

ЦИФРОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ

Юткина О.В., Засыпкина Е.А.

Российский государственный университет правосудия,
г. Москва, Российская Федерация

В статье изложены результаты изучения рынка ипотечного кредитования, опыта внедрения цифровой ипотеки, обобщения практики перевода и использования отдельных элементов ипотечного кредитования в цифровом формате, выявлены факторы, способствующие и препятствующие активному использованию цифровой ипотеки. На основании проведенного исследования обоснована необходимость усиления взаимодействия всех субъектов ипотечного кредитования с использованием единой цифровой платформы.

Цель – обоснование перспективных направлений развития рынка ипотечного кредитования на основе применения цифровых технологий.

Метод: в процессе исследований и при написании статьи использовались системный метод, метод анализа и синтеза, статистические методы анализа данных, а так же графический метод.

Результаты: обоснованы направления развития ипотечного кредитования на основе цифровых технологий.

Область применения результатов: полученные результаты целесообразно применять в проектах развития ипотечного кредитования в банковском секторе экономики Российской Федерации.

Ключевые слова: цифровизация; ипотечное кредитование; банковская система; банки; недвижимость; государственные услуги.

THE DIGITAL TECHNOLOGIES IN MORTGAGE LENDING

Yutkina O.V., Zasypkina E.A.

Russian State University of Justice, Moscow, Russian Federation

The article presents the results of studying the mortgage lending market, the experience of implementing digital mortgages, summarizing

the practice of transferring and using individual elements of mortgage lending in a digital format, identifying factors that contribute to and hinder the active use of digital mortgages. Based on the study, the need to strengthen the interaction of all subjects of mortgage lending using a single digital platform is substantiated.

Objective – *substantiation of promising directions of development of the mortgage market based on the use of digital technologies.*

Method or methodology of the work: *in the research process and when writing the article, the system method, the analysis and synthesis method, statistical data analysis methods, as well as the graphical method were used.*

Results: *the development directions of mortgage lending based on digital technologies are justified.*

Scope of the results: *the results obtained should be used in development projects of mortgage lending in the banking sector of the economy of the Russian Federation.*

Keywords: *digitalization; mortgage credit lending; banking system; banks; the property; public services.*

За последние годы рынок недвижимого имущества претерпел некоторые изменения, которые касаются доступности жилья и прозрачности рынка недвижимости. Многие россияне все больше нуждаются в улучшении своих жилищных условий. Поэтому государственная жилищная политика должна ориентироваться на рост объема ввода строящегося жилья, повышение его доступности и качества для граждан [9, с. 243–251].

Ипотека – это одна из форм залога, при которой закладываемое недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения должником своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества.

Недвижимости, как любому объекту собственности, присуща такая количественная и качественная характеристика, как инвестиционная привлекательность, то есть коммерческий интерес у инвестора,

состоящий в способности недвижимости приносить доход. Рынок недвижимости, рассматриваемый как один из надежных и доходных способов вложения инвестиций, обеспечивающий сохранение и приумножение стоимости и величины капитала, включает в себя и присущие долгосрочным инвестициям факторы риска [7, с. 164–168].

В Российской Федерации ипотека зарождается в начале 1990-х годов, а в 1998-м получает законодательное обеспечение, в виде Федерального закона №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [1]. В период экономического кризиса 2008–2010 гг. динамика развития ипотечного кредитования идёт на спад. Этот процесс обусловлен завышенными ценами на недвижимость со стороны продавцов и низкой платёжеспособностью потребителей.

