

Депутаты собираются разрешить банкам страховать риск потерь по ипотечному залогу на сумму до 50% его стоимости. Из-за этого ипотека может подорожать на начальном этапе.

Законопроект, размещенный в базе Госдумы, предусматривает правку статей 31 и 61 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Он не только расширяет понятие «страхование риска утери стоимости залогового имущества», но и вводит два вида страхования такого риска – для заемщика и залогодержателя, объясняет один из авторов проекта, председатель комитета по финансовым рынкам Думы Наталья Бурыкина: «Проект определяет выгодоприобретателей по каждому из видов договоров ипотечного страхования, момент наступления страхового случая, порядок уведомления сторон о наличии договора и выплат при наличии одновременного договора ипотечного страхования заемщика и договора ипотечного страхования». Стоит задача снижения стоимости ресурса – фондирования под ипотеку и ипотеки для заемщика, таковы основные цели проекта, говорит Бурыкина.

Законопроект появился в Думе в октябре 2012 г., знает гендиректор СК АИЖК Андрей Языков, планировали принять его вместе с поправками в закон об ипотечных ценных бумагах, но решили доработать.

Ипотечное страхование позволит снизить размер потерь при обращении взыскания на залог как для заемщика, так и для кредитора, объясняют авторы законопроекта. По данным Финансового университета при правительстве, в 60–80% случаев после взыскания у заемщика остается непогашенным долг в 20–40% от всей задолженности.

Сейчас в законе сказано, что банки вправе страховать утерю до 20% стоимости недвижимости, принятой в залог, а после принятия поправок они получают право страховать утерю 10–50% потери стоимости. 20%, очевидно, не хватало для полноценной защиты граждан, соглашается Языков, а минимальный порог в 10%

установлен, чтобы банкиры не баловались псевдострахованием: есть случаи, когда банкир ставит страховую защиту в 5%, но берет комиссионные в 60%. «А риск снижения стоимости залога меньшего размера банк может принять на себя», – уверен Языков.

«Если законопроект не претерпит радикальных изменений, новации могут позитивно сказаться на ипотечном рынке», – считает руководитель департамента ипотеки и кредитов «НДВ-недвижимости» Андрей Владыкин: сейчас продажа квартиры несостоятельного должника может и не покрыть расходов по кредиту, поправки эту ситуацию исключают. «Данный риск может быть актуален при покупке квартиры в кредит с минимальным первоначальным взносом или вовсе без него», – полагает Владыкин.

«Избыточное страховое покрытие несет большую защиту для заемщика, но не сопровождается соответствующим приростом тарифа», – уверены авторы поправок.

«Расходы для заемщика снизятся, поскольку банкиры обычно все свои страхи закладывают в ставку ипотеки, так что заемщику будет выгоднее заплатить на 2% больше сегодня и получить на 15 лет снижение ставки на 1%. Единовременные расходы заемщика отобьются за 2–2,5 года», – подсчитал Языков.

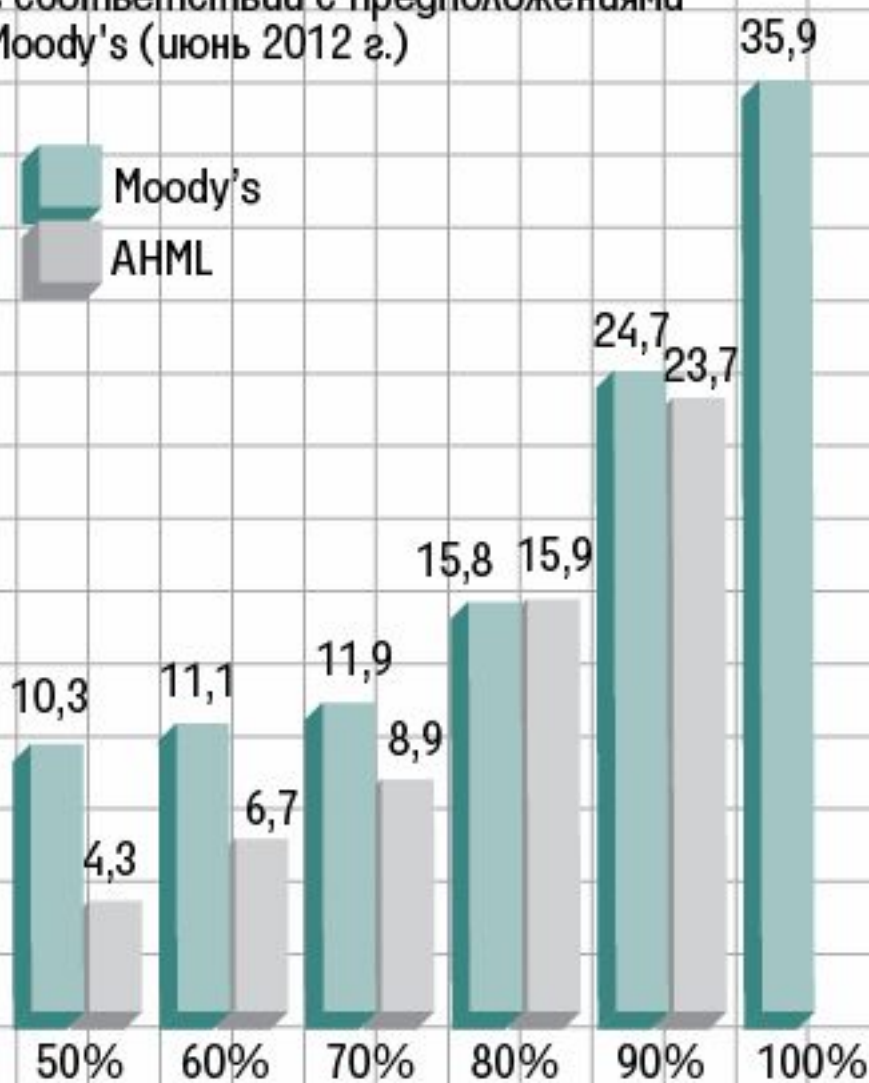
«Страхование залога обычно уже зашито в продукт, и появление нового риска удорожит продукт, ведь объем риска растет, – говорит зампред правления банка «УралСиб» Илья Филатов. – Но системно это правильный шаг».

Риск снижения стоимости залогов не был заложен в американской модели ипотеки, что и стало одной из причин кризиса 2008 г., для банков и аналитиков этот риск был на вторых ролях, они его недооценивали, объясняет заместитель гендиректора «Эксперта РА» Павел Самиев. Необходимость данного вида страхования видна и на примере московского рынка недвижимости, продемонстрировавшего в кризис падение средней цены на 24,1% – с \$5310 за 1 кв. м в январе до \$4028 в декабре 2009 г. (данные irn.ru) – и на 34% с октября 2008 г. по декабрь 2009 г. В 2008–2009 гг. стоимость залога снижалась почти наполовину по некоторым категориям заемщиков, особенно в регионах, соглашается Филатов. «В новых условиях можно будет покупать абсолютный неликвид, оформляя кредит без первоначального взноса вообще», – предупреждает Владыкин.

Частота дефолтов по российским ипотечным кредитам

(в зависимости от LTV),
в соответствии с предположениями
Moody's (июнь 2012 г.)

Moody's
AHML



История [Ведомости](#), 114, 01.07.13

ИСТОЧНИК: СК АИЖК