

Секция «ВОПРОСЫ ЭКОНОМИКИ, УПРАВЛЕНИЯ
И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА
И ЖИЛИЩНОГО ХОЗЯЙСТВА»

УДК 336.77(470+571)

М.В. Габриелян, О.Д. Жилан

**РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ
В РОССИИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ**

В статье представлены результаты анализа отечественной практики применения в ипотечном кредитовании эскроу-счетов. Обосновывается целесообразность применения данного метода для осуществления сделок купли-продажи жилья. Выделены основные достоинства и недостатки использования эскроу-счетов в ипотечном кредитовании, рассмотрена законодательная база, на основании которой они применяются. Определена текущая ситуация и выявлены основные тенденции на рынке ипотечного кредитования, отмечено влияние пандемии на основные показатели выдачи кредитов и процентной ставки по ним. Выявлены основные проблемы ипотечного кредитования в России.

Ключевые слова: ипотечное жилищное кредитование; льготные ипотечные программы; счета эскроу; обеспечение; застройщики.

M.V. Gabrielyan, O.D. Zhilan

**DEVELOPMENT OF MORTGAGE LENDING
IN RUSSIA USING ESCROW ACCOUNTS**

The article analyzes the application of mortgage lending using escrow accounts in Russia. The expediency of using this method for the implementation of housing purchase and sale transactions is substantiated. The main advantages and disadvantages of using the tool are highlighted, the legislative framework on the basis of which it functions is considered. The current situation in the mortgage lending market, the main trends and the impact of the pandemic on the main indicators of lending and interest rates on them are studied. The main problems of mortgage lending in Russia are briefly described.

Keywords: mortgage housing lending; preferential mortgage programs; escrow accounts; collateral; property developer.

В современных условиях развития ипотечного жилищного кредитования в России ключевую роль играет создание эффективных финансовых инструментов, обеспечивающих гарантированное выполнение обязательств, предусмотренных для каждой из сторон договора, в рамках правоотношений, возникающих на всех этапах сделок, связанных с приобретением жилья гражданами. Эффективность ипотечной системы во многом зависит от состояния рынка и влияющих на него факторов. Степень влияния факторов не является постоянной в разные периоды

времени, что вызывает изменение тенденций на рынке ипотечного кредитования. Тенденции можно интерпретировать как устойчивые взаимосвязи, определяющие направление экономических процессов.

Одним из основных законодательных нововведений, обеспечивающих высокий уровень финансовой безопасности физических лиц, являющихся участниками долевого строительства, является использование счетов условного депонирования (эскроу-счет). Гарантированная безопасность покупателей жилья, наряду с полным контролем над выполнением обязательств независимым банком, выполняющим функции эскроу-агента, представляют собой совокупность условий, способствующих повышению спроса на такую модель сделок.

Цель исследования: анализ рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации с использованием эскроу-счетов, выявление достоинств и недостатков инструмента, особенностей применения.

Основными задачами являются: провести анализ рынка ипотечного кредитования в России, составить определение эскроу-счетов, выявить достоинства и недостатки данного инструмента, выделить основные тенденции и влияние нового механизма на осуществление процесса сделки.

Методы исследования — сравнительный анализ ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.

21.07.2020 г. В.В. Путин подписал указ «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года». В рамках национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни» предусмотрено улучшение жилищных условий не менее 5 миллионов семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 миллионов квадратных метров в год [1, с. 74].

Для решения этих задач был разработан проект «Жилье и городская среда». Он состоит из четырех федеральных проектов: ипотека, жилье, формирование комфортной городской среды, обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилого фонда. Ключевым проектом является федеральный проект «Ипотека», который будет стимулировать спрос на жилье за счет снижения ставки и комплексного развития самого рынка ипотеки [2, с. 68].

