

Тенденции развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации

Е. М. Толмачева¹

¹ *Алтайский институт экономики — филиал Санкт-Петербургского университета технологий управления и экономики, Барнаул, Россия*

Исследование направлено на изучение рынка ипотечного кредитования в условиях рыночной экономики и цифровизации бизнес-процессов.

Цель. Рассмотреть влияние процессов цифровизации в банковском секторе на развитие банковских услуг и продуктов, в частности на ипотечное кредитование.

Задачи. Определить основные причины и факторы развития ипотечного кредитования в Российской Федерации (РФ).

Методология. Исследование выполнено с применением методов анализа, синтеза, сравнения, на базе логического и системного подходов.

Результаты. Увеличение роли ипотеки в современных условиях выводит на первое место оценку потенциала ипотечного кредитования. Исследование механизма ипотечного кредитования важно прежде всего с точки зрения возможного решения одной из наиболее острых социально-экономических проблем России — жилищной проблемы. Развитие электронного ипотечного кредитования способствует повышению конкурентоспособности банка, повышает лояльность его клиентов.

Выводы. Проблема развития ипотечного кредитования заключается в отсутствии банковских предложений, которые бы в полной мере удовлетворяли потребностям кредитных организаций и клиентов банков. Вследствие этого банки оформляют кредиты «по старинке» или работают с «продвинутыми» пользователями. Автоматизация бизнес-процессов находится в числе перспективных направлений по развитию банковского бизнеса и ипотечного кредитования.

Ключевые слова: автоматизация бизнес-процессов, ипотека, ипотечное кредитование, виртуальные помощники, банковский бизнес.

Для цитирования: Толмачева Е. М. Тенденции развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации // *Экономика и управление*. 2020. Т. 26. № 5. С. 528–536. <http://doi.org/10.35854/1998-1627-2020-5-528-536>

Trends in the Development of the Mortgage Market in the Russian Federation

E. M. Tolmacheva¹

¹ *Altai Institute of Economics — Branch of St. Petersburg University of Management Technologies and Economics, Barnaul, Russia*

The presented study examines the mortgage market in the context of the market economy and digitalization of business processes.

Aim. The study aims to analyze the impact of digitalization processes in the banking sector on the development of banking services and products, in particular on mortgage lending.

Tasks. The authors determine the main causes and factors of the development of mortgage lending in the Russian Federation.

Methods. This study uses the methods of analysis, synthesis, comparison, as well as logical and systems approaches.

Results. The increasing role of mortgage brings the assessment of the potential of mortgage lending to the forefront. Examination of the mortgage mechanism is important primarily from the perspective of potentially solving one of the most acute socio-economic problems in Russia – the housing problem. Development of electronic mortgage lending enhances the bank's competitiveness and increases customer loyalty.

Conclusions. The problem with the development of mortgage lending consists in the lack of banking applications that would fully satisfy the needs of credit institutions and the bank's customers. There-

fore, banks choose to issue loans “the old way” or work with “advanced” users. Automation of business processes is one of the most promising areas for the development of banking and mortgage lending.

Keywords: *automation of business processes, mortgage, mortgage lending, virtual assistants, banking business.*

For citation: Tolmacheva E.M. Trends in the Development of the Mortgage Market in the Russian Federation. *Ekonomika i upravlenie = Economics and Management*. 2020;26(5):528-536 (In Russ.). <http://doi.org/10.35854/1998-1627-2020-5-528-536>

К основным бизнес-процессам любого банка относится кредитование, в том числе ипотечное. Под ипотечным кредитом, одним из видов потребительского кредита, понимают целевой долгосрочный кредит, в качестве обеспечения по которому выступает приобретаемое недвижимое имущество.

Необходимо отметить, что понятия «ипотека» и «ипотечное кредитование» различны по значению. Ипотека как правоотношение представляет собой залог недвижимого имущества с целью получения ссуды. Ипотечное кредитование, в свою очередь, — это процесс предоставления кредита под залог недвижимого имущества. В отношении реализации процесса ипотечного кредитования действуют принципы, аналогичные процессу кредитования в целом: возврат ипотечного кредита должен осуществляться в сроки, установленные договором, под установленный договором процент и в определенной сумме, согласно ежемесячному графику платежей, который является приложением к договору ипотечного кредитования.

Реализация процесса ипотечного кредитования имеет определенные особенности, связанные со спецификой оформления, выдачи и обслуживания ипотечного кредита. Особенности процесса ипотечного кредитования представлены на рисунке 1.

