 гг., в %

Показатели	Нормативное значение	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Норматив достаточности базового кап. (Н1.1)	4,5	7,9	9,9	10,7
Норматив достаточности основного кап. (Н1.2)	6,0	7,9	9,9	10,7
Норматив достаточности собств. сред. (Н1.0)	8,0	11,9	13,6	14,9

Данные таблицы 2.3 показали, что по состоянию на 2017 г. Банк с запасом выполняет как предельные значения обязательных нормативов ликвидности, установленные Банком России, так и внутренние лимиты.

Таблица 2.3

Сведения о нормативах по риску ликвидности ПАО «Сбербанк России»

за 2015 - 2017 гг., в %

Показатели	Предельное значение	Критическое значение Сбербанка, %	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Норматив мгновенной ликвидности банка (Н2)	min 15	min 20	116,4	217,0	161,1
Норматив текущей ликвидности банка (Н3)	min 50	min 55	154,4	301,6	263,8
Норматив долгосрочной ликвидности банка (Н4)	max 120	max 115	65,5	55,4	57,6

Чтобы оценить финансовое состояние Банка также используются показатели рентабельности. Данные таблицы 2.4 показывают, что финансовое состояние Банка находится в устойчивом положении, так как рентабельность постоянно растёт [49].

Таблица 2.4

Рентабельность активов и капитала ПАО «Сбербанк России»

за 2015 – 2017 гг., в %

Показатели	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Темп роста, %		
				2016 г. / 2015 г.	2017 г. / 2016 г.	2017 г. к 2015 г.
Рентабельность активов, %	0,9	2,1	2,9	23,3	38,10	222,22
Рентабельность капитала, %	10,2	20,8	24,2	20,4	16,35	137,25

За исследуемый период структура кредитного портфеля остается практически неизменной. Банк ведет кредитует юридических и физических лиц. Но, необходимо отметить, что доля кредитования физических лиц увеличилась на 6,1 и в 2017 году составила 27,6% (см. рис. 2.1.).

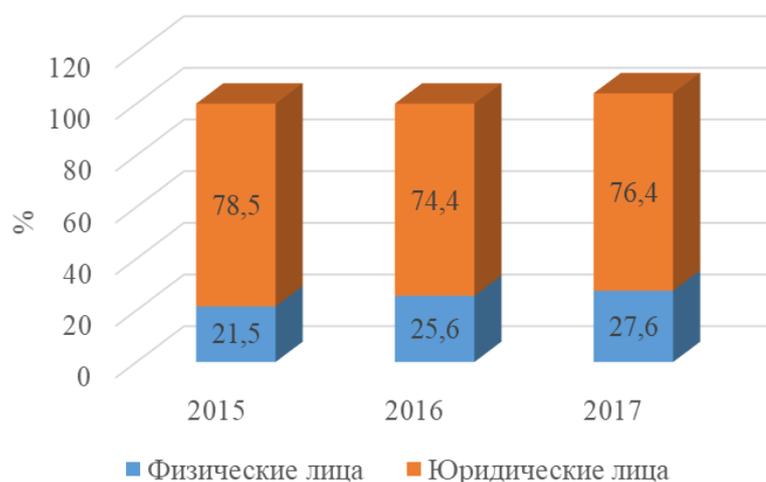


Рис. 2.1. Структура кредитного портфеля ПАО «Сбербанк России» за 2015 – 2017 гг., в %

Как видно из данных рисунка 2.2 в структуре кредитов физических лиц преобладают ипотечные кредиты 46,4 % в 2015 году, 47,1 % 2016 году и 52,6 % в 2017 году. Их размер увеличился на 60,3 % в 2016 году и на 28 % в 2017 году.



Рис. 2.2. Структура кредитного портфеля физических лиц ПАО «Сбербанк России» за 2015 – 2017 гг., в %

Жилищное кредитование остается приоритетным продуктом Сбербанка. Портфель ипотечных кредитов за 2016 год вырос на 28 %. Доля Сбербанка по остатку задолженности на рынке жилищного кредитования увеличилась и составила 52,6 %. Таким образом, на сегодняшний день ПАО «Сбербанк России» - самый надежный банк, осуществляющий целый спектр банковских операций и услуг, и банк, которому доверяют люди. За исследуемый период доля выданных кредитов на срок свыше трех лет увеличилась, удельный вес данной группы кредитов в структуре кредитного портфеля самый значительный (87,06%). Также высока доля предоставленных кредитов на период от 1 года до 3-х лет. Выдача же краткосрочных кредитов за исследуемый период практически не изменилась [49].

Таблица 2.5

Просроченная задолженность и резервы ПАО Сбербанк за 2015-2017 гг.

Наименование статьи	2015 г	2016 г	2017 г	Темп роста, %		
Чистая ссудная задолженность, млрд. руб.	15889,4	16869,8	16221,6	106,2	96,2	102,1
в т.ч. физических лиц	3424,7	4325,4	4488,5	126,3	103,8	131,1
Просроченная задолженность, млрд. руб.	484,5	509,2	626,7	105,1	123,1	129,3
в т.ч. просроченная задолженность физических лиц, млрд. руб.	85,5	151,1	224,8	176,7	148,8	262,9
Доля просроченной задолженности в кредитом портфеле, %	3,05	3,02	3,86	99,0	127,8	126,6
в т.ч. по портфелю физических лиц, %	2,5	3,5	5	140,0	142,9	200,0
Резервы на возможные потери по ссудам, млрд.руб.	36,5	37,8	42,1	103,6	111,4	115,3
Доля резервов в общей ссудной задолженности, %	0,23	0,22	0,26	95,7	118,2	113,0

Как видно из данных таблицы 2.5 наблюдается рост размера просроченной задолженности физических лиц (на 26,3 % в 2016 году и на 3,77 % в 2017 году), что является отрицательной тенденцией и влечет за

собой рост доли просроченной задолженности по кредитам физических лиц [49].

Размер резервов на возможные потери по ссудам в 2016 году вырос на 3,56 %, а в 2017 году 11,38 %, однако его доля в общей сумме чистой ссудной задолженности очень низкая. Банк предлагает своим клиентам все новые виды услуг и продукты. Каждый кредитный продукт сопряжен сопутствующими рисками. Одним из методов управления кредитным риском ПАО «Сбербанк России» использует страхование. При ипотечном страховании ПАО «Сбербанк России» страхует не только свои риски, но и риски самого клиента (титул, залог, жизнь заёмщика, ответственность за погашение кредита).

За продвижение страховых продуктов ПАО «Сбербанк России» получает комиссионные.

Таблица 2.6.

