

РЕКОМЕНДАЦИИ

по итогам парламентских слушаний

на тему:

«Снижение процентных ставок как фактор повышения доступности ипотечного кредитования. Правовой и финансовый аспекты»

Москва, Государственная Дума

14 мая 2019 года

Участники парламентских слушаний, обсудив возможные пути решения вопроса снижения процентных ставок по кредитам, выдаваемым физическим лицам под залог недвижимого имущества, отмечают следующее.

Президент Российской Федерации 20 февраля 2019 года в своем Послании Федеральному Собранию Российской Федерации обозначил шаги, которые необходимо предпринять в целях развития ипотечного кредитования в Российской Федерации.

В частности, Президент Российской Федерации указал на необходимость принятия дополнительных мер, направленных на снижение процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам (займам) до уровня 8 процентов годовых и менее.

Согласно паспорту национального проекта «Жилье и городская среда», утвержденному президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам, уже в 2019 году средний размер процентной ставки должен составить 8,9% годовых, а к 2024 году достигнуть показателя 7,9% годовых.

Вместе с тем всеми участниками парламентских слушаний отмечено, что вопрос снижения процентных ставок по ипотеке является лишь одной из составных частей в комплексе мер, направленных на достижение цели по обеспечению населения доступным жильем.

По данным акционерного общества «ДОМ.РФ», в 2018 году было выдано 1,47 млн. кредитов на общую сумму 3,01 трлн. рублей. Средняя ставка по ипотеке в 2018 году составила 9,56% годовых. При этом в первой половине 2018 года ставки по ипотеке снижались и достигли своего минимума в августе, но повышение ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации в сентябре и декабре 2018 года в целях недопущения резкого роста инфляции и инфляционных ожиданий способствовал повышению ставок по ипотеке до 10,5 – 11% годовых, что привело к снижению объема выдачи кредитов. В первом квартале 2019 года средняя процентная ставка по ипотеке составила 10,17% годовых. За 3 месяца 2019 года было выдано 284 тысячи ипотечных кредитов на сумму 618 миллиардов рублей. По сравнению с 1 кварталом 2018 года это на 5,1% меньше в количественном выражении (в 2018 году – 298 тысяч кредитов) и на 6,2% больше в денежном выражении (в 2018 году – 582 миллиардов рублей).

При этом следует отметить, что понижение или повышение процентной ставки даже на 1-2 процентных пункта в денежном выражении означает для заемщика соответственно снижение или увеличение ежемесячного платежа примерно на 1500-3000 тысячи рублей¹.

Размер процентной ставки по кредитам зависит от множества факторов и, в первую очередь, от стоимости привлечения средств, которые впоследствии будут направляться на кредитование, от величины затрат на обеспечение инфраструктуры, от закладываемых рисков, от ожидаемого кредиторами дохода.

По мнению Центрального банка Российской Федерации, для снижения уровня процентных ставок по ипотечным кредитам необходимо соблюсти совокупность ряда факторов, таких как обеспечение ценовой стабильности, контроль за рисками банков, их финансовая стабильность, наличие

¹ Объем взятых в кредит средств - 2,5 млн. рублей, срок кредита 15 лет:
- ставка 10% годовых – ежемесячный платеж 26 800 рублей;
- ставка 9% годовых – ежемесячный платеж 25 300 рублей;
- ставка 8% годовых – ежемесячный платеж 23 800 рублей.

соответствующего регулирования, обеспечение условий справедливой конкуренции, а также защита прав потребителей финансовых услуг.

По информации Центрального банка Российской Федерации, инфляция на сегодняшний день составляет 5,2% годовых, с 17 декабря 2018 года ключевая ставка сохраняется на уровне 7,75% годовых. При этом, по оценке Центрального банка Российской Федерации, снижению процентных ставок по ипотеке будет способствовать снижение уровня инфляции до 4% годовых и дальнейшее ее удержание не выше этого уровня.

По мнению акционерного общества «ДОМ.РФ», к настоящему моменту пик роста ставок по ипотеке пройден и есть предпосылки к постепенному снижению ставок уже во второй половине 2019 года.

