



АССОЦИАЦИЯ
БАНКОВ
РОССИИ

30 ЛЕТ ВМЕСТЕ

АССОЦИАЦИЯ БАНКОВ РОССИИ

**Финансирование жилищного
строительства в рамках достижения
национальных целей развития
до 2030 года**

аналитические материалы

ОКТАБРЬ 2020

Финансирование жилищного строительства в рамках достижения национальных целей развития до 2030 года

Жилищное строительство служит мощным драйвером инвестиционного и потребительского спроса. Оно имеет приоритетное социальное значение и вносит заметный вклад в развитие экономики. Общий жилищный фонд России за последние 20 лет вырос на треть, до 3,6 млрд кв. м. Более 90% жилья находится в собственности граждан, что является одним из самых высоких показателей в мире.

В нашей стране уже достигнут высокий по мировым меркам уровень обеспеченности по числу квартир на тысячу жителей, но в то же время заметным остается отставание от развитых стран по количеству квадратных метров жилья на человека. В России в среднем на человека приходится 26 кв. м жилой площади – это в 1,7 раза меньше среднеевропейского уровня.

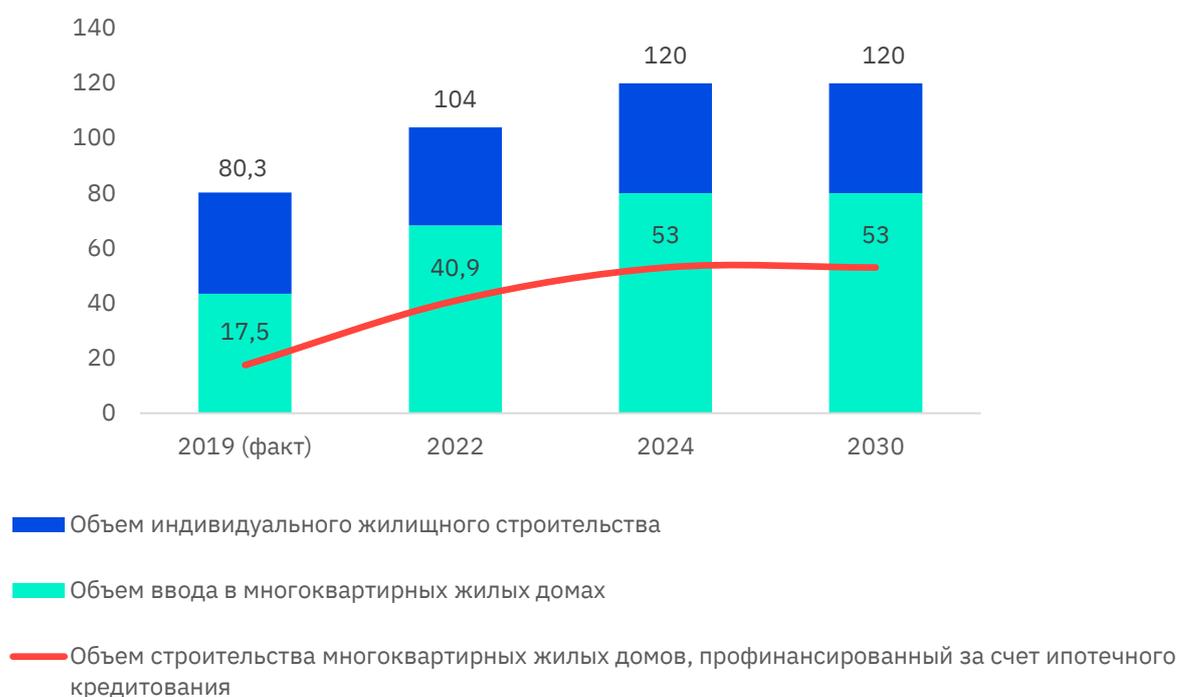
В настоящее время в России одной из первоочередных задач социально-экономического развития выступает увеличение объемов жилищного строительства и формирование рынка доступного жилья через создание условий для сбалансированного увеличения платежеспособного спроса населения на жилье, в том числе с помощью развития ипотечного жилищного кредитования.

По оценкам заместителя Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснуллина, в ближайшее десятилетие в развитие жилищного строительства в России потребуется вложить около 50 трлн руб.

1. Целевые показатели объема ввода жилья и финансирования жилищного строительства до 2030 года

В «Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года» особое значение придается наращиванию объемов жилищного строительства и улучшению комфортности жилищных условий. В разделе «Целевые показатели по ипотеке и жилищному строительству» указанного документа поставлена задача повысить обеспеченность населения жильем к 2024 г. до 28-30 кв. м на человека, а к 2030 г. превысить этот уровень. Предполагается также довести к 2030 г. до 70% долю городов с благоприятной городской средой. Необходимым условием выполнения этих показателей является увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн. кв. м в год., в том числе за счет объема ввода в многоквартирных жилых домах до 80 млн. кв. м и до 40 млн. кв. м за счет индивидуального жилищного строительства.

**Целевые показатели
Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года,
млн. кв. м в год**



Целевыми показателями Стратегии развития строительной отрасли предусмотрено, что объем выдачи ипотечных кредитов на приобретение жилья на первичном рынке (под залог прав по ДДУ) достигнет к 2030 г. 1,1 млн штук против 0,4 млн штук по итогам 2019 г., а объем выданных ипотечных кредитов вырастет более чем в 2 раза – с 2,8 трлн руб. в 2019 г. до 6,2 трлн руб. в 2030 г. При этом доля строительства многоквартирных жилых домов, профинансированного за счет ипотечного кредитования, поднимется с 17,5 до 53%.

2. Динамика ввода жилья и влияние пандемии коронавирусной инфекции на темпы прироста жилищного строительства

Строительная отрасль характеризуется длинным производственным циклом, наличием сложных хозяйственных цепочек, высоким уровнем прямых и сопряженных затрат. В силу этого ей свойственна повышенная чувствительность к изменениям как макроэкономической ситуации внутри страны, так и конъюнктуры мирового рынка.

Недостаточный уровень внутренних источников финансирования строительных компаний обуславливает высокую потребность в привлечении заемных средств. Жесткая зависимость от колебаний спроса на жилую недвижимость, изменений цен на жилье и стоимости банковских кредитов определяют проциклический характер деятельности организаций, осуществляющих жилищное строительство.

За период 1992-2020 гг. исторический максимум ввода жилья был достигнут в 2015 г., когда он превысил 85 млн кв. м. Снижение абсолютных объемов ввода жилья продолжалось до 2019 г. Но при этом следует учитывать, что в 2018 г. увеличился ввод индивидуальных домов населением, что в значительной степени было связано с постановкой на учет индивидуального жилья в преддверии ожидавшейся отмены «дачной амнистии».

Кроме того, начиная с августа 2019 г., данные о жилищном строительстве приводятся Росстатом с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, которые ранее не учитывались. Изменения связаны с тем, что в полном объеме начали действовать нормы Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

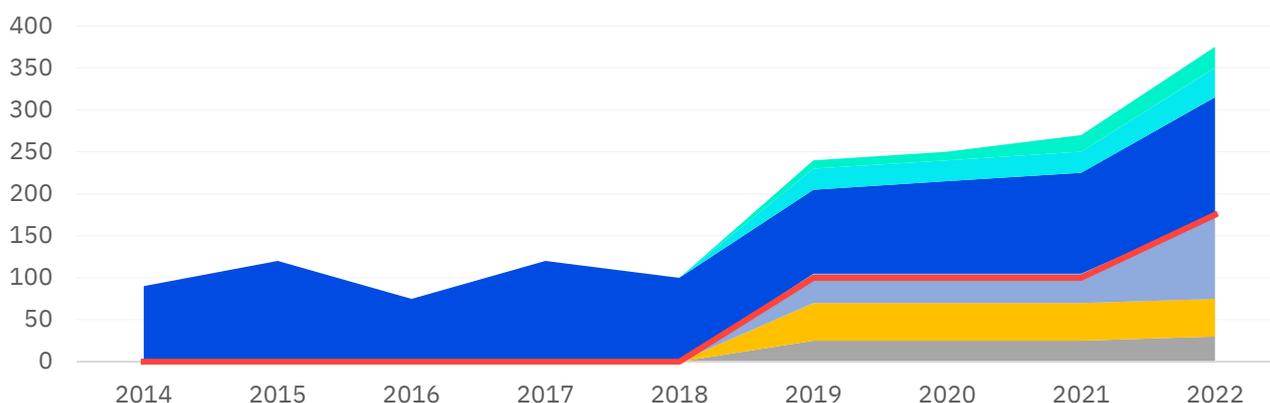


В результате, в 2019 г. практически весь прирост объемов ввода жилья был обеспечен мощностями индивидуального жилищного строительства: 4,4 из 4,6 млн кв. м, или почти 96%. Ввод многоквартирных домов, хотя и увеличился на 0,5% по сравнению с 2018 г., но так и не достиг абсолютных объемов 2017 г.: 43,4 против 46,3 млн кв. м. По факту объем ввода жилья по итогам 2019 г. оказался заметно ниже целевых показателей национального проекта «Жилье и городская среда». Совокупный объем ввода жилья должен был достичь 88 млн м², а ввод многоквартирных домов застройщиками — 54,8 млн м².