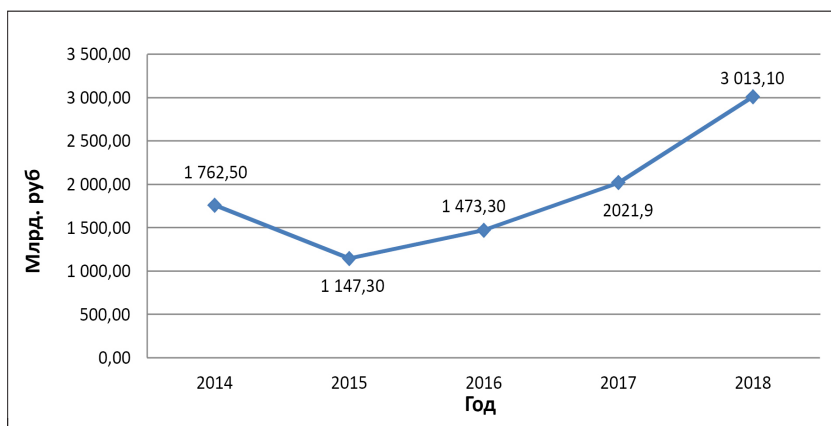


Рис. 1. Динамика объёма выданных ипотечных кредитов, млрд. руб.

К началу 2011 года волна экономического кризиса спала, и ипотека подошла к очередному этапу своего развития. В период с 2011 по 2019 гг. можно наблюдать динамику роста выдаваемых ипотечных кредитов. Подтверждением тому служит статистика Центрального Банка (ЦБ) и ипотечных банков (рис. 1).

Из диаграммы следует, что в 2015 году произошёл резкий спад объёма выдаваемых кредитов (на 615 млрд. руб. по сравнению с 2014 г.). Это связано с валютным кризисом в России (2014–2015).

В это время произошло резкое ослабление российского рубля по отношению к иностранным валютам, вызванное стремительным снижением мировых цен на нефть, а также введением экономических санкций в отношении России в связи с присоединением Крыма. Эти факторы привели к росту инфляции, снижению потребительского спроса, экономическому спаду, росту уровня бедности и снижению реальных доходов населения. В период с конца 2015 года по настоящее время российская экономика восстанавливается и набирает обороты в развитии. Доходы населения растут, и вместе с ними происходит повышение спроса на недвижимость. За 3 года количество выдаваемых денежных средств в кредит увеличилось в 2,5 раза (с 1147,3 млрд. руб. в 2015 году до 3013,10 млрд. руб. в 2018 году). Одной из главных причин такого развития является упрощенная система получения ипотечного кредитования [4].

Актуальным трендом развития национальной экономики является цифровизация, позволяющая расширить возможности компаний во всех сферах деятельности и отраслях национального хозяйства. Стремительное развитие интернет-технологий, активизация цифровых стартапов, необходимость повышения уровня конкурентоспособности российских компаний на международном рынке, предопределяет трансформацию устоявшихся способов ведения бизнеса, вызывает необходимость осуществлять адаптацию бизнеса, управления, коммуникаций на основе цифровизации [10, с. 198].

Рост рынка ипотечного кредитования на фоне развивающихся информационных технологий привело к тому, что ипотека постепенно начала переходить в цифровой режим. Актуальность такого перехода связана с оптимизацией затрат и сокращением времени на проведение сделки, что даёт возможность взаимодействия всех субъектов ипотечного кредитования на одной цифровой платформе. Благодаря этому людям предоставляется больше возможностей по приобретению жилой недвижимости в любой части России в один клик.

Дальнейшее развитие цифровизации ипотеки предполагает, что оформление жилищного займа будет занимать у клиента не более одного дня. Заявка на кредит будет подаваться онлайн и рассматри-

ваться банком в течение 15 минут, после чего заемщик сможет тут же заключить кредитный договор.

Главным элементом процесса перевода ипотечных сделок в цифровой (электронный) формат является появление в 2018 году электронной закладной. Электронная закладная – именная ценная бумага, удостоверяющая право её законного владельца на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, а также право залога на имущество, обремененное ипотекой. Закладная составляется посредством заполнения специальной электронной формы на портале госуслуг или Росреестра. Документ подписывается электронной подписью залогодателя (и должника) и отправляется в Росреестр, где заверяется подписью государственного регистратора. Затем документ переходит на хранение в депозитарий. Данные об электронной закладной вносятся в регистрационную запись об ипотеке [6].

