

Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение
высшего образования
«Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»

На правах рукописи

Семенюк Андрей Григорьевич

ВНЕДРЕНИЕ И РАЗВИТИЕ
ОБРАТНОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ
В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

08.00.10 – Финансы, денежное обращение и кредит

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание учёной степени
кандидата экономических наук

Научный руководитель

Цыганов Александр Андреевич,
доктор экономических наук, профессор

Москва – 2022

Диссертация представлена к публичному рассмотрению и защите в порядке, установленном ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» в соответствии с предоставленным правом самостоятельно присуждать учёные степени кандидата наук, учёные степени доктора наук согласно положениям пункта 3.1 статьи 4 Федерального закона от 23 августа 1996 г. № 127-ФЗ «О науке и государственной научно-технической политике».

Публичное рассмотрение и защита диссертации состоятся 30 июня 2022 г. в 12:00 часов на заседании диссертационного совета Финансового университета Д 505.001.107 по адресу: Москва, Ленинградский проспект, д. 51, корп. 1, аудитория 1001.

С диссертацией можно ознакомиться в диссертационном зале Библиотечно-информационного комплекса ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» по адресу: 125167, Москва, Ленинградский проспект, д. 49/2, комн. 200 и на официальном сайте Финансового университета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: www.fa.ru.

Персональный состав диссертационного совета:

председатель – Лаврушин О.И., д.э.н., профессор;
заместитель председателя – Абрамова М.А., д.э.н., профессор;
ученый секретарь – Амосова Н.А., д.э.н., профессор;

члены диссертационного совета:

Вахрушев Д.С., д.э.н., профессор;
Господарчук Г.Г., д.э.н., доцент;
Дубова С.Е., д.э.н., профессор;
Евлахова Ю.С., д.э.н., доцент;
Кропин Ю.А., д.э.н., профессор;
Ларионова И.В., д.э.н., профессор;
Масленников В.В., д.э.н., профессор;
Рудакова О.С., д.э.н., профессор;
Халилова М.Х., д.э.н., профессор.

Автореферат диссертации разослан 01 апреля 2022 г.

Ученый секретарь диссертационного совета
Финансового университета Д 505.001.107

Н.А. Амосова

I Общая характеристика работы

Актуальность темы исследования. Вопрос наличия финансовых инструментов для граждан старше трудоспособного возраста с целью повышения их уровня жизни имеет большое значение в мире и в Российской Федерации из-за высокой доли лиц, у которых денежные доходы незначительно выше величины прожиточного минимума. В Российской Федерации на 1 января 2020 г. зарегистрировано 46 198 тыс. пенсионеров, из которых 78,66% приходится на пенсионеров по старости (лиц старше трудоспособного возраста). Отношение среднего размера назначенных пенсий к величине прожиточного минимума для пенсионеров в 2019 году составило 157,3%.

Финансовая поддержка пенсионеров – один из приоритетов государственной политики, что особо отмечено в Послании Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации 1 марта 2018 года и в Указе Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года». В указанных документах акцентировано внимание на необходимость обеспечения достойных условий для активного, здорового долголетия пожилых людей, повышения качества их медицинского и социального обслуживания, подготовки специальной программы системной поддержки и повышения качества жизни людей старшего поколения.

Для данной категории граждан, у которых единственным источником дохода является государственная пенсия, важное значение в поддержании активного образа жизни играет наличие финансовых инструментов, которые могут использоваться для накопления и использования средств при возникновении необходимости. В Российской Федерации финансовая поддержка лиц пенсионного возраста с низким уровнем дохода в полной мере получила развитие в виде некоммерческих услуг, к которым относятся государственные доплаты к пенсиям, предоставление налоговых льгот для пенсионеров, компенсационные выплаты лицам трудоспособного возраста, осуществляющим уход за престарелыми гражданами 80 лет и старше, предоставление социального

обслуживания на дому, поддержка родственниками, поддержка некоммерческими организациями.

Анализ финансовых рынков и практики банковской деятельности позволяет говорить об активном развитии обратного ипотечного кредитования за рубежом (США, Канада, Великобритания, Австралия) и ее практически полном отсутствии в России. Отсутствие в российской банковской практике предложений обратного ипотечного кредитования сопровождается наличием социально-экономических предпосылок для внедрения и развития программ обратного ипотечного кредитования, что обуславливает потребность в научно-практическом изучении данной проблематики с целью максимально полного включения граждан пенсионного возраста в экономическую жизнь страны, а также стимулирования потребительского спроса этой категории наших граждан.

Степень разработанности темы исследования. Обратное ипотечное кредитование является «молодой» научной проблемой. Публикации по данному вопросу в зарубежной литературе появились в 70-х годах XX века, когда были осуществлены первые операции по обратному ипотечному кредитованию. В научных работах W. Boroson, C. Holcomb, T. Kraemer, W. Pfau проводится анализ зарубежных практик обратного ипотечного кредитования, в том числе приведены описания банковских услуг, предпочтений потребителей, условий программ обратного ипотечного кредитования.