К началу 2020 г. наметились признаки улучшения ситуации в сфере жилищного строительства. С 1 июля 2019 года в России начался переход на новую схему финансирования строительства многоквартирных домов через эскроу-счета. Увеличились, начиная с 2018 г., поступления средств по каналам

бюджетного финансирования федеральных программ в рамках национального проекта «Жилье и городская среда». Заметно выросли объемы ипотечно-жилищного кредитования (ИЖК).

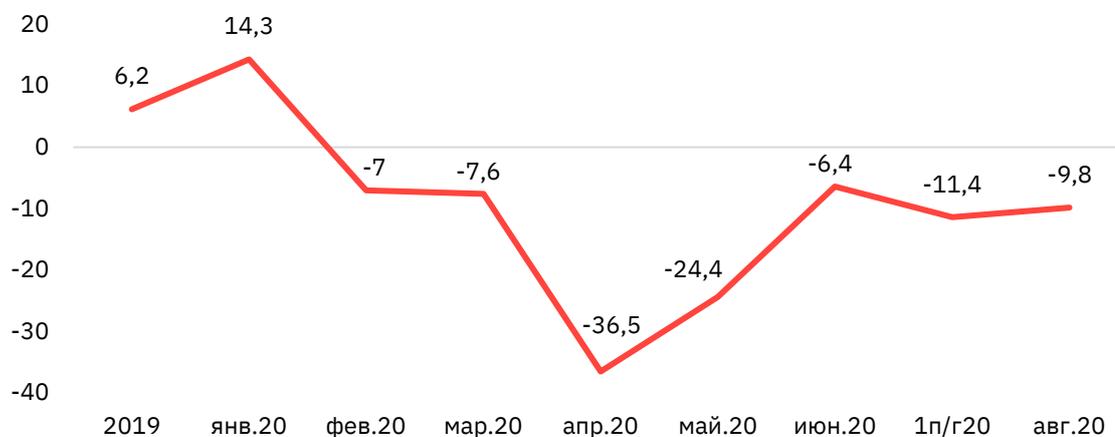
Расходы федерального бюджета на мероприятия по поддержке жилищного строительства, млрд руб.



- Субсидирование ставки по ипотеке, 6% для семей с 2 и более детьми*
- Выплата 450 тыс. руб. в счет ипотеки для семей, у которых родился третий и последующий ребенок*
- ГП "Доступное жилье" без расходов на национальный проект "Жилье и городская среда"***
- Федеральный проект "Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда"***
- Федеральный проект "Формирование комфортной городской среды"***
- Федеральный проект "Жилье"***
- Национальный проект "Жилье и городская среда"***

Пандемия новой коронавирусной инфекции прервала наметившиеся позитивные изменения в сфере жилищного строительства. Наибольшей глубины спад деловой активности в секторе жилищного строительства был отмечен в апреле-мае 2020 г. По данным Росстата за январь-апрель, каждая третья строительная компания в России была убыточной. На конец II квартала 2020 г. 22% из них были уже в предбанкротном состоянии. В мае, по данным Росстата, объем ввода жилой недвижимости упал почти на 25%. Даже в благоприятном сценарии с восстановлением экономики спад к концу года составит примерно 10%.

Темпы прироста жилищного строительства, % (месяц к месяцу текущего года)



Однако в июне-июле текущего года наметились сдвиги в позитивную сторону. Решающую роль сыграли активная государственная поддержка жилищного строительства и развитие механизма проектного финансирования, которые обеспечили сохранение в целом устойчивой ситуации в строительной отрасли. В первом полугодии 2020 г. исполнение расходов на федеральные проекты национального проекта «Жилье и городская среда» осуществлялось более интенсивно, чем в аналогичный период предыдущего года. Основным фактором восстановления спроса на ипотечные кредиты послужила широкомасштабная государственная программа субсидирования льготных процентных ставок по ипотеке (программа 6,5). За первые восемь месяцев ввод жилья в России составил 40 млн кв. м., что на 5,5% меньше, чем за аналогичный период 2019 г.

Вместе с тем, строительство индустриального жилья, на которое Правительство делает основную ставку в профильном нацпроекте, остается в сложной ситуации — согласно планам властей, на многоквартирные дома (МКД) должно приходиться в 2024 году более двух третей вводимых площадей (добиться этого планируется за счет более доступной ипотеки). Косвенные же данные о количестве полученных разрешений на строительство выглядят как предостережение от излишнего оптимизма. Если в 2014 году, по оценкам аналитиков, было выдано разрешений на строительство 76,4 млн кв. м жилья, то

в 2017 и 2018 годах речь шла уже о 34,4 млн и 48,9 млн кв. м соответственно, в 2019 году стали реже обращаться за разрешениями даже по сравнению с 2018 годом. В 2014–2018 годах мелкие строительные компании активно банкротились, и сейчас рынок де-факто консолидирован крупными девелоперами, относительно легче и быстрее получающими разрешения на строительство мегапроектов на сотни тысяч квадратных метров.

С учетом того, что строительный цикл обычно составляет два-три года, это вызывает у чиновников, ответственных за рост ввода жилья (к 2024 году объем ввода должен достигнуть 120 млн кв. м), «серьезные опасения» — Минстрой признает, что это может привести к уменьшению объемов через два-три года. В этой ситуации снижение ставок по ипотеке, конечно, поддержит рынок, но за время между получением разрешений¹ на новое строительство и появлением предложения новых квадратных метров потенциальный покупатель останется с выбором между вторичным жильем, пулом зависших в продаже на спаде цен инвестиционных квартир и ИЖС.

3. Финансовое положение строительных организаций, осуществляющих жилищное строительство

К началу перехода на проектное финансирование жилищного строительства только 64% проектов имели, по данным ДОМ.РФ, либо «достаточный», либо «высокий» уровень кредитоспособности и могли претендовать на получение банковского финансирования. Остальные реализуемые проекты имели «слабый» и «удовлетворительный» уровни. На них приходится около 40 млн кв. м из находящихся в стадии строительства 130 млн кв. м жилья.

¹ Определенный задел формирует объем ранее полученных разрешений, в т.ч. в преддверии реформы долевого строительства.

По результатам мониторинга предприятий, проведенного Банком России, в первом полугодии 2020 г. улучшились финансовые результаты и рентабельность строительных организаций. Снизилась доля просроченной задолженности в кредитах строительным компаниям. В то же время финансовое положение значительной части строительных организаций продолжает оставаться сложным. Согласно данным Банка России, по состоянию на 1 августа 2020 г. уровень просроченной задолженности по кредитам предприятиям строительной отрасли составлял 20,1%, что заметно выше по сравнению с основными отраслями экономики.

Финансовое положение застройщиков жилой недвижимости осложняется наличием груза доставшихся от прошлого проблем. В частности, вследствие распыления ограниченных финансовых ресурсов и производственных мощностей выросли объемы незавершенного строительства многоквартирных домов. Основная причина этого – изменения в законодательном регулировании строительства с долевым участием: застройщики стремились начать работы на наибольшем количестве новых объектов, чтобы получить возможность их завершения по старым правилам.

По расчетам Минстроя России, необходимо достроить по старой схеме долевого финансирования около 70 млн кв. м, или 69% всего возводимого в нашей стране жилья.

