



Банк России



О РЕГУЛИРОВАНИИ РИСКОВ, СВЯЗАННЫХ С ВОЗМОЖНЫМ РАСПРОСТРАНЕНИЕМ ПЛАВАЮЩИХ ПРОЦЕНТНЫХ СТАВОК В ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ

Доклад для общественных консультаций

Москва
2021

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	2
1. Причины и риски использования плавающих ставок в ипотеке	4
1.1. Международный опыт использования плавающих ставок.....	4
1.2. Причины использования плавающих процентных ставок в ипотеке	6
1.3. Риски плавающих ставок по ипотеке	8
2. Регулирование кредитования по плавающим ставкам	13
2.1. Международный опыт регулирования кредитования по плавающим ставкам.....	13
2.2. Варианты развития регулирования кредитования по плавающим ставкам в России.....	14
2.2.1. <i>Варианты регулирования, предусматривающие внесение изменений на законодательном уровне</i>	<i>15</i>
2.2.2. <i>Варианты регулирования при помощи макропруденциальных мер</i>	<i>17</i>
Вопросы к участникам рынка.....	20

Материал подготовлен Департаментом финансовой стабильности.

Ответы на вопросы, представленные в докладе, а также замечания и предложения к нему просим направлять до 1 апреля 2021 года включительно по адресу Vorozhtsova@cbr.ru.

При использовании материалов доклада ссылка на Банк России обязательна.

Фото на обложке: Т. Мефодовская, Банк России

107 016, Москва, ул. Неглинная, 12

Официальный сайт Банка России: www.cbr.ru

© Центральный банк Российской Федерации, 2021

ВВЕДЕНИЕ

В ряде выпусков Обзора финансовой стабильности Банк России отмечал усиление процентного риска банков, связанного с ростом доли краткосрочных привлеченных средств и увеличением срочности активов¹. Усиление процентного риска может сдерживать рост кредитования, приводить к тому, что банки будут вынуждены в большей степени закладывать его в процентную ставку.

В ходе обсуждения доклада для общественных консультаций «О лучших практиках управления процентным риском по банковскому портфелю в кредитных организациях»² банки также выражали свою озабоченность процентным риском и в числе мер его снижения называли переход к кредитованию по плавающим процентным ставкам. Такой переход фактически уже состоялся по корпоративному кредитованию (доля рублевых кредитов нефинансовым организациям по плавающим ставкам составляет 34%) и в настоящее время [обсуждается участниками рынка](#) в контексте ипотечного кредитования физических лиц.

В условиях достижения процентными ставками в России исторически минимального уровня применение инструментов с плавающими ставками становится все более выгодным для банков. В то же время международный опыт показывает, что кредиты по плавающим ставкам в среднем характеризуются более высоким уровнем риска. Это обусловлено тем, что их качество существенно зависит от динамики рыночных процентных ставок.

В ситуации широкого распространения ипотечных кредитов с плавающими ставками повышение ставок могло бы привести к чрезмерному росту долговой нагрузки значительной части заемщиков и их неплатежеспособности³. Это несло бы серьезные социальные и макроэкономические риски, так как долговые проблемы граждан неизбежно привели бы к спаду потребления, кризису на рынке недвижимости, потере жилья.

Для самих банков это означало бы неэффективность их управления процентным риском, трансформацию его в кредитный риск и существенные убытки. Таким образом, банки должны в основном полагаться на другие инструменты управления процентным риском – привлечение долгосрочных пассивов, хеджирование с помощью деривативов и т.д. Применение плавающих ставок должно быть строго ограничено – только теми заемщиками, у которых есть запас по показателю долговой нагрузки и которые останутся платежеспособными в случае повышения процентных ставок.

В настоящее время российское законодательство разрешает банкам предлагать плавающие процентные ставки для граждан без ограничений. Это создает потенциал для мисселинга и прочих рыночных практик недобросовестного поведения в отношении клиентов (misconduct risk). Отдельные банки могут предоставлять заемщикам более низкую плавающую ставку, не сообщая полной информации о рисках такого кредитования. Не все розничные заемщики будут способны в достаточной степени оценить риски по данному продукту даже при наличии полной информации о них в силу недостаточной финансовой грамотности.

По мнению Банка России, необходимо определить приемлемые границы этой практики до того, как рынок ипотеки по плавающим ставкам достигнет значимых масштабов и возникнут предпосылки для социальных рисков и рисков финансовой стабильности. Важно обеспе-

¹ *Обзоры финансовой стабильности за II–III кварталы 2020 г., за IV квартал 2019 – I квартал 2020 г., за II–III кварталы 2019 г., за IV квартал 2018 – I квартал 2019 г. и другие.*

² *Доклад Банка России «О лучших практиках управления процентным риском по банковскому портфелю в кредитных организациях», январь 2020 года.*

³ *Для России уже сейчас характерен умеренно высокий уровень долговой нагрузки заемщиков (средний ПДН граждан, получивших в IV квартале 2020 г. ипотечные кредиты, составил 54%).*

чить, чтобы использование таких продуктов банками предоставляло гражданам дополнительные преимущества, повышало доступность кредитования, а не несло дополнительные риски.

В настоящем докладе Банк России выносит на обсуждение участников финансового рынка, потребителей финансовых услуг и других заинтересованных лиц возможные пути регулирования использования плавающих ставок в ипотечном кредитовании физических лиц.

1. ПРИЧИНЫ И РИСКИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПЛАВАЮЩИХ СТАВОК В ИПОТЕКЕ

1.1. Международный опыт использования плавающих ставок

Кредитование по плавающей ставке – явление, распространенное как в развитых странах, так и в странах с развивающимися рынками. При этом, как правило, плавающие ставки преобладают в кредитовании юридических лиц, в большей степени готовых нести риски изменения процентной ставки. В частности, по данным Европейского центрального банка (ЕЦБ), в зоне евро доля кредитов с плавающей ставкой по состоянию на конец августа 2020 г. составила 57% от всего объема кредитов компаниям и населению, в то время как доля плавающих ставок в ипотеке – всего 15,7%¹. Однако методика, используемая при расчете данного показателя ЕЦБ, относит все ставки с фиксацией на срок более года к фиксированным, что не вполне корректно характеризует ситуацию. Данные Европейской федерации ипотечного кредитования более полные и показывают по разным европейским странам очень неоднородную картину (рис. 1).

В ряде европейских стран (Швеция, Финляндия, Португалия, Латвия, Литва, Болгария, Кипр) преобладают плавающие ставки. В некоторых странах срок первоначальной фиксации ставки по ипотечному кредиту достаточно короткий – до 5 лет (91% ипотечных кредитов в Великобритании, 46% в Чехии, 41% в Венгрии) (рис. 1). После данного срока ставка по кредиту пересматривается либо становится плавающей. В Германии, Бельгии и Дании распространена ипотека с фиксацией ставки на длительный период – более 10 лет.

Существенные различия даже по странам, использующим евро, можно объяснить тем, что до введения единой валюты в каждой стране была своя денежно-кредитная политика, различная волатильность инфляции и валютного курса. Страны Восточной Европы, Греция и Кипр традиционно характеризовались более высокой волатильностью, поэтому банки были готовы кредитовать заемщиков на длительный срок только по плавающим ставкам, чтобы ограничить свои риски. Также такая дифференциация может быть связана с более жестким регулированием и развитой практикой защиты потребителей. Исследование ЕЦБ² показывает, что доля фиксированных ставок по ипотеке больше в тех европейских странах, где историческая волатильность инфляции ниже, корреляция между безработицей и краткосрочными процентными ставками выше, финансовая грамотность граждан ниже³.

