

УДК 336.00

## **ВЛИЯНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ И СОВРЕМЕННЫХ ЦИФРОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ НА РАЗВИТИЕ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.**

**Шулятьев В.Э.**(Национальный исследовательский университет ИТМО)

**Научный руководитель – преподаватель Валдайцева М.В.**

(Национальный исследовательский университет ИТМО)

В статье рассмотрены основные тенденции, наблюдаемые на рынке ипотечного кредитования, проведен анализ результатов мер государственной поддержки, представлены перспективные цифровые технологии, оптимизирующие процесс по получению ипотечного кредита.

Ипотечное кредитование – одно из ключевых направлений банковского бизнеса. Согласно данным Банка России, ипотечный портфель банковского сектора с учетом секьюритизации в августе 2020 года впервые превысил 9 трлн. рублей, что говорит о высокой значимости ипотечного рынка в отечественной экономике. Рассматриваемое направление банковского бизнеса взаимосвязано со сферой строительства, так как оказывает значительное влияние на объём вводимого жилья и его качество. Более того, доступность ипотеки в той или иной степени связана с рядом национальных целей, утвержденных соответствующим Указом Президента.

Основные вызовы рынка ипотечного кредитования связаны с преодолением кризисных явлений и их негативных последствий, таких как инфляция, снижение реальных доходов населения и т.д. Для качественного развития отрасли необходимо понимание основных целей ее заинтересованных сторон. Так, основной целью клиента является получение ипотечного кредита по максимально выгодным условиям, целью банка – увеличение портфеля ипотечных кредитов и дохода по нему, а целью государства – обеспечение достижения ключевых показателей национальных целей.

Очевидные выгоды от уровня роста рынка ипотечного кредитования подталкивают государство к выработке различных направлений политики и разработке мер поддержки по покупке жилья за счет кредитных средств. Так, в соответствии с поручениями Президента Российской Федерации, утвержденными по итогам совещания по вопросам развития строительной отрасли, был принят комплекс мер поддержки граждан, рынков жилья и ипотеки в условиях ухудшения макроэкономической ситуации вследствие пандемии. Ключевой мерой стала новая льготная программа предоставления ипотечных кредитов на приобретение жилья в новостройках по ставке не выше 6,5%. В дальнейшем в процессе реализации программы был увеличен лимит выдачи, и на сегодняшний день он составляет 1850 млрд. рублей. Следует отметить, что требования по первоначальному взносу изменились с 20% до 15%, а максимальная сумма кредита увеличена до 6 млн. рублей (до 12 в более богатых).

В 2020 году полноценно заработала программа другая государственная программа - «Дальневосточная ипотека». Более того, в виду географических и социально-экономических причин, с октября на всей территории Магаданской области и Чукотского автономного округа стало возможным приобретение жилья на вторичном рынке. Как отмечают специалисты, снижение ставки по ипотечному кредиту до 2% позволяет заемщику снизить платеж на 37%, при этом общая экономия на процентных платежах – 1,7 млн. руб., т.е. 70% суммы кредита. В 2020 г. по программе «Семейная ипотека» первоначальный взнос был снижен с 20% до 15%, а с апреля 2019 г. льготная ставка действует в течение всего срока ипотеки, также появилась возможность рефинансирования ипотечных услуг. Таким образом, объем выданных в 2020 году ипотечных кредитов стал рекордным за всю историю наблюдений: с 1,7 млн. кредитов на 4,3 трлн. руб. Такой рост обеспечен, в первую очередь, спросом на вторичном рынке - 72% всей выдачи.

Главный фактор роста спроса на ипотеку – это снижение ипотечных ставок как за счет смягчения денежно-кредитной политики Банка России, так и реализации программы льготной ипотеки под 6,5% и других ранее принятых госпрограмм. Средняя ставка по ипотеке снизилась с 9,0% на начало 2020 года до 7,36% к декабрю 2020 года, в т.ч. на первичном рынке – до 5,82%, на вторичном – до 8,04%. Снижение рисков покупки недвижимости в условиях перехода на новый механизм финансирования жилищного строительства стало дополнительным стимулом к притоку новых клиентов на первичный рынок.

Таким образом, представленные выше аналитические данные и заключения, опубликованные «ДОМ.РФ» позволяют сделать вывод о росте рынка ипотечного кредитования.

Однако конкуренция на рынке ипотечного кредитования по ставкам и иным ценовым параметрам будет постепенно уменьшаться. Это обусловлено ограничением свободы банков в определении минимального порога ставок. По этой причине дальнейшее развитие рынка видится в развитии операционной эффективности. В данных условиях только наличие современных технологических решений, способных обеспечить качество проведения оценки и скорость принятия решений, станет важным условием успешной работы на рынке ипотечного жилищного кредитования.

Ожидаемые технологические инновации связаны с цифровой трансформацией, которая в настоящее время наблюдается во многих сферах бизнеса и управления. Например, осуществляется переход на электронные формы документооборота и отчетности, вводится автоматический контроль залоговой стоимости объектов недвижимости, рассматриваются перспективы диджитализации кадастрового учета и архивирования данных. В сфере ипотечного кредитования и оформления договоров долевого участия начинает применяться технология блокчейн. Финансовый институт развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ» совместно с Тинькофф Банком работает над созданием платформы по выдаче и сопровождению ипотечных кредитов в режиме онлайн.

Таким образом, дальнейшее развитие рынка ипотечного кредитования будет связано с внедрением различных инновационных технологий. Процесс получения ипотечного кредита, от подачи заявки до заключения сделки, будет оптимизироваться. В совокупности с различными мерами государственной поддержки может быть обеспечен устойчивый рост в данном направлении банковского бизнеса и достигнуты максимальные выгоды для всех заинтересованных сторон.

Шулятьев В. Э. (автор)

Подпись

Валдайцева М. В. (научный руководитель)

Подпись