Комиссионные банкам за продвижение страховых продуктов за 2015 -2017 гг

Вид страхования	2015г	2016г	2017г	Темп роста, %		
				2016г/ 2015г	2017г/ 2016г	2017г/ 2015г
Страхование жизни	27	19	17	70,4	89,5	63,0
в т.ч. некредитное жизни	-	14	43	-	307,1	-
в т.ч. страхование жизни заемщика	-	40	43	-	107,5	
Страхование от НС и болезней	42	44	55	104,8	125,0	131,0
Страхование автокаско	18	26	23	144,4	88,5	127,8
Страхование прочего имущества юридических лиц	14	17	16	121,4	94,1	114,3
Страхование прочего имущества физических лиц	39	44	46	112,8	104,5	117,9

По данным статистики Банка России, комиссия, уплачиваемая страховщиками банкам за продвижение страховых продуктов, существенным образом увеличилась в страховании от НС и болезней: за 2017 год она выросла на 11 п. п. и составила 55% от соответствующих взносов. Такое значение стало максимальным за последние шесть лет. Комиссия по страхованию жизни заемщика увеличилась с 40% за 2016 год до 43% за 2017 год [6, стр.23].

Таким образом, ПАО «Сбербанк России» является финансовой устойчивым коммерческим банком. Ведет кредитную политику на увеличение клиентов физических лиц. При управлении ипотечным кредитным риском банк использует метод страхования.

2.2. Оценка механизма страхования ипотечных кредитных продуктов ПАО «Сбербанк России»

На основании отдельно существующего законодательного акта №102-ФЗ от 16.07.98г., ст.31, отредактированного последний раз 23.06.16г., говорится об обязательных видах страхования []. К обязательным видам защиты ипотечного займа, что прописаны в законе федерального уровня, относятся следующие направления: страхование залогового имущества; ответственности заемщика; от финансовых рисков заимодавца.

Таблица 2.7

Риски при ипотечном кредитовании в ПАО «Сбербанк России»

Риск	Управление риском посредством страхования
Обязательные виды страхования	
Риск утраты и повреждение имущества	страхование залогового имущества
Риск ответственности за возврат кредита	ответственности заемщика
Риск потеря доходов	от финансовых рисков заимодавца
Добровольные виды страхования	
Риск утраты в результате прекращения права собственности	Титульное страхование
Риск несчастного случая	Страхование от несчастных случаев
Риск потери работы	Страхование от потери работы

Но банк может не ограничиться только лишь обязательными видами страхования. Поэтому банки могут запросить еще и дополнительные страховки, которые уже правовыми специалистами рассматриваются как добровольное страхование, от которого клиент может отказаться после подписания договора. К таким видам защит относятся: страхование от рисков вреда жизни или здоровью; титульные риски – прекращение либо переход прав собственности на недвижимость; от несчастных случаев; от потери

работы и прочие риски, которые может потребовать банк. Так, в ПАО «Сбербанк России» ипотечное страхование представлено комплексно и включает в себя не только обязательные его виды, но также еще и добровольные виды страхования. Если банк имеет подозрения о том, что клиент может утратить работу, основанные на проверке документов, поданных клиентом, то он может запросто потребовать страховку от рисков потери работы. Или же если потенциальный заемщик имеет возраст, опасный для банка как для плательщика, тогда заимодавец попросит застраховаться от рисков заболеваний. Точно также же поступит банк, если клиент трудиться на опасном для здоровья производстве, либо же опасном для жизни – тогда страхует сделка от рисков ущерба здоровью, жизни и несчастных случаев.



Рис. 2.3. Механизм взаимодействия ПАО «Сбербанк России» и страховой компании при ипотечном страховании

При кредитовании наличие залога и поручителей существенно снижают риск невыполнения заемщиков своих обязательств. Но еще больше уменьшается вероятность потери банком денег при наличии действующего договора страхования. При страховании ипотечной недвижимости полис действует весь период кредита. Работает он и на момент приватизации и получения ссуды. При одобрении ипотечного кредита, физическому лицу предлагают оформить документы и по страхованию своих рисков. Этот

договор клиент может оформить по страховым продуктам, предлагаемым самим ПАО «Сбербанк России» или в любой из аккредитованных страховых компаний ПАО «Сбербанк России». Информация об эти страховые компании размещена на сайте самого банка [48].

Таблица 2.8

Комплексный страховой продукт СК «Сбербанк страхование» при ипотечном кредитовании в ПАО «Сбербанк России»

Страховой продукт	Страховой случай, риски
Обязательно	
<p>Страхование и продление страхования недвижимости, не выходя из дома</p>	<p>Страховым случаем по настоящему Полису являются повреждение, гибель или утрата застрахованного имущества вследствие следующих рисков: - пожара, удара молнии, взрыва газа, употребляемого для бытовых надобностей; - падения на застрахованное имущество летающих объектов или их обломков, грузов; - стихийных бедствий; - взрыва паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других аналогичных устройств; - повреждения застрахованного имущества водой из водопроводных, канализационных, отопительных систем и систем пожаротушения; - противоправных действий третьих лиц; - наезда транспортного средства, а также навала судна на застрахованное имущество;-внезапного и непредвиденного падения на застрахованное имущество деревьев или их частей (за исключением сухостоя), опор линий электропередачи, средств наружной рекламы и других неподвижных предметов, находящихся в непосредственной близости от застрахованного имущества - конструктивных дефектов застрахованного имущества</p>
Добровольно	
<p>Страхование жизни и здоровья, не выходя из дома</p>	<p>Страховым риском является предполагаемые события, на случай наступления которых проводится страхование: - причинение и вред здоровью застрахованного вследствие несчастного случая, приведшего к временной нетрудоспособности или лечению работающего застрахованного или стационара неработающего застрахованного; - установление Застрахованному инвалидности в связи с причинением вреда здоровью Застрахованного вследствие несчастного случая, происшедшего с Застрахованным в период страхования. - установление Застрахованному инвалидности в связи с заболеванием; - смерть Застрахованного в результате несчастного случая, происшедшего с Застрахованным в период страхования. - смерть Застрахованного в результате заболевания. - установление временной нетрудоспособности Застрахованному вследствие профессионального заболевания, впервые диагностированного в период действия Договора. - установление Застрахованному инвалидности вследствие профессионального заболевания, впервые диагностированного в период действия. и др. см. правила страхования.</p>

Аккредитованные страховые компании ПАО «Сбербанк России» на 2018 год по страхованию имущества, по страхованию по страхованию жизни и здоровья заемщиков – физических лиц: ООО СК «Сбербанк страхование»; ООО «Абсолют Страхование»; ООО «СФ «Адонис»; АО «АльфаСтрахование»; САО «ВСК»; ООО СК «ВТБ Страхование»; ООО «СК «Гранта»; ООО «Зетта Страхование»; СПАО «Ингосстрах»; ООО «ИНКОР Страхование» (ранее ООО СК «РОСИНКОР Резерв») Либерти Страхование (АО); ООО «СК «Независимая страховая группа»; АО «СК «ПАРИ»; СПАО «РЕСО-Гарантия»; ЗАО «СК «РСХБ-Страхование»; АО «СОГАЗ»; ООО «СО «Сургутнефтегаз»; АО «СК «Чулпан». ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» [52].

ПАО «Сбербанк России» предлагает следующие интегрированные страховые продукты СК «Сбербанк страхование» по ипотечному кредитованию - комплексный продукт «Страхование и продление страхования недвижимости, жизни и здоровья в рамках ипотечного кредитного договора для клиентов Сбербанка, не выходя из дома».