Участниками системы ипотечного кредитования являются залогодатель, т. е. физическое или юридическое лицо, предоставившее залог для обеспечения возврата средств, а также залогодержатель — кредитное учреждение. Сущность ипотечного кредитования представляется возможным рассмотреть через совокупность определенных функций, реализуемых на макро- и микроуровне, как видно на рисунке 2.

Так, на макроуровне посредством ипотечного кредитования осуществляется привлечение инвестиций в сферу материального производства, что также является функцией финансового механизма. Кроме того, осуществляется стимулирование оборота и перераспределение недвижимого имущества.

В отношении кредитных организаций, осуществляющих жилищное кредитование, существуют достоинства и недостатки ипотечного кредитования, как показано на рисунке 3. На

микроуровне посредством ипотечного кредитования повышается благосостояние населения в целом и отдельных людей в частности, а также обеспечение возврата заемных средств, что важно для каждой кредитной организации. При регулировании процессов ипотечного кредитования государством и Центральным банком Российской Федерации следует принимать во внимание все его функции на макроуровне и микроуровне. Банки, разрабатывая свою кредитную политику, учитывают все преимущества и недостатки ипотечного кредитования в перспективе.

Согласно Федеральному закону РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (в ред. от 2 августа 2019 г.) при оформлении жилищного кредита, заемщик обязан предоставить в качестве предмета залога имеющуюся квартиру или приобретаемое жилье. В связи с тем, что залогодержателем считается банк, он требует от плательщика проведения мероприятий по оценке. Кредитор устанавливает предельный размер займа, исходя из ликвидной и рыночной стоимости помещения [4]. Таким образом, банк страхует себя от невыплаты заемщиком ипотечной ссуды, получая возможность реализовать недвижимость и покрыть издержки. Оценка квартиры требуется и клиенту, благодаря ей определяется адекватность стоимости жилья. Заемщик обращается к независимому оценщику, чтобы, находясь в сложной финансовой ситуации, он смог самостоятельно продать квартиру по рыночной цене для погашения долга.

Для заказчика оценки недвижимости процедуру можно условно разделить на два этапа [2]. Первый этап заключается в предоставлении необходимых для оценки документов, второй — непосредственно в оценке недвижимости. При комплексном подходе учитываются только неизменные характеристики квартиры.

На основе полученных данных оценщиком формируется отчет. Он содержит в себе оценку рыночной и ликвидационной стоимости залогового имущества. На его формирование в среднем требуется 1–3 дня. Большинство документов, которые потенциальный заемщик подает в банк для рассмотрения, действительны в течение ограниченного времени. Рыночная и ликвидная стоимость залоговой кварти-



Рис. 1. Особенности ипотечного кредитования [1]



Рис. 2. Сущность ипотечного кредитования, проявляющаяся через совокупность функций

ры в редких случаях не совпадает. Ввиду этого банк в выдаче займа опирается на меньшую из заявленных сумм. Если рыночная стоимость меньше ликвидной, то банк выдаст заем на рыночную стоимость залоговой квартиры. Если, наоборот, ликвидная стоимость меньше рыночной (той, которую желает получить про-

давец квартиры), то для заемщика будет доступен заем меньшего размера, чем требуется для приобретения квартиры.

Ипотечное кредитование является важнейшим аспектом, характеризующим благосостояние населения, а также положительно влияющим на экономический рост государства в целом. Рас-