Говоря о рынке ипотечного жилищного кредитования, стоит отметить, что он функционирует более 20 лет и считается относительно молодым, но несмотря на это достаточно значимым и важным. Стимулирование развития ипотечного кредитования — это есть решение многих социально-экономических проблем, увеличение инвестиций в строительный сектор и смежных отраслей, развитие институтов кредитования и экономики в целом.

Если в 2005 году было выдано ипотечных кредитов на сумму 56 млрд р., то только в I квартале 2018 г. выдано ипотечных кредитов на сумму около 600 млрд р. Рост достаточно существенный. Одновременно происходило снижение размера процентной ставки по ипотечному кредитованию. По данным Акционерного общества «ДОМ.РФ», средневзвешенная процентная ставка в 2005 г. составляла около 15 %, по состоянию на 1 июня 2018 г. — 9,66 % [3, с. 83].

Так, существуют общеэкономические проблемы, затрагивающие состояние экономики в целом, включая уровень доходов и уровень жизни населения, благо-

состояние и платежеспособность российских граждан, а также проблемы, связанные с миграционной политикой. В таких обстоятельствах использование определенных финансовых инструментов, в том числе специальных счетов условного депонирования, стало неотъемлемой необходимостью в силу требований, закрепленных в федеральном законодательстве.

Для оценки тенденций и динамики развития рынка ипотечного жилищного кредитования (далее ИЖК) проанализируем основные показатели за 2020 г. Они представлены на рис. 1.