Планируемый график ввода проектов строительства, получивших в 2019 году одобрение на финансирование по старой схеме, млн кв. м



В числе пока еще нерешенных задач остается проблема обманутых дольщиков.

Сохраняет свою актуальность решение вопросов выбытия ветхого и аварийного жилищного фонда. В целом по нашей стране жилье, сданное в эксплуатацию после 1995 г., составляет примерно четверть всего жилого фонда, а 40% построено 25-50 лет тому назад. В настоящее время темпы прироста жилищного строительства в целом ряде регионов Российской Федерации практически не превышают темпы износа имеющегося жилищного фонда.

Это означает возрастание удельного веса жилья, которое нуждается в капитальном ремонте и реновации, а, следовательно, в дополнительном финансировании и наращивании потенциала строительной индустрии. По международным нормам, разработанным ООН, объем жилищного строительства должен держаться на уровне примерно 1 кв. м на душу населения. При таких объемах строительных мощностей выдерживается пропорция между удовлетворением растущих потребностей в жилье и выбытием ветхого и аварийного жилищного фонда.

Чистая маржинальность жилищного строительства по количеству регионов



Решение указанных задач, особенно на уровне регионов, осложняется не только нехваткой производственных мощностей, но также низкой маржинальностью жилищного строительства и его недостаточным финансированием. Одна из стратегических задач перехода к проектному финансированию жилищного строительства заключалась в том, чтобы найти выход из создавшегося положения. Доля собственных средств застройщиков в среднем составляет 8-10%. Бюджетные средства направляются преимущественно на финансирование строительства инфраструктуры,

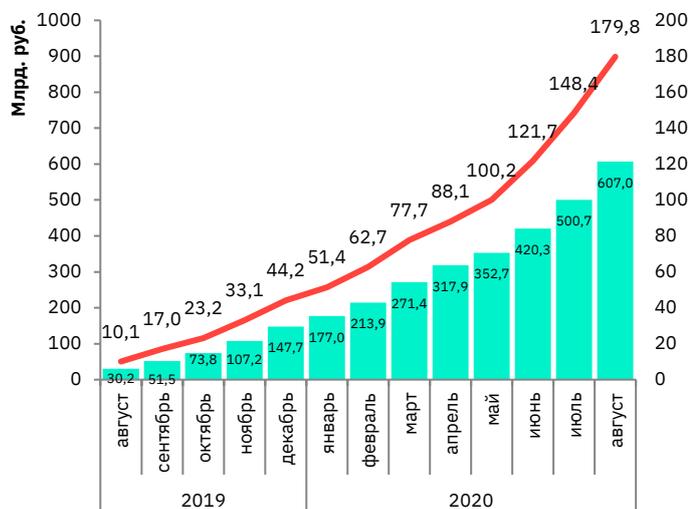
ликвидации аварийного жилья, достройки проблемных объектов. Следовательно, основным источником средств могут быть только банковские кредиты.

4. Источники финансирования жилищного строительства

С 1 июля 2019 года в России осуществляется переход на новую схему финансирования строительства многоквартирных домов через эскроу-счета. Новые проекты могут привлекать средства дольщиков только через эскроу-счета. Застройщик финансирует проект за счет собственных средств и банковских кредитов, а деньги дольщиков за проданные квартиры получает после сдачи проекта в эксплуатацию. В настоящее время в стадии строительства по стране находится немногим более 100 млн кв. м жилья, из которых примерно 30 млн кв. м уже строятся по правилам проектного финансирования с использованием счетов эскроу.

По данным Банка России, на начало сентября 2020 г. в банках открыто почти 180 тыс счетов эскроу, на которых аккумулировано более 600 млрд руб. Банки одобрили финансирование более чем на 1,8 трлн руб., а объем ссудной задолженности достиг 667 млрд руб. По данным Банка России, средняя процентная ставка на всем жизненном цикле кредитного договора составляет 4-6%. Средний срок рассмотрения заявки составляет 30-45 дней. Особенность финансирования с использованием счетов эскроу заключается в возможности минимизировать ставку по кредиту при значительном размере поступлений денежных средств участников долевого строительства на счета эскроу. В таком случае применяется специальная пониженная ставка. При значительном превышении остатков на этих счетах над суммой задолженности по проектному кредиту ставка может быть снижена до 0,01%.

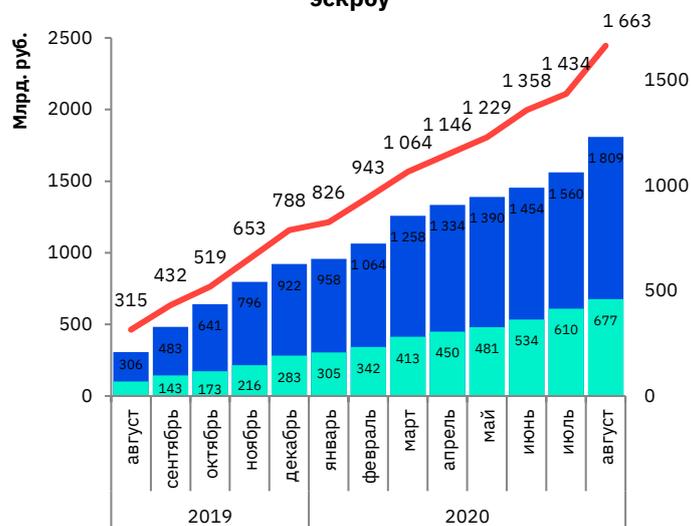
Динамика использования счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве



Остатки средств на счетах эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, млрд. руб.

Количество счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, тыс. шт.

Динамика кредитования объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу



Сумма кредитных договоров, млрд. руб. (Сумма кредитного договора (с учетом изменений), без учета размера фактической задолженности)

Сумма текущей задолженности, млрд. руб.

Количество заключенных кредитных договоров, шт.

Переход на новую модель финансирования жилищного строительства сопряжен с решением проблем, имеющих системный характер. Прежде всего, эта модель предполагает замену средств дольщиков банковским кредитованием. По мере запуска новых проектов и перехода на эскроу-счета привлеченные средства дольщиков будут замещаться банковским кредитованием. По расчетам ДОМ.РФ, для этого потребуется увеличение объемов кредитования застройщиков с 0,6 трлн руб. в 2018 г. до 6,4 трлн руб. в 2024 г. Таким образом, на горизонте 4-5 лет кредитный портфель застройщиков жилой недвижимости должен возрасти в 10 раз.

В рамках новой модели финансирования строительства жилой недвижимости обслуживание ссудной задолженности возможно только при условии растущих объемов продаж квартир на первичном рынке. При этом основным драйвером спроса призвано служить дальнейшее развитие ИЖК. По итогам 2019 г. примерно 60% квартир в новостройках и каждая вторая на вторичном рынке приобретены с помощью ИЖК. Ограничителями спроса могут

выступить повышение долговой нагрузки вследствие отставания динамики денежных доходов населения от платежей по кредиту и рост цен жилой недвижимости в случае перехода критической отметки (более 10% в годовом выражении).

Реформа отрасли жилой недвижимости отсекала девелоперов от бесплатных средств дольщиков. При этом с начала перехода на проектное финансирование объем текущего строительства в Российской Федерации снизился на 20 млн кв. м. Половина регионов Российской Федерации характеризуется нулевой и отрицательной маржинальностью жилищного строительства из-за низкого платежеспособного спроса населения. Это затрудняет застройщикам доступ к банковским деньгам. Кроме того, банковский кредит не покрывает всю сметную стоимость проекта, а собственные средства могут быть заморожены в других проектах или их может быть недостаточно при увеличении объема строительства. Для поддержания темпов строительства компании нуждаются в дополнительном капитале, получить который можно на фондовом рынке. Повышение прозрачности и надежности отрасли в ходе реформы, структурирование девелоперских групп, ее цифровизация и формирование рейтинговой истории должны помочь повысить доверие инвесторов к облигациям строителей и устранить премию за риск сектора, которую эмитенты вынуждены предлагать для успешного размещения в настоящий момент. Уже в этом году можно ожидать выхода 10–15 эмитентов-девелоперов (в основном крупных) на рынок с совокупным объемом до 30 млрд рублей.