Создание электронной закладной определило вектор работы банков. На сегодняшний день их главная задача состоит в создании единой информационной платформы, которая будет объединять всех участников ипотечного кредитования. Таким образом, для ипотеки стали характерны две черты: унификация и интеграция. Первая черта проявляется в попытках внедрить общие стандарты для всех банков и граждан. Вторая же черта проявляется в том, что банки начинают развивать рабочие отношения с застройщиками, риэлторами и брокерами.

На взгляд авторов, инструментарий цифрового развития включает: (1) ключевые технологии, (2) сервисы цифровой платформы, (3) новые открытые стандарты, (4) уникальные решения, (5) масштабируемые инструменты цифрового развития [3, с. 82–86].

Не смотря на то, что единая ипотечная платформа находится только на стадии разрабатываемого проекта, внедрение цифровой ипотеки в России активно осуществляется повсеместно. Таким образом, ряд крупнейших банков России уже имеют свои цифровые площадки, которые с каждым годом только набирают обороты развития. Примером таких банков являются: ПАО «Сбербанк», банк

«ВТБ», банк «Открытие», банк «Тинькофф» и другие. Так же в цифровизации ипотеки участвует АО «Дом.рф» – финансовый институт развития в жилищной сфере, который реализует государственные инициативы, направленные на повышение качества и доступности жилья для граждан. Главная задача работы всех вышеперечисленных платформ заключается в минимизации количества посещения отделений банка.

Как было отмечено ранее, взаимодействие клиента с банками происходит через сеть Интернет посредством регистрации клиента в онлайн-системе банка. Дальнейшая процедура получения кредита происходит в 5 шагов:

1. Клиент через личный кабинет заполняет заявку на кредит и получает предварительное одобрение;
2. После предварительного одобрения банк (или банки, в зависимости от выбранной клиентом онлайн-площадки) предоставляет возможные предложения по ставке кредита, периоду погашения, первоначальному взносу и прочему;
3. Клиент выбирает наиболее выгодный для него вариант и «оформляет» сделку;
4. Банк присылает список необходимых документов, которые клиент должен предоставить либо в электронном виде, загрузив в личный кабинет, либо предоставить доступ банку к своей учётной записи в системе идентификации и аутентификации (ЕСИА);
5. После рассмотрения всех документов, Банк приглашает Клиента в отделение для подписания договора.

Отдельно следует отметить, что банкам выгодно развивать взаимодействие с государственной системой ЕСИА, так как это даёт им следующие дополнительные возможности, а именно:

- сбор всех необходимых сведений о клиенте в короткие сроки, для уменьшения времени рассмотрения заявки;
- возможность дополнительно запросить информацию по различным аспектам жизни клиента, с целью принятия окончательного решения, если возникли проблемы;

- достоверность и безопасность – банк будет знать, что к нему обращается идентифицированный потенциальный клиент.

Такой способ сбора информации упрощает работу как для самих банков, так и для клиентов. Следует не забывать, что на сегодняшний день можно так же провести сделку в офисе застройщика и прямо оттуда в электронном виде оформить государственную регистрацию. Этот вариант больше подойдет для тех, кто собирается покупать квартиру не в новостройке, а на вторичном рынке, где необходимо взаимодействовать с продавцом – физическим лицом или организовывать цепочку сделок. В данной ситуации покупатель только выбирает понравившуюся ему недвижимость, а далее риелтор или же брокер сами договариваются и проводят сделку с банками и иными лицами. Следует отметить, что такой способ взаимодействия с партнерами банка может дополнительно предложить наглядную информацию о квартирах, проведение дистанционной оценки и страхования.

