



Банковское обозрение
Финансовая сфера

FinLEGAL_26:

**Залоги и управление
залоговыми активами**

16 апреля 2026 года



МОДЕРАТОРЫ

Павел Юров

Зам. Директора Департамента
залогового обеспечения
Россельхозбанк, МВА



Опыт работы с залогами более 20 лет.
Член Комитета по залогам и оценке АБ «Россия»
Член рабочего органа по стандартам оценочной
деятельности в НСОД при Минэкономразвития

Николай Вольхин

Директор Департамента
по работе с залогами Банк ЗЕНИТ,
МВА



Опыт работы в залогах более 20 лет.
Член Комитета по залогам и оценке АБ «Россия»
Автор монографии по залогам, соавтор двух
практических пособий.

КОРПОРАТИВНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ. МСБ: РИСКИ И РЫНОК

ОТРАСЛИ

ИЗМЕНЕНИЯ

ТРЕНДЫ РЫНКА

Торговля
оптовая/розничная

Адаптация к налоговой нагрузке, 2026:
в течение 2 кварталов ↑ фискальных сборов будет
перекладываться на потребителя

Транспортно-
логистический
блок

РЖД Правила игры от РЖД.
Влияние на игроков рынка

Туризм

Крайне ограничен европейский рынок
(въезд/выезд, цены на билеты, спрос ↓)
Неопределенность на Ближнем Востоке

Лизинг

Стагнация. Высокая кредитная нагрузка и
процентные ставки

Легкая
промышленность

Замена европейских/западных поставщиков
китайскими производителями
сырья/полуфабрикатов/товаров широкого профиля

Лесная
промышленность
и переработка

Производители, ориентированные на Китай, в
стагнации; (в ожидании ослабления курса рубля),
ориентированные на внутренний рынок – лучше

Иные отрасли

Стагнирующее состояние



ИНВЕСТИЦИОННОЕ КРЕДИТОВАНИЕ –
минимальные объемы в связи с
высокой ставкой процента;



ОБОРОТНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ –
борьба за процентную ставку &
↑ сроков траншей (≈ 12 мес.)



БЕЗЗАЛОГОВОЕ КРЕДИТОВАНИЕ –
для первоклассных клиентов со средними и
крупными чеками → скорее правило

СИСТЕМНЫЙ РИСК В СЕГМЕНТЕ:

Риск и лимиты на «голубые фишки» исчерпаны → Поиск клиентов с ↑ риск профиля
Стоп на инвест.программы
Низкая маржинальность бизнеса. Падение % рентабельности
Ухудшение дебиторской задолженности, частота проблем ↑ с обслуживанием долга

КОРПОРАТИВНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ. КБ: РИСКИ И РЫНОК

ОТРАСЛИ

ИЗМЕНЕНИЯ

ТРЕНДЫ РЫНКА

Ритейл

Макроэкономические факторы перекладываются на покупателей. Эффективность - от структуры управления, логистики, отсутствия корп. конфликтов

Блок добывающих отраслей

Капиталоёмкий бизнес – фактор высокой ставки. Позитив в золотодобыче, руды цветных металлов (медь). Ожидание ↓ ставки и ослабления рубля

Автопроизводство

Функционирует только благодаря господдержке. Как самостоятельный игрок – неконкурентоспособна

Строительство

Снижение уровня новых зарегистрированных проектов (за искл. реализуемых в рамках госпрограмм)

Металлургия

Зона турбулентности

Лесная промышленность и переработка

Производители, ориентированные на Китай, в стагнации (ожидание ослабления рубля); ориентированные на внутренний рынок – лучше

АПК

С учетом политики государственного субсидирования предприятия отрасли достаточно эффективны



Отчетность за 2025 год ≈ проблематика ключевой ставки (низкая маржинальность, негативные тренды в обслуживании долга)



Экспортноориентированные отрасли - ожидание позитива с учетом разворота по ключевой ставке и движения рубля к обоснованному уровню



