

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

ДИССЕРТАЦИЯ
на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Научный руководитель

Цыганов Александр Андреевич,
доктор экономических наук, профессор

Москва – 2022

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Теоретические аспекты формирования кредитных продуктов, обеспеченных залогом жилья, для физических лиц старшего возраста.....	13
1.1 Особенности кредитования и иных финансовых инструментов поддержки физических лиц старшего возраста.....	13
1.2 Проблемные вопросы замещения доходов лиц старшего трудоспособного возраста для сохранения привычного уровня жизни.....	34
1.3 Обратное ипотечное кредитование как механизм замещения доходов лиц старшего трудоспособного возраста.....	41
1.4 Экономическое содержание обратного ипотечного кредитования.....	49
Глава 2 Комплексный анализ зарубежного и российского опыта обратного ипотечного кредитования.....	56
2.1 Зарубежный опыт обратного ипотечного кредитования и его адаптация к российским условиям.....	56
2.2 Анализ российской практики (пилотного внедрения) обратного ипотечного кредитования.....	66
2.3 Риски обратного ипотечного кредитования.....	79
Глава 3 Научно-практические рекомендации по становлению и совершенствованию обратного ипотечного кредитования в Российской Федерации.....	92
3.1 Практические аспекты управления рисками обратного ипотечного кредитования.....	92
3.2 Оценка экономической эффективности обратного ипотечного	

кредитования.....	103
Заключение.....	134
Список литературы.....	145
Приложение А Максимальный ежемесячный платеж в зависимости от ставки по кредиту и сроков дожития.....	172
Приложение Б Максимальный ежемесячный платеж в зависимости от ставки по кредиту и темпов роста стоимости недвижимости.....	173
Приложение В Максимальный ежемесячный платеж в зависимости от ставки по кредиту и темпов роста стоимости недвижимости.....	174
Приложение Г Эффективность программ обратной ипотеки в субъектах Российской Федерации.....	175
Приложение Д Индекс цен на недвижимость в США (FHFA HPI) в 1991-2018 гг.....	177
Приложение Е Средние цены на недвижимость в Великобритании в 1990-2018 гг.....	178
Приложение Ж Средняя цена 1 кв.м жилья на вторичном рынке в Российской Федерации.....	179
Приложение И Средняя цена 1 кв.м жилья на вторичном рынке в Москве.....	180

Введение

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 проведенного 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 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.

Глава 1

Теоретические аспекты формирования кредитных продуктов, обеспеченных залогом жилья, для физических лиц старшего возраста

1.1 Особенности кредитования и иных финансовых инструментов поддержки физических лиц старшего возраста

Роль кредита в современной экономической системе трудно переоценить. Как отмечается О.И. Лаврушиным, «использование кредита является решающим фактором экономического развития», «за счет привлечения дополнительного капитала заемщик получает возможность не только обеспечить непрерывность производства и обращения, но и увеличить массу функционирующего капитала, при необходимости расширить масштабы своей деятельности, ускорить воспроизводственный процесс» [61].

Е.Б. Стародубцева обращает внимание на расширение с развитием экономических отношений понятия кредита как формы движения ссудного капитала, в результате чего происходит развитие кредита и появление его новых особенностей, методов и инструментов предоставления: «Появившись из функции денег как средства платежа, на протяжении столетий он постепенно меняет свои проявления под воздействием развития экономики и возникающих потребностей, но оставляет суть и основные принципы» [166].

Ю.И. Коробов указывает, что, хотя вопрос о сущности кредита не вызывает сегодня острых дискуссий в научных кругах, по поводу функций кредитования имеются различные точки зрения – к традиционным функциям принято относить перераспределительную функцию и функцию замещения денег, кроме того, многие ученые выделяют стимулирующую и контрольную функции. По его мнению, если ранее роль кредита в экономике в основном оценивалась исключительно как положительная, созидательная, направленная «на обеспечение функционирования воспроизводственного

процесса, удовлетворения потребностей населения, организации и регулирования денежного оборота, развития внешнеэкономических связей», в последнее время в научных кругах все чаще обращают внимание на то, что кредит генерирует риски экономики и денежной системы, основывающихся на кредите [107].

Т.М. Костерина, Т.А. Попова считают, что главным, определяющим свойством кредита является его функция по обеспечению непрерывности развития общественного воспроизводства, однако общественное и научное представление о роли кредитования с экономической точки зрения очень часто несправедливо и неоднозначно, в том числе в связи с нестабильностью экономического развития, ростом во всем мире в последние годы кредитных рисков как для заемщиков, так и для кредиторов. Указанные исследователи выделяют такие функции кредита, как перераспределительная, эмиссионная, контрольная, обращая внимание на близость экономических функций кредита и банка и необходимость их разделения [120].

Т.Э. Рождественская, А.Г. Гузнов, Л.Г. Ефимова указывают на традиционное разделение банковского кредита в экономическом и правовом смысле, которые не всегда совпадают [47]. По их мнению, Гражданский кодекс Российской Федерации дает наиболее широкое определение кредита, которое отражает его экономическую сущность: «По кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты за пользование ею, а также предусмотренные кредитным договором иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита» (Гражданский кодекс Российской Федерации, статья 819).

По мнению М.И. Брагинского и В.В. Витрянского, «к существенным условиям кредитного договора относятся условия, определяющие предмет договора: сумма кредита, порядок и срок (сроки) его предоставления

заемщику; сроки и порядок возврата кредитору полученной суммы, размер процентов за пользование кредитом и порядок их уплаты заемщиком» [44].

Дискуссионность по вопросам сущности и роли кредита во многом связана с оценкой тех функций, которые он выполняет в современной экономике, и результата функционирования кредита, хотя, несомненно, сущность и роль кредита обусловлены не только вышеуказанным. При этом полагаем, что в контексте данной работы целесообразно оценивать кредит именно с этой точки зрения, а также разнообразия форм (связанных со структурой и сущностью) и видов (связанных с детальными характеристиками) кредита. В связи с этим предметом исследования в работе является не только обратный ипотечный кредит, но и кредитный продукт – обратная ипотека и процесс кредитования – обратное ипотечное кредитование.

Кредиты физическим лицам выделяются в отдельный вид кредитов, так как имеют ряд особенностей. Данные особенности в первую очередь связаны с субъектом кредитных отношений – физическим лицом в качестве заемщика. Как правило, привлечение заемных ресурсов связано с удовлетворением индивидуальных, потребительских потребностей заемщика. Именно поэтому такие кредиты часто называют потребительскими. В то же время встречаются и иные определения, например, кредиты физическим лицам или розничные кредиты, а потребительские кредиты в таком случае выступают как подкласс.

Как отмечается О.И. Лаврушиным, «банковский потребительский кредит, являясь одной из важнейших форм кредита, направляемой на удовлетворение потребительских нужд населения, имеет двойственную экономическую природу и занимает промежуточное место между двумя функциональными формами банковского кредита – ссудой денег и ссудой капитала» [61].

Следует отметить, что в научной литературе существуют различные подходы к определению потребительского кредита как отдельного класса,

что во многом связано с функцией данного вида кредита и субъектами отношений при кредитовании. Так, С.А. Даниленко, М.В. Комиссарова определяют, что потребительский кредит – это «денежные средства, предоставленные банком физическому лицу в целях удовлетворения личных, семейных, бытовых, повседневных нужд, не связанных с предпринимательской деятельностью, на условиях, установленных договором, где размер, сроки и иные условия устанавливаются в зависимости от вида кредита (например, автокредит), его обеспеченности и т.д.» [49].

Определение кредита физическому лицу как потребительского кредита отчасти закрепило и в российском законодательстве. В частности, «отношения, возникающие в связи с предоставлением потребительского кредита (займа) физическому лицу в целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, на основании кредитного договора, договора займа и исполнением соответствующего договора», регулируются Федеральным законом № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)». Вышеуказанным федеральным законом потребительский кредит (заем) определен как «денежные средства, предоставленные кредитором заемщику на основании кредитного договора, договора займа, в том числе с использованием электронных средств платежа, в целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности».

В опубликованной 5 мая 2008 г. письмом Банка России № 52-Т памятке по потребительскому кредиту для заемщиков было определено, что «потребительский кредит – это кредит, предоставляемый банком на приобретение товаров (работ, услуг) для личных, бытовых и иных непроизводственных нужд. Получение кредита предполагает обязанность вернуть в установленные кредитным договором сроки основную сумму долга (сумму, которая была получена от банка), а также уплатить проценты за пользование кредитом». Следует отметить, что в 2019 году Банк России отменил данную памятку в связи с наличием других нормативно-правовых актов и документов, регулирующих потребительское кредитование.

Таким образом, полагаем правильным не приравнять понятия потребительского кредита и кредита для физических лиц, поскольку, с одной стороны, потребительскими следует по форме считать кредиты и для юридических лиц (если целью кредитования не является удовлетворение производственных нужд), и не всякий кредит физическому лицу является потребительским.

Существует достаточно большое число классификаций видов кредитов для физических лиц. Выделяют целевые (использование заемщиком денежных средств на определенные цели, например, на приобретение конкретных предметов, услуг) и нецелевые кредиты (на любые цели). По виду обеспечения кредиты могут быть обеспеченными залогом каких-либо активов заемщика и необеспеченными. Кроме того, существуют классификации видов кредитов в зависимости от срочности долга, способа погашения основной части долга и процентов (аннуитетные платежи, дифференцированные платежи, единоразовое погашение и т.п.), процентной ставки (фиксированная, переменная), валюты обязательств и других особенностей кредитования.

В научной литературе и в законодательстве особо выделяется такой вид кредита для физических лиц, как ипотечный кредит. При этом в научных кругах присутствует определенная дискуссия по вопросу, относится ли ипотечный кредит к потребительскому или его нужно выделять в отдельный вид.

Большинство авторов классифицирует ипотечный кредит как вид потребительского, основываясь на том, что цель ипотечного кредитования является потребительской, а заемщиком выступает физическое лицо [56; 182].

В то же время, хотя ипотечный кредит, как и иные виды кредитов населению, выполняет потребительскую функцию, его от других видов кредитования физических лиц отличает ряд существенных особенностей. По

форме кредиты населению на потребительские и ипотечные разделяет доктор экономических наук, профессор Е.Б. Стародубцева [166].

На необходимость отдельного изучения ипотечного кредитования также указывается в монографиях под редакцией О.И. Лаврушина, при этом авторы используют широкую трактовку потребительского кредита, которая включает потребительские и ипотечные жилищные кредиты [60; 61]. Мы в целом придерживаемся данной точки зрения, поскольку цель ипотечного кредита – удовлетворение потребностей заемщика в приобретении жилья. Кроме того, как будет показано далее, обратный ипотечный кредит имеет еще более ярко выраженные черты потребительского кредита, так как заемные средства заемщик тратит на удовлетворение повседневных потребностей.

Законодательство в Российской Федерации не имеет четкого разделения потребительских и ипотечных кредитов. Регулирование отношений по предоставлению кредитов, обеспеченных ипотекой, осуществляется специальным законодательным актом – Федеральным законом № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При этом в законодательном акте, регулирующем в целом потребительское кредитование – Федеральном законе № 353-ФЗ от 21 декабря 2013 г. «О потребительском кредите (займе)» хотя и указано, что ипотечное кредитование – разновидность потребительского кредитования, во многом ипотека выведена из сферы регулирования данного закона – нормы федерального закона не применяются к ипотечному кредитованию за исключением ряда случаев (часть вторая статьи 1 федерального закона).

Банк России методологически выделяет следующие виды кредитов для физических лиц (иной употребляемый в методологии Банка России термин – розничные кредиты): потребительские кредиты, ипотечные кредиты, автокредиты. Таким образом, в этом контексте под потребительским кредитом понимается необеспеченный кредит. Также иногда выделяются в

отдельные сегменты задолженность физических лиц по кредитным картам и займы, выданные небанковскими организациями.

Особенностью ипотечного кредита в первую очередь является обеспечение исполнения обязательств по соответствующему договору кредита (займа) залогом недвижимого имущества, что определяет характерные черты ипотечного кредитования в общем спектре потребительского кредитования. Если рассматривать чуть более узкий (но и наиболее распространенный) вид ипотечного кредита – с целью приобретения недвижимости, то следует выделить следующие характерные черты по сравнению с остальными видами потребительских кредитов:

- длительный срок кредитования;
- достаточно большие суммы кредитования;
- более тщательная оценка платежеспособности заемщиков кредитором;
- относительно низкие риски для кредитора за счет обеспечения кредита залогом недвижимости;
- более высокая платежная дисциплина заемщиков и, как следствие, более низкий уровень просроченной задолженности;
- более частое наличие созаемщиков (как правило, членов семьи);
- относительно низкая процентная ставка;
- более высокий уровень финансовой грамотности заемщиков;
- развитый рынок сопутствующих страховых услуг.

Поскольку развитие рынка недвижимости во многих странах является одним из ключевых элементов государственной экономической политики, применяются различные механизмы поддержки ипотечного кредитования. В частности, в Российской Федерации активно использовались механизмы субсидирования первоначального взноса и процентной ставки для различных категорий заемщиков и категорий жилья. Как правило, такие программы часто используются только при приобретении недвижимости на первичном рынке, что позволяет не только осуществлять финансовую поддержку

заемщиков, но и стимулировать строительство нового жилья (жилищное строительство имеет достаточно высокий мультипликативный эффект на развитие национальной экономики в целом).

В частности, в 2020 году Правительство Российской Федерации реализует ряд программ по поддержке ипотечного жилищного кредитования:

- субсидирование для семей, имеющих двух и более детей, процентной ставки по ипотечным кредитам (постановление Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1711 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей»);

- осуществление за счет средств федерального бюджета единовременных выплат в размере до 450 тысяч рублей гражданам, имеющим трех и более детей, с целью погашения задолженности по ипотечному кредиту (постановление Правительства Российской Федерации от 7 сентября 2019 г. № 1170 «Об утверждении Правил предоставления субсидий акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов и затрат в связи с реализацией мер государственной поддержки семей, имеющих детей, в целях создания условий для погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам) и Положения о реализации мер государственной поддержки семей, имеющих детей, в целях создания условий для погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам)»);

- субсидирование процентной ставки при приобретении жилья на первичном рынке (постановление Правительства Российской Федерации от 23.04.2020 № 566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным)

кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 году»);

- субсидирование процентной ставки по ипотечным кредитам при приобретении жилья на территории Дальневосточного федерального округа (постановление Правительства Российской Федерации № 1609 от 7 декабря 2019 г. «Об утверждении условий программы «Дальневосточная ипотека» и внесении изменений в распоряжение Правительства Российской Федерации от 2 сентября 2015 г. № 1713-р»);

- осуществление выплат за заемщиков – военнослужащих по программе «военная ипотека» (Федеральный закон № 117-ФЗ от 20 августа 2004 г. «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»).

Особое внимание, которое уделяет государство развитию рынка недвижимости и ипотечного жилищного кредитования, нашло свое отражение в системе приоритетных национальных проектов. Президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам утвержден паспорт национального проекта «Жилье и городская среда» (протокол от 24 декабря 2018 г. № 16). Данный национальный проект имеет следующие цели:

- обеспечение семей со средним достатком доступным жильем, в том числе путем создания возможностей для приобретения или строительства жилья с использованием ипотечного кредитования, при этом ставка по ипотечному кредиту не должна превышать 8 процентов;

- увеличение ежегодного объема строительства жилья до 120 млн квадратных метров;

- повышение качества и уровня комфортности городской среды, сокращение в 2 раза количества населенных пунктов с неблагоприятной городской средой;

– формирование работающего механизма участия населения в создании комфортной городской среды, увеличение до 30% доли населения, которое принимает участие в развитии городской среды.

В рамках национального проекта реализуется федеральный проект «Ипотека», который направлен на развитие механизмов финансирования строительства жилья, в том числе за счет совершенствования вторичного рынка ипотеки (ипотечных ценных бумаг), снижение рисков для граждан и защиту их прав путем трансформирования механизма долевого строительства жилья и перехода на формы финансирования через привлечение средств граждан с помощью инструментов счетов «эскроу».

План мероприятий по реализации данного федерального проекта нацелен на достижение 12 ключевых результатов. Укрупненные мероприятия связаны с переходом строительной отрасли на проектное финансирование, совершенствованием механизмов выпуска ипотечных ценных бумаг, снижением транзакционных издержек для участников рынка (за счет современных информационных технологий), повышением качества выдаваемых ипотечных кредитов (снижением рисков). Следует отметить, что большая часть мероприятий по федеральному проекту «Ипотека» уже реализована, однако ключевые показатели могут быть пересмотрены в силу существенного изменения макроэкономической среды на фоне пандемии коронавируса. Согласно Указу Президента Российской Федерации о новых национальных целях развития до 2030 года, Правительство Российской Федерации представит корректировки в паспорта национальных проектов до конца 2020 года.

Особенности ипотечного кредитования, в первую очередь более низкие риски для кредитора по сравнению с иными формами розничного кредитования, а также необходимость более усиленной защиты прав заемщиков по ипотечным кредитам нашли свое отражение в регуляторной политике Банка России. В частности, актами Банка России установлены более низкие требования при расчете нормативов достаточности капитала

(Инструкция Банка России от 29 ноября 2019 г. № 199-И «Об обязательных нормативах и надбавках к нормативам достаточности капитала банков с универсальной лицензией») и при формировании резервов для кредитных организаций (Положение Банка России № 590-П от 28 июня 2017 г. «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности»).

Следует отметить, что кредитование физических лиц старшего (пенсионного) возраста и, в частности, ипотечное кредитование не получило широкого распространения в Российской Федерации в силу нескольких причин.

Во-первых, уровень доходов лиц указанного возраста находится на достаточно низком уровне по сравнению с другими категориями населения. Как правило, основным источником дохода является пенсия по старости. Кроме того, источником обслуживания и погашения кредитов могут выступать ранее сделанные накопления, доходы от сдачи в аренду недвижимости, помощь родственников, трудовые доходы (как правило, у людей старшего возраста трудовые доходы находятся на низком уровне либо отсутствуют).

Во-вторых, финансовые организации при кредитовании лиц пожилого возраста несут более высокие кредитные риски, что связано с низким уровнем доходов пенсионеров, а также высокими рисками смерти. Кроме того, кредитные организации несут также более высокие операционные издержки, что связано с меньшей мобильностью пенсионеров, низким уровнем финансовой грамотности, невысоким уровнем использования электронных средств коммуникации. При этом маржа на прибыль кредитных организаций не покрывает вышеуказанные риски и издержки, что обуславливает низкую активность финансовых организаций при кредитовании.

Во многом благодаря вышеперечисленным двум факторам, кредитные организации часто ограничивают возможности пенсионеров воспользоваться кредитными продуктами. Часто кредитование лиц пожилого возраста осуществляется при условии, что к моменту осуществления последнего платежа по кредиту (погашения кредита) возраст заемщика не должен превышать пенсионный возраст, определенный российским законодательством (для женщин от 55,5 лет до 60 лет, для мужчин от 60,5 лет до 65 лет, в зависимости от года рождения). В то же время ряд кредитных организаций осуществляет кредитование лиц пожилого возраста. Например, Сбербанк осуществляет кредитование пенсионеров в возрасте старше 60 лет при условии наличия поручителя возрастом не более 70 лет. В банке ВТБ существуют отдельные ограничения при выдаче кредитов неработающим пенсионерам, в том числе по срокам кредитования. Газпромбанк осуществляет выдачу кредитов наличными при условии возраста заемщика не более 70 лет на дату погашения кредита.

В-третьих, потребность в дополнительных источниках дохода снижается в пожилом возрасте, что обуславливает более низкий спрос на кредитные продукты по сравнению с поколением в трудоспособном возрасте.

Далее в работе будут подробно исследованы уровень жизни пенсионеров в Российской Федерации, структура и размер их доходов и расходов.

В-четвертых, люди старшего поколения в целом имеют более низкий уровень финансовой грамотности по сравнению с более молодыми слоями населения. Осведомленность о видах кредитных продуктов, их особенностях, рисках кредитования для заемщика нельзя назвать высокой.

В связи с этим государство уделяет большое внимание повышению финансовой грамотности населения, защиты прав граждан как потребителей финансовых услуг, особенно пожилых граждан. В частности, распоряжением Правительства Российской Федерации № 2039-р от 25 сентября 2017 г. утверждена Стратегия повышения финансовой грамотности в Российской

Федерации на 2017-2023 годы. В рамках указанной стратегии особо выделяется отдельная категория граждан – целевая группа населения, которое испытывает существенные трудности при осуществлении своих прав на финансовое образование и их защиту, в том числе пенсионеры, граждане предпенсионного возраста и с ограниченными возможностями. Для указанной целевой группы, как указано в стратегии, необходимо обеспечить доступность обучения, в том числе дистанционного, компьютерным навыкам, предусмотреть образовательные программы финансовой грамотности. В то же время стратегия скорее ориентирована на подготовку граждан к наступлению пенсионного возраста и стимулирование у них мотивации и навыков заботиться о будущей пенсии.

Банк России, как регулятор финансового рынка, создал специальное подразделение по повышению финансовой грамотности населения и защите их прав в финансовой среде. Создан специальный информационный ресурс – «Финансовая культура» (www.fincult.info), на котором, в том числе, содержатся обучающие и разъясняющие материалы для пожилых людей. Председателем Банка России 8 июня 2020 г. утвержден План мероприятий («дорожная карта») по повышению доступности услуг финансовых организаций для людей с инвалидностью, маломобильных групп населения и пожилого населения на 2020-2021 годы.

Несмотря на вышеперечисленные факторы, ограничивающие возможности использования кредита для лиц старшего возраста, существует потребность в наличии различных финансовых инструментов их поддержки.

В широком смысле определения финансовая поддержка лиц пенсионного возраста в Российской Федерации, помимо традиционного банковского кредитования, реализуется в следующих организационно-правовых формах [73]:

- пенсионные выплаты;
- обеспечение особо нуждающихся категорий населения социальными пособиями, льготами (социальная помощь);

- государственное социальное страхование;
- социальное обслуживание;
- организация занятости пенсионеров.

В 2019 году, по данным Росстата, средний размер назначенной пенсии составил 14 163,4 рубля. Средний размер назначенных пенсий и его сравнение с различными показателями приведены в соответствии с таблицей 1.

Таблица 1 – Средний размер назначенных пенсий по Российской Федерации в 2011-2019 гг. (в среднем за соответствующий год)

В рублях

Год	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Средний за год размер назначенных пенсий по Российской Федерации	8 202,9	9 040,5	9 917,5	10 786,0	11 986,0	12 391,1	12 887,0	13 360,2	14 163,4
Прожиточный минимум пенсионера	5 032	5 123	5 998	6 617	7 965	8 081	8 315	8 483	9 002
в процентах к предыдущему году	111,3	101,8	107,7	110,3	120,4	101,5	102,9	102,0	106,1
Отношение среднего размера назначенных пенсий, в процентах:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
к величине прожиточного минимума для пенсионеров	163,0	176,5	165,4	163,0	150,5	153,3	155,0	157,5	157,3
к начисленной заработной платы (среднему размеру)	35,1	33,9	33,3	33,2	35,2	33,8	32,9	30,8	29,6
Реальный размер пенсий, в процентах к предыдущему году	101,2	104,9	102,8	100,9	96,2	96,6	100,3	100,8	101,5

Источник: составлено автором по материалам [195].

Таким образом, существующая система государственной помощи пенсионерам направлена на поддержание их материального обеспечения на уровне чуть выше прожиточного минимума пенсионера.

Величина прожиточного минимума пенсионера в соответствии с таблицей 2 устанавливается субъектом Российской Федерации на основании

данных Росстата об уровне потребительских цен на продукты питания и потребительской корзины.

Таблица 2 – Прожиточный минимум пенсионера по Российской Федерации и отдельным субъектам Российской Федерации

Год	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Российская Федерация, в рублях	4780	4838	5564	6131	6354	7161	8803	8540	8846	9311
Прирост, в процентах	-	1,2	15,0	10,2	3,6	12,7	22,9	-3,0	3,6	5,3
Москва, в рублях	5790	6273	7137	7137	8502	9046	11428	11561	12115	12578
Прирост, в процентах	-	8,3	13,8	0,0	19,1	6,4	26,3	1,2	4,6	3,8
Московская область, в рублях	4327	4932	5674	6312	6812	7449	8950	9161	9908	9908
Прирост, в процентах	-	14,0	15,0	11,2	7,9	9,4	20,2	2,4	7,5	0,0
Санкт-Петербург, в рублях	4481	4633	5158	5593	6258	7087	8668	8540	8846	9514
Прирост, в процентах	-	3,4	11,3	8,4	11,9	13,2	22,3	-1,5	3,5	7,6

Источник: составлено автором по материалам [195].

В данном исследовании остановимся на определении финансовой поддержки пенсионеров, которая имеет ряд особенностей. Во-первых, такая поддержка может предоставляться не только малоимущим пенсионерам, но и пенсионерам, желающим повысить свой уровень жизни. Во-вторых, финансовая поддержка в большей степени может основываться на негосударственных организациях. В-третьих, финансовая помощь может приобретать формы коммерческих услуг, разработанных специально для лиц старше трудоспособного возраста.

Поддержка лиц пенсионного возраста может быть классифицирована по уровням:

- а) государственная поддержка из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации;
- б) негосударственная поддержка:
 - 1) поддержка за счет родственников (семейная поддержка);
 - 2) реализуемая коммерческими и некоммерческими организациями благотворительная поддержка;
- в) коммерческая поддержка в виде ориентированных на пенсионеров программ частных организаций.

