

*Власова Наталья Владимировна*

студентка

*Германова Татьяна Игоревна*

студентка

ФГБОУ ВО «Чувашский государственный  
университет им. И.Н. Ульянова»  
г. Чебоксары, Чувашская Республика

## **ВЛИЯНИЕ ЦИФРОВИЗАЦИИ НА ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК В РОССИИ**

*Аннотация:* в статье была определена необходимость цифровизации в сфере традиционного ипотечного кредитования. Дана характеристика состояния современного рынка ипотечного кредитования и рынка цифровой ипотеки в России. Выявлены основные стадии и описан процесс электронной ипотечной сделки. Рассмотрены инновации и существующие тенденции развития сферы цифрового кредитования.

*Ключевые слова:* ипотечное кредитование, цифровизация, цифровые технологии, цифровая ипотека, цифровое ипотечное кредитование.

Выдача ипотечного кредита в банковском секторе является одним из наиболее сложных процессов [6]. На этапе сбора необходимой документации заемщик может отказаться в уже одобренном банком кредите в силу трудностей с оформлением договоров, что приводит к потере клиентов для организаций, занимающихся ипотечным кредитованием. Решением данной проблемы может стать цифровизация определенных процессов оформления ипотечного кредита.

Цифровизация представляет собой разработку и внедрение цифровых технологий в различные сферы деятельности, что приводит к изменению традиционных методов работы и взаимодействия между людьми.

Финансовый сектор считается одним из лидеров по внедрению современных технологических в свою деятельность. Это позволяет банкам предлагать клиентам

такие услуги, как онлайн-банкинг, безналичные платежи, финансовый консалтинг, страхование, а также краудфандинг и краудинвестинг и многое другое.

В России растет популярность безналичных платежей, и финансовые услуги становятся всё более доступными через дистанционные каналы [7]. По данным Банка России количество дистанционных счетов физических лиц с транзакциями вывода средств в 2024 году по сравнению с 2023 увеличилось почти на 6,5% (23,2 млн ед.), а доля безналичных платежей в совокупном объеме розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению на 5,5 п. п. Это говорит о росте доверия населения к цифровым технологиям, а также о более широком распространении интернет-банкинга и мобильных платежей [2].

Прежде чем рассмотреть использование цифровых технологий в ипотечном кредитовании, вначале необходимо отметить, что смысл ипотечной сделки заключается в возможности приобрести покупателем объекты недвижимости на средства, полученные им в качестве ипотечного кредита, что осуществляется в соответствии с законодательством. Согласно ст. 1 Федерального закона «Об ипотеке» ипотечное кредитование, или ипотека, – это порядок оформления договора о выдаче долгосрочного кредита банком (кредитором) заемщику (должнику), в котором недвижимое имущество выступает в качестве залога. Этот кредит направлен на приобретение жилья, такого как квартира, жилой дом, земельный участок и другие жилые помещения. В законе также отмечается, что в случае неспособности заемщика выплатить кредит и проценты по нему банк, выступающий в роли залогодержателя, имеет право предоставить свои требования из заложенной стоимости недвижимости заемщика, который является залогодателем [1].

Состояние ипотечного кредитования в России и его развитие можно раскрыть с помощью данных аналитической компании Frank RG:

