

Проблемы оценки стоимости объектов недвижимости при ипотечном кредитовании

Е. В. Убоженко^{1}, Ю. Е. Другова¹*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация
* e-mail: ewunsk@yandex.ru

Аннотация. Цифровизация общества затронула все его сферы. Например, оформление любого вида договоров давно носит дистанционный характер. В связи с объявлением эпидемиологической ситуации изменился и рынок кредитования. Так оформление договора ипотечного кредитования может обойтись без присутствия обеих сторон.

Ключевые слова: банковское дело, ипотека, ипотечное кредитование, кредитование, недвижимость, оценка недвижимости, цифровизация

Problems of valuation of real estate objects in mortgage lending

E. V. Ubozhenko^{1}, Ju. E. Drugova¹*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: ewunsk@yandex.ru

Abstract. The digitalization of society has affected all its spheres. So the registration of any type of contracts has long been remote in nature. Due to the announcement of the epidemiological situation, the lending market has also changed. So the execution of a mortgage loan agreement can do without the presence of both parties.

Keywords: banking, mortgage, mortgage lending, lending. real estate, real estate valuation, digitalization

На современном этапе достаточно важным элементом процесса получения ипотечного кредита является независимая оценка объекта недвижимости, который приобретается на условиях договора ипотечного кредитования.

Как правило, коммерческие банки не заключают договор об ипотеке без независимой и прозрачной оценки квартиры, приобретаемой по условиям данного договора.

Можно отметить, что на сегодняшний день в качестве обязательного этапа процесса заключения договора об ипотечном кредитовании с коммерческим банком является этап независимой оценки недвижимости.

В общих чертах процесс оценки стоимости объектов недвижимости при ипотечном кредитовании выглядит следующим образом.

На первом этапе будущий клиент, заказчик коммерческого банка и будущий покупатель объекта недвижимости принимает принципиальное решение о том, что он будет покупать квартиру по договору ипотечного кредитования.

На втором этапе коммерческий банк рассматривает заявку клиента на заключение договора об ипотечном кредитовании и одобряет данную заявку либо отклоняет.

На третьем этапе клиент обращается в агентство по недвижимости, чтобы его сотрудники подобрали подходящую квартиру для покупки, либо занимается поиском сам.

На четвертом этапе специалист по недвижимости (риелтор) осуществляет поиск квартиры по заданным клиентом параметрам, находит ряд таких объектов недвижимости, сообщает заказчикам.

На пятом этапе происходит сбор набора документов для коммерческого банка, который выдает ипотечный кредит. В указанный набор документов обязательно должен входить отчет независимого оценщика, содержащий оценку выбранного объекта недвижимости [2].

Причина, по которой банку необходима независимая оценка стоимости объектов недвижимости при ипотечном кредитовании, заключается в следующем.

В процессе ипотечного кредитования:

- коммерческий банк выдает клиенту кредит по договору ипотечного кредитования;

- коммерческий банк берет в качестве залога по договору ипотечного кредитования тот объект недвижимости, который клиент- заемщик покупает на средства, полученные от банка по этому кредиту. В случае, если клиент - заемщик не возвращает взятый им кредит в установленный договором срок, банк получает право забрать квартиру как предмет залога, чтобы затем продать ее и из выручки погасить задолженность по кредиту;

- соответственно, для коммерческого банка особую важность приобретает вопрос о соответствии рыночной стоимости квартиры, приобретаемой в ипотеку той сумме, которую клиент - заемщик получил по договору ипотеки: банку нужна уверенность в том, что выручка от проданной квартиры будет больше (или как минимум равна) сумме кредита, чтобы банк гарантировано мог погасить задолженность по договору ипотеки;

- определенная польза от независимой оценки есть и для клиента – заемщика, который приобретает жилье по договору ипотеки. Он получает независимую гарантию в том, что квартира, которую он покупает в кредит, действительно стоит ту сумму, которую он должен уплатить.

Традиционный порядок оценки стоимости объектов недвижимости при ипотечном кредитовании обычно рассматривался как необходимое условие заключения договора об ипотечном кредитовании. Процесс оценки стоимости объектов недвижимости при ипотечном кредитовании ранее проходил в форме оффлайн [3]. Данный процесс обычно включал следующие этапы:

- клиент-заемщик, приобретающий жилье по договору ипотеки выбирает конкретную оценочную компанию;

- заключается договор об оценке объекта недвижимости;

- клиент-заемщик, приобретающий жилье по договору ипотеки, и специалист по оценке недвижимости согласовывают время для выезда на объект для его осмотра;
- специалист по оценке недвижимости выезжает на объект;
- на объекте специалист по оценке недвижимости делает фотоснимки квартиры, дома и прилегающей территории;
- специалист по оценке недвижимости на основании собранных материалов составляет отчет об оценке объекта недвижимости;
- специалист по оценке недвижимости передает отчет об оценке клиенту-заемщику, приобретающему жилье по договору ипотеки.
- клиент-заемщик, приобретающий жилье по договору ипотеки, отвозит данный отчет в коммерческий банк, с которым у него заключен договор об ипотечном кредитовании.

