



Банк России



ДЕКАБРЬ 2019 ГОДА

МЕРЫ БАНКА РОССИИ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ СБАЛАНСИРОВАННОГО РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Доклад для общественных консультаций

Москва
2019

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|----|
| 1. Текущая ситуация на рынке ипотеки | 2 |
| 2. Возможные системные риски на рынке ипотеки..... | 5 |
| 3. Международный опыт макропруденциальных мер на ипотечном рынке | 7 |
| 4. Меры Банка России по ограничению ипотеки с небольшим первоначальным взносом | 9 |
| 5. Долговая нагрузка по ипотечным кредитам в России | 10 |
| 6. Калибровка надбавок | 11 |
| 7. Ожидаемый эффект мер | 14 |

Материал подготовлен Департаментом финансовой стабильности.

Комментарии, ответы на поставленные в докладе вопросы, а также предложения и замечания просим направлять до 20 февраля 2020 г. включительно по электронным адресам: RumyantsevEL@cbr.ru, ChenchikYaV@cbr.ru.

При использовании материалов выпуска ссылка на Банк России обязательна.

Фото на обложке: А.А. Бок, Банк России

107016, Москва, ул. Неглинная, 12

Официальный сайт Банка России: www.cbr.ru

© Центральный банк Российской Федерации, 2019

В целях поддержания сбалансированного роста ипотечного кредитования, повышения чувствительности макропруденциальных мер к кредитному риску ипотечных заемщиков и ограничения рисков, связанных с увеличением долговой нагрузки населения, Банк России рассматривает возможность введения с 1 июля 2020 г. дифференцированных надбавок к коэффициентам риска по ипотечным кредитам в зависимости от показателя долговой нагрузки заемщика (ПДН) и отношения величины основного долга по ипотечному кредиту (займу) к справедливой стоимости предмета залога (показатель «кредит/залог»).

1. ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ИПОТЕКИ

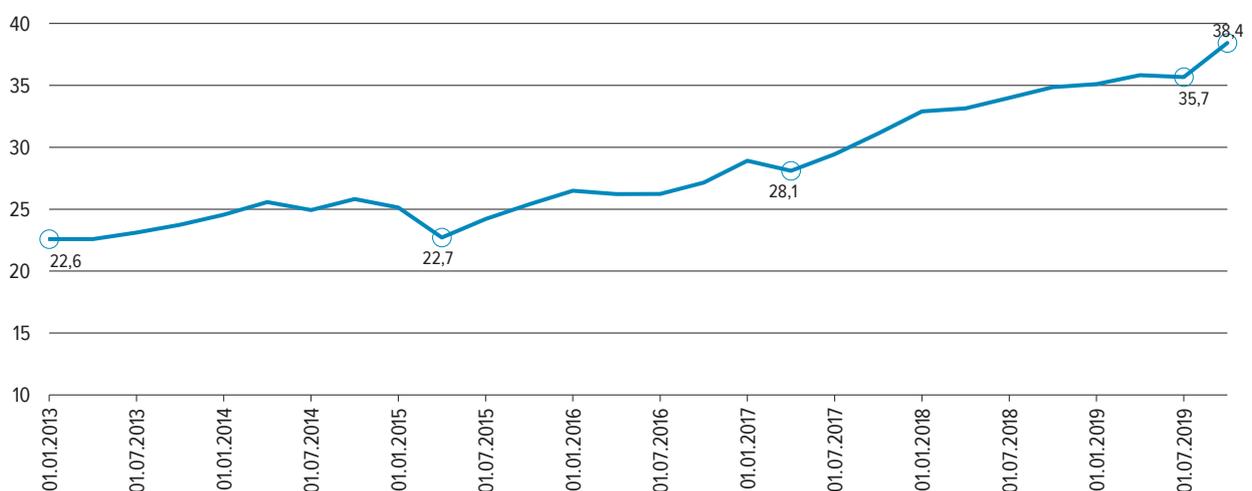
С 2013 г. в России наблюдается непрерывный рост ипотечного кредитования. За период с начала 2013 г. по 01.10.2019 объем ипотечного кредитного портфеля вырос более чем в 3,5 раза: с 2,0 до 7,3 трлн руб., доля ипотечных кредитов в совокупном портфеле кредитов физических лиц возросла с 27,8 до 42,8%. Текущие темпы роста ссудной задолженности по ипотечным кредитам остаются высокими – 20,8% в годовом выражении на 1 ноября 2019 г. (с учетом секьюритизированных кредитов в 2019 г.).

При этом в России сохраняется существенный потенциал для дальнейшего роста ипотеки. Отношение объема ипотечных кредитов к ВВП возросло с 3,3% на начало 2013 г. до 6,7% к концу II квартала 2019 г., в то время как в странах с формирующимися рынками оно находится в диапазоне 10–30% ВВП (медианное значение по расчетам МВФ составило 21% на конец 2016 г.).

В условиях снижения процентных ставок по ипотечным кредитам доступность ипотеки будет увеличиваться, а спрос на ипотечные кредиты возрастать. На это также указывает индекс доступности жилья (количество квадратных метров жилой недвижимости на первичном рынке, которые заемщик может взять в ипотеку, направляя на обслуживание долга половину среднемесячной номинальной заработной платы по России) – с 2013 г. по 1 октября 2019 г. он вырос с 22,6 до 38,4 кв. м (рис. 1). При этом за указанный период факторы доступности жилья изменились следующим образом: средневзвешенная ставка по ипотеке снизилась на 3,2 п.п., с 12,6 до 9,4%, средний срок кредитования вырос на 20%, с 15 до 18 лет, среднемесячная номинальная начисленная заработная плата повысилась на 72,5%, с 26,8 до 46,3 тыс. руб., цена 1 кв. м жилой недвижимости на первичном рынке выросла на 30,6%, с 48,2 до 62,9 тыс. руб. (рис. 2).

