

Ставки по ипотеке сегодня многим кажутся практически запретительными. Однако выход все же есть. Решением для будущих новоселов может стать программа страхования ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по кредитному договору – так называемое ипотечное страхование.

«Продал жилье – долг погашен»

Для любого гражданина, собирающегося брать ипотеку сегодня, решающую роль имеет стоимость кредита. И это понятно: после резкого поднятия учетной ставки в декабре прошлого года проценты по жилищным ссудам взлетели до 15–17% годовых. Даже после некоторого смягчения Банком России денежно-кредитной политики банки не стали спешить с удешевлением своих продуктов.

Сейчас на рынке редко встретишь предложения со ставками ниже 14%. Кроме того, из-за ухудшения экономической ситуации в стране ужесточились требования в части первоначального взноса, который в большинстве случаев теперь должен составлять не менее 30% от стоимости жилья. В таких условиях потенциальному заемщику крайне сложно решить свою жилищную проблему: жесткие требования к первоначальному взносу требуют большего срока накопления, а большие выплаты из-за высоких ставок ограничивают максимально возможную сумму кредита.

Решением для будущих новоселов может стать программа страхования ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по кредитному договору – так называемое ипотечное страхование. Не стоит путать этот вид страхования со ставшим уже привычным комплексным ипотечным страхованием, которое включает в себя страхование имущества, потери титула и жизни заемщика. Этот вид страхования защищает заемщика и банк от последствий «кредитного риска».

Страхование потери имущества или потери прав собственности (потеря титула) на самом деле не ведет к дефолту заемщика – у семьи может быть стабильный доход и она может продолжить обслуживание кредита. Ипотечное страхование защищает банк от убытков, если заемщик не может гасить свой кредит и банк был вынужден пойти в суд.

Механизм действия этого продукта достаточно прост. Страховка покрывает риск убытка банка в случае дефолта заемщика и нехватки средств от продажи его жилья для погашения остатка долга. Ведь в случае невозможности гражданина платить по кредиту банк будет вынужден продать заложенную квартиру, которая за время обслуживания долга может подешеветь.

В обычном случае, если вырученных от продажи жилья денег банку не хватает, он будет требовать погашения остатка долга. Практика показывает, что эти суммы непосильны для семьи, ведь домохозяйство лишилось и первоначального взноса, и всех платежей по кредиту в течение первых лет, и заложенного жилья. Да еще и осталось должно банку. При наличии ипотечного страхования на помощь заемщику придет страховая компания, которая покроет недостающую сумму. Так что подобная страховка ограничивает ответственность заемщика перед кредитором размером стоимости его квартиры по принципу «продал жилье – долг погашен».

15 лет финансовых страданий

В июле 2014 года депутаты Госдумы внесли поправки в статью 61 закона «Об ипотеке», которые обеспечили высокий уровень социальной защиты заемщиков – заемщик, как слабая сторона, не должен думать о том, хватит ли его страховки на покрытие остатка долга перед банком. Заемщикам, которые имеют страховку, долг перед банком после страховой выплаты прощается.

Конечно, многие граждане, берущие кредит, обычно не задумываются о возможных будущих проблемах. Они уверены в том, что успешно вернут кредит и им не придется продавать жилье для погашения долга банку. Но, увы, обстоятельства бывают разные, и трудные жизненные ситуации все же случаются: люди теряют работу, разводятся.

По статистике в течение срока жизни кредита (в среднем 15 лет) заемщик 2–3 раза может оказаться в состоянии просроченной задолженности 90+, правда, с высокой вероятностью восстановления. Судите сами: средний срок ипотечного кредита – 15 лет, средний срок работы на одном месте – пять лет, средний срок поиска работы – шесть месяцев. И лишь 10% ипотечных заемщиков имеют финансовую подушку безопасности, позволяющую пережить полугодовую потерю работы.

Кризис не щадит

Проблема потери взятого в ипотеку жилья становится еще более актуальной в кризис. Сегодня общее число ипотечных заемщиков в России составляет порядка 4 млн человек, из них проблемных, просрочивших платежи по кредитам на 90 и более дней, около 80 тыс.

Кроме того, в период экономического спада квадратные метры, как правило, дешевеют – так было в 2008–2009 годах. И сейчас в ряде регионов этот процесс уже начался. Если при выдаче кредита стоимость залога превышала размер долга, теперь ситуация может измениться. В случае дефолта заемщика продажа жилья не покроеет ранее взятый кредит, и человек останется должен банку.

