

Об основных условиях ипотечного кредита с переменной процентной ставкой

Оглавление

1. Кредиты с изменяющимися процентными ставками: законодательное регулирование.....	2
2. Основные условия ипотечного кредита с переменной процентной ставкой.....	4
3. Фондирование и секьюритизация ипотечных портфелей.....	9
4. Торговля процентным риском.....	9
5. Предложения по изменению законодательства.....	10

В опубликованном в марте текущего года докладе «О регулировании рисков, связанных с возможным распространением плавающих процентных ставок в ипотечном кредитовании» (далее – Доклад) Банк России вынес на обсуждение участников финансового рынка, потребителей финансовых услуг и других заинтересованных лиц возможные пути регулирования использования плавающих ставок в ипотечном кредитовании физических лиц. По результатам обсуждения Доклада, проведенного банками – членами Ассоциации банков России, был сделан следующий вывод¹: прежде чем определять механизм правового регулирования ипотечных кредитов с плавающими процентными ставками, **необходимо выработать более четкое представление о возможных договорных условиях (дизайне) таких продуктов, а также более глубоко изучить международный опыт.**

В числе иных тезисов по результатам ранее проведенного анкетирования полагаем уместным упомянуть следующие: в абсолютном большинстве юрисдикций плавающие ставки в ипотеке разрешены; российские банки взвешенно изучают² возможность внедрения данного продукта в российских реалиях с учетом всех возможных рисков и в случае запуска такого продукта отдельными банками только часть их ипотечных выдач будет предоставляться по плавающим ставкам.

Ассоциация сформировала рабочую группу, в которую вошли представители заинтересованных кредитных организаций, которая обобщила видение ипотечными кредиторами условий ипотечных кредитов с плавающими ставками (далее - ИКсПС). По мнению участников рабочей группы, при определении условий ИКсПС необходимо принимать во внимание не только вопросы, касающиеся индикаторов денежного рынка, двусторонних отношений кредитора и заемщика, уровня финансовой грамотности последнего. Дизайн ИКсПС требует также согласования с механизмами фондирования соответствующих кредитных портфелей, с условиями инструментов деривативного рынка, используемыми для торговли процентными рисками (процентными свопами). В настоящий момент отсутствуют достоверные данные и надежные модели для комплексного анализа всей совокупности возникающих взаимозависимостей.

Основные выводы рабочей группы относительного перспективного дизайна ипотечного потребительского кредита с изменяющейся процентной ставкой представлены

¹ Обозначен также в отзыве Ассоциации № 02-05/319 от 06.04.2021, подготовленном по результатам анкетирования банков по поставленным в Докладе вопросам.

² В настоящее время подобный продукт есть в линейке только одного члена Ассоциации, который с 2009 года выдает ипотечные кредиты по плавающим ставкам.

в настоящем обзоре. В то же время следует учитывать, что большинство участников рабочей группы пока не имеют планов по внедрению такого кредитного продукта.

1. Кредиты с изменяющимися процентными ставками: законодательное регулирование

Величина процентной ставки по кредитному договору может изменяться в течение срока его действия в силу ряда обстоятельств:

- 1) Условиями договора о процентах предусмотрено использование переменной процентной ставки (ч. 2 ст. 809 ГК РФ, ч. 1 ст. 9 Закона № 353-ФЗ);
- 2) Условиями договора предусмотрено, что процентная ставка, применяемая для начисления процентов, зависит от варианта поведения (действий) заемщика, и заемщик совершает предусмотренные договором действия (п. 3 ч. 5 ст. 6 Закона № 353-ФЗ)³;
- 3) Условиями договора кредитору предоставлено право изменять процентную ставку в одностороннем порядке (в соответствии с действующим законодательством в кредитных договорах с гражданами кредитор вправе исключительно уменьшать процентную ставку) (ч. 5 ст. 29 Закона о банках, ч. 16 ст. 5 Закона № 353-ФЗ).

Понятие «плавающая процентная ставка», которое используется авторами Доклада, в действующем законодательстве не определено⁴. В банковской практике под плавающими процентными ставками понимается такой порядок определения процентов за пользование кредитом, при котором размер ставки в очередном процентном периоде рассчитывается путем прибавления фиксированной договором процентной маржи к изменяющейся базовой (референсной) ставке, значение которой берется на определенную договором дату (например, ключевая ставка Банка России плюс 3 процентных пункта, или ставка MosPrime плюс 250 базисных пунктов). С учетом этого видовая классификация «кредитов с плавающими процентными ставками» по «сроку фиксации ставки», приведенная на стр. 6 Доклада (врезка 1, пункт II), не соответствует ни российскому законодательству, ни международно-правовым подходам.