Проблемы теории и практики кредитования, в том числе ипотечного, рассматриваются в трудах российских ученых Г.И. Белоглазовой, Н.И. Валенцевой, И.В. Ларионовой, О.И. Лаврушина, П.А. Медведева. Следует отметить научные труды по обратной ипотеке А.Б. Копейкина, Т.Д. Полиди, М.С. Радченко, А.Д. Языкова, в которых рассматриваются некоторые аспекты данной технологии. Анализ системы финансовой поддержки населения, в том числе лиц старших возрастов рассматривается в научных трудах А.Н. Аверина, В.В. Антропова, В.Д. Роика, И.Г. Тарента, Г.В. Черкасской, Л.П. Якушева, С.Ю. Яновой. Результаты специализированных исследований по ипотечному страхованию приведены в работах отечественных авторов

Д.В. Брызгалова, П.А. Гришина, Ю.В. Грызенковой, А.В. Камышева, М.В. Романовой, А.А. Цыганова.

Вместе с тем следует отметить отсутствие среди научных работ комплексных исследований обратного ипотечного кредитования. Объективная необходимость и актуальность системного исследования теоретических, методологических и практических вопросов развития обратного ипотечного кредитования определили выбор темы исследования.

Цель исследования заключается в изучении теоретических и практических вопросов внедрения обратного ипотечного кредитования в практику российской банковской деятельности и разработке механизмов и рекомендаций, направленных на повышение эффективности обратного ипотечного кредитования и снижения рисков этой деятельности с учетом интересов потребителей финансовых услуг.

Определены следующие **задачи** для достижения цели:

- исследовать особенности обратного ипотечного кредитования на зарубежных финансовых рынках и пилотного проекта в России с целью выявления общих характерных признаков и особенностей, адаптации зарубежного опыта в российских условиях; выделить социально-экономические предпосылки для внедрения программ обратного ипотечного кредитования в Российской Федерации;

- изучить обратный ипотечный кредит, описать его специфические свойства и отличия от других залоговых кредитов для населения;

- разработать показатели эффективности программ обратного ипотечного кредитования, исследовать факторы, влияющие на эффективность программ, и проанализировать показатели эффективности в различных субъектах Российской Федерации в зависимости от разных факторов;

- проанализировать риски, характерные для обратного ипотечного кредитования, и разработать методы управления специфическими рисками;

- определить возможность снижения специфических рисков за счет расширения и оптимизации практики страхового сопровождения банковских программ.

Объектом исследования является банковский продукт – обратное ипотечное кредитование на финансовом рынке Российской Федерации.

Предметом исследования являются свойства и особенности обратного ипотечного кредитования как финансовой услуги, экономические и организационно-управленческие отношения, возникающие при реализации программ обратного ипотечного кредитования на российском финансовом рынке.

Область исследования. Диссертация выполнена в соответствии с пунктами 10.12. «Совершенствование системы управления рисками российских банков», 10.22. «Новые банковские продукты: виды, технология создания, способы внедрения» Паспорта научной специальности 08.00.10 – Финансы, денежное обращение и кредит (экономические науки).

Методология и методы исследования. В качестве методологической основы использованы научные работы отечественных и зарубежных ученых и специалистов по теории кредита, а также документы иностранных организаций, занимающихся предоставлением программ обратного ипотечного кредитования. В качестве инструментов исследования использовались общенаучные методы изучения экономических и социальных явлений и процессов – системный анализ, синтез, формализация, аналогия и моделирование, наблюдение и эксперимент. Исследование проводилось с соблюдением принципов всестороннего учета фактов (объективности), адекватности используемых методов историзма и перспектив развития (динамики), учета непрерывности измерения, системности изучения процесса.

Информационной базой исследования являются работы отечественных экономистов, официальные данные государственных статистических органов (в том числе Банка России, Росстата, Пенсионного фонда Российской Федерации), аналитические и статистические обзоры. Также использованы открытые данные, предоставляемые различными кредитными организациями, научно-

исследовательскими центрами, страховыми компаниями, исследования ведущих экспертов по вопросам ипотечного кредитования и страхования.

Научная новизна исследования заключается в разработке впервые в России комплексных теоретико-методических положений, касающихся определения обратного ипотечного кредита как экономической категории, роли и места обратного ипотечного кредитования в системе финансовой поддержки лиц пенсионного возраста, а также научно-практических рекомендаций по внедрению и развитию в Российской Федерации программ обратного ипотечного кредитования.

Положения, выносимые на защиту:

1) Разработан новый финансовый инструмент – обратный ипотечный кредит и определены его специфические особенности, которые в том числе позволяют отличить его от иных видов кредитов. Обратный ипотечный кредит определен как специфический вид банковского кредита для лиц пенсионного возраста на потребительские нужды под залог имеющегося в собственности недвижимого имущества с единовременным погашением в конце срока кредита (С. 29-33; 49-55).

2) Предложен комплекс социально-экономических предпосылок для внедрения программ обратного ипотечного кредитования в Российской Федерации на основе проведённого сравнения реализуемых банками на зарубежных рынках программ обратного ипотечного кредитования и пилотного проекта по обратному ипотечному кредитованию в России, выявлены общие характерные признаки и особенности реализации пилотного проекта в России (С. 33-34; 66-78).

