

ФИНАНСЫ / FINANCE

DOI: <https://doi.org/10.23670/IRJ.2023.130.70>

**ПОВЫШЕНИЕ РИСКОВ СУБЪЕКТОВ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ КАК РЕЗУЛЬТАТ  
МАРКЕТИНГОВЫХ АКЦИЙ ЗАСТРОЙЩИКОВ**

Научная статья

**Федорова Ю.В.<sup>1</sup>, Федоров Е.А.<sup>2</sup>\***

<sup>1</sup>ORCID : 0000-0002-3357-0558;

<sup>2</sup>ORCID : 0009-0002-6743-7496;

<sup>1,2</sup>Первый Московский Государственный Медицинский Университет им. И.М. Сеченова, Москва, Российская Федерация

\* Корреспондирующий автор (fedorov\_egor[at]list.ru)

**Аннотация**

В статье описываются различные механизмы, которые используются застройщиками для стимулирования ипотечного спроса, и отмечается проблема возрастания рисков субъектов рынка ипотечного кредитования в результате неконтролируемых и хаотичных маркетинговых акций застройщиков и кредитных организаций. Выделяются риски заемщиков, связанные с завышением стоимости жилого помещения и увеличением платежной нагрузки, а также риски кредиторов, связанные с недооценкой кредитного качества заемщиков и раздуванием стоимости залога по кредитному договору. В статье рассматривается проблема недобросовестной конкуренции на рынке ипотечного кредитования, которая проявляется в мисселинге – практике продаж, во время которой информация о товаре (услуге) преднамеренно искажается.

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, недобросовестные практики продаж, риски для покупателей и кредиторов.

**INCREASED RISKS OF MORTGAGE LENDING MARKET SUBJECTS AS A RESULT OF MARKETING  
PROMOTIONS BY REAL ESTATE DEVELOPERS**

Research article

**Fedorova Y.V.<sup>1</sup>, Fedorov E.A.<sup>2</sup>\***

<sup>1</sup>ORCID : 0000-0002-3357-0558;

<sup>2</sup>ORCID : 0009-0002-6743-7496;

<sup>1,2</sup>Sechenov University, Moscow, Russian Federation

\* Corresponding author (fedorov\_egor[at]list.ru)

**Abstract**

The article describes various mechanisms used by developers to stimulate mortgage demand, and points out the problem of growing risks for mortgage lending market subjects as a result of uncontrolled and chaotic marketing campaigns of developers and lending organizations. The article singles out the borrowers' risks connected with overestimating the value of residential property and increasing their payment burden, as well as the creditors' risks connected with underestimating the borrowers' credit quality and inflating the value of collateral under the loan contract. The paper addresses the problem of unfair competition in the mortgage lending market, which manifests itself in misselling – a sales practice during which information about a product (service) is deliberately misrepresented.

**Keywords:** mortgage lending, malpractices in sales, risks to buyers and lenders.

**Введение**

Цивилизованный рынок ипотечного кредитования построен на принципах симметричного обмена информацией между участниками рынка, справедливого ценообразования, добросовестного оказания услуг потребителю и отсутствием недобросовестных практик продаж посредством намеренного ввода покупателей в заблуждение, в том числе по условиям продажи товаров.

**Методы и принципы исследования**

Инструментарно-методический аппарат исследования представлен следующими общенаучными методами: индукция и дедукция, анализ и синтез, исторический и логический подход в единстве, а также основные законы диалектики. Для достижения заявленной цели и решения поставленных задач потребовалось применение факторного, функционального и статистического анализа, метода типологического и классификационного моделирования.

К методам сбора данных относится контент-анализ данных, представленных в Интернет-ресурсе Яндекс.

К методам обработки данных относятся анализ законодательно-правовой базы, аналитический обзор литературы, контент-анализ, статистическая обработка данных, логическое обобщение.