Облигации — важный канал привлечения финансирования застройщиками в новых условиях. Теряя доступ к бесплатным средствам дольщиков, строительная отрасль не сможет получить в короткой перспективе сопоставимый объем проектного финансирования. Поэтому выход на рынок публичного долга — практически неизбежный в нынешних условиях сценарий финансирования для многих участников рынка. Для успешного выпуска облигаций застройщикам придется серьезно подготовиться.

В первую очередь потребуются структурировать строительную компанию или группу компаний. Материнской компанией строительного холдинга должна

быть необремененная строительными проектами компания, которая впоследствии будет эмитентом облигаций или поручителем за финансовую SPV. Под материнской структурой уже должны быть сосредоточены все юридические лица – застройщики.

Для выпуска облигаций девелоперам также придется существенно повысить информационную прозрачность, ввести в практику регулярное раскрытие финансовых и операционных показателей, организовать системное взаимодействие с инвесторами, биржей и рейтинговыми агентствами.

Крупнейшие игроки уже давно присутствуют на облигационном рынке, разместив бумаг более чем на 200 млрд рублей. При этом средние и мелкие компании, активность которых стала заметной в прошедшие два года, также привлекли с рынка более 10 млрд рублей. Специальная программа субсидирования расходов на организацию, рейтингование и размещение дебютного выпуска облигаций со стороны институтов поддержки может ускорить этот процесс, повлиять на повышение прозрачности и надежности отрасли, и в конечном счете поддержать темпы строительства

5. Банковское кредитование жилищного строительства и меры поддержки

С 1 июля 2019 года все новые проекты в жилищном строительстве реализовываются по схеме проектного финансирования с участием банков. При этом до внедрения механизма проектного финансирования многие застройщики вообще не имели опыта работы с банковским кредитом или не работали с крупнейшими банками, которые стали основными игроками на рынке проектного финансирования долевого строительства.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.06.2018 № 697 установлены критерии (требования) к уполномоченным банкам, имеющим право открывать счета застройщикам и счета эскроу. Одним из таких критериев

является наличие у банка кредитного рейтинга по национальной рейтинговой шкале — до недавнего времени он был не ниже уровня «А-(RU)» и (или) «ruA-», присвоенного кредитным рейтинговым агентством Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АО) и (или) АО «Рейтинговое Агентство «Эксперт РА». В середине мая 2019 года в это постановление внесены изменения и Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.05.2019 № 606 установлены новые требования к уполномоченным банкам. В соответствии с ними в перечень уполномоченных банков будут включаются банки, имеющие кредитный рейтинг по национальной рейтинговой шкале не ниже уровня «BBB-(RU)» и (или) «ruBBB-». При этом для банков с кредитным рейтингом ниже чем «А-» и до «BBB-» включительно устанавливается лимит суммы задолженности по всем договорам о предоставлении целевых кредитов застройщикам в размере не более 20% величины собственных средств (капитала) банка.

Дополнительное давление на объем рынка оказывает снижающийся спрос на квартиры. Начиная с III квартала 2019-го объем зарегистрированных ДДУ снижается по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Однако сокращение спроса не вынуждает застройщиков снижать цены на квартиры. Поддержку уровню цен оказывают снижение конкуренции на рынке, запуск льготной ипотеки по программе 6.5 в мае 2020 года, а также отсутствие у застройщиков рисков разрыва ликвидности в случае кратковременного падения спроса в проектах, реализуемых через проектное финансирование.

При переходе на проектное финансирование ключевую роль в строительной отрасли начинают играть банки. При принятии решения об открытии проектного финансирования для застройщиков одним из главных показателей, оцениваемых банками, является показатель LLCR, отражающий отношение выручки по проекту к его себестоимости. С высокой вероятностью может получить финансирование от банка проект, в котором модельный показатель LLCR превышает 15%. Однако только в 40% регионов валовая прибыль из расчета на 1 кв. м жилья превышает 10%. При этом, если в оценке учесть коммерческие расходы, которые в среднем составляют около 3% от стоимости проекта, и расходы на проектное финансирование с эффективной процентной

ставкой в размере 5%, то порядка половины регионов в стране на текущий момент будут характеризоваться околонулевой или отрицательной чистой рентабельностью жилищного строительства. Такая предпосылка гарантирует снижение объемов текущего строительства после завершения старых проектов через ДДУ. Сложнее всего приходится небольшим застройщикам из депрессивных районов, обращения которых за кредитом в банки как правило заканчиваются отказом. Причины — в небольшой сумме займа, низкой маржинальности проектов и медленных темпах продаж.

Для застройщиков с низкорентабельными проектами в небогатых регионах, которые сейчас, как правило, не могут получить проектное финансирование, Минстрой подготовил проект² программы субсидирования кредитов. Она коснется регионов с уровнем дохода населения на 25% ниже среднероссийского. Субсидироваться будут кредиты на проекты с невысоким коэффициентом покрытия долга и процентов денежными потоками, доступными для его обслуживания (LLCR ниже 15%).

Планируемая стоимость проекта должна составлять не более 500 млн руб., первый договор долевого участия должен быть зарегистрирован до конца этого года, а средства граждан — размещаться на эскроу-счетах. Банкам будет возмещаться разница между увеличенной на 7,5 процентного пункта ключевой ставкой ЦБ и ставкой по выданному кредиту — в этом году на такие компенсации Минстрой предлагает выделить из Резервного фонда 1 млрд руб.

Меры господдержки оказали значительное влияние на строительную отрасль на фоне проблем, обострившихся из-за пандемии. Развитие рынка жилищного строительства сталкивается и с рядом ограничений со стороны спроса. Так, цели, поставленные в национальном проекте, предполагают сохранение и даже ускорение темпов роста ипотечного кредитования по сравнению с 2018 годом. Их достижение приведет к росту долговой нагрузки населения и дальнейшему снижению нормы сбережений. При этом основной объем спроса, поддерживаемого ипотекой, придется на вторичный рынок жилья, а не на приобретение квартир в новостройках. Росту ипотечного сегмента также

² ID на портале проектов нормативных актов - 01/01/08-20/00106848.

будут способствовать реализации национального проекта «Жилье и городская среда» и снижения рисков покупателей жилья по ДДУ.

Порядка 75% строящегося жилья приобретается по ипотеке. Вместе с тем основным препятствием для наращивания объемов жилищного строительства является падение доходов населения, заметная часть которого не способна покупать жилье по существующим ценам: около 40% населения, по разным оценкам, не смогут взять ипотеку, несмотря на снижение ставки. Банки в январе-августе 2020 г. предоставили заемщикам ипотечные кредиты на общую сумму 2,2 трлн руб., что почти на 27,5% больше, чем за аналогичный период прошлого года. При этом количество предоставленных за январь-август 2020 г. кредитов увеличилось по сравнению с тем же периодом 2019 г. на 15,2% (902 тыс. против 783 тыс.).

С 2013 г. в России наблюдается непрерывный рост ипотечного кредитования. 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.).

Быстрый рост ипотеки без накопления рисков для финансовой стабильности, без чрезмерного роста долговой нагрузки населения возможен лишь при значительном ускорении роста доходов населения одновременно с замедлением роста неипотечного потребительского кредитования и снижении ставок по таким кредитам. По оценке Банка России, весь текущий объем потенциального спроса на покупку жилья на первичном рынке с использованием ипотеки по рыночным ставкам при достижении целевых показателей национального проекта может быть удовлетворен в течение 7–9 лет. В условиях снижения процентных ставок по ипотечным кредитам доступность ипотеки будет увеличиваться, а спрос на ипотечные кредиты возрастет. Высокий интерес банков к развитию ипотеки в последние годы был также обусловлен высоким качеством кредитов: уровень «плохих» кредитов с 2013 г. не превышал 3%.

Рост ипотеки, в том числе ипотечных жилищных кредитов по ДДУ, стал результатом адресной государственной поддержки. По мнению участников рынка, наиболее серьезное влияние оказало решение о субсидировании ставки по программе 6,5 по ипотечным кредитам на приобретение жилья на первичном рынке, что поддержало уровень продаж строящегося жилья. Это в существенной мере привело к снижению средней ипотечной ставки в новостройках до 5,93% годовых по состоянию на 01.08.2020. Программа льготной ипотеки поддержала рынок ипотечного кредитования, ее положительным моментом является отсутствие специальных критериев для участия банков. Участники рынка считают, что ее стоит продлить и на следующий год, поскольку она не только дает возможность гражданам дешевле купить жилье, но и поддерживает смежные со строительством отрасли хозяйства.

