

Review

Технологии жилья

25 мая 2018 года на Петербургском международном экономическом форуме прошла сессия, организованная ДОМ.РФ, — «Технология жилья», которая была посвящена, наверное, главному в наше время – квартирному вопросу. Впрочем, не только ему — основной темой стали трансформация ипотеки и рынка продажи недвижимости и новые технологии в этой сфере.

— ипотека и недвижимость —

Открыл сессию гендиректор ДОМ.РФ Александр Плутник, который и обозначил основные направления дискуссии: технологии строительства и доступности жилья. В сессии приняли участие заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин, глава Oliver Wyman в России и СНГ Филип Гаджен, основатель и генеральный директор Waves Platform, директор по стратегии проекта Vostok Александр Иванов, первый вице-президент компании «Ростелеком» Владимир Кириенко, председатель правления, член совета директоров банка «Дельтакредит» Мишель Кольбер, руководитель компании «Брусника» Алексей Круковский. Они обсудили будущее жилищной сферы, поговорили о том, как развитие цифровых технологий будет способствовать снижению ставок по ипотеке и повышению доступности жилья для граждан. Кроме того, участники сессии обсудили изменение экономической модели жилищного рынка, от строительства до ипотеки, параметры и характеристики сервиса будущего для покупателей жилья, методы и алгоритмы для повышения цифровой и финансовой грамотности населения.

Были приведены и последние данные, характеризующие рынок жилья и ипотеки в России. Так, за первый квартал 2018 года объем ипотечных кредитов вырос более чем на 60% в количественном выражении и более чем на 80% — в денежном выражении. Всего, по данным Банка России, в первом квартале 2018 года выдано 299,4 тыс. ипотечных кредитов на сумму 582 млрд руб. Около 15% от общего объема выдачи ипотеки составляет рефинансирование. За его вычетом «новой» ипотеки выдано на сумму около 500 млрд руб. (+55% к первому кварталу 2017 года). А в апреле, по предварительным оценкам ДОМ.РФ, объем выдачи ипотеки вырос в 1,7 раза, до 250 млрд руб. По данным Банка России, на конец первого квартала 2018 года ставки по ипотеке влготную приблизились к отметке в 9,5%: по кредитам на новостройки ставка выдачи в марте составила 9,54% (–1,8 п. п. к марту 2017 года), а на приобретение готового жилья на вторичном рынке — 9,68% (–2,18 п. п.). По



оценкам ДОМ.РФ, уже во втором полугодии 2018 года ставки по ипотеке упадут ниже 9%. При стабилизации макроэкономических условий и возврате к последовательному снижению уровня ставок в экономике в четвертом квартале 2018 года ставки по ипотеке могут достигнуть 8–8,5%. При этом объемы выдачи ипотеки продолжат расти и увеличатся в 2018 году до уровня 2,5–2,8 трлн руб. Как сказал Никита Стасишин: «Мы видим продолжающийся тренд на увеличение объемов выдачи ипотечных кредитов». При этом замминистра строительства и ЖКХ выразил надежду, что достаточно скоро появятся технологии, которые будут дополнитель-

но стимулировать спрос на покупку жилья, в том числе и новые технологии. Он напомнил, что президентом РФ Владимиром Путиным поставлена задача к 2024 году увеличить объемы жилищного строительства до 120 млн кв. м ежегодно, создать условия, чтобы 5 млн семей ежегодно решали жилищный вопрос, и снизить ипотечную ставку до уровня ниже 8%.

Все это создаст большой спрос на жилье и потребует новых технологических решений. В рамках сессии был подписан меморандум между ДОМ.РФ и платформой Vostok, целью которого является создание российской блокчейн-платформы для авто-

матизации процессов в жилищной сфере. Проект позволит создать блокчейн-решение для всех участников рынка жилья, которое повысит прозрачность и качество их взаимодействия. Планируется, что на основе блокчейн-платформы будут созданы доверительные отношения между всеми участниками жилищного рынка: государственными органами, банками, ДОМ.РФ, Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства, Росреестром, застройщиками и страховыми компаниями.