**Основные результаты**

По результатам анализа первичного рынка жилой недвижимости отмечено распространение так называемых «маркетинговых акций», проводимых совместно кредитной организацией и застройщиком, направленных на увеличение объемов выдачи ипотечных (жилищных) кредитов и повышение продаж новостроек. Причем за последний год содержание маркетинговых акций достаточно сильно изменилось.

Еще два года назад в условиях анонсированного сворачивания программы льготной ипотеки со стороны государства застройщики и кредитные организации предлагали следующие варианты стимулирования ипотечного спроса:

- льготная ипотека от застройщика (2-6%, то есть гораздо ниже ключевой ставки Центробанка);
- вычеты к ставке участникам зарплатных программ, партнерам (при получении заявки через партнерские каналы от застройщиков или риэлторов), при использовании цифровых инструментов (онлайн-заявка, дистанционная сделка), при использовании расширенного страхования, вычеты к ставке за выход на сделку в течение 31 дня с момента одобрения, при использовании аккредитивов и эскроу-счетов (при этом вычеты были не более 0,5-1%);
- снижение требований к заемщику (ипотека по двум документам, увеличение возраста заемщика, объема кредита, срока кредита, отсутствие требований по личному страхованию как минимум в первый год кредитования и др.).

В 2022-23 годах новыми маркетинговыми акциями от застройщика стали программы по предоставлению кэшбека (скидки), равной размеру минимального первоначального взноса по жилищному (ипотечному) кредиту; рассрочки по уплате первоначального взноса по жилищному (ипотечному) кредиту или освобождение заемщика от уплаты процентов по кредитному договору в течение определенного периода. Акции даются броские названия – например «Ипотека под 0,1%». При этом низкая ставка достигается за счет единоразовой выплаты, которую застройщик вносит в банк в виде комиссии (фактически расходы несет заемщик – стоимость такой квартиры завышается на 20-30%) и/или комбинации со льготными ипотечными программами. Еще один популярный вариант – траншевая ипотека, когда первый транш (символический – до 1% от суммы кредита) заемщик получает при заключении ДДУ, а второй транш (остальная сумма) выдается заемщику при вводе дома в эксплуатацию.

При этом возможность реализации указанных или аналогичных механизмов достигается за счет существенного и непрозрачного увеличения стоимости жилого помещения, в том числе с привлечением заемных (ипотечных) средств в рамках льготных ипотечных программ, субсидируемых государством. Бенефициаром в этой схеме является только застройщик. У остальных участников рынка риски возрастают.

Основной риск заемщика связан с невозможностью продать купленное по завышенной стоимости жилое помещение на вторичном рынке без потерь (если только цены на квартиру не выросли за время владения на 20-30%), а также существенное увеличение платежной нагрузки по завершению льготного периода.

Основной риск кредитора – кредитный: недооценка кредитного качества заемщиков, недоформирование резервов и запаса капитала по соответствующим правилам регулирования, раздувание стоимости залога по кредитному договору, несоответствие заявленной стоимости реальным условиям рынка. Исключение необходимости накопления заемщиком первоначального взноса, равно как и предоставление скидок (кэшбека) в размере минимального первоначального взноса по кредитному договору, влечет за собой изменение подхода к формированию первоначального взноса, природа которого позволяет обеспечить покрытие потенциальных рисков кредиторов. Также возможен процентный риск – при недостаточной компенсации застройщиком выпадающих процентных доходов.

Государственный риск состоит в изменении макроэкономических условий функционирования рынка недвижимости. Необоснованное повышение цен на первичном рынке недвижимости ведет к увеличению совокупного спроса и увеличению инфляции. Также может наблюдаться рост расходов на субсидирование из-за завышения стоимости жилья и удлинения срока кредита, т.к. из-за усиления инфляции заемщику становится невыгодно досрочное погашение.

