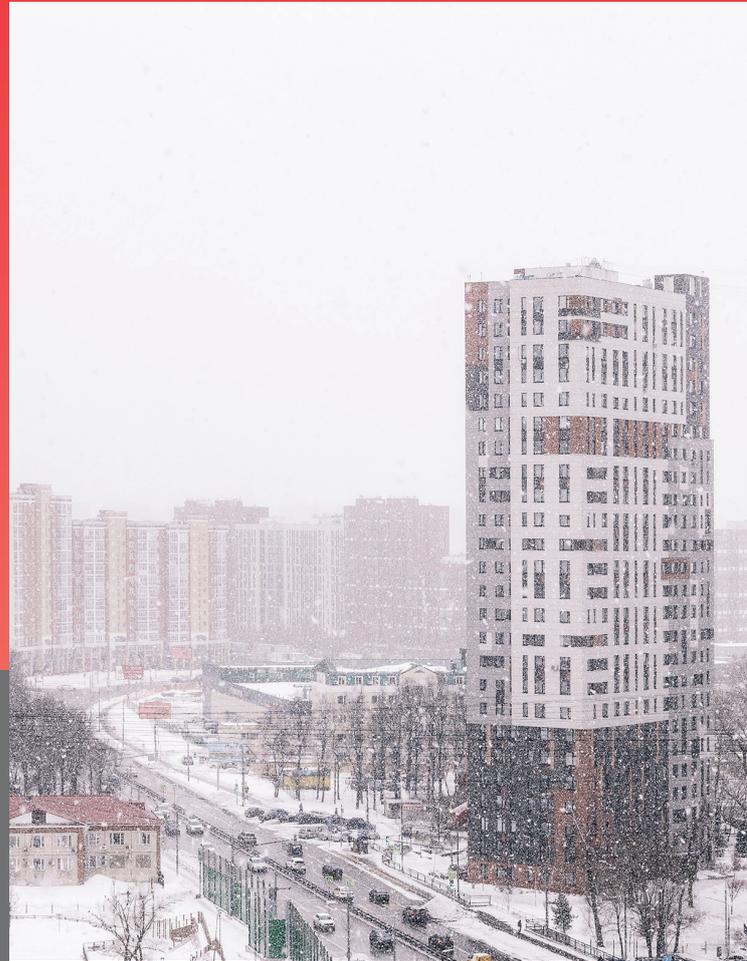




Банк России



**ОТЧЕТ ОБ ИТОГАХ ПУБЛИЧНОГО  
ОБСУЖДЕНИЯ ДОКЛАДА ДЛЯ  
ОБЩЕСТВЕННЫХ КОНСУЛЬТАЦИЙ  
«ПРОГРАММЫ «ЛЬГОТНОЙ  
ИПОТЕКИ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА»  
И ПРЕДЛАГАЕМЫХ БАНКОМ РОССИИ  
МЕР ПО ИХ РЕГУЛИРОВАНИЮ**

Москва  
2023

# ОГЛАВЛЕНИЕ

Главное .....	2
Какие риски мы ограничиваем .....	3
Предложения участников рынка .....	3
Итоговая концепция резервирования .....	4
Следующие шаги .....	5

Материал подготовлен Департаментом банковского регулирования и аналитики.

Фото на обложке: Shutterstock/FOTODOM

107016, Москва, ул. Неглинная, 12

Официальный сайт Банка России: [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)

© Центральный банк Российской Федерации, 2023

## Главное

В октябре 2022 года Банк России опубликовал доклад для общественных консультаций «Программы «льготной ипотеки от застройщика» (далее – Доклад), в котором обозначил основные риски ипотечных кредитов по экстремально низким ставкам (вплоть до 0,01%). Такие низкие ставки достигаются за счет того, что в цену квартиры закладывается наценка в размере субсидии, которую застройщик выплачивает банку для компенсации недополученных процентных доходов (далее – Комиссия).

**Основные риски принимает на себя заемщик**, поскольку приобретает квартиру по завышенной стоимости, а **банки**, в свою очередь, **могут недооценивать процентные и кредитные риски. Бенефициаром при этом является застройщик**, однако лишь в краткосрочной перспективе.