В соответствии с ч. 1 ст. 9 Закона № 353-ФЗ в договорах потребительского кредита могут использоваться постоянная или переменная процентные ставки. Постоянная процентная ставка фиксируется в индивидуальных условиях договора потребительского кредита (займа) при его заключении. Размер переменной процентной ставки может изменяться в зависимости от изменения переменной величины, предусмотренной в индивидуальных условиях договора потребительского кредита (займа). Значения переменной величины должны определяться исходя из обстоятельств, не зависящих от кредитора и аффилированных с ним лиц, а также регулярно размещаться в общедоступных источниках информации.

Строго говоря, ст. 9 Закона № 353-ФЗ не применяется к ипотечным кредитам, предоставленным гражданам⁵. Однако аналогичная классификация процентных ставок

³ Эта возможность не представляет интереса в рамках настоящего обзора, поскольку изменение процентной ставки в данном случае не зависит от рыночной конъюнктуры и потому не приводит к снижению процентного риска банка.

⁴ Данное понятие лишь упоминается в нескольких нормативных актах (см., например, п. 11 ст. 105.5 НК РФ)

⁵ Необходимо учитывать структурную особенность Закона № 353-ФЗ, которая усложняет его толкование и применение. В соответствии с ч. 2 ст. 1 Закона его положения не применяются к отношениям, возникающим в связи с предоставлением потребительского кредита (займа), обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой, если прямо в Законе не предусмотрено иное. Закон не предусматривает применение ст. 9 к ипотечным кредитам.

содержится также в п. 2 ст. 809 ГК РФ. В соответствии с ним, размер процентов за пользование кредитом может быть установлен:

с применением ставки в процентах годовых в виде фиксированной величины;

с применением ставки в процентах годовых, величина которой может изменяться в зависимости от предусмотренных договором условий, в том числе в зависимости от изменения переменной величины, либо иным путем, позволяющим определить надлежащий размер процентов на момент их уплаты.

Таким образом, в соответствии с действующим регулированием в настоящем обзоре будет рассмотрен дизайн ипотечного кредита, предоставляемого гражданину, с условием о переменной процентной ставке.

Условие о переменной процентной ставке не следует смешивать с условием договора, которое наделяет кредитора правом изменять процентную ставку в одностороннем порядке. В Германии, например, распространены ипотечные кредиты с условием о приведении процентов в соответствие с рынком (*Zinsanpassungsklauseln*). Оно используется банками для того, чтобы учесть изменяющиеся условия рефинансирования на рынке ипотечных облигаций. В кредитном договоре закрепляется право банка изменять процентную ставку по кредиту в одностороннем порядке по своему справедливому усмотрению (§ 315 BGB) «при изменении условий рефинансирования на денежном рынке и рынке капиталов». Период, в течение которого процентная ставка остается неизменной, фиксируется и обычно составляет от 5 до 10 лет. Тем самым срок кредита разбивается на несколько периодов, в течение каждого из которых процентная ставка остается постоянной. По окончании периода фиксации банк вправе изменить процентную ставку, а заемщик, если он не согласен с ее новым значением, вправе в течение шести месяцев досрочно вернуть кредит, осуществив, например, его рефинансирование в другом банке.

Внедрению в России немецкого опыта препятствуют несколько обстоятельств юридического и рыночного свойства. Действующее российское законодательство запрещает банкам в одностороннем порядке увеличивать процентные ставки по кредитным договорам, заключенным с гражданами. Несмотря на то что данное правило не только противоречит международной практике⁶, но и увеличивает процентные риски, накапливаемые в банковском секторе, перспектива его изменения представляется туманной. Кроме того, заемщик-потребитель согласно российскому законодательству наделен безусловным правом на досрочный возврат кредита. В Германии ипотечный заемщик получает такое право лишь в момент изменения банком процентной ставки либо при возникновении необходимости продать объект недвижимости. И, наконец, дизайн немецкого ипотечного кредита тесно связан с механизмом его фондирования – выпуском банками долгосрочных ипотечных облигаций, так называемые закладных листов (*Pfandbriefen*). В российской практике облигации с ипотечным покрытием, выпускаемые с баланса банков, не получили широкого распространения⁷. Таким образом, внедрение ипотечных кредитов с изменяющейся процентной ставкой по немецкой модели сталкивается с серьезными проблемами. Рассмотрение вопроса о его целесообразности требует дополнительного обсуждения и выходит за рамки настоящего обзора⁸.