Схемы с рассрочкой также искажают механизм проектного финансирования со счетами эскроу, установленный Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [1]. В случае использования аккредитива для хранения второго транша по ипотечному кредиту в неуполномоченном для работы с эскроу счетами банке схема может ввести в заблуждение заемщика и являться недобросовестной практикой продажи. При этом кредитные организации могут столкнуться с риском увеличения стоимости фондирования в момент выдачи второго транша по ипотечному кредиту. Ставка по кредиту фиксируется в момент заключения договора, а фондирование для второго транша будет привлекаться через 1-3 года, когда ставки могут измениться. При этом до момента выдачи второго транша у кредитора будут низкие процентные доходы.

Относительно новым риском на рынке ипотечного кредитования становится «мисселинг» – недобросовестная практика продаж, во время которой информация о товаре (услуге) преднамеренно искажается. Традиционно мисселинг в банковской сфере ассоциируется с открытием вкладов, когда менеджер не акцентирует внимание клиента на ряде существенных характеристиках услуги (например, длительность периода бесплатного обслуживания банковской карты, возможность снятия/пополнения, добровольность страхования) или практикует связанные продажи (полисы инвестиционного страхования жизни, договоры негосударственного пенсионного обеспечения и др.) [3].

Однако при применении траншевых схем ипотеки или ипотеки под 0,01 % заемщик также вначале ориентируется на низкий процент по кредиту и недооценивает будущую стоимость обслуживания кредита после ввода недвижимости в эксплуатацию. Рассмотренные выше маркетинговые акции ограничивают понимание заемщиком рисков и нивелируют возможность досудебного урегулирования проблемной задолженности.

Очевидно, что доказать злой умысел банка и застройщика практически невозможно, ведь особенности ипотеки, график платежей подробно прописаны в кредитном договоре. Также в документе чаще всего отдельно оговаривается, что клиент ознакомлен с возможными рисками и осознает их.

Добросовестные участники рынка ипотечного кредитования и Центральный Банк России всерьез озабочены распространением практик введения потребителя в заблуждение. По аналогии с единым профессиональным стандартом для продажи страховых полисов, принятым в 2018 году Всероссийским союзом страховщиков, в рамках национального проекта «Жилье и городская среда» был разработан Стандарт ипотечного кредитования АО «ДОМ.РФ» [4], учитываемый в Положении Банка России от 28.06.2017 № 590-П «О порядке формирования кредитными

организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности». Данный Стандарт является инициативой, направленной на развитие рынка ипотечного кредитования, защиту интересов участников кредитных отношений и повышение качества кредитных продуктов.

Вероятно, регулятором также должно быть введено требование о предоставлении потребителю ипотечного продукта ясной и исчерпывающей информации о возможных рисках. Такая практика существует на страховом рынке с 2019 года, когда по требованию Центробанка России страховые компании и их агенты при заключении договора страхования жизни обязаны выдать клиенту короткую и понятную памятку с самой важной и исчерпывающей информацией об услуге. Среди прочего в памятке должно быть указано, что страховой полис не является депозитом, и инвестиции по нему не защищены государством. За нарушение профессионального стандарта и требований ЦБ РФ страховым компаниям может грозить штраф, приостановление или отзыв лицензии.

Попытки обязать кредиторов раскрывать подробную информацию так же предпринимались. Например, с 2019 года в Федеральный закон от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» [2] внесено положение, обязывающее кредиторов размещать информацию о полной стоимости кредита (займа) на первой странице кредитного договора, договора займа. Однако данная мера не принесла должного эффекта.

Для разрешения спорных ситуаций, в том числе возникших в результате недобросовестного поведения менеджеров кредитных организаций или застройщика, граждане могут обратиться к финансовому омбудсмену, который является независимым должностным лицом, действующим на основании Федерального закона от 4 июня 2018 года № 123-ФЗ «Об уполномоченном по правам потребителей финансовых услуг». Однако размер споров, разрешаемых финансовым омбудсменом, ограничен в законе суммой в 500 000 рублей, соответственно этот механизм не подходит в подавляющем большинстве случаев при нарушении прав потребителей ипотечных продуктов.

Также, например, ПАО Сбербанк в рамках своей организационной структуры в инициативном порядке создало подразделение «Служба Омбудсмана СберБанка» [5].