**Мы планируем дестимулировать банки выдавать такие высокорискованные кредиты.** При этом мы не хотим ограничивать потенциал снижения ставок по рыночным продуктам, не увеличивающим риски для заемщика. Наша основная цель – сделать приобретение квартиры менее рискованным процессом для всех участников сделки и свести к минимуму системные риски, стремительно нарастающие на фоне непрозрачного ценообразования. Мы также хотим повысить информированность заемщиков о принимаемых ими рисках. Мы убеждены, что достичь этого, равно как и выравнять конкуренцию на рынке, позволит раскрытие банками и их партнерами на своих сайтах информации обо всех значимых параметрах сделки.

В декабре 2022 – январе 2023 года мы вынесли для оценки регуляторного воздействия (ОРВ) первоначальную концепцию регулирования, согласно которой размер дополнительного резерва определялся на базе отношения эффективной процентной ставки (ЭПС) и рыночной.

По итогам публикации Доклада и первичной ОРВ мы получили много комментариев участников рынка. Часть предложений легла в основу итоговой концепции изменений в регулирование, а другие не были в ней учтены по описанным ниже причинам.

**Теперь в качестве механизма снижения рисков мы предлагаем повышение уровня резервирования по кредитам**, полная стоимость (ПСК) которых существенно ниже рыночного уровня, что означает наличие Комиссии или иных скрытых платежей заемщика. При этом дополнительный резерв будет начисляться в размере 30 или 50%. Доработанный проект изменений был размещен на официальном сайте Банка России в феврале 2023 года для повторной ОРВ.

Из-за широкого распространения рискованных ипотечных схем, увеличения разрыва цен между первичным и вторичным рынками жилья, а также ухудшения стандартов кредитования с 01.05.2023 мы повысили макропруденциальные надбавки по высокорискованным кредитам, в первую очередь в сегменте ДДУ (финансирования по договорам долевого участия). Дополнительно мы рассматриваем возможность применения надбавок по таким кредитам в течение года после ввода дома в эксплуатацию.

Кроме того, в соавторстве с ФАС России мы выпустили для банков **рекомендации** по информированию потребителей о различиях в условиях приобретения товаров (работ, услуг) у партнеров (в том числе застройщиков) в зависимости от использования для их оплаты заемных средств, а также по проведению со своими партнерами необходимой работы по раскрытию на их сайтах соответствующей информации. Мы также занимаемся подготовкой рекомендаций для банков по работе с ипотечными кредитами, выданными в рамках «льготной ипотеки от застройщика». Дополнительно мы планируем рассмотреть вопрос введения стандартизированной схемы ипотечного кредитования, которой не будут присущи риски, свойственные «нестандартным» практикам. В случае дальнейшего распространения программ «льготной ипотеки от застройщика» мы готовы инициировать изменение законодательства, чтобы исключить недобросовестные практики, приводящие к необоснованному завышению стоимости жилья.

## Какие риски мы ограничиваем

Как отмечалось в Докладе, в наиболее уязвимом положении находится заемщик из-за того, что цена на приобретаемое жилье завышена относительно рынка. Это означает, что при желании продать квартиру ему может не хватить вырученных средств для погашения всей задолженности, даже несмотря на первоначальный взнос. Кроме того, мы уже видим, что растет показатель долговой нагрузки заемщиков.

Банки же, в свою очередь, могут недооценивать процентные и кредитные риски, предполагая, что заемщики будут погашать такие кредиты досрочно, как это наблюдается в классической рыночной ипотеке.

Также растут расходы бюджета по программам господдержки ипотеки из-за необходимости субсидировать комбинированную с ними «льготную ипотеку от застройщика» в течение более длительного срока (в том числе в периоды возможного повышения ставок). По нашим оценкам, они могут увеличиться более чем на 70%.

Бенефициарами всей схемы являются застройщики, так как низкие ставки и, как следствие, умеренный ежемесячный платеж поддерживают краткосрочный спрос на квартиры. Однако в долгосрочной перспективе застройщики и банки могут понести потери, так как данная схема способствует накоплению системных рисков.