Кризис в угледобыче в 2025 (низкие мировые цены, высокая логистическая нагрузка, дефицит оборудования) тянет за собой системные проблемы в логистической отрасли (прежде всего, в РЖД)



РОЗНИЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ. ТРЕНДЫ

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ:

1. ДОМИНИРОВАНИЕ ЛЬГОТНЫХ ПРОГРАММ:

«Семейная ипотека», IT-ипотека, арктическая и дальневосточная ипотека – основные драйверы. – до **70-80%** выдач (на фоне заградительных ставок рынка, выше **20-25%**)

2. СНИЖЕНИЕ ОБЪЕМОВ ВЫДАЧ:

Объем выдачи в 2025 ниже 2024 года на **9%**, рынок проходит через период высокой ключевой ставки и ужесточения регулирования со стороны ЦБ РФ

3. РАЗВИТИЕ НИШЕВОЙ ИПОТЕКИ:

Рост запроса ипотеки ИЖС, земельных участков, машиномест и апартаментов, особенно в Москве и Московской области



4. ЦИФРОВИЗАЦИЯ И СКОРОСТЬ:

Доля онлайн-заявок превысила **69%**, а цифровых сделок – **31%**. Среднее время одобрения заявки ускорилось до **5** часов

5. РОСТ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ:

18% клиентов с трудностями при погашении ипотеки в 2025 году. Доля просроченной задолженности по ипотеке за 2024–2025 годы выросла вдвое – с **0,33% до 0,68%**

АВТОКРЕДИТОВАНИЕ:

1. КИТАЙ И «АВТОВАЗ»:

«АвтоВАЗ» около **25%** рынка, а китайские бренды (Haval, Chery, Geely и др.) занимают оставшуюся большую часть рынка

2. СПАД ПРОДАЖ НОВЫХ АВТО:

↓ продажи новых машин - рынок просел на **15,6%** (ключевая ставка, удорожание автокредитов и ↑ утильсбора)

3. ПОВЫШЕНИЕ ЦЕН:

Стоимость новых ТС продолжила расти (средний чек – **3,48 МЛН РУБ.**), рынок - ориентация на бюджетные модели и вторичный рынок (**6,236 МЛН.** перепродаж)

4. КОНКУРЕНЦИЯ БАНКОВ:

- Борьба за ставки и субсидии: партнерские программы с автопроизводителями - ставка субсидируется



- Развитие «бесшовных» онлайн-платформ - решение по кредиту за несколько минут в приложении или дилерском центре
- Программы государственной поддержки - драйвер рынка

ТРЕНДЫ И НОВАЦИИ В ЗАЛГОВЫХ ТЕХНОЛОГИЯХ

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ЗОНЫ РОСТА



1. ПРИМЕНЕНИЕ ИИ-МОДЕЛЕЙ (AVM) – СТАНДАРТ В ЗАЛОГАХ?

/осмотр, анализ документов, оценка стоимости, подготовка экспертизы/

- **Сбер** – AI-агент на базе нейросети GigaChat;
- **ВТБ** – экспресс-оценка с SRG и сервис Geo AutoML;
- **Альфа Банк и Т-Банк** – безбумажный залог с автоматизированной оценкой;
- **Банк ДОМ.РФ, Сбер и Ассоциация ФинТех** – сервис оценки на базе ML-технологий для залогов включая технологию анализа документов



2. ОБМЕН ДАННЫМИ МЕЖДУ УЧАСТНИКАМИ РЫНКА С API:

/пилотные интеграции между Банками и Страховыми компаниями/

- **Банк ДОМ.РФ, «АльфаСтрахование», ВСК и Ассоциация ФинТех** реализован проект по обмену данными о договорах;
- Внедрение **Банком России** обязательных Открытых API, для обмена данными между банками



3. МАРКЕТПЛЕЙСЫ И КРОСС-ПЛАТФОРМЫ ДЛЯ ПРОБЛЕМНЫХ АКТИВОВ:

- **Сбер** – Portal DA/portal-da.ru > 5 тыс. продавцов, объем сделок > 70 млрд. руб.;
- **ВТБ** – КомиссиОН/komission.vtb.ru – 8 Банков используют площадку

