

Можно ли снизить первоначальный взнос по ипотеке до нуля? Да, если увеличить сумму страховки, которую банк получает при дефолте заемщика, предлагает Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК).

Соответствующие поправки в закон об ипотеке разработала Страховая компания АИЖК. «Один из факторов низкой доступности ипотечных кредитов сегодня – необходимость накопления гражданами первоначального взноса в размере от 10% до 30% от стоимости приобретаемого жилья», – указано в пояснительной записке к законопроекту.

«Безрисковым» базовым уровнем для кредитора принято считать взнос заемщика в 30%. В 2011 г. многие банки начали вводить ипотечные программы с 10-процентным первоначальным взносом, за счет этого им удалось существенно расширить круг заемщиков. Это стало возможным благодаря ипотечному страхованию, когда заемщик страхует разницу между первоначальным взносом, которым реально располагает, и «безрисковым» уровнем взноса. Предполагается, что если при дефолте заемщика банку придется продавать залог и вырученных средств не хватит на погашение долга, банк компенсирует свой убыток за счет страховки. Но в действующем законе максимальный размер страхового покрытия ограничен 20% стоимости заложенного имущества.

«Мы считаем, что этого недостаточно», – заявила «Ведомостям» гендиректор СК АИЖК Нина Смирнова. СК АИЖК предлагает установить нижний уровень покрытия – 10%, совсем не ограничивая при этом максимальный уровень. «Это будет стимулировать банки активнее использовать ипотечное страхование в своих кредитных продуктах», – считает Смирнова. Вместе с этим СК АИЖК предлагает исключить из закона требование о единовременной уплате страховой премии. «Возможность растянуть эти платежи на весь срок действия договора снизит нагрузку на заемщика, повысит доступность ипотечного страхования», – поясняет Смирнова.

Фактически эти изменения позволят банкам выдавать ипотеку с нулевым взносом, в случае если заемщик застраховал свой кредит на 100% или более. «Это было бы очень интересно и банкам, и заемщикам, – говорит эксперт издания. – Благодаря такому страхованию мы могли бы охватить тот пласт молодых заемщиков, которые пока не

имеют собственных сбережений на первоначальный взнос». По его оценке, за счет ипотеки с нулевым взносом объемы кредитования могут вырасти на 20%.

А один из участников рынка отмечает, что для банков это рискованно, поскольку заемщик, который не вносил свои деньги на приобретение жилья, не будет заинтересован в погашении кредита, говорит она. Эксперт напоминает, что до кризиса многие банки выдавали ипотеку с нулевым взносом, «хотя тогда никакого страхования не было». «В мировой практике частные страховщики готовы страховать не более 70% кредита. Это будет сдерживать банки от выдачи высокорисковой ипотеки», – надеется участник рынка.

Источник: RB.ru, 15.02.12