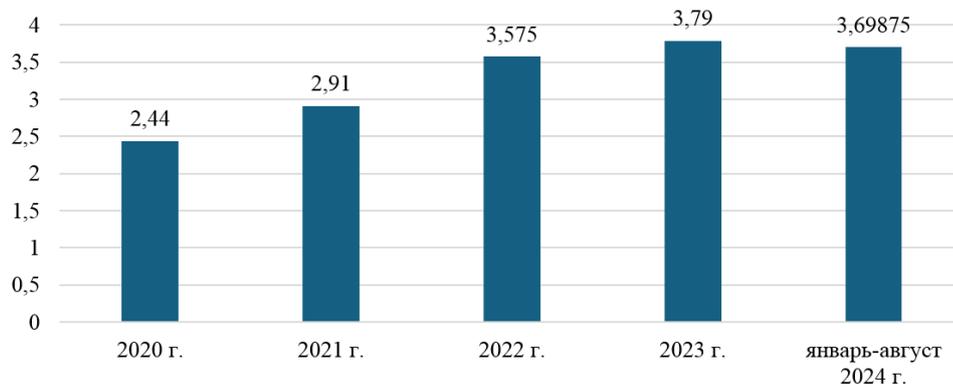


Рис. 1. Средний размер кредита по ипотеке в России, млн руб. [3]

С 2020 года по 2023 год наблюдается стабильный рост среднего размера кредита по ипотеке. В целом, увеличение произошло почти в 1,5 раза (на 1,35 млн руб.), что связано с повышением цен на жилье и спроса на недвижимость. С января по август средняя сумма ипотечного кредитования достигла отметки в 3,7 млн руб., что примерно на уровне 2023 года (3,79 млн руб.).

По итогам второго квартала 2024 года участниками рынка ипотечного кредитования являются 356 кредитных организаций. На июль 2024 года больше половины в общем объеме выдачи ипотеки топ-20 банков занимает Сбербанк (рис. 2). За месяц он предоставил кредитов на сумму 208,4 млрд руб. За ним расположились такие банки, как ВТБ (14%), Альфа-Банк (8%), Совкомбанк (4%) и Россельхозбанк (4%). Топ-10 замыкает АК Барс (1%). На долю остальных 10 банков приходится лишь 4%.

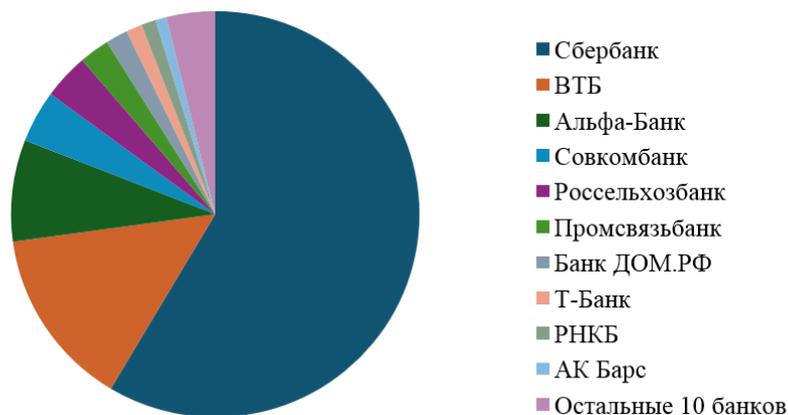


Рис. 2. Доля банков в топ-20 крупнейших банков-участников рынка ипотечного кредитования на июль 2024 года, % [3]

На сегодняшний день в российском законодательстве нет четкого определения цифрового ипотечного кредитования. Тем не менее, цифровую ипотеку можно охарактеризовать как особую форму кредитования, которая использует цифровые технологии для упрощения и автоматизации процесса получения ипотеки и подразумевает электронную регистрацию всех этапов рассмотрения и оформления ипотечной заявки.

Рассмотрим порядок работы цифровой ипотеки. Сначала происходит выбор подходящей недвижимости на сайте или в приложении. Далее оформляются заявки на кредит онлайн в один или несколько банков. Ответ приходит также в электронном виде. Затем оформляется полис страхования. После этого открывается счет в ипотечном банке, переводится первоначальный взнос, например, с помощью Системы быстрых платежей. Потом клиент получает усиленную квалифицированную электронную подпись (УКЭП) и с её помощью подписывает кредитную документацию и договор долевого участия. После осуществляется регистрация ипотеки и права собственности в Росреестре.