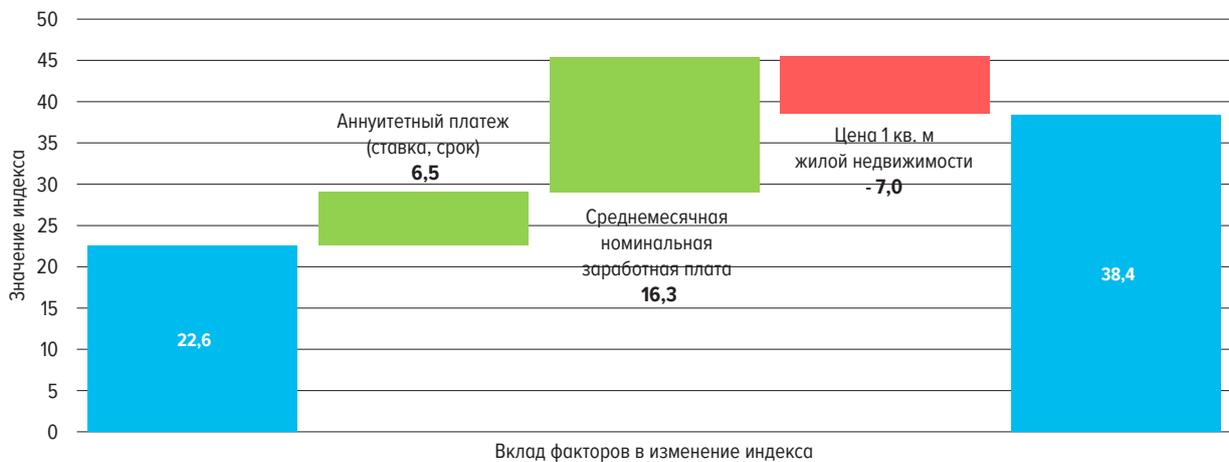
ДИНАМИКА ИНДЕКСА ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ
ЗА ПЕРИОД С 01.01.2013 ПО 01.10.2019
(КВ. М)

Рис. 1



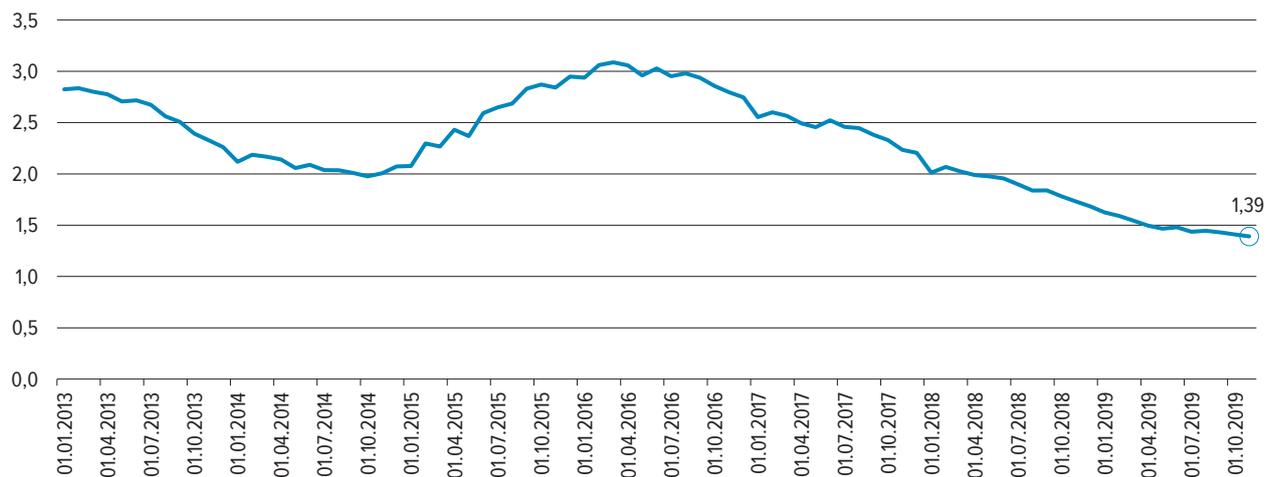
ВКЛАД РАЗЛИЧНЫХ ФАКТОРОВ В ИЗМЕНЕНИЕ ИНДЕКСА ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ
ЗА ПЕРИОД С 01.01.2013 ПО 01.10.2019
(КВ. М)

Рис. 2



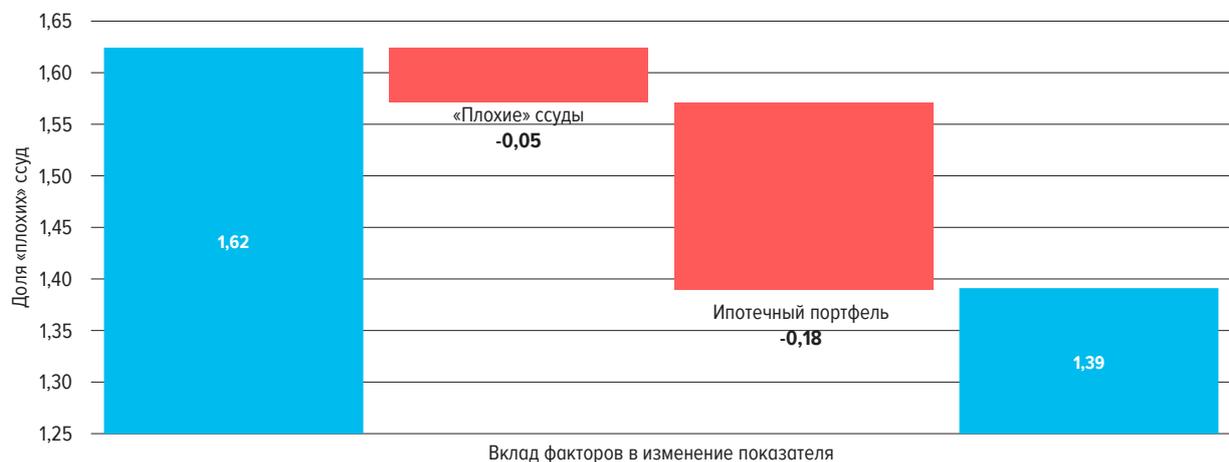
ДИНАМИКА ДОЛИ «ПЛОХИХ» ССУД В СОВОКУПНОМ ИПОТЕЧНОМ ПОРТФЕЛЕ
ЗА ПЕРИОД С 01.01.2013 ПО 01.10.2019
(%)

