

Самим россиянам, впрочем, ипотечные кредиты могут обойтись дороже из-за нововведения от АИЖК – заемщикам настоятельно порекомендуют застраховаться от невыплат по кредиту.

Агентство по ипотечному и жилищному кредитованию (АИЖК) предложило Центробанку ввести новый критерий для оценки банками риска по ипотечным кредитам – наличие договора страховки от невыплат по ипотеке. Логика АИЖК: чем меньше риск по кредиту, тем меньший объем резервов под него создается банком, тем меньше расходов несет банк и тем меньшие ставки он может предложить. Это следует из письма первого зампреда Центробанка Алексея Симановского, направленного в Ассоциацию российских банков (АРБ), копия письма есть у «Известий». Новая страховка – ценой где-то в 1% от суммы кредита в год – в теории может побудить банки снизить общую ставку по кредиту на пару процентов, но это будет зависеть от их желания – эксперты такого пока не ждут.

Как указано в письме, АИЖК предложило регулятору внести поправки в положение ЦБ №254-П о формировании резервов на возможные потери по ссудам и инструкцию №139-И об обязательных нормативах банков. Если предложение АИЖК будет принято, у банков появится новый универсальный критерий для перевода ипотечных кредитов из категорий с более высоким риском в категории с менее высоким риском.

Сейчас для ипотеки на сумму менее 50 млн рублей ЦБ выделяет четыре категории ссуд, по нарастанию уровня риска. Универсальными критериями для сортировки ипотечных кредитов по категориям выступают размер первоначального взноса по ипотеке, а также уровень превышения годового дохода заемщика над объемом годовых платежей по кредиту (основной долг плюс проценты). Первая категория – так называемые идеальные ипотечные кредиты: размер первоначального взноса составляет не менее 50% стоимости недвижимости, совокупный годовой доход заемщика превышает сумму годовых платежей не менее чем в 2,5 раза. Вторая категория – ипотечные кредиты с пониженным уровнем риска: первый взнос не менее 30%, годовой доход заемщика выше годовой суммы платежей не менее чем вдвое. Третья категория – кредиты с нормальным уровнем риска (первый взнос от 10% до 30% стоимости жилья). Далее высокорискованные ссуды: взнос меньше 10%; доход заемщика также не имеет значения.

Чем выше риск, тем больше резервов банк должен выделить под них. Для портфелей

нормальных и высокорискованных ипотечных кредитов – 3-я и 4-я группы – это 0,35–5% от суммы кредита (зависит от залога и наличия «зарплатных» счетов заемщиков в банке-кредиторе). В случае просрочки резервы зависят от ее масштабов: 1–30 дней – 1,5–8%, 31–90 дней – 10–20%, 91–180 дней – 35–50%, 181–360 дней – 75%, свыше 360 дней – 100% резервов. Резервы по ипотеке с пониженным уровнем риска и идеальных ссуд – 0,2–0,6%, далее также зависит от срока, но нормы гораздо мягче (1–30 дней – 0,6–1%, 31–90 дней – 7%, 91–180 дней – 20%, 181–360 дней – 60%, 360–720 дней – 80%, более 720 дней – 100%). По военной ипотеке резервов не делают (0%). Наличие страховки от дефолта/просрочки позволит банку, по замыслу АИЖК, перемещать ссуду на одну степень выше в описанной классификации.

Просьбу учитывать наличие ипотечного страхования при формировании банками резервов по жилищным кредитам озвучивала и АРБ – в письме ЦБ от 15 января 2015 года. АРБ поясняла, что эта мера необходима для «обеспечения дальнейшего развития рынка ипотечного кредитования и сохранения доступности ипотеки для населения». В ответ на обращение АРБ Симановский сообщил, что это предложение уже поступило регулятору от АИЖК.

– Ипотечное страхование как разновидность кредитного страхования снижает риск возникновения убытков у банка, – объяснил «Известиям» Андрей Языков, гендиректор Страховой компании АИЖК (входит в АИЖК). – Ипотечное страхование эффективно работает во всем мире и в большинстве стран интегрировано в банковское регулирование. АИЖК уже пять лет развивает данный вид страхования, и благодаря поправкам в закон и формированию жестких (в пользу кредитора) правил страхования мы смогли обеспечить ему высокое доверие. Более сотни банков уже применяют его как инструмент снижения рисков. Таким образом, в России созданы все необходимые условия (надежность полиса, надежность страховщика), чтобы интегрировать ипотечное страхование в банковское регулирование. Это давняя инициатива АИЖК, обсуждение вопроса с ЦБ в деталях идет с декабря 2012 года, сейчас финальная часть дискуссий, есть основания для принятия решения в сжатые сроки.

В пресс-службе Центробанка «Известиям» сообщили, что в настоящее время регулятор изучает вопрос учета страховой суммы в рамках существующих правил.

– Новация позволит банкам, на балансах которых находятся ипотечные кредиты, улучшить устойчивость своего финансового положения, – комментирует директор ипотечного бизнеса Локо-Банка Ирина Дзюба. – Текущий уровень ставок по ипотеке: от 15,9% (вторичный рынок) и 17,2% (первичный рынок) до 19–20% годовых.