Электронные технологии активно используются в ипотечном кредитовании. Одной из них является электронная технология «Цифровой профиль» – сервис, который содержит постоянно обновляемые данные о физическом лице. С его помощью можно подать заявку на ипотеку без документов в бумажном виде. Усиленная квалифицированная электронная подпись, как электронная технология, используемая в ипотечном кредитовании, упрощает процесс подписания электронных документов. «Мастерчейн» – ещё одна электронная платформа, предназначенная для выдачи электронных закладных на блокчейне. Использование этой технологии обезопасит и обеспечит необходимый уровень доверия при проведении цифровых сделок. Электронная закладная – электронный формат документа, который также применяется в ипотечном кредитовании и подтверждает права кредитора по ипотеке, подписывается с помощью УКЭП и передается в Росреестр. Кроме того, используется единая биометрическая система, которая необходима для дистанционной идентификации человека при получении кредита, открытии банковского счета. Технологии виртуальной ре-

альности также дают возможность удаленно узнать всю необходимую информацию по объекту недвижимости. Технология QR-кода позволяет в один клик отправить заявку на ипотеку в банк без сбора большого количества документов.

В настоящее время банки стараются активно использовать цифровые технологии в работе с ипотекой [5].

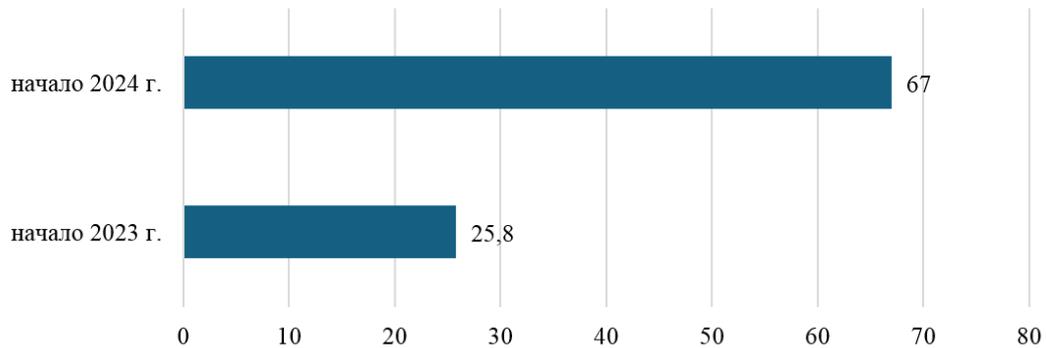


Рис. 3. Совокупный объем выданных в электронном виде ипотечных кредитов АО «Банк ДОМ.РФ», млрд руб. [4]

По информации АО «Банк ДОМ.РФ», общий объем ипотечных кредитов, выданных клиентам банка в онлайн формате, с 2023 года увеличился практически в 2,5 раза (на 41,2 млрд руб.). Данная тенденция может указывать о предпочтении населения в использовании цифровых услуг банка при получении ипотеки, как более удобного процесса оформления кредита.

