

Ипотечные кредиты подешевеют, обещает Минэкономразвития. Через два года их стоимость снизится с нынешних 12,7 процента до 8,6 процента годовых. В год в стране будет выдаваться более 740 тысяч ипотечных кредитов, а база потенциальных заемщиков увеличится в 3–4,5 раза, рассчитали в министерстве.

Достичь такого результата чиновники планируют за счет изменений в закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В них министерство предлагает сделать упор на страховании рисков при ипотечном кредитовании. Мер предлагается несколько. Они предусмотрены как для кредиторов, так и для заемщиков.

Банкиры смогут застраховаться от случаев, когда денег, вырученных от продажи внесенной в залог квартиры, не хватает на покрытие кредита. Заемщикам для покупки страховки не обязательно будет вносить залог, страховую премию можно будет платить не сразу за весь срок действия договора. Но минимальный размер страховой суммы не может быть менее 10 процентов от основной суммы долга.

Сейчас ставки по ипотеке высоки в том числе и из-за рисков. Считается, что если заемщик не сможет платить по кредиту, то при продаже внесенной в залог квартиры ее стоимость окажется примерно на 30 процентов ниже изначальной, поясняет вице-президент Ассоциации региональных банков Олег Иванов. Отсюда и требования к первоначальному взносу по ипотеке. А это немалые деньги, как правило, не менее миллиона рублей. Они есть не у всех.

Первоначальный взнос свыше 30 процентов от стоимости жилья могут внести только 18 процентов потенциальных заемщиков, взнос в 20 процентов доступен половине заемщиков, а в 10 процентов – уже 80 процентам заемщиков, ссылается министерство на данные социологического исследования Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). Если больше заемщиков будут страховать ответственность, а банки – риски от убытков при снижении стоимости залога, требования к первоначальному взносу снизятся. Благодаря принятию законопроекта база потенциальных заемщиков увеличится в 3–4,5 раза, подсчитало Минэкономразвития.

Еще одна проблема, которую поможет решить принятие законопроекта, – привлечение «длинных» денег на ипотечный рынок. Это можно сделать через ипотечные ценные

бумаги. Сейчас их выпуск ограничен требованиями к соотношению кредит/зalog, объясняет Иванов. Новые правила, которые пропишут страхование рисков, позволят увеличить количество кредитов, под которые можно выпустить ценные бумаги. Соответственно, расширится рефинансирование. Тогда и ставки снизятся, и кредитов будет выдано больше.

Впрочем, запуск идеи со страхованием рисков от обесценивания залогов еще потребует времени и усилий, предупреждает Иванов: «Для нашей страны такой вид страхования в новинку, нужны тщательные расчеты по размеру страховой премии. Страховщикам придется брать на себя в том числе массовые риски снижения стоимости жилья. Например, во время кризиса в некоторых регионах цены упали в разы. А при увеличении объемов кредитования вырастет и объем рисков». По мнению эксперта, особенно на первых порах здесь не обойтись без госучастия. На первичный рынок страхования, говорит он, может выйти само АИЖК.

Источник: [Российская газета](#) , № 157, 19.07.13

Автор: Кукол Е.