

РУСИПОТЕКА

кредитование и секьюритизация

Аналитический Центр

ООО «РУСИПОТЕКА»

ВЫСШАЯ ИПОТЕЧНАЯ ЛИГА

**ИПОТЕЧНЫЕ СТАНДАРТЫ И
ИПОТЕЧНЫЕ КАНИКУЛЫ**

Опрос участников ипотечного рынка

29 марта 2019

ВАШ НАДЕЖНЫЙ ПРОВОДНИК В ИПОТЕЧНОМ МИРЕ

ИПОТЕЧНАЯ ИНФОРМАЦИОННАЯ СРЕДА

- Ежедневная сводка отечественных и международных новостей
- Мнения экспертов в личных блогах
- Дискуссии на актуальные темы
- Экспертные консультации
- Регулярные исследования и обзоры рынка кредитования и недвижимости
- Статистическая информация по ипотечному рынку

ОНЛАЙН-СЕРВИСЫ ДЛЯ ВСЕХ

- Тематическая новостная лента
- Создание личных и корпоративных блогов
- Регулярные исследования рынка

Почему вам необходимо обратиться к ООО «РУСИПОТЕКА»

- ✓ Учитываем стратегические интересы собственников
- ✓ Используем лучшие практики и экспертов
- ✓ Индивидуально подходим к каждому Заказчику
- ✓ Не зависим от каких-либо бизнес-структур
- ✓ Имеем возможность смотреть на проект шире, чем сотрудник с четким функционалом и планом

ПОДДЕРЖКА ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОРОВ

- Разработка стратегии развития ипотечного бизнеса
- Проведение обучающих семинаров для линейных сотрудников и стратегических сессий для топ-менеджеров
- Независимая экспертиза ипотечного бизнеса и рекомендации по повышению эффективности
- Экспертиза и поддержка отдельных частей ипотечного проекта и активностей

ПЕРСОНАЛЬНЫЕ СЕРВИСЫ

- Исследования ипотечного рынка любой сложности
- Мониторинг ипотечных ставок и анализ условий кредитования участников рынка
- Постоянное информационно-аналитическое сопровождение

Компетенции команды ООО «РУСИПОТЕКА»

- ✓ 15 лет на рынке информационных и консалтинговых услуг
- ✓ 15-летний разнообразный опыт работы в ипотечном кредитовании, в том числе запуск с нуля коммерческих ипотечных проектов, региональных и корпоративных социальных ипотечных программ
- ✓ Постоянное нахождение в центре информационного ипотечного поля и участие в его формировании

Проекты ООО «РУСИПОТЕКА»

- ➔ Авторский проект «Информационно-аналитический портал РУСИПОТЕКА.РФ»
- ➔ Авторский проект «Сообщество участников ипотечного рынка ЛюдиИпотеки.рф»
- ➔ Авторский проект «Рейтинг ипотечных банков»
- ➔ Авторский проект «Высшая ипотечная лига»
- ➔ Со-организатор проекта «Энциклопедия российской секьюритизации»
- ➔ Со-организатор проекта «Российский ипотечный конгресс»

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ООО «РУСИПОТЕКА»

www.rusipoteka.ru
research@rusipoteka.ru

+7 (916) 113-80-01
+7 (916) 632-91-83

ИПОТЕЧНЫЕ СТАНДАРТЫ И ИПОТЕЧНЫЕ КАНИКУЛЫ

Опрос участников ипотечного рынка

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение.
2. Результаты опроса (14 вопросов) участников рынка.
3. Заключение.

1. Введение

РУСИПОТЕКА провела закрытый опрос на тему «Ипотечные стандарты и ипотечные каникулы». Получен обобщенный срез отношения профессионального сообщества к актуальным и обсуждаемым инициативам, которые изначально исходили от ЦБ РФ и ДОМ.РФ.

Речь шла о двух документах:

- проекте ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О потребительском кредите (тайме)» (в части предоставления заемщику права на изменение графика платежей);
- стандарте ответственного ипотечного кредитования.

Тема ипотечных каникул и технологии реструктуризации упоминается в обоих документах. Идея ипотечных каникул была публично поддержана президентом Путиным 12 февраля. В ГД законопроект поступил 28 февраля и рассмотрен в первом чтении 20 марта.

Предметом регулирования Стандарта ответственного ипотечного кредитования (далее – Стандарт) является процесс ответственного ипотечного кредитования. Стандарт определяет требования к организации процесса ипотечного кредитования и порядок взаимодействия между Заемщиками и Кредиторами на всех этапах «жизни» Ипотечного кредита.