Для США характерна невысокая доля ипотеки с плавающими ставками (около 15%⁴), тогда как в Австралии, напротив, такие кредиты достигают 75–90% новых выдач⁵. Опыт стран с формирующимися рынками (Бразилия, Мексика, ЮАР и т.д.) можно в целом обобщить так: для стран с высокой инфляцией традиционно были характерны плавающие ставки, однако по мере достижения макроэкономической стабильности и стабилизации инфляции происходил переход к более широкому использованию фиксированных ставок.

¹ [Статистика ЕЦБ](#).

² Albertazzi U., Fringuellotti F., Ongena S. *Fixed rate versus adjustable rate mortgages: evidence from euro area banks/ECB. Working Paper Series. October 2019. No. 2322.* Также выявлено, что фактором, определяющим применение фиксированных ставок, является использование ипотечных кредитов в качестве обеспечения применительно к облигациям с ипотечным покрытием.

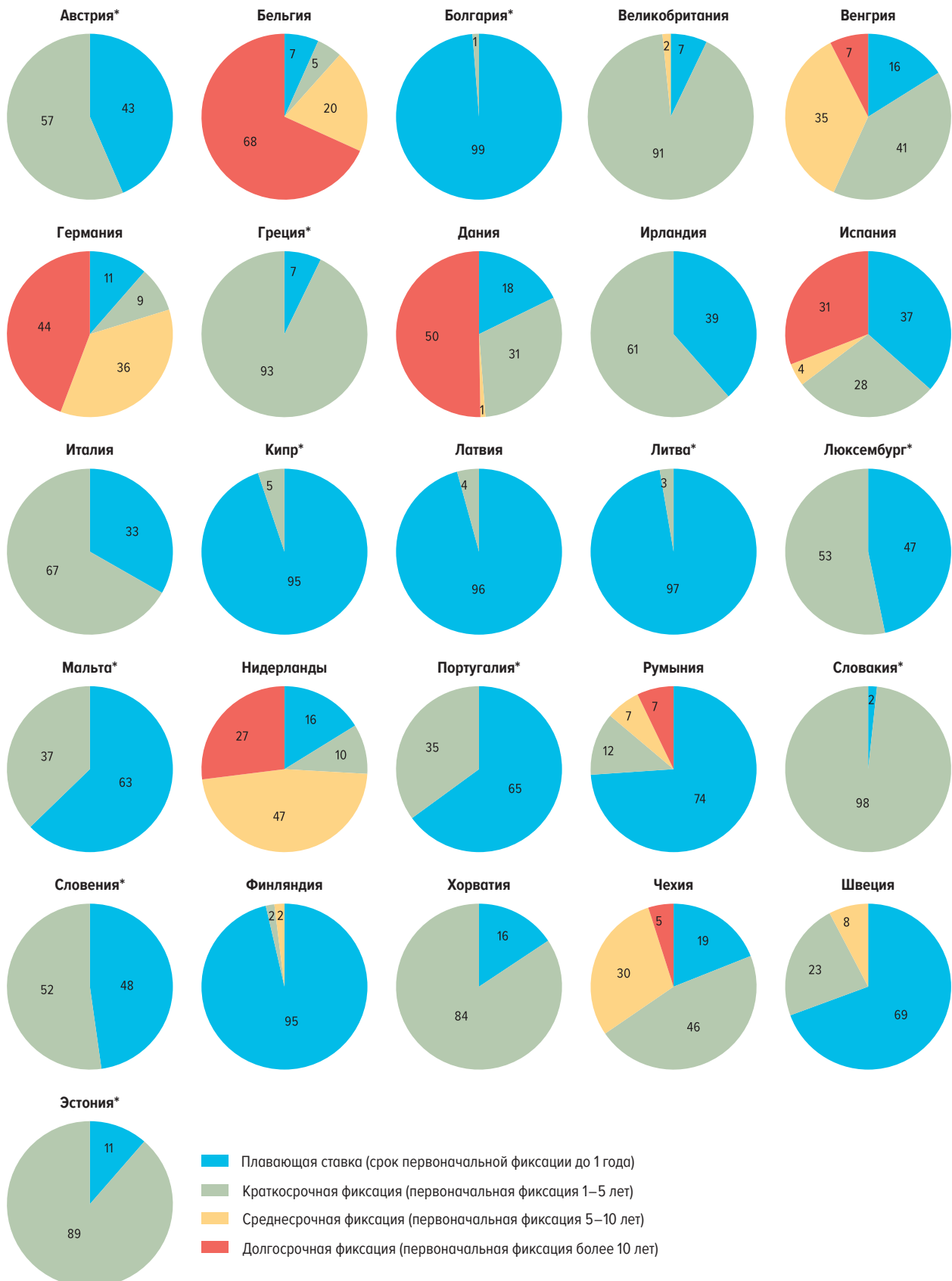
³ Если центральный банк может проводить мягкую денежно-кредитную политику в случае экономического спада (когда безработица выше), то у заемщиков больше мотивация использовать плавающую ставку.

⁴ [The Potential Increase in Corporate Debt Interest Rate Payments from Changes in the Federal Funds Rate](#).

⁵ [Статистика Резервного банка Австралии](#).

СРОКИ ФИКСАЦИИ СТАВОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ЕВРОПЕ В 2018 ГОДУ (%)

Рис. 1



* Первоначальный срок фиксации более 1 года объединен в одну категорию.

Источник: [Европейская федерация ипотечного кредитования](#).

Врезка 1. Виды кредитов с плавающими процентными ставками

На основе мировой практики можно выделить несколько типов кредитов с плавающими ставками.

I. С точки зрения определения размера платежа по кредиту существуют следующие варианты структурирования кредитов с плавающей ставкой:

1. Кредиты с изменяемой величиной аннуитетного платежа в зависимости от изменения ставки и постоянным сроком погашения (большинство стран).
2. Кредиты с постоянным аннуитетным платежом, но изменяемым сроком до погашения, пересчитываемым в зависимости от изменения плавающей ставки (Индия, Япония, Франция, Бельгия).
3. Комбинированный вариант, когда может меняться и размер ежемесячного платежа (обычно до определенного уровня), и срок до погашения (встречается в тех странах, которые указаны в пункте 2).

Представленные варианты могут сопровождаться установлением лимитов изменения размера платежа и/или срока до погашения. Лимиты могут устанавливаться как в рамках кредитного договора, так и законодательно, в том числе с учетом долговой нагрузки заемщика (подробнее см. раздел 2).

II. По сроку фиксации ставки (или сроку начала «плавания» ставки) кредиты с плавающей ставкой можно разделить на следующие типы:

1. Кредиты, по которым плавающая ставка начинает применяться сразу с момента их выдачи.
2. Кредиты, по которым ставка сначала фиксируется на определенном уровне, а по истечении установленного периода времени становится плавающей и начинает изменяться в зависимости от значения ставки базового индикатора с определенной периодичностью или пересматривается по специальному графику с учетом изменения базового индикатора (иногда последние называют кредитами с переменной ставкой).