Иностранные гости поделились западным опытом внедрения технологий в сферу жилья и ипотеки, о которых в России только

предстоит узнать. Большой интерес вызвало выступление главы Oliver Wyman в России и СНГ Филипа Гаджена, в котором он озвучил основные направления цифровизации ипотечного бизнеса на развитых рынках и привел конкретные «живые» примеры. Не менее интересным был доклад Мишеля Кольбера, председателя правления, члена совета директоров банка «Дельтакредит», он рассказал об опыте зарубежных стран в области цифровизации ипотеки. Отмечалось, что в целом в развитых странах наблюдается тенденция максимальной индивидуализации работы с клиентом и упрощения его взаимодействия с банком. Участники рынка все более активно используют экосистемные подходы, покрывающие и процесс подбора объекта покупки, и его оценку, что сокращает сроки оформления, сошлись во мнении иностранные гости. По их мнению, многие уже существующие успешные проекты могут быть актуальны и в России при условии развития необходимой инфраструктурной и законодательной базы.

Первый вице-президент компании «Ростелеком» Владимир Кириенко затронул в своем выступлении другую, не менее важную тему — технологии в строительстве. Он рассказал о перспективах появления в России «умных» домов. Это одно из направлений в рамках федеральной программы «Цифровая экономика», в которой принимает непосредственное участие «Ростелеком». По оценкам экспертов, почти половина россиян хотят использовать технологии «умного» дома, а 36% — уже готовы за них платить, привел статистику Владимир Кириенко. Он также анонсировал проект комплексной работы с девелоперами, суть которого — формирование полноценной сетевой инфраструктуры в доме для оказания цифровых услуг. «Ростелеком» уже реализовал несколько таких кейсов в разных городах.

Участники сессии сошлись во мнении, что в рамках дальнейшего развития жилищного и ипотечного рынка преимуществ получат игроки, которые смогут нарастить объемы выдачи за счет удобного сервиса покупки жилья с помощью ипотеки и передовых технологий. Без инноваций в этом вопросе не обойтись.

Ксения Деметтьева

Что будет главным фактором изменений на рынке недвижимости и ипотеки в ближайшие годы?

— мнения —



Александр Плутник, генеральный директор ДОМ.РФ: — Мы живем в эпоху, когда современные технологии стремительно меняют нашу жизнь. То, что еще вчера казалось невозможным, — сегодня привычный и удобный инструмент. Современные технологии дают удобство и комфорт, повышают качество жизни, позволяют экономить время. Потребители привыкли пользоваться удобными онлайн-сервисами во всех сферах жизни: от покупки билетов, бронирования отелей и заказа такси до оплаты жилищно-коммунальных услуг. Этот процесс не обходит стороной жилищную сферу: современные технологии меняют процесс строительства, выбора и покупки жилья. Цифровизация приобретает особую актуальность сейчас — когда экономика страны впервые в современной истории вступает в эпоху низких ставок. На фоне активного роста ипотечного кредитования и повышения доступности жилья рынку нужны новые технологии, которые позволят выдавать ипотеку быстрее и дешевле. Именно снижение ипотечной ставки является основным драйвером повышения спроса на жилье, на ипотечные кредиты. В структуре ипотечной ставки есть значительная часть, которую составляют затраты на выдачу и обслуживание ипотечных кредитов. С развитием современных технологий возможно снизить эту составляющую. В частности, с июля 2018 года вступит в силу федеральный закон об электронной закладной, который позволит банкам уйти от необходимости выпуска закладной в электронном виде, а в дальнейшем — от формирования в целом кредитных досье заемщиков. Это создаст новую платформу для приобретения квартир онлайн и развития жилищного сегмента в целом. Сейчас такие сервисы развиваются, но по-прежнему есть необходимость у покупателя прийти и совершить сделку в бумажном виде. С развитием технологий все эти операции уйдут в онлайн, и можно будет из дома или с рабочего места, используя гаджеты, приобретать квартиры, дома, улучшать жилищные условия.



