

# Банк России устанавливает макропруденциальные требования по ипотеке с низким первоначальным взносом на первичном рынке жилья

19 сентября 2022 года

Пресс-релиз

Банк России установил с 1 декабря 2022 года надбавку к коэффициенту риска по ипотечным кредитам в рублях, предоставленным на финансирование по договору участия в долевом строительстве (далее – кредиты на ДДУ), с первоначальным взносом не выше 10%. Величина надбавки составляет 2,0 вне зависимости от значения показателя долговой нагрузки заемщика (ПДН). Мера направлена на ограничение практик предоставления кредитов на ДДУ с низким первоначальным взносом.

Принимая это решение, Совет директоров Банка России исходил из следующего.

С 1 марта 2022 года для поддержки банков и содействия финансированию жилищного строительства Банк России отменил все надбавки по кредитам на ДДУ. При этом по ипотечным жилищным кредитам на приобретение готового жилья с первоначальным взносом менее 10% продолжала применяться «ограничительная» макропруденциальная надбавка в размере 2,0.

В течение II квартала т.г. банки практически не предоставляли кредиты на ДДУ с первоначальным взносом менее 10%: их доля во II квартале 2022 года составила 0,3% (2,6% в I квартале 2022 года)<sup>1</sup>.

В последние месяцы на первичном рынке жилья строительные компании начали активно рекламировать ипотечные программы без первоначального взноса, в том числе в рассрочку. При этом исторические данные банков показывают, что заемщики, обращающиеся за кредитом с низким первоначальным взносом, характеризуются повышенным уровнем кредитного риска. В соответствии с действующим регулированием<sup>2</sup> при расчете первоначального взноса учитываются только собственные средства заемщика и не допускается учет заемных средств, рассрочек и (или) комиссий от застройщика. В случае роста доли кредитов без первоначального взноса в выдачах кредитные портфели банков будут более уязвимы к возможным шокам.

Принятая мера позволит ограничить практики предоставления кредитов без первоначального взноса и обеспечит рост ипотеки без накопления чрезмерных рисков в банковском секторе.

<sup>1</sup> По данным формы отчетности 0409704.

<sup>2</sup> Абзац 5 пункта 1.6 Указания Банка России от 20.04.2021 № 5782-У «О видах активов, характеристиках видов

активов, к которым устанавливаются надбавки к коэффициентам риска, и о применении к указанным видам активов надбавок при определении кредитными организациями нормативов достаточности капитала».

**При использовании материала ссылка на Пресс-службу Банка России обязательна.**