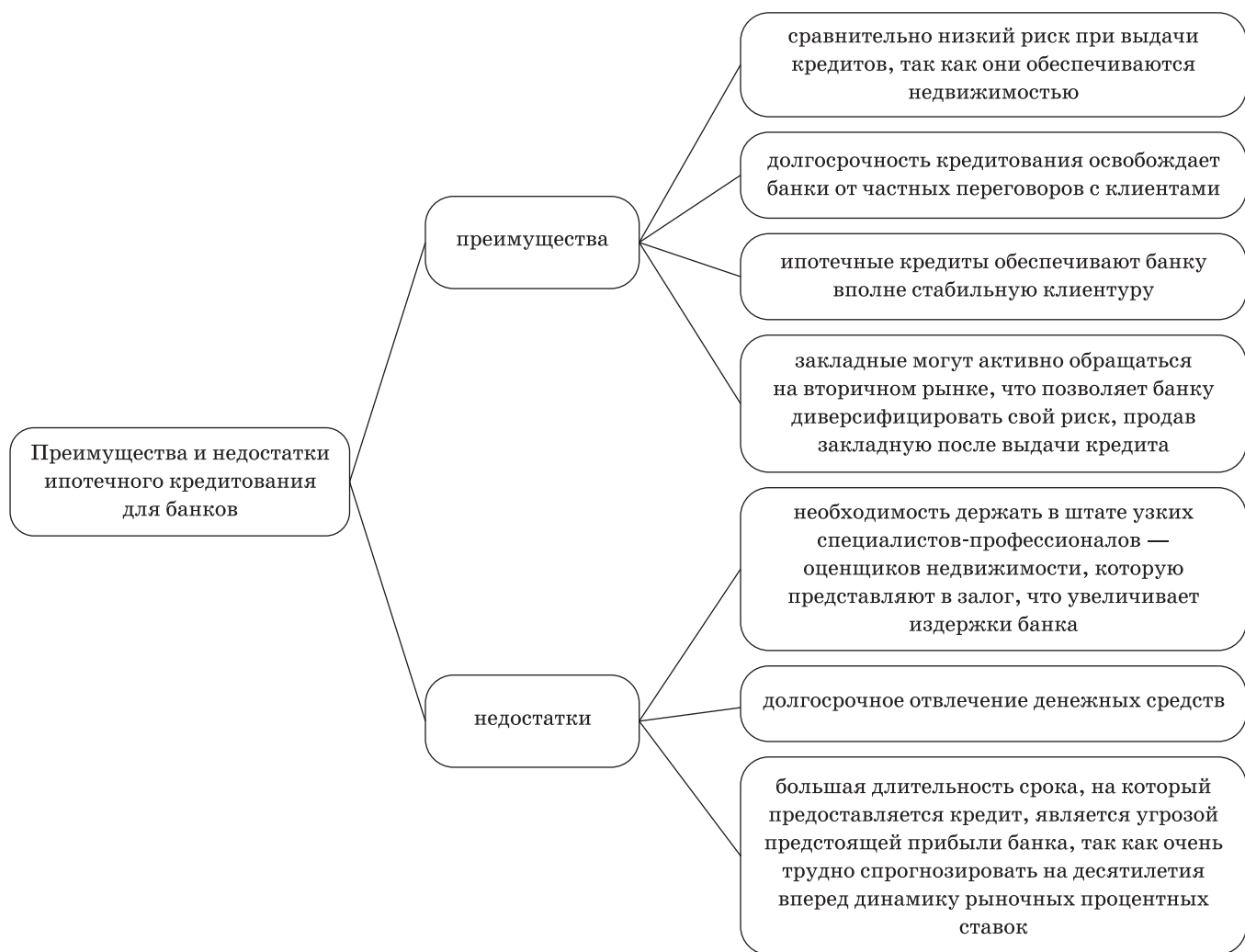


Рис. 3. Преимущества и недостатки ипотечного кредитования для кредитных организаций