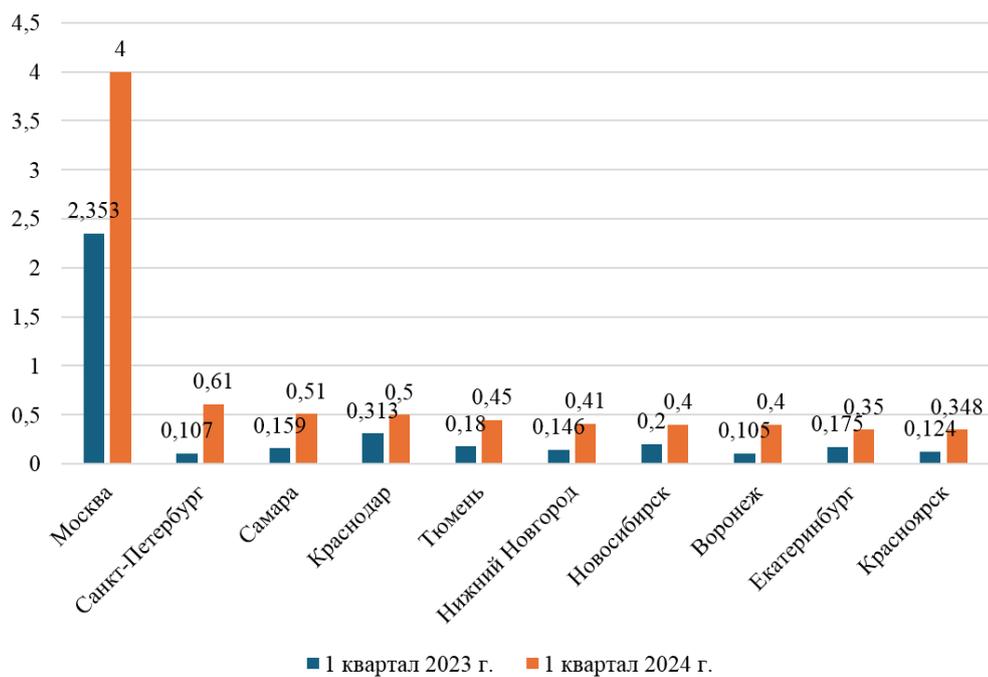


Рис. 4. Количество совершенных цифровых сделок ипотечного кредитования клиентов АО «Банк ДОМ.РФ» по городам-лидерам, тыс. ед. [4]

В первом квартале 2024 по сравнению с первым кварталом 2023 года объем выдачи цифровой ипотеки значительно вырос. Большее количество клиентов подписало документы с помощью электронной подписи и зарегистрировало в Росреестре дистанционно. В Москве за три месяца было проведено около 4000 сделок в электронном формате, что превышает значение предшествующего года в 1,7 раза. Следом расположились Санкт-Петербург (более 600 сделок, увеличение в 5,7 раза) и Самара (более 500 сделок, увеличение в 3,2 раза). В пятерку лидеров также вошли такие города, как Краснодар и Тюмень [4].

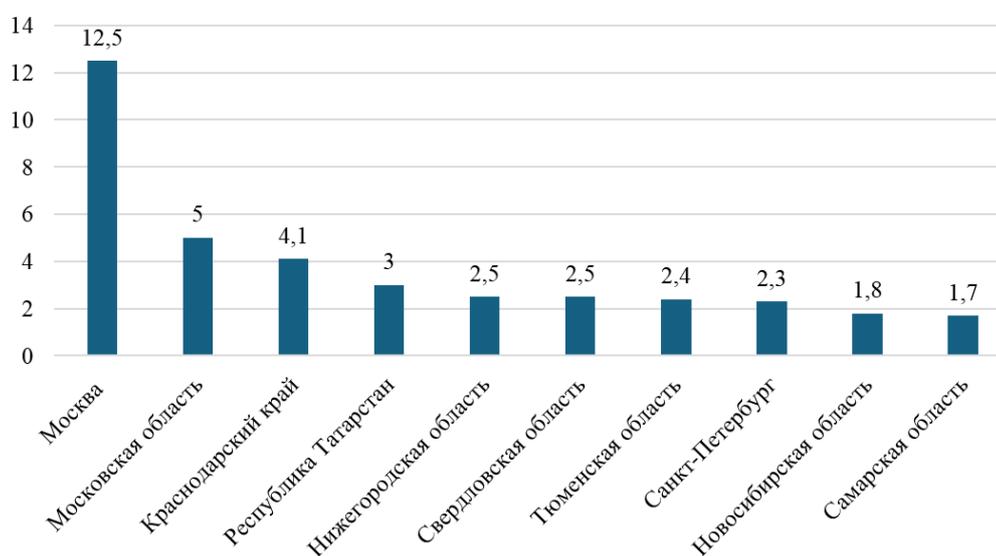


Рис. 5. Объемы оформленных АО «Банк ДОМ.РФ» ипотечных кредитов с использованием технологии QR-кода в регионах-лидерах в 2024 году, млрд руб. [4]