1.2. Причины использования плавающих процентных ставок в ипотеке

Анализ международного опыта позволяет выявить следующие свойства плавающих ставок, объясняющие причины их использования в мировой практике и рост интереса к ним российских банков в настоящий момент:

1. Являются инструментом управления процентным риском банковского портфеля, позволяющим банкам частично⁶ переложить свой процентный риск на заемщика, что поддерживает кредитование в условиях низких ставок⁷ (еврозона), высокой волатильности ставок и коротких пассивов (страны с формирующимися рынками).
2. При прочих равных условиях позволяют кредиторам предложить заемщикам более низкую ставку, поскольку в ценообразование не закладывается стоимость процентного риска⁸. Сравнительно более низкая ставка делает кредитные продукты доступными для более широкого круга заемщиков, а также «визуально» более привлекательными для заемщиков, что расширяет клиентскую базу банков.

⁶ Полной передачи процентного риска в любом случае не происходит из-за наличия базисного риска, а также того, что пересмотр ставок по активам и пассивам может осуществляться с разной периодичностью. Кроме того, величина процентного риска в целом по банковскому портфелю зависит от срочной структуры и характеристик всех активов и обязательств банка. Иными словами, для конкретного банка, у которого, например, преобладают длинные пассивы и относительно краткосрочные активы, выдача кредитов с плавающей ставкой может привести к увеличению гэп-риска. Однако подобная срочная структура баланса в настоящее время встречается достаточно редко в российской банковской системе.

⁷ Плавающие ставки по активам предпочтительны для банка при низких ставках в силу того, что если рыночные ставки начнут повышаться, то они будут расти синхронно по активам и обязательствам (с поправкой на базисный риск), благодаря чему чистая процентная маржа банка не уменьшится. В случае если по активам будет установлена фиксированная ставка, то маржа в ситуации роста ставок сразу же уменьшится или даже станет отрицательной, так как преобладающие в настоящий момент в пассивах банков краткосрочные привлеченные средства сразу же подорожают.

⁸ Оценка процентного риска участниками рынка тесно связана с ожиданиями будущего изменения ставок. Поэтому величина процентного риска будет оказывать понижающее влияние на предлагаемые клиентам плавающие ставки – как правило, в периоды мягкой денежно-кредитной политики.

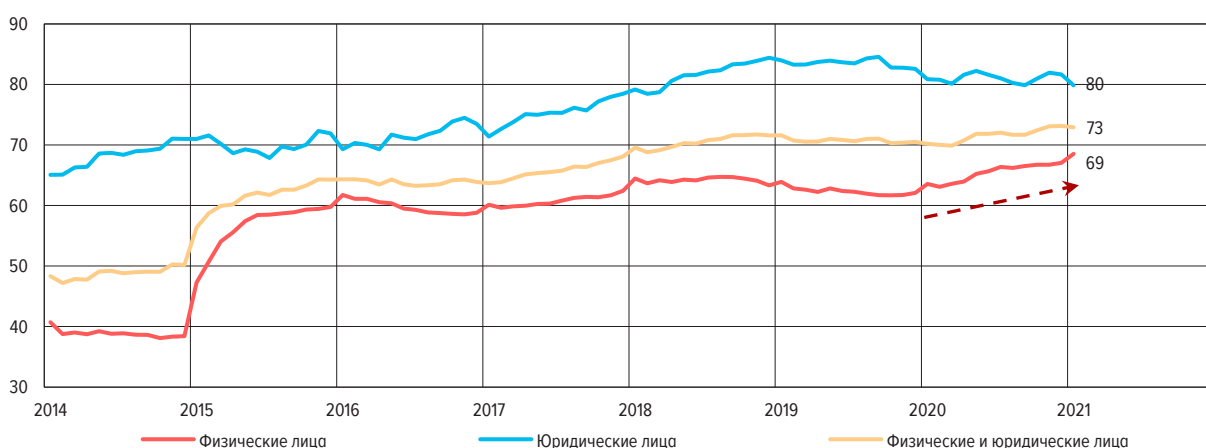
3. Уменьшаются транзакционные издержки кредиторов и заемщиков, так как не требуется рефинансирование кредита по более низкой ставке в случае снижения ставок. У клиента автоматически снижается платеж при снижении ставок на рынке (и соответственно, повышается платеж при росте ставок).

В кредитовании физических лиц плавающие ставки в России на данный момент практически не используются, хотя законодательством они не запрещены. Доля ипотечных кредитов с использованием плавающих ставок в общем объеме ипотечных жилищных кредитов составляет менее 0,1%. Однако ряд крупных банков в ближайшее время планируют развивать ипотечное кредитование с плавающими ставками. Это обусловлено высоким уровнем процентного риска, характерным для многих банков, и их интересом к развитию долгосрочного кредитования, прежде всего ипотеки.

На величину процентного риска банковского портфеля оказывают влияние разнонаправленные факторы. Снижению процентного риска российских банков способствует рост объемов корпоративных кредитов по плавающим ставкам, приобретение корпоративных облигаций и ОФЗ с плавающим купоном. Повышению процентного риска российских банков способствует рост доли краткосрочных обязательств на балансе банков (рис. 2), а также увеличение долгосрочных активов, в том числе за счет быстрого роста объемов ипотеки с фиксированной процентной ставкой.

Отчасти такую ситуацию провоцируют сами банки, привлекая преимущественно краткосрочные вклады. Сбалансированность по срокам погашения и востребования срочных активов и обязательств является главным способом снижения процентного риска банковского портфеля. Однако банки предпочитают сокращать срочность пассивов и экономить на стоимости привлеченных средств, тем самым наращивая маржу. В условиях низких ставок банкам было бы целесообразно корректировать свою процентную политику (в части увеличения дифференциала между краткосрочными и долгосрочными ставками) и привлекать более долгосрочные ресурсы⁹, что способствовало бы снижению уровня процентного риска по банковскому портфелю.

ДОЛЯ ДЕПОЗИТОВ В РУБЛЯХ СО СРОКОМ ДО 1 ГОДА В ОБЩЕЙ СТРУКТУРЕ РУБЛЕВЫХ ДЕПОЗИТОВ НА 01.12.2020* Рис. 2 (%)



* Данные по физическим лицам включают остатки средств на счетах (за исключением остатков средств на счетах эскроу).
Источник: форма отчетности 0409101.

⁹ Одним из способов привлечения долгосрочных ресурсов, помимо депозитов, может быть выпуск банками собственных облигаций. Облигации характеризуются меньшим риском поведенческой опциональности, в отличие от вкладов физических лиц, в ситуации наличия в российском законодательстве возможности для граждан востребовать средства со срочного вклада до истечения его срока.

Есть и особенности российского законодательства, объективно повышающие процентный риск для банков. Во-первых, все вклады граждан являются отзывными¹⁰, т.е. клиенты имеют возможность в случае роста ставок досрочно закрыть долгосрочные вклады и открыть новые вклады по более высоким ставкам. Во-вторых, ставки по кредитам населению, по сути, являются плавающими, но только в сторону снижения для заемщика за счет возможности рефинансирования кредитов физических лиц по более низкой ставке без уплаты комиссии за досрочное погашение.

Совокупное влияние этих факторов выражается в постепенном росте подверженности банков процентному риску. В случае роста рыночных ставок банки могут столкнуться со значительным уменьшением чистого процентного дохода и негативным воздействием на капитал. Это может ограничивать рост ипотечного кредитования, которое сейчас характеризуется низкими кредитными рисками и является приоритетным сегментом для ряда крупных банков. Также это может приводить к относительно более высоким ставкам по ипотеке, если банки будут закладывать в уровень ставки более высокий уровень процентного риска.