Кроме того, финансовая поддержка лиц пенсионного возраста может быть разделена на некоммерческие услуги и коммерческие услуги. Поддержка лиц пенсионного возраста в форме некоммерческих услуг осуществляется на невозвратной основе и не связана с получением прибыли, в том числе иного дохода. Поддержка лиц пенсионного возраста в форме коммерческих услуг осуществляется коммерческими организациями и связана с получением ими прибыли или иного дохода.

Сравнительный анализ организационно-правовых форм финансовой защиты пенсионеров в соответствии с таблицей 3 показывает, что участие негосударственных организаций с предложением коммерческих услуг уже широко распространено и имеет потенциал к расширению.

Таблица 3 – Сравнительный анализ организационно-правовых форм финансовой защиты пенсионеров

Организационно-правовая форма защиты	Источник финансирования	Цель	Участие негосударственных организаций	Предоставление коммерческих услуг
Пенсионное обеспечение	Страховые взносы через бюджет ПФР или НПФ (накопительная пенсия)	Частичное замещение выпадающих доходов работника	Ограничено В части накопительной пенсии – управляющие компании, негосударственные пенсионные фонды	Ограничено При достижении пенсионного возраста – негосударственная пенсия только при единовременном взносе
Социальные услуги	Госбюджеты различных уровней	Поддержка жизнедеятельности малоимущих и одиноких пенсионеров	Возможно в виде некоммерческих и коммерческих организаций	Нет
Социальная защита	Госбюджеты различных уровней	Поддержка малоимущих пенсионеров	Нет	Нет
В том числе социальная поддержка	Бюджеты субъектов и муниципальные бюджеты Денежные средства пенсионеров	Поддержка пенсионеров в тяжелой ситуации Повышение жизненного уровня пенсионера	Да	Широкий спектр

Источник: составлено автором.

При этом использование коммерческого принципа при классификации форм поддержки лиц пенсионного возраста позволяет наиболее широко учесть все виды поддержки. Коммерческая поддержка реализуется путем

оказания платных услуг по льготным (социальным) ценам или на социальных условиях государственными органами власти или государственными организациями.

Как ранее указывалось в работе «Использование жилой недвижимости по технологии обратной ипотеки», коммерческая поддержка лиц пенсионного возраста по программам частных компаний осуществляется в следующих формах: услуги частных компаний по пожизненному содержанию с иждивением для семейных пар и одиноких пенсионеров; специальные программы кредитных организаций для пенсионеров, например, специальные условия кредитования и вкладов для пенсионеров; специальные страховые программы для пенсионеров, например, специальные условия ритуального страхования и страхования от несчастных случаев [161].

Также к коммерческой поддержке лиц пенсионного возраста следует отнести и изучаемые в исследовании программы обратного ипотечного кредитования, поскольку их внедрение позволит значительно увеличить предложение специальных коммерческих услуг для пенсионеров.

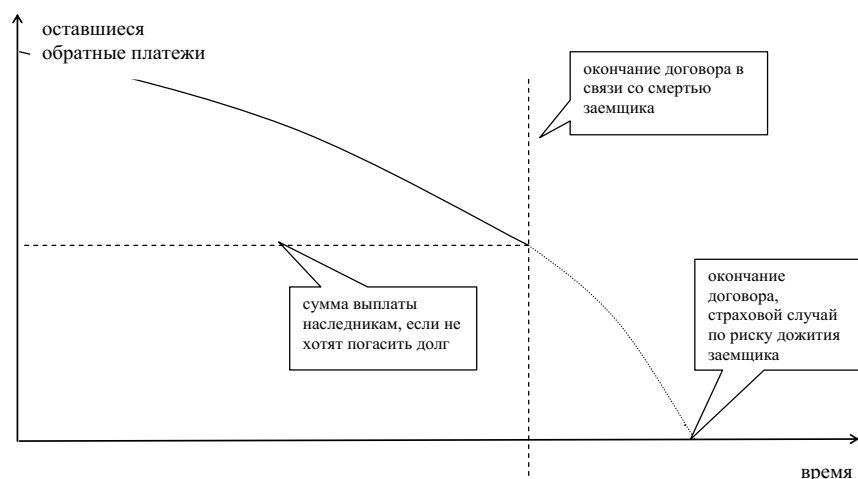
Финансовый механизм обратного ипотечного кредитования (англ. – *reverse mortgage*) практически не развит в Российской Федерации, однако имеет широкое распространение в зарубежных странах, в первую очередь в США.

Обратный ипотечный кредит – это 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 представляет собой, по сути, инструмент формирования дополнительных выплат к пенсии и улучшения условий жизни для пожилых граждан. Данный инструмент основан на технологии долгосрочного необслуживаемого кредита, который выдается под залог имеющейся в собственности недвижимости. 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, однако заемщик вправе осуществить погашение кредита другим способом [151].

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).

Основная сумма долга и проценты, начисленные за пользование кредитом (займом), погашаются в конце срока кредита из средств от реализации имеющейся недвижимости (предмета залога) после смерти заемщика, поэтому договор обратной ипотеки не предусматривает внесение пенсионером ежемесячных платежей для обслуживания и погашения кредита. При этом возможно страхование риска дожития пенсионера до окончания срока кредитного договора по обратной ипотеке, для чего может быть использована методология, применяющаяся в договорах по страхованию жизни. В применении такого страхования заинтересован как кредитор, так заемщик, и, согласно мировой практике, вышеуказанное страхование является обязательным требованием при реализации государственных программ обратной ипотеки и отчасти субсидируется (гарантируется) государством. Важным аспектом реализации программ обратного ипотечного кредитования является сохранение права собственности заемщика на заложенный объект недвижимости на протяжении всей своей жизни и сохранение права проживания в этом жилье в том случае, если срок по кредитному договору истечет до смерти заемщика, как представлено на рисунке 1.



Источник: составлено автором.

Рисунок 1 – Изменение суммы оставшихся по договору обратной ипотеки выплат от кредитора заемщику в течение действия договора (в случае регулярных ежемесячных выплат)

Следует выделить следующие специфические черты обратного ипотечного кредита, отличающие его от классического ипотечного кредита, что позволяет выделить обратный ипотечный кредит в отдельный вид:

- 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.

Следует также отметить, что обратное ипотечное кредитование является эффективным инструментом для долгосрочного инвестирования, например, инвестирования страховых резервов по договорам накопительного страхования жизни, поскольку и программа обратной ипотеки и программа накопительного страхования жизни имеют отчетливо выраженный долгосрочный характер, и, кроме того, сроки завершения договора обратной ипотеки и продажи недвижимости, как правило, совпадают со сроками страховых выплат по страхованию жизни.

Реализация программ обратного ипотечного кредитования скажется на повышении эффективности финансовой поддержки пенсионеров, а также

будет стимулировать рост их потребления. Наиболее актуально использование программ обратной ипотеки в странах, где наблюдается увеличение доли пожилых граждан, в том числе в Российской Федерации. Таким образом, учитывая, что людям пенсионного возраста в Российской Федерации принадлежит достаточно большой объем недвижимости, целесообразно детальное изучение механизма обратного ипотечного кредитования и определение спроса со стороны российских пенсионеров на данный финансовый инструмент.

Следует выделить следующие основные принципы финансового механизма обратной ипотеки:

- кредит является необслуживаемым – у заемщика нет обязанности выплаты процентов и погашения основной суммы долга до дня своей смерти или добровольной реализации предмета залога (по согласованию с кредитором);
- размер платежей по обратной ипотеке от кредитора заемщику («обратные платежи») не зависит от возраста заемщика и текущих цен на предмет залога (недвижимость);
- заемщик остается собственником жилья до дня своей смерти или его добровольной продажи;
- у заемщика имеется право погашения кредита в любое время и право в дальнейшем свободно распоряжаться недвижимостью;
- у заемщика (по согласованию с кредитором) имеется право продажи в любое время недвижимости с целью погашения ипотечного кредита;
- наследники заемщика получают оставшуюся часть предусмотренных договором обратной ипотеки выплат и имеют преимущественное право на выкуп недвижимости после смерти заемщика и обращения взыскания на предмет залога [163].

Существует несколько форм обратных платежей (от кредитора заемщику) по договору обратного ипотечного кредитования: единовременное

предоставление всего объема обратного ипотечного кредита, периодические (как правило, ежемесячные) выплаты в равном размере в течение всей жизни заемщика или в течение фиксированного периода времени, периодические индексируемые выплаты, обратные платежи путем произвольной выборки заемщиком средств с соответствующим пересчетом остатка лимита выдачи (аналог кредитной линии) [152].

Исходя из вышеперечисленных 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 автор полагает возможным выделить его как отдельный вид кредита.

На момент проведения исследования в Российской Федерации в полной мере сформированы социально-экономические предпосылки для внедрения программ обратного ипотечного кредитования:

- 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.

Одним из сдерживающих факторов развития программ обратного ипотечного кредитования является стоимость привлечения финансовых ресурсов (на момент проведения исследования для высоконадежных заемщиков стоимость привлечения финансовых ресурсов на среднесрочную перспективу составляет 6-9% годовых при существенно сузившейся за последнее время базе инвесторов в долгосрочные и среднесрочные долговые инструменты), что влияет на процентную ставку по обратному ипотечному кредитованию. При этом следует учитывать, что механизм обратной ипотеки по сравнению с классической ипотекой более чувствителен к уровню процентной ставки – по экспертным оценкам предельный уровень процентной ставки, при которых существенно снижается гражданами ипотечных кредитов, составляет 14-15% годовых, в то время как для обратной ипотеки предельный уровень составляет 9-10% годовых.

Можно также выделить прочие сдерживающие факторы по развитию программ обратного ипотечного кредитования:

- низкая правовая и финансовая грамотность пожилого населения;
- наличие фобий у потенциальных заемщиков, которые связаны с риском потери денежных средств и недвижимости;
- негативное отношение заемщиков старших возрастов – потенциальных клиентов программ по обратной ипотеке – к коммерческим финансовым услугам и к зарубежному опыту.

1.2 Проблемные вопросы замещения доходов лиц старше трудоспособного возраста для сохранения привычного уровня жизни

Переход граждан из категории трудоспособного населения в категорию лиц старше трудоспособного возраста (пенсионеров) сопровождается

существенным снижением уровня доходов, который связывается с реализацией социального риска [39], и необходимостью поддержания нормального уровня жизнеобеспечения [78].

Замещение источника дохода при выходе на пенсию осуществляется системой социальной защиты населения, прежде всего, системой пенсионного обеспечения. Степень замещения источника дохода работника выплатами в системе социальной защиты принято характеризовать через коэффициент замещения, который может быть рассчитан как отношение средней начисленной пенсии к средней заработной плате по региону (вариант брутто-коэффициент замещения). Ряд авторов приходит к выводу о необходимости более точного определения брутто-коэффициента замещения и большей информативности нетто-коэффициента замещения [175].

Рекомендации по приемлемому минимальному уровню социальных гарантий (коэффициенту замещения) выработаны Международной организацией труда:

- в конвенции № 102 минимальный уровень составляет 40%;
- в конвенции № 128 с дополнениями 55%;
- целевой ориентир МОТ для развитых стран 60-70%.

Анализ пенсионных систем в более чем 50 странах мира, проведенный Э. Уайтхаузом, показывает, что величина коэффициента замещения определяется следующими факторами: уровнем национальной экономики, полом пенсионера и размером заработной платы до выхода на пенсию по сравнению со средней величиной.

При средней величине заработной платы средний коэффициент замещения колеблется от 56,4% до 77,9%. При снижении величины средней заработной платы коэффициент замещения увеличивается, а при увеличении – коэффициент замещения снижается, что представлено ниже в таблице 4.

В данном исследовании для оценки коэффициента замещения при пенсионном обеспечении использовались показатели средней начисленной пенсии и средней заработной платы.

Таблица 4 – Коэффициенты замещения по группам зарубежных стран для мужчин

В процентах

Группа стран	По средней зарплате	По низкой зарплате (половина средней зарплаты)	По высокой зарплате (две средние зарплаты)
Страны ОЭСР с относительно высокими доходами населения	56,5	74,6	46,4
Страны Восточной Европы и Центральной Азии	56,4	63,7	50,4
Страны Ближнего Востока и Северной Африки	77,9	81,3	75,7
Страны Латинской Америки и Карибского бассейна	57,2	77,7	48,3

Источник: составлено автором по материалам [81].

В соответствии с таблицей 5 по вышеописанной методике рассчитывался брутто-коэффициент замещения.

Таблица 5 – Среднемесячная номинальная заработная плата в Российской Федерации в 2010-2019 гг.

В рублях

Год	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Российская Федерация	20 952	23 369	26 629	29 792	32 495	34 030	36 709	39 167	43 724	47 867
Прирост, в процентах	-	11,5	14,0	11,9	9,1	4,7	7,9	6,7	11,6	9,5
Москва	38 411	44 899	48 830	55 485	61 208	64 310	71 379	73 812	83 801	94 924
Прирост, в процентах	-	16,9	8,8	13,6	10,3	5,1	11,0	3,4	13,5	13,3
Московская область	25 417	28 586	32 303	35 690	38 598	40 643	42 656	46 836	51 938	55 555
Прирост, в процентах	-	12,5	13,0	10,5	8,1	5,3	4,6	9,8	10,9	7,0
Санкт-Петербург	27 190	29 522	32 930	36 848	40 697	44 187	48 703	53 740	60 421	6 5872
Прирост, в процентах	-	8,6	11,5	11,9	10,4	8,6	10,2	10,3	12,4	9,0

Источник: составлено автором по материалам [185].

В соответствии с таблицей 6 по Российской Федерации за период 2010-2019 гг. брутто-коэффициент пенсионных выплат колебался в диапазоне 29-36%, с тенденцией к снижению в 2011-2014 гг. и ростом в 2015 году (за счет опережающего прироста пенсий над заработной платой).

Таблица 6 – Средний брутто коэффициент замещения по Российской Федерации

В процентах

Год	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Брутто - коэффициент замещения	36,2	35,4	34,4	33,7	33,5	35,5	33,8	34,0	30,6	29,6

Источник: составлено автором по материалам [185].

По Москве и Санкт-Петербургу брутто-коэффициент замещения пенсионных выплат ниже среднего показателя по России, что особенно выражено в Москве, где показатель колеблется в 2010-2019 гг. в диапазоне 17%-21%, что представлено ниже в таблице 7. Такая ситуация связана с более высоким по сравнению со среднероссийским уровнем заработной платы и относительно равным размером пенсий.

Таблица 7 – Средний брутто-коэффициент замещения по Москве, Московской области и Санкт-Петербургу

В процентах

Брутто -коэффициент замещения	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Московская обл.	31,8	31,0	30,4	30,3	30,4	32,0	31,4	30,5	29,1	28,7
Москва	21,2	19,8	20,2	19,6	19,3	20,4	18,8	19,5	18,1	16,9
Санкт-Петербург	32,5	32,4	32,0	31,1	30,5	31,1	28,8	27,8	25,8	25,0

Источник: составлено автором по материалам [185].

При этом в последние годы наблюдался рост численности населения с доходами ниже прожиточного минимума и, соответственно, увеличение дефицита денежного дохода у такой категории граждан, что представлено ниже в таблице 8.

Таблица 8 – Численность населения старше трудоспособного возраста с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума в 2010-2019 гг.

Год	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Численность населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума, млн человек	17,7	17,9	15,4	15,5	16,3	19,6	19,4	18,9	18,4	18,1
Дефицит денежного дохода, млрд рублей	375,0	424,1	370,5	417,1	482,7	701,7	701,8	702,5	699,0	721,6

Продолжение таблицы 8

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
В том числе доля пенсионеров по старости, в процентах	<i>н.д.</i>	<i>н.д.</i>	<i>н.д.</i>	7,3	6,4	7,0	7,5	6,7	<i>н.д.</i>	<i>н.д.</i>

Источник: составлено автором по материалам [185].

При обсуждении размера замещения заработной платы пенсионными выплатами предлагается разделять уровень замещения, обеспечиваемый государственной системой социальной защиты, и уровень замещения, желаемый конкретным пенсионером [128].

Анализ возможного уровня замещения заработной платы пенсионеров по возрасту действующей системой социальной защиты населения в Российской Федерации позволяет говорить о:

- гарантировании дохода на уровне прожиточного минимума и поддержании приемлемого уровня жизнедеятельности за счет социальных услуг и социальной помощи;
- замещении в среднем 29-36% заработной платы по пенсионному обеспечению (по Москве 17%-21%);
- необходимости поиска дополнительных источников получения дохода для достижения уровня жизни, желаемого пенсионером.

Предлагается рассматривать несколько различных форм социальной защиты населения, как указано ниже в таблице 9.

Таблица 9 – Сравнительный анализ организационно-правовых форм социальной защиты пенсионеров

Организационно-правовая форма социальной защиты	Уровень замещения
Пенсионное обеспечение	32-36% средней заработной платы по Российской Федерации Более низкий показатель по крупным городам
Социальные услуги	Минимально приемлемый уровень жизни
Социальная помощь	Прожиточный минимум
В том числе Социальная поддержка	Помощь с учетом прожиточного минимума Возможна поддержка с более высоким уровнем замещения при наличии внебюджетных источников финансирования

Источник: составлено автором.

При определении уровня замещения, желаемого пенсионерами, целесообразно учитывать теорию потребления, в соответствии с которой желаемый уровень потребления человека сохраняется на протяжении всей жизни [195]. Такой подход означает, что для пенсионеров их уровень потребления будет стремиться к уровню потребления до достижения пенсионного возраста. Так как государственная система социального обеспечения может обеспечить не более 35% средней заработной платы в Российской Федерации, пенсионеры будут стремиться при возможности обеспечить дополнительный доход, замещающий оставшиеся 65% заработной платы.

По данным выборочного исследования Росстата за 2016 год (по состоянию на 01.09.2019 более позднего исследования не опубликовано), в структуре доходов домохозяйств, состоящих только из пенсионеров, присутствуют следующие элементы:

- социальные выплаты 55,6%, в том числе пенсии 50,0%;
- трудовая деятельность 42,2%;
- денежные поступления от организаций и частных лиц 1,2%;
- доход от собственности 1,1%, в том числе доход от сдачи в аренду

недвижимого и иного имущества.

Представляется, что приведенные данные по доходу от сдачи в аренду недвижимого имущества являются заниженными по сравнению с реальной ситуацией, поскольку указанные доходы в большинстве своем остаются в «серой зоне».

Более подробная информация о структуре дохода таких домохозяйств представлена ниже в таблицах 10 и 11.

Таблица 10 – Уровень и структура доходов в 2016 году домашних хозяйств, проживающих в городской местности, в месяц на домохозяйство

В рублях

Структура доходов домашних хозяйств	Домохозяйства, состоящие только из пенсионеров	Все домохозяйства
1	2	3
Денежные доходы	43 793	73 554

Продолжение таблицы 10

1	2	3
Доход от трудовой деятельности	18 462	58 425
заработная плата	17 059	53 125
доходы от самостоятельной занятости	1 084	4 362
доходы от иной трудовой деятельности	318	938
Доходы от собственности	462	778
доходы от сдачи в аренду недвижимости и другого имущества	265	582
Полученные трансферты	24 869	14 351
социальные выплаты	24 338	13 130
пенсии	21 878	10 418
пособия, компенсации и другие социальные выплаты	2 461	2 711
Иные денежные выплаты от частных лиц и организаций	531	1 221
алименты и другие приравненные к ним выплаты	5	234
Переданные трансферты	2 579	7 545
подходный налог и налоги от предпринимательской деятельности	2 216	6 714
имущественные налоги, сборы и иные обязательные платежи	128	305
расходы по страхованию имущества	234	527
Располагаемый денежный доход	41 214	66 008

Источник: составлено автором по материалам [185].

Таблица 11 – Уровень и структура доходов в 2016 году домашних хозяйств, проживающих в городской местности (по данным выборочного исследования Росстата), в месяц на одного члена домохозяйства

В рублях

Структура доходов домашних хозяйств	Домохозяйства, состоящие только из пенсионеров	Все домохозяйства
1	2	3
Денежные доходы	30 085	29 552
Доход от трудовой деятельности	12 683	23 474
заработная плата	11 720	21 344
доходы от самостоятельной занятости	745	1 753
доходы от иной трудовой деятельности	219	377
Доходы от собственности	318	313
доходы от сдачи в аренду недвижимости и другого имущества	182	234
Полученные трансферты	17 085	5 766
социальные выплаты	16 720	5 275
пенсии	15 030	4 186
пособия, компенсации и другие социальные выплаты	1 691	1 089
Иные денежные выплаты от частных лиц и организаций	365	491
алименты и другие приравненные к ним выплаты	3	94
Переданные трансферты	1 772	3 032
подходный налог и налоги от предпринимательской деятельности	1 523	2 697

Продолжение таблицы 11

1	2	3
имущественные налоги, сборы и иные обязательные платежи	88	122
расходы по страхованию имущества	161	212
Располагаемый денежный доход	28 314	26 521

Источник: составлено автором по материалам [185].

1.3 Обратное ипотечное кредитование как механизм замещения доходов лиц старше трудоспособного возраста

Как уже указывалось, в Российской Федерации отмечается низкий уровень использования пенсионерами кредитования, в том числе с обеспечением в виде залога недвижимости.

Исследование, проведенное АНО «Независимый институт социальной политики» (далее – НИСП), показало, что лица пенсионного или предпенсионного возраста имеют меньший опыт заимствований, меньше пользуются потребительскими кредитами и чаще предпочитают делать накопления по сравнению с более молодыми домохозяйствами, что представлено ниже в таблице 12.

Таблица 12 – Участие в кредитовании и наличие сбережений у различных демографических типов семей

В процентах

Варианты ответов	Демографический тип семьи		
	Одинокий респондент или супруги предпенсионного или пенсионного возраста	В домохозяйстве есть люди и моложе предпенсионного, и старше	В домохозяйстве нет людей предпенсионного и пенсионного возрастов
1	2	3	4
Имеют опыт заимствования: платят по кредитам или уже выплатили	25,8	48,1	56,7
Платят по потребительским кредитам	8,5	20,0	24,8
Намерения брать кредит:	-	-	-
Определенно нет	76,7	56,8	43,6

Продолжение таблицы 12

1	2	3	4
Пожалуй, нет	16,4	24,9	27,2
Пожалуй, да	5,5	15,1	23,6
Определенно да	1,5	3,3	5,6
Остаются деньги, чтобы их сберечь	44,4	35,8	34,8
Есть сбережения	54,0	39,8	35,7

Источник: составлено автором по материалам [184].

Более низкая доля использования потребительских кредитов может быть связана не только со сберегательным финансовым поведением, но и с ограничением доступа пенсионеров к потребительскому кредитованию по двум причинам: недостаточный уровень доходов для покрытия ежемесячных платежей и высокие личные риски (смерть или инвалидность), что в свою очередь формирует более высокие кредитные риски для банка, соответственно более высокие требования банка при предоставлении таких кредитов и более высокие процентные ставки.

На сегодняшний момент можно выделить следующие финансовые инструменты получения пенсионером дополнительного дохода при использовании собственной жилой недвижимости:

- кредит под залог имеющегося жилья;
- договор, предусматривающий пожизненное содержание с иждивением;
- сдача в аренду имеющегося жилья;
- продажа имеющегося жилья.

Кредит под залог имеющегося жилья является для пенсионеров труднодоступным финансовым механизмом, так как у них отсутствуют источники погашения кредита. Еще одним препятствием получения кредита выступает пенсионный возраст. Следовательно, у большинства кредитных организаций лица пенсионного возраста не будут удовлетворять требованиям по оценке платежеспособности заемщика, а также требованиям по максимальному возрасту заемщика.

В качестве положительных аспектов кредитования под залог недвижимости можно отметить сохранение права собственности на объект недвижимости у заемщика и возможность расторжения в любой момент при полном погашении суммы кредита/займа и начисленных процентов. Недвижимость в залоге у банка наследуется, но необходимо учитывать, что происходит в этом случае также наследование родственниками всех обязательств по кредиту.

Договор, предусматривающий пожизненное содержание с иждивением (рента), более доступен для пенсионеров по сравнению с кредитом под залог недвижимости, но характеризуется более низким уровнем выплат, во многих случаях полностью или частично натуральной формой обслуживания (оказание социальных услуг по уходу). При заключении договора пожизненного содержания рентодатель заинтересован в скорейшем уходе пенсионера из жизни, что обуславливает высокие риски по подобному договору для пенсионера.

Кроме того, пенсионер теряет право собственности на недвижимость, которое переходит к плательщику ренты. В связи с этим расторжение договора, как правило, является достаточно сложным. В одностороннем порядке расторжение возможно только при наличии прямого указания в договоре. Также возможно расторжение договора в судебном порядке при существенном нарушении своих обязательств плательщиком ренты.

Сдача пенсионером недвижимости в аренду в полной мере может использоваться как источник дохода при условии, что пенсионер в ней не проживает. Возможными вариантами являются проживание пенсионера в другом имеющемся у него в собственности жилье (например, в загородном доме), у родственников, аренда либо приобретение жилья меньшей стоимости.

Продажа имеющегося жилья выступает одним из самых доступных механизмов получения пенсионером дополнительного дохода, но также обладает рядом недостатков. Во-первых, пенсионер вынужден заниматься

поиском нового жилья (покупка меньшей по размеру квартиры, найм, социальные дома и прочие), что связано с потерей комфортности проживания или переездом в другой район. Во-вторых, для граждан старшего пенсионного возраста возникают сложности с организацией сделки купли-продажи имеющегося жилья (ограниченная дееспособность, социальная привязка к новому месту жительства: медицинское обслуживание, социальное обеспечение, доставка пенсии). В-третьих, пенсионер принимает на себя риски увеличения стоимости недвижимости и арендной платы, что может привести к недостаточности собранных от продажи недвижимости средств.