Еще одним нововведением в сфере ипотечного кредитования стало использование QR-кода. По состоянию на август 2024 года АО «Банк ДОМ.РФ» выдал 9000 ипотек на сумму 52,5 млрд руб. Регионами-лидерами стали Москва и Московская область, где оформили кредитов на 12,5 и 5 млрд руб. соответственно. Среди лидеров можно отметить Краснодарский край (свыше 4 млрд руб.), Республику Татарстан (3 млрд руб.) и Нижегородскую область (2,5 млрд руб.). В общей сумме больше 70% клиентов воспользовались новой технологией [4].

Несмотря на увеличение спроса на онлайн сервисы, обеспечивающие выдачу ипотечного кредитования, на данный момент ипотечные организации сталкиваются с рядом факторов, ограничивающих развитие цифровизации в их деятельности. Среди таких проблем можно выделить: несовершенство правовой базы, отсутствие у части населения финансовой грамотности и доверия к новым технологиям, технические риски в работе платформ (сбои, кибератаки), сложность интеграции цифровой ипотеки с государственными, банковскими и другими сервисами.

Направления решения проблем компаний, предлагающих услуги по оформлению цифровой ипотеки, раскрывают перспективы развития данной отрасли. Во-первых, следует продолжать внедрять современные технологии, например, создание на базе искусственного интеллекта автоматизированного анализа кредитоспособности клиентов и систему оценки недвижимости, также это могут быть рекомендательные системы для пользователей на основе их финансовых привычек и целей. Во-вторых, платформы ипотечными организациями должны быть разработаны с учетом потребностей клиентов. С целью расширения аудитории могут быть созданы решения с разными уровнями доступа к технологиям, в том числе мобильные приложения. Цифровая ипотека может стать основой для создания новых финансовых инструментов, таких как программы с использованием криптовалют или индивидуальные схемы погашения.

Таким образом, одной из главных целей участников сферы ипотечного кредитования является внедрение цифровой ипотеки. Упрощенная система подачи заявки, доступность недвижимости в любом регионе России, более быстрое рассмотрение заявки, оформление документов без личного присутствия позволят расширить клиентскую базу ипотечных организаций. С каждым годом количество онлайн-заявок и электронной регистрации ипотеки увеличивается, что говорит о том, что больше людей считают цифровой процесс более удобным, чем традиционный.

### *Список литературы*

1. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 №102-ФЗ (ред. от 12.06.2024) // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19396/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/) (дата обращения: 14.10.2024).
2. Индикаторы финансовой доступности за 2023 год // Банк России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://clck.ru/3EaHwq> (дата обращения: 14.10.2024).
3. Доли крупнейших банков на рынке ипотеки // Frank RG [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://frankrg.com/data-hub/category/mortgage/chart/29569> (дата обращения: 14.10.2024).
4. Объем выдачи цифровой ипотеки растет // АО «Банка ДОМ.РФ» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://clck.ru/3EaHnf> (дата обращения: 14.10.2024).
5. Савдерова А.Ф. Ипотечные банковские продукты, услуги и сервисы для привлечения клиентов / А.Ф. Савдерова, Е.Б. Крылова, Е.Ю. Краснова // Проблемы и перспективы развития социально-экономического потенциала российских регионов: материалы VIII Всероссийской научно-практической конференции. – 2019. – С. 181–185.
6. Савдерова А.Ф. Современные тенденции и проблемы развития ипотечного рынка в России / А.Ф. Савдерова, Е.Б. Крылова // Вестник Сургутского государственного университета. – 2020. – №4 (30). – С. 15–24.
7. Савдерова А.Ф. Тенденции и перспективы развития интернет-банкинга в России / А.Ф. Савдерова, Д.В. Журова // Вестник Чувашского университета. – 2013. – №4. – С. 395–399.