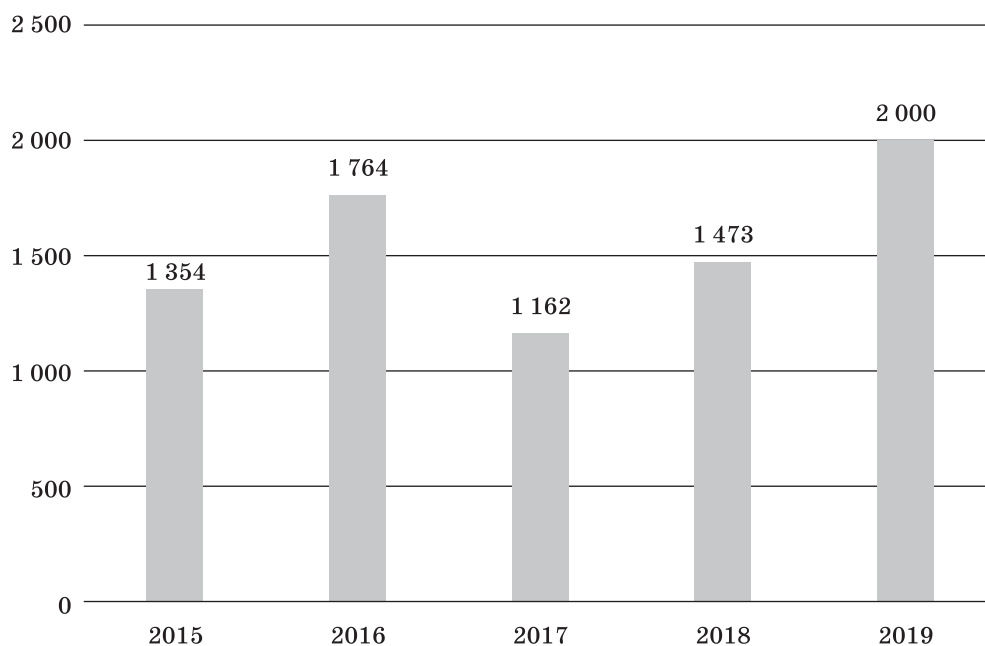


Рис. 4. Динамика выданных ипотечных кредитов физическим лицам в России в 2015–2019 гг., млрд руб. [3]

смотрим динамику выданных ипотечных кредитов в России, отраженную на рисунке 4.

На основании приведенных данных можно сделать вывод о том, что динамика выданных

физическим лицам ипотечных кредитов с каждым годом имеет тенденцию к росту, за исключением 2017 г., что обусловлено ухудшением экономической ситуации в целом в стране.

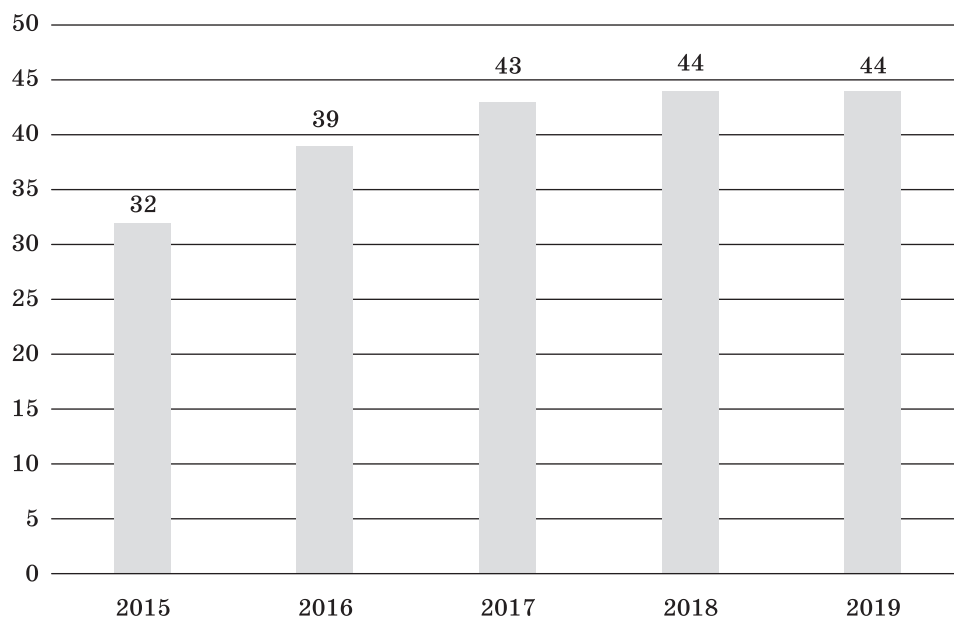


Рис. 5. Доля ипотечных кредитов в портфеле в России, 2015–2019 гг., % [4]

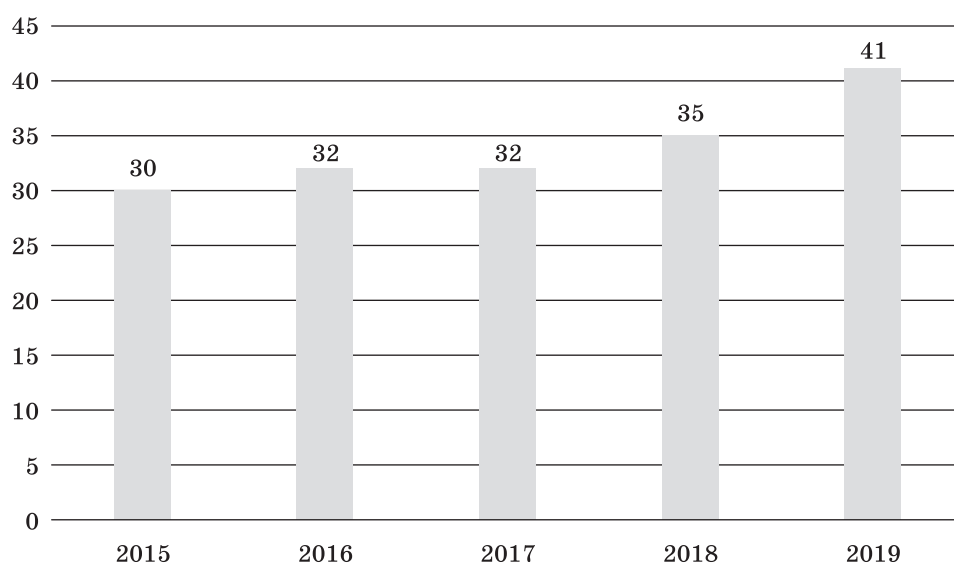


Рис. 6. Динамика доступности ипотеки в России в 2015–2019 гг., % населения, которому доступна ипотека [5]