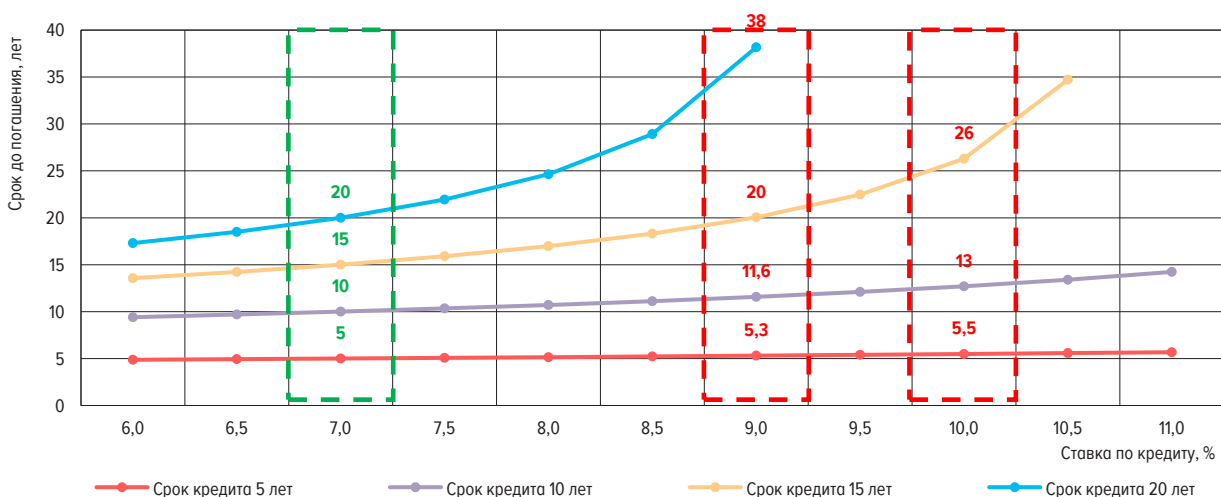
1.3. Риски плавающих ставок по ипотеке

Кредитование и иные формы заимствований по плавающим процентным ставкам несут существенные дополнительные риски для его сторон. В розничном кредитовании, где заемщики имеют заведомо более низкий уровень финансовой грамотности, чем в корпоративном кредитовании, эти риски в сценарии повышения процентных ставок могут оказаться критическими.

При этом чем больше срок кредита, тем выше процентный риск при одном и том же постоянном изменении ставки¹¹. Долгосрочные кредиты со сроком до погашения свыше 10 лет с плавающей ставкой очень чувствительны к изменению ставки. Так, например, при изменении процентной ставки по 15-летнему кредиту с 7 до 9% ежемесячный платеж возрастет на 13%, а суммарная переплата по кредиту увеличится на 34%; при росте до 10% ежемесячный платеж возрастет на 20%, а суммарная переплата по кредиту увеличится на 51%. В случае если дан-

ИЗМЕНЕНИЕ СРОКА ДО ПОГАШЕНИЯ ПО КРЕДИТАМ С ПЛАВАЮЩЕЙ СТАВКОЙ И ПОСТОЯННЫМ РАЗМЕРОМ ПЛАТЕЖА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ПОВЫШЕНИЯ СТАВКИ (ГИПОТЕТИЧЕСКИЙ ПРИМЕР)

Рис. 3



¹⁰ За исключением вкладов, удостоверенных сберегательным сертификатом, условия которого не предусматривают право вкладчика на получение вклада по требованию: в соответствии с пунктом 4 статьи 837 ГК РФ, условие договора об отказе гражданина от права на получение срочного вклада или вклада до востребования по его требованию ничтожно, за исключением случая, когда внесение вклада удостоверено сберегательным сертификатом, условия которого не предусматривают право вкладчика на получение вклада по требованию.

¹¹ Предполагается изменение ставки на весь срок жизни кредита, а не ее возврат к прежнему уровню.

ный кредит структурирован так, что месячный платеж фиксированный, а срок меняется, то при повышении процентной ставки на 2 п.п. срок до погашения увеличится на треть – до 20 лет, а при повышении на 3 п.п. – в 1,7 раза и достигнет 26 лет¹² (рис. 3).

Опыт стран, где распространено кредитование по плавающим ставкам, демонстрирует следующие риски.

• Трансформация процентного риска в кредитный

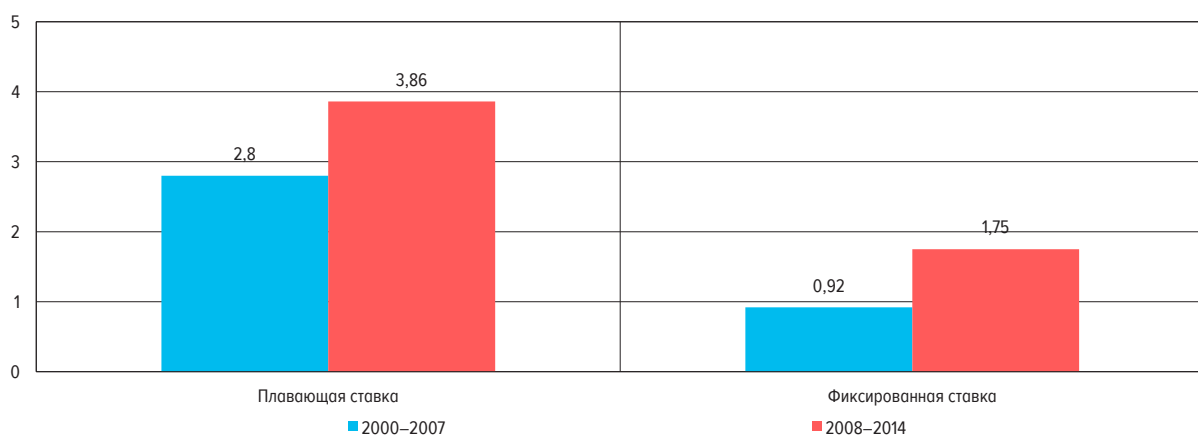
В случае существенного повышения ставок может ухудшиться финансовое положение заемщиков и, как следствие, качество активов и финансовое положение банков. Могут реализоваться риски финансовой стабильности, негативные социальные и макроэкономические последствия. Есть ряд примеров ипотечных кризисов, обусловленных распространением плавающих ставок и последующей трансформацией процентного риска в кредитный (врезка 2). В целом, согласно исследованию, проведенному сотрудниками Банка Нидерландов¹³, средний уровень дефолта по кредитам и его прирост после глобального финансового кризиса 2007–2009 гг. ниже в странах, в которых доминируют фиксированные, а не плавающие процентные ставки (рис. 4).

В качестве фактора, ограничивающего данные риски, часто приводят тот факт, что у заемщиков, как правило, присутствует «естественный хедж»: уровень ставок повышается центральным банком, когда растет инфляция и увеличиваются номинальные доходы заемщиков. Однако это в большей степени характерно для стран с развитыми рынками, тогда как страны с формирующимися рынками сталкиваются с высокой волатильностью потоков капитала, валютного курса и часто вынуждены проводить жесткую денежно-кредитную политику в условиях рыночной волатильности (например, в ходе глобального финансового кризиса). Пандемия коронавируса – фактически первый пример кризиса, когда почти все центральные банки стран с формирующимися рынками смогли проводить контрциклическую денежно-кредитную политику. Во многом это стало возможно благодаря стабилизации глобальных рынков, достигнутой в результате беспрецедентных мер поддержки со стороны правительств и центральных банков развитых стран.

Не очевидно, что в других обстоятельствах страны ЕМЕ вновь не столкнутся с необходимостью проведения жесткой денежно-кредитной политики во время рецессии. В этом случае широкое распространение плавающих ставок по кредитам станет дополнительным усугубляющим фактором для благосостояния граждан.