Вместе с тем следует отметить, что для достижения цели по снижению процентных ставок по ипотеке помимо использования рыночных механизмов возможно прямое участие государства в субсидировании процентных ставок.

Опыт участия государства в субсидировании процентных ставок по ипотечным кредитам физических лиц начал формироваться в 2015 году и реализуется до настоящего времени. Программа по субсидированию процентных ставок в 2015 году позволила в условиях кризиса поддержать строительную отрасль за счет поддержания спроса на покупку жилья с помощью доступных ипотечных кредитов.

В настоящее время Правительством Российской Федерации реализуется программа (утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 года № 1711), согласно которой предусмотрено субсидирование процентной ставки до уровня 6 процентов годовых на весь срок кредитования при рождении у граждан второго и последующих детей начиная с 1 января 2018 года и не позднее 31 декабря 2022 года при условии, что жилье приобреталось на первичном рынке.

Кроме того, предусмотрено субсидирование процентной ставки до уровня 5 процентов годовых на весь срок кредитования при рождении у

граждан, проживающих на территории Дальневосточного федерального округа, второго и последующих детей начиная с 1 января 2019 года. В последнем случае жилье может быть приобретено как на первичном, так и на вторичном рынках.

Однако, по мнению Министерства финансов Российской Федерации, снижение ставок по ипотеке за счет систематического государственного субсидирования – это механизм, который может применяться только в отношении ограниченного круга лиц и ограниченного временного периода. Кроме того, искусственное снижение процентных ставок на постоянной основе приведет к масштабным затратам бюджета и не будет отражать реального рыночного состояния отрасли.

Таким образом, назрела необходимость рассматривать возможные меры по снижению процентных ставок по ипотеке с применением рыночных механизмов.

Эксперты отмечают, что только комплексные меры, включающие в себя как совершенствование государственного регулирования, так и совершенствование бизнес-процессов при осуществлении профессиональной деятельности, будут способствовать достижению цели по снижению процентных ставок по ипотеке.

В настоящее время одним из сегментов, который может повлиять на снижение процентных ставок по ипотеке, является проектное финансирование жилищного строительства с использованием счетов эскроу. Переход на проектное финансирование в первую очередь позволит защитить средства покупателей недвижимости, так как эти средства будут храниться на счете эскроу в банке-агенте до того момента, пока объект недвижимости не будет введен в эксплуатацию. Но при этом указанные денежные средства физических лиц, размещенные на таких счетах, будут являться долгосрочным и дешевым привлеченным ресурсом для банков-агентов. В ряде случаев средства, помещенные на счета эскроу, будут взяты в том же банке физическим лицом-покупателем недвижимости в кредит и покупатель будет

одновременно являться заемщиком и платить проценты по кредиту. Из этих же привлеченных средств банк-агент будет кредитовать застройщиков в рамках проектного финансирования и также получать прибыль в виде процентов от застройщика.

В этой связи в целях возможного снижения процентных ставок как для физических лиц, так и для застройщиков необходимо привести действующее регулирование к единому знаменателю и рассматривать подобные сделки как комплексный продукт. Это позволит снизить регуляторные издержки банков-агентов и, как следствие, процентные ставки по кредитам.

Кроме того, по оценкам застройщиков, переход на проектное финансирование повлечет за собой удорожание одного квадратного метра жилья минимум на 10%, что в дальнейшем может привести к снижению активности покупки гражданами жилья на первичном рынке. По данным Ассоциации «Общероссийская негосударственная некоммерческая организация – общероссийское отраслевое объединение работодателей «НОСТРОЙ», по итогам 2018 года доля ипотеки в долевом строительстве в общем объеме ипотечных кредитов сократилась с 32,8% до 27,8%. В этой связи в целях поддержания объемов строительства нового жилья и темпов выдачи ипотечных кредитов целесообразно рассмотреть как возможную временную меру субсидирование процентной ставки по ипотечным кредитам, выдаваемым гражданам-участникам долевого строительства.

