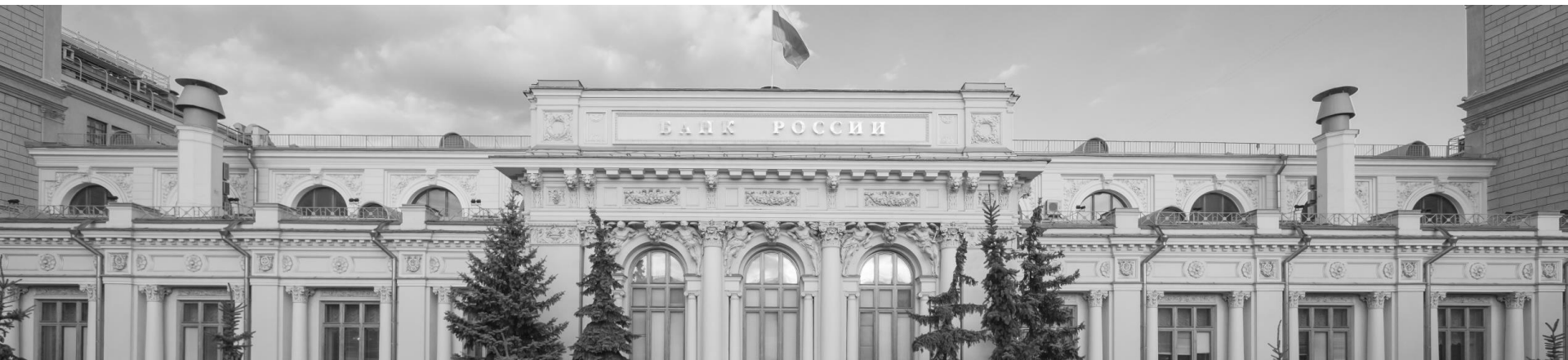




Банк России

Центральный банк Российской Федерации



## Ипотечное кредитование и защита прав потребителей финансовых услуг

Москва, февраль 2018

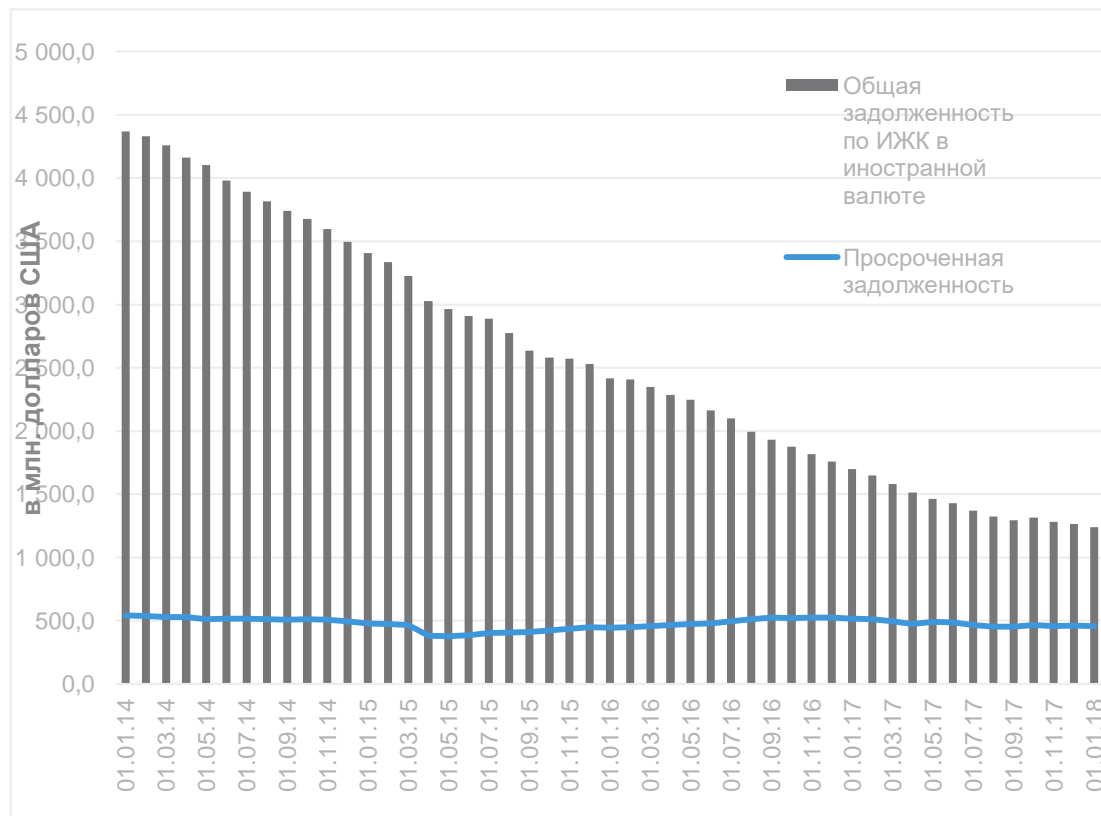
Мамута М.В.