Распространение и развитие телекоммуникационных сетей передачи данных компьютеров, программного обеспечения и других аппаратных средств, принятие нормативных документов, регламентирующих создание и предоставление информации, появление подготовленных профессионалов в сфере информационных технологий, ведение баз данных часто является главным условием для эффективного администрирования рассматриваемой сфере [8, с. 584–589].

Цифровизация ипотеки – это не только работа одних онлайн-платформ банков, но и работа государственных органов. В связи с этим, самым важным прорывом этого года стала электронная регистрация. Теперь вся регистрация в Росреестре происходит удаленно. Уже через 3–5 дней после подачи документов, покупатель получает на электронную почту выписку из ЕГРН о переходе права собственности. Заинтересованность Росреестра во взаимодействии с кредитными организациями связывается с целью сокращения сроков оформления ипотеки и повышения безопасности сделок с недвижимостью [5].

Тенденция развития электронной ипотеки, как и все иные тенденции, имеет свои положительные и отрицательные итоги работы. К положительным следует отнести следующие:

- сократилось время рассмотрения заявок. Новые онлайн технологии банка позволяют почти мгновенно обрабатывать заявки и автоматически принимать кредитные решения для большинства клиентов;
- повсеместная доступность интернета позволяет привлекать больше клиентов и быстро наращивать кредитные портфели;
- сократилось время ожидания одобрения ипотечного кредита. Если раньше у людей процесс сбора и подачи документов в банк занимало в среднем 2–3 месяца, то сейчас оно составляет 3–4 недели;
- ежемесячное появление новых онлайн-площадок предоставляет клиенту разнообразие выбора банковских программ, риелторов, брокеров и прочих участников ипотечного кредитования;
- появляются и развиваются новые рабочие места, направленные на взаимодействие с клиентами онлайн.

При ряде значительных преимуществ цифровая экономика имеет свои недостатки и риски. Например, поиск, привлечение и обучение высококвалифицированных кадров занимает много времени, а тем временем предприятию уже сейчас необходимы специалисты в сфере цифровых технологий [2, с. 6–11].

Отрицательного влияния цифровизации на различные сферы жизни, то в ходе работы оно не было выявлено. Но следует учесть, что отрасль только развивается и набирает обороты, поэтому существует ещё достаточно много вопросов, которые следует решить, чтобы достичь максимальной эффективности работы системы в общем экономическом пространстве.

Таким образом, переход ипотеки в цифровой формат является логическим развитием ипотечной системы России. Показывая положительные результаты работы, ипотека развила конкуренцию между банками за внимание клиента, что привело к появлению новых выгодных ипотечных программ. Так же упрощенный и понятный механизм взаимодействия с банковскими и государственными органами позволил людям с большей активностью и заинтересованностью участвовать в экономической отрасли.

Список литературы

1. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ (последняя редакция).
2. Аношина Ю.Ф., Гужина Г.Н. Цифровая экономика – новые возможности для бизнеса. В сборнике: Российское предпринимательство: от мануфактуры к цифровой экономике и кластерным конструкциям. Сборник материалов II Всероссийских Морозовских Чтений. Издательство: Государственный гуманитарно-технологический университет (Орехово-Зуево). 2019. С. 6–11.
3. Шкарупета Е.В., Грешонков А.М., Сыщикова Е.Н. Разработка и масштабирование инструментария цифрового развития // Регион: системы, экономика, управление. 2019. №3 (46). С. 82–86.
4. Ипотечное кредитование в цифрах. Статистика выдачи ипотечных кредитов. [Электронный ресурс] URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska (Дата обращения 27.09.2019).
5. Кузнецова П. Залог не пропадет. Цифровая ипотека становится практикой / П. Кузнецова // Российская газета. 2019. [Электронный ресурс] URL: <https://news.ners.ru/zalog-ne-propadet-cifrovaya-ipoteka-stanovitsya-praktikoj.htm>. 1 (Дата обращения 27.09.2019).
6. Марлинская М. Ипотека уходит в цифру [Текст] / М. Марлинская // Коммерсантъ. 2019. [Электронный ресурс] URL: <https://www.kommersant.ru/doc/4017281>. (Дата обращения 27.09.2019).
7. Проскурина З.Б. Совершенствование методологии кадастровой оценки объектов недвижимости // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки. 2019. №3. С. 164–168.
8. Проскурина З.Б., Макарова Е.Е. Доверительное управление имуществом как фактор инновационного развития экономики // Экономика и предпринимательство. 2018. № 8 (97). С. 584–589.
9. Тимофеева А.А., Минаева Е.В. Инструменты государственного регулирования рынка недвижимости. В сборнике: Проблемы российской экономики на современном этапе Сборник научных трудов по материалам Межвузовской научно-практической конференции. Под редакцией Н.А. Ершовой. Издательство: Московский государственный областной университет (Москва). 2019. С. 243–251.