3) Определен показатель оценки эффективности программ обратного ипотечного кредитования, выделены и исследованы факторы, влияющие на эффективность программ обратного ипотечного кредитования для коммерческих банков и заёмщиков. Рассчитаны и подробно проанализированы показатели эффективности программ обратного ипотечного кредитования для заёмщиков в Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе, Нижегородской и Свердловской

областях, дополнительно рассчитана эффективность программ обратного ипотечного кредитования во всех субъектах Российской Федерации (С. 103-131).

4) Впервые описаны специфические риски обратного ипотечного кредитования, доказана взаимосвязь трех видов рисков – риска дожития, риска изменения стоимости недвижимости и процентного риска (перекрестные риски). Разработаны методы управления специфическими рисками коммерческими банками (С. 79-89; 91-103).

5) Обоснован способ защиты кредиторов при обратном ипотечном кредитовании на основе расширенного страхового сопровождения, сформированного на основе рискованного страхования жизни (С. 30-31; 97-102).

Теоретическая значимость работы состоит в определении отдельного вида кредита – обратного ипотечного кредита, выделении его классификационных признаков и специфических свойств, позволяющих отличить его от иных видов кредита, классификации рисков обратного ипотечного кредитования, формулировании социально-экономических предпосылок для развития обратного ипотечного кредитования.

Практическая значимость работы состоит в том, что сформулированы условия, при которых обратное ипотечное кредитование экономически целесообразно для коммерческих банков. Выводы и рекомендации исследования могут быть применены для банковской системы Российской Федерации, а также в процессе совершенствования системы финансовой поддержки лиц пенсионного возраста в Российской Федерации.

С учетом того, что развитие программ обратного ипотечного кредитования, особенно на этапе их внедрения, требует государственной поддержки, разработки в части развития системы финансовой поддержки лиц пенсионного возраста могут использоваться заинтересованными федеральными органами государственной власти, Банком России, Пенсионным фондом Российской Федерации. Результаты исследования могут быть востребованы кредитными организациями при формировании стратегии развития в сегменте кредитования населения и при расширении программного предложения в сегменте залогового

кредитования физических лиц. Также научные разработки по страховому сопровождению программ обратного ипотечного кредитования могут заинтересовать страховые организации в качестве базы для продуктовых инноваций на страховом рынке Российской Федерации.

Степень достоверности, апробация и внедрение результатов исследования. Все положения исследования не противоречат существующим концепциям и полученным ранее научными результатами по исследуемой проблематике, что подтверждает достоверность полученных результатов исследования. На основе анализа значительного объема информационной базы достигнуты результаты и сделаны выводы, которые благодаря корректному использованию современных методов исследования имеют высокую степень аргументированности.

Основные положения и результаты исследования доложены и обсуждены на международных, всероссийских, региональных и вузовских научных конференциях: на II Ежегодной конференции «Ипотечное кредитование в России» (Москва, ООО «Рейтинговое агентство Эксперт» (ООО «РАЭКС»), 25 октября 2011 г.); на III Ежегодной конференции «Ипотечное кредитование в России» (Москва, ООО «Рейтинговое агентство Эксперт» (ООО «РАЭКС»), 16 октября 2012 г.); на XIV Международной научно-практической конференции «Страховые интересы современного общества и их обеспечение» (г. Саратов, Саратовский государственный университет имени Н.Г. Чернышевского, 05-07 июня 2013 г.); на XV Международной научно-практической конференции «Социальная роль системы страхования в условиях рыночной экономики России» (г. Казань, Казанский (Приволжский) федеральный университет, 02-05 июня 2014 г.); на II Ежегодной международной конференции «От стареющего общества – к обществу для всех возрастов» (Москва, Институт развития информационного общества, 09-10 октября 2014 г.); на XXVI съезде Ассоциации российских банков «Антикризисная тактика и стратегия: взаимодействие банков и регуляторов» (Москва, Ассоциация российских банков, 07 апреля 2015 г.).

Отдельные выводы и положения исследования используются в практической деятельности ПАО «Промсвязьбанк», в частности проведенная классификация видов поддержки и финансового состояния лиц пенсионного возраста используется при предложении финансовых продуктов и таргетировании. Разработанная классификация рисков при ипотечном кредитовании и методов управления данными рисками используется при разработке новых и совершенствовании действующих ипотечных продуктов. Содержащиеся в работе предложения по внедрению обратного ипотечного кредитования являются полезными для расширения продуктовой линейки банка и увеличения клиентской базы.

Материалы диссертации используются в деятельности АО «ДОМ.РФ». В частности, при реализации пилотного проекта по программе обратного ипотечного кредитования использовались предложенные методики расчета ежемесячных платежей кредитора заемщиком и оценки рисков для кредиторов. В результате пилотный проект был экономически эффективным, минимизированы риски АО «ДОМ.РФ», которое выступало кредитором по программе.

Апробация и внедрение результатов исследования подтверждены соответствующими документами.