Одним из перспективных механизмов финансовой поддержки пенсионеров по старости может являться обратное ипотечное кредитование, которое является финансовым инструментом получения пенсионером дополнительного дохода с целью достижения уровня замещения, желаемого конкретным пенсионером и превышающего уровень замещения в рамках государственной системы социальной защиты, вовлечения в экономический оборот дополнительных категорий граждан и стимулирования потребительского спроса на товары и услуги с их стороны.

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

- а) высокая доля в Российской Федерации пенсионеров, а также тенденция к старению населения страны;
- б) низкий уровень замещения заработной платы по пенсионному обеспечению;
- в) гарантирование системой социальных услуг и социальной помощи дохода только на уровне чуть выше прожиточного минимума и поддержания приемлемого уровня жизнедеятельности;
- г) наличие у пенсионеров при низком уровне доходов активов в виде недвижимости;

д) потребительские диспозиции среди части пенсионеров, которые свидетельствуют об их потенциальном интересе к обратной ипотеке;

е) невысокий уровень доступа к потребительскому кредитованию в силу низкого уровня доходов и рисков, которые препятствуют возможности потребительского кредитования;

ж) отсутствие у лиц пенсионного возраста механизмов использования имеющегося жилья, которые адекватны по доходу и риску стоимости этих активов [152].

Социологическое исследование, проведенное Независимым институтом социальной политики среди лиц пенсионного и предпенсионного возраста, показало, что 89% домохозяйств имеют в собственности жилую недвижимость, что представлено ниже в таблице 13.

Таблица 13 – Группы домашних хозяйств согласно наличию жилой недвижимости
В процентах

Наличие жилой недвижимости в собственности	
Есть	Нет
89	11

Источник: составлено автором по материалам [184].

Важным аспектом возможности принятия решения об участии в программе обратной ипотеки является наличие квартиры или дома только в собственности лиц пенсионного и предпенсионного возраста. По данным НИСП, почти у 50% домохозяйств пенсионеров имеются в собственности квартиры, а 68% – квартиры или дома без других собственников, что представлено в таблице 14.

Таблица 14 – Группы домашних хозяйств согласно проживанию в отдельном, принадлежащем только членам домашнего хозяйства, жилище

В процентах

Варианты ответов	Жильё принадлежит только членам домохозяйства		Все
	Нет	Да	
Отдельная квартира	50,1	49,9	100,0
Отдельная квартира или дом	32,1	67,9	100,0

Источник: составлено автором по материалам [184].

По данным Росстата, 94,9% домохозяйств пенсионеров не испытывают стесненности при проживании. В 2018 году в среднем на одного члена домохозяйства приходится 36,38 кв.м жилой площади. На одно домохозяйство, проживающее в отдельной квартире, приходится 2,2 комнаты. Для состоящих только из пенсионеров семей, проживающих в городской местности в отдельных квартирах, данный показатель составляет 1,98 комнаты на одно домохозяйство и 2,28 комнаты на одну супружескую пару [185].

Наличие у пенсионеров сбережений в виде недвижимости не приводит к росту их доходов, так как очень часто попадает под категорию единственного жилья, в котором пенсионеры проживают, что не позволяет им сдавать недвижимость в аренду. Банки, как правило, не предоставляют пенсионерам кредит под залог недвижимости, так как отсутствует уровень дохода, необходимый для обслуживания долга.

Заинтересованными в программе обратного ипотечного кредитования оказались 1,8% изученных домохозяйств или 2,0% домохозяйств целевой группы, имеющих жилую недвижимость, что представлено ниже в таблице 15.

Таблица 15 – Группы домашних хозяйств согласно заинтересованности в программе обратного ипотечного кредитования

В процентах

Отношение к Программе обратной ипотеки. Заинтересованы?			
Да или пожалуй, да	Пожалуй, нет	Определенно нет	Нет жилья в собственности
1,8	8,8	78,3	11,0

Источник: составлено автором по материалам [184].

По результатам исследования НИСП, мужчины и женщины целевого сегмента домохозяйств в равной степени заинтересованы в программе обратного ипотечного кредитования. «Среди мужчин наибольшую заинтересованность в программе обратной ипотеки выражают лица предпенсионного возраста (2,8% в группе 50-59 лет). Среди женщин,

наоборот, наибольший интерес к программе проявляют пенсионерки (2,8% в группе 60 лет и старше). Они гораздо чаще по сравнению с мужчинами-пенсионерами проживают в одиночестве, и для них пенсия является основным источником доходов», говорится в исследовании.

В программе обратного ипотечного кредитования заинтересованы в большей степени лица предпенсионного и пенсионного возраста, у которых нет детей.

В качестве основных препятствий для участия в программе обратного ипотечного кредитования 76% домохозяйств назвали желание оставить недвижимость в наследство, 11% указали на недоверие к государственным программам, 4% – на наличие других собственников жилья и 7% – на нежелание ничего менять, что представлено ниже, в соответствии с таблицей 16.

Таблица 16 – Группы домашних хозяйств, не заинтересованных в программе обратного ипотечного кредитования, по барьерам входа

В процентах

Барьеры входа в программу обратного ипотечного кредитования семей предпенсионного и пенсионного возраста					
Хотят оставить жилье в наследство	Не доверяют государственным программам	Есть другие собственники, которые на это не согласятся	Намереваются продать жилье	Намереваются сдавать жилье в аренду	Не хотят ничего менять
76,4	11,2	4,3	0,6	0,1	7,4

Источник: составлено автором по материалам [184].

Проведенные исследования позволяют оценить потенциальный спрос на обратное ипотечное кредитование среди пенсионеров в Российской Федерации.

Общая численность пенсионеров по старости в Российской Федерации составляет 37,4 млн человек [185]. Согласно исследованию НИСП, 1,8% из них заинтересованы в программах обратной ипотеки 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 обратной ипотеки указанные категории пенсионеров могут вовлекаться в программу.

Таким образом, спрос на обратную ипотеку следовало бы оценивать в 670 тыс. человек с потенциалом роста до нескольких миллионов потребителей. В то же время, указанная оценка не учитывает различное отношение населения к содержанию родственников пенсионного возраста в разных субъектах Российской Федерации, в первую очередь в регионах Северного Кавказа, где, как правило, сильно развиты родственные связи и принято содержать пожилых родственников даже не с прямой степенью родства.

Вышеуказанная оценка потенциального спроса на программы обратного ипотечного кредитования на текущий момент ограничивается эффективностью программы в различных населенных пунктах. Как будет показано ниже, программа с учетом текущего уровня цен на недвижимость и уровня процентных ставок может быть эффективной в крупных населенных пунктах с развитым рынком недвижимости, а также в населенных пунктах с невысокими среднедушевыми доходами.

Дополнительным фактором, который теоретически может повлиять на потенциальный спрос в Российской Федерации на обратную ипотеку, является принятое в 2018 году решение о повышении пенсионного возраста. Однако, по всей видимости, данный фактор не окажет существенного влияния, поскольку в силу различных причин, которые будут разобраны далее, потенциальными потребителями продукта «обратная ипотека» являются в первую очередь лица старше порога пенсионного возраста.

1.4 Экономическое содержание обратного ипотечного кредитования

В предыдущих разделах 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. Следовательно, для обратного ипотечного кредита характерны следующие классификационные признаки:

- а) банковская форма кредита, поскольку кредитором является кредитная организация;
- б) денежный кредит, поскольку выдается в денежной форме;
- в) кредит для физических лиц, поскольку выдается гражданам пенсионного возраста;
- г) потребительский кредит, поскольку выдается для приобретения товаров и услуг;
- д) ипотечный кредит, поскольку имеется предмет залога в виде жилой недвижимости;
- е) по форме выплат кредит с единовременными или периодическими обратными платежами (выплатами от кредитора заемщику);
- ж) необслуживаемый кредит с единовременным погашением процентов и основной суммы долга в конце срока («шаровое» погашение кредита);
- и) срок погашения обратной ипотеки не может быть точно определен, поскольку зависит от продолжительности жизни конкретного заемщика.

Для программ обратного ипотечного кредитования свойственны следующие социально-экономические функции:

- а) Для экономики Российской Федерации:
 - 1) увеличение спроса на потребительских рынках за счет роста текущих доходов лиц пенсионного возраста;

2) снижение расходов федерального и региональных бюджетов на поддержку пенсионеров (социальная патронажная служба для престарелых);

3) дополнительное формирование сбережений у лиц пенсионного возраста.

б) Для пенсионеров:

1) участие в экономических отношениях;

2) повышение уровня доходов;

3) рост продолжительности жизни, в том числе в силу появления возможности получить более качественные медицинские услуги;

4) повышение социальной ответственности младших членов семьи перед престарелыми родственниками.

Взаимоотношения кредитора и заемщика по обратному ипотечному кредитованию регулируются, так же как и по любому другому кредиту, кредитным договором. Понятие кредитного договора определено в п. 1 ст. 819 Гражданского Кодекса Российской Федерации: «банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заёмщику в размере и на условиях, которые предусмотрены договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на неё» [1].

В качестве субъектов обратного ипотечного кредитования выступают кредитор и заемщик. Кредиторами по программе обратного ипотечного кредитования могут являться юридические лица, которые в соответствии с законодательством имеют право осуществлять кредитование граждан. В Российской Федерации, кредитором является, как правило, кредитная организация – юридическое лицо, которое может осуществлять банковские операции, предусмотренные Федеральным законом «О банках и банковской деятельности» на основании соответствующей лицензии Центрального Банка Российской Федерации. В 2019 году внесены изменения в законодательство (Федеральный закон от 21 декабря 2013 г. № 353-ФЗ «О потребительском

кредите (займе)»), исходя из которых осуществлять ипотечное кредитование смогут лишь кредитные организации и некоторые другие юридические лица при условии регулирования их деятельности.

В качестве заемщиков по программе обратного ипотечного кредитования выступают лица пенсионного возраста. Специфическими критериями соответствия заемщиков требованиям для получения кредита являются:

- наличие в собственности заемщика недвижимости, которая соответствует требованию кредитора (в первую очередь с точки зрения ликвидности и аварийности жилья);
- возраст заемщика (в отличие от классического ипотечного кредита критерием является не верхний, а нижний предел возраста);
- цель кредита (на потребительские нужды).

Особенностью обратного ипотечного кредитования является отсутствие оценки платежеспособности заемщика, так как от него не требуется внесение ежемесячных платежей для обслуживания и погашения основного долга. Программа обратной ипотеки предусматривает, что весь кредит (основная сумма долга и проценты) погашаются за счет средств, полученных кредитором от реализации предмета залога – недвижимости после смерти заемщика или последнего из созаемщиков. В связи с этим при реализации программы обратного ипотечного кредитования особое внимание должно уделяться адекватной оценке стоимости предмета залога и прогнозу изменения цен на заложенную недвижимость, поскольку по окончании программы кредитор должен обеспечить возврат всей суммы кредита. При обратной ипотеке в пользу кредитора осуществляется залог принадлежащей заемщику жилой недвижимости, то есть недвижимость является объектом обратного ипотечного кредитования, а обратный ипотечный кредит следует классифицировать как обеспеченный кредит. На протяжении всей жизни с момента получения обратного ипотечного кредита заемщик сохраняет право собственности на предмет залога, а также право пожизненного проживания в

своём жилье. Пенсионер – владелец недвижимости получает периодический или единовременный кредит, на который начисляются, но не уплачиваются в течение срока кредита проценты, а после смерти владельца недвижимости происходит погашение кредита за счет продажи недвижимости. Если продажа предмета залога кредитором приносит больше средств, чем необходимо для погашения обратного ипотечного кредита, то оставшаяся сумма наследуется по закону или завещанию [150].

Как правило, в программах обратного ипотечного кредитования в качестве предмета залога выступают квартиры в многоквартирных домах либо индивидуальные жилые дома и не могут быть использованы части земельного участка, а также жилые комнаты, которые составляют часть жилого помещения или дома.

При обратном ипотечном кредитовании предоставление кредита (обратные платежи) от кредитора заемщику осуществляется в следующих вариантах, которые могут комбинироваться:

- равные по сумме ежемесячные либо индексируемые выплаты в течение всей жизни заемщика (наиболее распространенный вариант);
- равные по сумме ежемесячные выплаты в течение заранее установленного периода времени;
- единовременное предоставление всей суммы кредита;
- произвольная выборка заемщиком средств с соответствующим перерасчетом остатка лимита выдачи (аналог кредитной линии).

Возможно применение как фиксированной, так и плавающей процентной ставки по договору обратной ипотеки.

В качестве основных отличий обратного ипотечного кредита от других видов потребительского кредита (включая ипотечные кредиты) следует выделить:

- а) источник погашения – реализация предмета залога кредитором (по другим потребительским кредитам – доходы заемщика);

б) андеррайтинг платежеспособности заемщика – не проводится (по другим кредитам – проводится в разной степени с целью оценки кредитного риска);

в) оценка предмета залога – прогнозная будущая стоимость (по другим кредитам – текущая стоимость);

г) тип платежа – шаровый платеж, отсутствует обслуживание кредита до истечения его срока (по другим кредитам – как правило аннуитетные или дифференцированные платежи со стороны заемщика в период обслуживания кредита);

д) регрессные требования – отсутствует регресс при недостаточности средств от реализации предмета залога для погашения кредита (по другим кредитам, как правило, в полном объеме).

Выводы по Главе 1

По материалу исследования проблем обратного ипотечного кредитования в системе финансовой поддержки пенсионеров, изложенному и систематизированному в главе 1, можно сформулировать основные выводы, обобщения и предложения.

Рассмотрена система финансовых инструментов для поддержания уровня жизни лиц старше пенсионного возраста по организационно-правовым формам: пенсионному обеспечению, социальным услугам, социальной помощи, в том числе социальной поддержке. Показано, что государственная система социальной защиты обладает низким уровнем замещения заработной платы. Социальные услуги и социальная помощь обеспечивают минимальный уровень жизнедеятельности пенсионера и прожиточный минимум, а пенсионное обеспечение замещает не более 29% средней заработной платы по Российской Федерации, с более низкими показателями по крупным городам, в частности не более 17% по Москве. Достижение более высокого, желаемого пенсионером уровня жизни, соизмеримого с уровнем жизни работающего жителя, возможно при наличии

дополнительных негосударственных источников финансирования, одним из которых может выступать обратное ипотечное кредитование.

В системе финансовой поддержки в наибольшей степени выражено участие негосударственных организаций и оказание социально ориентированных коммерческих услуг осуществляется в рамках социальной поддержки. В исследовании на основе сочетания признаков по уровням и по формам разработана классификация финансовой поддержки лиц старше пенсионного возраста.

В рамках данной классификации обратное ипотечное кредитование определено как финансовый инструмент поддержки лиц старше трудоспособного возраста в виде коммерческих услуг по программам частных организаций, ориентированных на пенсионеров и содержащих социальную компоненту. При этом основной целью обратной ипотеки выступает 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 работе сформулировано определение обратного ипотечного кредита как производной формы банковского кредита на потребительские нужды для пенсионеров под залог имеющейся недвижимости с единовременным погашением кредита в конце его срока.

В качестве специфических особенностей обратного ипотечного кредитования как кредита по сравнению с другими формами кредитов, прежде всего потребительским кредитом и ипотечным кредитом, выделены:

- а) реализация заложенного имущества;
- б) отсутствие андеррайтинга платежеспособности заемщика;
- в) оценка залога по прогнозной будущей стоимости;

г) единовременный платеж (так называемый «шаровый») в конце срока кредита без осуществления обслуживания кредита до истечения его срока;

д) отсутствие регресса при недостаточности средств от реализации имущества для покрытия кредита и процентов по нему.

Среди вышеперечисленных особенностей можно отметить следующие специфические черты обратного ипотечного кредита, отличающие его от классического ипотечного кредита, что позволяет выделить обратный ипотечный кредит в отдельный вид:

- целевая аудитория клиентов – 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.

Исходя из вышеперечисленных 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 выделяется как отдельный вид кредита.

На момент проведения исследования в Российской Федерации в полной мере сформированы социально-экономические предпосылки для внедрения программ обратного ипотечного кредитования. Потенциальный спрос в Российской Федерации на программы обратного ипотечного кредитования можно оценить в 670 тысяч человек. Данные факторы и неразвитость институтов по реализации программ обратной ипотеки приводят к необходимости научно-практического изучения данного вопроса с целью максимального вовлечения в экономическую жизнь страны лиц пенсионного возраста и стимулирования потребительского спроса на товары и услуги с их стороны [152].

Глава 2

Комплексный анализ зарубежного и российского опыта обратного ипотечного кредитования

2.1 Зарубежный опыт обратного ипотечного кредитования и его адаптация к российским условиям

Обратная ипотека получила распространение в следующих странах: США, Канада, Великобритания, Австралия. В некоторых других странах обратная ипотека находится на стадии внедрения (Испания, Венгрия и некоторые другие страны ЕС).

Обратное ипотечное кредитование в США.

Наибольшее развитие обратная ипотека получила в США, где присутствуют как частный, так и государственный сектора.

Датой возникновения рынка обратного ипотечного кредитования в США считается 1961 год, когда банк Deering Savings and Loan в Портланде, штат Мэн, выдал первый в истории кредит по обратной ипотеке.

Активность частного сектора на рынке обратного ипотечного кредитования совпадала с периодами высоких темпов роста цен на недвижимость. Первый такой период приходится на восьмидесятые годы прошлого столетия. Особенность программ обратного ипотечного кредитования в тот период в частном секторе заключалась в фиксированном периоде кредитования на 5-10 лет, что было связано с отсутствием механизмов, снижающих риски обратной ипотеки. К концу восьмидесятих годов компания American Homestead разработала программу обратного ипотечного кредитования с механизмами минимизации рисков. В частности, была предложена плавающая ставка, направленная на защиту интересов заемщиков. В периоды активного роста цен на недвижимость процентная ставка повышалась, а в периоды небольшого роста, стабилизации или

снижения процентная ставка по обратной ипотеке уменьшалась. Такой подход позволял отсрочить время достижения лимита выплат по кредиту.

Второй период повышенной активности частного сектора на рынке обратного ипотечного кредитования приходится на конец девяностых – начало двухтысячных годов. Наибольшее распространение в то время получают программы обратного ипотечного кредитования компании Financial Freedom, которые предлагались для объектов недвижимости свыше 700 тыс. долларов США. Процентная ставка по кредиту была установлена на уровне LIBOR с 5% наценкой за риск. Financial Freedom впервые применила механизмы секьюритизации (сделки секьюритизации были организованы Lehman Brothers). На начало 2006 года на балансе Financial Freedom насчитывалось 77000 выданных кредитов по обратной ипотеке на общую сумму 2,9 млрд долл. США (без учета процентов). В 2008 году Financial Freedom прекратила предложение программ обратной ипотеки в связи с банкротством материнского банка IndyMac Bancorp.

Примерно в это же время вторым крупным участником сектора обратного ипотечного кредитования выступает Federal National Mortgage Association (Fannie Mae) с программой HomeKeeper. Процентная ставка по программе обратной ипотеки Fannie Mae определялась по текущей ставке по одному месячному депозитному сертификату с наценкой за риск в 3,4%. Маркетинговая особенность программы заключалась в том, что она позволяла брать обратную ипотеку на суммы, большие чем по государственным программам, но с предоставлением гарантий, схожих с гарантиями по госпрограммам. В 2008 году программы обратного ипотечного кредитования Fannie Mae были свернуты.

С 1989 года в США появилась программа HECM (Home Equity Conversion Mortgage), определившая дальнейшее развитие рынка обратного ипотечного кредитования. HECM реализуется под контролем Конгресса США и правительственной организации HUD (Housing Urban Department). HECM предусматривает предоставление гарантий:

– заемщикам (в виде гарантии полноты выплат, сохранения жилья и права проживания, а также предоставления качественных юридических и финансовых консультаций). При этом государственные гарантии распространяются на строго определенный сегмент граждан. Важнейшей гарантией заемщику и его родственникам является отсутствие регрессных требований;

– кредиторам (гарантия выкупа обратного ипотечного кредита при превышении определенного размера соотношения кредит/зalog, а также при реализации риска дожития (пережитие заемщиком предельного статистического возраста);

– инвесторам (гарантируется непрерывность денежных потоков по выпущенным ипотечным ценным бумагам, которые обеспечены договорами по обратной ипотеке).

В программе НЕСМ к заемщикам предусмотрены следующие требования:

- минимальный возраст 62 года (средний срок выхода на пенсию);
- постоянное проживание в жилье, которое является объектом обратной ипотеки;
- отсутствие задолженности по налогам и сборам на федеральном уровне;
- предварительное прохождение консультации по программе [150].

По требованиям программы НЕСМ предмет залога для обратного ипотечного кредитования должен находиться в собственности заемщика, его стоимость не должна превышать устанавливаемого ежегодно максимального значения, он должен быть построен не ранее 1976 года, а также должен быть проведен его необходимый ремонт.

По программе НЕСМ размер займа определяется в зависимости от стоимости жилья и возраста заемщика, однако соотношение размера кредита к стоимости залога (коэффициент кредит/зalog) не может превышать 78%.

Для определения размера займа рассчитывается условная стоимость объекта недвижимости, которая также называется максимальным страховым возмещением. Она равна оценочной стоимости недвижимости, но не может превышать 726,5 тыс. долларов США (лимит, действующий в 2019 году) [150].

Максимальный размер займа рассчитывается умножением размера максимального страхового возмещения на предельный заемный коэффициент (максимальное отношение суммы кредита к стоимости залога, при котором страховая выплата покрывает ожидаемые убытки). Предельный заемный коэффициент зависит от возраста заемщика и процентной ставки.

Процентная ставка по обратной ипотеке HECM является плавающей и равна текущей процентной ставке по государственным облигациям сроком в один год и рисковой наценки 1,5-3% в год.

Программа HECM предусматривает внесение заемщиком ряда платежей:

- комиссия за выдачу кредита, которая зависит от стоимости недвижимости;
- оплата обязательной консультации по обратной ипотеке и юридических услуг на этапе заключения сделки;
- комиссия за обслуживание (зависит от кредитора);
- страховая премия по предоставляемым государственным гарантиям (2% единовременно и 0,5% от суммы выданного кредита ежегодно);
- оплата имущественного страхования предмета залога.

В рамках программы HECM потребителям предлагается два продукта с различными режимами страховых выплат: стандартная обратная ипотека (HECM standard) с относительно высоким размером займа и большим первоначальным страховым взносом, и обратная ипотека HECM saver с меньшим страховым взносом и, соответственно, меньшим заемным коэффициентом.

Программы обратного ипотечного кредитования HECM выдаются на пожизненный срок. В зависимости от варианта программы выплаты могут осуществляться единовременно, фиксированное число раз, периодически (раз в месяц) до смерти заемщика, в виде кредитной линии, комбинаций кредитной линии и периодических выплат либо кредитной линии и фиксированного числа выплат. Кроме того, у заемщика имеется право изменить способ выплат по остатку заемных средств.

В соответствии с программой HECM предмет залога досрочно изымается кредитором, если жилье перестало быть основным местом проживания для заемщика, в том числе если он не проживает в нем по причине болезни более 12 месяцев, а также в случаях неоплаты страховки, задолженности по налогам, отсутствия периодически требуемого ремонта жилья.

Сравнение социально-демографических характеристик заемщиков обратного ипотечного кредитования с группой, которые могут выступать заемщиками, позволяет выделить преобладание одиноких женщин старшего возраста с относительно дорогой недвижимостью. В то же время, по мере действия программы и снижения процентных ставок как в целом на финансовом рынке США, так и по программе HECM, она все больше распространялась на менее пожилое население и вследствие этого наблюдалось снижение доли одиноких женщин, участвующих в программе, и увеличение доли семейных пар. В качестве фактора повышения популярности и эффективности программы также следует отметить существенный рост стоимости недвижимости на рынке США в 1990-х и в начале 2000-х годов, а также снижение процентных ставок.

В соответствии с таблицей 17, первые 157 кредитов по программе HECM были выданы в 1990 финансовом году, средняя процентная ставка составляла 9,8% годовых, средний возраст заемщика – 76,7 лет, средняя стоимость недвижимости – 108,7 тыс. долларов США, 57,3% заемщиков

составили одинокие женщины, 16,6% – одинокие мужчины, 26,1% – семейные пары.

Наибольшее количество кредитов по программе 114 639 было выдано в 2009 финансовом году, средняя процентная ставка составила 5,5% годовых, средний возраст заемщика снизился до 72,9 лет, средняя стоимость недвижимости выросла до 283,3 тыс. долларов США, 41,2% заемщиков составили одинокие женщины, 21,8% – одинокие мужчины, 35,6% – семейные пары [181; 183].

В 2017 финансовом году выдано 55 332 кредита по программе НЕСМ.

Таблица 17 – Средние показатели по программе НЕСМ в 1990-2012 гг.

Показатель	1990	1995	2000	2005	2010	2012
Количество кредитов	157	4 166	6 637	43 082	78 758	54 676
Средний возраст, лет	76,7	76,0	76,0	73,8	72,9	71,9
Семейное положение:						
одинокие женщины, в процентах	57,3	56,5	56,8	46,0	42,6	40,1
одинокие мужчины, в процентах	16,6	13,5	13	16,1	21,8	21,7
семейные пары, в процентах	26,1	30	30,2	37,9	35,6	38,2
Процентная ставка, в процентах	9,8	8,6	7,3	5,7	5,7	4,9
Средний размер выданного кредита, тыс. долл. США	39	54	79	144	175	158
Средняя стоимость недвижимости, тыс. долл. США	109	125	142	255	280	252

Источник: составлено автором по материалам [181; 183].