Рис. 3



ВКЛАД ФАКТОРОВ В ИЗМЕНЕНИЕ ДОЛИ «ПЛОХИХ» ССУД В СОВОКУПНОМ
ИПОТЕЧНОМ ПОРТФЕЛЕ ЗА ПЕРИОД С 01.01.2019 ПО 01.10.2019
(%)

Рис. 4



Росту ипотечного сегмента также будут способствовать реализация национального проекта «Жилье и городская среда» и внедрение новых механизмов финансирования долевого жилищного строительства с использованием счетов эскроу в целях снижения рисков покупателей жилья.

Высокий интерес банков к развитию ипотеки в последние годы был также обусловлен высоким качеством кредитов: уровень «плохих» кредитов с 2013 г. не превышал 3%. За период с 1 января по 1 октября 2019 г. объем просроченной задолженности на 90 и более дней снизился на 3,7%, в то время как ипотечный портфель вырос на 12,5%, что привело к сокращению доли «плохих» ссуд за этот период с 1,62 до 1,39% (рис. 3, 4).

Вопрос для обсуждения:

Какие тенденции, на ваш взгляд, будут наблюдаться на рынке ипотечного кредитования в России?

2. ВОЗМОЖНЫЕ СИСТЕМНЫЕ РИСКИ НА РЫНКЕ ИПОТЕКИ

Российский финансовый рынок ранее не сталкивался с ипотечными кризисами, доля ипотеки в активах банковского сектора была очень невелика. Тем не менее примеры многих стран говорят о том, что весьма часто финансовый кризис сопровождается реализацией рисков на ипотечном рынке. Глобальный финансовый кризис 2007–2009 гг. начался с кризиса именно на рынке субстандартной ипотеки в США.

Международный опыт свидетельствует о том, что основные уязвимости ипотечного рынка связаны с ростом долговой нагрузки заемщиков и перегревом цен на рынке жилой недвижимости. Они могут усиливать негативное влияние на ипотечный сегмент таких кризисных явлений, как снижение реальных располагаемых доходов населения, рост безработицы и снижение цен на недвижимость. Рост уязвимостей приводит к увеличению потерь банковской системы и реального сектора экономики даже при неизменной величине шоков.

Уязвимости нарастают в случае массового ослабления требований к заемщикам со стороны банков: предоставлением кредитов заемщикам с высокой долговой нагрузкой и низким первоначальным взносом (высоким соотношением «кредит/залог»).

Показатель «кредит/залог» в момент выдачи ипотечного кредита отражает способность заемщика сберегать средства. Кредиты с небольшим первоначальным взносом характеризуются повышенным уровнем риска. Кроме того, чем большую долю собственных средств заемщик вложил в покупку недвижимости, тем больше его мотивация выплачивать кредит, для того чтобы не потерять находящуюся в обеспечении недвижимость. Важно и то, что небольшое значение показателя «кредит/залог» снижает величину возможных потерь, которые может понести банк в случае дефолта заемщика и одновременного снижения цен на недвижимость.

В российской истории пока не отмечалось существенных колебаний цен на рынке жилой недвижимости, связанных с изменением тренда в кредитовании. Наибольшие снижения цен на жилую недвижимость наблюдались в 1998 г., 2009–2010 гг. (падение цен на рынке жилья составило 8,1%) и 2014–2015 гг. (2,1%)¹. Для населения недвижимость традиционно выступала в роли средства сбережения, в связи с чем колебания цен на рынке были относительно невелики. В европейских странах наблюдались периоды гораздо более значительного снижения цен: Ирландия – 54%, Испания – 37%, Италия – 20%, Великобритания – 18%². При этом необходимо отметить, что кризисы на рынке недвижимости характеризуются не только снижением цен, но и сокращением ликвидности рынка, так что европейские банки в кризис фактически оставались с неликвидными активами на балансе (в Испании и Ирландии для решения данной проблемы государством были созданы банки «плохих» активов, странам оказывалась поддержка со стороны ЕС).

С ростом ипотечного кредитования в России динамика цен на недвижимость все в большей степени будет определяться доступностью кредитов для населения. В случае реализации внешних или внутренних шоков и ухудшения условий ипотечного кредитования возникнет давление на цены со стороны спроса на недвижимость. Одновременно у банков будет большое количество залогов по просроченным кредитам, которые нужно будет реализовывать, и это станет оказывать дополнительное давление на цены со стороны предложения.

Долговая нагрузка заемщика также является важной характеристикой кредитного риска. Чем выше уровень долговой нагрузки, тем больше вероятность, что в течение длительного срока ипотечного кредита заемщик столкнется с временным снижением доходов и будет испытывать сложности с обслуживанием кредита. Закредитованные заемщики могут либо пере-

¹ Рассчитано на основе данных Росстата по индикатору «Индекс цен на рынке жилья в Российской Федерации», по всем типам квартир, первичному рынку жилья. Данные доступны с 2000 года.

