**Новое на ипотечном рынке: Банк России ограничит рискованные ипотечные программы с экстремально низкими ставками.**

Банки, реализующие ипотечные программы с экстремально низкими нерыночными ставками, с 30 мая 2023 года должны будут формировать дополнительные резервы по таким ссудам, выданным после 15 марта 2023 года. Речь идет о так называемой «ипотеке от застройщика» со ставками вплоть до 0,1%, которые достигаются за счет завышения цены приобретаемой квартиры на 20 - 30%. Эту разницу застройщик затем в виде комиссии платит банку для компенсации его выпадающих доходов. Регулирование Банка России будет ограничивать распространение таких схем и способствовать снижению рисков.

Под повышенное резервирование подпадают ипотечные кредиты, полная стоимость которых существенно ниже рыночного уровня (рыночной процентной ставки, РПС) - в качестве такового применяется значение доходности 10-летних ОФЗ, усредненное за три предшествующих дате выдачи календарных месяца (если кредит выдается в рамках госпрограмм, то за вычетом размера возмещения). Резерв увеличивается на 30%, если ПСК ниже РПС более чем на 1/5, и на 50%, если ниже более чем на 1/2. Для обеспечения единообразного применения введенных мер с 7 апреля 2023 года на сайте Банка России в первый рабочий день месяца публикуется РПС по состоянию на первое число отчетного месяца.

Помощник прокурора Курского района Н.В. Деренкова