УРОВЕНЬ ДЕФОЛТОВ ПО КРЕДИТАМ С ФИКСИРОВАННОЙ И ПЛАВАЮЩЕЙ СТАВКОЙ НА ОСНОВЕ ДАННЫХ ПО 26 СТРАНАМ (%)

Рис. 4



¹² По более долгосрочным кредитам чувствительность изменения срока до погашения к изменению ставки по кредитам с равным платежом еще выше. Так, по 20-летним кредитам при увеличении ставки с 7% всего лишь на 2 п.п. срок до погашения возрастает до 38 лет.

¹³ [Stanga I., Vlahu R., Haan J. Mortgage arrears, regulation and institutions: Cross-country evidence / DNB Working Paper. December 2017. No. 580.](#)

Врезка 2. Примеры ипотечных кризисов, связанных с распространением плавающих ставок

В мировой практике есть ряд примеров, когда, уходя от процентного риска при помощи плавающих ставок, банки сталкивались с ускоренным ростом просроченной задолженности по кредитам (трансформация процентного риска в кредитный):

• Ипотечный кризис в Великобритании в начале 1990-х годов

В Великобритании в 1985–1988 гг. в условиях экономического бума (Lawson boom) происходил беспрецедентный рост на рынке жилой недвижимости. При этом в конце 1980-х гг. все ипотечные кредиты в Великобритании выдавались по плавающей ставке. Однако затем для защиты курса фунта стерлингов Банк Англии повысил базовую ставку в 2 раза, с 7,4% в мае 1988 г. до 14,9% в октябре 1989 г., что привело к увеличению ставок по ипотечным кредитам. Многие заемщики в результате роста долговой нагрузки были не в состоянии осуществлять платежи, в результате чего в начале 1990-х гг. значительно увеличилась доля просроченных и дефолтных кредитов. Это потребовало реализации государственных программ помощи заемщикам в Великобритании. Ипотечный кризис стал одной из причин рецессии в стране в 1991 году. Снижение ключевой ставки с 1992 г. способствовало улучшению качества ипотечного кредитования. Впоследствии Банк Англии перешел к режиму инфляционного таргетирования и плавающего валютного курса, а на рынке ипотеки получили распространение фиксированные процентные ставки.

• Ипотечный кризис в США в 2007–2008 годах

В 1990-е гг. и первой половине 2000-х гг. в США происходило бурное развитие рынка секьюритизации и ипотечного кредитования. Кроме того, уже в течение нескольких десятилетий продолжался непрерывный рост цен на жилую недвижимость.

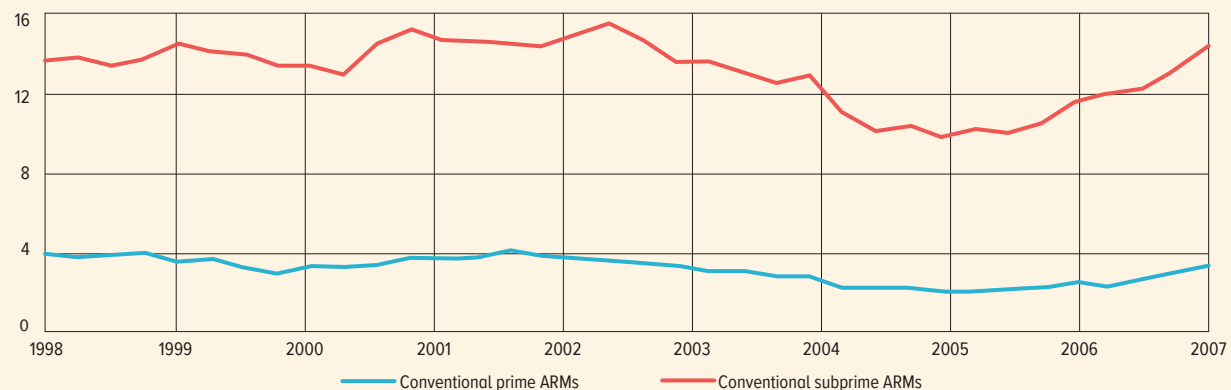
В 2006 г. доля кредитов с плавающей ставкой в объеме субстандартной¹ ипотеки в США достигала 62%. Доля таких кредитов в объеме «качественной» ипотеки составляла всего 12,9%. ФРС США снизила уровень ключевой ставки с 6,5% в 2000 г. до 1% в 2003 г., а в 2004–2007 гг. ставка была поэтапно повышена до 5,25%.

По субстандартным кредитам уровень просроченной задолженности увеличился с 10% в 2004 г. до почти 15% в 2007 г.² одновременно с резким увеличением ставки ФРС. По «качественной» ипотеке с плавающими ставками рост просрочки за тот же период был аналогичным в относительном выражении, но в абсолютном выражении значительно более низким (рис. 5). При этом большая часть качественных кредитов приходилась на кредиты с фиксированными ставками.

В ходе ипотечного кризиса в США «трансформация процентного риска в кредитный» присутствовала, но имела ограниченный характер и была во многом связана с изначально слабым финансовым положением заемщика. Одной из основных причин кризиса стало схлопывание «пузыря» в ипотеке и падение цен на жилье. Однако плавающие ставки стали одним из триггеров кризиса: именно ухудшение кредитного качества в субстандартной ипотеке привело к росту продаж заложенной недвижимости и положило начало падению цен на недвижимость.

УРОВЕНЬ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ С ПЛАВАЮЩЕЙ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКОЙ (ARM)* В США В РАЗРЕЗЕ «КАЧЕСТВЕННОЙ» (PRIME) И СУБСТАНДАРТНОЙ (SUBPRIME) ИПОТЕКИ (%)

Рис. 5



* Adjustable rate mortgage (ARM) – ипотека, по которой предполагался небольшой первоначальный срок фиксации, а затем плавающая ставка.

Примечание. Просроченная задолженность по ипотечным кредитам с просроченными платежами 30, 60 и 90 дней.

Источник: Mortgage Bankers Association. Chicago Fed Letter. Comparing the prime and subprime mortgage market.

¹ Кредиты рискованным заемщикам с плохой кредитной историей и неподтвержденным доходом.

² Chicago Fed Letter. Comparing the prime and subprime mortgage market.

● **Угрозы для эффективности трансмиссионного механизма денежно-кредитной политики центрального банка**

При большой доле кредитов с плавающими ставками в активах банков и особенно в отношении заемщиков, чувствительных к изменению ставки, возникают угрозы для эффективности трансмиссионного механизма денежно-кредитной политики. Существенное повышение ключевой ставки в условиях возросших инфляционных рисков может негативно сказываться на финансовом положении заемщиков банков и, соответственно, самих банков. Это может потребовать специальных мер поддержки финансовой стабильности, ограничивающих дезинфляционный эффект жесткой денежно-кредитной политики.

● **Риски мисселинга и прочих рыночных практик недобросовестного поведения в отношении потребителей финансовых услуг**

Кредиты с плавающими ставками представляют собой более сложный для понимания потребителя продукт, чем традиционные кредиты с фиксированными ставками. У малоознающего со сферой финансов человека могут возникнуть существенные трудности с пониманием условия кредитного договора о процентной ставке и экономических показателей, заложенных в ее расчет. Это приведет к тому, что решение о приобретении кредита с плавающей ставкой в большинстве случаев будет приниматься заемщиком – физическим лицом без должного осознания ключевого условия кредитного договора, а также без возможности ориентироваться на такие существенные показатели кредитования, как размер ежемесячного платежа и переплаты по кредиту.