Кроме того, высокие темпы роста ипотеки, в том числе для новостроек, объясняются реализацией отложенного спроса на жилье в апреле и мае 2020 г. в связи с действием ограничений для борьбы с коронавирусом (включая закрытие МФЦ), что делало невозможным регистрацию сделок с недвижимостью.

Для экономической поддержки и корректировки административной нагрузки на застройщиков приняты меры по субсидированию процентной ставки по кредитам застройщикам, объявлен мораторий до 01.01.2021 на применение санкций к застройщикам по обязательствам, возникшим из ДДУ. Автоматически продлены на 1 год сроки ключевых документов для строительства (разрешение на строительство, квалификационный аттестат, проект планировки территории, градостроительный план земельного участка), если они наступили после 06.04.2020 и истекают до 01.01.2021.

В августе сумма возмещения банкам недополученных доходов по льготным кредитам застройщикам достигла 996,7 млн руб., за четыре месяца общий размер выплаченного возмещения составил 2,89 млрд руб. Крупнейшими из банков по объему возмещения стали Сбербанк, «ДОМ.РФ», ВТБ, МКБ, Промсвязьбанк. Всего за компенсацией к оператору с конца апреля, когда была запущена программа, обратились 22 банка. По программе льготного кредитования девелоперов банкам возмещаются недополученные доходы по льготным кредитам, выданным для

реализации проектов жилищного строительства до 1 мая 2020 года. Возмещение банкам субсидируется в том случае, если застройщик сохранил численность работников, привлеченных в целях реализации проекта жилищного строительства, которая была указана на начало мая. Всего финансовое обеспечение программы составляет 12 млрд руб. Программа реализуется до конца 2021 года и стала одной из мер поддержки строительной отрасли, принятых во время распространения коронавирусной инфекции. Субсидирование позволило крупнейшим строительным компаниям снизить издержки на привлечение финансирования и получить кредитные средства по ключевой ставке Банка России.

Меры Банка России также поддерживают проектное и ипотечное финансирование. Для сокращения нагрузки на капитал банков и стимулирования продолжать кредитование банкам предоставлено право при ухудшении положения застройщиков в связи с пандемией принимать решения о неухудшении оценки ссуд на строительство жилья, отнесенных на 01.03.2020 не ниже II категории качества (действовало до 30.09.2020). Отмена надбавок к коэффициентам риска по выданным до 01.04.2020 ипотечным кредитам позволит банкам абсорбировать убытки по кредитам на сумму свыше 100 млрд руб., исключив негативные последствия для соблюдения нормативов достаточности капитала. Возможности расширения кредитования способствует также снижение значений надбавок к коэффициентам риска по ипотечным кредитам и кредитам на финансирование по ДДУ, предоставленным с 01.04.2017. Для расширения возможности получения ипотеки для семей с детьми изменен порядок применения надбавок по кредитам с низким первоначальным взносом. Для ИЖК с низким первоначальным взносом (до 10%), погашаемых за счет материнского капитала, надбавки к коэффициентам риска теперь будут снижаться по мере погашения кредита, что расширит возможности по получению ипотеки для семей с детьми.

В апреле 2020 года был принят федеральный закон, дающий право физическим лицам, отвечающим определенным условиям, обращаться в банк за предоставлением кредитных каникул сроком на 6 месяцев. Для этого заемщик

должен подтвердить, что его доход за прошедший месяц снизился более чем на 30% по сравнению со среднемесячным доходом в 2019 году, а сумма кредита не должна превышать размер, определенный постановлением Правительства Российской Федерации.

10 апреля 2020 г. постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 435 был увеличен максимальный размер ипотечного кредита (займа), по которому заемщик вправе обратиться к кредитору с требованием о предоставлении льготного периода. Максимальный размер для всех регионов увеличен с 1,5 до 2 млн руб. Для жилых помещений, расположенных в Москве, максимальный размер кредитов (займов), выданных в целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и обязательства по которым обеспечены ипотекой, был увеличен до 4,5 млн руб.; для жилых помещений, расположенных на территориях Московской области, Санкт-Петербурга, а также Дальневосточного федерального округа, – до 3 млн руб. Повышение потолка предельного размера ипотечного кредита увеличило долю заемщиков, имеющих право обратиться за кредитными каникулами, с 49 до 75%.

В дополнение к этому Банк России выпустил информационное письмо от 22 апреля с рекомендацией всем кредиторам до 30 сентября приостановить принудительное выселение заемщика из жилья, на которое ранее решением суда было обращено взыскание, вне зависимости от того, когда суд принял такое решение. Жилищным накопительным кооперативам рекомендовано не выселять до 30 сентября граждан – членов ЖНК, если ранее ЖНК принял такое решение из-за неуплаты взносов.

Банк России также рекомендовал банкам использовать собственные программы реструктуризации в отношении заемщиков, не попадающих под кредитные каникулы, но испытывающих финансовые трудности, и предоставил банкам возможность не увеличивать резервы по заемщикам, у которых ухудшилось финансовое положение на фоне пандемии, а также по реструктурированным кредитам (и в рамках закона, и в рамках дополнительных программ банков).

Принятые органами государственной власти меры по защите малоимущих категорий заемщиков были продиктованы чрезвычайными обстоятельствами и имели важное социальное значение. Целесообразность их введения с точки зрения государства понятна. В то же время следует учитывать, что право воспользоваться кредитными каникулами сроком до 6 месяцев получило в целом около трети всех заемщиков потребительских кредитов и четверти ипотечных заемщиков. В период действия каникул банкам запрещалось начислять штрафы, пени и неустойки, требовать досрочного погашения кредита и обращать взыскание на залог.

И это поставило банки перед целым рядом сложных проблем. Во-первых, возникала опасность того, что снижение потока входящих платежей по кредитам, по которым предоставлены кредитные каникулы, отрицательно повлияет на ликвидность баланса банков. Во-вторых, следовало ожидать снижения доходов банков в связи с переносом срока платежей, а также снижением размера начисляемых процентов по потребительским кредитам. В-третьих, повышалась вероятность возникновения просроченной задолженности по тем кредитам, где заемщик не сможет подтвердить снижение дохода в течение 90 дней, но в период рассмотрения заявления не осуществлял платежи и тем самым увеличивал просроченную задолженность. Банки, несмотря на беспрецедентный объем работы, сумели оперативно наладить диалог с заемщиками, обратившимися с просьбами о предоставлении кредитных каникул и реструктуризации кредитных договоров.

Законодательство о кредитных каникулах было предусмотрено и в отношении секьюритизированных ипотечных кредитов. Ипотечное кредитование в силу длительного характера несет повышенные процентные риски. Выпуск ИЦБ позволяет решить эту проблему, что обуславливает интерес ипотечных кредиторов к секьюритизации и необходимость ее стимулирования, а также стимулирования обращения ИЦБ.

Московская биржа зарегистрировала первую на российском рынке бессрочную программу биржевых неконвертируемых облигаций с ипотечным покрытием от «ДОМ.РФ ипотечный агент». Объем программы – 7 трлн руб., и, как

ождается, ее лимит будет исчерпан в течение 10 лет. В настоящее время ипотечные облигации с поручительством ДОМ.РФ занимают 2% всего долгового рынка России, включаются в ломбардный список ЦБ и имеют выделенные лимиты для НПФ и страховых компаний. По прогнозу ДОМ.РФ, рынок ипотечных облигаций будет расти по мере роста рынка ипотеки, который стабильно увеличивается более чем на 10% ежегодно. Сегодня объем ипотеки составляет порядка 7% в ВВП и банковских балансах, а будет стремиться к 15–20%, поскольку в России наблюдается высокая потребность в жилье.

1 октября Минфин России внес в Правительство проект постановления, расширяющий возможности инвестирования в ипотечные ценные бумаги с покрытием АО «ДОМ.РФ». Проект постановления предполагает инвестирование остатков средств на едином счете федерального бюджета, средств пенсионных накоплений, временно свободных средств государственной корпорации, государственной компании и накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих в ипотечные ценные бумаги с покрытием АО «ДОМ.РФ». Постановление будет способствовать системному повышению спроса на ипотечные ценные бумаги со стороны рыночных участников, что приведет к снижению требуемых рынком доходностей и, как следствие, снижению стоимости фондирования для банков и ставок по кредитованию.