Руководитель Службы по защите прав потребителей и обеспечению доступности финансовых услуг Банка России



Показатель		Показатель на дату		Динамика
		01.01.2017	01.01.2018	
ИЖК в рублях (млн.руб)	Общий объем задолженности	4 522 098	5 277 391	16,7%
	Объем просроченной задолженности	49 135	55 980	13,9%
	Уровень просроченной задолженности	1,09%	1,06%	
	Доля кредитов без просроченных платежей	95,56%	96,35%	
ИЖК в \$ (млн \$)	Общий объем задолженности	\$ 1 514	\$ 1 122	-25,9%
	Объем просроченной задолженности	\$ 474	\$ 380	-19,8%
	Уровень просроченной задолженности	31,29%	33,87%	
Доля кредитов в иностранной валюте в общем объеме задолженности (руб.эквивалент на дату)		2,0%	1,2%	

## Ипотечное жилищное кредитование в иностранной валюте



- Выдача ИЖК в иностранной валюте стала носить единичный характер
- Доля ипотечных кредитов в иностранной валюте сократилась с 23% (2009 год) до 1,2% (на 01.01.2018);
- Государство поддержало социально-незащищенные сегменты заемщиков (ПП-373, ПП-961);
- На учете в Банке России находится выработка решений по 1,6 тыс заемщикам.



Новации в законодательстве (Статья 6.1 закона 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)»):

1. Размещения информации о полной стоимости кредита (займа) на первой странице кредитного договора с указанием примерного размера платежа.
2. Включение в расчет полной стоимости кредита страховых премий, поскольку они составляют ощутимую часть в платежной нагрузке на заемщика.
3. Запрет на взимание кредитором вознаграждения, если услуга не создает благо для заемщика;
4. Запрет на взимание комиссий за операции по ссудному счету
5. Ограничения, связанные с размером неустойки (штрафы, пени) – ограничены ключевой ставкой (или 0,06% в день в отдельных случаях)
6. Информирование о валютных рисках



Сегмент	Регионы			ИЖК за 11 мес 2017г		Кредитов на 1 тыс жителей	Отклонение от ср. значений по стране
	кол-во регионов	Население <sup>1</sup> в выбранных регионах (млн.чел)	Доля регионов в населении страны	Кол-во кредитов <sup>2</sup>	Доля регионов в ИЖК		
Лидеры	20	42,04	29,0%	433 619	39,9%	<b>10,3</b>	<b>37,8%</b>
Медиана	35	57,10	39,3%	433 236	39,9%	<b>7,6</b>	<b>1,4%</b>
Отстающие	27	46,06	31,7%	220 084	20,2%	<b>4,8</b>	<b>-36,2%</b>
ВСЕГО	82	145,20	100,0%	1 086 939	100,0%	<b>7,5</b>	

Регионы **с наивысшим** уровнем проникновения ИЖК:

- Тюменская область
- Республика Татарстан
- Чувашская республика



## 1. Раскрытие всех рисков при выдаче кредита.

- ✓ Ответственность продавцов (включая посредников)
- ✓ Повышение общего уровня финансовой грамотности.
- ✓ Тяжелая документация (неспособность к изучению заемщиком) → вектор к унификации документации;
- ✓ Посильность платежной нагрузки для заемщика (П/Д < 50%?). Снижение доходов после 50 лет.

## 2. Страхование:

- ✓ Полнота страхового покрытия;
- ✓ Структура тарифной ставки;
- ✓ Повышение на 1% ставки по кредиту при отказе от страхования – это снижает или повышает риски?
- ✓ Переход всем рынком на типовые правила страхования и единые формы документов – шаг за шагом.



### 3. Нерегулируемые кредиторы (выдача и уступка).

- ✓ Неготовность участвовать в гос.программах;
- ✓ Неготовность соблюдать стандарты ответственного кредитования;

### 4. Реструктуризация

- ✓ Проблема 15-10-5-0,5 → в течение долгосрочного кредита финансовое положение заемщика может сильно измениться. Некоторые события лишь временные.
- ✓ Достаточность времени для восстановления доходов; посильность платежа как в период восстановления, так и по его окончании;
- ✓ Безубыточность для кредитора. Поддержка в регулировании ипотечного [кредитного] страхования по формуле (Кредит – Страховая Сумма) / Залог

### 5. Конечность долга заемщика (процедура взыскания сверх стоимости залога убыточна для кредитора)



1. Что сдерживает развитие ИЖК в некоторых регионах (ипотека жилых домов, ипотека на селе)?
2. Обсудить предельный уровень посильной платежной нагрузки на заемщика
3. Обсудить ответственность продавцов и готовность введения мер контроля (обнуление КПЭ продавца за нарушение этики - ?)
4. Возможность перехода на единую кредитную и страховую документацию – плюсы и минусы;
5. Реструктуризация кредита на условиях безубыточности для кредитора ( $LTV' < 70\%$ , эффективная ставка по кредиту не меняется);
6. **Кодекс/Стандарт ответственного кредитования (готовность присоединения, арбитраж у неприсоединившихся);**
7. Конечность долга заемщика (взыскание сверх стоимости залога убыточно для кредитора).