По той же причине к ипотечным кредитам, предоставляемым гражданам, не применима ч. 16 ст. 5 Закона, которая запрещает банкам увеличивать размер процентной ставки в одностороннем порядке. В случае ипотечного кредита, представленного гражданину, этот запрет вытекает из части 5 ст. 29 Закона о банках.

⁶ Например, общемировой практикой является одностороннее изменение банками ставок по бессрочным кредитам (кредитным картам), а также по долгосрочным кредитам (см. условия немецких ипотечных кредитов). При этом право кредитора на одностороннее повышение ставки компенсируется правом заемщика досрочно вернуть кредит.

⁷ С момента вступления в силу в 2003 году Закона об ипотечных ценных бумагах состоялось не более двух десятков выпусков таких облигаций относительно небольшого объема.

⁸ В качестве международного опыта применения «кредитов с плавающей ставкой» в Докладе приводятся примеры рынков Германии, Дании, Бельгии и пр. При этом в действительности речь идет о

2. Основные условия ипотечного кредита с переменной процентной ставкой

При определении перспективного дизайна ипотечного кредита с переменной процентной ставкой следует рассматривать несколько тесно связанных между собой условий кредитного договора:

- о порядке определения переменной процентной ставки;
- о частоте изменения процентной ставки;
- об установлении максимального и (или) минимального предела процентной ставки;
- об изменении графика возврата кредита при изменении процентной ставки.

Помимо этого, предметом анализа являются возможные дополнительные требования, предъявляемые к заемщику или кредиту. Это может быть, например, уровень финансовой нагрузки заемщика (ПДН) или отношение суммы кредита к стоимости недвижимости (LTV).

Переменная величина. В соответствии с п. 2 ст. 809 ГК РФ размер переменной процентной ставки может быть поставлен в зависимость от переменной величины либо иных обстоятельств. Главное, чтобы предусмотренные в договоре порядок или формула расчета позволяли определить надлежащий размер процентов на момент их уплаты. Потенциально в качестве таких переменных величин (базовых ставок) могут быть рассмотрены:

- 1) индекс потребительских цен (ИПЦ, инфляция);
- 2) ключевая ставка Банка России;
- 3) различные существующие ставки денежного рынка (MosPrime, RUONIA и пр.);
- 4) потенциальное вычисляемое, но пока не используемые индексы, характеризующие состояние ипотечного рынка, например, среднерыночная ПСК по отдельным категориям ипотечных кредитов, средняя доходность или иные индексы рынка ипотечных облигаций и пр.

В отношении каждого из названных индикаторов можно привести доводы «за» и «против».

Индекс потребительских цен, еженедельно рассчитываемый Росстатом, отражает текущий уровень инфляции. Однако его значение слабо коррелирует с показателями денежного рынка и стоимостью банковского фондирования⁹. По мнению рабочей группы, ИПЦ плохо подходит для использования в качестве базовой ставки при потребительском ипотечном кредитовании.

Ключевая ставка Банка России в отличие от ИПЦ в большей степени отражает состояние денежного рынка. Другими ее достоинствами является относительная стабильность, а также хорошая осведомленность о ней потенциальных заемщиков. В то же время ключевой ставке присущ ряд существенных недостатков. Во-первых, речь идет об определяемой Советом директоров Банка России величине, имеющей весьма короткую историю существования (с 2013 г.). Участники рынка, ранее использовавшие при кредитовании определяемую регулятором ставку рефинансирования, столкнулись с

кредитах, предусматривающих право банка на одностороннее изменение процентной ставки при установлении долгосрочного периода его фиксации (на 5-10 лет). Тем самым смешиваются принципиально различающиеся дизайны ипотечных кредитов, обусловленные национально-историческими особенностями рынков ипотеки стран Северной Европы и механизмов банковского фондирования.

⁹ Несмотря на это рассматривается возможность его использования при предоставлении крупных коммерческих кредитов, субсидируемых за счет федерального бюджета.