В Ломбардный список Банка России включен ряд ипотечных облигаций с необходимым кредитным качеством и соответствующих иным требованиям. Благодаря использованию инструментов тонкой настройки и операций РЕПО активизировался механизм рефинансирования в целях поддержания текущей ликвидности банковского сектора. При этом в условиях сохраняющегося профицита ликвидности пока не нашли поддержки предложения к Банку России вернуть в качестве одного из инструментов по поддержанию ликвидности, приостановленную ранее возможность заключения с российскими кредитными организациями генеральных соглашений о предоставлении кредитов без обеспечения кредитным организациям и возобновить работу специализированного механизма рефинансирования - предоставление кредитов, обеспеченных закладными, выданными в рамках программы «Военная ипотека».

На минимизацию негативных последствий ограничительных мер были направлены решения, дающее банкам возможность проводить ипотечные сделки дистанционно. Информационными письмами Банка России кредитным организациям временно было разрешено в определенных случаях открывать расчетные счета физическим лицам с условием их последующей явки для проведения идентификации. Это разрешение и накопленный опыт реализации такого подхода, по мнению банковского сообщества, открывает возможность для законодательных изменений в целях снятия данного барьера при переходе к цифровой экономике. Ускоренная доработка цифровых правительственных сервисов также является значимым шагом к дистанционному обслуживанию без физического присутствия и искоренению бумажного документооборота.

Развитие процесса удаленного обслуживания клиентов будет способствовать поддержанию социальной стабильности для физических лиц и застройщиков.

Одной из основных характеристик развития цифровых технологий является свободный доступ к разнообразным источникам информации и их использование в повседневной жизни. Как показывает практика, цифровое банковское обслуживание также стало востребовано и популярно среди населения. Сейчас банки далеко продвинулись в вопросах верификации своих клиентов, используются передовые технологии и программы, а также источники информации, доступные кредитным организациям на законных основаниях. Это повлияло положительно на процедуры оказания необходимых финансовых услуг и изменило уровень банковского сервиса в целом.

В настоящее время остро ощущается необходимость расширения функциональности Единой системы идентификации и аутентификации, а также использования альтернативных способов идентификации лиц, исключая физический контакт, но обеспечивающих их личное присутствие для целей установления личности.

В рамках реализации оперативных мер по минимизации негативного влияния на финансовый рынок пандемии Ассоциация стала инициатором продвижения инициатив банковского сообщества о возможности удаленного

обслуживания клиентов: прием на обслуживание и открытие банковских счетов клиентов с применением современных цифровых технологий.

Необходима реализация мероприятий по внедрению в финансовый сектор онлайн-технологий, предусматривающих возможность дистанционного оказания финансовыми организациями услуг, в том числе полной “цифровизация” процесса выдачи ипотеки, который предусматривает перевод в онлайн всех этапов взаимодействия на всех уровнях, начиная от взаимодействия с застройщиком, заканчивая взаимодействием с банком и регистрационными органами, т.е. всего процесса оформления сделок с недвижимостью. Реализация такого механизма безусловно будет способствовать оптимизации издержек, которые закладываются в процентную ставку по ипотеке. По оценке экспертов, основной эффект от цифровизации банки получают в рознице: доход увеличивается на 20–30%, а расходы снижаются на 40–60%. Утвержденный Правительством общенациональный план восстановления экономики в качестве одной из основных идей предполагает его реализацию через цифровизацию среды госуправления и взаимодействия с бизнесом.

Во исполнение Поручения Президента 1 октября 2020 года Председателем Правительства был утвержден³ план мероприятий по ускоренному внедрению в финансовый сектор он-лайн технологий, предусматривающий обеспечение возможности дистанционного оказания кредитными и иными финансовыми организациями услуг, в том числе услуг, связанных с заключением кредитных договоров, обеспеченных ипотекой, а также с идентификацией клиентов с использованием государственных информационных систем и информационных систем кредитных и иных финансовых организаций, подтверждением согласия граждан на получение указанными организациями информации о них из государственных баз данных. Документы, которые планируется подготовить согласно дорожной карте, необходимо заранее обсудить с банковским сообществом, как и иные аспекты электронного взаимодействия.

Существенная часть послаблений была принята на период до 30 сентября 2020 года. Банки полагают целесообразным рассмотрение продления

³ 9215п-П10 от 01.10.20

большинства из них на более длительный период. Кроме того: как показала работа в условиях пандемии: сохранение и законодательная реализация ряда «антикризисных» мер на постоянной основе могла бы послужить развитию финансового рынка. Также осталось еще достаточное количество вопросов, которые требуют внимание со стороны Банка России, с учетом отложенного влияния кризиса на состояние банковской системы и необходимости последующего плавного и предсказуемого выхода из режима послаблений.

Для реализации целевой модели финансирования долевого жилищного строительства Банком России внедрено регулирование, направленное на пересмотр подходов по формированию резервов кредитными организациями при предоставлении кредитов застройщикам с использованием счетов эскроу. Разработано, прошло публичное обсуждение и 05.02.2019 вступило в силу Указание от 26.12.2018 № 5043-У «О внесении изменений в Положение Банка России от 28 июня 2017 года № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности». Проектный подход позволяет банкам определять объемы формируемых резервов и ставку по кредитам застройщикам с учетом эффективности проекта строительства. Банки с осторожностью увеличивают кредитование отрасли, учитывая ее максимальный среди всех отраслей-заемщиков уровень проблемной задолженности. При этом рост эффективности и производительности труда в строительном секторе может снизить себестоимость строительства и улучшить финансовое состояние строительных организаций. Существенные резервы для снижения себестоимости и роста эффективности можно найти в уменьшении регуляторной нагрузки и облегчении доступа к инфраструктуре. За почти 2 года работы по новым правилам оценки кредитного риска застройщиков кредиторы наработали практику, целесообразно и своевременно начать обсуждение с Банком России на площадке Ассоциации или трехсторонней комиссии о внесении изменений в них.

В 2018 г. общий объем финансирования строительной отрасли составлял 4,7 трлн руб., из них 0,6 трлн руб. – кредитные средства банков, 3,7 трлн руб. – средства дольщиков, остальные 0,4 трлн руб. – собственные средства

застройщиков. По мере запуска новых проектов и перехода на эскроу-счета привлеченные средства дольщиков будут замещаться банковским кредитованием. На горизонте 2–3 лет объем кредитных средств, необходимых для финансирования отрасли, должен вырасти до 4,5 трлн руб., а к 2024 г. – до 6,4 трлн руб. Финансирование проектов с достаточным уровнем кредитоспособности может столкнуться с кредитными ограничениями: за шесть лет банки должны будут нарастить объем кредитования жилищного строительства более чем в 10 раз. Это сделает строительную отрасль крупнейшим банковским заемщиком, но при этом банки возьмут на себя кредитные риски отрасли, что потребует эффективного управления этими рисками со стороны банков. В связи с этим изменение Банком России порядка формирования резервов на возможные потери по кредитам застройщикам лишь частично решает проблему роста нагрузки на банковский капитал. Поэтому без существенного улучшения финансового состояния строительной отрасли, включая решение проблемы накопленной задолженности операционно эффективных компаний, вливание новых кредитных средств в отрасль может негативно сказаться на финансовой устойчивости банковской системы.