² Рассчитано на основе данных BIS по индексам жилой недвижимости Residential property prices Index.

стать обслуживать кредит, что напрямую скажется на финансовом результате банков, либо существенно сократят потребление, что отразится на потребительском спросе, экономической активности и в конечном счете на банках через вторичные эффекты.

Таким образом, слабые стандарты кредитования (высокий показатель «кредит/зalog», высокая доля закредитованных заемщиков) в случае стресса приводят к масштабным потерям банковского сектора, а также к острым социальным последствиям (в случае потери заемщиками жилья). Ипотечный кризис оказывает значительное негативное влияние на строительство, отрасли, зависящие от потребительского спроса, и в результате – на экономику в целом.

Вопросы для обсуждения:

- 1. Согласны ли вы, что показатель «кредит/зalog» и уровень долговой нагрузки заемщика являются основными характеристиками риска по ипотеке?*
- 2. Что, на ваш взгляд, может потенциально стать драйвером реализации рисков на ипотечном рынке? Какие возможные шоки для ипотечного рынка, с вашей точки зрения, могут реализоваться в течение ближайших 1–2 лет? К каким последствиям они могут привести?*

3. МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ МАКРОПРУДЕНЦИАЛЬНЫХ МЕР НА ИПОТЕЧНОМ РЫНКЕ

Для купирования рисков в мировой практике, как правило, используется регулирование, базирующееся на показателях долговой нагрузки (ПДН) заемщиков и отношения задолженности по кредиту к стоимости залога (показатель «кредит/залог», LTV³). Многие страны применяют одновременно оба показателя.

Ограничение LTV

Как Банк России уже отмечал в докладе для общественных консультаций «О развитии макропруденциальной политики в области розничного кредитования»⁴, многие регуляторы для предотвращения «пузырей» на рынке ипотеки используют количественные ограничения, которые можно разделить на более жесткие (полный запрет на выдачу кредитов с определенными характеристиками риска) и более гибкие (ограничение на долю выдаваемых кредитов с определенными характеристиками риска).

Жесткие меры характерны для стран Азии, где неоднократно имели место «пузыри» на рынке недвижимости. В Гонконге показатель LTV ограничивается с 1991 г., в Сингапуре – с 1996 г., в Республике Корея – с 2002 года. В этих странах лимиты установлены на консервативном уровне (например, в Корее и Гонконге максимальный LTV для отдельных типов кредитов составляет всего 30%) и часто дифференцированы в зависимости от срока кредита, возраста заемщика, региона регистрации недвижимости и того, какая эта недвижимость для него по счету (для лиц, приобретающих второй и последующие объекты недвижимости, уровень LTV ограничен на более жестком уровне).

В Израиле с 2012 г. LTV ограничен уровнем 70%. Исключения составляет ипотека для приобретения первой недвижимости (максимальный LTV – 75%), а также инвестиционная покупка недвижимости (максимальный LTV – 50%).

В европейских странах, где исторически было разрешено кредитование с высокими значениями LTV (в том числе свыше 100%), для постепенного снижения рисков используются требования к минимальной амортизации долга (погашение основной части долга наряду с процентами). Например, в Швеции, где ограничение LTV существует с 2010 г., а с мая 2017 г. установлено на уровне 85%, действует требование об амортизации новых ипотечных кредитов в течение 10 лет. В зависимости от уровня LTV общая сумма нового кредита должна амортизироваться ежегодно на сумму, эквивалентную как минимум 1 или 2% от суммы кредита. В Норвегии максимальный коэффициент LTV также составляет 85% (и не более 60% на второе жилье в Осло), при этом ипотечные кредиты с LTV выше 60% должны амортизироваться не менее чем на 2,5% в год.

В Словакии, Чехии и Новой Зеландии ограничивается объем выдаваемых кредитов с определенным размером LTV. В Словакии при максимальном LTV на уровне 90% проводится поэтапное снижение доли вновь выданных кредитов с LTV от 80 до 90%. С III квартала 2018 г. доля выдачи таких кредитов у банка не должна превышать 35%, с 1 июля 2019 г. – 20%. В Чехии размер максимально допустимого показателя LTV с 1 апреля 2017 г. составляет 90%, при этом кредиты с LTV в размере 80–90% могут составлять не более 15% от общего объема выданных ипотечных кредитов. В Новой Зеландии максимально допустимая доля новых выдаваемых ипотечных кредитов с показателем LTV более 80% составляет 15% (до 1 января 2018 г. – 10%).

³ Для обозначения показателя «кредит/залог» распространена аббревиатура LTV (Loan to Value ratio).

⁴ См. http://cbr.ru/content/document/file/79964/consultation_paper_190910.pdf.

Ограничение ПДН

Долговая нагрузка ипотечных заемщиков в мировой практике также ограничивается с помощью более жестких или более гибких количественных ограничений. Например, запрет на кредитование ипотечных заемщиков с высоким ПДН установлен в Китае, Израиле (ограничение на уровне 50%). В Венгрии долговая нагрузка ипотечных заемщиков ограничивается в зависимости от дохода заемщика, предельно допустимое значение для наиболее обеспеченных граждан составляет 60%.

В США и Канаде нет жестких ограничений при выдаче кредитов, однако установлены высокие требования к ипотечным кредитам, которые могут быть секьюритизированы государственными ипотечными агентствами. Учитывая фактическое отсутствие рынка частной секьюритизации после кризиса 2007–2009 гг., данный механизм заставляет банки поддерживать необходимые стандарты кредитования. Для возможности продажи кредита федеральным жилищным агентствам Fannie Mae или Freddie Mac отношение ежемесячных платежей к среднемесячному доходу заемщика (PTI) должно быть не выше 43%. В Канаде для покупки у Канадской ипотечной и жилищной корпорации (Canada Mortgage and Housing Corporation, CMHC)⁵ страховки риска дефолта заемщика ипотечный кредит должен соответствовать ряду требований, в том числе соотношению средств, затрачиваемых на обслуживание кредита, и дохода заемщика (Debt Service To Income, DSTI) не может превышать 35%, а с учетом иных долговых обязательств – 42%.