серьезными сложностями после того, как ее значение было заморожено. Во-вторых, при установлении ключевой ставки Банк России учитывает, в том числе, показатели ликвидности банковского сектора и политические цели, диктуемые проводимой денежно-кредитной политикой. Размер возникающего тем самым базисного риска может достигать одного процентного пункта, который задан действующим коридором процентных ставок для операций банковского рефинансирования. В-третьих, ставки Центральные банки (policy rate), как свидетельствует международный опыт, не пользуются популярностью в качестве базиса для деривативных инструментов, что в свою очередь ограничит возможности по хеджированию процентных рисков ипотечных кредитных портфелей под плавающую ставку.

Наиболее приемлемыми переменными величинами для расчета переменной процентной ставки являются процентные ставки, которые определяются самим рынком. С середины 2000-х российские банки уже использовали для этой цели процентную ставку MosPrime. В текущих условиях предпочтительным представляется выбор процентной ставки RUONIA (Ruble Overnight Index Average) — взвешенной процентной ставки однодневных межбанковских кредитов (депозитов) в рублях, отражающей оценку стоимости необеспеченного заимствования на условиях овернайт, которая рассчитывается с 2010 года.

RUONIA рассчитывается по данным отчетности крупнейших кредитных организаций по форме 0409701 «Отчет об операциях на валютных и денежных рынках», представляемой кредитными организациями в Банк России в соответствии с Указанием Банка России от 08.10.2018 № 4927-У «О перечне, формах и порядке составления и представления форм отчетности кредитных организаций в Центральный банк Российской Федерации» и публикуется на следующий рабочий день после совершения кредитными организациями операций не позднее 15:00. Администратором RUONIA является Банк России, который отвечает за все этапы этого процесса, включая методику RUONIA, формирование перечня банков-участников, сбор данных, расчет и публикацию процентной ставки.

RUONIA является ставкой, рассчитываемой по фактическим операциям, что является ее преимуществом в сравнении с MosPrime, которая является индикативной процентной ставкой¹⁰. После выявления случаев манипулирования механизмом установления индикативной процентной ставки LIBOR банковские регуляторы приняли решение пересмотреть методики формирования эталонных процентных ставок. В результате произошел отказ от широкого применения индикативных ставок в пользу ставок по фактическим операциям.

Порядок определения ставки RUONIA объясняет высокое доверие участников рынка к этому индикатору. К RUONIA уже привязано ценообразование некоторых финансовых инструментов, таких как кредиты, облигации и деривативы. Банк России на ежедневной основе анализирует ситуацию на денежном рынке, используя в том числе информацию об уровне RUONIA и величине ее отклонения от ключевой ставки.

Особенностью RUONIA, в отличие от MosPrime, является ограниченность кредитного срока. Она определяется исключительно для однодневных кредитов. При применении в ипотечном кредитовании потребуется усреднение ставки, чтобы сгладить

¹⁰ MosPrime Rate (Moscow Prime Offered Rate) — независимая индикативная ставка предоставления рублевых кредитов (депозитов) на московском денежном рынке, которая рассчитывается Национальной финансовой ассоциацией на основе ставок предоставления рублевых кредитов (депозитов), объявляемых банками-ведущими участниками российского денежного рынка первоклассным финансовым организациям со сроками «overnight», 1 неделя, 2 недели, 1, 2, 3 и 6 месяцев.

возможные однодневные колебания. Например, может быть предложена модель ежемесячного усреднения. В этом случае средняя ставка за месяц будет рассчитана не ранее 15:00 первого рабочего дня следующего месяца. При заключении кредитных договоров в этот день могут возникнуть затруднения. Если данное обстоятельство окажется критичным, то для определения переменной ставки можно использовать среднее значение RUONIA за предыдущий месяц.

Существуют также предпосылки для использования поквартального усреднения. Во-первых, при использовании среднемесячного значения RUONIA ипотечный портфель банка, выданный под плавающую ставку, распадется на слишком мелкие фракции (12 подпортфелей, ставка которой определяется усредненной в соответствующем месяце базовой ставкой). Во-вторых, в потребительском кредитовании стандартом является поквартальное усреднение ставок (для целей расчета ПСК).