Таким образом, участники рынка в лице системообразующих банков и АО «ДОМ.РФ» в инициативном порядке пытаются предпринять меры по ограничению рисков, возникающих в результате хаотичного распространения маркетинговых акций застройщиков и недобросовестных кредитных организаций. Но эта озабоченность должна быть подкреплена действиями со стороны регулятора. Центральный банк уже определил, что с января 2023 года банкам придется создавать повышенные резервы по ипотеке с субсидированием от застройщика, если эффективная ставка (с учетом всех дополнительных комиссий и платежей) по кредиту отклоняется от рыночного уровня. При этом, чем ниже ставка, тем выше уровень дополнительного резервирования. В результате прогнозируется, что банки будут устанавливать дополнительные комиссии по таким кредитам, что делает их менее выгодными для застройщика и снижает риски для всех участников рынка.

### Заключение

Текущая несбалансированность рынка ипотечного кредитования, вызванная сокращением спроса и стремлением застройщиков любыми путями его стимулировать, привела в краткосрочном периоде к повышению рисков всех участников рынка. Повышение рисков может быть компенсировано прямыми и косвенными путями: прямыми – путем запрета проводить на первичном рынке недвижимости определенные маркетинговые акции; и косвенными – путем добросовестного информирования всех участников рынка и введения дополнительных комиссий по ипотеке с субсидированием от застройщика.

### Конфликт интересов

Не указан.

### Рецензия

Все статьи проходят рецензирование. Но рецензент или автор статьи предпочли не публиковать рецензию к этой статье в открытом доступе. Рецензия может быть предоставлена компетентным органам по запросу.

### Conflict of Interest

None declared.

### Review

All articles are peer-reviewed. But the reviewer or the author of the article chose not to publish a review of this article in the public domain. The review can be provided to the competent authorities upon request.

### Список литературы / References

1. Российская Федерация. Законы. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федер. закон: [от 30.12.2004 № 214-ФЗ].
2. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в статью 9.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и Федеральный закон «О потребительском кредите (займе)»: федер. закон: [от 05.12.2017 № 378-ФЗ]
3. Свиридов О.Ю. Мисселлинг как основная форма недобросовестных продаж финансовых продуктов в России: причины и способы противодействия / О.Ю. Свиридов, И.В. Некрасова // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки. — 2018. — № 4. — С. 134-138.
4. Стандарт ипотечного кредитования АО «ДОМ.РФ». — URL: <https://стандарт.дом.рф/documents> (дата обращения: 20.03.2023)
5. Служба Омбудсмана СберБанка. — URL: <https://www.sberbank.ru/ru/about/today/ombudsman> (дата обращения: 20.03.2023).
6. Ордынская Е.В. Современная ситуация на российском рынке ипотечных кредитов: основные проблемы и возможности для развития / Е.В. Ордынская, М.В. Черковец, И.А. Леонов // Жилищные стратегии. — 2022. — Т. 9. — № 3. — С. 261-282.

7. Чичерин В.М. Права потребителей в сфере оказания финансовых услуг: анализ и практика / В.М. Чичерин // Молодой ученый. — 2019. — № 16(254).
8. Скуратова И.Н. К вопросу о нарушениях прав потребителей на рынке финансовых услуг в Российской Федерации / И.Н. Скуратова // Вестник Российского университета кооперации. — 2018. — № 2/32. — С. 130-133
9. Калинина А.Н. Современные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации / А.Н. Калинина, А.Л. Лозанчин, Ю.С. Караваева // Вестник Евразийской науки. — 2019. — № 4.
10. Рублева Т.А. Роль проектного финансирования в развитии рынка финансирования недвижимости в России / Т.А. Рублева // Финансы и кредит. — 2021. — Т. 27. — № 4. — С. 894-912.