Некоторые страны для ограничения долговой нагрузки используют не ПДН, а другой показатель – отношение долга к доходу заемщика (Loan To Income, LTI). Например, в Великобритании доля новых выдаваемых ипотечных кредитов с LTI более 4,5 не может превышать 15%⁶. Данный лимит контролируется как на ежеквартальной основе, так и в течение последних четырех кварталов (four-quarter rolling limit)⁷. В Ирландии LTI ограничен на уровне 3,5, однако предусмотрены допустимые отклонения (например, до 20% кредитов банка на покупку первого объекта недвижимости могут превышать установленный лимит).

Вопрос для обсуждения:

Какие меры по купированию рисков и предотвращению «пузырей» на рынке ипотеки видятся вам наиболее применимыми/действенными для России?

⁵ В отличие от американских федеральных жилищных агентств CMHC не выкупает ипотечные кредиты у банков. Ее основные функции включают страхование риска дефолта заемщика, финансирование проектов, связанных со строительством арендного жилья, и так далее.

⁶ Данное требование не применяется к кредиторам, которые в течение года выдали менее 300 кредитов или объем кредитования не превысил 100 млн фунтов стерлингов.

⁷ См. <https://www.bankofengland.co.uk/-/media/boe/files/prudential-regulation/policy-statement/2017/ps517.pdf?la=en&hash=ECD121A3B6E6BEE0D6824817099B05B6F84B0839>.

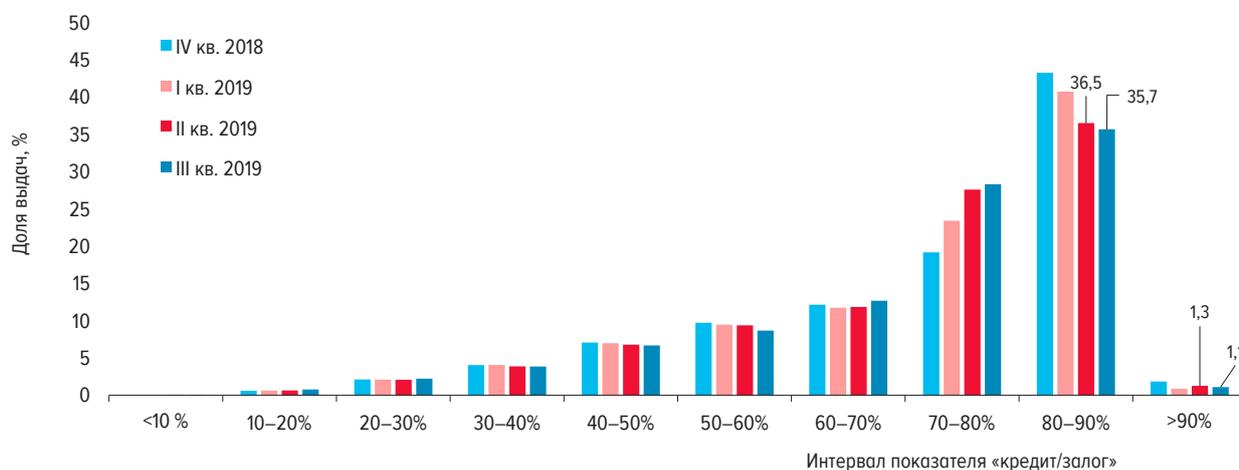
4. МЕРЫ БАНКА РОССИИ ПО ОГРАНИЧЕНИЮ ИПОТЕКИ С НЕБОЛЬШИМ ПЕРВОНАЧАЛЬНЫМ ВЗНОСОМ

Для поддержания стандартов здорового кредитования Банк России уже применяет макропруденциальные меры, которые направлены на снижение доли предоставляемых ипотечных кредитов с первоначальным взносом от 10 до 20%. Банк России не располагает полномочиями по использованию количественных ограничений, поэтому применяет надбавки к коэффициентам риска, которые воздействуют на достаточность капитала кредитной организации. Чем больше надбавка к коэффициенту риска, тем больше капитала необходимо резервировать банку на предоставление кредита и тем менее рентабельным становится такое кредитование для акционеров. Меры оказывают наибольшее влияние на банки, имеющие небольшой запас капитала. В случае если у банка есть существенный запас капитала, то он может продолжать выдавать кредиты с повышенным уровнем риска.

На фоне повышения надбавок к коэффициентам риска по кредитам с показателем «кредит/залог» в диапазоне 80–90% банки в январе 2019 г. увеличили разницу в ставках по кредитам с небольшим первоначальным взносом и прочими ипотечными кредитами. В настоящее время разница составляет до 0,7 п.п. (как на строящееся, так и на готовое жилье). Это способствовало снижению доли кредитов с первоначальным взносом от 10 до 20% в объеме предоставленных кредитов (рис. 5). Доля таких кредитов с начала года снизилась на 7,6 п.п., до 35,7% в III квартале⁸, при этом в II квартале 2019 г. динамика замедлилась (снижение в III квартале по сравнению с II кварталом составило лишь 0,8 п.п.).

ДИНАМИКА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ВЫДАЧ ИПОТЕЧНЫХ ССУД ПО УРОВНЮ ПОКАЗАТЕЛЯ «КРЕДИТ/ЗАЛОГ»

Рис. 5



Вопрос для обсуждения:

Какой уровень показателя «кредит/залог» вы считаете критическим с точки зрения системных рисков для экономики?