Пример валютной ипотеки в России в 2014–2015 гг. показал, что заемщики зачастую делали выбор в пользу подобного продукта, опираясь на значение процентной ставки по кредиту в иностранной валюте (которая была меньше рублевой), и оценивали свои предстоящие расходы по таким кредитам, ориентируясь лишь на текущий курс иностранной валюты. Сопутствующие потенциальные риски его неблагоприятного изменения не оценивались заемщиками должным образом.

Нельзя исключать, что отдельные кредиторы фактически будут навязывать кредиты с плавающими ставками, не предоставляя заемщикам альтернативы, умалчивая о рисках подобных продуктов и акцентируя внимание лишь на положительных сторонах. Поскольку в России дифференциал ставок в настоящий момент в пользу плавающих ставок (банки готовы предоставить скидку за плавающую ставку), эта проблема особенно актуальна.

Среди возможных типов продуктов с плавающей ставкой кредит с фиксированным размером платежа и плавающим сроком до погашения, с одной стороны, представляется потенциально востребованным, особенно для молодых людей, для которых более вероятно повышение дохода в течение трудовой деятельности, а с другой – является наиболее сложным для восприятия и оценки рисков заемщиком с невысокой финансовой грамотностью. Несмотря на то что ежемесячный платеж не меняется, долговая нагрузка заемщика фактически может расти (в терминах переплаты по кредиту, например), что сложнее интерпретируется заемщиком с точки зрения оценки влияния на его финансовое положение. Кроме того, из-за изменения срока будет возрастать переплата по кредиту, а также взиматься дополнительная премия за страхование предмета залога на дополнительный период.

Принципиальная невозможность прогнозировать будущую динамику экономических показателей, заложенных в расчет процентной ставки, повлечет для заемщика невозможность полноценной оценки рисков, связанных с таким видом кредитования, эффективного планирования своих расходов и бюджета, что сделает его более уязвимым по отношению к неблагоприятным сценариям по сравнению с кредитованием по фиксированной ставке. Это относится в том числе и к заемщикам с высокой финансовой грамотностью.

- **Системные риски повышения долговой нагрузки граждан**

Кредитование по плавающим ставкам может нести повышенные системные риски, в том числе приводить к реализации «эффекта заражения» в банковском секторе. Например, если заемщик берет кредит по плавающей ставке и ставка существенно возрастает, то его показатель долговой нагрузки (ПДН) автоматически увеличивается и ухудшается качество его кредитов, взятых в других банках по фиксированной ставке, тем самым кредитные портфели этих банков также ухудшаются.

В целом международный опыт (как и пример с валютной ипотекой в России) показывает, что при чрезмерном преобладании плавающих ставок в кредитовании их риски могут существенно превышать выгоды. В связи с этим в отношении ипотечного кредитования физических лиц по плавающей ставке часто применяется специфическое регулирование.

2. РЕГУЛИРОВАНИЕ КРЕДИТОВАНИЯ ПО ПЛАВАЮЩИМ СТАВКАМ

2.1. Международный опыт регулирования кредитования по плавающим ставкам

Меры регулирования, используемые странами, можно разделить на следующие направления:

1. Требование к банкам о надлежащем информировании заемщика об условиях и рисках по кредиту с плавающей ставкой

В большинстве стран предусмотрено требование к банкам о полноте информирования заемщика об условиях кредита с плавающей ставкой. Например, в Ирландии [Кодекс защиты прав потребителей](#) предусматривает, что при выдаче кредита с плавающей ставкой банк должен предоставить заемщику на бумажном носителе расчет величины платежа при увеличении величины ставки на 2 п.п. или более¹. Также установлены требования к рекламе кредитов с плавающей ставкой.

2. Стресс-тестирование платежеспособности заемщика

Наиболее распространенный подход к регулированию ипотечного кредитования по плавающей ставке – требования к банкам по проверке способности обслуживания кредита в случае роста ставки. Подобные требования применяются в Великобритании, Канаде, Чехии, Польше, Финляндии, Норвегии и Австралии. Регуляторы некоторых стран предписывают уровень ставки, по которой следует проводить проверку заемщика обслуживать долг (в Финляндии – 6%), в других странах оговаривается надбавка к ставке кредитования для тестирования заемщика (в частности, +2,5% в Австралии, +2% в Чехии). Заложенный в стресс-тест срок, в течение которого возможно изменение ставки, оговаривается не во всех случаях: в Великобритании горизонт стресс-тестирования составляет 5 лет, в Австралии – по усмотрению банка.

3. Макропруденциальные ограничения

Израиль и Венгрия применяют в отношении кредитования по плавающей ставке специальные количественные ограничения. В Венгрии требования к коэффициенту payment-to-income (PTI) дифференцированы в зависимости от уровня дохода заемщика и срока фиксации процентной ставки: чем выше срок, в течение которого ставка зафиксирована, тем выше допустимый PTI (минимальный уровень PTI соответствует сроку фиксации ставки в 5 лет)². В Израиле ипотечное кредитование имеет сложную структуру: Банк Израиля допускает разбивать один кредит на несколько частей, причем каждая часть выдается по своей ставке. Регулятор установил, что для кредитов с возможностью пересмотра ставки в течение первых 5 лет не более 1/3 от стоимости ипотечного кредита может выдаваться под плавающую ставку, для любых кредитов максимальный размер компонента кредита, выдаваемого под плавающую ставку, ограничили на уровне не более 2/3³.

¹ В России действует схожее регулирование. В Федеральном законе от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» прописано, что в кредитном договоре должно содержаться указание на изменение суммы расходов заемщика при увеличении используемой в договоре потребительского кредита (займа) переменной процентной ставки на один процентный пункт, начиная со второго очередного платежа, на ближайшую дату после предполагаемой даты заключения договора потребительского кредита (займа) (пункт 5.1 части 9 статьи 5), а также установлено требование об информировании о повышенных рисках при применении переменных ставок (пункт 17 части 4 статьи 5).

² [Обзор финансовой стабильности Венгрии. 2018.](#)

³ [Israel. 2013 Article IV Consultation; Directive. Limitation on issuing housing loans.](#)

4. Регулирование ставки кредитования

В ряде стран прописаны требования к ставке кредитования, что позволяет ограничить их динамику. В частности, Национальный банк Румынии ввел обязательный для применения индикатор для плавающих ставок по всем типам кредитов (IRCC), к которому банк может добавить фиксированный процент, неизменный для всего периода действия кредитного договора.

Банк Португалии указывает, что на платежи по потребительским кредитам [установлен кэп](#) (cap rate regime). Банк Португалии на ежеквартальной основе рассчитывает и публикует максимальные значения процентных ставок (режим предельной ставки), действующие для каждого вида потребительского кредита.

Также для снижения рисков кредитов с плавающей процентной ставкой как для заемщика (в случае роста ставок), так и для кредитора (в случае снижения ставок) регулятор может устанавливать лимиты на максимальные и минимальные возможные значения процентной ставки. Например, в США при ипотечном кредитовании по плавающей ставке банки обязаны отражать в договоре максимальный уровень, до которого она может вырасти, при этом решение об уровне остается на усмотрение банка. В Китае действует ограничение ставки по нижней границе – оно привязано к индикатору loan prime rate (LPR): процентная ставка по первой ипотеке не может быть ниже LPR, а все последующие – как минимум на 60 б.п. выше LPR.

Согласно [законодательству Испании](#), по ипотечным кредитам с переменной процентной ставкой не может быть установлен нижний предел процентной ставки, при этом в законе указано, что проценты не могут быть отрицательными.