Автор Стандарта – ДОМ.РФ. ЦБ выступает в роли согласующей стороны.

Фрагмент Стандарта.

“

РАЗДЕЛ 1 ПОРЯДОК ПРИСОЕДИНЕНИЯ К СТАНДАРТУ

1. Кредиторы присоединяются к Стандарту ипотечного кредитования (со всеми его изменениями в будущем) добровольно, путем направления в АО «ДОМ.РФ» официального обращения о присоединении к Стандарту ипотечного кредитования.
2. АО «ДОМ.РФ» публикует информацию о присоединившихся Кредиторах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
3. В течение трех месяцев с даты информирования АО «ДОМ.РФ» о присоединении к Стандарту ипо-

течного кредитования Кредитор должен применять обязательные положения Стандарта ипотечного кредитования (в том числе Стандарта ответственного ипотечного кредитования) в полном объеме и следовать положениям Стандарта ипотечного кредитования, носящим рекомендательный характер.

4. При присоединении к Стандарту ипотечного кредитования присоединяющийся Кредитор не вправе делать оговорки или заявления о частичном присоединении к Стандарту ипотечного кредитования или об отказе в принятии или исполнении части его положений.
5. Если при присоединении к Стандарту ипотечного кредитования Кредитор делает заявление или оговорки о частичном присоединении к Стандарту ипотечного кредитования или об отказе в принятии или исполнении части его положений, Кредитор признается присоединившимся к Стандарту ипотечного кредитования в полном объеме несмотря на сделанные им оговорки или заявление.
6. Заявления или оговорки о частичном присоединении к Стандарту ипотечного кредитования или об отказе в принятии или исполнении части его положений признаются недействительными для целей присоединения к Стандарту ипотечного кредитования.
7. Толкование, актуализация и предоставление разъяснений о порядке применения Стандарта ипотечного кредитования, а также отдельных его положений находятся в компетенции АО «ДОМ.РФ».

”

Ответы получены в разные периоды вовлечения общественности в публичное обсуждение закона, связанного с «ипотечными каникулами». В связи с этим изменилось публичность обсуждения законопроекта. После 28 февраля текст законопроекта стал публично доступным в отличие от предыдущего периода.

Ипотечные стандарты, со слов представителей ЦБ, уже согласованы в, так называемой, первой части. Текст в открытом доступе найти не удалось.

2. Результаты опроса участников рынка

При подсчете голосов для вопросов, подразумевающих многозначность ответов, была взята сумма всех вариантов ответов. Процент подсчитывался от них. Таким образом, сумма всех оценок не должна превышать 100 %. Применено округление до второго знака после запятой.

Вопрос № 1 Знакомы ли Вы с проектом изменений в Федеральный закон «О потребительском кредите (займе)» (в части предоставления заемщику права на изменение графика платежей)?	
Варианты ответа	Распределение голосов в %
Да	69,23
Нет	16,67
Нет смысла изучать. Еще поменяется. Знаю факт, но не текст	16,67
Вопрос № 2. Какие плюсы Вы видите в законодательном регулировании ипотечных каникул?	
Варианты ответа	Распределение голосов в %
Упорядочивание практики взаимоотношений заемщика и кредитора. Стандартизация	25,00
Повышение доверия к ипотечному кредитованию, которое может увеличить спрос	33,33

Защита интересов заемщика и его жилья	16,67
Не ясно	16,67
Идет на пользу кредитора: <ul style="list-style-type: none"> • запрещает повторную реструктуризацию • поможет сократить/сдержать рост доли просрочки по ипотечным кредитам 	16,67

Вопрос № 3.
Какие минусы Вы видите в законодательном регулировании ипотечных каникул?

Варианты ответа	Распределение голосов в %
Более строгие требования по созданию резервов	18,75
<ul style="list-style-type: none"> • Риск злоупотреблений данным правом со стороны заемщиков • Увеличение просрочки и ухудшение работы по взысканию • Снижение дисциплины • Неуправляемость процессом со стороны банка 	68,75
Затраты на настройку банковских систем. Затраты на сопровождение	12,50

Вопрос № 4.
Есть ли у Вас свои собственные программы реструктуризации?

Варианты ответа	Распределение голосов в %
Да	61,54
<ul style="list-style-type: none"> • Да, но только индивидуальный подход. • Нет, но есть индивидуальный подход • Есть, но перешли на индивидуальный подход из-за внимания в СМИ, увеличение контроля регулятора 	38,46

Вопрос № 5.
Какой процент заемщиков после реструктуризации (отсрочки, уменьшения платежей) успешно возвращается к обслуживанию кредита.