Для обеспечения устойчивости рынка ипотечного кредитования Банком России по ипотечным кредитам, характеризующимся низким размером первоначального взноса (в размере менее 20% от стоимости залогового имущества), установлены повышенные надбавки к коэффициентам риска, которые рассчитываются банками в целях определения нормативов достаточности капитала.

Таким образом, кредиты, выдаваемые при наличии достаточного первоначального взноса, чаще всего имеют более низкую процентную ставку. Вместе с тем при среднем размере ипотечного кредита на начало

2019 года равном 2,5 миллионам рублей первоначальный взнос заемщика должен составлять 500 тысяч рублей, которые требуется накопить.

С учетом международного опыта оптимальным правовым механизмом формирования первоначального взноса может стать система жилищных сбережений, в основе которой лежат следующие принципы:

1) все банки, допущенные в систему страхования вкладов физических лиц, должны получить возможность заключать с гражданами договоры жилищных сбережений. При реализации региональной программы жилищных сбережений субъекты Российской Федерации могут устанавливать дополнительные требования к банкам – участникам программы;

2) после завершения фазы сбережения (срок сбережения, как правило, составляет 3-7 лет) банк обязан вернуть сумму вклада и проценты, а также предоставить вкладчику кредит, существенные условия которого оговариваются в момент заключения договора жилищных сбережений;

3) программа жилищных сбережений может получить поддержку государства в лице субъекта Российской Федерации. Одной из форм такой поддержки может быть социальная выплата гражданину, зачисляемая на счет жилищных сбережений из средств бюджета субъекта Российской Федерации.

Важным элементом при снижении процентной ставки является развитие института секьюритизации ипотечных кредитов. В настоящее время акционерное общество «ДОМ.РФ» активно развивает это направление, но оно не носит масштабный характер. По данным акционерного общества «ДОМ.РФ», за последнее время проведены сделки по переводу пулов ипотечных закладных в ипотечные ценные бумаги на общую сумму 300 миллиардов рублей. Для дальнейшего роста рынка необходимо расширять категории инвесторов, которые вкладываются в такого рода ценные бумаги.

Мировая практика показывает, что чаще всего секьюритизация проводится несколькими траншами, которые позволяют снять

существующие риски и привлечь более дешевые ресурсы при продаже таких ценных бумаг на рынке. Соответственно они могут стать основой для снижения процентных ставок по кредитам – чем больше таких сделок, тем выше вероятность того, что банк станет снижать процентные ставки по ипотеке.

Кроме того представляется целесообразным рассмотреть вопрос о возможности включения ипотечных ценных бумаг в ломбардный список Центрального банка Российской Федерации.

Следует отметить, что способствовать снижению процентных ставок будут и проектируемые положения рассматриваемого в настоящее время в Государственной Думе законопроекта, направленного на обеспечение возможности включать права требования, обеспеченные залогом прав требования участника долевого строительства, в ипотечное покрытие облигаций.

Центральный банк Российской Федерации неоднократно указывал, что залог прав требований по договору участия в долевом строительстве не является обеспечением с точки зрения Положения «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности», утвержденного Центральным банком Российской Федерации 28 июня 2017 года № 590-П.

По этой причине банк может устанавливать заемщику повышенную процентную ставку по ипотечному кредиту до момента оформления права собственности на объект недвижимости.

Учитывая, что в настоящее время по договорам участия в долевом строительстве денежные средства граждан защищены либо путем отчисления соответствующих взносов в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства либо за счет механизма проектного финансирования с использованием счетов эскроу, необходимо проработать вопрос о пересмотре подхода к учету обеспечения, используемого в целях

корректировки формируемого резерва, и формированию портфелей однородных ссуд заемщиков – участников долевого строительства.

Внесение соответствующих изменений в Положение «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности», утвержденное Центральным банком Российской Федерации 28 июня 2017 года № 590-П, позволит наиболее точно отразить реально принимаемый кредитором при кредитовании заемщиков – участников долевого строительства кредитный риск с учетом обеспечения, а для самих заемщиков – снизить ставку по ипотечному кредиту.