5. Обязательство банков конвертировать кредиты по плавающей ставке в кредиты с фиксированной ставкой

В ряде стран регуляторы устанавливают требования, ориентированные на дополнительную защиту заемщиков от процентного риска, в частности обязательство банков конвертировать кредиты по плавающей ставке в кредиты с фиксированной ставкой по заявке заемщика (Польша, Венгрия).

2.2. Варианты развития регулирования кредитования по плавающим ставкам в России

С учетом международного опыта предлагается ввести специальное регулирование ипотечного кредитования по плавающим процентным ставкам заемщиков – физических лиц. В настоящее время плавающие ставки по кредитам граждан разрешены на законодательном уровне в Российской Федерации (в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» и статьей 809 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Целесообразно рассмотреть следующие варианты дальнейшего развития регулирования в области ипотечного кредитования физических лиц с использованием плавающих ставок. Реализация данных вариантов может потребовать внесения изменений на законодательном уровне и (или) на уровне нормативных актов Банка России.

2.2.1. Варианты регулирования, предусматривающие внесение изменений на законодательном уровне

ВАРИАНТ 1. ПОЛНЫЙ ЗАПРЕТ КРЕДИТОВАНИЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ПО ПЛАВАЮЩИМ СТАВКАМ

Требуемые изменения: внесение изменений в Федеральный закон от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».

Преимущества:

- **для заемщиков:** полное нивелирование процентных рисков;
- **для банков:** отсутствие риска трансформации процентного риска в кредитный в случае существенного роста ставок.

Недостатки:

- **для заемщиков:** возможное снижение доступности ипотечного кредитования, в том числе объемов выдач ипотеки, более высокие процентные ставки (на величину премии за процентный риск); ограничение для финансово грамотных заемщиков, имеющих полное понимание рисков, в выборе продукта;
- **для банков:** снижение потенциала развития ипотечного кредитования, в том числе снижение объемов выдач ипотеки; снижение гибкости в управлении процентным риском.

В качестве опции данного варианта может также рассматриваться запрет отдельных видов кредитования по плавающей ставке – например, кредитов с фиксированным размером аннуитетного платежа (т.е. с плавающим сроком до погашения) как наиболее сложного вида кредитов для восприятия и оценки заемщиком и для кредитного сопровождения (администрирования) банком⁴.

ВАРИАНТ 2. ВВЕДЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ НА ВЕЛИЧИНУ ИЗМЕНЕНИЙ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ ИЛИ СРОКА ДО ПОГАШЕНИЯ ПО КРЕДИТАМ С ПЛАВАЮЩЕЙ СТАВКОЙ И ФИКСИРОВАННЫМ ЕЖЕМЕСЯЧНЫМ ПЛАТЕЖОМ (КЭПЫ)

Требуемые изменения: внесение изменений в Федеральный закон от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».

Возможна реализация данного варианта в одной из трех опций:

- А. Плавающая ставка может быть разрешена для применения только по кредитам с оставшимся сроком до погашения не более 10 (15) лет.
- В. Предельное изменение ставки допускается не более чем на 2 п.п. от первоначальной ставки (конкретный уровень отклонения подлежит обсуждению). При этом по кредитам с плавающей ставкой и неизменным аннуитетным платежом (т.е. с плавающим сроком до погашения) увеличение срока до погашения допускается не более чем на 3 года (конкретный уровень отклонения подлежит обсуждению)⁵.
- С. Комбинация опций А и В (например, выдача ипотечных кредитов с плавающей ставкой разрешается только с первоначальным сроком не более 15 лет, при этом по таким кредитам ограничивается диапазон изменения ставки/срока до погашения).

⁴ Так, с точки зрения кредитного сопровождения по кредитам с плавающим сроком может потребоваться при каждом пересмотре срока подписание дополнительных соглашений к договорам по кредиту, в том числе в части договора страхования залога (и доплата заемщиком страховой премии по договору страхования при увеличении срока кредита), перерегистрация закладной и прочее.

⁵ Оценка чувствительности изменения срока до погашения кредита к изменению ставки, соответствующему предлагаемому в данном подпункте значению кэпа, приведена в пункте 2.3 доклада.

Преимущества:

- **для заемщиков:** ограничение роста долговой нагрузки при существенном увеличении ставки;
- **для банков:** уменьшение вероятности трансформации процентного риска в кредитный при существенном росте ставок; перераспределение части процентного риска от банка заемщику.

Недостатки:

- **для заемщиков:** остается риск распространения такого продукта для широкого круга заемщиков, в том числе не обладающих достаточной финансовой грамотностью;
- **для банков:** необходимость доработки информационных систем и трансформации бизнес-процессов, чтобы в каждом процентном периоде контролировать и потенциально корректировать уровень фактического значения процентной ставки (срока до погашения).

ВАРИАНТ 3. НАДЕЛЕНИЕ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ БАНКА РОССИИ ПОЛНОМОЧИЯМИ НА УСТАНОВЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ КРЕДИТОВАНИЯ ПО ПЛАВАЮЩИМ СТАВКАМ

Концепция реализации: предлагается на основании решения Совета директоров Банка России устанавливать⁶:

- количественные ограничения, под которыми понимается допустимая доля ипотечных кредитов с плавающими ставками в общем объеме предоставляемых ипотечных кредитов в течение квартала (далее – количественные ограничения), в том числе кредитов с отдельными характеристиками (включая наличие ограничений на изменение ставки и срока до погашения в кредитном договоре аналогично предложенным в варианте 2);
- период, в течение которого применяются количественные ограничения на долю ипотечных кредитов с плавающими ставками в общих выдачах.

Требуемые изменения: внесение изменений в Федеральный закон от 10.07.2002 № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)», в Федеральный закон от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности», в Федеральный закон от 02.07.2010 № 151-ФЗ «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях». Требуется разработка нормативных актов Банка России.

Преимущества:

- **для заемщиков:** возможность использовать более широкий набор продуктов по сравнению с вариантом полного запрета; ограничение роста долговой нагрузки;
- **для банков:** уменьшаются потенциальные объемы трансформации процентного риска в кредитный; большая гибкость по сравнению с установлением полного запрета на кредитование по плавающим ставкам.

Недостатки:

- **для заемщиков:** снижение доступности продуктов с плавающей ставкой в условиях ограничения доли таких кредитов;
- **для банков:** сокращение возможностей получения прибыли от более широкого перечня предоставляемых продуктов в период действия ограничений.

⁶ Альтернативной концепцией по отношению к введению прямых количественных ограничений может быть установление соответствующего обязательного норматива (рассчитывается как доля кредитов с плавающей ставкой от общего объема кредитов физическим лицам), что потребует внесения изменений в Федеральный закон от 10.07.2002 № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и нормативные акты Банка России.

ВАРИАНТ 4. ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ ОГРАНИЧЕНИЕ КРУГА ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ЗАЕМЩИКОВ, КОТОРЫЕ СМОГУТ ПРИВЛЕКАТЬ ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ ПО ПЛАВАЮЩИМ СТАВКАМ

Концепция реализации: предлагается ограничить круг потенциальных заемщиков, которые смогут привлекать ипотечные кредиты по плавающим ставкам, лицами, чье финансовое положение достаточно устойчиво в момент привлечения кредита и, наиболее вероятно, сохранит свою устойчивость в случае резкого роста процентных ставок (так называемые «квалифицированные заемщики»). Для определения таких лиц можно использовать, например, следующие критерии:

- 1) ипотечный кредит привлекается для приобретения жилья, которое не будет являться единственным жильем заемщика в период срока действия кредита;
- 2) стрессовый показатель долговой нагрузки (стрессовый ПДН), т.е. отношение платежей по кредитам заемщика к его доходу при увеличении ставки по кредиту на 3 п.п. (конкретное значение подлежит обсуждению), составляет не более законодательно установленного порога;
- 3) в бюро кредитных историй отсутствует информация о наличии у заемщика действующих кредитов по плавающей ставке.

