Банк России

МАКРОПРУДЕНЦИАЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИПОТЕКИ

Заместитель директора Департамента финансовой стабильности

Румянцев Евгений

2025 г.

С 1 апреля т.г. по крупным кредитам компаниям с повышенной долговой нагрузкой применяется макропруденциальная надбавка 20%.

По нашей оценке надбавка к корпоративным кредитам может затронуть только 10 планируемых к реализации жилищных проектов.

Надбавки в размере 20% будут применяться при одновременном соблюдении трех условий:

1. Размер совокупной задолженности заемщика и связанных с ним лиц перед банком превышает 50 млрд рублей и 2% от капитала банка.
2. Отношение консолидированного долга заемщика к капиталу банковского сектора превышает 2% (если есть консолидированная финансовая отчетность по МСФО) или объем требований заемщика на соло-основе перед банком составляет более 50 млрд рублей и не менее 2% от капитала банка (при отсутствии консолидированной финансовой отчетности по МСФО).
3. Компания имеет повышенную долговую нагрузку, т.е. коэффициент покрытия процентов операционной прибылью с учетом амортизации составляет менее 3.

В отношении жилищного строительства регулирование будет распространяться на прирост долга по новым проектам, у которых на 01.04.2025 отсутствуют денежные средства на счетах эскроу.

С учетом ослабления дисбалансов на рынке жилья с 1 марта снижены надбавки по ипотеке.

Снижение затронет 60% от всех выдач ипотеки на строящееся жильё.

Строящееся жильё

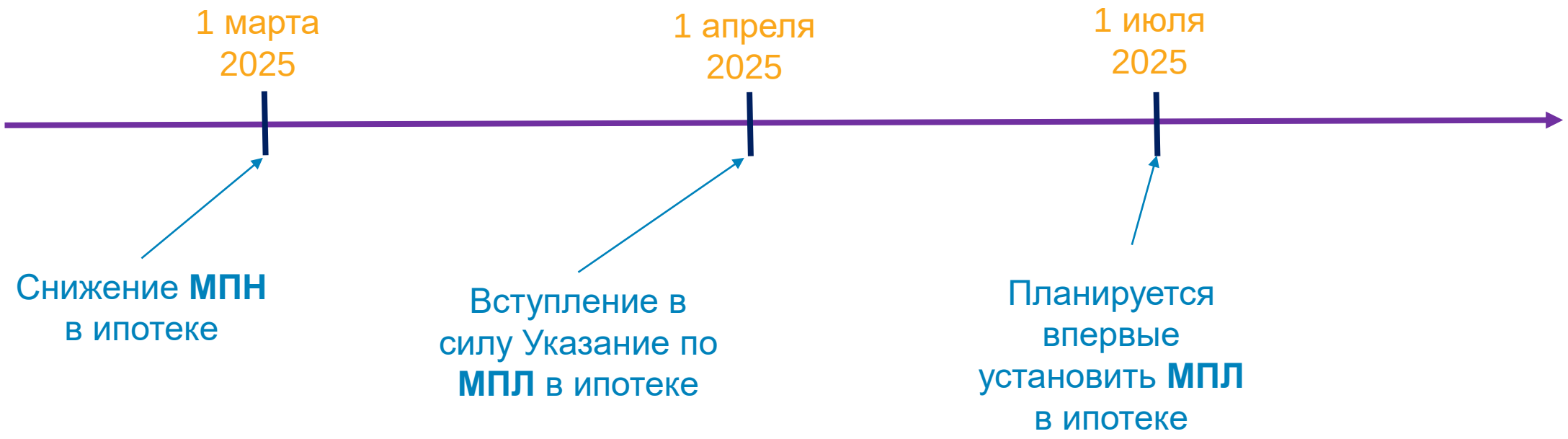
Надбавки **до** 1 марта

п.п.		ПДН						
		(0;30]	(30;40]	(40;50]	(50;60]	(60;70]	(70;80]	80+
LTV	[0;50]	0					50	500
	(50;70]						100	600
	(70;80]	50	50	50	100	150	200	700
	(80;85]	100	100	100	150	200	300	800
	(85;90]	250	250	250	300	400	500	900
	90+	900	900	900	900	900	900	900