Информация, представленная на рисунке 5, свидетельствует о том, что доля ипотечных кредитов в портфеле кредитов в РФ имеет тенденцию к росту на протяжении анализируемого периода: в 2019 г. доля увеличилась на 12 % по сравнению с 2015 г., составив 44 %.

Данные о доступности ипотеки, представленные на рисунке 6, позволяют заключить, что ипотека для населения стала более доступной: процент населения, которому доступна ипотека, увеличился до 41 %.

На основании указанных на рисунке 7 сведений о динамике ставок по ипотеке можно сделать вывод о снижении ставок по ипотечным кредитам на 4 % за анализируемый период, что обусловлено снижением ставки рефинансирования.

Анализируя информацию, характеризующую структуру ипотечного портфеля в банках

РФ, отраженную на рисунке 8, можно утверждать, что наибольшую долю в данной структуре занимают кредиты, выданные на построенное жилье (76,1 % в 2019 г.).

Немаловажным фактором, характеризующим эффективность ипотечного кредитования, является доля просроченной задолженности, как показано на рисунке 9. Очевиден тот факт, что доля кредитов, платежи по которым просрочены на 90 дней и более, в 2019 г. составила 2,3 %, что меньше 2018 г. на 0,9 %. Это свидетельствует об улучшении платежной дисциплины, а также повышении уровня благосостояния населения.

Доля рынка ипотечного кредитования в России находит отражение на рисунке 10. Согласно этим данным, наибольшую долю в сегменте ипотечного кредитования имеет ПАО «Сбербанк России».

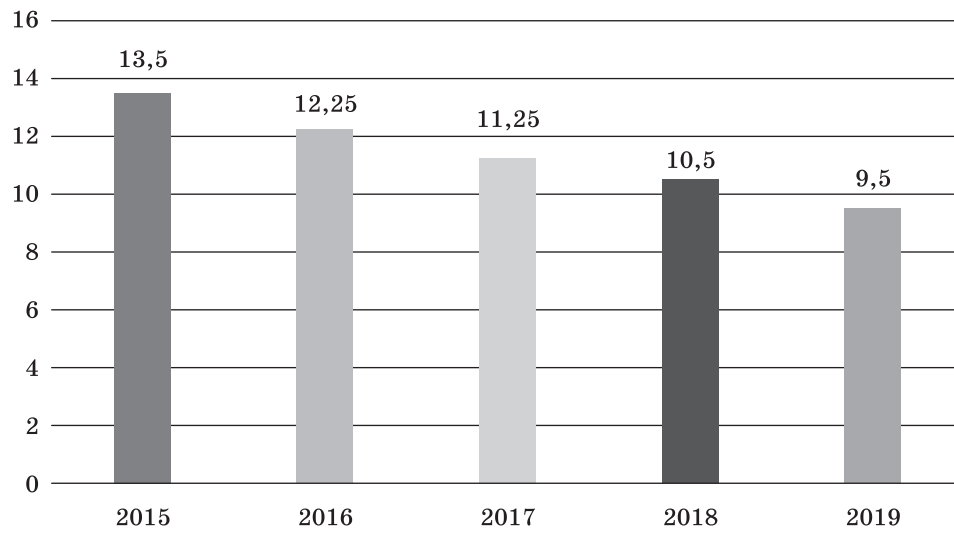


Рис. 7. Динамика ставок по ипотеке в России в 2015–2019 гг., % [4]



Рис. 8. Структура ипотечного портфеля в банках России в 2019 г., % [4]