Только по данным коллекторского агентства «Секвойя Кредит Консолидейшн», с начала года число заемщиков, потерявших жилье и вынужденных гасить остаток долга банку, выросло на 12%.

Многим из них способен помочь вступающий в силу с 1 октября 2015 года закон «О банкротстве физических лиц». Однако если бы кредиторы были лояльнее к своим заемщикам и активнее использовали механизмы реструктуризации долга, то дополнительной защиты граждан в виде специального закона, возможно, не потребовалось бы.

Заемщику легче, спокойнее банку

Однако основной мотиватор ипотечного заемщика – не уменьшение будущих проблем (в такую ситуацию никакой заемщик попадать не собирается), а смягчение условий кредитования. Механизм страховой защиты выгоден не только заемщику, но и банку, поскольку его риски значительно снижаются. К тому же большая часть полисов перестраховывается в государственной Страховой компании АИЖК.

Банки, получив защиту от рисков, смогут предлагать заемщику лучшие условия по

кредиту, нежели клиентам без страховки. В первую очередь, снижение процентной ставки. Подсчитано, что использование ипотечного страхования позволяет снизить процентную ставку по кредиту на 0,7–1 процентный пункт. В свою очередь, снижение стоимости ссуды облегчит платежную нагрузку на семью, больше средств будет оставаться в семейном бюджете. А плата за страхование будет фактически компенсирована на 2–2,5 года ипотечного кредита за счет сниженной процентной ставки.

Кроме того, покрытие убытков банка позволит кредиторам смягчать условия кредитования, например в отношении первоначального взноса – вплоть до 10%. Таким образом, страхование ответственности заемщика повысит сумму кредита и, как следствие, расширит возможности при выборе жилья.

А как за рубежом?

Ипотечное страхование наибольшее развитие получило в США и Канаде при лидирующей поддержке государственных страховщиков. Интересно, что в Канаде кредитор никогда не получит страховое возмещение, если не докажет, что принял все меры для спасения ипотечного кредита и обращение взыскания было крайней мерой.

Важно отметить, что в Канаде менее всего ощутимы «ипотечные кризисы», периодически возникающие во многих странах, – заемщик имеет полноценную защиту, включая право на реструктуризацию, кредитор полностью защищен от убытка, а государство следит за надежностью рынка рыночными методами.

Возможно, такая же практика заработает и в России: банки, зная, что страховщик проверит необходимость продажи квартиры, предпочтет сначала предоставить заемщику реструктуризацию долга. Кстати, практика кризиса 2009 года показывала, что порядка 80% заемщиков успешно восстанавливают свою платежеспособность.

О том, что программа получит распространение, говорит большое количество страховых компаний, аккредитовавшихся в СК АИЖК: на сегодня уже 20 страховщиков предлагают договоры страхования ответственности заемщика, в том числе ОАО «СОГАЗ», ООО «Росгосстрах», ОАО «АльфаСтрахование», САО «ВСК», ЗАО «СГ УралСиб». И уже

более 100 кредитных организаций предлагают ипотеку со страховкой. Поэтому будущим владельцам ипотечной квартиры в собственных интересах стоит изначально выбирать банки, которые дают кредиты с такой опцией, чтобы потом не жалеть об упущенных возможностях.

Считаем экономию

Что дает ипотечное страхование? Рассмотрим пример. Итак, у вас жилье в Новосибирске стоит 2,5 млн рублей. У заемщика накоплено только 250 тыс. рублей, необходим кредит на 2,25 млн. Банк считает, что такая ссуда несет в себе повышенный риск, и в нынешних условиях даст кредит по ставке приблизительно 15% годовых, ожидая, что с некой вероятностью может понести убыток.

Ежемесячный платеж при сроке кредита 15 лет составит 31500 рублей. Если заемщик приносит в банк полис на 500 тыс. рублей, который обойдется (в среднем около 2,2% от размера кредита) в 49500 рублей, банк может пойти на снижение процентной ставки до 14% годовых. Тогда платеж заемщика снижается до 29950 рублей в месяц, что позволит компенсировать уплаченную страховую премию за два года и восемь месяцев.

Источник: Banki.ru , 16.07.15

Автор: Андрей Языков, генеральный директор Страховой компании АИЖК