Государство в лице государственного страховщика ФНА (Federal Housing Administration) предоставляет на платной основе участникам рынка гарантии по обратным ипотечным кредитам, вследствие чего в данном сегменте кредитования наблюдаются достаточно низкие ставки. ФНА поддерживается государством путем гарантий «спонсирования» в случае получения существенных убытков. В соответствии с программой НЕСМ, уполномоченный кредитор самостоятельно выдает по согласованной в программе ставке и далее удерживает обратный ипотечный кредит на своем балансе до тех пор, пока задолженность заемщика не достигнет 98 процентов от стоимости заложенного жилья. Условия программы рассчитаны таким образом, что вероятность наступления такого события не превышает 10%.

При превышении соотношения задолженности заемщика и суммы кредита порога в 98% закладная (обратный ипотечный кредит) выкупается ФНА у заемщика, однако заемщик до момента своей смерти продолжает жить в своем жилье под надзором ФНА. После смерти заемщика ФНА реализует жилье, а возможный убыток покрывается за счет ранее оплаченного заемщиком страхового тарифа. При заключении договора обратной ипотеки заемщик выплачивает в ФНА страховой взнос в размере 2% и далее ежегодно в размере 0,5% от непогашенного размера обязательств. Фактически страховой взнос выступает своего рода гарантией сохранности за заемщиком жилья в течение всего периода жизни [150].

Программа исторически является экономически сбалансированной. В качестве основных недостатков программы для заемщика выступают дополнительные расходы, связанные с оплатой страховых взносов и необходимостью поддержания своего жилья в надлежащем состоянии, его ремонта. Данные события наиболее часто являются случаями «технических дефолтов» со стороны заемщиков, особенно в случае выбора программы с единовременной выборкой средств. В связи с этим на рынке обратного ипотечного кредитования США в последние годы наблюдается тенденция отказа от поддержки таких программ с полной единовременной выборкой и их модификация, при которой заемщику после единовременной выборки остается определенный лимит средств для оплаты вышеуказанных расходов.

До 2006 года практически все кредиты по программам обратного ипотечного кредитования выкупала «спонсируемая» государством компания Fannie Mae. С 2006 года стали активно развиваться сделки секьюритизации обратной ипотеки с гарантиями другой государственной компании – Ginnie Mae, которые получили краткое наименование HMBS (home mortgage-backed securities). Первую сделку секьюритизации провел в 1999 году банк Lehman Brothers. Данная сделка была осуществлена без полного страхования ФНА и получала рейтинг рейтинговых агентств Moodys и S&P. Программа HECM была модифицирована в 2006 году, когда было предусмотрено полное

покрытие выдаваемых обратных ипотечных кредитов страхованием FHA. Это способствовало более активному участию частного капитала в реализации программ обратного ипотечного кредитования. Первые сделки по секьюритизации со страховками FHA и без рейтингования были проведены в 2006 году. К концу 2007 года было осуществлено сделок секьюритизации на сумму \$8 млрд, а к концу 2010 года – на сумму \$21 млрд.

В последние годы государственное агентство FHA придерживается достаточно консервативной политики и последовательно ужесточает требования к программе, в первую очередь в части лимита выдачи средств, финансовых требований к заемщику и требований к состоянию предмета залога.

Американская модель обратной ипотеки с точки зрения организации фондирования прошла два основных этапа:

- на ранних стадиях развития программ обратной ипотеки ее основной объем выдавался частными кредиторами, а затем практически сразу выкупался спонсируемой государством Fannie Mae;

- начиная с 2006 года роль государства заключается в основном в покрытии рисков для инвесторов в ипотечные ценные бумаги, при этом FHA гарантирует полноту исполнения обязательств, а Ginnie Mae – своевременность платежей.

Данный переход был осуществлен в том числе на основе расчетов, которые провел куратор программ обратного ипотечного кредитования в США – HUD.

Обратная ипотека в Канаде.

Обратную ипотеку в Канаде выдает HOMEQ Corporation, которая является сберегательным банком. Преобразование частной компании в сберегательный банк было произведено в период последнего финансового кризиса, чтобы иметь возможность финансировать обратную ипотеку за счет депозитов. В настоящее время финансирование осуществляется в основном за счет собственного капитала, а также путем выпуска специальных

облигаций сроком до 5 лет под фиксированный процент. С 2014 года программа обратной ипотеки HOMEQ Corporation (CHIP Reverse Mortgage) предназначена для лиц старше 55 лет и предусматривает единовременную или фиксированную выплату. Программа обратного ипотечного кредитования предусматривает кредитование на пожизненный срок и отсутствие регрессных требований к заемщику. Процентная ставка в 2018 году находилась в пределах 5-7% и зависела от срока кредита. Заемный коэффициент не превышает 0,4 [192].

Обратная ипотека в Австралии.

В Австралии обратной ипотекой занимаются банки и другие финансовые компании, которые контролируются Австралийской комиссией по ценным бумагам и инвестициям (Australian Securities & Investments Commission). Регулятором установлен ряд единых требований к программам обратного ипотечного кредитования, включая введенное с 2012 года правило запрета на взыскивание долга свыше суммы, вырученной от продажи недвижимости.

Предельный заемный коэффициент в Австралии находится на уровне 0,2-0,3 для заемщиков в возрасте 65-75 лет. При этом рынок характеризуется коротким сроком возврата кредитов. В год погашается около 10% существующих договоров досрочно и 1% – в результате смерти. Финансирование осуществляется за счет секьюритизации.

Обратная ипотека в Великобритании.

Первая обратная ипотека была выдана в Великобритании в 1965 году компанией Hodge Lifetime. В 2017 году было выдано более 37 тысяч новых обратных ипотек на общую сумму более 3 млрд фунтов стерлингов. На Великобританию приходится около 75% от всего объема обратной ипотеки в ЕС.

В Великобритании более 95% рынка обратного ипотечного кредитования приходится на ассоциацию кредиторов Safe Home Income Plans

(SHIP), которая насчитывает 22 организации (крупные страховые компании, коммерческие банки, мелкие кредитные организации).

Программы обратного ипотечного кредитования в Великобритании заключаются на пожизненный срок с гарантией отсутствия регресса. Выплаты могут осуществляться одновременно, фиксированное число раз, в виде аннуитета или кредитной линии.

Рынок обратного ипотечного кредитования в Великобритании контролируется Управлением финансовых услуг (Financial Service Authority, FSA). Функции FSA заключаются в лицензировании кредитных учреждений, установлении стандартов деловых отношений, а также стандартов раскрытия информации при кредитовании.

В таблице 18 представлено сравнение обратного ипотечного кредитования в зарубежных странах.

Таблица 18 – Сравнение условий обратной ипотеки в зарубежных странах

Страна	Наличие гарантий	Ставка	Предельный заемный коэффициент	Другие особенности
США Программа HECM	- Отсутствие регрессных требований; - Сохранение жилья и права проживания; - Качественные консультации.	Текущая процентная ставка по государственным облигациям сроком в один год и рисковой наценки 1,5-3% в год	0,78	Контролируется государством Оплата страховых взносов – 2% при заключении договора и 0,5% ежегодно
Канада	- Отсутствие регрессных требований	5-7%	0,4	–
Австралия	- Отсутствие регрессных требований; - Сохранение жилья и права проживания; - Качественные консультации.	н/д	0,2-0,3	Быстрый возврат кредитов (до момента смерти заемщика)

Источник: составлено автором.

Таким образом, зарубежный опыт показывает, что рынок финансовых услуг по предоставлению обратного ипотечного кредитования развивается в основном с государственной поддержкой, что обусловлено наличием

специфических рисков, требующих покрытия со стороны государства. Важно также отметить, что наличие государственных гарантий и позиционирование программ обратной ипотеки как государственных существенно повышает доверие пожилых граждан к таким программам.

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 точек зрения, в том числе для имплементации и развития программ обратной ипотеки в Российской Федерации. Далее будут показаны специфические отличия проводившегося в Российской Федерации пилотного проекта от вышеописанных зарубежных программ.

2.2 Анализ российской практики (пилотного внедрения) обратного ипотечного кредитования

В 2011 году разработка программы обратного ипотечного кредитования (программа «Обратная ипотека») для кредитного рынка Российской Федерации проводилась ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» (далее – АРИЖК) – дочерней компанией государственного института развития в жилищной сфере АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

Для достижения поставленной перед рабочей группой АРИЖК цели были решены следующие задачи:

а) Сформированы варианты программы обратного ипотечного кредитования.

б) Описаны финансовые модели по программе обратного ипотечного кредитования.

в) Подготовлены документы для осуществления продаж и сопровождающих бизнес-процессов.

г) Осуществлена маркетинговая поддержка продаж программы обратного ипотечного кредитования.

Решение вышеуказанных задач было выполнено на основании разработанного плана и этапов внедрения программы обратного ипотечного кредитования, что отражено в соответствии с таблицей 19.

Таблица 19 – Этапы реализации пилотного проекта

Задача	Этапы реализации
Формирование программы «Обратная ипотека»	Изучение зарубежного опыта
	Оценка потенциального спроса на продукт на основании укрупненных исследований
	Выявление основных рисков продукта и определений способов их минимизации
	Определение приоритетного продуктового ряда на период пилота
Описание финансовой модели программы «Обратная ипотека»	Изучение зарубежного опыта
	Построение таблиц дожития
	Анализ динамики изменения цен на недвижимость в различных населенных пунктах Российской Федерации и построение обобщающих моделей прогнозирования
	Разработка модели прогнозирования цен на недвижимость для пилотного проекта (сегментация регионов, определение городов пилота и модели изменения цен)
Формирование модели для расчета лимита по продукту	
Подготовка документов по программе «Обратная ипотека»	Разработка форм договоров
	Разработка бизнес-процесса продажи и последующего сопровождения продукта
	Разработка форм клиентской документации
Маркетинговая поддержка продаж программы «Обратная ипотека»	Разработка информационных статей по продукту (B2B)
	Разработка информационных материалов для заемщиков (B2C)
	Формирование каналов продаж. Обучение агентов, участвующих в пилоте, основным параметрам и технологиям по продукту
	Организация работы горячей линии 8-800 по консультированию заемщиков
Организация 10-15 консультационных центров на базе агентской сети для организации проведения пилотного проекта	

Источник: составлено автором.

Формирование программы «Обратная ипотека».

Программа «Обратная ипотека», разработанная АРИЖК, включала следующие условия:

а) Требования к заемщикам:

- 1) заемщик или заемщики являются собственниками жилого помещения, предоставляемого в залог по программе «Обратная ипотека»;
- 2) возраст самого младшего из заемщиков не должен быть меньше 60 лет, целевая группа заемщиков – старше 68 лет;
- 3) по программе «Обратная ипотека» не может быть более двух заемщиков.

б) Требования к целевому использованию заемщиком кредитных средств:

- 1) на повседневные потребительские нужды заемщика (улучшение условий жизни пенсионера);
- 2) на оплату расходов, связанных с взятием кредита, в том числе оплату взносов по договору страхования предмета залога;
- 3) на оплату государственной пошлины за регистрацию договора об ипотеке.

в) Процентная ставка в рамках пилотного проекта составила 9% годовых с ежегодной капитализацией процентов.

г) Форма предоставления кредита:

- 1) вариант программы с единовременной выплатой;
- 2) вариант программы с ежемесячными выплатами в течение фиксированного срока в 10 лет;
- 3) смешанная форма (единовременная выплата с ежемесячными выплатами в течение фиксированного срока в 10 лет).

д) Обеспечение:

- 1) ипотека принадлежащего заемщикам жилого помещения;
- 2) страхование от рисков утраты и повреждения предмета ипотеки.

е) Требования к предмету ипотеки:

- 1) квартира в многоквартирном доме выше 4 этажей;
 - 2) месторасположение на территории Российской Федерации в городах с численностью не менее 500 тыс. человек.
- ж) Срок получения кредита (период выборки траншеи):
- 1) по варианту программы с единовременной выплатой – 6 месяцев;
 - 2) по варианту программы с ежемесячными выплатами в течение фиксированного срока в 10 лет – не более 10 лет.
- и) Моментом погашения кредита является дата смерти последнего из заемщиков.

Финансовая модель пилотного проекта «Обратная ипотека».

Финансовая модель программы была составлена, исходя из адекватной оценки стоимости жилого помещения, принимаемого в ипотеку, и прогнозирования динамики изменения его стоимости.

С целью повышения достоверности оценки жилых помещений, принимаемых в ипотеку, по программе были введены ограничения для жилых помещений. В частности, залогом могла выступать только квартира, расположенная в многоквартирном доме с этажностью выше 4 этажей и находящаяся в городе численностью более 500 тыс. человек.

Кроме того, АРИЖК ограничило оценку стоимости предмета ипотеки аккредитованными оценочными компаниями с самостоятельным заказом отчета об оценке. Также в агентстве были разработаны критерии качества оказываемых оценочных услуг, среди которых можно указать сроки предоставления отчетов об оценке, стоимость услуг, наличие ошибок, недочетов в предоставляемых отчетах.

Прогноз динамики стоимости жилых помещений – предметов ипотеки строился с использованием аналоговых методов в сравнении с американской моделью. В расчетах учитывался ежегодный прирост стоимости предмета ипотеки в 3%.

Также в финансовой модели были учтены риск дожития, риск нецелевого использования денежных средств и репутационный риск.

Корректировка финансовой модели программы по риску дожития производилась на основании таблиц дожития в Великобритании, так как на момент реализации пилотного проекта отсутствовали свежие данные Росстата по Российской Федерации. При этом учитывалась разница в дожитии пенсионеров России и Великобритании (для целей проведения эксперимента эта разница была установлена в 2 года).

Минимизация риска нецелевого использования кредитных средств при подготовке программы была решена следующим образом:

- предоставлялись средства на оплату государственной пошлины и взносов по договору страхования предмета ипотеки;
- договор обратной ипотеки содержал пункт о праве кредитора остановить кредитование при получении информации о нецелевом использовании кредитных средств;
- договором предусматривалась обязанность заемщика предоставлять документы о целевом использовании кредитных средств (оплата медицинских расходов и лечения, ремонт и обустройство жилья, оплата санаторно-курортного лечения и прочее).

Также в финансовой модели учитывался репутационный риск, связанный с оценкой заемщиком суммы кредита как низкой по сравнению со стоимостью жилого помещения, вследствие невосприятия заемщиком необходимости оплаты процентов по кредиту. Минимизация репутационных рисков решалась через выбор целевой аудитории в 68 и старше лет, низкими процентными ставками и сопутствующими расходами, сохранением прав наследников на остаток суммы после продажи предмета ипотеки.

Подготовка документов для осуществления продаж и сопровождающих бизнес-процессов по программе «Обратная ипотека».

В ходе подготовки документов по пилотному проекту был разработан типовой договор по программе «Обратная ипотека».

Также была разработана внутренняя документация для предоставления займов по продукту, включающая регламентные документы по выдаче, сопровождению и управлению основными рисками по программе.

В рамках автоматизации бизнес-процессов был разработан калькулятор расчета выплат по программе.

Маркетинговая поддержка продаж программы «Обратная ипотека».

Для организации продаж программы были проведены следующие мероприятия:

а) Созданы каналы продаж программы:

1) достигнуты договоренности с региональными администрациями для обеспечения продвижения программы через службы социального обеспечения;

2) сформирована агентская сеть по продвижению программы.

б) Проведены обучающие семинары, в том числе вебинары, по программе среди различных аудиторий (агентов, сотрудников служб социального обеспечения, сотрудников органов местного самоуправления).

в) Обеспечена коммуникационная поддержка программы:

1) проведена рекламная кампания в общероссийских СМИ с описанием программы и ее популяризации среди потенциальных заемщиков;

2) налажено взаимодействие с администрациями субъектов Российской Федерации для поддержки программы на региональном уровне;

3) отработано взаимодействие с муниципальными предприятиями, предоставляющими услуги ренты и пожизненного содержания с иждивением;

4) организовано взаимодействие с общественными организациями лиц пенсионного возраста;

5) разработаны обучающие материалы для партнеров и агентов;

б) подготовлены информационно-рекламные материалы для заемщиков.

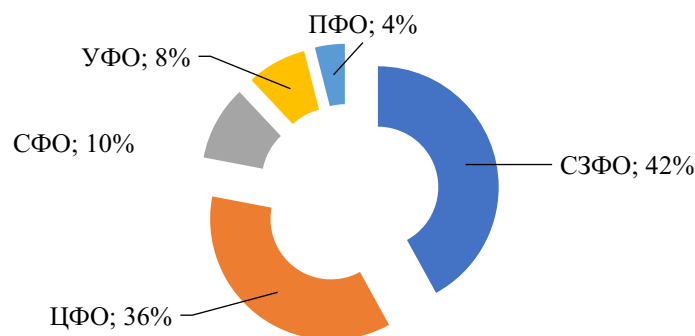
Результаты пилотного проекта «Обратная ипотека».

По результатам пилотного проекта, проведенного АРИЖК, в период 2012-2013 гг. было заключено 17 договоров, что составляет чуть более 3% от всех обращений на специальную телефонную линию.

По данным АРИЖК, из 504 обращений на телефонную линию по программе 159 потенциальных заемщиков (31,5% от всех обращений) не подходили по условиям программы, 49 потенциальных заемщиков (9,7%) подали заявки, по которым принято 22 окончательных положительных решения (4,4%), что привело к заключению 17 договоров по программе «Обратная ипотека» (3,4%).

Лидером по количеству поданных заявок по программе являлся Северо-Западный федеральный округ (42% от общего числа заявок). В Центральном федеральном округе было подано 36% заявок, в Сибирском федеральном округе 10% заявок, в Уральском федеральном округе 8% заявок, в Приволжском федеральном округе – 4% заявок.

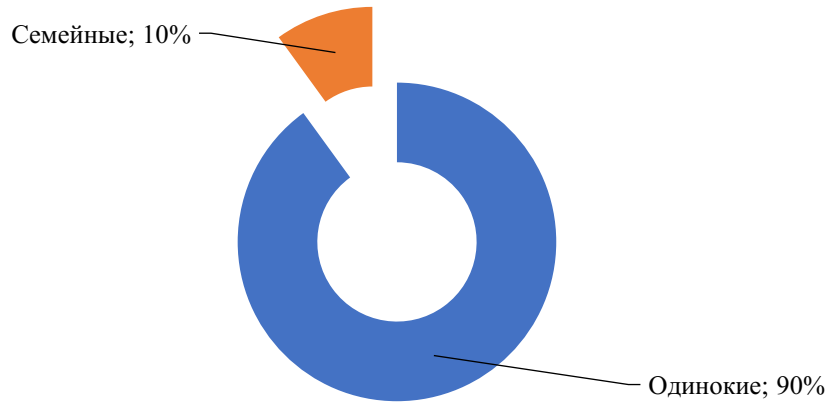
Региональная структура заявок, поданных по программе, не может быть объяснена региональным распределением населения или численностью лиц пенсионного возраста, а связана, скорее всего, с маркетинговой активностью подразделений, занимающихся продвижением программы, что представлено ниже на рисунке 2.



Источник: составлено автором по материалам [178].

Рисунок 2 – Региональная структура потенциальных заемщиков по программе «Обратная ипотека»

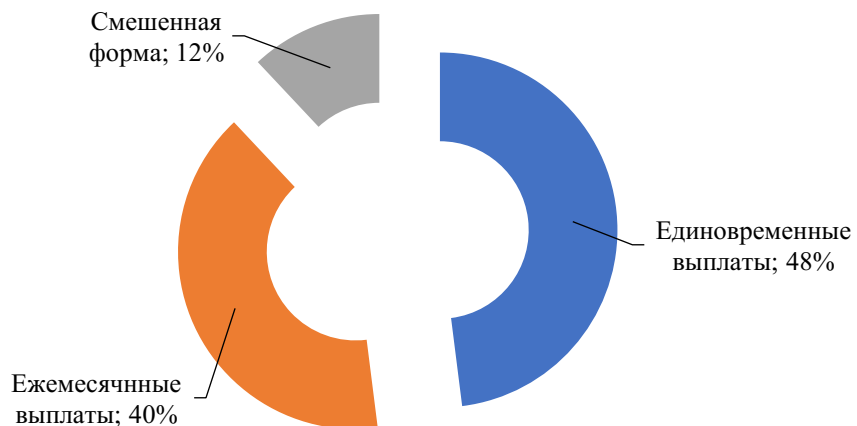
По семейному положению большинство лиц, подавших заявку на получение обратного ипотечного кредита, являлись одинокими (90%). Семейные пары составили 10% от числа лиц, подавших заявки, что представлено ниже на рисунке 3.



Источник: составлено автором по материалам [178].

Рисунок 3 – Структура потенциальных заемщиков по семейному положению по программе «Обратная ипотека»

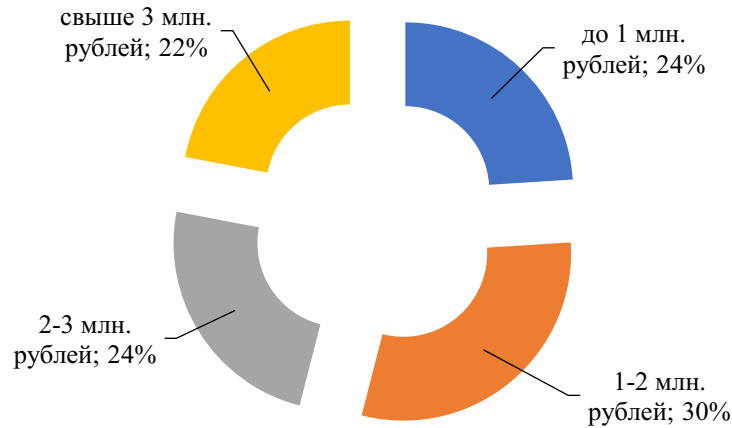
В соответствии с рисунком 4 по пилотному внедрению программы «Обратная ипотека» 48% заявок подано по варианту с единовременными выплатами, 40% заявок – по варианту с ежемесячными выплатами в течение фиксированного срока в 10 лет и 12% – по смешенному варианту.



Источник: составлено автором по материалам [178].

Рисунок 4 – Структура спроса на программу «Обратная ипотека» по форме выплат

По расчетному лимиту выдачи кредита все заявки примерно равномерно разделились между четырьмя группами с преобладанием кредитов размером 1-2 млн рублей, что представлено ниже на рисунке 5.



Источник: составлено автором по материалам [169].

Рисунок 5 – Структура по расчетному лимиту выдачи кредита по программе обратной ипотеки

Из 17 заключенных договоров по пилотной программе больше всего кредитов было выдано в Московской области (7) и Санкт-Петербурге (4). Средняя оценочная стоимость залоговой недвижимости составила 4 476 тыс. рублей, средний лимит выдачи 2 064 тыс. рублей.

Самому пожилому заемщику на момент выдачи кредита было 85 лет, наименьший возраст заемщика 62 года, средний 71 год.

В рамках пилотного проекта использовались базовые принципы, свойственные зарубежным программам:

- сохранение жилья и права проживания в собственности заемщиков по программе обратная ипотека;
- отсутствие регрессных требований при превышении предельного заемного коэффициента;
- проведение консультаций по юридическим и потребительским вопросам;
- кредит предоставлялся на улучшение условий жизни лиц пенсионного возраста и сопутствующие платежи;

– заемщиком может выступать только лицо пенсионного возраста.

Также необходимо отметить, что кредит при проведении пилотного проекта предоставлялся по ставке ниже рыночной, если сравнивать с рынком классического ипотечного кредитования.

Ниже в таблице 20 приведен сравнительный анализ основных параметров проведенного в Российской Федерации пилотного проекта с программой обратной ипотеки в США.

Таблица 20 – Сравнительный анализ зарубежных программ и пилотного проекта обратной ипотеки в Российской Федерации

Критерий	Зарубежные программы (НЕСМ, США)	Пилотный проект в Российской Федерации
Сохранение жилья в собственности заемщиков	Присутствует	Присутствует
Сохранение права проживания, в том числе при превышении предельного заемного коэффициента	Присутствует	Присутствует
Регрессные требования при превышении лимита выдачи	Отсутствуют	Отсутствуют
Консультации по юридическим и потребительским вопросам	Присутствует	Присутствует
Целевой характер кредита	Да	Да
Контроль и гарантии государства	Присутствуют	Напрямую отсутствуют (косвенно присутствуют)
Годовая ставка	Текущая процентная ставка по государственным облигациям сроком в один год и рисковой наценки 1,5-3% в год (3,5-6,5% в год)	9%
Предельный заемный коэффициент	В зависимости от страны и возраста от 0,4 до 0,78	0,3-0,7 в зависимости от возраста
Минимальный возраст заемщика	62 года	60 лет Целевая группа 68 лет
Типы жилого помещения	Квартиры, дома	Квартиры в многоквартирном доме
Ограничения по недвижимости	Не старше 1976 года, Не выше по оценочной стоимости установленного лимита	В доме 5 этажей и выше Города с численностью от 500 тыс. человек

Источник: составлено автором.

К особенностям, свойственным пилотному проекту по российской программе обратного ипотечного кредитования, следует отнести:

- отсутствие государственного контроля и государственных гарантий (юридически, при этом фактически программа реализовывалась дочерней компанией государственной организации – АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»);
- ограничения по типу недвижимости (только квартира в многоквартирном доме);
- нефинансовые ограничения по предмету ипотеки.

В процессе реализации пилотного проекта по программе «Обратная ипотека» были выявлены основные факторы, влияющие на размер кредита. К таким факторам относятся оценочная стоимость предмета ипотеки, возраст, пол заемщика и наличие созаемщика, вариации программы по срокам выплат, размер процентной ставки.

Ключевым внешним фактором, определяющим размер кредита (и соответственно размер ежемесячных выплат заемщику) по программе, является процентная ставка. Моделирование различных показателей позволило в рамках пилотного проекта установить адекватный уровень процентной ставки в 9%. Превышение процентной ставки в 9% даже для возрастного заемщика приводило к значительному снижению максимального размера выплат. Примеры расчетов при различных показателях приведены в таблице 21.