⁸ По данным обследования Банка России по мониторингу ссудной задолженности физических лиц. Расчет проведен по следующим банкам: ПАО Сбербанк, Банк ВТБ (ПАО), ПАО РОСБАНК, Банк ГПБ (АО), АО «Райффайзенбанк», АО ЮниКредит Банк, АО «Россельхозбанк».

5. ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ В РОССИИ

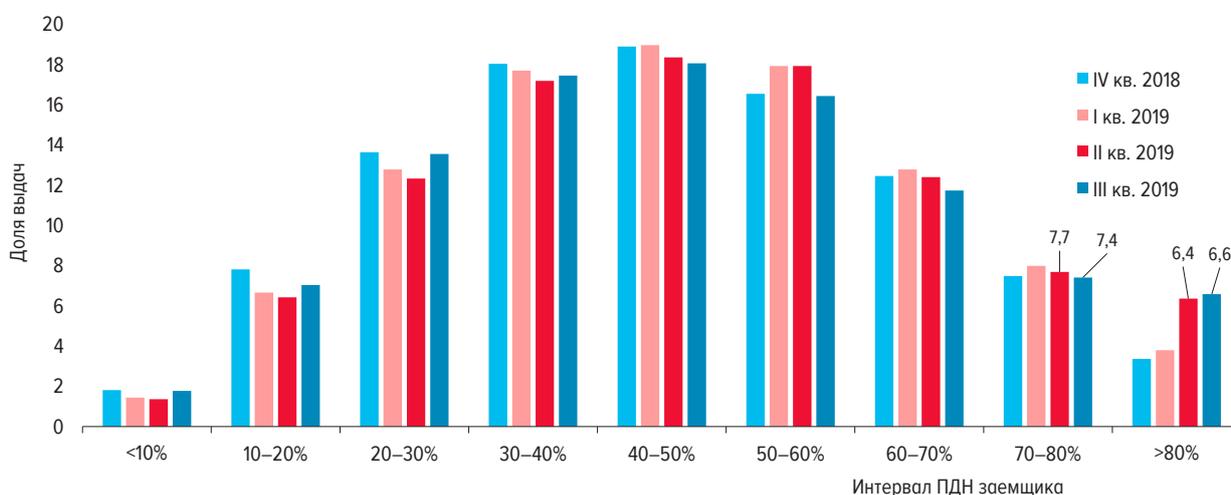
По данным, полученным Банком России от банков в ходе обследования ссудной задолженности физических лиц, на заемщиков с ПДН более 50% приходится 42% объема предоставленных в III квартале 2019 г. ипотечных кредитов против 44% в II квартале 2019 года. При этом с начала года на 3,2 п.п. увеличилась доля заемщиков с ПДН более 80% – до 6,6% в III квартале 2019 г. (рис. 6). Необходимо принять во внимание, что показатель долговой нагрузки рассчитывался банками с использованием оценки доходов заемщиков на основе методик, учитывающих неофициальные доходы. Значение ПДН, рассчитанное в соответствии с более консервативным подходом Указания Банка России от 31.08.2018 № 4892-У⁹, вступившим в силу с 1 октября 2019 г., может быть выше.

Развитие финансового рынка сопровождается трендом на увеличение доли заемщиков, у которых имеется задолженность одновременно по разным типам кредитов. Если на 1 января 2015 г. лишь 39% ипотечных заемщиков имели в дополнение к ипотечному кредиту задолженность по другим кредитам, то на 1 сентября 2019 г. их доля достигла 46%. Это повышает долговую нагрузку заемщиков и создает риски кросс-дефолтов, в том числе и для банков, предоставивших ипотечный кредит.

В связи с тем, что с 1 октября 2019 г. у кредитных организаций появилась обязанность рассчитывать показатель долговой нагрузки физического лица по всем вновь предоставленным кредитам, Банк России может применять макропруденциальные меры по ограничению долговой нагрузки ипотечных заемщиков.

ДИНАМИКА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ВЫДАЧ ИПОТЕЧНЫХ ССУД ПО УРОВНЮ ДОЛГОВОЙ НАГРУЗКИ ЗАЕМЩИКОВ (%)

Рис. 6



Вопросы для обсуждения

1. Какой уровень долговой нагрузки вы считаете безопасным для заемщика по ипотеке?
2. Какая доля кредитов с высокой долговой нагрузкой может нести системные риски для экономики?

⁹ Указание Банка России от 31.08.2018 № 4892-У «О видах активов, характеристиках видов активов, к которым устанавливаются надбавки к коэффициентам риска, и методике применения к указанным видам активов надбавок в целях расчета кредитными организациями нормативов достаточности капитала».

6. КАЛИБРОВКА НАДБАВОК

В целях калибровки надбавок к коэффициентам риска в зависимости от ПДН и показателя «кредит/залог» Банк России провел обследование портфелей пяти крупнейших банков на рынке ипотечного кредитования (общий ипотечный портфель которых составляет более 80% ссудной задолженности по ипотечным кредитам на 01.10.2019) по исторической динамике кредитного риска за период с 2010 по 2018 г. в зависимости от ряда факторов, включая ПДН и показатель «кредит/залог». Согласно результатам обследования, ПДН является значимым фактором кредитного риска заемщика в дополнение к фактору «кредит/залог», уже используемому при установлении надбавок. Предлагаемые Банком России меры по ограничению долговой нагрузки в ипотечном кредитовании опираются на результаты проведенного анализа.

Историческая динамика годовой частоты дефолтов на основе данных, полученных от банков (отношение числа ипотечных договоров, по которым в соответствующем году возникла просроченная задолженность свыше 90 дней, к общему числу ипотечных договоров без просроченных платежей свыше 90 дней на начало года), указывает на наличие цикличности в уровне потерь по рублевым ипотечным кредитам (рис. 7). В связи с этим политика по поддержанию финансовой стабильности в сегменте ипотечного кредитования должна носить контрциклический характер.