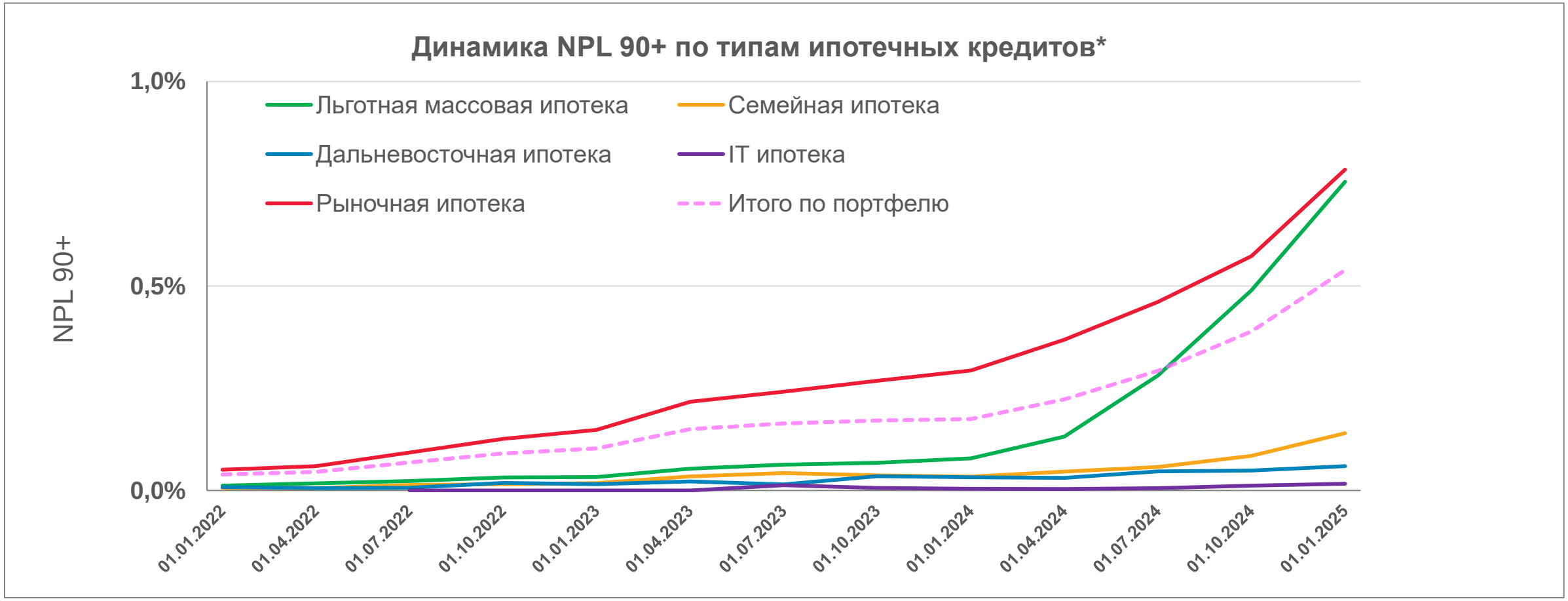
Надбавки **после** 1 марта

п.п.		ПДН						
		(0;30]	(30;40]	(40;50]	(50;60]	(60;70]	(70;80]	80+
LTV	[0;50]	0					50	500
	(50;70]						100	600
	(70;80]				25	50	200	700
	(80;85]	100	100	100	150	200	300	800
	(85;90]	250	250	250	300	400	500	900
	90+	900	900	900	900	900	900	900

Вопрос о дальнейшем снижении макропруденциальных надбавок (**МПН**) в ипотеке будет рассмотрен после установления макропруденциальных лимитов (**МПЛ**) на III кв. 2025 года



В 2024 году основной рост просроченной задолженности в ипотеке пришелся на рыночную и массовую льготную ипотеку.



*Ипотечный портфель содержит данные по кредитам, выданным с 2020 года по 3 квартал 2024 года.

Подходы к установлению МПЛ в ипотеке

МПЛ в отношении ипотечных кредитов будет действовать с 1 июля.

В отношении кредитных организаций классификация кредитов и их характеристик применяется в соответствии с таблицей.

