

Банки смогут предоставить ипотечным заемщикам кредитные каникулы, если получат от государства страховку на покрытие возможных убытков – такую программу разработала Страховая компания АИЖК.

Что предлагает АИЖК

Программу помощи ипотечным заемщикам подготовила Страховая компания Агентства по ипотечному жилищному кредитованию («дочка» агентства, СК АИЖК). Проект есть у РБК, сейчас СК АИЖК обсуждает его с банковским сообществом.

К программе может подключиться любой банк, который согласится реструктурировать кредит проблемному заемщику на определенных условиях. Какие именно это будут условия, сейчас как раз обсуждается: как основной вариант предложены ипотечные каникулы, то есть отсрочка внесения платежей по кредиту на срок до года. В течение каникул заемщик должен будет вносить только минимальный платеж, который составит несколько тысяч рублей.

В проекте говорится, что государство через СК АИЖК обязуется вернуть банку разницу между суммой задолженности и стоимостью залога (до 80% задолженности), если заемщик допустит после реструктуризации повторный дефолт, а средств, вырученных от реализации залога, для возврата долга не хватит. «Банк получит страховую выплату, если заложенная квартира на момент дефолта заемщика будет стоить меньше, чем сумма, которую требуется погасить», – разъяснила вице-президент Ханты-Мансийского банка «Открытие» (банк планирует участвовать в данной программе) Анна Юдина.

Рассчитывать на реструктуризацию по программе смогут не все, а только определенные группы населения: семьи с двумя и более детьми, получившие материнский капитал; семьи с тремя и более детьми; семьи с ребенком, в которых возраст каждого из родителей не превышает 35 лет; ветераны боевых действий; работники градообразующих организаций (жители моногородов); работники бюджетной сферы. Жилье у заемщика должно быть единственным.

На этой неделе программу должен утвердить наблюдательный совет АИЖК, затем она пройдет экспертизу Минстроя, который с Минфином определит стоимость программы. Окончательное решение примет правительство, которое рассмотрит программу до 27 февраля.

Чего хотят банкиры

Банкиры предложили СК АИЖК расширить перечень заемщиков, попадающих под программу. В перечень, который есть у РБК, банкиры добавили матерей-одиночек, семьи, в которых есть инвалиды, а также получателей различных субсидий на момент выдачи кредита. Также банкиры предлагают включить в перечень валютных заемщиков, поскольку в проекте предусмотрена реструктуризация только рублевых кредитов. Банкиры просят дать таким заемщикам возможность реструктурировать валютные кредиты путем их конвертации в рубли и предоставить отсрочку по платежам.

Масштабная помощь государства ипотечникам и их кредиторам может и не понадобиться: банкиры не ожидают в этом году массового дефолта заемщиков. «В прошлый кризис просрочка по ипотеке в целом по рынку достигла 5%. Однако к настоящему моменту банки усовершенствовали свою работу с заемщиками, в том числе системы их оценки, реструктуризации, прогнозы по дефолтам и т.п. Так что резкого повышения просрочки вряд ли можно ожидать», – считает зампред правления Нордеа Банка Андрей Мальцев. По данным Банка России, просрочка по ипотеке на 1 декабря прошлого года в целом по системе составляла 2,1%.

Первый зампред правления Банка Жилищного Финансирования Игорь Жигунов не уверен, что страховка от СК АИЖК будет востребована, так как не ожидает резкого снижения стоимости залогов: «С декабря 2014 года, после резкого повышения Банком России ключевой ставки, сократился объем кредитования строительства, что может привести к нехватке качественного жилья и росту цен на него». Но риски возрастают: реальные доходы населения снижаются, цены идут вверх, и «жизненно важные расходы» (продукты питания, коммунальные услуги) в общем объеме трат населения занимают все большее место. Как следствие, риски дефолтов увеличиваются – ведь платежи по кредитам многие традиционно не относят к тратам первой необходимости, заключает Жигунов.

Программа может измениться, предупреждают ее разработчики. «Минстрой не

исключает корректировок данной программы, в том числе в части ключевых параметров», – сообщил сотрудник пресс-службы Минстроя. «Программа еще не утверждена наблюдательным советом агентства, и в настоящее время проходит обсуждение с банковским сообществом. Комментировать ее считаем преждевременным», – сказала начальник управления общественных связей АИЖК Елена Силенко.

Источник: [РБК daily](#) , 09.02.15

Автор: Полякова Ю.