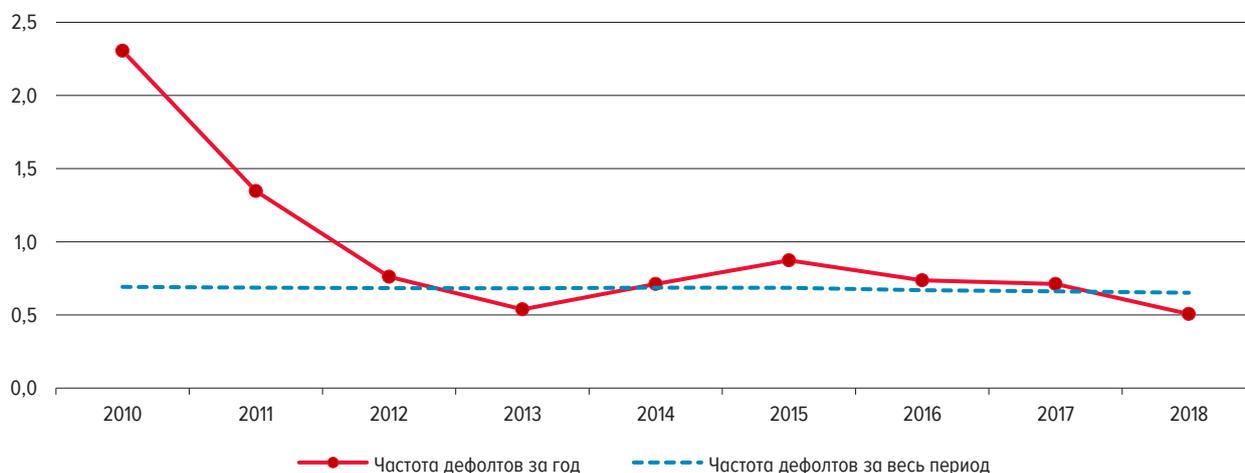
Расчет величины надбавки производился с использованием модели вероятности дефолта заемщика по ипотечному кредиту. Применение модели, а не исторической частоты дефолтов позволяет учитывать текущую структуру ипотечного кредитного портфеля банковского сектора, а не опираться на структуру, которая наблюдалась в прошлом.

Для построения модели вероятности дефолта ипотечных заемщиков использовались следующие объясняющие факторы (все факторы статистически значимы):

- ПДН заемщика на отчетную дату;
- показатель «кредит/залог» на отчетную дату;
- показатель «кредит/залог» на момент выдачи ипотечного кредита;
- факт наличия просроченной задолженности 90 дней и более в течение последних двух лет от отчетной даты;
- число месяцев, прошедших с момента выдачи ипотечного кредита до отчетной даты;
- возраст заемщика;

ДИНАМИКА ЧАСТОТЫ ДЕФОЛТОВ
(%)

Рис. 7



- семейное положение заемщика;
- количество лиц, находящихся на обеспечении со стороны заемщика;
- является ли заемщик работником банка-кредитора;
- имеет ли заемщик зарплатный счет в банке-кредиторе.

Вероятность дефолта по сегменту с заданным значением ПДН и показателем «кредит/залог» рассчитывалась как средневзвешенные по объему задолженности значения вероятностей дефолта ипотечных заемщиков со всеми возможными характеристиками кредита/заемщика, кроме значений ПДН и показателя «кредит/залог», которые оставались фиксированными.

МАТРИЦА ГОДОВОЙ ВЕРОЯТНОСТИ ДЕФОЛТОВ ЗА ДОЛГОСРОЧНЫЙ ПЕРИОД (С 2010 ПО 2018 Г.) ИПОТЕЧНЫХ ЗАЕМЩИКОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СЕГМЕНТА (ПДН; ПОКАЗАТЕЛЬ «КРЕДИТ/ЗАЛОГ»)
(%)

| Годовая вероятность дефолта | | Интервал ПДН | | | | | | | | | |
|------------------------------------|-----------|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| | | (0; 10) | [10; 20) | [20; 30) | [30; 40) | [40; 50) | [50; 60) | [60; 70) | [70; 80) | [80; 90) | [90; 100) |
| Интервал показателя «кредит/залог» | (0; 10) | 0,09 | 0,12 | 0,15 | 0,20 | 0,26 | 0,34 | 0,45 | 0,58 | 0,76 | 0,98 |
| | [10; 20) | 0,10 | 0,13 | 0,17 | 0,22 | 0,29 | 0,38 | 0,49 | 0,64 | 0,83 | 1,08 |
| | [20; 30) | 0,11 | 0,14 | 0,19 | 0,24 | 0,32 | 0,42 | 0,54 | 0,70 | 0,91 | 1,18 |
| | [30; 40) | 0,12 | 0,16 | 0,2 | 0,27 | 0,35 | 0,46 | 0,59 | 0,77 | 1,00 | 1,29 |
| | [40; 50) | 0,13 | 0,17 | 0,23 | 0,29 | 0,38 | 0,50 | 0,65 | 0,84 | 1,09 | 1,41 |
| | [50; 60) | 0,14 | 0,19 | 0,25 | 0,32 | 0,42 | 0,55 | 0,71 | 0,92 | 1,2 | 1,55 |
| | [60; 70) | 0,16 | 0,21 | 0,27 | 0,36 | 0,46 | 0,600 | 0,78 | 1,01 | 1,31 | 1,69 |
| | [70; 80) | 0,17 | 0,23 | 0,30 | 0,39 | 0,51 | 0,66 | 0,86 | 1,11 | 1,43 | 1,85 |
| | [80; 90) | 0,19 | 0,25 | 0,33 | 0,43 | 0,56 | 0,72 | 0,94 | 1,21 | 1,57 | 2,03 |
| | [90; 100) | Недостаточное количество наблюдений для статистически значимой оценки вероятности дефолтов | | | | | | | | | |

Величина надбавки по сегменту с заданным значением ПДН и показателем «кредит/залог» устанавливалась исходя из значения вероятности дефолта заемщика по ипотечному кредиту и величины потерь при дефолте с использованием формулы для расчета величины неожиданных потерь¹⁰.