Таблица 21 – Влияние различных факторов (процентная ставка, пол заемщика вариант выплат) на размер выплат по российской программе «Обратная ипотека» (приводится доля от стоимости предмета ипотеки)

Пол заемщика в возрасте 72 года	Вариант выплат	Процентная ставка по кредиту, в процентах	
		9,0	9,0
Мужской	Ежемесячный	60,5	60,5
	Единовременный	39,9	39,9
Женский	Ежемесячный	54,4	54,4
	Единовременный	35,8	35,8

Источник: составлено автором.

Вторым существенным фактором, определяющим размер кредита, является возраст заемщика. Несмотря на то, что принять участие в пилотном

проекте по программе могли заемщики в возрасте от 60 лет, целевой группой выступали лица пенсионного возраста от 68 лет. Такой подход был связан с низким максимальным размером кредита даже при ставке в 9% (на уровне 30-40%), а также с тем, что многие из пенсионеров в возрасте 60-67 лет продолжают трудовую деятельность.

Приведенный 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, невозможности 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 тоже 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 низкий 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 обратной ипотеки 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. Данное обстоятельство вызвано высокой чувствительностью размера выплат по обратной ипотеке к процентной ставке по кредиту. Программы классического ипотечного кредитования могут реализовываться с достаточно высоким уровнем процентных ставок (например, в начале 2000-х годов до 18% годовых), в то время как ставка по обратной ипотеке в большинстве случаев не должна превышать 6-7% годовых, иначе размер ежемесячных платежей для заемщика экономически непривлекателен. В то же время, по мере наблюдаемого в последние несколько лет планомерного снижения процентных ставок в экономике, можно считать, что возникли условия для реализации программ обратной ипотеки на рыночных условиях фондирования [147].

2.3 Риски обратного ипотечного кредитования

Обратное ипотечное кредитование по экономической природе относится к группе банковских услуг «ипотечное кредитование». Следовательно, для него характерны неспецифические риски, присущие ипотечному кредитованию, а также специфические риски, присущие только обратной ипотеке.

Проведено большое количество научных работ по выделению рисков, присущих ипотечному жилищному кредитованию. Практически все авторы рассматривают риск на рынке ипотечного кредитования в рамках неоклассической концепции Альфреда Маршалла, то есть как возможность наступления неблагоприятных событий.

Используется несколько подходов для классификации рисков ипотечного кредитования:

- а) По субъектам:
 - 1) риски кредитора;
 - 2) риски заемщика;
 - 3) риски посредников.
- б) По бизнес-процессу:
 - 1) операционные риски (риск потерь вследствие операционных ошибок);
 - 2) кредитные риски (риск потерь вследствие неправильной оценки платежеспособности заемщика и стоимости объекта залога);
 - 3) процентные риски (риск потерь вследствие различия в условиях определения процентных ставок по активам и пассивам, например, если в одном случае ставка фиксированная, а в другом – плавающая);
 - 4) риск ликвидности (риск потерь вследствие разрывов в срочности активов и пассивов);

- 5) валютный риск (риск потерь вследствие различной валюты активов и пассивов).
- в) По уровню системы:
- 1) мегаэкономические (обусловлены тенденциями мировой экономики);
 - 2) макроэкономические (тенденции национальной экономики);
 - 3) мезоэкономические (отраслевое влияние);
 - 4) микроэкономические (влияние внутренних процессов).
- г) По управляемости рисков:
- 1) управляемые риски;
 - 2) пренебрегаемые риски;
 - 3) необнаруженные риски;
 - 4) неуправляемые риски.

Наиболее часто изучение рисков для кредиторов осуществляется в разрезе бизнес-процесса ипотечного кредитования.

В 2012 году кафедра ипотечного жилищного кредитования и страхования Финансового университета при Правительстве Российской Федерации по заказу АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» провела конъюнктурное исследование 100 банков, занимающихся ипотечным кредитованием.

По мнению профильных специалистов кредитных организаций, при ипотечном кредитовании наиболее часто реализуемыми рисками являются «неплатежеспособность заемщика» 79% банков и «смерть заемщика» 50%. Также почти треть банков 31% отмечают риск «недостаточности средств при взыскании». Наиболее часто в деятельности банков по ипотечному кредитованию реализуется риск «неплатежеспособности заемщика», который связан с риском «недостаточности средств при взыскании». Также часто реализуется риск «смерти заемщика», что представлено ниже на рисунке 6.



Источник: составлено по материалам [173].

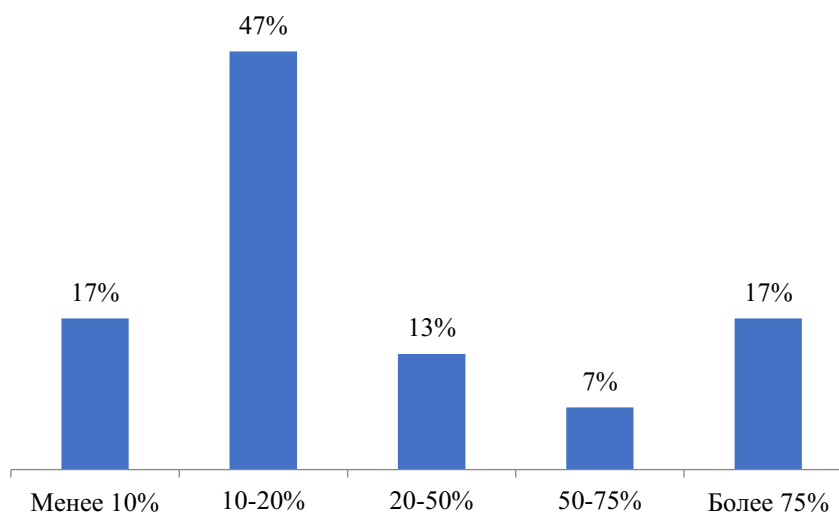
Рисунок 6 - Наиболее часто реализуемые риски по ипотечному кредитованию

Риск недостаточности средств при взыскании возникает, когда обязательства заемщика по ипотечному кредиту превышают сумму средств, вырученных от продажи залогового имущества.

По данным исследования, в случае обращения взыскания на предмет залога при реализации кредитного риска (дефолте заемщика) средний показатель собираемости достигает 83%. При этом только 6% кредитных организаций собирают 100% обязательств заемщика после продажи предмета залога. То есть при реализации риска неплатежа в 94% случаев реализуется риск недостаточности средств при взыскании.

Взаимосвязанность кредитного риска и риска недостаточности средств при взыскании обуславливают потребность кредитных организаций в эффективных инструментах минимизации рисков неплатежеспособности заемщиков и компенсации невзысканной части долга.

С риском недостаточности средств при взыскании связан риск несобираемости необеспеченного остатка долга. По данным исследования, в соответствии с рисунком 7, собираемость средств по остатку необеспеченного долга составляет 32%. Практически полностью собрать необеспеченный долг после обращения взыскания удается только 17% кредитных организаций.



Источник: составлено по материалам [173].

Рисунок 7 - Собираемость средств по остатку необеспеченного долга

Риск досрочного погашения ипотечного кредита связан с:

- а) дополнительными затратами банка на реинвестирование средств, полученных ранее срока погашения ипотечного кредита, указанного в договоре;
- б) снижением процентного дохода при реинвестировании в случае снижения процентных ставок на рынке ипотечного кредитования.

Некоторые авторы относят риск досрочного погашения ипотечного кредита к процентному риску, однако в данной работе указанный риск будет выделяться отдельно. Реализация риска досрочного погашения ипотечного кредита может быть в виде частичного досрочного погашения (выплаты части кредита раньше графика погашения) и полного досрочного погашения (погашения всего объема ссудной задолженности и процентов по кредиту).

В качестве основных факторов, способствующих реализации риска досрочного погашения, выступают рост уровня дохода заемщиков по ипотечным кредитам, а также снижение процентных ставок на рынке ипотечного кредитования. Первый фактор оказывает существенное влияние на досрочное погашение в первую очередь в случае высокого уровня инфляции, поскольку при аннуитетной схеме погашения кредитов и в случае фиксированной процентной ставки на весь срок кредитования ежемесячные

платежи заемщика не меняются, в то время как доходы, как правило, растут не менее, чем по инфляции. В результате доля средств, направляемая заемщиком ежемесячно на обслуживание кредита, в общем объеме расходов заемщика постепенно уменьшается, и он имеет возможность производить частичное досрочное погашение.

В случае тенденции снижения процентных ставок на рынке заемщик имеет возможность рефинансировать кредит на более выгодных условиях, то есть у банка возникает риск полного досрочного погашения. В качестве инструмента управления данным видом риска можно рассматривать изменение банком условий заключенного договора ипотечного кредитования в части снижения процентной ставки. Следует также отметить, что для заемщика в силу транзакционных издержек экономический смысл в рефинансировании кредита, как правило, появляется только при снижении уровня процентных ставок на 2% (в условиях имеющегося в настоящее время в Российской Федерации диапазона ставок по ипотечным кредитам).

Во многих зарубежных странах банки хеджируют риск досрочного (полного либо частичного) погашения за счет установления в кредитном договоре запрета на досрочное погашение в течение определенного срока (первые несколько лет) либо установления комиссии за досрочное погашение. Однако в соответствии с законодательством в Российской Федерации заемщик имеет право произвести полное либо частичное погашение по кредиту без каких-либо ограничений со стороны кредитора.

Риск процентных ставок определяется как снижение прибыли (снижение процентной маржи) или возникновение убытка по операциям ипотечного кредитования в связи с изменением уровня процентных ставок по привлекаемым средствам и по выданным ипотечным кредитам. То есть вследствие высокой чувствительности к процентному риску краткосрочных ресурсов в сравнении с долгосрочным характером активов в условиях роста процентных ставок на рынке, банк столкнется со снижением процентной маржи.

Риск ликвидности в ипотечном кредитовании, как правило, возникает вследствие разрыва в срочности ипотечных активов и пассивов и обусловлен низкой ликвидностью ипотечных активов.

Валютный риск возникает у кредитной организации, если ипотечный кредит и привлеченные для его фондирования финансовые ресурсы номинированы в различных валютах.

Валютный риск характерен не только для кредитора, но и для заемщика, что может вызвать, в свою очередь, реализацию кредитного риска.

Также необходимо рассмотреть специфические риски заемщика по ипотечному кредиту, которые часто приводят к реализации рисков кредитора.

В качестве основных рисков заемщиков ипотечных кредитов можно отметить:

- а) риск смерти или утраты трудоспособности;
- б) риск потери работы по независящим от заемщика обстоятельствам;
- в) риск переплаты по кредиту (вследствие снижения процентных ставок на рынке ипотечного кредитования);
- г) риск снижения стоимости объекта недвижимости (обесценение актива, возможность приобрести ее по более низкой стоимости);
- д) валютный риск;
- е) риск утраты права собственности;
- ж) риск разрушения или повреждения жилья;
- и) риск потери инвестиций (в случае приобретения жилья на стадии строительства);
- к) риск отзыва лицензии у кредитной организации.

В силу особенностей обратной ипотеки, в соответствии с таблицей 22, не все специфические риски ипотечного кредитования характерны для обратной ипотеки. В таблице сформулированы «ипотечные риски» обратной ипотеки и их возможная специфика.

Таблица 22 – Специфические риски обратной ипотеки

Риски	Специфика обратной ипотеки
Риск недостаточности средств при взыскании	Возникает в конце действия кредитной программы
Риск несобираемости необеспеченного остатка долга	Возникает при реализации риска недостаточности средств при взыскании
Риск досрочного погашения	Возникает со стороны третьих лиц – потенциальных наследников предмета залога
Процентный риск	Выражены в меньшей степени по причине периодичности выплат при предоставлении кредита
Риск ликвидности	
Валютный риск	
Риск утраты права собственности	Имеют существенно большее значение, чем при стандартном ипотечном кредитовании, так как за счет реализации предмета залога осуществляется возврат выданного кредита
Риск разрушения или повреждения	
Риск снижения рыночной стоимости недвижимости	
Риск снижения ликвидности	
Риск отзыва лицензии у кредитной организации	Для заемщика данный риск имеет более существенное значение, чем при классическом ипотечном кредитовании
Правовой риск	Возникает в силу недостаточной адаптации регулирования в Российской Федерации к особенностям обратной ипотеки

Источник: составлено автором.

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:

- а) риск актуарных расчетов;
- б) риск снижения смертности;
- в) риск неблагоприятного отбора;
- г) правовой риск.

Риск актуарных расчетов связан с расчетом вероятности дожития, который на этапе запуска программы обратного ипотечного кредитования в Российской Федерации, скорее всего, будет осуществляться на основе соответствующих прогнозов Росстата о возрастной структуре населения. Риск актуарных расчетов обусловлен возможными ошибками при расчетах по причине несовершенства используемых показателей, а также погрешностей, возникающих в процессе трансформации исходных данных.

Риск неблагоприятного отбора по программе обратного ипотечного кредитования связан с возможным отклонением фактических данных о продолжительности жизни заемщиков от прогнозируемых. Программа может привлечь заемщиков, состояние здоровья которых выше среднего, особенно в связи с возможностью получения заемщиком дополнительных доходов в виде платежей по обратной ипотеке до конца жизни. Низкие первоначальные затраты на получение кредита, а также возможность получения денежных средств в настоящий момент и откладывания платежей на будущие периоды делают программу привлекательной как для больных, так и для здоровых заемщиков. В связи с этим средние показатели сроков дожития по всей совокупности заемщиков должны быть близкими к показателям по населению в целом, которые учитывают всех пожилых людей, независимо от их состояния здоровья. Таким образом, в качестве базовой таблицы возможно использовать таблицу смертности для населения в целом. В то же время может возникнуть риск селекции в качестве заемщиков лиц из группы с крепким здоровьем, что приведет к увеличению продолжительности жизни. Подобный селекционный сдвиг может способствовать неправильному расчету размера выданного кредита и реализации риска недостаточности средств при взыскании. Правильнее при расчетах о смертности отталкиваться от реальной базы заемщиков обратной ипотеки, которая появится после нескольких лет действия программы. После появления такой статистики возможно проведение анализа неблагоприятного отбора за счет сравнения прогнозируемого количества смертей с фактическими данными.

Кроме того, риск неблагоприятного отбора характерен для рассчитанных на семейные пары программ. По мере увеличения возраста старшего из созаемщиков совокупная вероятность дожития приближается к вероятности дожития рассматриваемого отдельно более молодого созаемщика. Кроме того, существует зависимость величины данного риска от разницы в возрасте между созаемщиками. Среднее количество лет, которое проживет хотя бы один из созаемщиков, увеличивается, когда возраст

старшего созаемщика близок к возрасту более молодого созаемщика. Данный показатель для созаемщиков в возрасте 75 лет приблизительно на 3-4 года больше, чем средняя продолжительность жизни рассматриваемой отдельно 75-летней женщины. Показатель уменьшается по мере увеличения разницы в возрасте между созаемщиками, что представлено ниже в таблице 23 [150].

Таблица 23 – Иллюстрация совокупной вероятности того, что хотя бы один из созаемщиков проживет 10 лет (в соответствии с Десятилетними таблицами смертности в США от 1979-81 гг.)

Женщина в возрасте 75 лет и:	Вероятность прожить 10 лет
мужчина (возраст 75 лет)	0,73
женщина (возраст 75 лет)	0,81
мужчина (возраст 80 лет)	0,67
женщина (возраст 80 лет)	0,73
мужчина (возраст 85 лет)	0,62
женщина (возраст 85 лет)	0,65
мужчина (возраст 90 лет)	0,58
женщина (возраст 90 лет)	0,60
без созаемщика	0,56
Мужчина в возрасте 75 лет и:	Вероятность прожить 10 лет
мужчина (возраст 75 лет)	0,63
женщина (возраст 75 лет)	0,73
мужчина (возраст 80 лет)	0,54
женщина (возраст 80 лет)	0,62
мужчина (возраст 85 лет)	0,47
женщина (возраст 85 лет)	0,52
мужчина (возраст 90 лет)	0,42
женщина (возраст 90 лет)	0,45
без созаемщика	0,39

Источник: составлено автором.

Увеличение продолжительности жизни является общемировой тенденцией, на которую влияют такие факторы, как развитие здравоохранения, поддержание все большим числом населения здорового образа жизни, отказ от вредных привычек, усилия государств по улучшению окружающей среды. Самым важным фактором, который влияет на будущую продолжительность жизни пожилых людей, является прогресс в медицине, в том числе разработка и применение новых методов диагностики, лечения и поддержания жизни. Можно предположить, что такие усовершенствования

приведут в будущем к снижению повозрастных коэффициентов смертности населения в целом. В тоже время повышение государственных расходов на здравоохранение может сопровождаться сокращением льгот для населения и, соответственно, повышением уровня расходов для заемщиков по обратной ипотеке.

Улучшения образа жизни, которые могут повлиять на продолжительность жизни пожилого населения, включают снижение потребление алкоголя и табака, улучшение питания, а также нематериальные факторы, которые определяют качество жизни и то, как пожилые люди ощущают свою ценность для общества. Следует отметить, что и участие в программе обратного ипотечного кредитования должно повысить качество жизни многих заемщиков, таким образом увеличивая продолжительность их жизни уже за счет самого участия в программе. В связи с этим, тенденции изменения смертности в группе населения, участвующей в программе обратного ипотечного кредитования, могут отличаться от общих тенденций [150].

В целом следует во взаимосвязи рассматривать три вида рисков для кредитора по обратной ипотеке: риск дожития, риск изменения стоимости недвижимости и процентный риск. Реализация каждого из вышеперечисленных рисков в конечном итоге приводит к реализации кредитного риска для кредитора, то есть можно говорить, что данные риски носят перекрестный характер.

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

К таким рискам для заемщика следует отнести риск отзыва лицензии (ликвидации) 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.

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»).

Выводы по главе 2

По материалу исследования зарубежного и российского опыта обратного ипотечного кредитования, изложенному и систематизированному в главе 2, можно сформулировать основные выводы, обобщения и предложения.

Анализ программ обратной ипотеки на зарубежных рынках позволил выделить критерии, которые могут использоваться при проведении сравнительного и конкурентного анализа. К таким критериям могут быть отнесены:

а) межрыночные критерии, которые позволяют классифицировать программу как «Обратная ипотека» и дифференцировать ее от других программ:

- 1) выдача кредита под залог жилого помещения (ипотека);
- 2) сохранение жилья в собственности заемщиков;

- 3) сохранение права проживания заемщиков;
- 4) отсутствие регрессных требований к заемщикам при превышении максимального размера кредита;
- 5) сохранение права наследования;
- 6) участники программы являются лицами пенсионного возраста;
- 7) взыскание на предмет ипотеки осуществляется после смерти последнего из заемщиков.

Межрыночные критерии являются обязательными для классификации программы в качестве обратной ипотеки.

б) рыночные критерии характеризуют программу с позиций ценовых и неценовых условий. В качестве таких критериев следует выделить:

- 1) годовая процентная ставка (ценовые условия);
- 2) предельный размер кредита (ценовые условия);
- 3) наличие цели использования кредита и подтверждения целевого использования;
- 4) наличие контроля и гарантий со стороны государства;
- 5) наличие ограничений по программе (по возрасту и полу заемщика, по типу и характеристикам, стоимости жилого помещения).

На основании проведенного в Российской Федерации пилотного проекта была создана программа обратного ипотечного кредитования, для которой свойственны все межрыночные критерии обратной ипотеки, присущие для развитых рынков в других государствах. В качестве рыночных критериев можно указать проведение обязательных юридических консультаций, фиксированную процентную ставку, предельный заемный коэффициент в 0,3-0,7, отсутствие прямых государственных гарантий. Выплаты по выбору заемщика могли осуществляться единовременно, периодически на срок 10 лет и по смешенному варианту. Ограничения касались возраста заемщиков (от 60 лет, целевая группа от 68 лет) и

характеристики жилого помещения (только квартиры, в многоэтажных домах, в городах с численностью свыше 500 тыс. человек).

При сравнении иностранных программ обратного ипотечного кредитования с российской программой в рамках пилотного проекта можно отметить ее наибольшее сходство с американской программой HECM.

При сходстве зарубежных программ обратного ипотечного кредитования и проведенного в Российской Федерации пилотного проекта основные отличия связаны с потребительскими диспозициями. Для заемщиков в Российской Федерации были свойственны низкая финансовая и правовая грамотность лиц пенсионного возраста; наличие боязни быть обманутыми, потерять единственную недвижимость, невозможность выйти из программы, не получить обещанные суммы; негативное отношение к зарубежному опыту; доверие исключительно к государственным программам; высокая степень принятия решения по рекомендации.

Для обратной ипотеки характерны специфические и неспецифические риски.

Специфические риски появляются в деятельности кредитной организации только при реализации программ обратного ипотечного кредитования, поэтому такие риски требуют разработки специальных методов управления. К таким рискам следует отнести:

- а) риск актуарных расчетов;
- б) риск увеличения продолжительности жизни;
- в) риск неблагоприятного отбора.

Неспецифические риски аналогичны рискам, присущим классическому ипотечному кредитованию.

Глава 3

Научно-практические рекомендации по становлению и совершенствованию обратного ипотечного кредитования в Российской Федерации

3.1 Практические аспекты управления рисками обратного ипотечного кредитования

Методы управления рисками обратного ипотечного кредитования различаются по неспецифическим и специфическим рискам.

Управление неспецифическими рисками обратной ипотеки в целом аналогично риск-менеджменту при осуществлении деятельности по классическому ипотечному кредитованию.

Кредитный риск при обратном ипотечном кредитовании не является значимым, так как может проявляться только при реализации других рисков, которые влияют на возможность реализации залога по расчетной стоимости. В связи с этим особенность управления кредитным риском при обратной ипотеке заключается в том, что риск не является значимым для кредитора, но должен подлежать мониторингу во взаимосвязи с другими рисками.

Управление валютным риском кредитора по обратной ипотеке осуществляется через сбалансированность активов и пассивов кредитора по валюте. Оптимальным способом управления валютным риском является ограничение операций с иностранной валютой как при выдаче кредитов, так и при привлечении фондирования. Реализация валютного риска как для кредиторов, так и для заемщиков наглядно проявилась в Российской Федерации на рынке классического ипотечного кредитования в 2008-2014 гг., когда ряд кредиторов выдавал номинированные в иностранной валюте ипотечные кредиты. Девальвация национальной валюты в 2014 году привела к существенному росту для заемщиков как размера ежемесячного платежа, так и общей суммы долга. Многие заемщики потеряли приобретенное жилье

после обращения взыскания. Для кредиторов данный риск следует также классифицировать как кредитный, поскольку кредиторы понесли потери при реструктуризации задолженности либо при обращении взыскания на недвижимость.

Риск ликвидности связан с деятельностью кредитора (банка) в целом, а не только с программами по обратной ипотеке. Управление указанным риском заключается в поддержке сбалансированности активов и пассивов по срочности, а также в развитии инструментария привлечения и размещения ликвидности. Одним из эффективных способов управления данным риском также является секьюритизация обратных ипотечных активов, что активно применяется в зарубежной практике (на российском финансовом рынке активно развивается секьюритизация классической ипотеки).

Особенности реализации процентного риска при обратной ипотеке заключаются в длительных сроках кредитования и возможных ошибках при установлении процентной ставки по обратной ипотеке на будущие периоды. В целом факторы возникновения процентного риска и методы управления таким риском аналогичны факторам и методам для классической ипотеки. К основным методам управления следует отнести сбалансированность процентных ставок по кредитам и по привлечению средств, а также установление плавающих процентных ставок при отсутствии долгосрочного фондирования программ обратной ипотеки.

Управление коммерческими рисками по обратной ипотеке, такими, как риск снижения объемов кредитования, маркетинговыми рисками, рисками нелояльности поведения сотрудников, рисками форс-мажорных обстоятельств осуществляется с помощью традиционных методов компенсации:

- мониторинг и прогнозирование внешней среды;
- стратегическое планирование деятельности;
- активный целенаправленный маркетинг.

Управление риском неоплаты со стороны заемщиков – потребителей страховых услуг достигается через механизм уклонения – избегания рисков через продажу страховых услуг только на условиях 100% оплаты.

Высокое значение из имущественных рисков по программам обратной ипотеки имеют риск разрушения или повреждения объекта недвижимости и риск снижения рыночной стоимости объекта недвижимости.

Управление риском разрушения или повреждения объекта недвижимости осуществляется через страхование предмета залога (ипотеки).

Методы управления риском снижения стоимости объекта недвижимости аналогичны управлению риском недостаточности средств при взыскании и связаны с механизмами компенсации, в частности, с более точным прогнозированием стоимости недвижимости в будущем.

Сводный анализ методов управления неспецифическими рисками обратной ипотеки показывает наиболее частое использование методов компенсации и уклонения, что представлено ниже в таблице 24.

Таблица 24 – Методы управления неспецифическими рисками обратной ипотеки

Группа рисков	Риски	Методы управления
1	2	3
Операционные	Риск недостаточности средств при взыскании	Компенсация: более точное прогнозирование внешней среды, создание резервов. Уклонение: страхование финансовых рисков кредитора. Уклонение: избежание риска через более тщательный анализ и отбор заемщиков.
	Риск несобираемости необеспеченного остатка долга	
	Риск досрочного погашения	
Коммерческие	Снижение объемов кредитования	Компенсация: - мониторинг и прогнозирование внешней среды; - стратегическое планирование деятельности; - активный целенаправленный маркетинг.
	Маркетинговые риски	
	Риск нелояльного поведения сотрудников	
	Форс-мажорные риски	
Финансовые	Риск процентных ставок	Уклонение: избежание риска через сбалансированность активов и пассивов банка по ставкам. Уклонение: избежание риска через использование программ с плавающей процентной ставкой.