Завышенные цены по таким сделкам в итоге формируют недостоверную динамику рынка недвижимости и являются причиной роста цен на первичном рынке. Это искажает рыночные стимулы и провоцирует принятие ошибочных решений всеми участниками рынка. Перегревание рынка в случае серьезного стресса может стать причиной значительной коррекции цен на жилье и кредитных потерь у банков, а также существенного ухудшения положения заемщиков.

## Предложения участников рынка

Мы получили много отзывов от различных участников рынка как по Докладу, так и по первоначальной концепции регулирования. Ниже приведены наши комментарии по основным из них.

### 1. Прямое ограничение минимальных процентных ставок, ПСК, сроков или размера первоначального взноса.

**Комментарий:** Отчасти мы учли предложенный механизм ограничения минимальных процентных ставок – он перекликается с нашим подходом к резервированию кредитов, выданных по нерыночным ставкам (более подробно – в разделе «Итоговая концепция резервирования»). Однако прямое ограничение ставок потребовало бы изменения законодательства, что, по сути, сохранило бы для участников рынка возможность применения схемы еще на длительный период времени.

### 2. Введение обязательного страхования ответственности заемщика перед кредитором в целях минимизации риска недостаточности стоимости предмета залога для покрытия ипотечного долга (а равно и страхования финансового риска кредитора).

**Комментарий:** Мы считаем, что в конечном счете это увеличит финансовую нагрузку на заемщика, который и без того несет наибольшие риски при кредитовании в рамках «льготной ипотеки от застройщика».

### 3. Ограничение доли Комиссии в стоимости приобретаемого объекта в рамках ипотечной сделки с утверждением единой для всех банков методики определения Комиссии.

**Комментарий:** Считаем, что данная мера напрямую не окажет значимого эффекта, поскольку заранее просчитать все потенциальные варианты выплаты Комиссии к выда-

ваемому кредиту невозможно. При этом сама Комиссия представляет собой текущую стоимость будущих недополученных доходов банка, то есть является расчетной величиной от уровня снижения ставки и ожидаемого срока возврата кредита. Соответственно, наше решение о дорезервировании ограничивает распространение нерыночных практик, когда под видом низкой ставки квартира продается по завышенной стоимости.

## Итоговая концепция резервирования

Изначально мы предполагали, что банки будут рассчитывать резервы на базе отношения ЭПС и рыночной ставки. Так как на итоговое значение ЭПС напрямую влияет Комиссия застройщика, банкам может быть выгодно завышать размер последней, что еще сильнее увеличит стоимость жилья для заемщика. Мы полагали, что повышение Комиссии станет запретительной мерой, так как увеличение цены квартиры более чем на 30% сделает сделку непривлекательной. Однако из-за низкой процентной ставки ежемесячный платеж все равно может оставаться комфортным для заемщика, и наша мера не ограничит предложение таких рискованных кредитов. Кроме того, по итогам ОРВ мы получили от банков множество комментариев о сложности применения и автоматизации расчета ЭПС, поэтому решили использовать более простую концепцию.

**Теперь мы предлагаем повысить уровень резервирования на 30 или 50 п.п. по кредитам, полная стоимость которых значительно ниже рыночного уровня.**

В качестве индикатора рыночного уровня мы принимаем:

- 1) **для ипотечных кредитов без господдержки** – значение доходности облигаций федерального займа со сроком погашения 10 лет (рыночная процентная ставка (РПС))<sup>1</sup>, которое на 01.02.2023 составляло примерно 10,4%;
- 2) **для ипотечных кредитов с господдержкой** – РПС, уменьшенная на размер возмещения по соответствующим программам;
- 3) **для ипотечных кредитов с плавающими ставками** – ключевую ставку Банка России, действовавшую на дату их выдачи.

Мы не стали использовать среднерыночное значение ПСК как один из индикаторов, поскольку оно может быть занижено из-за кредитов, выдаваемых в рамках «льготной ипотеки от застройщика» (без комбинирования с программами господдержки). В перспективе мы рассматриваем возможность исключить такие кредиты из расчета среднерыночной ПСК. Сейчас же для ограничения рисков «льготной ипотеки от застройщика» мы ориентируемся на более объективные индикаторы.