Макропруденциальный подход заключается в том, что значения надбавок учитывают, помимо исторической зависимости вероятности дефолта от ряда факторов, также консервативный сценарий относительно снижения цен на жилую недвижимость и дисконта при реализации банком заложенного имущества. Значения надбавок определялись с учетом изменения этих факторов в стрессовом сценарии, тенденции к увеличению доли ипотечных заемщиков, имеющих кроме ипотечного кредита другие типы кредитов, а также роста влияния ипотечных кредитов на ценообразование на рынке жилой недвижимости.

Сохранение высоких надбавок (на уровне 100%) в сегменте кредитов с показателем «кредит/залог» в размере 80–90% обусловлено тем, что в отсутствие полномочий вводить количественные ограничения на долю рискованных кредитов Банк России вынужден сохранять жесткость регулирования по кредитам с высоким значением показателя «кредит/залог». Как было отмечено ранее, в III квартале 2019 г. сокращение доли таких выдач существенно замедлилось.

¹⁰ Зависимость между величиной неожиданных потерь по портфелю ипотечных кредитов и величинами вероятности дефолта, потерь при дефолте задается формулой Васичека, рекомендованной Базельским комитетом по банковскому надзору (БКБН) и закрепленной в Положении Банка России от 06.08.2015 № 483-П «О порядке расчета величины кредитного риска на основе внутренних рейтингов».

Предлагаемая шкала надбавок по ипотечным кредитам с 1 июля 2020 г.:

| Надбавки, п.п. | | Интервал ПДН, % | | | | | | |
|---------------------------------------|---------|-------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----|
| | | (0; 30) | [30; 40) | [40; 50) | [50; 60) | [60; 70) | [70; 80) | 80+ |
| Интервал показателя «кредит/зalog», % | (0;40) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 |
| | [40;50) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 |
| | [50;60) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 | 20 |
| | [60;70) | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 | 20 | 40 |
| | [70;80) | 0 | 0 | 0 | 10 | 20 | 40 | 60 |
| | [80;90) | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 90+ | 200 п.п. на весь срок кредита | | | | | | |

Текущие надбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам:

| Надбавки, п.п. | | Интервал ПДН, % | | | | | | |
|---------------------------------------|---------|-------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----|
| | | (0; 30) | [30; 40) | [40; 50) | [50; 60) | [60; 70) | [70; 80) | 80+ |
| Интервал показателя «кредит/зalog», % | (0;40) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | [40;50) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | [50;60) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | [60;70) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | [70;80) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | [80;90) | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 90+ | 200 п.п. на весь срок кредита | | | | | | |

В связи с внедрением новых механизмов финансирования долевого жилищного строительства с использованием счетов эскроу, риски по ипотечным кредитам, обеспеченным правами требований по договорам долевого участия (ДДУ), не превышают риски по ипотечным кредитам под залог недвижимости. В связи с этим к ипотечным кредитам, обеспеченным ДДУ, предлагается применять аналогичную матрицу надбавок, как и для ипотечных кредитов под залог недвижимости.

Вопросы для обсуждения:

1. По вашему мнению, какие еще объясняющие факторы могут быть использованы для построения модели? Должно ли что-то еще быть учтено при определении значений надбавок?

2. Какие меры Банка России, с вашей точки зрения, были бы более эффективными для достижения цели по снижению доли кредитов с ПДН заемщиков более 50% в объеме предоставленных кредитов?

7. ОЖИДАЕМЫЙ ЭФФЕКТ МЕР

Нагрузка на капитал банков при неизменной структуре их ипотечных портфелей в результате применения предложенных надбавок потенциально может возрасти в 1,4 раза. При этом установление дифференцированных надбавок к коэффициентам риска по ипотечным кредитам будет способствовать снижению стимулов для банков предоставлять кредиты заемщикам с высоким значением показателя долговой нагрузки и низким первоначальным взносом по ипотеке. Кроме того, названные меры будут вести к увеличению запаса капитала банков на покрытие убытков в случае реализации внешних или внутренних шоков, способных вызвать снижение доходов населения и цен на недвижимость, и тем самым обеспечат сбалансированность роста ипотечного портфеля с точки зрения кредитных рисков.

В настоящее время Банк России ведет работу с АО «ДОМ.РФ» в целях поддержания высоких требований к секьюритизируемым ипотечным кредитам банков¹¹ с учетом предложенных мер по ограничению доли кредитов заемщикам с высокой долговой нагрузкой и высоким соотношением «кредит/залог». Это позволит устранить возможный регулятивный арбитраж между требованиями Банка России к стандартам банковского кредитования и требованиями АО «ДОМ.РФ» к качеству секьюритизируемых кредитов.

В дальнейшем Банк России планирует производить пересмотр значений надбавок к коэффициентам риска на периодической основе с учетом информации о качестве ипотечного портфеля банковского сектора, стандартов кредитования, влияния ипотечных кредитов на цены жилой недвижимости, а также при внедрении регуляторных изменений по ипотечным кредитам в соответствии с документом Базель III «Basel III: Finalising post-crisis reforms» (December 2017) (Базель 3,5).

¹¹ Рекомендованные характеристики закладных для выпусков облигаций с ипотечным покрытием с поручительством АО «ДОМ.РФ».