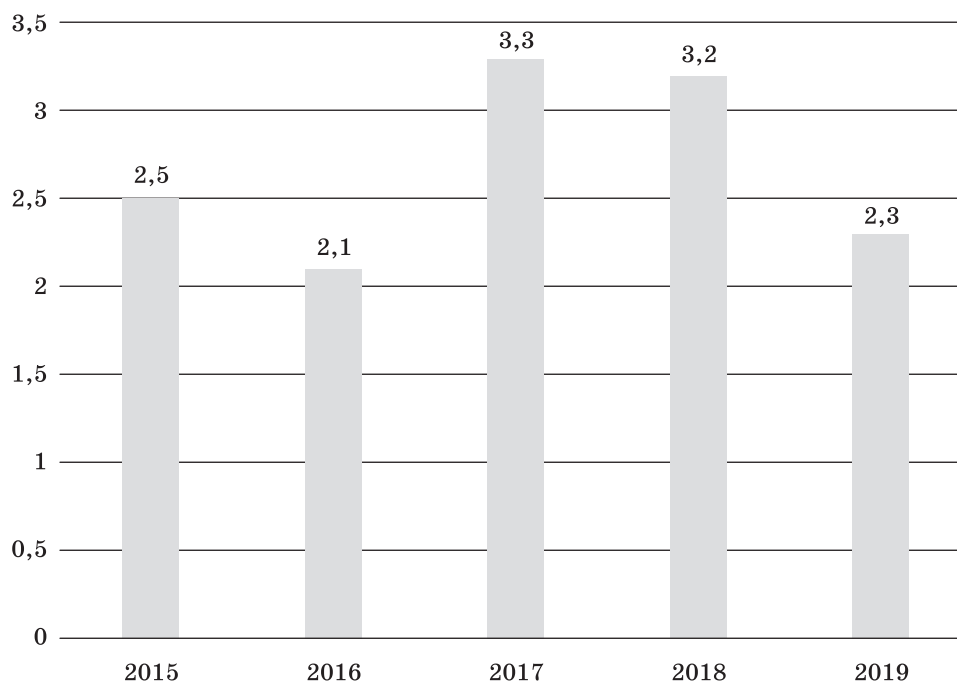


Рис. 9. Динамика доли кредитов, платежи по которым просрочены на 90 дней и более в России в 2015–2019 гг., %

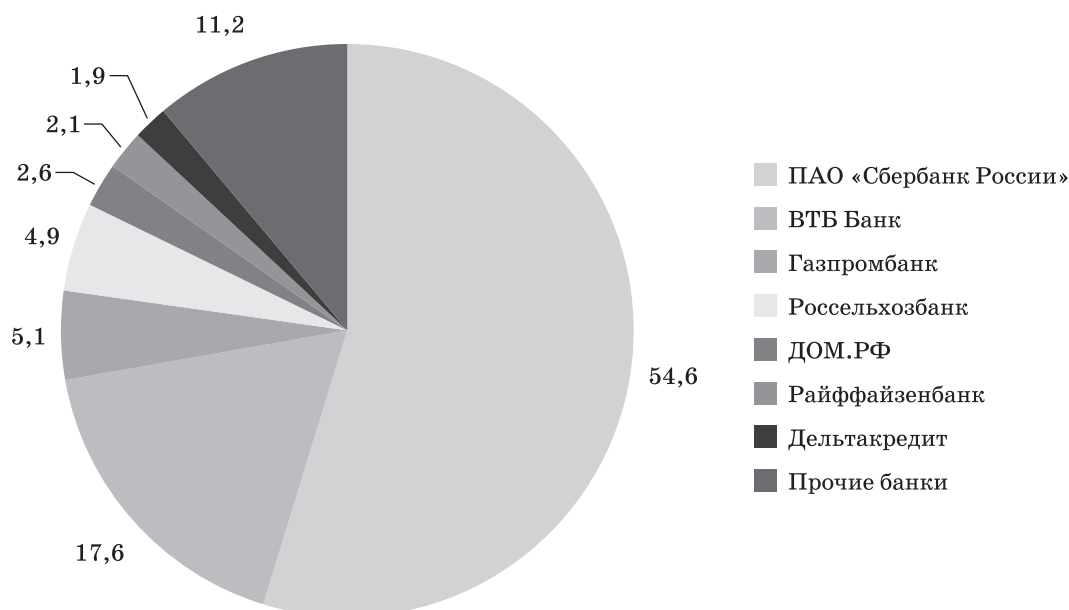


Рис. 10. Доля рынка ипотечного кредитования в России в 2019 г., % [4]