Публикации. Основные положения и результаты исследования отражены в 10 работах общим объемом 52,45 п.л. (авторский объем 7,49 п.л.), в том числе 6 работ общим объемом 4,0 п.л. (авторский объем 3,2 п.л.) опубликованы в рецензируемых научных изданиях, определенных ВАК при Минобрнауки России.

Структура и объем диссертации определены целью и задачами исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы, состоящего из 196 наименований, 8 приложений. Текст диссертации изложен на 180 страницах, содержит 59 таблиц и 16 рисунков.

II Основное содержание работы

Обратный ипотечный кредит определен как производная форма банковского кредита для населения пенсионного возраста на потребительские нужды под залог имеющейся недвижимости с единовременным погашением кредита в конце его срока.

Обратный ипотечный кредит с точки зрения финансовой науки – необслуживаемый кредит (заем), обеспеченный залогом имеющейся в собственности недвижимости, который позволяет гражданину пенсионного возраста получить в виде денежных средств часть стоимости принадлежащей ему недвижимости (как актива) с сохранением его права на проживание в предмете залога до момента погашения кредита. Погашение кредита осуществляется кредитором путем продажи недвижимости либо заемщик вправе осуществить погашение кредита другим способом. Обратное ипотечное кредитование предусматривает только залог недвижимости и не предусматривает ее продажу, в отличие от договора ренты.

Обратный ипотечный кредит обладает всеми признаками кредита: срочность (кредит выдается на установленный в кредитном договоре срок); возвратность (кредит погашается за счет реализации предмета залога); платность (на выданные заемщику средства начисляются проценты, которые погашаются одновременно с основной суммой долга).

Для обратного ипотечного кредита характерны следующие классификационные признаки:

- банковская форма кредита, поскольку кредитором является кредитная организация;
- денежный кредит, поскольку выдается в денежной форме;
- кредит для физических лиц, поскольку выдается гражданам пенсионного возраста;
- потребительский кредит, поскольку выдается для приобретения товаров и услуг;

- ипотечный кредит, поскольку имеется предмет залога в виде жилой недвижимости;

- по форме выплат кредит с единовременными или периодическими обратными платежами (выплатами от кредитора заемщику);

- необслуживаемый кредит с единовременным погашением процентов и основной суммы долга в конце срока («шаровое» погашение кредита).

Исходя из данных характеристик обратного ипотечного кредита, его следует классифицировать по форме как потребительский кредит для населения. Обратный ипотечный кредит имеет ряд свойств классического ипотечного кредита, однако в силу специфических отличий возможно выделить его как отдельный вид кредита. К таким особенностям, отличающим обратный ипотечный кредит от классического ипотечного кредита, следует отнести следующие признаки:

- целевая аудитория – пенсионеры;

- не производится оценка кредитоспособности заемщика;

- предоставление заемных средств от кредитора заемщику осуществляется не единовременно, а периодически;

- не производится обслуживание кредита, погашение процентов осуществляется одновременно с погашением основного долга.

Обратное ипотечное кредитование определено как финансовый инструмент (кредитный продукт) в виде оказываемых частными компаниями коммерческих услуг для пенсионеров, основной целью которого выступает получение пенсионером дополнительного дохода для достижения уровня замещения, желаемого конкретным пенсионером и превышающего уровень замещения в рамках государственной системы социальной защиты.

Финансовая поддержка пенсионеров через коммерческие услуги частных компаний в Российской Федерации не получила достаточного развития. При этом часто единственным активом лиц пенсионного возраста, обеспечивающим экономическую активизацию, выступает принадлежащая им жилая недвижимость. В связи с этим в системе финансовой поддержки активно

используется институт ренты («договор ренты», «договор купли-продажи с пожизненным проживанием», «договор купли-продажи с пожизненным содержанием» или «договор купли-продажи с пожизненным иждивением»). Внедрение на российском финансовом рынке программ обратного ипотечного кредитования позволит преодолеть существующее недоверие к имеющимся на рынке частным институтам социальной защиты и значительно увеличить предложение в сегменте специальных коммерческих услуг для лиц пенсионного возраста.

Основной целью обратного ипотечного кредитования является получение пенсионером дополнительного дохода для достижения уровня замещения, желаемого конкретным пенсионером и превышающего уровень замещения в рамках государственной системы социальной защиты, вовлечение дополнительных категорий населения в экономический оборот и стимулирование с их стороны потребительского спроса на товары и услуги.

В качестве критериев, которые определяют потребительские свойства программ обратного ипотечного кредитования, выделены годовая процентная ставка, предельный размер кредита, наличие консультаций по юридическим и потребительским вопросам, наличие со стороны государства контроля реализации программы и гарантий для заемщиков, ограничения по возрасту и полу заемщика, по типу, характеристикам и стоимости жилого помещения, порядок предоставления заемных средств.

Определены потребительские свойства, которыми характеризовался пилотный проект обратного ипотечного кредитования в Российской Федерации: проведение обязательных юридических консультаций; процентная ставка в размере 9% годовых; предельный заемный коэффициент в размере 0,3-0,7; отсутствие государственных гарантий; предоставление кредитных средств по выбору заемщика может осуществляться единовременно, периодически на срок 10 лет и по смешанному варианту; ограничения касаются возраста заемщиков (от 60 лет, целевая группа от 68 лет) и характеристик жилого помещения (только

квартиры, в многоэтажных домах, в городах с численностью свыше 500 тыс. человек).

