

Около 40% реструктурированных ипотечных кредитов не сможет вернуться в нормальный график погашения в этом году, оценивает Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (АРИЖК). В целях повторной реструктуризации части таких кредитов АРИЖК предложило банкам выкупить их с дисконтом 20-25%, однако ажиотажа это предложение не вызвало. Пик дефицита ликвидности прошел, и банки теперь могут торговаться за более выгодные условия, продолжая взыскивать квартиры.

АРИЖК — 100-процентная "дочка" Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) была создана в начале 2009 года для поддержки ипотечных заемщиков, чья платежеспособность снизилась вследствие кризиса. Для этого АРИЖК выдавало им стабилизационные займы сроком на год, после чего заемщики должны были вернуться к нормальному графику обслуживания долга. В конце прошлого года, когда эти надежды не оправдались, АРИЖК ввело программу повторной реструктуризации ипотечных кредитов. До сих пор она предполагала обмен реструктурированных ссуд на облигации АИЖК с 20-25-процентным дисконтом.

В дополнение к обмену реструктурированных ипотечных кредитов на облигации АРИЖК предложило банкам выкупать такие ссуды по номиналу с рассрочкой примерно на пять лет, рассказал "Ъ" гендиректор АРИЖК Андрей Языков. "Многие банки критиковали механизм обмена кредитов на облигации из-за высокого, по их мнению, дисконта, возникающего при использовании бумаг АИЖК,— рассказал он.— Поэтому мы предложили альтернативную схему: банки получат вместо ценных бумаг "живые" деньги примерно с таким же дисконтом, как и по бумагам, из-за рассрочки".

На расширение инструментов повторной реструктуризации ипотеки АРИЖК вынуждено

идти из-за ожиданий, что восстановить платежеспособность через год после реструктуризации сможет чуть больше половины заемщиков. По оценке АРИЖК, которую агентство строит исходя из мирового опыта, порядка 40% реструктурированной ипотеки после окончания срока помощи не вернется в нормальный график погашения. Похожую оценку в прошлом году давал и предправления ВТБ 24 Михаил Задорнов.

Впрочем, пока воспользоваться новым предложением АРИЖК банки не спешат. На данный момент, по словам господина Языкова, заявки на продажу реструктурированных кредитов в АРИЖК подали порядка 30 банков более чем по 2 тыс. кредитов на сумму около 5,3 млрд руб. Это около 6% от всех реструктурированных в России ипотечных кредитов. Дело в том, что на первом этапе реструктуризации заемщик мог сам обратиться в АРИЖК за стабилизационным кредитом для погашения задолженности банку, а теперь решение о судьбе заемщика принимает исключительно банк. "Предоставить повторный стабзайм заемщику невозможно, потому что долговая нагрузка на заемщика после окончания периода помощи будет непомерно высокой и может составить выше 70% от его ежемесячных доходов",— говорит Андрей Языков.

Прежде всего банки не устраивает цена вопроса. Дисконт в размере 20-25% — очень высокий, отмечают в "ГПБ-Ипотеке". "Если у меня нормальный залог по кредиту, то какой мне смысл терять 20% на продаже займа, если я могу продать его практически без убытка?" — рассуждает зампред правления "ГПБ-Ипотеки" Александр Егоров. "В обеих схемах банк несет потери, и если ожидаемые потери от реализации залога меньше, то банки не стремятся подключаться к программе",— продолжает член правления банка "Возрождение" Андрей Шалимов. Тем не менее, по его мнению, схема с выкупом за деньги более привлекательна, так как банк получит средства быстрее, чем по облигациям АИЖК со сроком погашения в 2028 году. "У банков переизбыток ликвидности,— считает аналитик ФК "Метрополь" Марк Рубинштейн.— Давление плохих активов на капитал значительно снизилось, а на фоне улучшения макроэкономических показателей банки посчитали, что лучше самим работать с проблемными кредитами, реализовывая залоги по ним или ожидая улучшения платежеспособности заемщиков". В силу объективных обстоятельств у банков появилась возможность торговаться, что снижает шансы заемщиков на повторную помощь государства, заключает он.

Источник: Банки России