Также немаловажным фактором для снижения процентных ставок по ипотеке является создание благоприятной деловой среды как для заемщика, так и для кредитора.

Развитие электронного документооборота, использование электронных закладных позволит снизить издержки кредиторов, что в свою очередь постепенно отразится и на конечной ставке по кредитам. Но для внедрения новых технологий требуется создание соответствующих платформ и инфраструктуры во всех регионах Российской Федерации.

Для привлечения ответственных заемщиков необходимо создать механизмы их консультирования и информирования о предлагаемых продуктах, о возникающих при заключении кредитных договоров правах и обязанностях. Кроме того, к снижению нагрузки на заемщика может приводить возможность рефинансирования кредитов при снижении процентных ставок на рынке. Принимая во внимание, что в текущий момент заемщиками обслуживаются ранее взятые ипотечные кредиты по ставке 12-13% годовых, вероятность роста количества обращений заемщиков в кредитные организации о проведении рефинансирования действующих кредитов достаточно высока. Однако практика показывает, что кредиторы не готовы снижать ставки по действующим кредитам для своих заемщиков.

Учитывая, что степень обеспеченности населения жильем является важным показателем благосостояния и качества жизни граждан, а также тот факт, что возможность приобретения гражданами жилья за счет собственных и заемных денежных средств способствует развитию различных отраслей экономики, например, строительства, производства строительных конструкций, материалов, инструментов, и обеспечивает эффективное функционирование банковской системы, участники парламентских слушаний рекомендуют:

I. Правительству Российской Федерации:

1. Рассмотреть вопрос о целесообразности субсидирования процентных ставок в сегменте ипотечного кредитования участников долевого строительства на период переходного периода к проектному финансированию с использованием счетов эскроу.

2. Обеспечить необходимые инфраструктурные изменения в целях возможности применения электронных технологий при заключении и последующем сопровождении ипотечных кредитов во всех регионах Российской Федерации.

3. Разработать механизмы защиты интересов кредитных организаций, предоставивших средства заемщику – физическому лицу для оплаты договора участия в долевом строительстве, по возврату предоставленных денежных средств в случаях расторжения договора счета эскроу между заемщиком и строительной компанией.

II. Правительству Российской Федерации совместно с Центральным банком Российской Федерации:

1. Разработать законодательные предложения, направленные на стимулирование целевых накоплений граждан, планирующих получение в будущем ипотечного кредита, в целях создания правового механизма для формирования первоначального взноса.

2. Подготовить предложения по развитию рынка ипотечных ценных бумаг, направленные на повышение инвестиционной и регуляторной привлекательности ипотечных ценных бумаг, расширение категорий инвесторов.

III. Центральному банку Российской Федерации:

1. Предусмотреть за счет совершенствования регуляторных механизмов возможность снижения процентных ставок как для физических лиц, так и для застройщиков в условиях проектного финансирования с использованием счетов эскроу.

2. Рассмотреть вопрос внесения изменений в Положение «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности», утвержденное Центральным банком Российской Федерации 28 июня 2017 года № 590-П, в части учета обеспечения, используемого в целях корректировки формируемого резерва, и формирования портфелей однородных ссуд заемщиков – участников долевого строительства.

3. Предусмотреть в рамках функций по осуществлению надзора за деятельностью кредитных организаций и банковских групп и в целях защиты прав и законных интересов потребителей финансовых услуг механизмы по повышению степени информированности потенциальных заемщиков об условиях и порядке получения денежных средств под залог недвижимости, возникающих при этом правах и обязанностях.

4. Предусмотреть механизмы, способствующие проведению рефинансирования кредитными организациями своих клиентов в части соотношения размера процентной ставки по ранее взятым кредитам с текущими рыночными показателями, принимая во внимание тот факт, что ипотечные кредиты оформляются на достаточно продолжительное время.

5. Рассмотреть вопрос о возможности включения ипотечных ценных бумаг в ломбардный список Банка России.

