

Пока застройщики просят правительство продлить льготную ипотеку до 2018 года, власти прорабатывают механизм, не требующий бюджетных трат на поддержку строительной отрасли – выпуск так называемых высоконадежных ипотечных облигаций. Как сообщил 17 мая первый вице-премьер Игорь Шувалов, пилотный проект будет запущен уже в этом году. Участники рынка опасаются, что если Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) недооценит риски, то новый механизм может обернуться ипотечным кризисом – а само агентство с высокой вероятностью обратится за поддержкой в Белый дом.

17 мая в рамках Госсовета президент национального объединения строительных СРО Алексей Молчанов попросил Белый дом продлить госсубсидирование ипотеки на 2017–2018 годы. Строительство – одна из приоритетных отраслей, регулярно получающая господдержку. Субсидирование ипотеки – один из ее видов, существенно поддерживавший строительство жилья в 2015 году. В марте 2016 года программа льготной ипотеки уже была продлена до 1 января 2017 года – в 2016 году она обойдется бюджету в 16 млрд руб.

Сами же власти готовят инструменты стимулирования ипотеки без бюджетного финансирования – речь идет о выпуске «высоконадежных» ипотечных ценных бумаг. Ранее его анонсировал глава АИЖК Александр Плутник – агентство обсуждало бестраншевые облигации, которые позволят банкам быстрее «оборачивать» кредит с баланса и выдавать новые займы без привлечения бюджетных средств. Как сообщил вчера на Госсовете первый вице-премьер Игорь Шувалов, возможность их выпуска предварительно согласована правительством с ЦБ. «Мы попытаемся в качестве пилотного проекта выпустить такую бумагу, которая будет иметь в своей основе первоклассную безрисковую ипотеку», – заявил он. Возражений со стороны Минфина не было – глава ведомства Антон Силуанов уточнил только, что облигации должны быть «обеспечены реальными квадратными метрами».

У банков уже есть 62 выпуска облигаций с ипотечным покрытием на 369 млрд руб. и 25 выпусков у АИЖК номиналом 172 млрд руб., речь идет о расширении базы таких бумаг, пояснила глава ЦБ Эльвира Набиуллина. «Мы с АИЖК работаем над тем, чтобы мы могли применять к этой бумаге меньший коэффициент риска», – добавила она. Младший вице-президент, аналитик Moody's Мария Малюкова поясняет, что оценивать риски и выступать гарантом по ним будет само АИЖК. «Финансовые показатели и уровень капитализации агентства хорошие и позволяют покрыть возможные риски по ипотечным облигациям», – говорит она.

Однако собеседник «Ъ» на рынке ипотечного кредитования высказался об идее выпуска таких бумаг крайне скептически. Если АИЖК недооценит риски, это может привести к ипотечному кризису, последствия которого проявятся через несколько лет. «В таком случае понадобятся госвложения в капитал АИЖК для покрытия убытков», – добавляет собеседник «Ъ». Впрочем, в госпомощи АИЖК вряд ли откажут – по словам Марии Малюковой, Moody's закладывает высокую вероятность господдержки агентства в кризисной ситуации. Напомним, вызванный недооценкой рисков обвал ипотечного рынка США и проблемы ипотечных агентств Fannie Mae и Freddie Mac стали началом мирового финансового кризиса 2008 года. В результате только на господдержку агентств правительство США потратило более \$200 млрд.

Еще одной инициативой, направленной на избавление государства от расходов уже на защиту участников долевого строительства, вчера названо создание государственного компенсационного фонда, в который будут собирать средства застройщиков. Минстрой готов внести поправки о фонде ко второму чтению законопроекта о требованиях к финансовой устойчивости застройщиков в весеннюю сессию Думы. Объем фонда, по оценкам главы Минстроя Михаила Меня, составит 30–35 млрд руб. в год. Отчисления застройщиков не изменятся – 1% от суммы договора долевого участия, который сейчас перечисляется в страховые компании, будет перенаправлен в фонд. Отметим, впрочем, что более 100 млрд руб. уже консолидированы застройщиками в существующих компенсационных фондах строительных СРО – но за все время их существования выплаты из них исчисляются единицами случаев.

Страховое же сообщество по поводу схлопывания страхования рисков долевого строительства не переживает: крупные страховщики всегда считали его убыточным и непрозрачным в части деятельности застройщиков. По последней экспертной оценке, страхованием были обеспечены 23,6% договоров долевого участия. По итогам 2015 некрупные страховые компании почти ушли из этого бизнеса, у части из них ЦБ уже отозвал лицензии.

Источник: [Коммерсантъ](#) , № 85, 18.05.16

Авторы: Сапожков О., Гришина Т., Крючкова Е.