Продолжение таблицы 24

1	2	3
	Валютный риск	Уклонение: избежание риска через сбалансированность активов и пассивов по валюте.
Страховые	Риск банкротства страховой компании	Уклонение: избежание риска через механизмы отбора страховых компаний
Посреднические	Риск неоплаты со стороны заемщиков	Уклонение: избежание риска через 100% единовременную оплату страхового взноса
Имущественные	Риск разрушения или повреждения	Уклонение: страхование объекта залога
	Риск снижения рыночной стоимости	Компенсация: более точное прогнозирование стоимости недвижимости в будущем

Источник: составлено автором.

К специфическим значимым для кредитора рискам обратного ипотечного кредитования относятся риски актуарных расчетов, риски неблагоприятного отбора, риски снижения смертности, риски совместного проживания.

Риски актуарных расчетов обусловлены возможными ошибками при расчетах вероятности дожития. В качестве статистической основы для расчета вероятности дожития в Российской Федерации можно опираться на прогнозы Росстата о численности населения по возрастам.

Для снижения рисков актуарных расчетов рекомендуется использовать следующие подходы:

а) Необходимо отдельно использовать таблицы смертности женщин и мужчин, так как у женщин средняя продолжительность жизни выше по сравнению с мужчинами.

б) Следует учитывать такой фактор, как совместное проживание, поскольку продолжительность жизни совместно проживающих пенсионеров (супружеских пар) выше, чем аналогичный показатель одиноко проживающих пенсионеров.

в) Требуется учитывать поправки, связанные с прекращением действия договоров обратной ипотеки по причинам, отличным от смерти заемщика.

Специфические риски в обратном ипотечном кредитовании реализуются через риск дожития (пережития заемщиком установленного расчетного срока), что приводит к недостаточности средств при реализации заложенного имущества для возврата основной суммы кредита и процентов по нему.

В случае пережития заемщиком по обратному ипотечному кредитованию расчетного периода продолжительности жизни у кредитора возникает ситуация, когда дальнейшая реализация программы обратной ипотеки будет приводить к увеличению суммы долга, которая не будет покрыта при продаже имущества, находящегося в залоге.

Если требование о погашении оставшегося долга по договору ипотечного кредитования предъявляется заемщику, то в случае с обратной ипотекой, когда реализация ипотеки осуществляется после смерти заемщика, требование может предъявляться наследникам при их вступлении в наследство.

Риски неблагоприятного отбора связаны с отклонениями показателей смертности по заемщикам «обратной ипотеки» от показателей смертности по всему населению. Существует вероятность, что программой преимущественно будут пользоваться здоровые пенсионеры, что приведет к снижению показателей смертности и увеличению продолжительности жизни по популяции заемщиков обратной ипотеки.

Единственным методом управления риском неблагоприятного отбора является корректировка результатов актуарных расчетов с учетом показателей смертности не населения в целом, а именно заемщиков по обратной ипотеке. В условиях отсутствия статистических баз по заемщикам по обратному ипотечному кредитованию риском неблагоприятного отбора приходится на данном этапе пренебречь и учитывать данный риск в расчетах по мере накопления статистики при практической реализации программ обратного ипотечного кредитования.

Снижение смертности и увеличение продолжительности жизни заемщиков может происходить также вследствие улучшения условий жизни после получения средств по программе обратного ипотечного кредитования, в том числе улучшения качества питания и медицинских услуг.

Произвести оценку в количественном выражении влияния улучшения условий жизни на продолжительность жизни на данном этапе не представляется возможным, поэтому адекватным методом снижения рисков в данном случае будут являться формирование резервов и страхование.

При этом объем сформированных резервов должен превышать вероятность пережития заемщиком установленного срока и средний размер потерь кредитора при реализации заложенного имущества, как показано в формуле (1)

$$R \geq P * S \quad (1)$$

где R – объем сформированных резервов;

P – вероятность пережития заемщиком установленного срока;

S – средний размер потерь кредитора при реализации заложенного имущества.

По программам обратного ипотечного кредитования можно говорить о разработке нового вида страхования – страхования обратной ипотеки, направленного на компенсацию дополнительных затрат заемщика по выплате кредитору остаточного долга по обратному ипотечному кредиту, возникшему по реализации заложенного имущества.

Страхование обратной ипотеки является страхованием ответственности заемщика по договору обратной ипотеки. Ключевые характеристики страхования обратной ипотеки как подвида страхования приведены в таблице 25. Следует отметить, что, по сути, для заемщика выдаваемый

ипотечный кредит и приобретаемая страховка являются совместным продуктом.

Таблица 25 – Ключевые характеристики страхования обратной ипотеки

Характеристика	Описание
Вид страхования	Страхование жизни заемщика по договору обратного ипотечного кредитования
Страхователь / Застрахованный	Заемщик пенсионного возраста
Страховые риски	Дожитие до возраста, превышающего расчетный возраст смерти по программе обратной ипотеки
Страховой случай	Пережитие заемщиком рассчитанной продолжительности жизни, что приводит к увеличению расчетного периода действия договора обратной ипотеки и невозможности реализовать предмет залога в расчетный срок
Страховая сумма	Разница между суммой выданного кредита и процентов по кредиту и средствами, полученными в результате продажи залога.
Страховой тариф	В начальном периоде предлагается рассчитывать на основании зарубежных программ обратной ипотеки.
Форма оплаты страховой премии	Единовременно при вхождении в программу
Срок договора страхования	Соответствует сроку действия договора обратной ипотеки, включая период, необходимый для реализации квартиры
Выгодоприобретатель	Кредитор (банк)

Источник: составлено автором.

Одним из вариантов страховой защиты является страхование «попадания в зависимость». Особенности данного страхового продукта заключаются в следующем: при достижении заемщиком определенного возраста, закрепленного в договоре, либо наступлении определенных событий (например, существенного ухудшения здоровья либо окончания выплат по договору обратной ипотеки, если договор обратной ипотеки предусматривает выплаты заемщику в течение определенного периода времени) страховая компания оплачивает для заемщика переезд в новые специальные условия проживания (например, дом престарелых со специализированным уходом) и дальнейшее содержание заемщика (оплату проживания и ухода).

В то же время 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.

Таким образом, управление специфическими рисками обратного ипотечного кредитования осуществляется с использованием механизмов компенсации и уклонения.

В части управления специфическими рисками с помощью компенсации рекомендуется использовать поправочные коэффициенты на основании мониторинга внешней среды, прогнозирования внешней обстановки и создание резервов кредитором.

Уклонение от рисков в обратной ипотеке реализуется через страхование обратной ипотеки и программы государственных гарантий (государственное страхование).

Изучение зарубежного опыта показывает, что программы обратной ипотеки практически не могут развиваться без государственной поддержки, так как при реализации данного продукта существует значительное количество рисков, минимизация которых возможна только при наличии специальных государственных гарантий. Поскольку целевой аудиторией обратной ипотеки являются лица пожилого возраста, важной особенностью данного продукта является повышение доверия к нему, чему способствует наличие государственных гарантий и позиционирование обратной ипотеки как государственной программы.

Таким образом, развитие в Российской Федерации программ обратной ипотеки, даже после наблюдаемого снижения процентных ставок на рынке до уровня, позволяющего выдавать обратную ипотеку на рыночных условиях фондирования, без субсидирования со стороны государства, будет возможно при наличии определенных государственных финансовых гарантий. В качестве таких гарантий может выступать страхование со стороны квазигосударственного страховщика. Кроме того, можно по аналогии с иностранным опытом государственной поддержки рассматривать гарантию

выкупа кредита государственным оператором при наступлении определенных условий (например, превышении коэффициентом кредит/зalog определенного порога) [152].

Иными факторами, которые сдерживают развитие в Российской Федерации рыночных программ обратной ипотеки, являются следующие:

- процентный риск для кредиторов, обусловленный волатильностью в долгосрочной перспективе процентных ставок на финансовом рынке;
- волатильность цен на недвижимость;
- отсутствие долгосрочной истории рыночных цен на недвижимость, что затрудняет прогнозирование стоимости предмета залога на дату окончания договора с высокой степенью доверия;
- качество жилого фонда и риски существенного ухудшения качества недвижимости либо потери вследствие ее ненадлежащего содержания.

Минимизация данных рисков возможна за счет следующего инструментария.

Для минимизации риска недостаточности для погашения кредита стоимости предмета залога в дату окончания кредитного договора рекомендуется применять консервативные методы прогнозирования динамики изменения цен на недвижимость в будущих периодах. Волатильность на данном рынке будет сглаживаться по мере развития рынка недвижимости. Это обстоятельство, а также все более глубокая по времени статистика позволят делать более точные прогнозные оценки в будущем. С целью минимизации уровня процентного риска кредиторы могут применять плавающую процентную ставку по кредиту. Вместе с этим условия программ обратной ипотеки должны быть увязаны с условиями фондирования, в том числе по процентной ставке. Для снижения кредитного риска необходимо обеспечить периодическую проверку содержания предмета залога. Кроме того, важным инструментом минимизации данного риска служит страхование недвижимости [147].

Как отмечалось выше, для полноценного развития обратного ипотечного кредитования в Российской Федерации целесообразно рассмотреть вопрос о реализации специальной программы государственной поддержки развития обратной ипотеки. Данная программа должна минимизировать для кредиторов риски ошибки в расчетах по сроку дожития (вследствие отсутствия накопленной статистики по обратной ипотеке) и изменения процентных ставок. При этом на кредиторе остаются риски изменения стоимости недвижимости, операционные и прочие риски. Для заемщиков сам 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 возможность частичного субсидирования со стороны государства процентной ставки по программе, по крайней мере на начальных этапах ее реализации.

В связи с этим может быть рассмотрен вопрос о создании отдельной государственной компании по реализации программ обратной ипотеки либо возможности возложения нижеуказанных функций на один из существующих институтов развития.

В качестве функций, реализуемых институтом развития, можно указать:

- разработку и актуализацию государственной программы обратного ипотечного кредитования, в том числе по различным целевым сегментам – различным группам пенсионеров через создание и поддержку единых государственных стандартов обратного ипотечного кредитования;
- предоставление гарантий заемщикам по обратной ипотеке в виде проведения консультаций по программе, гарантий сохранения недвижимости и права проживания гарантий в жилье, которое является залогом;
- предоставление гарантий выкупа закладной у кредитора при реализации риска дожития (пережитие заемщиком установленного

предельного возраста), а также при превышении установленного размера параметра кредит/залог;

- предоставление для заемщика гарантий продолжения выплат по обратной ипотеке в случае отзыва лицензии у первоначального кредитора;

- организацию программы обратного ипотечного страхования, которая может реализовываться через страховые компании с перестрахованием в государственной перестраховочной компании;

- развитие вторичного рынка обратной ипотеки через предоставление гарантий непрерывности денежного потока по ипотечным ценным бумагам для инвесторов;

- развитие инфраструктуры рынка обратного ипотечного кредитования.

Субсидирование процентной ставки по программе обратной ипотеки возможно по аналогии с уже применявшимся в Российской Федерации механизмом субсидирования процентных ставок по классической ипотеке при приобретении жилья в новостройках или реализуемой в настоящее время программе субсидирования процентной ставки при приобретении жилья с двумя и более детьми. Обе программы себя зарекомендовали как достаточно экономически эффективные.

Следует отдельно выделить правовые риски для кредитора. Как отмечалось выше, специфика данных рисков заключается в том, что действующее законодательство, особенно в части оценки кредитного риска, не адаптировано к особенностям обратной ипотеки. Поскольку специального законодательства, регулирующего взаимоотношения заемщика и кредитора, кредитных организаций со стороны Банка России, а также прочих аспектов функционирования обратной ипотеки на текущий момент в Российской Федерации нет, апробация программы обратной ипотеки 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. По информации Банка России, в рамках нового механизма «планируется тестировать те инновационные технологии и сервисы, при внедрении которых необходимо внесение изменений в законодательство или разработка нового регулирования, в том числе в сфере защиты прав потребителей и инвесторов».

Также следует рассмотреть вопрос о корректировке нормативно-правовых актов, включая регулирование со стороны Банка России порядка 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») 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»).

3.2 Оценка экономической эффективности обратного ипотечного кредитования

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

Расчет коэффициента эффективности программы обратного ипотечного кредитования выглядит следующим образом, как показано в формуле (2)

$$K_{эфф} = \frac{P+П}{Д}, \quad (2)$$

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

Р – ежемесячный платеж кредитора пенсионеру по программе обратной ипотеки;

Д – ежемесячный среднедушевой доход в соответствующем регионе;

П – средний размер пенсии в соответствующем регионе.

В случае, если данный коэффициент больше единицы, программу следует признавать экономически эффективной для реализации.

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. В дальнейшем в расчетах будет применяться среднедушевой доход, однако для некоторых субъектов также проведены расчеты по медианному доходу.

Несмотря на тот факт, что в формуле расчета эффективности используются показатель дохода для заемщика, экономически коэффициент эффективности показывает возможности заемщика по увеличению его ежемесячных расходов для повышения уровня жизни.

Следует отметить, что предлагается использовать данную формулу для оценки средней эффективности программы в конкретном регионе. Для каждого индивидуального случая выдачи обратной ипотеки по программе эффективность программы будет также индивидуальна для потребителя. Однако представляется возможным применять аналогичную формулу определения эффективности программы и в каждом конкретном случае, при этом в качестве показателя П необходимо использовать среднемесячный доход заемщика, который может состоять не только из пенсии, но и других источников.

В качестве показателя Д при оценке индивидуальной эффективности программы следует использовать размер ежемесячного дохода, который достаточен заемщику для сохранения уровня жизни. Это может быть,

например, средний уровень его доходов в предпенсионном возрасте, скорректированный в меньшую сторону за счет снижения потребления.

По данным проведенного Росстатом в 2018 году комплексного наблюдения условий жизни населения [180] выявлены следующие характерные особенности посещения лицами различного возраста развлекательных и спортивных мероприятий. Среди проживающих в городской местности за последние 12 месяцев 13,5% лиц старше 15 лет регулярно посещали кинотеатр, в то время как для лиц старше трудоспособного возраста данный показатель составляет 2,1%, в том числе для лиц 55-59 лет 4,4%, для лиц 60-69 лет 2,0%, для лиц 70 лет и более 0,8%. Статистика по посещению ресторанов, кафе, баров следующая: регулярно посещают лица старше 15 лет 14,8%, лица старше трудоспособного возраста 3,3%. Хотя бы одно культурно-развлекательное мероприятие за последние 12 месяцев посетили 56,9% лиц трудоспособного возраста старше 15 лет, при этом для лиц старше трудоспособного возраста этот показатель составляет 32,4%.

Таким образом, статистически подтверждается снижение объема расходов на культурно-развлекательные мероприятия при достижении пенсионного возраста и далее. Аналогичная статистика может быть приведена и по другим составляющим потребления, в том числе расходам на питание, одежду, туристические поездки и т.п. Предлагается в качестве базового варианта оценки эффективности программы не учитывать фактор снижения потребления товаров/услуг лицами пенсионного возраста, однако в каждом конкретном случае рассматривать его при принятии решения.

При использовании предлагаемой формулы эффективности программ обратной ипотеки необходимо проанализировать несколько существенных факторов.

В первую очередь следует рассмотреть такой фактор, как площадь имеющейся в собственности заемщика недвижимости. По данным Росстата, в 2019 году средняя обеспеченность жильем в Российской Федерации

составляет 26,3 кв.м на человека, в том числе в городской местности – 25,9 кв.м [180]. Однако представляется целесообразным использовать в расчетах не среднюю обеспеченность жильем, а среднюю площадь типовой квартиры, поскольку, как правило, данный продукт предназначен для одиноких людей, имеющих в собственности отдельное жилье. Предлагается исходить из гипотезы, что домохозяйства, состоящие из двух и более человек, не являются ключевым потребителем данного продукта, поскольку имеют более диверсифицированные источники доходов, а также меньшую потребность в потреблении в расчете на одного члена семьи. Кроме того, существенную роль играет так называемый психологический фактор при использовании обратной ипотеки, который оказывает больший негативный эффект для домохозяйств с несколькими членами семьи, чем для одиноких пенсионеров.

По данным Росстата за 2019 год, средняя площадь однокомнатной квартиры в Российской Федерации 36,2 кв.м, средняя площадь двухкомнатной квартиры – 49,4 кв.м [180].

Во-вторых, при расчетах эффективности программ обратного ипотечного кредитования на территории отдельных субъектов Российской Федерации либо населенных пунктов предлагается отдельно рассматривать случаи наличия как однокомнатной квартиры в собственности, так и двухкомнатной. Следует учитывать, что наличие в собственности двухкомнатной квартиры статистически не менее вероятно, чем наличие однокомнатной. В качестве типового примера такой ситуации следует рассмотреть случай, когда семья проживала в двухкомнатной квартире, приватизированной в 1990-е годы, взрослые дети выехали из жилья, а один из пожилых супругов умер.

Данная гипотеза подтверждается результатами Комплексного наблюдения условий жизни населения, проведенного в 2018 году Федеральной службой государственной статистики [180], согласно которому в среднем на одно домохозяйство, проживающее в городской местности в

отдельной квартире, приходится 2,15 комнат. Для состоящих только из пенсионеров семей, проживающих в городской местности в отдельных квартирах, данный показатель составляет 2,00 комнаты на одно домохозяйство и 2,30 комнаты на одну супружескую пару.

Следующий существенный фактор – это стоимость недвижимости и используемая кредитором в расчетах оценка темпов роста цен на недвижимость. При проведении пилотного проекта по выдаче обратной ипотеки использовался темп роста цен на недвижимость 3% годовых. Данная оценка может показаться заниженной, однако ее использование во многом было вызвано отсутствием долгосрочной истории рыночных цен на недвижимость, применяемым консервативным подходом, а также тем, что фактически кредитор за счет низкой оценки темпа роста цен на недвижимость компенсировал отсутствие понижающего коэффициента при расчете доступной суммы кредита, то есть дополнительно за счет показателя «темп роста цен на недвижимость» покрывал риски, связанные с волатильностью рынка, длительными сроками реализации недвижимости в случае ее попадания на баланс кредитора, а также операционными издержками, связанными с реализацией недвижимости.

При этом, если обратить внимание на статистику изменения цен на недвижимость на вторичном рынке жилья в период 2000-2019 гг., то средние темпы роста цен были существенно выше. Так, в среднем по Российской Федерации цена 1 кв.м жилья на вторичном рынке выросла с 6 590 рублей на конец 2000 года до 58 528 рублей на конец 2019 года, то есть более чем в 8 раз в номинальном выражении. Однако следует иметь в виду, что столь высокий показатель сформировался за счет существенного подорожания недвижимости в период 2000-2008 гг. Начиная с 2008 года, в том числе за счет турбулентности на финансовых рынках и в экономике страны, цены на недвижимость снизились, а в дальнейшем наблюдался незначительный рост и стабилизация жилищных цен [180].

Приведенная выше оценка темпов роста цен на жилье, основанная на статистике Росстата о жилищных ценах, не является достаточно объективной для использования, поскольку в 2011 году Росстатом была изменена методология расчета средних цен на жилье. В связи с этим для оценки эффективности программы предлагается пользоваться вышеуказанной статистикой Росстата по жилищным ценам, а для оценки темпа роста жилищных цен – статистикой Росстата по индексам цен на жилье, в рамках которой приводится информация об изменении цен на жилье на сопоставимые объекты недвижимости.

В отличие от данных по жилищным ценам, статистика по индексам цен на жилье дает следующие результаты. В среднем по Российской Федерации за период 2000-2019 гг. годовые темпы роста цен на жилье на вторичном рынке составили 12,15%, при этом в 2000-2008 гг. данный показатель равнялся 24,97%, в 2009-2019 гг. – 1,67%.

При этом в различных регионах Российской Федерации и в различных населенных пунктах тенденции изменения цен на недвижимость хоть и были одинаковыми, однако масштабы изменения цен были различными. Согласно официальной статистике Росстата, наибольший среднегодовой темп роста цен на вторичное жилье в период 2000-2019 гг. наблюдался в Забайкальском крае (16,8% годовых), наименьший – в Калининградской области (7,5% годовых).

В таблице 26 приведены средние цены на недвижимость и среднегодовые темпы роста цен на недвижимость (и в том, и в другом случае – на вторичном рынке) в нескольких субъектах Российской Федерации, в которых предполагается проанализировать эффективность программ обратной ипотеки.

Как видно из приведенной таблицы, в целом тенденции изменения цен на недвижимость были одинаковы в рассматриваемых субъектах Российской Федерации и совпадали с тенденциями изменения цен на недвижимость в Российской Федерации в целом.

Таблица 26 – Средняя стоимость 1 кв.м жилья на вторичном рынке и среднегодовые темпы изменения цен на недвижимость

Регион	Стоимость 1 кв.м жилья, руб. (на конец IV квартала)		Среднегодовой темп роста цен на недвижимость, в процентах годовых (на основе индексов цен на жилье)		
	2000	2019	2000	2019	2000
В целом по Российской Федерации	6 590	58 528	6 590	58 528	6 590
Москва	15 414	177 991	15 414	177 991	15 414
Санкт-Петербург	10 046	105 881	10 046	105 881	10 046
Севастополь	-	71 769	-	71 769	-
Нижегородская область	6 299	65 519	6 299	65 519	6 299
Свердловская область	6 559	65 216	6 559	65 216	6 559
Примечание – по Севастополю официальная статистика о ценах на рынке жилья имеется с 2018 г.					

Источник: составлено автором по материалам [180].

Существенный рост жилищных цен происходил в 2000-2008 гг., что связано с повышением уровня жизни населения и ростом доходов, совершенствованием законодательства, регулирующего оборот недвижимости, а также активным развитием ипотечного жилищного кредитования. Период бурного роста цен на недвижимость прекратился в 2008 г., что во многом связано с кризисными явлениями в экономике.

В качестве сроков дожития предлагается использовать статистику Росстата по средней ожидаемой продолжительности жизни.

По данным Росстата за 2018 год для мужчин, достигших 60-летнего возраста, ожидаемая продолжительность предстоящей жизни в среднем по Российской Федерации составляет 16,56 лет, для женщин, достигших 55 лет – 26,28 лет. В разрезе субъектов Российской Федерации наибольший указанный показатель наблюдается в республике Ингушетия (для мужчин – 24,35 лет, для женщин – 32,24 лет), наименьший – в Чукотском автономном округе (для мужчин – 13,92 лет, для женщин – 21,35 лет).

С целью сравнения эффективности программ в различных субъектах Российской Федерации ниже в расчетах будет использоваться единый показатель ожидаемой продолжительности жизни – 10 и 15 лет.

В качестве срока кредитования предлагается использовать в расчетах срок дожития, поскольку в данном случае заемщик сохраняет приемлемый уровень дохода до конца жизни и у него не возникает «шока» падения доходов после окончания периода выплат по обратной ипотеке.

Как видно из графика в Приложении А, важной особенностью применяемой формулы ежемесячного платежа по обратной ипотеке является тот факт, что если ставка по обратному ипотечному кредиту превышает прогнозируемый темп роста цен на недвижимость, то эффективность обратной ипотеки возрастает по мере сокращения срока, на который выдается кредит, по сравнению со сроком дожития. Наоборот, если ставка по кредиту ниже темпов роста стоимости недвижимости, то программа тем более эффективна, чем более длительность кредита превышает расчетный срок дожития. Однако следует учитывать, что в данном случае срок кредита будет ограничен смертью заемщика, поэтому при таких условиях следует рассматривать срок кредита как срок до наступления события, прекращающего выдачу кредита (смерть заемщика либо добровольный отказ от дальнейшего кредитования, что маловероятно, либо досрочное погашение кредита за счет, например, получения непредвиденных доходов либо помощи родственников). И, наконец, не имеет значения соотношение срока дожития и срока кредитования в случае, если процентная ставка по кредиту совпадает с темпом роста цен на недвижимость.

Величина процентной ставки по кредиту зависит от нескольких факторов. В модели классической ипотеки факторы, определяющие величину процентной ставки, следующие: стоимость фондирования и маржа кредитора. В свою очередь маржа кредитора определяется стоимостью операционных издержек, премией за риск, в первую очередь за кредитный риск, а также рентабельностью кредитного продукта. Основным фактором в текущих экономических условиях в Российской Федерации является стоимость фондирования.

По экспертным оценкам, при средней ставке по ипотечным кредитам (при учете только рыночных продуктов, без учета ипотечных продуктов, реализуемых за счет различных программ субсидирования) в районе от 8% до 9,0% годовых в первой половине 2020 года, в составе процентной ставки 5,0-7,0% годовых составляла стоимость фондирования, 0,5-1,0% годовых – операционные издержки, маржа на кредитный риск – около 0,5% годовых, маржа на прочие виды рисков – от 0,1% до 0,5% годовых, прибыль банка – 1,0-1,5% годовых.

Таким образом, классическая ипотека – достаточно низкомаржинальный вид кредитования по сравнению с другими видами кредитования. Кроме того, следует обратить внимание, что, поскольку ипотека является долгосрочным активом, то ключевым фактором успешности бизнеса следует считать возможность привлечения долгосрочных пассивов на аналогичный период времени под приемлемую ставку либо возможность принять на себя процентный риск и риск ликвидности. Как правило, крупные банки фондируют ипотеку за счет более краткосрочной, но устойчивой во временном периоде депозитной базы, принимая на себя вышеуказанный вид риска.

В ситуации с обратной ипотекой ситуация с формированием рыночно обоснованной и неубыточной для кредитора уровня процентной ставки по кредиту выглядит аналогичным образом: основной вклад в процентную ставку вносит стоимость фондирования, а маржа кредитора также складывается из стоимости операционных издержек, надбавок за риски и прибыли кредитора.