В целях развития проектного финансирования Банк России принимает меры для дальнейшего снижения регуляторной нагрузки на банки:

12.06.2020 вступили в силу изменения в Положение Банка России № 611-П в целях определения условий, при которых по неиспользованным лимитам кредитных линий, открытых заемщикам-застройщикам, использующим счета эскроу, банк вправе не формировать резерв на возможные потери, и распространения в отношении неиспользованных лимитов кредитных линий и гарантий, предоставленных в рамках проектного финансирования и кредитования заемщиков-застройщиков, использующих счета эскроу, специальных подходов к формированию резервов, предусмотренных п.п. 4.10, 4.11 Положения Банка России № 590-П;

17.09.2020 вступили в силу изменения в Инструкцию Банка России № 199-И об исключении средств на счетах эскроу из расчета нормативов мгновенной ликвидности (Н2), а также учете указанных средств при расчете норматива

текущей ликвидности (НЗ) в меньшем размере, чем ранее, а также предусматривающие возможность установления пониженных коэффициентов риска по ипотечным кредитам (коэффициенты риска в диапазоне 20 – 100%, ранее – от 35 до 100%), что будет способствовать снижению процентных ставок по ипотеке;

рассматривается возможность признания ипотечных кредитов, предоставленных под залог прав по договорам участия в долевом строительстве, обеспеченными ссудами в целях формирования банками резервов, что позволит применять к ним соответствующие пониженные ставки резервирования, на целесообразности и необходимости которого Ассоциация настаивала с момента начала реформы в долевом строительстве. Вместе с тем такой подход планируется только к ссудам под ДДУ с использованием эскроу-счетов, тогда как текущий уровень защиты дольщиков позволяет ставить вопрос о более широком применении новаций – например к ссудам заемщикам, ДДУ которых застрахованы в Фонде защиты прав дольщиков.

Кредитное качество проектного финансирования сохраняется на высоком уровне, несмотря на пандемию. Около 90% договоров с задолженностью отнесены банками к I и II категориям качества либо оценены по проектному подходу на высоком и достаточном уровне кредитоспособности. Высокая оценка кредитного качества частично может быть связана и с послаблениями Банка России в части сохранения оценки качества портфеля на уровне, зафиксированном при начале пандемии. В настоящее время ни один проект, реализуемый с использованием счетов эскроу, не попал в реестр проблемных.

Новая схема финансирования в некоторых регионах уже прошла полный цикл – от открытия счетов эскроу до перечисления накопленных средств застройщику или банку в счет погашения кредита. В 53 субъектах Российской Федерации завершено более 240 проектов: 11 банков «раскрыли» 15,8 тыс. счетов эскроу более чем на 36,1 млрд рублей. Доверие граждан к рынку первичного жилья после реформы и перехода расчетов на счета эскроу выросло до 70% с 53% (По результатам опроса ВЦИОМ (данные сайта АО «ДОМ.РФ», публикации 13.01.2020, 03.07.2020). Это подтверждается ростом количества

счетов эскроу и остатков на них: на 01.09.2020 24 банками открыто 179,6 тыс. счетов эскроу, на которых депонировано более 0,6 трлн рублей.

В рамках реформирования системы финансирования строительной отрасли банки не снимают с повестки дня вопросы, связанные с возможностью поэтапного доступа к средствам на счетах эскроу. Безусловно разрешение данного вопроса является непростым, и в свою очередь требует времени, серьезной проработки вопроса и также может быть реализовано поэтапно. Отправной точкой для такого обсуждения мог бы стать диалог всех заинтересованных сторон при обсуждении этого вопроса в случае, когда остаток средств на счетах эскроу превышает затраты на завершение строительства, а степень готовности объекта достаточно высока.

6. Ипотечное страхование

Одной из важных тем для дискуссии с Банком России для Ассоциации банков России и страхового сообщества в этом году стала инициатива создать своего рода «экосистему» на рынке ипотечного страхования. Были представлены две редакции Концепции регулирования ипотечного страхования. Концепция предполагает отказ от успешно действующих на российском рынке более двадцати лет механизмов добровольного страхования и замену их принципиально новым видом «обязательного» страхования. В соответствии с Концепцией банку-кредитору вменяется обязанность от своего имени и за свой счет страховать являющееся предметом ипотеки имущество, а также жизнь и здоровье заемщика по обеспеченному ипотекой кредиту. Банк становится единственным выгодоприобретателем по всем рискам в случае наступления страхового события. Если банк не обеспечит наличие действующего договора страхования, он несет все риски при наступлении страхового события (прощение полной суммы долга по кредиту). Поскольку банк не вправе требовать от заемщика уплаты или возмещения страховой премии, стоимость такого страхования может быть

компенсирована лишь увеличением размера процентной ставки по кредиту и/или предложением заемщику дополнительных продуктов.

В новой модели заемщик полностью исключается из переговорного процесса, банк вправе самостоятельно определить страховщика. Закупать «оптом» страховую услугу банк, скорее всего, будет либо у аффилированной (кэптивной) страховой организации, входящей в ту же финансовую группу, либо у страховщика, который обеспечит минимальный тариф. Таким образом, кардинально меняется «карта» интересов. Понятие «переговорной позиции банка» размывается. Если будет реализован первый вариант (аффилированный страховщик), то банк и страховщик, работающие на общий финансовый результат, имеют единый экономический интерес – обеспечение достаточной маржинальности бизнеса. Он достижим при минимизации страховых выплат, что, по-видимому, повлечет резкое снижение качества страхового продукта. Если будет реализован второй вариант (самое дешевое предложение), то с высокой вероятностью можно предположить появление на данном рынке недобросовестных страховых организаций, которые будут заинтересованы в получении «входящего потока» путем предложения самого низкого тарифа. Стремление регулятора снизить стоимость ипотечного кредита путем уменьшения стоимости ипотечного страхования объективно наталкивается на низкую маржинальность этого кредитного продукта для банков.

Ассоциация банков России и Всероссийский союз страховщиков внимательно изучили и всесторонне обсудили доработанную Банком России Концепцию регулирования ипотечного страхования от 22 июля 2020 г. При этом в полном согласии с регулятором Профессиональные сообщества исходили из поставленной Президентом России задачи по снижению стоимости ипотечного жилищного кредита и повышению его доступности (подпункт «а» пункта 2 перечня поручений от 02.04.2020 № Пр-612).

В отличие от первоначальной редакции документа, представленной Банком России в апреле текущего года, доработанная Концепция содержит финансово-экономическое обоснование и некоторые статистические данные, отражающие отдельные аспекты ипотечного страхования. В ней также содержатся краткие

комментарии Банка России на приведенные в совместном письме Ассоциации банков России и Всероссийского союза страховщиков от 25.05.2020 критические замечания. По мнению Профессиональных сообществ и их членов, несмотря на более тщательную проработку новая редакция Концепции не отражает всего комплекса отношений, возникающих в сфере страхования, сопутствующего ипотечному кредитованию, содержит спорные интерпретации сложившейся рыночной практики и статистических данных, что в результате может создать предпосылки для ошибок и правовой неопределенности. По нашей предварительной оценке, предложенная в Концепции модель страхования вызовет увеличение номинальной процентной ставки по ипотечным кредитам на 0,8-1,3 п.п., в зависимости от выбранной банком системы ценообразования. Это, в свою очередь, приведет к увеличению ПСК и реальной стоимости кредита для ипотечных заемщиков. Расходы заемщиков еще увеличатся из-за приобретения дополнительных полисов страхования. В свою очередь банки понесут в ходе реформы большие издержки на страховое администрирование.

Ассоциация банков России и Всероссийский союз страховщиков подготовили свой Доклад, посвященный ипотечному страхованию, и направили его в Банк России. Мы надеемся продолжить на его основе обсуждение этой темы. В работе над ним приняли участие ведущие участники страхового и финансового рынка, они провели самостоятельное исследование существующих рыночных практик и нормативных барьеров, препятствующих снижению стоимости страховых продуктов, а также выработали собственные предложения по решению задач, обозначенных в Концепции. По мнению Профессиональных сообществ, любые предложения в данной сфере важно соотносить со стратегическими целями более высокого порядка, нашедшими отражение в Основных направлениях развития финансового рынка Российской Федерации на 2019-2021 гг., как то – развитие конкуренции, повышение емкости и инвестиционного потенциала финансового рынка, защита прав и законных интересов граждан-потребителей финансовых услуг. Действующая модель обеспечивает реальную конкуренцию между страховыми компаниями, в которой участвуют все крупнейшие игроки. Тот факт, что лишь 10% от общего числа страховых компаний

предлагают ипотечное страхование, не свидетельствует о низком уровне конкуренции. В действительности на рынке ипотечного страхования активно работают около 30 компаний (на рынке ОСАГО – 43 компании, страхования жизни – 30 компаний, ОМС – 33 компании), что составляет 20% от общего числа страховых компаний и соответствует числу участников по другим массовым видам страхования.