В будущем нельзя исключать возникновения специализированных процентных индикаторов ипотечного рынка. Рассматриваемый в Государственной Думе во втором чтении законопроект № 942236-7 предусматривает ограничение ПСК по ипотечным кредитам гражданам, что предполагает ежеквартальный расчет среднерыночной ПСК по определенным категориям таких кредитов. Сложность связана с тем, что в расчет ПСК включаются не только проценты, но и иные платежи заемщика. Другим примером могли бы стать индикаторы доходности ипотечных облигаций, в том числе по размещенным в определенный срок выпускам. Именно этот показатель наиболее точно отражает стоимость целевого фондирования банков. Однако с учетом степени развития рынка предложить в настоящее время методику определению такого индикатора не представляется возможным.

С учетом проведенного рабочей группой анализа наиболее релевантной переменной величиной для расчета переменной процентной ставки по ипотечным кредитам гражданам представляется ежемесячно или поквартально усредненное значение процентной ставки RUONIA. Менее привлекательным, но также возможным является использование для этой цели ключевой ставки Банка России. С учетом ее относительной стабильности усреднения в этом случае не требуется.

Частота изменения переменной ставки. Еще один выбор при определении условия о процентах касается частоты пересмотра значения переменной ставки. Технически, в случае использования ежемесячно усредненной RUONIA банк может изменять размер процентов по кредиту каждый месяц. В результате размер ежемесячного платежа заемщика или срока кредита будут изменяться с такой же частотой.

По мнению рабочей группой, максимально допустимой частотой изменений процентной ставки по кредитам является раз в квартал. Любая дополнительная коммуникация с заемщиком является затратной для кредитора.

Раз в год происходит взаимодействие в связи с пролонгацией (заключением) заемщиком договора ипотечного страхования. Представляется целесообразным использовать эту возможность также для информирования заемщика о новом значении процентной ставки по кредиту и размере аннуитетного платежа. При этом у заемщика всегда остается возможность рефинансировать кредит как в кредитующем банке, так и у иных кредиторов, что эффективно и рыночно защищает интересы заемщиков, особенно с учетом законодательного снятия проблем в области рефинансирования ипотечных кредитов, в которых использовался материнский капитал.

Если же банк в связи с изменением базовой ставки пересчитывает срок кредита, а не размер ежемесячного платежа, то целесообразно предусмотреть более частый пересмотр ставки (т.е. фактически уменьшить срок фиксации) и соответственно планировать более

частую, чем раз в год, коммуникацию (например, в виде смс-сообщения и нового графика погашения в интернет-банке) – раз в полгода или в квартал.

Максимальный предел процентной ставки. Повысить доверие граждан к кредитным продуктам с переменной процентной ставкой позволило бы установление в договоре максимального или максимального и минимального значения процентной ставки по кредиту. В этом случае вне зависимости от рыночной конъюнктуры значение процентной ставки не превысит максимального предела, установленного в договоре (кэп).

При оценке кредитоспособности заемщика кредитор будет также исходить из этого предела. Его наличие позволит банку рассчитать примерный максимальный размер среднемесячного платежа заемщика. Для этого необходимо сделать допущение, что при ближайшем изменении ставки (через год после заключения договора) переменная ставка примет максимальное значение.

Максимальное значение процентной ставки, по мнению рабочей группы, более понятно клиентам, чем максимальный кэп на изменения от первоначальной ставки, сложившейся на момент заключения договора. Кроме того, в определенных рыночных ситуациях (в частности, при ожиданиях долгосрочного снижения процентных ставок) банки могут предложить клиенту изначально относительно низкую процентную ставку, кэп на изменение которой может уменьшить выгоду заемщика. В связи с чем при конструировании перспективного регулирования предлагаем учесть его действенность для различных сценариев.

В случае принятия решения о кэпе изменений первоначальной ставки (что не поддерживается рабочей группой), обращаем внимание на итоги анкетирования, согласно которого в моменте данный кэп можно установить в размере 3 п.п. С учетом изменяющихся рыночных обстоятельств, активности банков и заемщиков, полномочия по установлению/изменению этого кэпа целесообразно делегировать Банку России.

Вместе с тем с учетом ничтожной доли ипотечных кредитов с плавающей ставкой на рынке и сдержанных планов банков по продвижению подобных продуктов, а также недостаточной детализации регулирования при применении ПДН¹¹ на данном этапе регулирование через установление конкретных нормативных ограничений представляется преждевременным и корректнее установить обязанность банков указывать максимальное значение переменной процентной ставки в договоре.