В последнее время, в связи с эпидемией коронавируса, произошли существенные изменения в порядке оценки стоимости объектов недвижимости при ипотечном кредитовании. Это связано с законодательными ограничениями для деловых контактов. Они и получили название «самоизоляция». Также в ряде регионов в определенные периоды вводились так называемые «локдауны», которые приостанавливали деятельность ряда организаций, в том числе связанных с оценкой стоимости объектов недвижимости при ипотечном кредитовании.

Данные мероприятия существенно усложнили процесс оценки стоимости объектов недвижимости при ипотечном кредитовании.

Центробанк России принял определенные меры для решения проблемы, выдав временное разрешение на дистанционное оформление ипотечного кредита по правилам, носящим упрощенный характер.

Ситуация дополнительно усложняется тем, что сопутствующий эпидемии COVID-19 экономический кризис вызвал сокращение доходов населения и отрицательно повлиял на доступность ипотечных кредитов.

При этом в виду особенностей демографической ситуации в России происходит постоянное снижение среднего возраста клиентов-заемщиков, приобретающих жилье по договору ипотеки. Таким образом, ипотеку все чаще берет молодежь, которая склонна к использованию различных цифровых Интернет-сервисов для проведения финансовых операций.

Нужно учесть и то, что возможности коммерческих банков по снижению ставки процента по ипотечному кредитованию существенно ограничены размером ключевой ставки, требованиями ЦБ РФ по оценке кредитных рисков и рядом других факторов.

Влияние вышесказанных факторов ведет к усилению конкуренции кредитных организаций за каждого клиента, способного заключить договор об ипотеке.

Чтобы выиграть в конкурентной борьбе, кредитные организации на современном этапе существенно изменили порядок заключения договора об ипотечном кредитовании в целом и порядок оценки объекта недвижимости, приобрета-

емого в ипотеке, в частности. Основное направление изменений – цифровизация указанных процессов [4].

Таким образом, цифровизация коренным образом изменила процесс оценки объекта недвижимости, позволив клиенту заемщику самостоятельно провести замеры оцениваемой квартиры, выслать фотографии оценщику и получить по сети Интернет отчет об оценке. Для этого клиенту заемщику требуется смартфон с фотокамерой и доступом в интернет. Процесс замера занимает около 30 минут. На каждом шаге пользователя сопровождает робот-помощник. Он подсказывает, что именно нужно сфотографировать, и дает краткие рекомендации, как это сделать. Если у клиента возникают вопросы, он может обратиться в службу техподдержки, которая доступна в режиме 24/7. Одно из важных преимуществ онлайн-сервиса по фото заемщика (помимо удобства и скорости) — надежность и безопасность. Сервис устроен так, что подделать фотографии для отчета невозможно. Каждый снимок маркируется датой, GPS-координатами и временем – когда сделаны фото, какие паузы между ними. Сами фотографии невозможно подгрузить извне, их можно сделать только в режиме реального времени при помощи камеры смартфона. Кроме того, снимки проходят ручную верификацию – специалист просматривает их и сверяет с документами (планом БТИ, техпаспортом и иной технической документацией). Следовательно, происходящие изменения на рынке недвижимости способствуют внедрению новых технологий оценки объектов недвижимости в условиях цифровизации экономики.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Алексеев, В.Г. Информационные технологии : учебник / В.Г. Алексеев. - М.: Новая экономика, 2021. - 429 с.
2. Беляев, А.П. Экономика недвижимости: Учебное пособие / А.П. Беляев. - М.: Вузowski учебник, ИНТЕР-А, 2020. - 208 с.
3. Белоглазов, С.А. Информационные технологии и интернет: Учебник / С.А. Белоглазов, О.В. Москалев. - М.: Красный проспект, 2021. - 408 с.
4. Бардина, А.А. Инновационный менеджмент / А.А. Бардина. - М.: МАДИ, 2021 - 296 с.
5. Варенцева, Н.И. Информационные технологии Учебник / О.И. Лаврин, Н.И. Варенцева; Под ред. О.И. Лаврина. - М.: АлРус, 2021. - 800 с.

© Е. В. Убоженко, Ю. Е. Другова, 2022