Таким образом, можно предположить, что ставки по обратной ипотеке в нынешних экономических условиях в Российской Федерации и при отсутствии субсидирования данной программы со стороны государства не должны существенно отличаться от ставок по классическому ипотечному кредитованию.

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 были выбраны как регионы с большой численностью населения, развитым рынком жилья, а также исходя из необходимости анализа эффективности программ для различных регионов России.

Для расчетов использованы следующие данные на основании статистики Росстата на конец 2019 года, что представлено ниже, в соответствии с таблицей 27. Для целей расчета применяются средние за 2019 год среднедушевые и медианные доходы населения в связи с традиционным существенным ростом данного показателя в конце календарного года.

Таблица 27 – Параметры расчетов эффективности программ обратной ипотеки

Параметр	Москва	Санкт-Петербург	Севастополь	Нижегородская область	Свердловская область
1	2	3	4	5	6
Площадь однокомнатной квартиры, кв.м	36,2	36,2	36,2	36,2	36,2
Площадь двухкомнатной квартиры, кв.м	49,4	49,4	49,4	49,4	49,4
Стоимость 1 кв.м жилья	177 991	105 881	71 769	65 519	65 216
Среднедушевые денежные доходы населения, руб.	74 011	47 465	29 857	33 744	39 002
Медианные денежные доходы населения, руб.	55 004	35 581	24 340	26 032	29 510

Продолжение таблицы 27

1	2	3	4	5	6
Средний размер назначенных пенсий, руб.	16 039	16 438	14 484	14 754	15 485
Срок кредитования, лет	15	15	15	15	15

Источник: составлено автором по материалам [180].

При использовании данного подхода в Москве в конце 2019 года программу обратной ипотеки предлагается считать эффективным финансовым решением для лиц пенсионного возраста при использовании в расчетах среднедушевого дохода, если ежемесячный платеж по обратной ипотеке составляет не менее 57 972 рублей, в Санкт-Петербурге – 31 027 рублей, в Севастополе – 15 373 рублей, 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.

На графике в Приложении Б приведена зависимость платежа по обратной ипотеке от ставки по кредиту и от темпа роста стоимости недвижимости при фиксированных остальных параметрах для типовой однокомнатной квартиры в Москве. Из графика видно, что программа обратной ипотеки является в целом экономически эффективной для данных условий при ставках не выше 6% годовых и темпах роста цен на недвижимость не менее 3% в год.

В случае, если пенсионер имеет в собственности двухкомнатную квартиру, то есть квартиру большей площади, для него увеличивается доступная сумма кредита, в связи с чем эффективность программы возрастает. Из графика в Приложении В видно, что программа становится более эффективной. Так, при темпе роста цен на недвижимость 4% годовых

программа эффективна при ставке по кредиту 6% годовых и менее, при темпе роста цен на недвижимость 6% годовых – при ставке по кредиту 10% годовых и менее.

Таким образом, одним из ключевых факторов эффективности программы обратной ипотеки является соотношение темпов роста стоимости недвижимости, который кредитор закладывает в расчеты для оценки будущей вероятностной стоимости недвижимости, и процентной ставки по кредиту, что представлено в таблицах 28-49.

Таблица 28 – Исходные параметры для расчета коэффициента эффективности программы обратной ипотеки

Исходные параметры	Характеристика
Субъект Российской Федерации	Москва
Квартира	однокомнатная
Площадь, кв.м	36,2
Стоимость 1 кв.м, руб.	177 991
Стоимость жилья, руб.	6 443 274
Срок дожития, лет	15
Срок кредитования, лет	15
Среднедушевой доход, руб.	74 011
Средний размер пенсии, руб.	16 039

Источник: составлено автором.

Таблица 29 – Коэффициент эффективности программы обратной ипотеки в зависимости от ставки по обратному ипотечному кредиту и прогнозируемого темпа роста цен на недвижимость

В процентах годовых

Ставка по кредиту,	Темп роста стоимости недвижимости										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
0	0,69	0,77	0,86	0,97	1,09	1,23	1,39	1,58	1,80	2,05	2,34
1	0,67	0,74	0,82	0,92	1,03	1,16	1,32	1,49	1,70	1,94	2,21
2	0,63	0,70	0,78	0,87	0,97	1,09	1,24	1,40	1,59	1,81	2,07
3	0,60	0,66	0,73	0,82	0,91	1,03	1,16	1,31	1,49	1,69	1,93
4	0,57	0,63	0,69	0,77	0,86	0,96	1,08	1,22	1,39	1,57	1,79
5	0,54	0,60	0,66	0,73	0,81	0,91	1,02	1,14	1,29	1,47	1,67
6	0,52	0,56	0,62	0,69	0,76	0,85	0,95	1,07	1,21	1,37	1,55
7	0,49	0,54	0,59	0,65	0,72	0,80	0,89	1,00	1,13	1,27	1,44
8	0,47	0,51	0,56	0,61	0,67	0,75	0,83	0,93	1,05	1,18	1,34
9	0,45	0,48	0,53	0,58	0,64	0,70	0,78	0,87	0,98	1,10	1,24
10	0,43	0,46	0,50	0,55	0,60	0,66	0,73	0,82	0,91	1,02	1,15

Продолжение таблицы 29

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
11	0,41	0,44	0,48	0,52	0,57	0,62	0,69	0,76	0,85	0,95	1,07
12	0,39	0,42	0,45	0,49	0,53	0,59	0,64	0,71	0,79	0,89	0,99
13	0,38	0,40	0,43	0,46	0,50	0,55	0,61	0,67	0,74	0,82	0,92
14	0,36	0,38	0,41	0,44	0,48	0,52	0,57	0,63	0,69	0,77	0,86
15	0,35	0,37	0,39	0,42	0,45	0,49	0,54	0,59	0,65	0,72	0,80

Источник: составлено автором.

Таблица 30 – Исходные параметры для расчета коэффициента эффективности программы обратной ипотеки

Исходные параметры	Характеристики
Субъект Российской Федерации	Москва
Квартира	двухкомнатная
Площадь, кв.м	49,1
Стоимость 1 кв.м, руб.	177 991
Стоимость жилья, руб.	8 792 755
Срок дожития, лет	15
Срок кредитования, лет	15
Среднедушевой доход, руб.	74 011
Средний размер пенсии, руб.	16 039

Источник: составлено автором.

Таблица 31– Коэффициент эффективности программы обратной ипотеки в зависимости от ставки по обратному ипотечному кредиту и прогнозируемого темпа роста цен на недвижимость

В процентах годовых

Ставка по кредиту	Темп роста стоимости недвижимости										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
0	0,87	0,97	1,10	1,24	1,40	1,59	1,82	2,07	2,37	2,72	3,12
1	0,83	0,93	1,04	1,18	1,33	1,51	1,72	1,96	2,24	2,57	2,94
2	0,78	0,87	0,98	1,10	1,25	1,41	1,61	1,83	2,09	2,39	2,74
3	0,74	0,82	0,92	1,04	1,17	1,32	1,50	1,71	1,95	2,23	2,55
4	0,70	0,78	0,87	0,97	1,10	1,24	1,40	1,59	1,81	2,07	2,37
5	0,66	0,73	0,82	0,91	1,03	1,16	1,31	1,48	1,69	1,92	2,20
6	0,63	0,69	0,77	0,86	0,96	1,08	1,22	1,38	1,57	1,78	2,04
7	0,59	0,65	0,72	0,80	0,90	1,01	1,14	1,28	1,46	1,66	1,89
8	0,56	0,62	0,68	0,75	0,84	0,94	1,06	1,19	1,35	1,53	1,75
9	0,53	0,58	0,64	0,71	0,79	0,88	0,99	1,11	1,25	1,42	1,62
10	0,50	0,55	0,60	0,67	0,74	0,82	0,92	1,03	1,16	1,32	1,49
11	0,48	0,52	0,57	0,63	0,69	0,77	0,86	0,96	1,08	1,22	1,38
12	0,45	0,49	0,54	0,59	0,65	0,72	0,80	0,89	1,00	1,13	1,28
13	0,43	0,47	0,51	0,56	0,61	0,67	0,75	0,83	0,93	1,05	1,18
14	0,41	0,44	0,48	0,52	0,57	0,63	0,70	0,78	0,87	0,97	1,09

Продолжение таблицы 31

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
15	0,39	0,42	0,46	0,50	0,54	0,59	0,65	0,72	0,80	0,90	1,01

Источник: составлено автором.

Таблица 32 – Исходные параметры для расчета коэффициента эффективности программы обратной ипотеки

Исходные параметры	Характеристика
Субъект Российской Федерации	Санкт-Петербург
Квартира	Однокомнатная
Площадь, кв.м	36,2
Стоимость 1 кв.м, руб.	105 881
Стоимость жилья, руб.	3 832 892
Срок дожития, лет	15
Срок кредитования, лет	15
Среднедушевой доход, руб.	47 465
Средний размер пенсии, руб.	16 437

Источник: составлено автором.

Таблица 33 – Коэффициент эффективности программы обратной ипотеки в зависимости от ставки по обратному ипотечному кредиту и прогнозируемого темпа роста цен на недвижимость

В процентах годовых

Ставка по кредиту	Темп роста стоимости недвижимости										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
0	0,79	0,86	0,94	1,04	1,15	1,28	1,43	1,61	1,81	2,05	2,32
1	0,76	0,83	0,91	1,00	1,10	1,23	1,37	1,53	1,72	1,94	2,20
2	0,73	0,79	0,87	0,95	1,05	1,16	1,29	1,44	1,62	1,82	2,06
3	0,70	0,76	0,83	0,90	0,99	1,10	1,22	1,36	1,52	1,71	1,93
4	0,67	0,73	0,79	0,86	0,94	1,04	1,15	1,28	1,43	1,61	1,81
5	0,65	0,70	0,75	0,82	0,90	0,98	1,09	1,21	1,35	1,51	1,69
6	0,62	0,67	0,72	0,78	0,85	0,93	1,03	1,14	1,26	1,41	1,58
7	0,60	0,64	0,69	0,75	0,81	0,88	0,97	1,07	1,19	1,32	1,48
8	0,58	0,62	0,66	0,71	0,77	0,84	0,92	1,01	1,12	1,24	1,39
9	0,56	0,59	0,63	0,68	0,73	0,80	0,87	0,95	1,05	1,17	1,30
10	0,54	0,57	0,61	0,65	0,70	0,76	0,82	0,90	0,99	1,09	1,21
11	0,52	0,55	0,59	0,62	0,67	0,72	0,78	0,85	0,93	1,03	1,14
12	0,51	0,53	0,56	0,60	0,64	0,69	0,74	0,81	0,88	0,97	1,07
13	0,49	0,52	0,54	0,58	0,61	0,66	0,71	0,76	0,83	0,91	1,00
14	0,48	0,50	0,53	0,56	0,59	0,63	0,67	0,73	0,79	0,86	0,94
15	0,47	0,49	0,51	0,54	0,57	0,60	0,64	0,69	0,75	0,81	0,88

Источник: составлено автором.

Таблица 34 – Исходные параметры для расчета коэффициента эффективности программы обратной ипотеки

Исходные параметры	Характеристика
Субъект Российской Федерации	Санкт-Петербург
Квартира	двухкомнатная
Площадь, кв.м	49,4
Стоимость 1 кв.м, руб.	105 881
Стоимость жилья, руб.	5 230 521
Срок дожития, лет	15
Срок кредитования, лет	15
Среднедушевой доход, руб.	47 465
Средний размер пенсии, руб.	16 437

Источник: составлено автором.

Таблица 35 – Коэффициент эффективности программы обратной ипотеки в зависимости от ставки по обратному ипотечному кредиту и прогнозируемого темпа роста цен на недвижимость

В процентах годовых

Ставка по кредиту	Темп роста стоимости недвижимости										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
0	0,95	1,05	1,16	1,29	1,45	1,62	1,83	2,07	2,35	2,67	3,04
1	0,91	1,01	1,11	1,24	1,38	1,55	1,74	1,96	2,22	2,53	2,87
2	0,87	0,96	1,06	1,17	1,30	1,46	1,64	1,84	2,08	2,36	2,69
3	0,83	0,91	1,00	1,11	1,23	1,37	1,54	1,73	1,95	2,21	2,51
4	0,79	0,87	0,95	1,05	1,16	1,29	1,45	1,62	1,83	2,06	2,34
5	0,76	0,83	0,90	0,99	1,10	1,22	1,36	1,52	1,71	1,93	2,18
6	0,73	0,79	0,86	0,94	1,04	1,15	1,28	1,43	1,60	1,80	2,03
7	0,69	0,75	0,82	0,89	0,98	1,08	1,20	1,34	1,50	1,68	1,89
8	0,66	0,72	0,78	0,85	0,93	1,02	1,13	1,25	1,40	1,57	1,76
9	0,64	0,68	0,74	0,80	0,88	0,96	1,06	1,18	1,31	1,46	1,64
10	0,61	0,66	0,71	0,76	0,83	0,91	1,00	1,10	1,23	1,37	1,53
11	0,59	0,63	0,67	0,73	0,79	0,86	0,94	1,04	1,15	1,28	1,43
12	0,57	0,60	0,64	0,69	0,75	0,81	0,89	0,97	1,08	1,19	1,33
13	0,55	0,58	0,62	0,66	0,71	0,77	0,84	0,92	1,01	1,12	1,24
14	0,53	0,56	0,59	0,63	0,68	0,73	0,79	0,86	0,95	1,04	1,16
15	0,51	0,54	0,57	0,60	0,65	0,69	0,75	0,82	0,89	0,98	1,08

Источник: составлено автором.

Таблица 36 – Исходные параметры для расчета коэффициента эффективности программы обратной ипотеки

Исходные параметры	Характеристика
1	2
Субъект Российской Федерации	Севастополь
Квартира	однокомнатная
Площадь, кв.м	36,2

Продолжение таблицы 36

1	2
Стоимость 1 кв.м, руб.	71 769
Стоимость жилья, руб.	2 598 024
Срок дожития, лет	15
Срок кредитования, лет	15
Среднедушевой доход, руб.	29 857
Средний размер пенсии, руб.	14 484

Источник: составлено автором.

Таблица 37 – Коэффициент эффективности программы обратной ипотеки в зависимости от ставки по обратному ипотечному кредиту и прогнозируемого темпа роста цен на недвижимость

В процентах годовых

Ставка по кредиту	Темп роста стоимости недвижимости										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
0	0,96	1,04	1,13	1,23	1,35	1,49	1,66	1,85	2,06	2,32	2,61
1	0,93	1,01	1,09	1,19	1,30	1,43	1,59	1,76	1,97	2,21	2,48
2	0,90	0,97	1,05	1,14	1,24	1,36	1,50	1,67	1,86	2,08	2,33
3	0,87	0,93	1,00	1,09	1,18	1,30	1,43	1,58	1,75	1,96	2,19
4	0,84	0,90	0,96	1,04	1,13	1,23	1,35	1,49	1,65	1,84	2,06
5	0,81	0,86	0,92	1,00	1,08	1,17	1,28	1,41	1,56	1,73	1,94
6	0,78	0,83	0,89	0,95	1,03	1,12	1,22	1,34	1,47	1,63	1,82
7	0,76	0,80	0,86	0,92	0,98	1,07	1,16	1,27	1,39	1,54	1,71
8	0,74	0,78	0,82	0,88	0,94	1,02	1,10	1,20	1,32	1,45	1,61
9	0,72	0,75	0,80	0,85	0,90	0,97	1,05	1,14	1,25	1,37	1,51
10	0,70	0,73	0,77	0,81	0,87	0,93	1,00	1,08	1,18	1,29	1,42
11	0,68	0,71	0,74	0,79	0,83	0,89	0,95	1,03	1,12	1,22	1,34
12	0,66	0,69	0,72	0,76	0,80	0,85	0,91	0,98	1,06	1,15	1,26
13	0,64	0,67	0,70	0,73	0,77	0,82	0,87	0,94	1,01	1,09	1,19
14	0,63	0,65	0,68	0,71	0,75	0,79	0,84	0,89	0,96	1,04	1,12
15	0,62	0,64	0,66	0,69	0,72	0,76	0,80	0,86	0,92	0,98	1,06

Источник: составлено автором.

Таблица 38 – Исходные параметры для расчета коэффициента эффективности программы обратной ипотеки

Исходные параметры	Характеристика
Субъект Российской Федерации	Севастополь
Квартира	двухкомнатная
Площадь, кв.м	49,4
Стоимость 1 кв.м, руб.	71 769
Стоимость жилья, руб.	3 545 370
Срок дожития, лет	15
Срок кредитования, лет	15
Среднедушевой доход, руб.	29 857
Средний размер пенсии, руб.	14 484

Источник: составлено автором.

Таблица 39 – Коэффициент эффективности программы обратной ипотеки в зависимости от ставки по обратному ипотечному кредиту и прогнозируемого темпа роста цен на недвижимость

В процентах годовых

Ставка по кредиту	Темп роста стоимости недвижимости										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
0	1,14	1,24	1,36	1,51	1,67	1,86	2,08	2,34	2,64	2,99	3,39
1	1,10	1,20	1,31	1,44	1,60	1,78	1,99	2,23	2,51	2,83	3,21
2	1,05	1,14	1,25	1,37	1,52	1,68	1,87	2,10	2,36	2,66	3,01
3	1,01	1,09	1,19	1,31	1,44	1,59	1,77	1,98	2,22	2,49	2,82
4	0,97	1,05	1,14	1,24	1,36	1,51	1,67	1,86	2,08	2,34	2,63
5	0,93	1,00	1,08	1,18	1,29	1,42	1,58	1,75	1,95	2,19	2,46
6	0,89	0,96	1,04	1,13	1,23	1,35	1,49	1,65	1,84	2,05	2,30
7	0,86	0,92	0,99	1,07	1,17	1,28	1,40	1,55	1,72	1,92	2,15
8	0,83	0,88	0,95	1,02	1,11	1,21	1,33	1,46	1,62	1,80	2,01
9	0,80	0,85	0,91	0,98	1,06	1,15	1,26	1,38	1,52	1,69	1,88
10	0,77	0,82	0,87	0,93	1,01	1,09	1,19	1,30	1,43	1,58	1,76
11	0,75	0,79	0,84	0,89	0,96	1,04	1,13	1,23	1,35	1,49	1,65
12	0,72	0,76	0,81	0,86	0,92	0,99	1,07	1,16	1,27	1,40	1,54
13	0,70	0,74	0,78	0,82	0,88	0,94	1,02	1,10	1,20	1,31	1,45
14	0,68	0,71	0,75	0,79	0,84	0,90	0,97	1,04	1,13	1,24	1,36
15	0,66	0,69	0,72	0,76	0,81	0,86	0,92	0,99	1,07	1,17	1,28

Источник: составлено автором.

Таблица 40 – Исходные параметры для расчета коэффициента эффективности программы обратной ипотеки

Исходные параметры	Характеристика
Субъект Российской Федерации	Нижегородская область
Квартира	однокомнатная
Площадь, кв.м	36,2
Стоимость 1 кв.м, руб.	65 519
Стоимость жилья, руб.	2 371 786
Срок дожития, лет	15
Срок кредитования, лет	15
Среднедушевой доход, руб.	33 744
Средний размер пенсии, руб.	14 754

Источник: составлено автором.

Таблица 41 – Коэффициент эффективности программы обратной ипотеки в зависимости от ставки по обратному ипотечному кредиту и прогнозируемого темпа роста цен на недвижимость

В процентах годовых

Ставка по кредиту	Темп роста стоимости недвижимости										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
0	0,82	0,89	0,96	1,04	1,14	1,25	1,38	1,54	1,71	1,92	2,15

Продолжение таблицы 41

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	0,80	0,86	0,93	1,00	1,10	1,20	1,33	1,47	1,63	1,83	2,05
2	0,77	0,83	0,89	0,96	1,05	1,15	1,26	1,39	1,55	1,72	1,93
3	0,75	0,80	0,86	0,92	1,00	1,09	1,20	1,32	1,46	1,63	1,82
4	0,72	0,77	0,82	0,88	0,96	1,04	1,14	1,25	1,38	1,53	1,71
5	0,70	0,74	0,79	0,85	0,92	0,99	1,08	1,19	1,31	1,45	1,61
6	0,68	0,72	0,76	0,82	0,88	0,95	1,03	1,13	1,24	1,36	1,51
7	0,66	0,69	0,74	0,78	0,84	0,91	0,98	1,07	1,17	1,29	1,42
8	0,64	0,67	0,71	0,76	0,81	0,87	0,94	1,02	1,11	1,22	1,34
9	0,62	0,65	0,69	0,73	0,78	0,83	0,89	0,97	1,05	1,15	1,26
10	0,61	0,63	0,67	0,70	0,75	0,80	0,85	0,92	1,00	1,09	1,19
11	0,59	0,62	0,65	0,68	0,72	0,76	0,82	0,88	0,95	1,03	1,13
12	0,58	0,60	0,63	0,66	0,69	0,73	0,78	0,84	0,90	0,98	1,06
13	0,57	0,59	0,61	0,64	0,67	0,71	0,75	0,80	0,86	0,93	1,01
14	0,55	0,57	0,59	0,62	0,65	0,68	0,72	0,77	0,82	0,88	0,95
15	0,54	0,56	0,58	0,60	0,63	0,66	0,70	0,74	0,78	0,84	0,91

Источник: составлено автором.

Таблица 42 – Исходные параметры для расчета коэффициента эффективности программы обратной ипотеки

Исходные параметры	Характеристика
Субъект Российской Федерации	Нижегородская область
Квартира	двухкомнатная
Площадь, кв.м	49,4
Стоимость 1 кв.м, руб.	65 519
Стоимость жилья, руб.	3 236 636
Срок дожития, лет	15
Срок кредитования, лет	15
Среднедушевой доход, руб.	33 744
Средний размер пенсии, руб.	14 754

Источник: составлено автором.

Таблица 43 – Коэффициент эффективности программы обратной ипотеки в зависимости от ставки по обратному ипотечному кредиту и прогнозируемого темпа роста цен на недвижимость

В процентах годовых

Ставка по кредиту	Темп роста стоимости недвижимости										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
0	0,96	1,05	1,15	1,26	1,40	1,55	1,73	1,94	2,18	2,46	2,78
1	0,93	1,01	1,10	1,21	1,34	1,48	1,65	1,85	2,07	2,33	2,64
2	0,89	0,97	1,05	1,15	1,27	1,40	1,56	1,74	1,95	2,19	2,47
3	0,86	0,93	1,01	1,10	1,21	1,33	1,47	1,64	1,83	2,06	2,32
4	0,83	0,89	0,96	1,05	1,15	1,26	1,39	1,55	1,73	1,93	2,17

Продолжение таблицы 43

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
5	0,80	0,85	0,92	1,00	1,09	1,20	1,32	1,46	1,62	1,81	2,04
6	0,77	0,82	0,88	0,95	1,04	1,13	1,25	1,38	1,53	1,70	1,91
7	0,74	0,79	0,85	0,91	0,99	1,08	1,18	1,30	1,44	1,60	1,79
8	0,71	0,76	0,81	0,87	0,94	1,02	1,12	1,23	1,35	1,50	1,67
9	0,69	0,73	0,78	0,83	0,90	0,97	1,06	1,16	1,28	1,41	1,57
10	0,67	0,71	0,75	0,80	0,86	0,93	1,01	1,10	1,20	1,33	1,47
11	0,65	0,68	0,72	0,77	0,82	0,88	0,95	1,04	1,13	1,25	1,38
12	0,63	0,66	0,70	0,74	0,79	0,84	0,91	0,98	1,07	1,17	1,29
13	0,61	0,64	0,67	0,71	0,75	0,81	0,87	0,93	1,01	1,11	1,21
14	0,60	0,62	0,65	0,69	0,73	0,77	0,83	0,89	0,96	1,04	1,14
15	0,58	0,60	0,63	0,66	0,70	0,74	0,79	0,85	0,91	0,99	1,08

Источник: составлено автором.

Таблица 44 – Исходные параметры для расчета коэффициента эффективности программы обратной ипотеки

Исходные параметры	Характеристика
Субъект Российской Федерации	Свердловская область
Квартира	однокомнатная
Площадь, кв.м	36,2
Стоимость 1 кв.м, руб.	65 216
Стоимость жилья, руб.	2 360 823
Срок дожития, лет	15
Срок кредитования, лет	15
Среднедушевой доход, руб.	39 002
Средний размер пенсии, руб.	15 485

Источник: составлено автором.

Таблица 45 – Коэффициент эффективности программы обратной ипотеки в зависимости от ставки по обратному ипотечному кредиту и прогнозируемого темпа роста цен на недвижимость

В процентах годовых

Ставка по кредиту	Темп роста стоимости недвижимости										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
0	0,73	0,78	0,85	0,92	1,00	1,10	1,21	1,34	1,50	1,67	1,88
1	0,71	0,76	0,82	0,89	0,96	1,06	1,16	1,29	1,43	1,59	1,79
2	0,69	0,73	0,79	0,85	0,92	1,01	1,11	1,22	1,35	1,50	1,68
3	0,66	0,71	0,76	0,82	0,88	0,96	1,05	1,16	1,28	1,42	1,58
4	0,64	0,68	0,73	0,78	0,84	0,92	1,00	1,10	1,21	1,34	1,49
5	0,62	0,66	0,70	0,75	0,81	0,88	0,95	1,04	1,15	1,27	1,41
6	0,61	0,64	0,68	0,72	0,78	0,84	0,91	0,99	1,09	1,20	1,32
7	0,59	0,62	0,65	0,70	0,74	0,80	0,87	0,94	1,03	1,13	1,25
8	0,57	0,60	0,63	0,67	0,72	0,77	0,83	0,90	0,98	1,07	1,18
9	0,56	0,58	0,61	0,65	0,69	0,74	0,79	0,85	0,93	1,01	1,11

Продолжение таблицы 45

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
10	0,54	0,57	0,59	0,63	0,66	0,71	0,76	0,81	0,88	0,96	1,05
11	0,53	0,55	0,58	0,61	0,64	0,68	0,72	0,78	0,84	0,91	0,99
12	0,52	0,54	0,56	0,59	0,62	0,65	0,69	0,74	0,80	0,86	0,94
13	0,51	0,52	0,55	0,57	0,60	0,63	0,67	0,71	0,76	0,82	0,89
14	0,50	0,51	0,53	0,55	0,58	0,61	0,64	0,68	0,73	0,78	0,84
15	0,49	0,50	0,52	0,54	0,56	0,59	0,62	0,65	0,70	0,74	0,80

Источник: составлено автором.