Таблица 2.9

Характеристика комплексного страхового продукта СК «Сбербанк страхование» при ипотечном кредитовании в ПАО «Сбербанк России»

Страховой продукт	Объект страхования	Ипотечный кредит, или остаток	Страховая премия	Страховая сумма	Отказ
Обязательно					
Страхование и продление страхования недвижимости, не выходя из дома	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя (Выгодоприобретателя), связанные с риском повреждения, гибели или утраты застрахованного недвижимого имущества	2 000 000 руб.	Устанавливается в зависимости от рыночной стоимости имущества		при ставке 10%, ежемесячный платеж — 20 000 руб. сумма неустойки составит 8 219 руб. в месяц.
Добровольно					
Информация о заемщике: Иванова Надежда Ивановна, 12.12.1974 г.р., здорова, без медицинского освидетельствования					

Бонус - сниженной ставки по ипотеке на 1% (если предусмотрено договором)					
Страхование жизни и здоровья, не выходя из дома	имущественные интересы, связанные с причинением вреда здоровью граждан, а также с их смертью в результате несчастного случая или болезни	2 000 000 руб.	7 456 руб.	1 600 000 руб.	Сумма доплаты составит 24 000 руб. в год.

Недвижимость страхуется от пожаров, стихийных бедствий и других несчастных случаев. Это позволяет защитить вас от долга перед банком — в критической ситуации страховая компания возьмет на себя материальную ответственность. Заемщику грозит риск лишения приобретенной недвижимости, при этом он будет продолжать выплачивать кредит банку. При отказе от страхования недвижимости (залога) банк начислит неустойку в размере $\frac{1}{2}$ процентной ставки за каждый день без страхового полиса. Например, сумма остатка по кредиту — 2 000 000 руб., ставка — 10%, ежемесячный платеж — 20 000 руб. сумма неустойки составит 8 219 руб. в месяц.

В среднем, стоимость страхования жизни при ипотеке в Сбербанке может быть равна 0,5-1,5% от суммы долга. Тариф исключительно индивидуален, то есть для каждого заемщика сумма страховой премии будет разной. Зависит это от возраста, пола, наличия вредных привычек, профессии, состояния здоровья человека и других факторов [52].

При ипотечном страховании, также риск потери здоровья и смерти также велик, поэтому банк предлагает страховой продукт Страхование жизни и здоровья. Помимо сниженной ставки по ипотеке на 1% (если предусмотрено договором), полис выполняет основную задачу — страховая компания выплатит банку ваш кредит при наступлении несчастного случая. В случае смерти или потери трудоспособности заемщика, его семья должна будет выплатить ипотечный кредит. Оказавшись в сложной финансовой ситуации, ваши близкие рискуют остаться без денег и жилья [49].

Также при отказе от страхования жизни банк повысит процентную ставку по кредиту согласно договору. Например, сумма остатка по кредиту

— 2 000 000 руб., ставка — 10%, ежемесячный платеж — 20 000 руб. Сумма доплаты составит 24 000 руб. в год.

Страховые премии по ипотечному страхованию за отчетный период составляют 8,3 млрд руб. за исследуемый период наблюдается увеличение на 13,6%, а по сравнению в предыдущем периодом, с 2016 годом, на 29,96%. Рост премий пропорционально зависит от роста ипотечного кредитования.



Рис. 2.4. Динамика страховых премий розничного банкострахования ПАО «Сбербанк Россия» за 2015-2017 гг.

Связи с увеличением роста выданных кредитов за исследуемый период увеличились страховые случаи. Так в 2017 году страховые выплаты составили 2,1 млрд. руб. по сравнению с 2016 годом они выросли на 31,2%. Коэффициент выплат составил в 2015 г — 0,24; в 2016 г- 0,25; в 2017 г. — 0,26. В 2017 году из всех заключенных договоров нуждались в страховой выплате 26%.

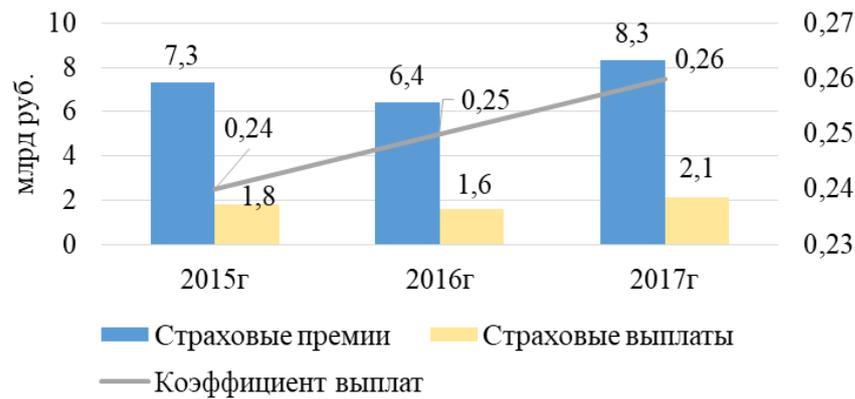


Рис. 2.5. Динамика показателей ипотечного страхования
 ПАО «Сбербанк Россия за 2015-2017 гг.

Проведенная сравнительная характеристика ипотечных страховых продуктов аккредитованных страховых компаний ПАО «Сбербанк России» в 2018г, представленная в таблице 2.10. Из списка 20 страховых компаний было отобрано случайным образом 4 страховых компаний: САО ВСК, АО АльфаСтрахование, СК ПАРИ, СК Альянс для сравнения предлагаемых страховых программ по ипотечному страхованию определили критерии сравнительных характеристик: объекты страхования и риски, тариф, скидка или страховая сумма, отличительная особенность, территория оказания услуги.

Проведенный анализ показал, что объекты страхования и список рисков практически полный. Страховые компании САО ВСК, АО АльфаСтрахование, СК ПАРИ, СК Альянс страхуют риски комплексного ипотечного страхования, но список рисков может отличаться. Так отличительной особенностью АО АльфаСтрахование является дополнительный риск - невозврата кредита, страхование ответственности заемщика. Тарифы одинаковы от 0,1, могут варьировать от 0,5 до 1,5%. Отличительными особенностями в этом секторе является возможность предоставление скидок. Так САО ВСК может предоставить скидку до 40%, а АО АльфаСтрахование до 30%. Каждая страховая компания, завоёвывая

своего клиента на рынке ипотечного страхования предлагает дополнительные условия страхования ипотеки [50,51,50].

В современных условиях все анализируемые страховые компании предлагают оформить полис, не выходя из дома. Отличительные особенности: САО ВСК - возможность рассрочки на два платежа, АО АльфаСтрахование - для пользователей Банки.ру помимо уникальной скидки страховая компания предлагает дополнительный месяц страхования имущества бесплатно, СК Альянс - льготные условия страхования при переходе из другой страховой компании, а также возможность оплаты страховой премии онлайн. необходимо отметить.