### Список литературы на английском языке / References in English

1. Rossijskaja Federacija. Zakony. Ob uchastii v dolevom stroitel'stve mnogokvartirnyh domov i inyh ob'ektov nedvizhimosti i o vnesenii izmenenij v nekotorye zakonodatel'nye akty Rossijskoj Federacii: feder. zakon: [ot 30.12.2004 № 214-FZ]. Russian Federation. Laws. On Participation in Shared Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate Objects and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation: Federal Law: [from 30.12.2004 № 214-FL]. [in Russian]
2. Rossijskaja Federacija. Zakony. O vnesenii izmenenij v stat'ju 9.1 Federal'nogo zakona «Ob ipoteke (zaloge nedvizhimosti)» i Federal'nyj zakon «O potrebitel'skom kredite (zajme)»: feder. zakon: [ot 05.12.2017 № 378-FZ] [Russian Federation. Laws. On Amending Article 9.1 of the Federal Law "On Mortgage (Pledge of Real Estate)" and the Federal Law "On Consumer Credit (Loan)": Federal Law: [from 05.12.2017 № 378-FZ] [in Russian]
3. Sviridov O.Ju. Misseling kak osnovnaja forma nedobrosovestnyh prodazh finansovyh produktov v Rossii: prichiny i sposoby protivodejstvija [Misselling as the Main Form of Unscrupulous Sales of Financial Products in Russia: Causes and Countermeasures] / O.Ju. Sviridov, I.V. Nekrasova // Gosudarstvennoe i municipal'noe upravlenie. Uchenye zapiski [State and Municipal Governance. Scientific Notes]. — 2018. — № 4. — P. 134-138. [in Russian]
4. Standart ipotechnogo kreditovanija AO «DOM.RF» [Mortgage lending standard of JSC DOM.RF]. — URL: <https://standart.dom.rf/documents> (accessed: 20.03.2023) [in Russian]
5. Sluzhba Ombudsmena SberBanka [Sberbank Ombudsman Service]. — URL: <https://www.sberbank.ru/ru/about/today/ombudsman> (accessed: 20.03.2023). [in Russian]
6. Ordynskaja E.V. Sovremennaja situacija na rossijskom rynke ipotechnyh kreditov: osnovnye problemy i vozmozhnosti dlja razvitija [The Current Situation in the Russian Mortgage Loan Market: Key Challenges and Opportunities for Development] / E.V. Ordynskaja, M.V. Cherkovec, I.A. Leonov // Zhilishhnye strategii [Housing Strategies]. — 2022. — Vol. 9. — № 3. — P. 261-282. [in Russian]
7. Chicherin V.M. Prava potrebitelej v sfere okazanija finansovyh uslug: analiz i praktika [Consumer Rights in Financial Services: Analysis and Practice] / V.M. Chicherin // Molodoj uchenyj [Young Scientist]. — 2019. — № 16(254). [in Russian]
8. Skuratova I.N. K voprosu o narushenijah prav potrebitelej na rynke finansovyh uslug v Rossijskoj Federacii [On the Issue of Violations of Consumer Rights in the Financial Services Market in the Russian Federation] / I.N. Skuratova // Vestnik Rossijskogo universiteta kooperacii [Bulletin of the Russian University of Cooperation]. — 2018. — № 2/32. — P. 130-133 [in Russian]
9. Kalinina A.N. Sovremennye tendencii razvitija rynka ipotechnogo kreditovanija v Rossijskoj Federacii [Current Trends in the Development of the Mortgage Lending Market in the Russian Federation] / A.N. Kalinina, A.L. Lozanchin, Ju.S. Karavaeva // Vestnik Evrazijskoj nauki [Bulletin of Eurasian Science]. — 2019. — № 4. [in Russian]
10. Rubleva T.A. Rol' proektnogo finansirovanija v razvitii rynka finansirovanija nedvizhimosti v Rossii [The Role of Project Finance in the Development of the Real Estate Finance Market in Russia] / T.A. Rubleva // Finansy i kredit [Finance and Credit]. — 2021. — Vol. 27. — № 4. — P. 894-912. [in Russian]