

Банк России обсуждает возможность ужесточения требований к активам, принимаемым в покрытие страховых резервов и собственных средств страховщиков, отмечается в обзоре, подготовленном Всероссийским союзом страховщиков (ВСС).

«Регулятор намерен разрешить принимать в покрытие резервов и собственных средств только те объекты недвижимости, которые прямо используются для обеспечения уставной деятельности компаний», – отмечается в нем. Такая инициатива представляется экспертам страхового сообщества крайне спорной. По мнению специалистов, она ослабит страховщиков, создаст дополнительные риски их устойчивости, противоречит мировой практике и не решит полностью задачи фальсификации страховых активов.

Доля вложений в недвижимость СК достигла 5,7% от годового объема активов к размещению в РФ

Согласно исследованию ВСС, анализ тенденций в мировой практике по размещению средств страховщиков в недвижимость и регулированию этой сферы свидетельствует: такие размещения «преследуют цель формирования долгосрочного портфеля вложений, подверженного значительно меньшим колебаниям, чем ценные бумаги, и обеспечивающим более длительный по срокам денежный поток для инвестора».

Введение резких ограничений в РФ «вынудит ряд страховщиков в срочном порядке искать замену имеющимся активам. С учетом ситуации на фондовом рынке и высоких рисков в банковском секторе, где мегарегулятор периодически отзывает лицензии у кредитных организаций, единственным доступным направлением инвестирования средств при таком сценарии останутся госбанки», говорится в обзоре ВСС. Сужение сферы инвестирования затронет и рынок недвижимости, который потеряет такого важного институционального инвестора, как страховая отрасль, отмечается в исследовании. Вложения российских СК в недвижимость в 2,3 раза ниже общемировых.

Объем вложений российских страховщиков в недвижимость составил по итогам 2014 года 88 млрд рублей, или 5,7% от общего объема активов, отмечает ВСС. Эта доля ниже уровня разрешенной квоты для таких вложений и меньше среднего уровня, демонстрируемого мировым рынком,

Страховая отрасль является одним из важнейших институциональных инвесторов в сектор недвижимости в развитых странах, отмечается в исследовании ВСС. Так, страховые компании в США являются держателями 10,2% всех ипотечных бумаг, общий объем которых составляет \$3,14 трлн. Доля вложений страховых компаний в коммерческую недвижимость в мировом масштабе оценивается более чем в 13%, при том, что объем этого рынка превышает \$8 трлн. Американские страховые компании за счет активных инвестиций в недвижимость и производные от нее ценные бумаги не только обеспечивают доходность своего инвестиционного портфеля, но и выполняют важную макроэкономическую функцию по поддержке рынка ипотечных займов. Аналогичную роль играют страховщики других стран ОЭСР. Таким образом, по доле вложений в недвижимость российская страховая отрасль находится на уровне даже ниже среднего.

Чего хочет Банк России

Регулятор провел огромную работу по улучшению структуры инвестиций страхового рынка, в результате за год существенно снизилась доля фиктивных и неликвидных активов, признают исследователи ВСС. Именно вследствие этой работы Банком России был обнаружен целый ряд злоупотреблений в сфере инвестирования в недвижимость.

«К примеру, часть недобросовестных страховщиков используют данную ситуацию с целью искажения финансовой отчетности, необоснованно завышая стоимость принадлежащих им объектов (особенно это касается земельных участков, поскольку рынок земли в РФ до сих пор находится в стадии формирования). Широко известны случаи, когда страховщики ставят на баланс очень сомнительные объекты – недостроенные здания в регионах, где они никогда не работали и не собираются, сельскохозяйственную землю, которая не используется, амбары, ангары, склады, которые не приносят доход», – отмечается в исследовании.

«Однако решение данной проблемы запретительными мерами на уровне лимитирования структуры инвестиций, в частности, ограничением возможностей страховщиков инвестировать в объекты недвижимости, лишь в малой степени решит обозначенную проблему: фальсифицировать можно любые активы», – убеждены эксперты ВСС.

Одновременно такая мера сократит возможности добросовестных страховщиков по диверсификации своего инвестиционного портфеля за счет исключения важной категории (в условиях наблюдаемой высокой волатильности на фондовом рынке вложения в недвижимость выглядят очень привлекательно в части снижения инвестиционных рисков), снизит его доходность, а кроме того, нанесет ущерб и рынку недвижимости.

Размещение активов страховых компаний в объекты недвижимости и производные от нее ценные бумаги является мировой практикой. Причем речь как раз идет не только о недвижимости, используемой страховщиками для собственной деятельности – ее доля в совокупных активах страховых компаний на всех мировых рынках невелика. Страховщики являются одними из крупнейших инвесторов в коммерческую недвижимость, делают вывод авторы доклада.

Мировые регуляторы в противофазе

В Китае страховщики получили возможность инвестировать за рубеж в 2012 году, а доля допустимых вложений в недвижимость (совокупно отечественную и иностранную) была в феврале 2014 года увеличена с 20% до 30% активов. Тайваньский регулятор предоставил страховщикам возможность инвестировать за рубеж в 2013 году, а также разрешил им использовать займы акционеров для приобретения недвижимости, говорится в исследовании ВСС.

Активные вложения страховщиков в недвижимость являются трендом последнего времени, причем данная тенденция наблюдается по всему миру. Она вызвана тяжелым состоянием рынка облигаций, в который страховщики обычно размещали преобладающую часть своих активов.

В феврале 2015 года китайская страховая компания Anbang Insurance Group Co. Ltd. (Пекин) приобрела у корпорации Hilton Worldwide Holdings знаменитый нью-йоркский отель Waldorf Astoria за \$1,95 млрд, кроме того, страховщик приобрел у The Blackstone Group офисный центр на 5-й авеню общей площадью около 32,5 тыс. кв. м. В целом, по данным портала Pensions & Investments Online, только за 2015 год страховщики вложили \$7,7 млрд в различные объекты недвижимости.

В 2013 году еще одна китайская страховая компания, Ping An Insurance Co. of China Ltd., заплатила \$388 млн за штаб-квартиру Lloyd's of London.

По словам руководителя компании CBRE Global Investors Джереми Пламмера, «вкладываясь в недвижимость, страховые компании находят активы, подверженные меньшим колебаниям, более надежные, долгосрочные, продолжительные денежные потоки, с минимальным или полностью отсутствующим кредитным плечом». Такими характеристиками обладают, например, крупные торговые центры, что делает их привлекательными объектами инвестиций со стороны страховщиков. Так, например, в конце 2015 года компания AXA через свое инвестиционное подразделение приобрела полный контроль над торговым центром во Франции.

В свою очередь компания MetLife Investments, инвестиционное подразделение крупнейшего страховщика жизни, выступает активным инвестором в объекты недвижимости, ее портфель на 30 сентября 2015 года составлял \$62,7 млрд, включая закладные.

По мнению главного эксперта «Интерфакс-ЦЭА» Анжелы Долгополовой, «в ближайшее время острая дискуссия по вопросу о подходах к вложениям страховщиков в недвижимость продолжится на площадке Банка России».

Источник: [Финмаркет](#) , 18.01.16