Никита Стасишин, заместитель министра строительства и ЖКХ РФ: — В мае президентом РФ В. В. Путиным поставлена задача к 2024 году увеличить объемы жилищного строительства до 120 млн кв. м ежегодно, создать условия, чтобы 5 млн семей ежегодно решали жилищный вопрос, и снизить ипотечную ставку до уровня ниже 8%. Все это создаст большой спрос на жилье и потребует новых технологических решений. Новые технологии будут менять все направления жилищной сферы. Гражданам цифровизация принесет рост доступности покупки жилья за счет перевода выдачи ипотеки в электронный вид, а также повышение про-

зрачности информации о жилищном рынке за счет развития единой информационной системы жилищной сферы. Банки снизят свои риски за счет онлайн-доступа к информации о заемщиках и затраты на андеррайтинг за счет внедрения элементов искусственного интеллекта при выдаче ипотеки. Это, в свою очередь, будет способствовать снижению ипотечных ставок.

Строительные компании смогут повысить качество строительства и снизить стоимость его дальнейшего обслуживания за счет внедрения информационного моделирования зданий. Внедрение передовых технологий управления городом за счет анализа больших данных, внедрения современных датчиков и систем управления дорожным движением позволит повысить качество жизни в городской среде, уровень безопасности, повысить уровень экологии.

Все это в совокупности повысит качество жизни людей. И это — наша главная задача.



Владимир Кириенко, первый вице-президент компании «Ростелеком»: — На мой взгляд, дальнейшее развитие «умных» городов — это символ решения нескольких задач: безопасность граждан, повышение эффективности управления городским хозяйством и грамотное использование ресурсов ЖКХ непосредственно в домах, квартирах, а также бесшовное использование современных технологий для отдыха, образования и развлечений. Для решения всех этих нетривиальных задач «Ростелеком» запустил проект комплексной работы с девелоперами. На начальном этапе мы договариваемся с застройщиками о формировании полноценной сетевой инфраструктуры как в домах, так и на прилегающих территориях. Это взаимовыгодный проект для всех. Девелоперам не требуются дополнительные инвестиции, а с появлением снимается вопрос: сверлить или не сверлить дополнительные дыры для прокладки проводов. Абонентам остается только выбрать интересующий набор услуг «умного» дома. Чтобы обеспечить безопасность жителей, «Ростелеком» устанавливает камеры видеонаблюдения, системы видеонаблюдения, умные шлагбаумы, охранную сигнализацию. Для грамотного использования ресурсов внедряются датчики учета горячей и холодной воды. Телеметрия и «умное» освещение помогут рационально расходовать электроэнергию. И, конечно же, для отдыха и развлечений мы предоставляем широкий доступ в интернет и интерактивное телевидение, возможности которых уже безграничны, — от образовательных проектов до гейминга. При этом уже сейчас мы считаем весь этот набор услуг базовым и готовы развиваться дальше, привлекая партнеров. Я считаю, что проект «умных» городов — один из перспективных. По оценкам экспертов, почти половина россиян хотят использовать технологии «умного» дома, а 36% — уже готовы за них платить. Мы ожидаем, что проект комплексной работы с девелоперами позволит в два раза повысить уровень проникновения услуг «Ростелекома». Эта инициатива даст значительный эффект на доходную ба-