Таблица 2.10

Сравнительная характеристика ипотечных страховых продуктов аккредитованных страховых компаний ПАО «Сбербанк России» в 2018 году

Объекты страхования и риски	Тариф Скидка / Страховая сумма	Отличительная особенность	Территория оказания услуги
САО ВСК			
Конструктивные элементы объекта залога. Жизнь и здоровье заемщика. Титульное страхование.	от 0,1% скидка 40%	Оформление заявки, не выходя из дома. Возможна рассрочка на два платежа.	Услуга доступна во всех регионах присутствия компании.
АО АльфаСтрахование			
Конструктивные элементы объекта залога. Жизнь и здоровье заемщика. Титульное страхование. Страхование ответственности заемщика (первичный договор)	от 0,1% скидка до 30%	Специально для пользователей Банки.ру помимо уникальной скидки страховая компания предлагает дополнительный месяц страхования имущества бесплатно!	Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область.
СК ПАРИ			
Конструктивные элементы объекта залога. Жизнь и здоровье заемщика. Титульное страхование	от 0,1% страховая сумма от 100 тыс. руб.	Оформление заявки, не выходя из дома.	Услуга доступна жителям крупнейших регионов РФ. Полный перечень регионов указан

			в приложении.
СК Альянс			
Конструктивные элементы объекта залога. Жизнь и здоровье заемщика. Титульное страхование.	от 0,1 Страховая сумма от 100 тыс. руб.	Заключение договора без визита в офис страховой компании. Ускоренное рассмотрение заявок по страхованию жизни до 15 млн. Льготные условия страхования при переходе из другой страховой компании. Возможность оплаты страховой премии онлайн.	Москва и МО, Санкт-Петербург и ЛО, Воронеж и область

Необходимо отметить, что не все страховые компании работают на всей территории России. Из 4 анализируемых компаний только САО ВСК соответствует этому параметру. АО АльфаСтрахование предоставляет услуги ипотечного страхования в г. Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область, СК Альянс - Москва и МО, Санкт-Петербург и ЛО, Воронеж и область. На сайте СК ПАРИ в территории оказания услуг отмечено, что услуга доступна жителям крупнейших регионов РФ [50,51,52].

Таким образом, ипотечное страхование является одним из методов управления кредитным риском. В своей практике ПАО «Сбербанк» демонстрирует страхование кредитных рисков банка, но и рисков самого заемщика: страхование имущества, страхование жизни, здоровья, трудоспособности, титульное страхование, а также страхование ответственности заемщика.

2.3. Повышение эффективности страхования ипотечных кредитных продуктов ПАО «Сбербанк России»

При оформлении жилищных займов в банках необходимо и в дальнейшем предлагать три вида страхования: недвижимого имущества; жизни и здоровья заемщика; титула. Страховка приобретаемой

недвижимости должна оформляться на период ипотечного кредитования. Условиями необходимо предусмотреть возмещение порчи имущества в случае пожара, потопы, разрушения дома и пр. Страховка при ипотеке в ПАО «Сбербанк России» обязательна, так как она гарантирует кредитору исправное состояние залога до момента полного погашения долга. Недвижимость страхуется в пользу банка, при наступлении страхового случая выгодоприобретателем будет ПАО «Сбербанк России».

Несмотря, что для заемщика обязательное страхование влечет дополнительные затраты: каждый год нужно продлевать договор, вносить обязательные платежи, положительным моментом является гарантия страховщика в возмещении непредвиденных расходов.

В 2019 году тарифы необходимо предлагать в диапазоне от 0,12% до 0,25%. Так как в текущем году условия не изменились и нетрудно посчитать, что при ипотеке на сумму 3 млн. рублей стоимость полиса может составить от 360 до 750 тысяч рублей на весь срок кредитования. По мере расчетов с банком и уменьшения суммы основного долга будет снижаться и ежегодная стоимость страховки.

Страховщикам для повышения эффективности ипотечного страхования необходимо предлагать две модели страховки по ипотечному кредиту: по стоимости приобретаемой недвижимости либо по сумме остатка долга перед банком. Менеджерам банка необходимо клиентам рекомендовать проводить страхование ипотечного кредита в партнерской компании «Сбербанк-Страхование». Для заемщика это удобно, потому что быстро: страховку можно оформить онлайн, копия полиса автоматически отправится банку, также заемщик может обратиться к аккредитованным страховым компаниям ПАО «Сбербанк России».

Застраховать жизнь и здоровье, оформляя кредит в ПАО «Сбербанк России», заемщик может по собственному желанию, это не обязательные условия кредитования. Но стоит отметить, что банк активно лоббирует свои интересы, снижая проценты на займ при наличии полиса личного

страхования. Заинтересованность кредитора объясняется дополнительными гарантиями: в случае болезни заемщика или его смерти, погашение остатка ипотечного кредита в Сбербанке возьмет на себя страховщик.

Цена полиса включает такие риски как: смерть, инвалидность, тяжелое заболевание, потеря работы в случае болезни или по инициативе работодателя. Выбрать риски можно по собственному усмотрению, с учетом их набора формируется полная стоимость страховки. На цену влияют возраст, пол, профессия и состояние здоровья заемщика на момент оформления кредита. Страховщики попросят представить справки из медицинских учреждений и при наличии тяжелых болезней увеличат тарифы страхования. Отсюда и такой диапазон ставок: застраховать здоровье сегодня предлагается от 0,3% до 1,5%. Какой процент установят заемщику – это решается индивидуально. Для примерного расчета используем предыдущий пример: при сумме ипотеки 3 млн. рублей стоимость страховки составит от 9 до 45 тысяч рублей в год.

Рассчитать страховку можно самостоятельно, воспользовавшись калькуляторами на сайтах компаний. Но для получения точных данных стоит обратиться к менеджерам и предоставить всю необходимую информацию. Нужно помнить, что ипотека может быть дешевле на 0,5% -1,0% ниже при наличии страховки жизни. Для застрахованного лица снижаются риски утраты недвижимости в случае болезни или перевода долга на его близких (наследников) в случае смерти. Иногда эти доводы являются решающими при принятии решения.

Титульное страхование для ипотеки в ПАО «Сбербанк России» оформляется на добровольной основе. Суть процедуры в страховании права заемщика на приобретаемую собственность. Эту страховку необходима покупателям вторичного жилья, дач и земельных участков. Но в последнее время страхуются и покупатели новостроек, предпочитая оградить себя от возможных проблем. Титульная страховка по ипотеке в ПАО «Сбербанке России» положительно воспринимается при одобрении заявки на выдачу

ссуды, но на ставки по кредиту она не влияет. Средняя цена полиса в 2019 году составляет от 0,3% до 0,5%. При ипотеке на 3 млн. рублей, заемщик может заплатить от 9 до 15 тысяч рублей.

Страховка титула на ипотеку в ПАО «Сбербанке России» дает гарантии в выплате долга по кредиту в случае лишения прав на недвижимость. Это может произойти только по решению суда:

- при объявлении сделки недействительной вследствие выявленных ошибок;
- при предъявлении прав законных правообладателей, если их интересы не были учтены в договоре купли-продажи;
- при выявлении нелегальных схем, подлога документов при продаже недвижимости.

Чтобы продолжали покупать полис страховки по ипотеке в ПАО «Сбербанке России», необходимо выбрать страховую компанию и подать заявку. Потребуется представить пакет документов. Полный их перечень можно получить у страховщика. Обычно в этот список входят: паспорт заемщика (предоставляется оригинал и копия); заявление на бланке страховой компании; анкета с личными данными заемщика и характеристиками ипотечного кредита; свидетельство о праве собственности на приобретаемую недвижимость; отчет об оценке предмета залога; копия технического паспорта.