Сформулированы социально-экономические предпосылки для внедрения программ обратного ипотечного кредитования в Российской Федерации, а также потребность в разработке институциональных изменений российского финансового рынка, направленных на успешное развитие сегмента обратного ипотечного кредитования.

В качестве основных социально-экономических предпосылок развития обратного ипотечного кредитования в Российской Федерации выделены:

- высокая доля граждан пенсионного возраста в Российской Федерации и тенденция старения населения страны;
- низкий уровень замещения заработной платы по пенсионному обеспечению;
- гарантирование для пенсионеров дохода только на уровне чуть выше прожиточного минимума системой социальных услуг и социальной помощи;
- потребительские диспозиции среди части пенсионеров, которые свидетельствуют об их потенциальном интересе к обратной ипотеке;
- невысокий уровень доступа пенсионеров к потребительскому кредитованию в силу низкого уровня доходов и более высоких по сравнению с более молодым поколением рисков;
- наличие у пенсионеров при низком уровне доходов активов в виде недвижимости;
- отсутствие у лиц пенсионного возраста механизмов использования имеющегося жилья, которые адекватны по доходу и риску стоимости этих активов.

Для полноценного развития обратного ипотечного кредитования в Российской Федерации целесообразно рассмотреть вопрос о реализации специальной программы государственной поддержки развития обратного ипотечного кредитования. Данная программа должна минимизировать для кредиторов риски ошибки в расчетах по сроку дожития и изменения процентных

ставок. Для заемщиков факт реализации программы как государственной будет значимым фактором доверия к ней. При этом пенсионерам программа должна гарантировать выполнение всех условий договора, возможность проживания в недвижимости вне зависимости от сроков дожития, отсутствие регрессных требований.

Кроме того, следует рассмотреть вопрос о корректировке нормативно-правовых актов, включая регулирование со стороны Банка России порядка формирования резервов и нагрузки на капитал.

Проведен комплексный анализ зарубежного и российского опыта обратного ипотечного кредитования.

Обратное ипотечное кредитование получило распространение в следующих странах: США; Канада; Великобритания; Австралия. В некоторых других странах обратное ипотечное кредитование находится на стадии внедрения (Испания, Венгрия и некоторые другие страны ЕС).

Комплексный анализ зарубежного опыта, выделение таких его общих черт, как в целом единая конструкция кредитного продукта, его социальная направленность, с одной стороны, и позволяющая его реализовывать рыночным кредиторам экономическая эффективность – с другой, наличие государственной поддержки, в первую очередь с точки зрения снижения специфических рисков, позиционирование программ как «квазигосударственных», является весьма полезным и с теоретической, и с практической точки зрения, в том числе для внедрения и развития программ обратного ипотечного кредитования в Российской Федерации.

Исследованы результаты пилотного проекта по обратному ипотечному кредитованию, проводившегося в Российской Федерации.

Проведенный анализ показал, что российская программа «Обратная ипотека» в рамках пилотного проекта по основным характеристикам аналогична иностранным программам, в частности программе HECM (США). В качестве отличий, отрицательно влияющих на востребованность российской программы обратного ипотечного кредитования, следует указать:

- отсутствие прямой государственной поддержки, контроля и гарантий по программе;

- специфику российского финансового рынка, в частности высокие процентные ставки, обуславливающие потребность в целевом льготном финансировании;

- социальные диспозиции потенциальных заемщиков.

В качестве потребительских диспозиций, выявленных в ходе пилотного проекта «Обратная ипотека» и отрицательно влияющих на спрос, можно выделить:

- низкую финансовую и правовую грамотность лиц пенсионного возраста, более низкий уровень проникновения финансовых услуг для пенсионеров, отсутствие опыта ипотечного кредитования;

- привычку целевой аудитории к обеспечению государством необходимых потребностей, наличие боязни быть обманутыми, потерять единственную недвижимость, невозможность выйти из программы, не получить обещанные суммы;

- негативное отношение к зарубежному опыту и реализации программы коммерческими организациями, доверие исключительно к государственным программам;

- высокую степень принятия решения по рекомендации.

В то же время существует ряд отличий, позволяющих отчасти компенсировать вышеуказанные негативные особенности:

- высокий процент жилья в собственности;

- отсутствие у пенсионеров, как правило, других дорогостоящих активов помимо жилой недвижимости;

- при сопоставимом уровне пенсионного возраста более короткий срок жизни на пенсии;

- более низкий уровень замещения доходов и более низкий уровень потребления.