Модифицированный (стрессовый) ПДН. По мнению рабочей группы, при использовании в регулировании потребительского кредитования показателя долговой нагрузки (ПДН) целесообразно исходить из того, что уже с момента заключения договора долговая нагрузка на заемщика должна рассчитываться с применением максимального предела процентной ставки или, что аналогично, примерного максимального размера среднемесячного платежа заемщика. Таким образом, если заемщик берет кредит по переменной ставке и ставка существенно возрастает, то его показатель долговой нагрузки (ПДН) не изменится и не ухудшится качество его кредитов, взятых в других банках по фиксированной ставке.

При этом в ситуации, когда заемщик предпочтет изменение срока кредита, а не аннуитетного платежа, данное ограничение уменьшит доступность для него новых кредитов, например, на ремонт. Полагаем, что баланс разнонаправленных задач по

¹¹ В частности, несмотря на то, что заемщики с большим доходом могут спокойно выдержать более высокий уровень долговой нагрузки (ПДН), чем клиенты с низкими доходами, у которой относительно большая часть дохода уходит на неотложные нужды, данный аспект все еще не учитывается в регулировании.

предотвращению накопления гражданами избыточной долговой нагрузки и доступности банковского кредита должна решаться с учетом всех обстоятельств, в том числе статистики сроков погашения ипотечных кредитов¹² и технической возможности дальнейшей детализации регулирования расчета показателя долговой нагрузки.

Фиксация срока кредита. Изменение значения процентной ставки автоматически приводит к изменению графика платежей по кредиту (п. 4 ч. 2 ст. 6.1 Закона № 353-ФЗ), поскольку влечет изменение размера процентного обязательства заемщика.

Как справедливо отмечено в Докладе (стр. 6), существуют следующие варианты изменения платежного графика заемщика:

1) изменение размера ежемесячного платежа заемщика при сохранении неизменным срока, оставшегося до погашения кредита;

2) изменение срока кредита при сохранении неизменным ежемесячного платежа заемщика;

3) комбинированный вариант, когда могут меняться и размер ежемесячного платежа, и срок до погашения кредита.

Рассмотрев различные варианты структурирования кредита, рабочая группа пришла к выводу, что при текущем уровне процентных ставок (7-9% годовых) варианты, предусматривающие изменение срока кредита, оказываются неприемлемы для заемщика. Например, для ипотечного кредита сроком на 15 лет, выданного по ставке 7% годовых, увеличение процентной ставки на 2 процентных пункта приведет к увеличению срока кредита на 5 лет или же к увеличению ежемесячного платежа на 12,8 процентов (например, с 25 до 28,2 тыс. рублей), то есть увеличение платежа будет более предпочтительным. Одновременно, учитывая интересы клиентов¹³, целесообразно обеспечить клиенту право выбора при изменении базовой ставки: увеличить (уменьшить) срок или увеличить (уменьшить) платеж. Выбор по умолчанию (базовый) тоже должен присутствовать, т.е. банк направляет (как по умолчанию) уведомление об увеличении/уменьшении платежа, но информирует клиента о возможности выбора другой опции (увеличении/уменьшении срока) – или наоборот, в зависимости от предусмотренного договором базового варианта.

Таким образом, по мнению рабочей группы, оптимальной в настоящее время является модель, предусматривающая изменение размера ежемесячного платежа заемщика при изменении значений процентной ставки. Такие изменения будут происходить не чаще одного раза в год (полгода). В случае если базовым вариантом будет изменение срока кредита – ежеквартально или реже.

Дизайн ипотечного кредита с переменной ставкой. Обобщая перечисленные выше условия, ипотечный кредит с переменной ставкой, оптимальный с точки зрения кредитора и обеспечивающий достаточный уровень защищенности заемщика, можно описать следующий образом. Размер процентной ставки по кредиту рассчитывается в зависимости от значения процентной ставки RUONIA, которая усредняется ежемесячно или поквартально. Также важно, в первую очередь для крупнейших банков, сохранить возможность использования ключевой ставки Банка России. В договоре устанавливается максимальное значение процентной ставки и при его заключении заемщик информируется о размере максимального среднемесячного платежа. Условия кредитного договора могут

¹² на основе публикуемых ДОМ.РФ показателей CPR по секьюритизированным кредитам поведенческая срочность ипотеки менее 3-х лет.

¹³ кому-то важно сохранить свой ежемесячный платеж, не ухудшая свой свободный от платежа по ипотеке доход, даже если его ПДН позволяет платить больше.