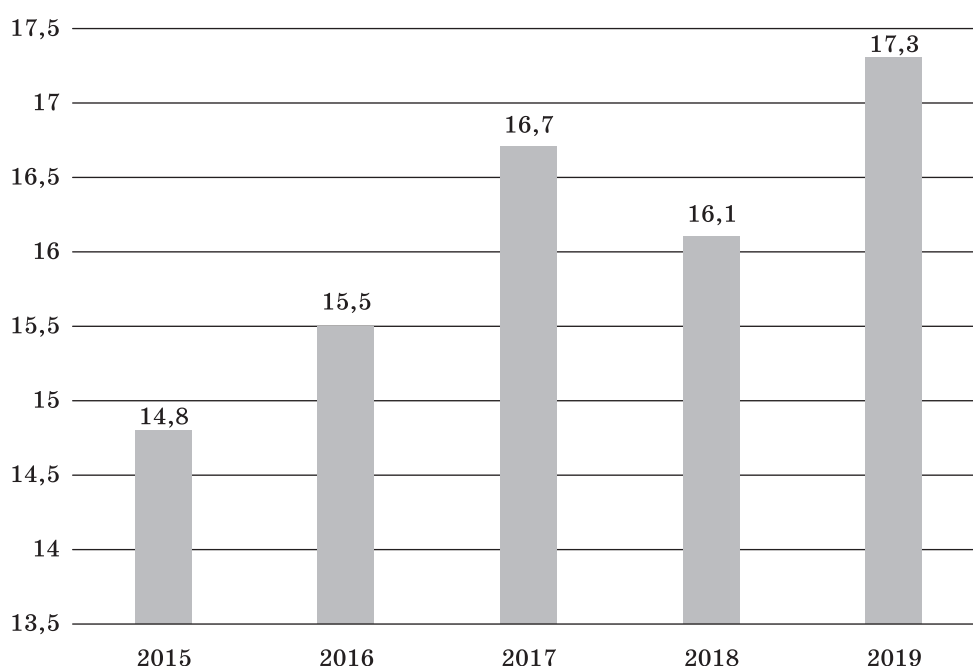


Рис. 11. Динамика среднего срока кредитования в части ипотечных кредитов в России в 2015–2019 г.

Далее рассмотрим динамику среднего срока кредитования в части ипотечных кредитов с 2015 по 2019 г. в России в целом, как показано на рисунке 11. Итак, ввиду этих сведений очевиден факт роста среднего срока кредитования в 2019 г. по сравнению с 2015 г. на два с половиной года.

Таким образом, рассматривая все показатели в совокупности, можно сделать вывод о том, что ипотечное кредитование становится все более доступным. Клиенты кредитных организаций охотнее приобретают готовое жилье в ипотеку. Спрос на долевое строительство в декабре 2019 г. достиг своего минимума и составил 23 %. Снижение средних ипотечных ставок коррелирует с уменьшением доли ипотечных

сделок со строящимся жильем. В среднем в 2019 г. она составила 25 %, а в 2018 г. — 29 %, в 2017 г. — 36 %. В целом в России в 2019 г. выдано 368 тыс. ипотечных кредитов под договоры участия в долевом строительстве на общую сумму 871 млрд руб. По сравнению с 2018 г. количество кредитов увеличилось на 18 %, а их объем — на 32 %. Между тем число кредитов на готовое жилье возросло на 42 %, а их объем — на 57 % [3].

Итак, на рынке банковского кредитования в целом и ипотечного кредитования в частности наблюдаются такие тенденции, как [6] рост объема выданных кредитов физическим лицам; рост объема ипотечного кредитования; доступность ипотеки для населения — про-

цент населения, которому доступна ипотека, увеличился до 41 %; снижение ставок по ипотечным кредитам на 4 % за анализируемый период, что обусловлено снижением ставки рефинансирования; снижение доли кредитов, платежи по которым просрочены на 90 дней и более, в 2019 г. составило 2,3 %, что меньше 2018 г. на 0,9 %. Последнее свидетельствует об улучшении платежной дисциплины, а также повышении уровня благосостояния населения.

В ходе исследования процесса развития ипотеки в России выявлены и проблемы. Во-первых, просроченная задолженность не имеет тенденции к снижению в 2019 г., несмотря на снижение ставок по ипотеке в 2016–2019 гг. и увеличение сроков ипотечных кредитов в среднем в 2018–2019 гг. При изменении макроэкономических показателей в худшую сторону она может резко увеличиться. Во-вторых, снижение объемов выдачи ипотеки в 2019 г. в сегменте жилищного строительства. Рост просроченной задолженности в сфере ипотечного кредитования — тревожный показатель для макро- и микроэкономики страны. Длительная просрочка по ипотеке ведет к неминусовому обращению требований по иску на заложенное имущество и увеличению фонда дефолтной недвижимости. Банки не всегда могут ее эффективно реализовать, так как рынок жилья и цены на него в России подвержены

влиянию экономических кризисов, меняются скачкообразно.