Полная стоимость ипотеки для заемщика состоит не только из суммы «тела» кредита и процентов, но и всех дополнительных расходов. В течение ряда лет придется оплачивать страховые премии, чтобы компания продлевала действие полиса. Это значительная нагрузка на личный бюджет, но условия кредитования не предполагают иного. При отказе от страховки на следующий год можно получить от кредитора уведомление о повышении ставки либо предложение вернуть кредит в полном объеме.

Для повышения эффективности ипотечного страхования в ПАО «Сбербанк России» необходимо также информировать заемщиков о праве на

возврат страховки после выплаты долга банку. Страховщики неохотно делятся такой информацией, но по закону не могут отказать в возврате денег. Чтобы компания возвращала взносы, заемщик должен подать заявление. Это возможно:

- после досрочного полного возврата кредита, если срок действия страховки более 11 месяцев, заемщик имеет право на получение годового взноса;
- при досрочном погашении, если полис действителен 6 месяцев, клиенту вернут 50% стоимости оплаченных взносов страховки при ипотеке;
- если срок действия полиса составляет менее полугода, в возврате могут отказать. В такой ситуации можно обратиться с иском в суд, если финансовая выгода очевидна.

Для обеспечения эффективности страхования кредитных продуктов ПАО «Сбербанк России» необходимо:

- продолжать совершенствовать условия ипотечного кредитования для увеличения его доступности.
- продолжать внедрять ипотечное страхование, которое позволяет создавать условия для долгосрочного накопления страховых резервов и обеспечивает устойчивое функционирование системы ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк России», также внедрение ипотечного страхования позволяет решить проблему недостатка первоначального взноса заемщика,
 - накапливать статистические данные об ипотеке и страховых случаях;
 - разрабатывать программы основываясь на трех этапах (анализ существующих данных и разработка информационных стандартов и стандартов андеррайтинга, продажу страховых инструментов, развития частной индустрии ипотечного кредитования);
 - необходимо продолжать банку стандартизировать документы, сопровождающие процесс ипотечного страхования;

- для расширения клиентской базы участвовать в программах ипотечного кредитования с государственной поддержкой.

Таким образом, при заключении договора ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России» необходим договор ипотечного страхования – это необходимое условие получения ипотеки. В дальнейшем заемщик в праве сам решать какие риски ему страховать. Но в создавшейся ситуации, нежелании страховать свою жизнь, при агрессивной политике банка, заемщику необходимо повышать свою финансовую грамотность и понимать, что при добровольном страховании жизни и несчастных случаях и болезнях он может получить скидку на ипотечный кредит. При страховании риска лишения трудоспособности, получение инвалидности I и II группы, а также риска потери работы заемщик должен задуматься о своем финансовом положении, о своей семье при свершении страхового события.

2.4. Перспективы развития ипотечного страхования в коммерческих банках

В условиях кризиса, обусловленного экономическим спадом, ужесточаются требования банковских учреждений к размеру первоначального взноса, что становится причиной спада объемов продаж на ипотечном рынке, и, как следствие этого, снижения востребованности в услугах ипотечного страхования. В 2018 году планируется продолжение тенденции внедрения жестких стандартов ипотечного кредитования даже в благоприятных для развития экономики условиях. Для обеспечения привлекательности ипотечного страхования планируется продолжение проведения процедуры по рефинансированию кредитов по ипотеке, оформленных до периода кризиса. Чтобы страховой продукт был привлекателен для участников ипотечной сделки, прежде всего, необходимо увеличивать показатели продаж недвижимости. Для этого планируются изменения в российском законодательстве, направленные на создание

экономических стимулов использования страхования ипотеки, с учетом его функциональных особенностей.

Для повышения доступности услуг необходимо применение мер, направленных на снижение первоначального взноса, поскольку многие заемщики не могут преодолеть такой барьер. Для решения проблемы необходимо грамотно распределить кредитные риски между всеми участниками сделки.

Банкам необходимо искать источники долгосрочного финансирования. Нужно создавать механизмы допуска ипотечных активов к средствам пенсионных и страховых фондов.

Для того чтобы сделать кредит доступным большей части населения - нужно снижать ставки, увеличивать сроки погашения кредита, смягчать требования к заемщикам и соответственно цены на жилье должны снижаться, но в таком случае в разы возрастают банковские риски, и вряд ли банки будут согласны на такие условия кредитования.

При организации схем построения механизма кредитования необходимо прежде всего учитывать присущие данной экономической и социальной ситуации факторы -- например, низкую потребительскую способность населения, при которой размеры платежей по потребительским кредитам не должны превышать определенную часть дохода средней семьи; размер кредита с учетом субсидий и льгот должен перекрывать стоимость обеспечения (залога -- жилья) и в то же время кредитные риски должны быть сведены к минимуму; необходимо учесть встречающееся отсутствие стабильного и гарантированного источника дохода (население) и кредитных историй заемщиков. С другой стороны, в противовес улучшению условий для заемщика, как одной стороны кредитной сделки, нужно облегчить бремя ипотечного кредитования для кредитора, как другой стороны кредитной сделки, путем развития вторичного рынка ипотечных кредитов. Только в случае данных вопросов ипотека в России получит должное развитие и приблизится к международным стандартам.

Перспективы развития страхового рынка ипотеки находятся в прямой зависимости от динамики ипотечного кредитования. Для продвижения услуг планируется законодательное внедрение обязательства страхования всех сделок с вторичной недвижимостью, а также создание единого фонда, формирующегося за счет платежей и отчислений, которые обеспечивали бы защиту прав дольщиков. Такие решения позволили бы снизить нагрузку на ипотечное страхование и увеличить защиту заемщиков, что обеспечило бы востребованность кредитной услуги. Если говорить о совершенствовании ипотечного кредитования в России, то одно из главных препятствий развитию ипотеки - неграмотность и слабая информированность населения в вопросах кредитования покупки жилья, а также слаборазвитая правовая база по данному вопросу. Незнание финансовых аспектов, низкая платежеспособность, несовершенство законодательства отрицательно сказываются на активизации населения в вопросах покупки собственной квартиры. следовательно необходимо формирование информационной базы по ипотечным кредитам, накопление кредитных историй и доработка законодательной базы.

Аналитики страхового портала считают, что в среднесрочной перспективе российский институт ипотечного кредитования существенно не изменится. Новые технологии коснутся лишь предоставления услуги по оформлению ипотеки, которая может переместиться в банковский онлайн-сектор. Для потенциальных заемщиков и ипотекодателей по-прежнему будет актуален вопрос понижения кредитной ставки и возможности рефинансировать взятые обязательства без дополнительных вложений. Страховщики, как субъекты ипотеки, будут предлагать ряд страховых пакетов, которые повлияют на итоговую стоимость кредита. Намечилась тенденция, при которой страховой договор может не увеличивать, а уменьшать конечную стоимость кредита. Например, Агентство по ипотечному жилищному кредитованию предлагает страхование ипотечных обязательств в размере 1,65% от всей суммы кредитных средств (вносится

единоразово). При этом ставка по кредиту уменьшается на 2%. В перспективе подобные предложения могут стать еще выгоднее, что привлечет дополнительных клиентов в конкретную финансовую организацию. Глава отдела аналитики компании «Госстрах» Е. Васильева уверена, что ипотечное страхование имеет шанс стать драйвером розничных видов страховки, если увеличение объемов ипотечного кредитования граждан продолжится. Глобальное развитие ипотечного страхования невозможно без специальных государственных программ, которые будут обеспечивать льготные кредиты при заключении ипотечных договоров со страховкой.