Александр Иванов, основатель и генеральный директор Waves Platform, директор по стратегии проекта Vostok: — За последние несколько лет нам удалось существенно продвинуться в изучении технологии блокчейн, ее разработке и последующей имплементации. Применение технологии при оказании государственных услуг, решении бизнес задач, построении финансовых сервисов становится все более оправданным. Это именно те области, где существует потребность в создании единой цифровой среды, обеспечении равноправия и доверия участников, а также неизменности записей о процессах и независимости их удостоверения. В России сложились прочные предпосылки для более активной разработки блокчейн-решений. Подписание меморандума — важнейший шаг в реализации общегосударственной технологической инициативы, отвечающей приоритетам построения цифровой экономики в стране. ДОМ.РФ является единым институтом развития, созданным для реализации мер по цифровизации жилищного фонда. Технологические свойства платформы Vostok позволяют создавать спектр децентрализованных приложений с широким функционалом. Платформа Vostok объединяет в себе преимущества открытых блокчейн-систем (неизменности, консенсуса и прозрачности) с преимуществами закрытых систем, характеризующихся высоким уровнем безопасности. Данные свойства позволяют существенно оптимизировать процессы сертификации, регистрации и отслеживания данных участников рынка жилья, но и обеспечить необходимую синхронизацию между различными финансовыми и контролирующими институтами, а также исключительную прозрачность всех сделок и операций. Так, например, решения, предлагаемые платформой Vostok, позволяют банкам и клиентам контролировать своевременность проведения оплаты, интеграция смарт-контрактов значительно ускорит процесс оформления документов, откроет новые возможности отслеживания сроков погашения ипотечных кредитов. В перспективе использование платформы позволит цифровизовать информацию и создать инструмент, подтверждающий ее подлинность. Для рынка недвижимости это будет означать автоматизацию сделок, сокращение издержек и оптимизацию документооборота, а также устранение рисков, связанных с утратой прав собственности. Интересно применение платформы и в сфере жилищно-коммунального хозяйства, а именно совершенствования систем мониторинга биллинговых операций между управляющими компаниями, обслуживающими жилые помещения, и потребителями услуг. Последние смогут самостоятельно оплачивать услуги ресурсоснабжающих компаний через онлайн-сервис и отслеживать платежи, а у ресурсоснабжающих компаний, в свою очередь, появится возможность автоматически приостанавливать предоставление услуг в случае задолженности. Благодаря тому что информа-

цию, записанную в блокчейн, нельзя подделать или скрыть, исполнение всех обязательств будет осуществляться автоматически.



Мишель Кольбер, член совета директоров банка «Дельтакредит»: — Довольно часто Россию сравнивают по различным бизнес-показателям с европейскими странами. Если говорить об ипотеке, то самое главное различие — это возраст и зрелость самого рынка, который напрямую связан с уровнем интеграции ипотеки в повседневную жизнь. Если во Франции ипотека появилась в 50-е годы прошлого столетия, то российскому ипотечному рынку — около 20 лет. Я не уверен, была ли у моего дедушки ипотека, но мои родители точно воспользовались такой возможностью. В 80-х годах они брали ее во Франции под 14% годовых, сейчас средняя ставка — 1,5%. Пока та же Франция переживает Россию по объемам выдач. К примеру, доля ипотечной задолженности в ВВП России составляет всего 6%, а во Франции — 50%.

Однако 2017 год показал положительные тенденции, в том числе по снижению ставок, росту рефинансирования, выравниванию ставок по ипотечным продуктам на вторичном и первичном рынке, по развитию диджитализации. Все это делает российский рынок ипотеки все более привлекательным, а сам продукт все более востребованным среди населения.



Филип Гаджен, глава Oliver Wyman в России и СНГ: — Сегодня все чаще возникает вопрос: когда можно будет оформить ипотеку практически не вставая с дивана? Не в бумажном виде, а с минимальным объемом информации, необходимой для одобрения кредита. Чтобы человек понимал все шаги процесса, имел доступ к сервисам по оценке жилья, по поиску оптимального кредита, исходя из своих финансовых возможностей. И чтобы все это было на одной платформе. В мировой практике такой опыт уже есть. Существует большое количество компаний, которые или конкурируют с банками, или заключают с ними партнерство в какой-то части процесса приобретения жилья в ипотеку. Такие компании помогают клиенту найти подходящее жилье. Затем с согласия клиента собирают о нем всю нужную информацию на основе открытых данных и предоставляют ее в банк. Появляются скоринговые системы для оценки заемщиков на основе широкого спектра нестандартных факторов. При этом взаимодействие с заемщиком все активнее происходит удаленно — часто, через мобильный интерфейс. Через этот же интерфейс заемщик уведомляется о пошаговом статусе рассмотрения его заявки и всех дополнительных вопросах. Все это существенно сокращает время, которое нужно для выдачи кредита, и стоимость процесса выдачи для банка. В конечном итоге это приводит к снижению ставки, и к экономии времени клиента.