В проведенном государственной компанией АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» в 2012-2013 гг. эксперименте по пилотной реализации программы обратного ипотечного кредитования в Российской Федерации было выдано 17 кредитов. Данные кредиты выдавали региональные партнеры, однако конечным кредитором выступала сама компания. За исключением вышеуказанного пилотного проекта, обратную ипотеку в Российской Федерации не выдавали ни государственные, ни частные игроки. В первую очередь это связано с относительно высоким уровнем процентных ставок на рынке, при которых программа ни для кредиторов, ни для заемщиков не была экономически эффективна в то время. Данное обстоятельство вызвано высокой чувствительностью размера выплат по обратной ипотеке к процентной ставке по кредиту. В то же время, по мере наблюдаемого в последние несколько лет планомерного снижения и дальнейшей стабилизации процентных ставок в экономике, можно считать, что возникли условия для реализации программ обратного ипотечного кредитования на рыночных условиях фондирования.

Описаны специфические риски обратного ипотечного кредитования и предложены методы управления рисками.

В исследовании отмечено практически полное отсутствие в России систематизированной информации о рисках, сопровождающих процесс обратного ипотечного кредитования. Указано, что для обратного ипотечного кредитования характерны неспецифические и специфические риски. Неспецифические риски присущи обратной ипотеке по кредитной природе финансовой услуги и сходны с рисками классического ипотечного кредитования. Специфические риски свойственны только обратному ипотечному кредитованию и не присутствуют в других видах кредитования.

Наиболее часто изучение рисков для кредиторов осуществляется в разрезе бизнес-процесса ипотечного кредитования. В отличие от традиционных рисков, которыми характеризуется классическое ипотечное кредитование (кредитный риск, процентный риск, риск изменения стоимости недвижимости), для обратного ипотечного кредитования свойственны специфические риски, к которым следует

отнести риск актуарных расчетов, риск снижения смертности, риск неблагоприятного отбора заемщика. Специфические риски по программам обратного ипотечного кредитования в основном реализуются через риск дожития, что приводит к недостаточности средств при реализации заложенного имущества для возврата основной суммы кредита и процентов по нему.

Правовой риск является специфическим для программ обратного ипотечного кредитования в Российской Федерации в силу того, что действующее законодательство сформировалось исходя из необходимости регулирования программ классического ипотечного кредитования и недостаточно адаптировано к специфике обратного ипотечного кредитования.

К таким рискам для заемщика следует отнести риск отзыва лицензии (банкротства) кредитной организации. При классической ипотеке все заемные средства заемщику предоставлены единовременно, и данный риск связан с дальнейшим взаимодействием заемщика с новым кредитором в процессе обслуживания и погашения долга. При обратной ипотеке заемные средства предоставляются заемщику на протяжении срока жизни кредита, и существует риск невыплаты данных средств при переходе обязательств к новому кредитору либо при их включении в конкурсную массу. Управление данным риском возможно за счет предоставления гарантий для заемщика по обратной ипотеке со стороны государственных институтов развития, в том числе по выкупу кредита у кредитора в случае отзыва лицензии.

Правовые риски для кредитора заключаются в том, что действующее регулирование со стороны Банка России в части оценки кредитного риска в том числе основано на качестве обслуживания ссуд, а при обратной ипотеке ссуда фактически является необслуживаемой. В частности, это касается регулирования достаточности капитала кредитных организаций (Инструкция Банка России от 29 ноября 2019 г. № 199-И «Об обязательных нормативах и надбавках к нормативам достаточности капитала банков с универсальной лицензией») и формирования резервов (Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные

потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности»). С целью минимизации данных рисков необходимо внесение изменений в указанные нормативные акты. Кроме того, апробация программы обратного ипотечного кредитования может производиться в рамках обсуждаемой Центральным Банком Российской Федерации так называемой «регулятивной песочницы», то есть специальной регулятивной площадки (сэндбокса) для апробации инновационных финансовых технологий и сервисов.

Управление неспецифическими рисками обратного ипотечного кредитования в целом аналогично риск-менеджменту при осуществлении деятельности по классическому ипотечному кредитованию. Сводный анализ методов управления неспецифическими рисками обратного ипотечного кредитования показывает наиболее частое использование методов компенсации и уклонения.

Кроме того, опыт реализации программ обратного ипотечного кредитования в зарубежных странах, в первую очередь в США, показывает, что достаточно эффективным способом управления рисками дожития и снижения стоимости залогового имущества является государственная поддержка программ, в том числе через механизмы государственных гарантий и государственного страхования указанных рисков.

Разработаны показатели оценки эффективности программы обратного ипотечного кредитования.

В качестве оценки эффективности программы обратного ипотечного кредитования для заемщика предлагается рассматривать соотношение ежемесячного платежа по обратной ипотеке (в схеме обратного ипотечного кредитования, когда заемщик выбирает ежемесячные платежи без единовременного платежа в начале срока договора) и среднедушевого дохода в соответствующем субъекте Российской Федерации.

Предложенная формула (1) расчета коэффициента эффективности программы обратного ипотечного кредитования для заемщика выглядит следующим образом

$$K_{\text{эфф}} = \frac{P+\Pi}{D}, \quad (1)$$

где $K_{\text{эфф}}$ – коэффициент эффективности программы обратного ипотечного кредитования;

P – ежемесячный платеж кредитора пенсионеру по программе;

D – ежемесячный среднедушевой доход в соответствующем регионе;

Π – средний размер пенсии в соответствующем регионе.