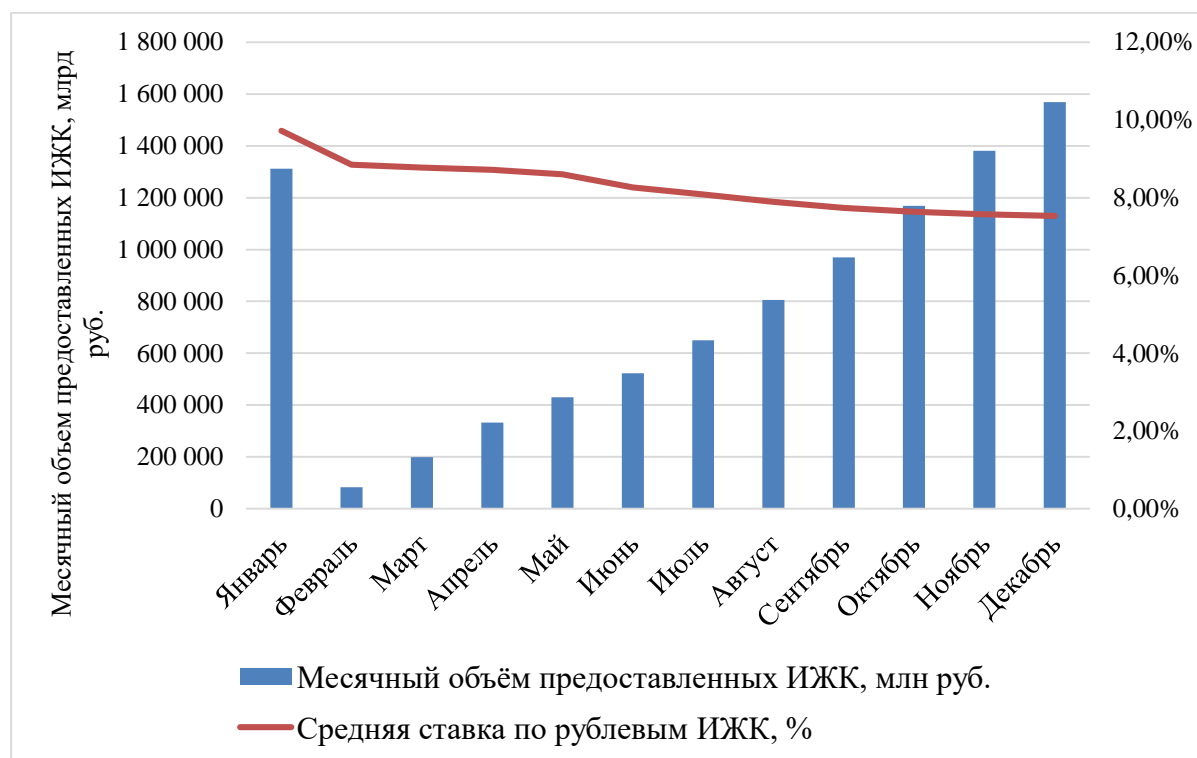


Рис. 1. Динамика ежемесячных объемов кредитования и процентных ставок на рынке ипотечного кредитования в 2020 г.

Таким образом, ипотечное кредитование оказалось менее подвержено шокам пандемии (реструктурировано 3,1 % задолженности), в том числе благодаря своевременному запуску государственной программы по субсидированию процентной ставки до 6,5 % годовых. Несмотря на положительную динамику рынка и относительно высокое качество совокупного кредитного портфеля, в конце 2020 г. проявился и ряд нежелательных эффектов, в частности рост стоимости жилья (за первые девять месяцев 2020 г. — на 10,5 %), что существенно выше уровня инфляции [4, с. 32]. Ситуация осложняется и в связи с сокращением доходов населения. В результате в значительной степени нивелируется выгода для заемщиков от более низких ставок.

Во второй половине 2020 г. участились сделки рефинансирования кредитов по схеме top-up, когда при снижении процентной ставки происходит рост суммы основного долга.

С целью обеспечения большей надежности ипотечного кредитования был предложен переход на метод эскроу-счетов, который сейчас успешно внедряется

в практику работы банков [5, с. 20]. Он представляет собой специальный закрытый тип счета в банке, денежные средства на котором хранятся до выполнения конкретных обязательств.

Процесс применения его при ипотечном кредитовании можно описать следующим образом: покупатель оформляет договор о приобретении жилищной собственности с продавцом (застройщиком), денежные средства отправляются на эскроу-счет, на нем они замораживаются и снять их можно только после выполнения оговоренных в договоре условий, в случае ипотечного кредитования, это предоставление территории в пользование на указанных основаниях в требуемом состоянии (площадь, ремонт, потолки, материалы и т.д.). Посредником между участниками выступает банк, также его называют эскроу-агентом, на эскроу-счете которого хранятся деньги, он следит за выполнением условий договора и предоставлением денежных средств.

Новый механизм расчетов выстроен таким образом, что средства за купленную квартиру вносятся на счет после регистрации договора участия в долевом строительстве и замораживаются на нем до момента регистрации права собственности на первую квартиру в достроенном доме. В случае возникновения у застройщика проблем с завершением строительства дома покупатель всегда может рассчитывать на возврат уплаченной суммы. Новый вариант расчетов сделал невозможными ситуации, когда дольщик, заплатив девелоперу полную стоимость квартиры, в случае замораживания строительства остается и без денег, и без квартиры.

Застройщикам проектное финансирование на строительство жилых домов выдают банки. Счета эскроу открываются в том же банке, который кредитует проект. Поэтому средства на эскроу являются источником дешевого фондирования по кредитам девелоперам, а успешные продажи квартир на этапе строительства позволяют девелоперу снизить процент по кредиту.

Однако, экономическая нестабильность последних несколько лет затронула многие отрасли и сектора, в том числе и ипотечный рынок, поэтому решение выше поставленных задач вызывает особый интерес и внимание. Эскроу-счета сейчас начинают активно использоваться не только в ипотечном кредитовании, но и других смежных отраслях [6, с. 96].

Основные преимущества и недостатки применения эскроу-счетов в ипотечном кредитовании представлены на рис. 2. Таким образом, счет-эскроу обеспечивает гарантию исполнения обязательств для всех участников сделки, делая ее прозрачной и предсказуемой, что позволяет значительно снизить риски невыплаты и потери денежных средств. Использование его упрощает процесс сделки, что в долгосрочной перспективе должно привести к положительной динамике объема ипотечного кредитования, однако оно потребует перехода всех банков на данный инструмент и детального описания процесса применения в законодательных документах, чтобы упростить понимание применения и использования его в рабочей практике.

