

Ипотечный рынок ждут большие перемены. Госдума приняла законопроект «О залоге», который кардинальным образом меняет подход к погашению долга перед банком. Теперь банк не сможет требовать доплаты от заемщика, который перестал платить по кредиту и был вынужден отдать кредитной организации квартиру в счет долга. Задолженность в таком случае будет считаться погашенной вне зависимости от стоимости жилья в данный момент. Это может подтолкнуть банки к страхованию рисков от убытков при снижении стоимости недвижимости. Однако банкиры говорят, что проще свернуть ипотечные программы с низким уровнем первоначального взноса.

Одной из важных поправок к новому законопроекту «О залоге», который был принят Госдумой в третьем чтении, является пункт, в соответствии с которым, если банк оставляет за собой квартиру, стоимости которой недостаточно для покрытия требований кредитной организации, задолженность считается погашенной и обязательства по ипотеке прекращаются. В кризис стоимость недвижимости резко упала, и банки понесли убытки при реализации заложенного имущества.

Принятые поправки могут подтолкнуть банки к страхованию своих финансовых рисков, чтобы избежать убытков. Как отмечает генеральный директор СК АИЖК Нина Смирнова, чем меньше первоначальный взнос по ипотеке, тем больше вероятность дефолта. По ее данным, до половины ипотечного портфеля банков составляли именно кредиты с низким первоначальным взносом.

«Статистика такова, что при нулевом взносе уровень дефолтов в четыре раза выше, чем при взносе в 30%, потери при продаже недвижимости в восемь-девять раз превышают убытки, которые может получить банк, если дефолт возникнет у заемщика с приличным первоначальным взносом», – говорит г-жа Смирнова. В некоторых странах, например в Канаде, страхование рисков является обязательным условием для кредитов с низким первоначальным взносом, что делает ипотечную систему более устойчивой, добавляет она.

Вице-президент Ассоциации строителей России Владимир Пономарев согласен, что необходимо максимально усиливать страховые механизмы в ипотечном кредитовании,

так как это повышает доступность займов. «Обычно люди должны внести 30% первоначального взноса и 70% взять в кредит – это делается для снижения рисков банка. При понижении первичного взноса риски увеличиваются. Если же включаются страховые механизмы для покрытия части рисков, снижается финансовая нагрузка на заемщика», – отметил г-н Пономарев.

Однако не стоит ждать того, что ипотека станет более доступной из-за того, что банки начнут снижать первоначальный взнос, перестраховывая риски. Сами банкиры считают, что появление новой нормы не вызовет существенного роста страхования жилищных займов. По мнению руководителя управления развития ипотеки банка «Открытие» Александра Ефимова, сворачивание программ с низким уровнем первоначального взноса сегодня защищает банки от убытков больше, чем страхование. «Банки не до конца верят в эффективность механизма СК АИЖК потому, что многие из них страхование риска невозврата долга уже переложили на самих заемщиков, взявших ипотеку с низким первоначальным взносом», – отмечает г-н Ефимов.

Кризис 2008 года показал, что банкам выгоднее фиксировать убыток в текущий момент, чем оставлять на балансе проблемную ипотечную ссуду, говорит Александр Ефимов. «Введение новых норм законодательства позволяет зафиксировать убыток в момент, когда квартира уже взыскана кредитором и сторонам нужно разойтись. В целом для рынка эта норма даст положительный эффект, потому что отношения между заемщиком и банком становятся более понятными обоим, вариаций не будет», – добавил г-н Ефимов.

Источник: РБК daily, 28.11.11

Автор: Максимова М.