Если данный коэффициент больше единицы, программу следует признавать экономически эффективной для реализации. В этом случае сумма ежемесячного платежа по обратной ипотеке и ежемесячной пенсии выше либо равна среднедушевому доходу, то есть заемщик имеет уровень денежного обеспечения не ниже, чем среднестатистический уровень доходов в соответствующем регионе.

В качестве другого варианта в расчетах возможно применять не среднедушевой доход, а медианный доход в соответствующем субъекте Российской Федерации. Такой подход следует признать вполне оправданным, поскольку медианный доход более точно отражает ситуацию со средним уровнем жизни для большинства населения.

Проведены расчеты эффективности программ ипотечного кредитования в зависимости от уровня процентной ставки по кредитам и темпам роста стоимости недвижимости в 5 субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе, а также в Свердловской и Нижегородской области. Данные регионы выбраны как регионы с большой численностью населения, развитым рынком жилья, а также исходя из необходимости анализа эффективности программ для различных регионов России.

В Москве в конце 2019 года программу обратного ипотечного кредитования предлагается считать эффективным финансовым решением для лиц пенсионного возраста при использовании в расчетах среднедушевого дохода, если ежемесячный платеж кредитора пенсионеру составляет не менее 57 972 рублей, в Санкт-Петербурге 31 027 рублей, в Севастополе 15 373 рубля, в Нижегородской

области 18 990 рублей, в Свердловской области 23 517 рублей. При использовании медианного дохода ежемесячный платеж должен составлять: в Москве 38 965 рублей, в Санкт-Петербурге 19 143 рубля, в Севастополе 9 856 рублей, в Нижегородской области 11 278 рублей, в Свердловской области 14 025 рублей.

В рассмотренных пяти субъектах Российской Федерации, при прочих равных условиях (средняя площадь жилой недвижимости, уровень процентных ставок, уровень темпа роста цен на недвижимость), такие условия, как стоимость недвижимости на вторичном рынке, среднедушевые доходы населения и средний уровень пенсии, формируют наиболее высокий коэффициент эффективности в Севастополе и наиболее низкий коэффициент эффективности в Свердловской области. При этом программа в целом эффективна при рыночных условиях на конец 2019 г. для двухкомнатных квартир при кредитовании на срок 10 лет. В случае применения при расчетах медианного дохода коэффициент эффективности программы существенно повышается, поскольку медианный доход ниже среднедушевого.

Уже при нынешнем уровне процентных ставок реализация программ обратного ипотечного кредитования может быть действенным финансовым инструментом для пожилых пенсионеров в вышеупомянутых регионах России. При дальнейшем снижении процентных ставок в экономике программы обратного ипотечного кредитования будут еще более эффективными.

Кроме того, обратное ипотечное кредитование может выступать как инструмент для переезда людей пожилого возраста в более благоприятные по сравнению с текущим местом проживания по климатическим, экологическим, уровню медицинского и бытового обслуживания и иным условиям регионы. Особенно часто данным вопросом задаются пенсионеры, проживающие в относительно неблагоприятных природно-климатических условиях, например, на Крайнем Севере. Традиционно в Российской Федерации такими регионами, куда переезжают пожилые люди, являются Москва, Санкт-Петербург, Севастополь, Республика Крым, Краснодарский край, Калининградская область. При этом

зачастую у такой категории людей есть необходимые накопления на приобретение недвижимости в новом месте проживания (в том числе за счет продажи имеющейся недвижимости), но уровень доходов при выходе на пенсию не позволяет сохранить привычный для них уровень жизни.

III Заключение

Проведенные в исследовании расчеты позволяют оценить потенциальный спрос на программы обратного ипотечного кредитования среди пенсионеров в Российской Федерации и, соответственно, эффективность для коммерческих банков, решивших внедрить новые банковские продукты для лиц пенсионного возраста.

Общая численность пенсионеров по старости в Российской Федерации составляет 37,4 млн человек. Согласно проведенным исследованиям, 1,8% из них заинтересованы в программах обратного ипотечного кредитования и 8,8% могут быть отнесены к категории возможной целевой аудитории программы в будущем. Основными барьерами для участия в программах обратного ипотечного кредитования, помимо такого «запретительного» фактора, как отсутствие отдельного жилья в индивидуальной собственности, являются желание оставить жилье в наследство, недоверие к государственным программам и экономическая пассивность («нежелание ничего менять»). В связи с этим можно предположить, что по мере развития обратного ипотечного кредитования указанные категории пенсионеров могут вовлекаться в программу.

Таким образом, спрос на обратную ипотеку можно оценить в 670 тыс. человек с потенциалом роста до нескольких миллионов потребителей, что является перспективным для российских банков.

Несмотря на сдерживающие факторы по имплементации программ обратного ипотечного кредитования в Российской Федерации, можно надеяться, что потенциальный большой нереализованный спрос на данные программы сделает их реализацию привлекательной для кредитных организаций. В настоящее время из-за отсутствия таких программ для лиц пенсионного

возраста, имеющих в собственности недвижимость, достаточно популярным продуктом являются программы пожизненной ренты, несмотря на их низкую экономическую целесообразность для владельцев недвижимости.