Варианты ответа	Распределение голосов в %
В силу разных причин не получится дать эти данные. Данную статистику не ведем	16,67
Не более 5%- 20%	33,33
Возврат заемщиков с накопленной просрочкой к моменту обращения за реструктуризацией к обслуживанию долга - незначительный	33,33
Свыше 85 %	33,33
При условии предоставления кредитных каникул до возникновения просрочки по кредиту (более добросовестные заемщики) заемщики успешно возвращаются к обслуживанию кредита	16,67
60-70 %	16,67

Вопрос № 6.
Оцените гипотезу. Каждый банк индивидуально выстраивает кредитную и клиентскую работу, и это знание позволяет более эффективно разрабатывать и реализовывать свои собственные программы реструктуризации. Ни одна федеральная программа (закон) не может сравниться по эффективности с собственной программой банка.

Варианты ответа	Распределение голосов в %
Гипотеза поддержана в целом	55,56
Гипотеза не поддержана в целом	22,22
Регламентация индивидуальным программам банка не мешает	22,22

Подборка комментариев, к мнениям, поддерживающим гипотезу

- Банковский бизнес – самая зарегулированная отрасль экономики.
- Вполне достаточно рамочного регулирования без навязывания невыгодных для банков условий и требований
- В сложных ситуациях от банка требуется индивидуальный подход к клиентам. Помогая клиентам при возникновении у них временных трудностей и оказывая послабления в выплате платежей по ипотечному кредиту, дать возможность клиентам не выходить на просроченную задолженность, впоследствии погасить задолженность в полном объеме без судебных тяжб и реализации залога.
- Законодатель вряд ли имеет возможность разрабатывать такие программы, не зная всех нюансов поведения клиентов и не погружаясь в этот бизнес.
- При создании собственных программ реструктуризации кредитов банк учитывает опыт предыдущих реструктуризации, пожелания клиентов, а также статистику возвращения в график после той или иной реструктуризации.

Подборка комментариев, к мнениям, не поддерживающим гипотезу

- Данный стандарт объединяет общую практику, лучший опыт ведущих игроков ипотечного рынка.
- Поэтому в основу программы легли те программы реструктуризации, эффективность которых была подтверждена. Плюс же внедрения единых стандартов на законодательном уровне заключается в том, что предоставление ипотечных каникул заемщикам станет обязательным для всех. Это будет способствовать повышению уровня доверия к банковской системе.
- Вопрос порядка и структурирования это - всегда хорошо. Проблема состоит в прочтении и исполнении этих порядков.

Вопрос № 7.
В чем для Вас заключается смысл и эффективность собственной программы реструктуризации?

Варианты ответа	Распределение голосов в %
<ul style="list-style-type: none"> • Более широкий набор инструментов, которые банк может использовать для помощи заемщику. При этом, исходя из собственной оценки возникших затруднений, банк предлагает наиболее оптимальный вариант. • Банк может проявить лояльность и укрепить положительную имиджевую составляющую. • Индивидуальный подход. • Использование накопленного опыта оказания помощи 	100

Вопрос № 8.
Знакомы ли Вы с проектом стандарта ответственного ипотечного кредитования?

Варианты ответа	Распределение голосов в %
-----------------	---------------------------

Да	50,00
Нет. Нет смысла изучать. Еще поменяется. Слышали, что пишут. Текст в банк не направлялся	50,00
Вопрос № 9. Нужен ли такой стандарт вообще? Для кого, в каких целях?	
Варианты ответа	Распределение голосов в %
Нужен (на добровольной основе)	80
Спорно	20

Комментарии к оценке «нужен»

- Объединит лучшие практики и внедрит на рынке эффективные инструменты работы банков с заемщиками
- В целом Стандарт повысит прозрачность выдачи ипотечных кредитов для заемщиков. Данная инициатива весьма полезна, особенно в период активизации спроса населения на ипотечные кредиты, и направлена на повышение финансовой грамотности населения, что является ключевой задачей каждого банка. Финансовая грамотность большинства населения страны остается весьма слабой, поэтому разъяснение нюансов такого долгосрочного кредита, как ипотека, пойдет на пользу потенциальным заемщикам и позволит взвешенно подойти к принятию решения.
- Может быть для небольших банков, или банков, у которых ипотека не является основным продуктом и небольшую долю в портфеле розницы – чтобы не тратить время на написание собственной методологии
- Данный стандарт, если будет внедрен, сможет стать для клиента своеобразным маяком. Клиент на входе будет понимать, в какой банк он обращается. Какие особенности получения кредита и его последующего обслуживания будут. (в т.ч. это касается «проблемных» ситуация например с оплатой).