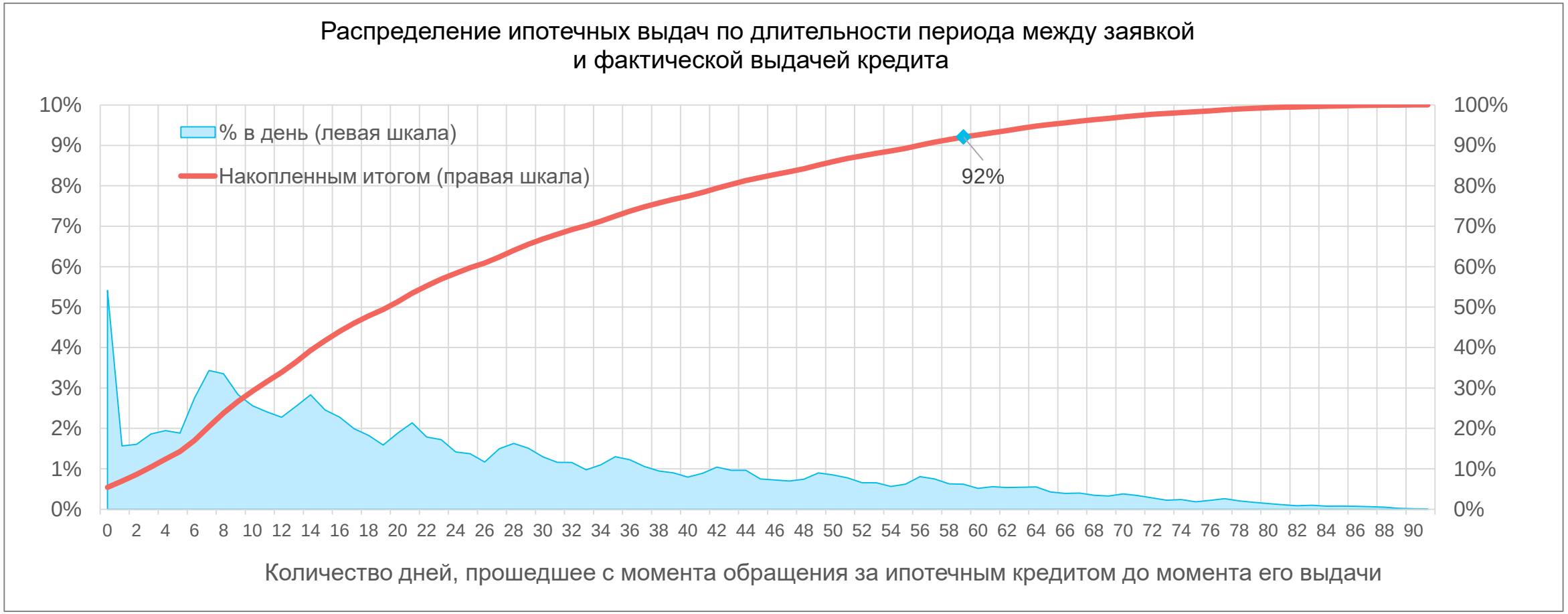
Такой подход уже используется при установлении МПН*.

В отношении микрофинансовых организаций вводится один общий МПЛ для всех ипотечных кредитов, перешедших к МФО, в зависимости от значения ПДН**.

Вид ипотечного кредита		Характеристика вида кредита
С 01.07.2025		
1	Кредиты на финансирование по договору участия в долевом строительстве	• ПДН • срок возврата кредита • размер первоначального взноса за счет собственных средств заемщика (в том числе за счет средств финансовой помощи)
2	Кредиты на приобретение жилого помещения или апартаментов, обеспеченные залогом приобретаемого помещения, а также иного имущества (при наличии)	• ПДН • срок возврата кредита • LTV ***

* *макропруденциальные надбавки*
** *показатель долговой нагрузки заемщика*
*** *соотношение величины основного долга и справедливой стоимости предмета залога рассчитывается на дату предоставления кредита в соответствии с главой 2 Указания № 6960-У*

Более 90% ипотечных кредитов выдается в течение двух месяцев с момента получения заявки на кредит*, поэтому установление МПЛ за 2 месяца достаточно



*Данные БКИ: заявки на ипотечные кредиты в июле 2024 г.