Формирование в Российской Федерации среднего класса, имеющего на протяжении достаточно длинного периода времени определенный уровень доходов и потребления и желающего сохранить данный уровень после наступления пенсионного возраста, рост числа пенсионеров, значительное количество в собственности физических лиц недвижимости формируют объективные предпосылки для развития в нашей стране программ обратного ипотечного кредитования.

Внедрение программ обратного ипотечного кредитования окажет положительное влияние на экономику Российской Федерации за счет увеличения спроса на потребительских рынках в силу роста текущих доходов лиц пенсионного возраста, а также снижения нагрузки на федеральный и региональные бюджеты, повышения уровня жизни пожилых людей.

Для развития программ обратного ипотечного кредитования в Российской Федерации следует рассмотреть вопрос о корректировке нормативно-правового регулирования, в первую очередь регулирования со стороны Банка России порядка формирования резервов и нагрузки на капитал (Инструкция Банка России от 29 ноября 2019 г. № 199-И «Об обязательных нормативах и надбавках к нормативам достаточности капитала банков с универсальной лицензией» и Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности»).

Проведенные в исследовании оценки потенциального спроса на обратную ипотеку наравне со сформированными социально-экономическими условиями, а также стоящими перед государством задачами по повышению качества жизни людей старшего поколения и повышением пенсионного возраста формируют существенные предпосылки для внедрения и развития программ обратного ипотечного кредитования в Российской Федерации.

IV Список работ, опубликованных по теме диссертации

*Публикации в рецензируемых научных изданиях,
определенных ВАК при Минобрнауки России:*

1. Семенюк, А.Г. Обратная ипотека в Российской Федерации: сущность, зарубежный опыт и перспективы развития / А.Г. Семенюк // Финансовый бизнес. – 2014. – № 3 (170). – С. 16-20. – ISSN 0869-8589.
2. Семенюк, А.Г. Использование жилой недвижимости по технологии обратной ипотеки / А.Г. Семенюк // Государственная служба. – 2014. – № 6 (92). – С. 52-56. – ISSN 2070-8378.
3. Семенюк, А.Г. Обратная ипотека как инструмент государственно-частного партнерства в поддержке лиц старше трудоспособного возраста / А.Г. Семенюк // Научно-исследовательский финансовый институт. Финансовый журнал. – 2015. – № 2 (24). – С. 98-102. – ISSN 2075-1990.
4. Семенюк, А.Г. Формирование дополнительной пенсии на основе механизма обратной ипотеки / А.Г. Семенюк, А.А. Цыганов // Финансовая аналитика: проблемы и решения. – 2015. – № 38 (272). – С. 53-60. – ISSN 2073-4484.
5. Семенюк, А.Г. Насколько реализация программ обратной ипотеки выгодна для кредиторов? / А.Г. Семенюк // Финансовый бизнес. – 2017. – № 3 (188). – С. 21-23. – ISSN 0869-8589.
6. Семенюк, А.Г. Обратная ипотека – возможность переехать на пенсии в другой регион? / А.Г. Семенюк // Страховое дело. – 2020. – № 10 (331). – С. 3-9. – ISSN 0869-7574.

Публикации в других научных изданиях:

7. Семенюк, А.Г. Теория и практика реструктуризации ипотечных кредитов в России. Анализ деятельности ОАО АРИЖК в 2009–2011 гг. :

монография / А.Г. Семенюк, А.А. Цыганов, А.Д. Языков [и др.] ; под редакцией А.А. Цыганова, А.Д. Языкова. – Москва : ООО «НПО «МАКСС Групп», 2012. – С. 11-20. – 343 с. – 500 экз. – ISBN 978-5-425304-13-1.

8. Семенюк, А.Г. Современные особенности осуществления деятельности финансовых супермаркетов : монография / А.Г. Семенюк, С.Г. Журавин, Д.В. Брызгалов [и др.] ; под редакцией С.Г. Журавина, А.А. Цыганова. – Москва : ООО «НПО «МАКСС Групп», 2013. – С. 149-159. – 208 с. – 500 экз. – ISBN 978-5-4253-0397-4.

9. Семенюк, А.Г. Пенсионное страхование и обратная ипотека – важнейшие направления частной поддержки пенсионеров в Российской Федерации / А.Г. Семенюк // Социальная роль системы страхования в условиях рыночной экономики России : сборник материалов XV Международной научно-практической конференции ; под общей редакцией И.Р. Гафурова. – Казань : Издательство Казанского (Приволжского) федерального университета, 2014. – С. 511-514. – 500 экз. – ISBN 978-5-00019-209-2.

10. Семенюк, А.Г. Формирование финансовых механизмов поддержки ипотечных заемщиков : монография / А.Г. Семенюк, А.А. Цыганов, А.Д. Языков [и др.] ; под редакцией А.А. Цыганова, А.Д. Языкова. – Москва : Прометей, 2019. – С. 139-157. – 298 с. – 500 экз. – ISBN 978-5-907100-15-2.