10. Юткина О.В., Маслюкова Е.А. Предпосылки обеспечения развития цифровизации в социально-экономических системах // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки. 2019. № 3. С. 198–201.

References

1. Federal Law “On Mortgage (Real Estate Mortgage)” of July 16, 1998 N 102-ФЗ (latest revision).
2. Anoshina Yu.F., Guzhina G.N. Digital economy – new business opportunities. In the collection: Russian Entrepreneurship: From Manufactory to the Digital Economy and Cluster Structures. Collection of materials of the II All-Russian Morozov Readings. Publisher: State University for the Humanities and Technology (Orehovo-Zuevo). 2019, pp. 6–11.
3. Shkarupeta E.V., Greshonkov A.M., Syshhikova E.N. Razrabotka i masshtabirovanie instrumentariya cifrovogo razvitija [Development and scaling of digital development tools]. // Region: sistemy, jekonomika, upravlenie. 2019. №3 (46). S. 82–86.
4. Mortgage lending in numbers. Mortgage loans statistics. [Electronic resource] URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska (Date accessed 09/27/2019).
5. Kuznetsova P. The pledge will not be lost. Digital mortgage is becoming a practice / P. Kuznetsova // Russian newspaper. 2019. [Electronic resource] URL: <https://news.ners.ru/zalog-ne-propadet-cifrovaya-ipoteka-stanovitsya-praktikoj.htm>. 1 (Date accessed 09/27/2019).
6. Marlinskaya M. Mortgage goes into number [Text] / M. Marlinskaya // Kommersnat. 2019. [Electronic resource] URL: <https://www.kommersant.ru/doc/4017281>. (Date accessed 09/27/2019).
7. Proskurina Z.B. Sovershenstvovanie metodologii kadastrovoj ocenki ob#ektov nedvizhimosti [Enhancement of methodology of cadastral assessment of real estate objects] // Gosudarstvennoe i municipal’noe upravlenie.Uchenye zapiski. 2019. № 3. S. 164–168.
8. Proskurina Z.B., Makarova E.E. Doveritel’noe upravlenie imushhestvennym kompleksom kak faktor innovacionnogo razvitija jekonomiki [Trust management of the property complex as a factor of innovative de-

- velopment of the economy]. // *Jekonomika i predprinimatel'stvo*. 2018. № 8 (97). S. 584–589.
9. Timofeeva A.A., Minaeva E.V. Instruments of state regulation of the real estate market. In the collection: *Problems of the Russian economy at the present stage. Collection of scientific papers based on the materials of the Interuniversity scientific-practical conference*. Edited by N.A. Ershova. Publisher: Moscow State Regional University (Moscow). 2019, pp. 243–251.
 10. Yutkina O.V., Maslyukova E.A. Prerequisites for ensuring the development of digitalization in socio-economic systems // *State and Municipal Administration. Scientists notes*. 2019.No 3, pp. 198–201.