Комментарии к оценке «спорно»

- На сегодняшний день рынок достаточно развит, цивилизован и поддается оперативному контролю и управлению со стороны регулятора.
- Стандарт — это попытка унификации рынка «под себя» его создателем, реальной пользы принести вряд ли может.

**Вопрос № 10
 Кто его должен разработать и утвердить?**

Ответы на этот вопрос содержали описание текущего процесса и предположения о принципах правильной разработки. Несмотря на разноплановость ответов можно представить совокупное мнение экспертов следующим образом.

1. В разработке и согласовании данной инициативы должны принимать участие большинство крупных банков. К ним могут присоединяться ЦБ, общество защиты прав потребителей, Ассоциация банков «Россия».
2. Упомянуты несколько вариантов утверждения: ЦБ, Ассоциация банков «Россия», смешанный вариант.

**Вопрос № 11
 Верите ли Вы, что такой профессиональный стандарт будет способствовать финансовой грамотности заемщиков?**

Варианты ответа	Распределение голосов в %
Нет	54,55
Да	45,45

Вопрос № 12

Нужна ли Вам внешняя поддержка компетенций по управлению ипотечным проектом? Или другая формулировка. Считаете свой опыт достаточным, чтобы обходиться без дополнительных советов?

Варианты ответа	Распределение голосов в %
Нет. Мы имеем достаточно компетенций. Регулярный обмен опытом не повредит	81,82
Да	18,18

Вопрос № 13

Считаете ли Вы, что если какие-то Стандарты существуют, то должны быть кнут и пряник за их несоблюдение и соблюдение? Предположите, что они (кнут и пряник) могут из себя представлять.

Варианты ответа	Распределение голосов в %
Пряник - демонстрация себя ответственным кредитором. Кнут – возможен. Баланс нужен	40,00
Нет. Нет ответа. Добровольность не подразумевает наказаний	60,00

Вопрос № 14

Считаете ли Вы правильным, что разработчик стандартов сам является активным рыночным игроком и конкурирует со всеми, кто должен присоединиться к его стандартам.

Варианты ответа	Распределение голосов в %
Нормально, когда стандарты разрабатывает рыночный игрок.	20
Нет. Точно не правильно. А ФАС как на это отреагирует? Примеры на других рынках дают отрицательный опыт. На этом месте должен быть контролирующий орган	80

Анализ ответов показал, что это вопрос надо было разделить на два.

1. Считаете ли Вы правильным, что разработчик стандартов является активным рыночным игроком.
2. Считаете ли Вы правильным, что один из участников рынка становится фактическим держателем Стандартов, и предлагает другим участникам присоединиться к ним без оговорок, заранее согласившись со всеми изменениями. См. семь пунктов Стандартов во введении.

3. Заключение

По мнению Русипотеки, ипотечные каникулы и ипотечные стандарты успешно будут работать, если удастся найти баланс между интересами государства, заемщиков, коммерческих банков. Прохождение законопроекта об «ипотечных каникулах» показало хрупкость баланса.

Уважаемые участники рынка!

Аналитический Центр компании ООО «РУСИПОТЕКА» будет рад услышать ваши отзывы и предложения, а также вопросы по исследовательским и консалтинговым услугам.

По всем вопросам просьба обращаться:

- на электронный адрес research@rusipoteka.ru
- по телефонам +7 (916)113-8001 или +7 (916) 632-9183

Следите за обновлениями информации на сайтах

[Русипотека.рф](http://rusipoteka.rf) и ЛюдиИпотеки.рф

С наилучшими пожеланиями,
Коллектив компании ООО «РУСИПОТЕКА»



Настоящий аналитический обзор предназначен исключительно для информационных целей и не может рассматриваться как предложение или побуждение осуществлять какие-либо операции с ценными бумагами и любыми другими финансовыми инструментами. Авторы данного продукта использовали источники информации, которые следует отнести к надежным, но точность и полнота предоставленной информации не гарантируется. Любые оценки и суждения в данном материале отражают точку зрения авторов на момент выпуска обзора и могут изменяться. Все права на аналитический обзор принадлежат ООО «РУСИПОТЕКА». Копирование, воспроизводство и распространение информации без письменного разрешения ООО «РУСИПОТЕКА» запрещено.