

В июле вступает в силу закон, который вводит страховку на случай дефолта заемщика. Если ею воспользоваться, то банки смогут снизить размер первоначального взноса и ставку по ипотечному кредиту.

Потребуют меньше

В первом полугодии 2014 года требования к заемщикам снизили банки, в совокупности занимающие более 70% рынка. Такие данные приводит Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) в своем обзоре. Некоторые банки подтвердили, что смягчают требования. Представитель пресс-службы Сбербанка сообщил, что банк ввел новую программу, которая подразумевает возможность оформления ипотечного кредита по двум документам, это можно рассматривать как смягчение требований. Связь-Банк смягчил требования к заемщикам по возрасту. Банк Москвы отметил, что процедура анализа заемщиков оптимизируется в постоянном режиме. Пресс-службы ВТБ24, Газпромбанка, «УралСиб» и ЮниКредит Банка заявили, что требований к ипотечным заемщикам не снижали.

Впрочем, до конца года количество банков, предлагающих клиентам более выгодные условия ипотеки, может сильно увеличиться. В конце июля вступит в силу закон, который вносит изменения в закон «Об ипотеке» и закрепляет два новых вида страхования на случай дефолта заемщика: страхование ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств по кредитному договору и страхование финансовых рисков кредитора. Первая страховка – для заемщика, вторая – для банка.

По мнению экспертов, продажа страховки позволит банками снизить первоначальный взнос по ипотечным кредитам. Несмотря на то что 10-процентный взнос по кредитам не является редкостью на ипотечном рынке, клиенты многих банков такой возможности лишены. Например, из десяти банков – лидеров ипотечного кредитования минимальный первоначальный взнос в размере 10% в настоящее время предоставляют пять банков: Сбербанк, ВТБ24, «Дельтакредит», Росбанк и Банк Москвы. Газпромбанк, Россельхозбанк, Райффайзенбанк и Абсолют Банк предлагают ипотеку с первоначальным взносом от 15%, «УралСиб» – от 20%.

«В России очень высока потребность населения в улучшении жилищных условий, однако

взять ипотеку на стандартных условиях с первоначальным взносом в 20–30% может позволить себе лишь небольшая часть населения. Снижение первоначального взноса до 10% позволяет значительно увеличить число людей, способных взять ипотечный кредит», – сказал РБК руководитель управления комплексного ипотечного страхования компании «АльфаСтрахование» Владимир Ермаков. «В случае наличия такой страховки банку не требуется иметь запас в 10–20% от стоимости недвижимости для покрытия рисков дефолта (роста просроченной задолженности) и снижения цен на недвижимость. Эти риски берет на себя страховая компания», – отметила заместитель начальника департамента розничных продуктов и процессов Газпромбанка Юлия Елсукова.

Цена спокойствия

Эксперты считают, что снижение первоначального взноса частью банков не сделает ипотеку намного доступнее, ведь, по мнению директора дирекции имущественного страхования СК «МАКС» Александра Агапова, главная проблема рынка – в запредельной процентной ставке по кредиту, делающей ипотеку бессмысленной для основной массы населения. А положительное влияние принятия закона на стоимость кредита банкиры оценивают неоднозначно.

По словам вице-президента Moody's Ольги Гехт, пока можно найти не так много примеров, где один и тот же продукт может идти как со страхованием ответственности заемщика, так и без него. Там, где такие примеры есть, разница процентных ставок составляет 1–2 процентных пункта. «Но логично, что, когда риск кредитора уменьшается, это приводит к снижению процентных ставок», – отмечает Гехт.

«Конечно, банкиры будут давать скидку на кредиты со страховкой. Но остается вопрос: полная стоимость продукта, включая плату за страховку, будет ниже для клиента или нет. Маржа по ипотечным продуктам небольшая, соответственно, размер скидки будет составлять десятые доли процентного пункта и вряд ли будет превышать 0,25 процентного пункта», – полагает зампред правления Нордеа Банка Андрей Мальцев.

Впрочем, Юлия Елсукова напоминает, что общая стоимость кредита складывается из всех текущих платежей, в том числе страховых взносов. «Значит, появление дополнительной премии в виде премии по страховке от дефолта приводит к увеличению объемов платежей. Тем не менее однозначно ответить на этот вопрос нельзя, поскольку

в модели следует также предусмотреть возможное снижение процентной ставки по кредиту в случае заключения договора страхования», – сказала Юлия Елсукова.

По закону это страхование является добровольным, и банкиры пока не спешат его вводить. Директор департамента ипотечного кредитования Банка Москвы Георгий Тер-Аристокесянц говорит, что страховые компании устанавливают слишком высокие тарифы и сложные процедуры для заемщиков. «Пока данная услуга не интересна ни банкам, ни заемщикам», – отметил он.

По данным АИЖК, средний размер кредита по России – 1,7 млн руб., по Москве – 3,6 млн руб. По расчетам Владимира Ермакова, стоимость полиса может составить от 1,5% до 10% размера страховой суммы. При этом страхуется не более 50% стоимости недвижимости. Таким образом, стоимость страховки может составлять 12,7–85 тыс. руб. в регионах и 27–180 тыс. руб. в Москве.

Источник: [РБК daily](#) , 16.07.14

Авторы: ☐ Метелица Е., Фиалко Л.