Реализация кардинально новых схем в области ипотечного кредитования не ожидается. Однако перспективы развития интересуют всех субъектов ипотеки, поскольку правительство в очередной раз меняет правовую базу и выступает с инициативой социальной программы. Эксперты по-разному оценивают возможность существенного снижения ставок в среднесрочной перспективе, но полностью такую возможность не исключают. Управляющий партнер из «Метриум Групп» М. Литинецкая констатирует, что крупные банки начинают коррекцию ипотечных предложений с учетом снижения ставки регулятора. Четкое понимание, что снижения ставок не избежать, позволяет говорить о 8% годовых в конце 2018 г., при условии стабильного роста экономики и отсутствии инфляционных скачков.

С начала 2018 г. действует программа государственного субсидирования многодетных семей, на которую выделено 600 млрд. руб. Согласно условиям кредитования, заемщикам, у которых в период действия программы родился второй или третий ребенок, доступно оформление ипотеки под 6% годовых на определенный период. Льготные каникулы могут длиться до пятилетки, а разницу в оплате будет компенсировать государство. В январе 2018 г. лишь несколько банков (ВТБ-24, «Российский капитал») и

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию анонсировали прием заявок на такой вид ипотеки.

Срок действия социальной программы, согласно правительственному Постановлению № 1711 от 30.12.2017 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета», заканчивается в конце 2022 г. Обязательным условием для получения льготного ипотечного кредита является оформление 2 страховок — заемщик обязан застраховать имущество и жизнь. Планируется, что семьям, уже оформившим ипотеку, можно воспользоваться субсидией при появлении очередного ребенка. Оформление таких договоров будет происходить по упрощенной схеме. Формирование системы ипотечного страхования непосредственно связано как с общим состоянием российского страхового рынка, так и с развитием жилищной ипотеки. Появление новых кредитных продуктов и увеличение массового спроса на ипотеку среди различных слоев населения влечет необходимость дополнения существующих и появления новых страховых продуктов, позволяющих обеспечить полноценную комплексную страховую защиту основных участников ипотечного рынка.

С 2017 г. банки ориентированы на переход одобрения ипотечных заявок в режиме онлайн. Возможность заполнить бланки и выслать отсканированные документы, заверив заявку электронной подписью, получили все желающие оформить ипотеку. На 100% удаленной ипотека не станет и в 2019 г., поскольку заключать договор необходимо лично, иное не допускается из-за юридических сложностей с идентификацией клиента. Планируется, что потенциальных заемщиков привлекут новые возможности: - Экономия времени на посещение офиса кредитора; -Использование электронной подписи вместо обычной; -Одобрение (окончательное) удаленной заявки на ипотеку, при этом клиент заранее получает информацию о процентной ставке, стоимости страховки и других параметрах обслуживания кредита; -Экспертиза объекта сделки (оценочная, правовая); -

Просмотр 3D-моделей квартир, которые доступны для покупки в рамках ипотечного кредитования.

По статистике более трети опрошенных положительно оценивают возможность сотрудничать с банком, у которого вообще нет стационарных офисов, поэтому дистанционное оформление ипотеки должно в перспективе привлечь клиентов, свободно владеющих компьютером. Дополнительным бонусом является некоторое снижение ставки при регистрации сделки в онлайн-режиме. Пока такие предложения единичны, но для успешной конкуренции осваивать новые технологии взаимодействия с клиентами придется всем банкам.

Таким образом, перспективность ипотечного кредитования всецело зависит от экономической ситуации в государстве. Если цены на природные ресурсы, которые влияют на стабильность курса национальной валюты, будут оставаться на прежнем уровне, то снижение ставок по кредиту возможно. Однако на фоне удорожания квартир в новостройках уровень доходов у семей, которые нуждаются в жилплощади, не позволит воспользоваться ипотекой даже в рамках программы субсидирования.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ипотечное страхование, позволяющее распределить риски между страхователем и субъектами ипотечного рынка и тем самым повысить надежность системы ипотечного кредитования в целом, уменьшить размер начального взноса при приобретении жилья в кредит. В работе изучены теоретические основы ипотечного страхования. Ипотечное страхование - это страхование риска убытков у кредиторов, которые могут возникнуть в случае дефолтов ипотечных заемщиков и последующей реализации заложенного имущества. В отличии от зарубежного опыта страхования ипотеки отечественная практика показала, что в России в большинстве случаев ипотечное страхование происходит по комплексной модели страхования. Страхование заложенного имущества, страхование жизни, здоровья и трудоспособности, а также страхования титула. Динамика ипотечного страхования в России показала, что на этом рынке ипотечного страхования занимает 16,3% от кредитного банкострахования, а страхование жизни заемщика 11,4%.

Проведенная оценка практики страхования ипотечных кредитных продуктов коммерческого банка показала, что ПАО «Сбербанк России» является финансовым устойчивым коммерческим банком. Этот банк ведет кредитную политику на увеличение клиентов физических лиц. При управлении ипотечным кредитным риском банк использует метод страхования. Демонстрирует страхование кредитных рисков банка, но и рисков самого заемщика: страхование имущества, страхование жизни, здоровья, трудоспособности, титульное страхование, а также страхование ответственности заемщика. ПАО «Сбербанк России» предлагает следующие интегрированные страховые продукты СК «Сбербанк страхование» по ипотечному кредитованию - комплексный продукт «Страхование и

продление страхования недвижимости, жизни и здоровья в рамках ипотечного кредитного договора для клиентов Сбербанка, не выходя из дома».

Страховые премии по ипотечному страхованию за отчетный период составляют 8,3 млрд руб. за исследуемый период наблюдается увеличение на 13,6%, а по сравнению в предыдущем периодом, с 2016 годом, на 29,96%. Рост премий пропорционально зависит от роста ипотечного кредитования. Связи с увеличением роста выданных кредитов за исследуемый период увеличились страховые случаи. Так в 2017 году страховые выплаты составили 2,1 млрд. руб. по сравнению с 2016 годом они выросли на 31,2%. Коэффициент выплат составил в 2015 г – 0,24; в 2016 г- 0,25; в 2017 г. – 0,26. В 2017 году из всех заключенных договоров нуждались в страховой выплате 26%.

При заключении договора ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России» необходим договор ипотечного страхования – это необходимое условие получение ипотеки. В дальнейшем заемщик в праве сам решать какие риски ему страховать. Но в создавшейся ситуации, нежелании страховать свою жизни, при агрессивной политики банка, заемщику необходимо повышать свою финансовую грамотность и понимать, что при добровольном страховании жизни и несчастных случаях и болезней он может получить скидку на ипотечный кредит. При страховании риска лишения трудоспособности, получение инвалидности I и II группы, а также риска потери работы заемщик должен задуматься о своем финансовом положении, о своей семье при свершении страхового события.