Требуемые изменения: внесение изменений в Федеральный закон от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» и в Федеральный закон от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях». Требуется также разработка нормативных актов Банка России.

Преимущества:

- **для заемщиков:** большой выбор продуктов для «квалифицированных заемщиков»; «квалифицированные заемщики» получают возможность взять кредит по сниженной ставке за счет отсутствия премии за процентный риск в процентной ставке; все прочие заемщики, напротив, получают кредит только по фиксированной ставке и, соответственно, процентный риск не несут;
- **для банков:** уменьшаются потенциальные объемы трансформации процентного риска в кредитный; большая гибкость по сравнению с установлением полного запрета на кредитование по плавающим ставкам.

Недостатки:

- **для заемщиков:** «квалифицированные заемщики» принимают неограниченный процентный риск, притом что их доход впоследствии может измениться;
- **для банков:** ограничение возможности получения прибыли от более широкого круга клиентов.

2.2.2. Варианты регулирования при помощи макропруденциальных мер

Данные варианты предполагают установление специальных макропруденциальных надбавок по кредитам с плавающими ставками при расчете нормативов достаточности капитала банка или изменение порядка расчета ПДН заемщика в целях применения макронадбавок.

ВАРИАНТ 5. ВВЕДЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ МАКРОПРУДЕНЦИАЛЬНЫХ НАДБАВОК ДЛЯ КРЕДИТОВ С ПЛАВАЮЩЕЙ СТАВКОЙ

Концепция реализации: указанные надбавки могут быть дифференцированы в зависимости от наличия или отсутствия в кредитном договоре ограничений (кэпов) на изменение ставки. Банк России сможет оперативно корректировать уровень надбавок в соответствии с рыночной ситуацией, чтобы у банков были действенные стимулы не только одобрять клиентам кредиты с плавающими ставками, но и предоставлять альтернативу в виде кредита с фиксированной ставкой.

Требуемые изменения: внесение изменений в Указание Банка России от 31.08.2018 № 4892-У «О видах активов, характеристиках видов активов, к которым устанавливаются надбавки к коэффициентам риска, и методике применения к указанным видам активов надбавок в целях расчета кредитными организациями нормативов достаточности капитала».

Преимущества:

- **для заемщиков:** большая защита от рисков, поскольку в условиях действия надбавок банки будут мотивированы предлагать менее рискованные продукты заемщикам в целом и фиксированные ставки тем заемщикам, для которых плавающие ставки несут чрезмерные риски;
- **для банков:** снижение вероятности трансформации процентного риска в кредитный.

Недостатки:

- **для заемщиков:** меньшая защищенность заемщиков по сравнению с вариантом законодательного ограничения – отдельные банки с избыточным капиталом смогут продолжать выдавать рискованные кредиты;
- **для банков:** введение дополнительных надбавок отрицательно скажется на уровне достаточности капитала банков; ограничение потенциала кредитования, возможное ухудшение конкуренции за счет снижения потенциала выдач кредитов банками с относительно низкой достаточностью капитала.

ВАРИАНТ 6. ИЗМЕНЕНИЕ ПОРЯДКА РАСЧЕТА ПДН В ЦЕЛЯХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЕЙСТВУЮЩЕГО МЕХАНИЗМА МАКРОПРУДЕНЦИАЛЬНЫХ НАДБАВОК ПРИМЕНИТЕЛЬНО К КРЕДИТАМ С ПЛАВАЮЩИМИ СТАВКАМИ

Концепция реализации: при расчете ПДН предлагается рассчитывать среднемесячный платеж по кредитам с плавающей ставкой исходя из максимально возможной ставки, установленной договором либо законом (в случае принятия изменений в законодательство по варианту 1.2).

Особенность для кредитов с плавающим сроком до погашения: в случае если кредит структурирован так, что величина платежа остается неизменной, а меняется срок до погашения в зависимости от изменения ставки, то в целях расчета ПДН по такому кредиту уровень платежа должен оцениваться исходя из вмененной ставки, соответствующей максимальному удлинению срока, согласно договору или закону.

Требуемые изменения: внесение изменений в Указание Банка России от 31.08.2018 № 4892-У «О видах активов, характеристиках видов активов, к которым устанавливаются надбавки к коэффициентам риска, и методике применения к указанным видам активов надбавок в целях расчета кредитными организациями нормативов достаточности капитала», Федеральный закон от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» и в Федеральный закон от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях».

Преимущества:

- **для заемщиков:** непосредственный учет фактора платежеспособности заемщика при выдаче кредита с учетом потенциальной возможности увеличения ставки.
- **для банков:** снижение вероятности трансформации процентного риска в кредитный.

Недостатки:

- **для заемщиков:** менее высокая защищенность заемщиков по сравнению с вариантом законодательного установления ограничений – отдельные банки с избыточным капиталом смогут продолжать выдавать рискованные кредиты.

- **для банков:** высокая сложность реализации. Для корректной оценки кредитных рисков заемщика расчет долговой нагрузки по ставке на уровне кэпа должен проводить не только банк, предоставляющий кредит по плавающей ставке, но и все последующие кредиторы. Потребуется доработка внутренних бизнес-процессов и информационных систем кредитных организаций для реализации нового порядка расчета при расчете нормативов достаточности капитала.

ВОПРОСЫ К УЧАСТНИКАМ РЫНКА

1. Согласны ли вы с приведенным перечнем и оценкой рисков плавающих ставок по ипотечному кредитованию? Видите ли вы иные риски?
2. Какие подходы использует ваш банк при определении премии за процентный риск по ипотечным кредитам? Какую долю занимает премия за процентный риск в величине ставки по ипотечным кредитам в вашем банке? Как ваш банк оценивает процентный риск на длинном временном горизонте?
3. Видите ли вы какие-либо дополнительные причины для использования плавающих ставок в ипотечном кредитовании, помимо названных в докладе?
4. При каком значении ПДН/стрессового ПДН заемщика предоставление ипотечного кредита по плавающей ставке, по вашему мнению, существенно увеличивает риски невозврата кредита?
5. Какой из вариантов регулирования вы считаете оптимальным?
6. Какие недостатки вы видите в других предложенных вариантах регулирования?
7. В случае реализации вариантов регулирования, предполагающих законодательное установление ограничений (кэпов) на величину изменения ставки (срока до погашения), на каком уровне они должны быть установлены для соблюдения оптимального баланса интересов кредиторов и заемщиков, по вашему мнению?
8. Какой срок потребуется вашему банку для реализации каждого из предложенных вариантов регулирования во внутренних процедурах и бизнес-процессах?
9. Планирует ли (и в какие сроки) ваш банк вывести на рынок продукт «ипотека с плавающей ставкой»? Как вы оцениваете потенциальную долю данного продукта в общем портфеле ипотечных кредитов вашего банка, долю в новых выдачах?
10. Видит ли ваш банк какие-либо дополнительные риски в распространении ипотеки с переменным (плавающим) сроком до погашения по сравнению с ипотекой с переменным размером платежа?