Размер дополнительного резерва будет зависеть от отклонения ПСК от величины соответствующего индикатора (1, 2 или 3), то есть от того, насколько занижена ставка относительно рыночного уровня. Величина предельного отклонения индикатора едина для всех категорий ипотечных кредитов (в том числе с господдержкой) и предусматривает два пороговых значения:

- если ПСК ниже величины индикатора более чем на **1/2 РПС**, то резерв будет начисляться в размере **50%**;
- если ПСК ниже величины индикатора более чем на **1/5 РПС**, но не более 1/2 РПС, то в размере **30%**.

<sup>1</sup> Рыночная процентная ставка (РПС) – усредненное на дневной основе за три последних календарных месяца, в которые выдан кредит или уменьшены платежи заемщика, значение доходности облигаций федерального займа со сроком до погашения 10 лет, определенное в соответствии с кривой бескупонной доходности государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа), рассчитываемой согласно приказу Министерства финансов Российской Федерации от 27.09.2016 № 167н «О порядке определения значений кривой бескупонной доходности облигаций федерального займа (со сроком погашения 10 лет), используемой при расчете базовых индикаторов при расчете параметров субсидирования процентной ставки за счет федерального бюджета по кредитам, облигационным займам и (или) договорам лизинга в зависимости от сроков кредитования, а также определения предельного уровня конечной ставки кредитования, при превышении которого субсидирование процентной ставки не осуществляется».

**ПРИМЕР РАСЧЕТА РАЗМЕРА ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО РЕЗЕРВА (%)**

Вид кредита	Индикатор на 01.02.2023	Предельная величина ПСК	Резерв
Ипотека без господдержки	10,4	8,3	30
		5,2	50
Льготная ипотека	8,4*	6,3	30
		3,2	50

\* Для ипотечного кредита, выданного на приобретение квартиры в рамках «Льготной ипотеки», индикатор на 01.02.2023 будет определяться следующим образом: РПС – (ключевая ставка Банка России + 2,5 п.п. – ставка по программе), то есть 10,4% – (7,5% + 2,5 п.п. – 8%).

Полагаем, что такой подход, во-первых, дестимулирует банки выдавать ипотечные кредиты по нерыночным ставкам и, во-вторых, поможет выравнять условия по ипотечным продуктам и, как следствие, восстановит ценовую конкуренцию.

Мы учли мнения участников рынка, поэтому эта мера будет распространяться только на кредиты, выданные после 01.01.2023. При этом сформировать повышенный резерв можно до 01.06.2023 – мы дали такую отсрочку, чтобы банки успели доработать свои ИТ-системы и бизнес-процессы, а также чтобы им не пришлось признавать большой объем резервов единовременно. Если же ипотечный кредит был одобрен до 31.12.2022 и выдан до 01.04.2023, банк сможет не применять новое регулирование.

Соответствующие изменения будут внесены в Положение Банка России от 28.06.2017 № 590-П<sup>2</sup> в I–II кварталах 2023 года.

## Следующие шаги

1. Помимо уже объявленных мер по повышению надбавок к коэффициентам риска по ипотечным кредитам на ДДУ, мы также планируем применять надбавки по таким кредитам в течение года после ввода дома в эксплуатацию, что приравнивает ипотеку на жилье, реализуемое на первичном рынке после ввода дома в эксплуатацию, к ипотеке на ДДУ. Соответствующая мера вынесена на ОРВ.
2. Мы планируем направить в банки дополнительные рекомендации по работе с ипотечными кредитами, выданными по программам «льготной ипотеки от застройщика».
3. Мы планируем рассмотреть вопрос введения стандартизированной схемы ипотечного кредитования, которой не будут присущи риски, свойственные «нестандартным» практикам.
4. Мы готовы инициировать изменение законодательства для того, чтобы исключить недобросовестные практики, приводящие к необоснованному завышению стоимости жилья, если программы «льготной ипотеки от застройщика» продолжат распространяться на рынке.

<sup>2</sup> Положение Банка России от 28.06.2017 № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».