Перспективы развития страхового рынка ипотеки находятся в прямой зависимости от динамики ипотечного кредитования. В настоящее время различными субъектами, заинтересованными в реализации ипотечного страхования в нашей стране (Правительством РФ, коммерческими банками, предоставляющими ипотечные кредиты, страховыми компаниями,

страхующими ипотечные риски), предпринимаются различные меры для развития этого вида страхования.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Об ипотеке (залоге недвижимости) Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) [Электронный ресурс] Консультант плюс. Информационно – правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/search/?q=%D0%BE%D0%B1+%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D1%82>
2. Об оценочной деятельности в РФ Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) [Электронный ресурс] Консультант плюс. Информационно – правовая система. Режим доступа: [http://www.consultant.ru/search/?q=%D0%BE%D0%B1+%D0%BE%D1%86%](http://www.consultant.ru/search/?q=%D0%BE%D0%B1+%D0%BE%D1%86%82)
3. Анкудинова, А.А. Страхование ипотечных кредитов как инструмент антикризисного управления [Текст] / А.А. Анкудинова / NovaInfo.Ru. - 2015. -Т. 2. - № 30. - С. 156-162.
4. Балашова, А.А. Ипотечное страхование: в России и за рубежом [Текст] / Балашова А.А., Езепчук Л.А. / В сборнике: Перспективы инновационного развития российской экономики на современном этапе. Труды Всероссийской научно-практической конференции. Под редакцией М.А. Немчаниновой, 2016. - С. 25-29.
5. Батырова, Д.С. Страхование рисков ипотечного кредитования [Текст] / Батырова Д.С., Сазонов С.П. / Экономика и предпринимательство. - 2016.- № 12-2 (77). - С. 724-727.
6. Басова, О. О рынке банкострахования в 2016 году: еще больше жизни /О. Басова [Электронный режим] Эксперт. РА. Режим доступа: https://raex-a.ru/companies_files/14974_3_1000020475.pdf

7. Белоглазова, Г.Н. Деньги, кредит, банки: учебник для академического бакалавриата / Г.Н. Белоглазова; под ред. Г.Н. Белоглазовой. — М.: Издательство Юрайт, 2014. — 620 с.

8. Боровкова, Е. Залог недвижимости как инструмент снижения риска кредитного портфеля / Е. Боровкова // Банковское кредитование. – 2017 -№ 6 – С. 12 – 18

9. Волков, М.А Ипотечное страхование на российском страховом рынке [Текст] / Волков М.А., Ханнанова Л.Р. / В сборнике: Проблемы исследования финансово-экономических процессов в условиях глобализации. материалы Международной научно-практической конференции: в 2 частях. Ассоциация кредитных организаций Республики Башкортостан, Институт экономики, финансов и бизнеса, Научно-издательский центр «AETERNA», Ответственный редактор: Г.А. Галимова, 2014. - С. 48-52.

10. Глинкина, Е.В. Комплексное ипотечное страхование [Текст] / Е.В. Глинкина / В сборнике: Проблемы и опыт менеджмента, финансов, учета и налогообложения предприятий, отраслей, комплексов. - Москва, 2016. - С. 138-141.

11. Гончарова, О.А. Страхование кредитного риска в ипотечном кредитовании и факторы оценки его влияния [Текст] / Гончарова О.А. / Финансы и кредит. - 2014. - № 41 (617). - С. 43-56.

12. Гнидина, А.И. Ипотечное страхование как инструмент снижения кредитных рисков [Текст] / Гнидина А.И., Шепелин Г.И. / Научный альманах. - 2015. - № 12-1 (14).- С. 112-116.

13. Губина, О.А. Ипотечное страхование: особенности и перспективы развития в России [Текст] / Губина О.А., Потапова С.В. / В сборнике: Проблемы развития страхового бизнеса в России. Материалы Всероссийской заочной научно-практической конференции. Под общ. ред. Е.А. Нестеренко, 2017. - С. 36-42.

14. Гуляева, О.С. Страхование в системе ипотечного кредитования: теория и практика [Текст] / Гуляева О.С. / Вестник Тверского

государственного университета. Серия: Экономика и управление. 2014. - № 1. - С. 219-225.

15. Гура, Е.С. Ипотечное страхование в России [Текст] / Гура, Е.С. / В сборнике: Актуальные вопросы финансов и страхования России на современном этапе сборник статей по материалам III региональной научно-практической конференции преподавателей вузов, ученых, специалистов, аспирантов, студентов. Нижегородский государственный педагогический университет имени Козьмы Минина, 2016. - С. 31-34.

16. Дараселия, Г.Т. Ипотечное страхование как инструмент повышения доступности ипотеки [Текст] / Г.Т. Дараселия / Вестник Финансового университета. - 2014. - № 5 (83). - С. 144-147.

17. Деньги, кредит, банки. Денежный и кредитный рынки [Текст]: Учебник и практикум для прикладного бакалавриата / Финуниверситет; под ред. М.А. Абрамовой, Л.С. Александровой. — М.: Юрайт, 2015 - 380 с.

18. Ермушко, Ж.А. Ипотечное страхование как драйвер роста ипотечного кредитования [Текст] / Ж.А. Ермушко, А.Н. Теслюк / Современные научные исследования и инновации. - 2015. - № 6-3 (50). - С. 81-85.

19. Зацепина, Н.П. Оценка кредитного портфеля Сбербанка [Текст] / Н.П. Зацепина «Научно-практический электронный журнал Аллея Науки», 2018. - №2(18).

20. Клишина, Ю.Е. Ипотечное страхование: тенденции и проблемы [Текст] / Клишина Ю.Е., Углицких О.Н. / В сборнике: Глобальные тенденции и национальные вызовы научно-технологического развития в условиях инновационной экономики Сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции, 2018. - С. 19-24.

21. Кобылкова, Т.А. Динамика финансового обеспечения населения страны и ее взаимосвязь с ипотечным кредитованием и страхованием [Текст] / Т.А. Кобылкова / В сборнике: Современная экономика Сборник статей

XXIV Международной научной конференции. Издательский дом "Плутон", 2018. -С. 25-29.

22. Лаврушин, О.И. Банковское дело: современная система кредитования. [Текст]: Учебное пособие / Лаврушин О.И., Афанасьева О.Н. - 7-е изд., перераб. и доп. — М.: КНОРУС, 2016. — 360 с.

23. Левчук, М.В. Ипотечное страхование в России: экономико-математический анализ и прогнозирование [Текст] / Левчук М.В. / В сборнике: Ресурсам области - эффективное использование XV Ежегодная научная конференция студентов Финансово-технологической академии: Сборник материалов. 2015. - С. 251-257.

24. Лопатин, А.Д. Страхование ипотечных рисков в современных условиях [Текст] / Лопатин А.Д. / Вестник Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова. Вступление. Путь в науку. - 2016. - № 3 (15). - С. 63-69.