Изучен рынок ипотечного кредитования в РФ: тенденции развития, использование эскроу-счетов, возможности и проблемы их применения. Рассмотрено влияние пандемии коронавируса на рынок ипотечного кредитования, в том числе на поведение заемщиков (покупателей на рынке жилья) и деятельность кредитных организаций.

Преимущества

- гарантия получения денег только после выполнения обязательств дольщиков;
- отсутствие платы за открытие счета;
- при расторжении сделки счет закрывается автоматически, а деньги возвращаются контрагентам;
- счет эскроу нельзя арестовать;
- суммы до 10 млн р. застрахованы в Агентстве по страхованию вкладов;
- стороны самостоятельно выбирают юридическое доказательство сделки (документ)

Недостатки

- использует пока только ограниченное число банков, в некоторых случаях присутствуют нарушения в применении инструмента;
- лимит возвращаемых средств ограничен 10 млн р.;
- рост стоимости недвижимости приводит к необходимости застройщиков использовать заемные средства для реализации обязательств;
- деньги заблокированы на счете до исполнения обязательств – снять их можно только расторгнув сделку;
- срок хранения денег не увеличивает их стоимость, происходит постепенное обеспечение (фактор инфляции)

Рис. 2. Преимущества и недостатки эскроу-счетов

Важно отметить, что возможность начисления процентов на суммах денежных средств, размещенных на счете эскроу, не установлена на законодательном уровне, который может указывать на недостаточное использование потенциальных возможностей для эффективного использования механизма, поскольку начисление таких процентов может быть дополнительным стимулом для расчетов через эскроу-счетов. В результате этого число клиентов, желающих использовать депозитный счет, увеличит привлекательность таких сделок.

Следует отметить, что процесс применения счета условного депонирования в цепочке мероприятий, направленных на приобретение жилья гражданами в России, является относительно новым продуктом (услугой) и на фоне общей осведомленности потенциальных клиентов о том, что механизм позволяет минимизировать рисковую составляющую, его использование весьма перспективно.

Кроме того, депозитный счет может использоваться для накопления на нем сумм при расчете процентов и/или неустойки, а также других платежей, если это предусмотрено соответствующим договором, в случаях неисполнения и/или несвоевременного (ненадлежащего) исполнения застройщиком договорных обязательств, с последующим перечислением указанных сумм на депозитный счет покупателя жилья. Или альтернативный вариант: эскроу-агент (банк) в момент перечисления застройщику средств, внесенных на эскроу-счет покупателя жилья, одновременно уменьшает сумму средств, подлежащих перечислению на такую сумму, на сумму процентов и/или штрафа, а также других платежей в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением застройщиком своих обязательств. Застройщик несет обязательства перед покупателем жилья.

Таким образом, на счете условного депонирования остается определенная сумма, принадлежащая покупателю жилья, которая по его просьбе переводится на указанный счет. В контексте вышеуказанных мер, связанных со счетом условного депонирования, следует обратить внимание, в том числе на наличие возможности косвенного снижения стоимости ипотеки.

В статье представлены результаты анализа рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации и развитие применения эскроу-счетов для осуществления сделок, влияние, которое это будет иметь на рынок.

Полученные результаты позволяют сделать несколько выводов о ситуации на ипотечном рынке в России.

Несмотря на положительную динамику количества и объема выданных ипотечных кредитов в России, полученные результаты свидетельствуют о значительной дифференциации регионов по основным показателям в сфере ипотечного кредитования.

Наиболее важными факторами, оказывающими большее влияние на объем ипотечных жилищных кредитов, являются количество выданных кредитов, среднегодовая численность занятых в экономике, среднедушевые денежные доходы населения, объем введенного в эксплуатацию жилья и средние цены на первичном рынке жилья.