Ассоциация банков России и Всероссийский союз страховщиков согласны с тем, что сфера ипотечного страхования нуждается в совершенствовании, что, однако, не требует изменения базовых настроек действующей модели страхования. С учетом этого профессиональные сообщества развили ту часть содержащихся в Концепции предложений, которые не затрагивают общепринятых в мировой практике принципов ипотечного страхования. Ключевым аспектом совершенствования регулирования, по мнению профессиональных сообществ, должно являться формирование механизмов, мотивирующих участников к предложению качественного и максимально надежного страхового продукта, имеющего адекватную и справедливую стоимость. Изменению могут быть подвергнуты объем страхуемых рисков, тарифные условия, качество оказания страховых услуг, полнота нормативного регулирования, состояние конкуренции и финансовой (страховой) грамотности ипотечных заемщиков.

В российской действительности возник заметный разрыв между сложившейся практикой ипотечного страхования и действующим правовым регулированием. В то время как действующее законодательство наиболее детально регулирует имущественное страхование (страхование предмета залога от рисков утраты и повреждения), страхование ответственности заемщика и страхование финансовых рисков кредитора, на практике наибольшее экономическое значение для заемщиков имеет личное страхование (страхование жизни и здоровья), а также титульное страхование. Текущее качество и полнота регулирования перечисленных видов страхования оказываются недостаточными и требуют совершенствования.

Выводы и рекомендации

Строительная отрасль является одной из наиболее важной в экономике нашей страны. Ее состояние во многом определяет развитие производственных, а главное социальных сфер страны. Строительство в России развивается довольно бурно (хоть и не без кризисов, вызванных общим спадом в экономике) даже по сравнению с советским периодом. Это не просто строительство жилых помещений, это решение огромного количества социальных задач. Это решение проблем демографии, решение проблемы освоения пустующих и неосвоенных территорий. Строительная отрасль способна давать значительные поступления в региональные и местные бюджеты, а поэтому ее развитие нуждается в постоянной поддержке со стороны государства, а также в создании благоприятных условий для функционирования.

Одним из таких условий является формирование и развитие в экономике механизмов для устойчивого и диверсифицированного финансирования отрасли. Самим участникам рынка при этом потребуется существенно повысить информационную прозрачность, ввести в практику регулярное раскрытие финансовых и операционных показателей, организовать системное взаимодействие с инвесторами, банками, биржей и рейтинговыми агентствами.

Не будем также забывать о том, что главная задача строительной отрасли социальная. Это рабочие места и строительство жилья для семей. Одной из основных возможностей приобрести жилье является ипотека.

Правительство России продлило программу льготной ипотеки по программе 6,5. Ассоциация поддерживает продление программы, которая стала эффективной антикризисной мерой и не ожидает возникновения ипотечного пузыря, надеясь на сохранение потенциала для роста этого сегмента финансового рынка до конца 2021 года.

Развитию ипотеки также будет способствовать реализация следующих мер по стимулированию рынка ипотечного кредитования:

- внедрение стандартов и выработка единого рамочного подхода к оценке ипотечных ценных бумаг,

- инфраструктурное развитие рынка ипотечных ценных бумаг,
- переход на выдачу и сопровождение ипотечных кредитов полностью в электронной форме, что позволит снизить издержки кредитных организаций и улучшит качество обслуживания клиентов,
- электронный формат взаимодействия с Росреестром.

На минимизацию негативных последствий ограничительных мер были направлены решения, дающее банкам возможность проводить ипотечные сделки дистанционно. Информационными письмами Банка России кредитным организациям временно было разрешено в определенных случаях открывать расчетные счета физическим лицам с условием их последующей явки для проведения идентификации. Это разрешение и накопленный опыт реализации такого подхода, по мнению банковского сообщества, открывает возможность для законодательных изменений в целях снятия данного барьера при переходе к цифровой экономике. Реализация Дорожной карты по ускоренному внедрению в финансовый сектор он-лайн технологий и Закон об экспериментальных правовых режимах в среднесрочном плане могут решить вопрос, при условии активного вовлечения кредитных организаций и успешного межведомственного взаимодействия. В моменте в условиях продолжающейся пандемии целесообразно вновь выпустить разрешение Банка России.

В Ломбардный список Банка России включен ряд ипотечных облигаций с необходимым кредитным качеством и соответствующих иным требованиям. По мере увеличения объемов банковского кредитования и стабилизации процентных ставок на низких уровнях появились экономические стимулы для проведения новых сделок секьюритизации. Необходима поддержка данного рынка и стандартизация формирующихся на нем рыночных практик. Соответствующие стандарты могут также применяться для квалификации сделок в качестве сделок простой, прозрачной сопоставимой секьюритизации.

В условиях сохраняющегося профицита ликвидности пока не нашли поддержки предложения к Банку России возобновить работу специализированного механизма рефинансирования - предоставление кредитов, обеспеченных закладными, выданными в рамках программы «Военная ипотека».

Ассоциация продолжит прилагать усилия к совершенствованию регулирования сберегательных операций банков и внедрению системы целевых жилищных сбережений. В условиях доступной ипотеки и низких ставок по депозитам вопрос накопления средств на первоначальный взнос обострился и будет оставаться актуальным. Соответствующий законопроект подготовлен Ассоциацией, концептуально поддержан Банком России и внесен⁴ в Государственную Думу.

Облигации — важный канал привлечения финансирования застройщиками в новых условиях. Программа субсидирования расходов на организацию, рейтингование и размещение дебютного выпуска облигаций со стороны институтов поддержки может ускорить этот процесс, повлиять на повышение прозрачности и надежности отрасли, а в конечном счете поддержать темпы строительства.

При переходе на проектное финансирование ключевую роль в строительной отрасли начинают играть банки. Для повышения эффективности и снижения правовых рисков необходимо продолжить стандартизацию основной документации, используемой в сделках проектного финансирования строительства жилья. Благодаря стандартизации кредитного портфеля будет создан еще один вид активов, пригодных для проведения сделок секьюритизации на российском рынке.

Сложнее всего приходится небольшим региональным застройщикам. Для застройщиков с низкорентабельными проектами в небогатых регионах, необходима программа субсидирования кредитов или поручительства институтов развития по их обязательствам перед банками.

Меры Банка России также поддерживают проектное и ипотечное финансирование. Для сокращения нагрузки на капитал банков и стимулирования продолжать кредитование банкам предоставлено право при ухудшении положения застройщиков в связи с пандемией принимать решения о неухудшении оценки ссуд на строительство жилья. Банки предлагают продолжить обсуждение вопроса выхода из послаблений с учетом отложенного влияния кризиса на

⁴ Законопроект № 990997-7

состояние банковской системы и необходимости последующего плавного и предсказуемого выхода из режима послаблений.

В целях развития проектного финансирования Банк России важно ускорить реализацию в нормативных документах возможности признания ипотечных кредитов, предоставленных под залог прав по договорам участия в долевом строительстве, обеспеченными ссудами в целях формирования банками резервов, что позволит применять к ним соответствующие пониженные ставки резервирования.

Профессиональные сообщества предлагают сконцентрировать внимание на совершенствовании отдельных элементов действующей модели ипотечного страхования, в том числе:

- Стандартизации страховых продуктов, сопутствующих ипотечному кредитованию;
- Совершенствовании условий имущественного и личного страхования;
- Наполнении этих страховых продуктов реальной ценностью для заемщика;
- Отказе от обложения НДС агентских вознаграждений банков при продаже страховых полисов при ипотечном кредитовании;
- Повышении гибкости банковских тарифов при ипотечном кредитовании;
- Ежеквартальном мониторинге рынка ипотечного страхования со стороны регулятора;
- Усилении конкуренции со стороны страховых организаций и создании условий для расширения числа страховщиков, предлагающих ипотечные страховые продукты;
- Разработке и реализации программ повышения финансовой (страховой) грамотности граждан, стимулирующих их к активному выбору выгодных страховых и ипотечных продуктов.

Осуществление предложенных Профессиональными сообществами конкретных мер, направленных на совершенствование действующей модели



ипотечного страхования и страховых продуктов, повышение качества и полноты правового регулирования, гарантированно позволит снизить стоимость ипотечного страхования на 0,2-0,3 процентных пункта за счет повышения эффективности действующей модели ипотечного страхования и снижения расходов кредитных и страховых организаций.

Ассоциация банков России
119180, Москва, ул. Большая Якиманка, д.23
+7-495-785-2990
asros@asros.ru