25. Лунева, Е.В. Ипотечное страхование в России [Текст] / Е.В. Лунева, Г.И. Шепелин / Экономика и социум. - 2015. - № 6-4 (19). - С. 128-131.

26. Макарчева, О.А. Ипотечное страхование в России: аналитический аспект [Текст] / Макарчева О.А. / В сборнике: Социальная роль системы страхования в условиях рыночной экономики России Сборник трудов XV Международной научно-практической конференции. Гафуров И.Р. (отв.редактор), 2014. - С. 333-338.

27. Мансурова, А.С. О страховании ипотечных кредитов [Текст] / А.С. Мансурова / Студенческая наука и XXI век, 2015. - № 12.- С. 193-195.

28. Михайленко, А.А. Ипотечное страхование [Текст] / Михайленко А.А., Васильченко Е.И. / Экономика и социум. - 2017. - № 3 (34). - С. 957-960.

29. Момджян, А.А. Ипотечное страхование в России: инновационный сегмент финансового рынка [Текст] / А.А. Момджян, Я.И. Никонова / Современные наукоемкие технологии. - 2014. - № 7-1. - С. 164.

30. Настюкова, И.С. Проблема рынка страхования ипотечных рисков в российской федерации [Текст] / Настюкова И.С. / В сборнике: Актуальные проблемы финансов и кредита на современном этапе развития экономики сборник материалов I Межвузовской научной конференции студентов специалитета, бакалавриата и магистратуры, 2016. - С. 87-91.

31. Николаева, А.В. Системно-динамическая модель рынка ипотечного кредитования в России [Текст] / А.В. Николаева / Вестник Российского экономического университета имени Г. В. Плеханова. – 2016. – № 1 (85). – С. 112–121.

32. Овчарова, Н.В. Показатели ипотечного страхования и комплексного ипотечного страхования [Текст] / Н.В. Овчарова, А.А. Орехова, Н.А. Облякова / Наука и образование в XXI веке Сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции: в 5 частях. ООО "АР-Консалт", 2015. -С. 47-53.

33. Петров, Д.В. Страхование кредитных рисков на примере ипотечных кредитов [Текст] / Д.В. Петров / Вестник Академии знаний. Академия знаний. – Краснодар. - 2015. - №4 (7). - С 70-78.

34. Реутов, Г.Г. Ипотечное страхование как активно развивающийся сегмент российского финансового сектора [Текст] / Реутов Г.Г., Селина Е.В. / в сборнике: Исследование инновационного потенциала общества и формирование направлений его стратегического развития сборник научных статей 4-й Международной научно-практической конференции: в 2-х томах. Ответственный редактор: Горохов А.А., 2014. - С. 115-118.

35. Теслюк, А.Н. Ипотечное страхование как драйвер роста ипотечного кредитования [Текст] / Теслюк А.Н. / В сборнике: Экономика России в XXI веке Сборник научных трудов XI Международной научно-практической конференции, посвященной 110-летию экономического образования в Томском политехническом университете. Национальный исследовательский Томский политехнический университет, 2014. - С. 140-145.

36. Турчаева, И.Н. Страхование как способ минимизации рисков ипотечного кредитования [Текст] / Турчаева И.Н., Мамонова М.Ю. / В сборнике: Теоретические и практические аспекты экономических наук Сборник статей Международной научно-практической конференции. Аэтерна, 2014. - С. 145-148.

37. Турсунов Б.А. Методы анализа и оценки кредитного риска банка в Российской Федерации [Текст] / Б.А. Турсунов / Вестник Российского экономического университета имени Г. В. Плеханова. – 2016. – № 1 (85). – С. 45–52.

38. Цыганов, А.А. Ипотечное страхование в России [Текст] / Цыганов А.А., Языков А.Д./ Финансы. - 2014. - № 11. - С. 54-56.

39. Шаймухаметов, Р.Р. Обязательное страхование договоров ипотечного кредитования как способ обеспечения безопасности банка [Текст] / Шаймухаметов Р.Р. / В сборнике: Инновационное развитие как фактор конкурентоспособности национальной экономики. Сборник статей Международной научно-практической конференции, 2017. - С. 198-200.

40. Филилеева, А.В. Ипотечное страхование: состояние и перспективы развития [Текст] / Филилеева А.В. / В сборнике: Инновационные научные исследования: теория, методология, практика сборник статей победителей IV международной научно-практической конференции. - 2016. - С. 169-171.

41. Языков, А.Д. Ипотечное страхование как инструмент снижения кредитных рисков [Текст] / А.Д. Языков, А.В. Камышев, А.А. Цыганов / Деньги и кредит. - 2014. - № 3. - С. 35-41.

42. Ипотечное страхование. [Электронный ресурс] Прострахование24. Информационно – аналитический сайт. Режим доступа: <http://prostrahovanie24.ru/kreditov/strahovanie-ipotechnogo-kredita.html>

43. Основные ипотечные риски для заемщика и банка: способы их минимизации [Электронный ресурс] Ипотековед.ру Информационно –

аналитический сайт. Режим доступа: <https://ipotekaved.ru/v-rossii/ipotechnie-riski.html>

44. Страхование рисков [Электронный ресурс] Все о банкротстве физических и юридических лиц. Информационно – аналитический сайт. Режим доступа: <http://votbankrot.ru/antikrizisnoe-upravlenie/strahovanie-riskov/kreditnye-vidy-upravlenie.html>

45. Банковская энциклопедия [Электронный ресурс] по материалам "Словаря банковских терминов и экономических понятий" сайта banki.ru и других открытых источников, 2014 год. Режим доступа: <http://economics.niv.ru/doc/encyclopedia/bank/index.htm>

46. Банкострахование: подведение итогов за 2017 год. Эксперт.ра [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://raexpert.ru/docbank/963/65f/ee0/6ddc404e47eb418acfb905c.pdf>

47. Бизнес – словарь [Электронный ресурс] Ипотечное страхование Режим доступа: http://businessvoc.ru/bv/ TermWin.asp?theme=&word_id=20092

48. Годовой отчет ПАО «Сбербанк России» за 2016 год [Электронный ресурс] Официальный сайт ПАО «Сбербанк России» Режим доступа:

https://www.sberbank.com/common/img/uploaded/files/pdf/stockholders/2017/god_voy_otchet_bank_a_z_2016_god.pdf

49. Годовой отчет ПАО «Сбербанк России» за 2017 год [Электронный ресурс] Официальный сайт ПАО «Сбербанк России» Режим доступа:

https://www.sberbank.com/common/img/uploaded/files/pdf/yrep/sberbank_annual_report_2017_rus.pdf

50. Официальный сайт СК «АльфаСтрахование». Ипотечное страхование. Режим доступа: <https://www.alfastrah.ru/individuals/housing/mortgage/first-time/>

51. Официальный сайт ПАО «Сбербанк страхование» Режим доступа: <https://www.sberbank-insurance.ru/>

52. Официальный сайт ПАО «Сбербанк России.» Ипотека. Режим доступа: Страхование. Ипотечные кредиты. режим доступа: https://www.sberbank.ru/ru/person/bank_inshure/insuranceprogram/mortgage_loan

ПРИЛОЖЕНИЯ