предусматривать право заемщика на удлинение срока кредита при увеличении процентной ставки. Пересмотр значения процентной ставки по договору производится регулярно с периодичностью, определяемой кредитором в договоре. В целях типизации и сравнимости продуктов, целесообразно зафиксировать в ненормативных документах (например, в стандарте, рекомендациях и т.п.), что изменения производятся не чаще одного раза в полгода, если по умолчанию меняется ежемесячный платеж, и не чаще одного раза в квартал, если по умолчанию меняется срок кредита. При этом заемщику предоставляется информация о новом размере ежемесячного платежа и измененный график платежей.

3. Фондирование и секьюритизация ипотечных портфелей

Дизайн ипотечных кредитов с переменной процентной ставкой требует также согласования с механизмами фондирования соответствующих кредитных портфелей. По мере накопления на балансах ипотечных кредиторов все больших объемов (более 10 трлн рублей) фондирование соответствующих активов за счет депозитной базы влечет увеличение риска ликвидности и процентного риска.

Для ипотечных кредитов с фиксированной процентной ставкой наилучшим способом минимизации указанных рисков является секьюритизация (классическая или одностраншевая в рамках Фабрики ИЦБ). Однако в настоящее время не более 10% выданных банками ипотечных кредитов были секьюритизированы. Таким образом, 90% рисков обслуживаемых банками кредитных портфелей сохраняются на их балансах, а сами портфели фондируются из различных источников.

Для ипотечных кредитов с переменной процентной ставкой секьюритизация как способ минимизации банковских рисков может сохранить свое значение. В то же время следует учитывать потенциально более сложную структуру указанных сделок. Так, в случае многотраншевой классической секьюритизации будет затруднено прогнозирование платежного потока, который генерирует секьюритизируемый пул, что способно снизить интерес инвесторов к облигациям. Для выпуска ценных бумаг с фиксированным купоном потребуется включение в сделку дополнительных участников (провайдеры свопов), что приведет к ее удорожанию. Выпуск облигаций в рамках Фабрики ИЦБ потребует переоценки риска дефолтов по кредитам, включенным в пул. По предварительным оценкам, это может привести к удорожанию стоимости поручительства банка-оригинатора на 20 бп.

В то же время использование переменной процентной ставки снижает мотивацию банка к секьюритизации, как механизму передачи процентного риска. Однако при целенаправленном аккумулировании соответствующих кредитных портфелей на балансе банков возрастает необходимость в конструировании целевых инструментов их фондирования. С учетом предложенного дизайна ипотечного кредита таким инструментом могли бы стать (биржевые) банковские облигации.

4. Торговля процентным риском

Дизайн ипотечных кредитов с переменной процентной ставкой требует также согласования с деривативными инструментами, используемыми для торговли процентным риском. Дополнительная сложность для банков-кредиторов будет связана с необходимостью установления максимального предела процентной ставки в кредитных договорах. Для построения зеркальной позиции им потребуется использовать несколько инструментов хеджирования либо модифицировать договоры процентных свопов. Более

эффективным решением является использование для хеджирования опционов САР, но пока рынки данных инструментов не развиты в достаточной мере.

5. Предложения по изменению законодательства

С учетом проведенного анализа банков – членов рабочей группы предлагаем следующие изменения в действующее законодательство, регулирующее отношение с заемщиком потребителем.

1) Распространить действие отдельных положений Закона № 353-ФЗ на ипотечные кредиты, в том числе ч. 16 ст. 5 и ст. 9.

2) Обязать кредитора устанавливать в договоре ипотечного кредита (займа), который предусматривает условие о переменной процентной ставке, максимальное предельное значение процентной ставки и включать соответствующее условие в табличную форму условий договора. При этом рабочая группа считает не целесообразным устанавливать в законе абсолютное значение такого максимального предела или абсолютное значение максимального увеличения ставки по кредиту (стр. 15-17 Доклада).

3) Обязать кредитора при заключении кредитного договора информировать заемщика о максимальном значении среднемесячного платежа, которое рассчитывается с применением определенного в договоре максимального предела процентной ставки. Помещать данную информацию в квадратной рамке на первой странице договора.

4) Рассчитывать показатель долговой нагрузки заемщика с использованием максимального предела переменной процентной ставки (стрессовый ПДН), а не ее текущего значения.