Ведущий эксперт по банковским рейтингам «Эксперта РА» Максим Истомин говорит, что если проект АИЖК будет принят, банки в теории смогут снизить ставки по ипотеке на 1–4 процентных пункта. Президент Гильдии инвестиционных и финансовых аналитиков Михаил Васильев считает, что ставки по ипотеке могут снизиться максимум на 1 п.п. Дзюба не уверена, что банки вообще будут снижать ставки по ипотеке в условиях кризиса. Но собеседница говорит, что допстраховка скорее будет гарантом того, что банк хотя бы не повысит ставку по жилищному кредиту. По ее мнению, из-за допстраховки ипотечные кредиты станут менее выгодными для заемщика – даже при условии снижения банком процентной ставки по ссуде.

– Сейчас при оформлении ипотеки по действующему законодательству обязательным является страхование приобретаемой недвижимости, то есть залога, – говорит Дзюба. – Данные расходы составляют примерно 0,15% от остатка кредита. Такая страховка уплачивается ежегодно на текущий остаток задолженности. В качестве дополнительных видов страхования банки прежде всего предлагают личное страхование (жизни и здоровья заемщиков). Его стоимость – 0,3–0,8% от стоимости кредита в зависимости от возраста и здоровья клиента. Такая страховка оформляется сроком на год с последующей ежегодной пролонгацией. Есть еще страхование от потери работы (1% от суммы кредита в год), титульное страхование – от возможной угрозы потери права собственности на приобретенную квартиру (обычно оформляется на первые 3 года; цена вопроса зависит от порядка перехода права собственности к продавцу кредитной квартиры, минимальный тариф – 0,6% от суммы займа). Страхование ответственности заемщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обеспеченного ипотекой обязательства, которое лоббирует АИЖК, в любом случае увеличит расходы заемщиков – примерно на 1% от суммы кредита в год.

Возьмем, к примеру, кредит на 10 млн рублей под 18% годовых с первоначальным взносом 30% (3 млн рублей), который будет погашаться равными платежами. Размер ежемесячного платежа по ссуде составляет порядка 300 тыс. рублей, годового – 3,6 млн рублей. Стоимость обязательной страховки в первый год составит 15 тыс. рублей. Дополнительные страховки, если банк принудит заемщика, добавят около 2,1% от суммы кредита (с учетом того, что страхование жизни и здоровья будет стоить 0,5% от суммы займа). Итого в первый год ипотечный клиент отдаст еще 210 тыс. рублей на допстраховки. Всего, таким образом, заемщик заплатит при получении ипотеки 3,825 млн.

Если клиент оформит страховку, которую лоббирует АИЖК, положим, параметры кредита будут такими: сумма – 10 млн рублей, ставка по кредиту – 17% годовых,

первоначальный взнос – 30%. Итого ежемесячный платеж около 280 тыс. рублей, годовой – 3,360 млн; обязательная страховка – 0,15% от 10 млн – те же 15 тыс. рублей; допстраховки – 3,1% от 10 млн (310 тыс.). Итого клиент отдаст в первый год ипотеки в данном случае – 3,685 млн. Но затем, по словам банкиров, с учетом ежегодной допстраховки в 1% второй вариант окажется все равно менее выгодным. Разница между ежемесячными платежами в первом и втором варианте составляет около 20 тыс. рублей, а между объемом допстраховок – 100 тыс.

Вице-президент, начальник департамента ипотечного кредитования банка «Интеркоммерц» Татьяна Павлова уверена, что в случае реализации предложения АИЖК ипотечные клиенты банков не ощутят какого-то значительного снижения своих расходов.

– Появится новое требование по страховке, которое, естественно, принесет определенное удорожание ссуды в целом, – считает Павлова.

Начальник управления ипотечного кредитования Росинтербанка Алексей Анищик поясняет: если стоимость допстраховки, которую лоббирует АИЖК, будет невысокой, то возникнет вопрос о рентабельности затеи для страховщиков и, как следствие, состоятельности продукта в целом; да и сам продукт еще не раскручен. Его предлагает около 30 страховых компаний.

– Из-за феноменально высоких процентных ставок ипотека сейчас остается популярным инструментом только у заемщиков, заинтересованных в привлечении менее 50% от стоимости жилья, – констатирует гендиректор консалтинговой компании bSimple Рамин Алиев.

По данным ЦБ, задолженность по ипотечным кредитам россиян на 1 января 2015 года достигла 3,5 трлн рублей, просрочка по ним – 32,1 млрд (на 1 января 2014 года – 2,6 трлн и 27,8 млрд соответственно).

– Качество ипотечных кредитов, выдаваемых с середины 2013 года, ухудшается, – говорит директор по маркетингу Национального бюро кредитных историй НБКИ Алексей Волков. – Пока эти кредиты компенсируются старыми выдачами более высокого

качества, но в будущем могут привести к ухудшению показателей риска сектора ипотечного кредитования.

Источник: [Известия](#) , 20.02.15

Автор: Алексеевских А.