1. ОТ AVM К ПРОАКТИВНОМУ РИСК-МЕНЕДЖМЕНТУ

/Предиктивный мониторинг AVM с интеграцией в систему раннего предупреждения EWS/

2. ТОЧНОСТЬ DATA-DRIVEN ОЦЕНКА:

- **Тайминг:** Сокращение срока рассмотрения до 20 минут (опыт лидеров: ДОМ.РФ/Сбер);
- **Качество:** Снижение погрешности оценки благодаря AI-моделям

3. Бесшовная интеграция в цифровую среду (API-первый подход):

- **B2G/B2B:** Прямая интеграция с Росреестром, ГИБДД и страховыми компаниями
- **RegTech:** Потоковый обмен данными с Регулятором (Банк России)

4. Smart-управление портфелем активов:

- **Инвестиционный фокус:** «Упаковка» сложных залогов под профильных инвесторов вместо дисконтной продажи;

5. Цифровая витрина и сделка:

- **UX:** Удаленный показ объектов через AR-визуализацию;
- **LegalTech:** Дистанционная регистрация прав собственности через API-шлюзы



НОВАЦИИ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ



1. ЗАЛОГ АРЕНДНЫХ ПРАВ В ОЭЗ (С ИЮНЯ 2025 Г.)

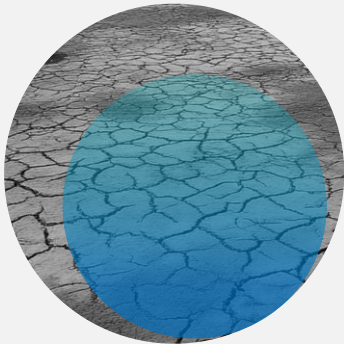
/Новый инструмент привлечения инвестиций для резидентов - Постановление Правительства РФ от 06.06.2025 № 846/

Новая возможность: Резиденты ОЭЗ могут передавать в залог права аренды на государственные и муниципальные земельные участки

Условия: одобрение Минэкономразвития РФ и региональных властей. При взыскании - переход права только к резидентам или УК ОЭЗ

Целевой кредит: Привлечение средств под строительство и развитие мощностей внутри зоны

Преимущества: Арендные права - банковское обеспечение → более выгодные условия кредитования



2. ОГРАНИЧЕНИЕ ЗАЛОГА СЕЛЬХОЗЗЕМЕЛЬ:

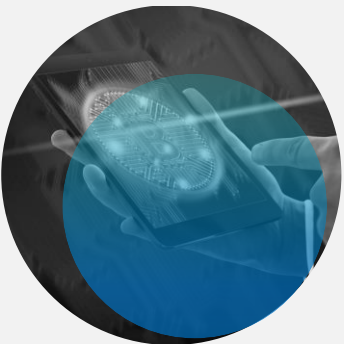
/Запрет на ипотеку неиспользуемых участков - Законопроект № 611631-8 от 24.05.2024 находится на стадии рассмотрения в ГД/

Суть: Запрет на передачу в залог земель не использующихся по целевому назначению

Кого касается: Собственников, не являющихся сельхозпроизводителями или переработчиками продукции, не обрабатывающих землю

Цель: Предотвращение нецелевого использования и устранение препятствий для изъятия заброшенных с/х угодий в активный оборот

Эффект: Законопроект ещё не принят, но механизмы контроля уже работают и влияют на получение кредитов под залог таких участков



3. ЦФА ПОД ЗАЛОГ ИПОТЕКИ – ЕЩЁ НЕ ВРЕМЯ:

/Отрицательный отзыв Правительства РФ на инициативу по Законопроекту № 1087365-8 от 03.12.2025/

Суть: Предлагался механизм регистрации ипотеки (недвижимости) в качестве обеспечения при выпуске ЦФА

Решение: Правительство РФ официально не поддержало депутатский законопроект (февраль 2026г.)

Основное: Вынесен отрицательный отзыв на предложенный правовой механизм из-за несоответствия регуляторным требованиям