Недопущения роста просроченной задолженности в составе портфеля ипотечных кредитов можно добиться путем совершенствования технологий скоринга при рассмотрении заявок, повышения взаимодействия в межбанковской среде и с государственными организациями, обладающими такими данными. Внедрение программ внутри банка по предотвращению образования просрочки у клиента: кредитные каникулы, возможность отложить платеж на срок более месяца и предложить клиентам оформлять заявки в личном кабинете, внедряя электронные опции.

Неустойчивость экономического положения застройщиков негативно влияет на объемы выдачи ипотеки в секторе новостроек. Однако банкам необходимо эффективно участвовать во взаимодействии с государством в обсуждении путей решения этой проблемы на законодательном уровне. Существует возможность развивать кредитование подрядчиков как юридических лиц, тем самым развивая еще одно направление кредитования. Для совершенствования процесса ипотечного кредитования кредитным организациям целесообразно развивать такие направления, как применение технологий искусственного интеллекта и использование технологий блокчейн.

Литература

1. ИБС “Bank Manager” [Электронный ресурс]. URL: <http://www.absonline.ru/software/bank-manager/> (дата обращения: 21.03.2020).
2. Центральный банк Российской Федерации [Электронный ресурс]: офиц. сайт. URL: <https://www.cbr.ru> (дата обращения: 21.03.2020).
3. Грушницкая Н. Г. Экспертный анализ автоматизации бизнес-процессов в банках // Финансовый директор. 2013. № 13. С. 61–70.
4. Сбербанк России [Электронный ресурс]: офиц. сайт. URL: <http://www.sberbank.ru/ru> (дата обращения: 21.03.2020).
5. Толмачева Е. М., Дробышева Л. И. Цифровизация розничных социально ориентированных банковских продуктов и их безопасность // Экономика и управление. 2019. № 8 (166). С. 54–60. DOI: 10.35854/1998-1627-2019-8-54-60
6. Масалев И. А., Толмачева Е. М. Автоматизация бизнес-процессов кредитных организаций Алтайского края // Экономическая безопасность: государство, регион, предприятие: сб. ст. Междунар. науч.-практ. конф. Барнаул: Алтайский государственный технический университет им. И. И. Ползунова, 2017. С. 144–149.

References

1. IBS “Bank Manager”. URL: <http://www.absonline.ru/software/bank-manager/> (accessed on 21.03.2020). (In Russ.).
2. Official website of the Central Bank of the Russian Federation. URL: <https://www.cbr.ru> (accessed on 21.03.2020). (In Russ.).
3. Grushnitskaya N.G. Expert analysis of automation of business processes in banks. *Finansovyi director*. 2013;(13):61-70. (In Russ.).
4. Official website of Sberbank of Russia. URL: <http://www.sberbank.ru/ru> (accessed on 21.03.2020). (In Russ.).
5. Tolmacheva E.M., Drobysheva L.I. Digitalization of socially oriented retail banking products and their security. *Ekonomika i upravlenie = Economics and Management*. 2019;(8):54-60. (In Russ.). DOI: 10.35854/1998-1627-2019-8-54-60

6. Masalev I.A., Tolmacheva E.M. Automation of business processes of credit organizations in the Altai Territory. In: Economic security: State, region, enterprise. Proc. Int. sci.-pract. conf. Barnaul: Polzunov Altai State Technical University; 2017:144-149. (In Russ.).

Сведения об авторе

Толмачева Елена Михайловна

кандидат экономических наук, доцент кафедры
экономики и менеджмента

Алтайский институт экономики – филиал
Санкт-Петербургского университета технологий
управления и экономики

656011, Алтайский край, г. Барнаул, пр. Ленина,
д. 106е, Россия

(✉) e-mail: alt-ime@mail.ru

Поступила в редакцию 11.05.2020

Подписана в печать 22.05.2020

Author information

Elena M. Tolmacheva

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor
of the Department of Economics and Management

Altai Institute of Economics – Branch of St.
Petersburg University of Management Technologies
and Economics

Lenin Ave 106e, Barnaul, Altai Krai, 656011, Russia

(✉) e-mail: alt-ime@mail.ru

Received 11.05.2020

Accepted 22.05.2020