

Государство надеется повысить доступность ипотеки посредством внедрения механизма финансовой защиты банков и их клиентов. Но эксперты сомневаются, что страхование от дефолта заемщиков поможет увеличить выдачу кредитов.

Государственная Дума во втором чтении приняла законопроект, который позволит запустить в России механизм ипотечного страхования. Документ «дозревает» небывало быстрыми темпами: с момента размещения предложения на сайте Министерства экономического развития до одобрения в основном чтении нижней палатой парламента прошло менее года. Впрочем, это неудивительно: страхование ответственности заемщика входит в комплекс мер по повышению доступности ипотечных кредитов. По поручению главы российского правительства Дмитрия Медведева пакет мер должен быть принят до 10 июня этого года.

Защита от разорения

Смысл нового защитного механизма сводится к снижению рисков банков и их клиентов. Как показывают результаты исследования, проведенного Финансовым университетом при Правительстве РФ, 60–80% «дефолтных» заемщиков не в состоянии одновременно расплатиться с банком. Даже после продажи залоговой недвижимости суммы накопившихся пеней, штрафов, судебных издержек таковы, что остается непогашенный долг в размере 20–40% первоначального кредита. Выплаты растягиваются на годы.

Для предотвращения неприятной ситуации, согласно законопроекту, достаточно будет заключить договор ответственности заемщика на 10–50% от величины займа (нижний предел определен исходя из международной практики, верхний установлен для того, чтобы у банкиров и страховщиков не возникало соблазна заставлять клиентов переплачивать).

Кредитная организация также сможет застраховать свои финансовые риски – на тот случай, если сумма, полученная от реализации залогового имущества, не покроет все убытки. Более того, оба вида страховых полисов могут быть приобретены одновременно, и степень защиты интересов кредитодателя, соответственно, возрастет. Впрочем, и первая, и вторая страховка – дело сугубо добровольное.

Во втором чтении законопроекта появилось уточнение: банк не может рассчитывать на компенсацию пеней и штрафов, налагаемых на должника за просрочку очередного платежа. Как любят повторять страховщики, страховой полис – это гарантия возмещения убытков, а не обогащения.

Всеобщая безопасность

Как указывается в пояснительной записке, предлагаемые законопроектом меры, с одной стороны, позволят снизить требования банков к размеру первоначального взноса заемщиков без одновременного принятия на себя дополнительных рисков, оптимизировать ставку по кредиту и требования к заемщикам и предмету залога, повысить доступность ипотечных кредитов. С другой стороны, это даст возможность банкам охватить значительно более широкий сегмент ипотечного рынка, не увеличивая системный риск внутри банковской системы, а также обеспечит создание условий, способствующих финансовой стабильности рынка ипотечного жилищного кредитования в целом.

Банки, безусловно, почувствуют себя более комфортно и защищенно. Но что даст внедряемый механизм ипотечным заемщикам? Предполагается, что чувство уверенности. Им больше не придется опасаться ситуации из самых страшных рассказов про ипотеку, в которых заемщик-банкрот, потеряв квартиру, остается должен банку. Но это аргумент сомнительный – подобные ситуации крайне редки. Ведь банки, заключая ипотечный договор, занижают в нем стоимость залогового объекта недвижимости примерно на треть. А значит, сумма от его продажи окажется недостаточной для покрытия кредита только в случае экономического кризиса и резкого снижения цен на недвижимость.

Второй предполагаемый плюс – ипотечная страховка повысит доступность банковских средств, в том числе за счет снижения планки первоначального взноса вплоть до нуля. Сейчас единицы банков выдают ипотеку без первоначального взноса. Да и то, как правило, такие заявления оказываются на поверку маркетинговым лукавством (на деле клиенту предлагается взять потребительский кредит на недостающую сумму). Переложив риски на плечи страховщиков, банкиры смогут быть смелее.

Пустые хлопоты

Эксперты сомневаются, что ипотечное страхование и страхование финансовых рисков кредитора окажет существенное влияние на рынок. Как выяснилось, ни одна из трех сторон – это банки, страховщики и клиенты – не в восторге от открывающихся перспектив.

Страховые компании не готовы принимать риски на себя. «Нашей компанией было принято решение пока воздержаться от участия в реализации данного вида страхования», – сообщил директор Центра страхования ипотечных и банковских рисков СК «Альянс» Арсен Широян. Об том же говорят в других компаниях. «Страховщики уже давно могут работать со страхованием финансовых рисков кредиторов – закон об ипотеке данный вид страхования предусматривает, и, следовательно, теоретически он возможен. Но на рынке такие полисы практически не предлагались. Это не очень привлекательный сегмент для страховых компаний», – пояснил руководитель отдела имущественных видов страхования Северо-Западного дивизиона компании «Ренессанс Страхование» Виталий Овсянников.

Причина прохладного отношения – в высоких и трудно просчитываемых рисках этого вида страхования и в его зависимости от экономических циклов. «На наш взгляд, основной проблемой данного вида страхования является цикличность рынка недвижимости и в целом экономики. Во время спада убыточность может серьезно увеличиваться, как это произошло в 2008–2009 годах в США», – говорит Арсен Широян.

Банки тоже сомневаются, что данный механизм финансовой защиты поможет сильно расширить рынок за счет повышения доступности ипотеки. Заемщикам попросту этого не нужно. «Большинство наших ипотечных заемщиков оформляют кредит с первоначальным взносом в 35–40%», – отмечает начальник отдела ипотечного кредитования филиала ВТБ24 в Санкт-Петербурге Татьяна Хоботова.

Кроме того, повышение доступности займа стоит денег – полис обойдется в 1–3% от страховой суммы. То есть, взяв в кредит 4 млн руб. на приобретение скромного жилья без первоначального взноса, помимо прочих расходов, заемщик должен будет выложить до 60 тыс. руб. за ипотечное страхование. Причем единовременно (пункт о рассрочке платежа из законопроекта исключен). А большинство покупателей недвижимости очень скрупулезно считают свои расходы и вряд ли готовы платить за дополнительную

страховку.

Источник: [БН.ру](#) , 26.05.14

Автор: Денисенко Е.