Основными факторами, оказывающими негативное влияние на ипотечное кредитование, являются низкий уровень денежных доходов значительной части населения, высокие процентные ставки и отсутствие долгосрочных финансовых ресурсов.

Изучение дополнительной возможности расширить спектр функций счета эскроу в контексте совершенствования ипотечного жилищного кредитования в России. Это позволит повысить эффективность взаимодействие кредитора и заемщика и уменьшить риск, связанный с неисполнением или ненадлежащим исполнением договорных обязательств, позволит обеспечить устойчивую положительную динамику спроса на транзакции, используя функции эскроу-счета, а также оптимизирует процесс совершенствования ипотечного кредитования.

Банковские структуры должны сформировать для себя наиболее оптимальную конфигурацию необходимых инструментов, чтобы исчерпывающе использовать весь потенциал использования счетов условного депонирования в зависимости от масштаба работы, степени влияния на дисциплину выполнения договорных обязательств, уровня обеспечения должного контроля, финансовой целесообразности и применимости к тем или иным договорам ипотеки жилья.

Список использованной литературы

1. Носова Т.П. Ипотечное кредитование в РФ / Т.П. Носова, М.О. Карапетян, А.С. Романькова // Научный журнал КубГАУ. — 2017. — № 7. — С. 72–78.
2. Филимонова В.В. Проблемы ипотечного кредитования в условиях изменения законодательства и введения эскроу-счетов / В.В. Филимонова // Молодой ученый. — 2020. — № 5. — С. 64–68.

3. Старых С.А. Рынок ипотечного кредитования в РФ: текущее состояние, проблемы и перспективы / С.А. Старых, С.А. Лавошникова, А.Д. Чеснокова // Регион: система, экономика, управление. — 2021. — № 2. — С. 81–87.
4. Гребенникова В.А. Анализ рынка ипотечного кредитования в России / В.А. Гребенникова, К.Г. Помогаева // Economic Consultant. — 2019. — № 3. — С. 27–33.
5. Хурзокова Д.Х. Анализ развития рынка ипотечного кредитования в России / Д.Х. Хурзокова // Цифровая наука. — 2020. — № 1. — С. 17–21.
6. Симонянц Н.Н. Оценка и перспективы развития рынка ипотечного кредитования в России / Н.Н. Симонянц, Т.А. Винтовкина // Исследователь года — 2020 : сб. ст. 3-й Междунар. науч.-исследоват. конкурса. — 2020. — № 1. — С. 91–97.
7. Исаева П.Г. Анализ современного состояния рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации / П. Г. Исаева, С. Н. Энирбекова // Азимут научных исследований: экономика и управление. — 2019. — № 3. — С. 407–409.
8. Ключников Е.Е. Финансовые пузыри: риск современной финансовой стабильности / Е.Е. Ключников // E-Scio. — 2020. — № 3. — С. 439–447.
9. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования // Центральный банк РФ : офиц. сайт. — Москва, 2021. — URL: <https://cbr.ru>.
10. Зубов С.А. Ипотечное кредитование в 2020 году / С.А. Зубов // Russian Economic Development. — 2021. — № 2. — С. 51–54.

Информация об авторах

Габриелян Мария Врежовна — студент, кафедра финансов и финансовых институтов, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, e-mail: marika_1701@mail.ru.

Жилан Оксана Дмитриевна — кандидат экономических наук, доцент, кафедра финансов и финансовых институтов, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, e-mail: GilanOD@bgu.ru.

Authors

Maria V. Gabrielyan — Student, Department of Finance and Financial Institutions, Baikal State University, Irkutsk, e-mail: marika_1701@mail.ru.

Oksana D. Zhilan — Ph.D. in Economic sciences, Associate Professor, Department of Finance and Financial Institutions, Baikal State University, Irkutsk, e-mail: GilanOD@bgu.ru.