Таблица 46 – Исходные параметры для расчета коэффициента эффективности программы обратной ипотеки

Исходные параметры	Характеристика
Субъект Российской Федерации	Свердловская область
Квартира	двухкомнатная
Площадь, кв.м	49,4
Стоимость 1 кв.м, руб.	65 216
Стоимость жилья, руб.	3 221 676
Срок дожития, лет	15
Срок кредитования, лет	15
Среднедушевой доход, руб.	39 002
Средний размер пенсии, руб.	15 485

Источник: составлено автором.

Таблица 47 – Коэффициент эффективности программы обратной ипотеки в зависимости от ставки по обратному ипотечному кредиту и прогнозируемого темпа роста цен на недвижимость

В процентах годовых

Ставка по кредиту	Темп роста стоимости недвижимости										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
0	0,85	0,92	1,01	1,11	1,22	1,36	1,51	1,69	1,90	2,14	2,42
1	0,82	0,89	0,97	1,06	1,17	1,30	1,44	1,61	1,80	2,03	2,29
2	0,79	0,85	0,93	1,01	1,11	1,23	1,36	1,52	1,70	1,91	2,15
3	0,76	0,82	0,89	0,97	1,06	1,17	1,29	1,43	1,60	1,79	2,02
4	0,73	0,79	0,85	0,92	1,01	1,11	1,22	1,35	1,51	1,69	1,89
5	0,71	0,76	0,81	0,88	0,96	1,05	1,16	1,28	1,42	1,58	1,77
6	0,68	0,73	0,78	0,84	0,91	1,00	1,09	1,21	1,34	1,49	1,66
7	0,66	0,70	0,75	0,81	0,87	0,95	1,04	1,14	1,26	1,40	1,56
8	0,64	0,67	0,72	0,77	0,83	0,90	0,98	1,08	1,19	1,31	1,46
9	0,62	0,65	0,69	0,74	0,79	0,86	0,93	1,02	1,12	1,23	1,37
10	0,60	0,63	0,67	0,71	0,76	0,82	0,89	0,96	1,06	1,16	1,28
11	0,58	0,61	0,64	0,68	0,73	0,78	0,84	0,91	1,00	1,09	1,21
12	0,56	0,59	0,62	0,66	0,70	0,75	0,80	0,87	0,94	1,03	1,13
13	0,55	0,57	0,60	0,63	0,67	0,71	0,77	0,83	0,89	0,97	1,07
14	0,53	0,56	0,58	0,61	0,65	0,69	0,73	0,79	0,85	0,92	1,00
15	0,52	0,54	0,56	0,59	0,62	0,66	0,70	0,75	0,81	0,87	0,95

Источник: составлено автором.

Таблица 48 – Коэффициент эффективности программы обратной ипотеки в различных субъектах Российской Федерации для двухкомнатной квартиры площадью 49,4 кв.м при среднегодовом темпе роста цен на недвижимость 3% годовых (сроки дожития и сроки кредитования – 10 лет)

В процентах годовых

По среднедушевому доходу				
Субъект Российской Федерации	Ставка по кредиту			
	3	6	9	12
Москва	1,36	1,19	1,05	0,91
Санкт-Петербург	1,41	1,25	1,11	0,99
Севастополь	1,63	1,46	1,31	1,18
Нижегородская область	1,36	1,23	1,11	1,00
Свердловская область	1,19	1,08	0,97	0,88
По медианному доходу				
Субъект Российской Федерации	Ставка по кредиту			
	3	6	9	12
Москва	1,84	1,61	1,41	1,23
Санкт-Петербург	1,88	1,67	1,49	1,32
Севастополь	2,00	1,79	1,61	1,45
Нижегородская область	1,77	1,59	1,43	1,30
Свердловская область	1,58	1,42	1,29	1,17

Источник: составлено автором.

Таблица 49 – Коэффициент эффективности программы обратной ипотеки в различных субъектах Российской Федерации для двухкомнатной квартиры площадью 49,4 кв.м при среднегодовом темпе роста цен на недвижимость 3% годовых (сроки дожития и сроки кредитования – 15 лет)

В процентах годовых

По среднедушевому доходу				
Субъект Российской Федерации	Ставка по кредиту			
	3	6	9	12
Москва	1,04	0,86	0,71	0,59
Санкт-Петербург	1,11	0,94	0,80	0,69
Севастополь	1,31	1,13	0,98	0,86
Нижегородская область	1,10	0,95	0,83	0,74
Свердловская область	0,97	0,84	0,74	0,66
По медианному доходу				
Субъект Российской Федерации	Ставка по кредиту			
	3	6	9	12
Москва	1,40	1,15	0,95	0,79
Санкт-Петербург	1,48	1,25	1,07	0,92
Севастополь	1,60	1,38	1,20	1,05
Нижегородская область	1,43	1,24	1,08	0,96
Свердловская область	1,28	1,11	0,98	0,87

Источник: составлено автором.

Таким образом, 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 и менее эффективна при более длительных сроках, что представлено в Приложении Г.

Анализ потенциальной эффективности программы обратной ипотеки в разрезе всех субъектов Российской Федерации показывает, что существенными факторами являются, в первую очередь, развитость рынка недвижимости, то есть ликвидность, стоимость жилья и низкая волатильность жилищных цен, а также уровень потенциальных доходов заемщика, который должен быть сопоставим со среднедушевыми доходами населения. Вследствие этого наиболее эффективны программы обратной ипотеки не только в регионах с высоким уровнем цен на жилье (то есть высокой залоговой стоимостью недвижимости), но и с относительно низким средним уровнем жизни населения (невысокими среднедушевыми доходами).

Также одним из ключевых факторов, влияющих на эффективность программ обратной ипотеки, является ожидаемый срок дожития заемщика. Учитывая, что программы в основном ориентированы на пенсионеров, у которых после выхода на пенсию наблюдается существенное снижение дохода, обсуждаемое в настоящее время решение об увеличении пенсионного возраста в России позволит снизить для кредитора риски, связанные с расчетом сроков дожития. Ниже, в таблицах 50-51 приведены расчеты по субъектам Российской Федерации по статистическим данным Росстата на конец 2019 года.

Таблица 50 – Регионы с наиболее высокими потенциальными выплатами по программе обратной ипотеки (расчеты проведены для двухкомнатных квартир площадью 49,4 кв.м, сроках кредитования и дожития 15 лет, темпе роста стоимости недвижимости 3% годовых, ставке кредитования 6% годовых)

Субъект Российской Федерации	Средняя цена 1 кв.м, руб.	Средний размер назначенных пенсий, руб.	Среднедушевые доходы населения, руб.	Ежемесячный платеж по обратной ипотеке, руб.
1	2	3	4	5
Москва	177 991	16 039	74 011	47 391
Сахалинская область	109 880	19 609	57 015	29 256
Санкт-Петербург	105 881	16 437	47 465	28 191
Приморский край	97 933	15 159	36 804	26 075
Республика Саха (Якутия)	88 545	19 821	45 453	23 575
Московская область	75 538	15 951	47 500	20 112
Республика Татарстан	72 226	14 572	35 705	19 230
Хабаровский край	71 791	17 159	41 392	19 115
Севастополь	71 769	14 484	29 857	19 109
Нижегородская область	65 519	14 754	33 744	17 445
Свердловская область	65 216	15 485	39 002	17 364
Амурская область	64 938	15 038	33 266	17 290
Камчатский край	64 540	22 242	52 330	17 184
Ненецкий автономный округ	62 798	22 714	81 234	16 720
Архангельская область	62 722	18 687	35 490	16 700
Архангельская область	62 721	18 548	33 668	16 700
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	61 719	21 909	53 399	16 433
Республика Тыва	60 884	14 040	16 488	16 210
Республика Крым	60 419	13 309	22 278	16 087
Республика Башкортостан	58 410	14 419	30 481	15 552
Краснодарский край	58 245	13 835	35 832	15 508
Пермский край	58 016	14 926	30 426	15 447
Новосибирская область	57 564	14 646	30 298	15 327
Республика Коми	54 995	18 835	35 226	14 643
Ямало-Ненецкий автономный округ	54 703	21 876	84 365	14 565
Ростовская область	54 252	13 619	30 833	14 445
Забайкальский край	53 928	13 878	25 630	14 358
Тульская область	53 751	14 715	28 501	14 311
Калининградская область	53 440	14 190	28 921	14 228

Продолжение таблицы 50

1	2	3	4	5
Республика Бурятия	52 926	13 930	25 281	14 092
Калужская область	52 759	14 830	31 340	14 047
Тюменская область	52 405	18 925	48 866	13 953
Ленинградская область	51 967	15 333	32 710	13 836
Мурманская область	49 953	20 046	43 720	13 300
Ярославская область	49 899	15 170	28 477	13 286
Тюменская область	49 870	14 578	31 242	13 278
Магаданская область	49 549	22 425	64 779	13 193
Томская область	49 516	16 216	28 415	13 184
Красноярский край	49 308	15 916	31 344	13 128

Источник: составлено автором.

Таблица 51 – Регионы с наиболее высоким коэффициентом эффективности программы обратной ипотеки (для двухкомнатных квартир площадью 49,4 кв.м, сроках кредитования и дожития 15 лет, темпе роста стоимости недвижимости 3% годовых, ставке кредитования 6% годовых)

Субъект Российской Федерации	Коэффициент эффективности программы
1	2
Республика Тыва	1,83
Республика Крым	1,32
Республика Ингушетия	1,28
Карачаево-Черкесская Республика	1,26
Чувашская Республика	1,22
Республика Мордовия	1,22
Республика Калмыкия	1,21
Республика Алтай	1,20
Республика Хакасия	1,17
Севастополь	1,13
Приморский край	1,12
Республика Марий Эл	1,11
Республика Бурятия	1,11
Курганская область	1,11
Алтайский край	1,10
Забайкальский край	1,10
Пензенская область	1,09
Удмуртская Республика	1,08
Иркутская область	1,08
Ульяновская область	1,07
Саратовская область	1,07

Продолжение таблицы 51

1	2
Кировская область	1,07
Кемеровская область	1,06
Архангельская область	1,05
Томская область	1,03
Чеченская Республика	1,03
Волгоградская область	1,02
Владимирская область	1,02
Тульская область	1,02
Республика Карелия	1,01
Оренбургская область	1,01
Ставропольский край	1,00
Ярославская область	1,00
Пермский край	1,00
Архангельская область	1,00

Источник: составлено автором.

Таким образом, уже при нынешнем уровне процентных ставок реализация программ обратной ипотеки может быть действенным финансовым инструментом для пожилых пенсионеров в вышеупомянутых регионах России. При дальнейшем снижении процентных ставок в экономике программы обратной ипотеки будут еще более эффективными.

Кроме того, обратная ипотека может выступать как инструмент для переезда людей пожилого возраста в регионы, более благоприятные по сравнению с текущим местом проживания по климатическим, экологическим, уровню медицинского и бытового обслуживания и иным условиям. 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.

Исходя из ранее приведенных вводных данных, получаем следующие расчеты по обратной ипотеке для указанных регионов России, представленные в таблицах 52-53.

Таблица 52 – Расчеты по обратной ипотеке для однокомнатной квартиры в собственности (сроки кредитования и дожития – 15 лет)

Параметр	Москва	Санкт-Петербург	Севастополь	Республика Крым	Краснодарский край	Калининградская область
Ежемесячная выплата пенсионеру, руб.	34 727	20 658	14 003	11 788	11 364	10 427
Коэффициент эффективности программы	0,69	0,78	0,95	1,13	0,70	0,85

Источник: составлено автором.

Таблица 53 – Расчеты по обратной ипотеке для двухкомнатной квартиры в собственности (сроки кредитования и дожития – 15 лет)

Параметр	Москва	Санкт-Петербург	Севастополь	Республика Крым	Краснодарский край	Калининградская область
Ежемесячная выплата пенсионеру, руб.	47 391	28 191	19 109	16 087	15 508	14 228
Коэффициент эффективности программы	0,86	0,94	1,13	1,32	0,82	0,98

Источник: составлено автором.

Результаты расчетов выглядят намного лучше при сокращении срока кредитования до 10 лет, что представлено в таблицах 54 и 55. При этом очевидно, что такие сроки подходят для лиц достаточно пожилого возраста.

Таблица 54 – Расчеты по обратной ипотеке для однокомнатной квартиры в собственности (сроки кредитования и дожития – 10 лет)

Параметр	Москва	Санкт-Петербург	Севастополь	Республика Крым	Краснодарский край	Калининградская область
1	2	3	4	5	6	7
Ежемесячная выплата пенсионеру, руб.	53 053	31 559	21 392	18 009	17 361	15 928

Продолжение таблицы 54

1	2	3	4	5	6	7
Коэффициент эффективности программы	0,93	1,01	1,20	1,41	0,87	1,04

Источник: составлено автором.

Таблица 55 – Расчеты по обратной ипотеке для двухкомнатной квартиры в собственности (сроки кредитования и дожития – 10 лет)

Параметр	Москва	Санкт-Петербург	Севастополь	Республика Крым	Краснодарский край	Калининградская область
Ежемесячная выплата пенсионеру, руб.	72 398	43 067	29 192	24 575	23 691	21 737
Коэффициент эффективности программы	1,19	1,25	1,46	1,70	1,05	1,24

Источник: составлено автором.

Одним из ограничений применения программы обратной ипотеки с равными ежемесячными (аннуитетными) платежами является обесценение данных платежей со временем в связи с инфляцией. Для классической ипотеки данный эффект является положительным фактором для заемщика, поскольку в силу инфляции и роста доходов (как правило, на долгосрочном периоде времени показатели инфляции и номинального роста доходов имеют высокую корреляцию) ежемесячный платеж по ипотеке по мере обслуживания ипотечного кредита занимает все меньшую долю в доходах домохозяйства. Этим, в том числе, объясняется высокий уровень досрочного погашения по ипотеке по сравнению с США и европейскими странами. Еще одним фактором высокого уровня досрочного погашения в Российской Федерации является особенность законодательного регулирования. В большинстве стран кредитор разрешает досрочное погашение кредита при определенных условиях, при этом данная возможность, как правило, является платной для заемщика. Законодательством Российской Федерации закреплено право заемщика (физического лица) на полное или частичное погашение ипотечного кредита, при этом данная услуга не может быть платной.

Для заемщика по обратной ипотеке эффект сокращения реального платежа является отрицательным фактором. Для того, чтобы отразить указанный эффект в предложенной формуле определения эффективности программы обратной ипотеки, ее следует модифицировать следующим образом, как показано в формуле (3)

$$K_{\text{эфф } t} = \frac{P + \Pi_t}{D_t}, \quad (3)$$

где $K_{\text{эфф } t}$ – коэффициент эффективности программы обратной ипотеки в момент времени t ;

P – ежемесячный платеж по программе;

D_t – ежемесячный среднедушевой доход в соответствующем регионе в момент времени t ;

Π_t – средний размер пенсии в соответствующем регионе в момент времени t .

Чтобы нивелировать вышеуказанный отрицательный эффект программы обратной ипотеки по мере жизни кредита, можно предложить дополнить программу опцией кредитной линии, которой заемщик может воспользоваться в будущем по мере того, как платежи по обратной ипотеке будут обесцениваться из-за инфляции. Однако это сократит размер ежемесячного платежа. По всей видимости, данная опция может быть применима, если в момент выдачи обратного ипотечного кредита эффективность программы значительно выше единицы.

Другим способом является построение модели обратной ипотеки не с равными ежемесячными платежами, а с периодически индексируемыми платежами. Однако существует риск, что заранее определенный порядок индексации не будет соответствовать инфляции и изменению потребностей заемщика в денежном обеспечении.

Предложенные подходы к оценке эффективности программ обратной ипотеки могут использоваться, в том числе, коммерческими банками – потенциальными кредиторами для определения целевой группы потребителей и, соответственно, снижения издержек на ведение банковского бизнеса и повышения его эффективности.

Выводы по главе 3

По материалу исследования вопросов практических аспектов управления рисками обратного ипотечного кредитования, а также эффективности обратного ипотечного кредитования для заемщиков и кредиторов в Российской Федерации, изложенному и систематизированному в главе 3, можно сформулировать следующие основные выводы, обобщения и предложения.

Методы управления рисками обратного ипотечного кредитования различаются по неспецифическим и специфическим рискам.

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

Специфические риски по программам обратной ипотеки в основном реализуются через риск дожития (пережитие заемщиком установленного (расчетного) срока), что приводит к недостаточности средств при реализации заложенного имущества для возврата основной суммы кредита и процентов по нему.

Опыт реализации программ обратной ипотеки 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.

Кроме того, по программам обратной ипотеки можно говорить о разработке нового вида страхования – страхования обратной ипотеки, направленного на компенсацию дополнительных затрат заемщика по выплате кредитору остаточного долга по обратному ипотечному кредиту, возникшему по реализации заложенного имущества.

В качестве оценки эффективности программы обратной ипотеки для лиц пожилого возраста (заемщиков) предлагается рассматривать соотношение ежемесячного платежа по обратной ипотеке (в схеме обратной ипотеки, когда заемщик выбирает ежемесячные платежи без единовременного платежа в начале срока договора) и среднедушевого дохода в соответствующем субъекте Российской Федерации. Дополнительным вариантом является использование в расчетах не среднедушевого, а медианного дохода.

В главе 3 приведены 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 и Севастополе, а также в Свердловской и Нижегородской области. Данные регионы были выбраны как регионы с большой численностью населения, развитым рынком жилья, а также исходя из необходимости анализа эффективности программ для различных регионов России.

В приложении Г показано, что 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. (цены на недвижимость и процентные ставки) для двухкомнатных

квартир при кредитовании на срок 10 лет и менее эффективна при более длительных сроках. В случае применения при расчетах медианного дохода коэффициент эффективности программы существенно повышается, поскольку медианный доход ниже среднедушевого.

Организация и поддержка программ обратной ипотеки являются достаточно важными для государства, так как такие программы имеют значительный социально-экономический эффект. Внедрение программ обратной ипотеки и их поддержка на государственном уровне может выступить важной составляющей специальной государственной программы системной поддержки и повышения качества жизни людей старшего поколения. В связи с этим следует рассмотреть вопрос о реализации специальной программы государственной поддержки развития обратной ипотеки.

Заключение

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.

Финансовая поддержка пенсионеров является одним из приоритетов государственной политики, что особо отмечено в Послании Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации от 1 марта 2018 года и в Указе Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года». В указанных документах акцентировано внимание на необходимости 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.

Часто, особенно у одиноких пенсионеров или одиноких семейных пар, финансовая поддержка носит минимальный характер и направлена только на соответствие дохода малоимущего гражданина уровню прожиточного минимума. Вместе с тем поддержка лицами пенсионного возраста активного образа жизни, прежде всего как потребителей товаров и услуг, невозможна при доходах на уровне минимального прожиточного минимума.

Активный образ жизни и общественная адаптация лиц пенсионного возраста невозможны без поиска дополнительных источников дохода, так называемой поддержки в виде коммерческих услуг, важнейшим направлением которых выступает обратное ипотечное кредитование.

Обратный ипотечный кредит в настоящей работе 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 представляет собой, по сути, инструмент формирования дополнительных выплат к пенсии и улучшения условий жизни для пожилых граждан. Данный инструмент основан на технологии долгосрочного необслуживаемого кредита, который выдается под залог имеющейся в собственности недвижимости. 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. Обратная ипотека предусматривает только залог недвижимости и не предусматривает ее продажу в отличие от договора ренты.

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 вышеперечисленных 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 автор полагает возможным выделить его как отдельный вид кредита. К таким особенностям, отличающим обратный ипотечный кредит от классического ипотечного кредита, следует отнести:

- 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.

На момент проведения исследования в Российской Федерации в полной мере сформированы социально-экономические предпосылки для внедрения программ обратного ипотечного кредитования. Кроме того, проведенные исследования позволяют оценить потенциальный спрос на обратное ипотечное кредитование среди пенсионеров в Российской Федерации.

Общая численность пенсионеров по старости в Российской Федерации составляет 37,4 млн человек [180]. Согласно исследованию НИСП, 1,8% из

них заинтересованы в программах обратной ипотеки 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 обратной ипотеки указанные категории пенсионеров могут вовлекаться в программу.

Таким образом, спрос на обратную ипотеку следовало бы оценивать в 670 тыс. человек с потенциалом роста до нескольких миллионов потребителей. В то же время указанная оценка не учитывает различное отношение населения к содержанию родственников пенсионного возраста в разных субъектах Российской Федерации.

Проведенный комплексный анализ зарубежного опыта обратной ипотеки, 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 имплементации и развития программ обратной ипотеки в Российской Федерации.

Исследованы результаты пилотного проекта по обратной ипотеке, 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, невозможности 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 тоже 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 низкий 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 обратной ипотеки 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. Данное обстоятельство вызвано высокой чувствительностью размера выплат по обратной ипотеке к процентной ставке по кредиту.

Проведенный анализ рисков обратной ипотеки показал, что наиболее важными являются специфические риски – риск актуарных расчетов, риск снижения смертности, риск неблагоприятного отбора, правовой риск.

Кроме того, следует во взаимосвязи рассматривать три вида рисков для кредитора по обратной ипотеке – риск дожития, риск изменения стоимости недвижимости и процентный риск. Реализация каждого из вышеперечисленных рисков в конечном итоге приводит к реализации кредитного риска для кредитора, то есть можно говорить, что данные риски носят перекрестный характер.

Проведенный в работе сводный анализ методов управления неспецифическими рисками обратной ипотеки показал, что наиболее эффективно использование методов компенсации и уклонения.

По программам обратного ипотечного кредитования можно говорить о разработке нового вида страхования – страхования обратной ипотеки, направленного на компенсацию дополнительных затрат заемщика по выплате кредитору остаточного долга по обратному ипотечному кредиту,

возникшему по реализации заложенного имущества. При этом 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.

В связи с этим для полноценного развития обратного ипотечного кредитования в Российской Федерации целесообразно рассмотреть вопрос о реализации специальной программы государственной поддержки развития обратной ипотеки. Данная программа должна минимизировать для кредиторов риски ошибки в расчетах по сроку дожития (вследствие отсутствия накопленной статистики по обратной ипотеке) и изменения процентных ставок. При этом на кредиторе остаются риски изменения стоимости недвижимости, операционные и прочие риски. Для заемщиков сам 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 возможность частичного субсидирования со стороны государства процентной ставки по программе, по крайней мере, на начальных этапах ее реализации.

Для реализации указанных предложений может быть рассмотрен вопрос о создании отдельной государственной компании по реализации программ обратной ипотеки либо возможности возложения нижеуказанных функций на один из существующих институтов развития.

Следует отдельно выделить правовые риски для кредитора. Специфика данных рисков заключается в том, что действующее законодательство, особенно в части оценки кредитного риска, не адаптировано к особенностям обратной ипотеки. Поскольку специального законодательства,

регулирующего взаимоотношения заемщика и кредитора, кредитных организаций со стороны Банка России, а также прочих аспектов функционирования обратной ипотеки, на текущий момент в Российской Федерации нет, апробация программы обратной ипотеки 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. По информации Банка России, в рамках нового механизма «планируется тестировать те инновационные технологии и сервисы, при внедрении которых необходимо внесение изменений в законодательство или разработка нового регулирования, в том числе в сфере защиты прав потребителей и инвесторов».

Также следует рассмотреть вопрос о корректировке нормативно-правовых актов, включая регулирование 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»).

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

Одним из ключевых факторов эффективности программы обратной ипотеки является соотношение темпов роста стоимости недвижимости, который кредитор закладывает в расчеты для оценки будущей вероятностной стоимости недвижимости, и процентной ставки по кредиту.

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 были выбраны как регионы с большой численностью населения, развитым рынком жилья, а также исходя из необходимости анализа эффективности программ для различных регионов России.

При использовании данного подхода в Москве в конце 2019 года программу обратной ипотеки предлагается считать эффективным финансовым решением для лиц пенсионного возраста при использовании в расчетах среднедушевого дохода, если ежемесячный платеж по обратной ипотеке 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 и менее эффективна при более длительных сроках.

Анализ потенциальной эффективности программы обратной ипотеки в разрезе всех субъектов Российской Федерации показывает, что существенными факторами являются в первую очередь развитость рынка недвижимости, то есть ликвидность, стоимость жилья и низкая волатильность жилищных цен, а также уровень потенциальных доходов заемщика, который должен быть сопоставим со среднедушевыми доходами населения. Вследствие этого наиболее эффективны программы обратной ипотеки не только в регионах с высоким уровнем цен на жилье (то есть высокой залоговой стоимостью недвижимости), но и с относительно низким средним уровнем жизни населения (невысокими среднедушевыми доходами).

Предложенные подходы к оценке эффективности программ обратной ипотеки могут использоваться, в том числе, коммерческими банками – потенциальными кредиторами для определения целевой группы потребителей и, соответственно, снижения издержек на ведение банковского бизнеса и повышения его эффективности.

Несмотря на сдерживающие факторы по имплементации программ обратной ипотеки в Российской Федерации, можно надеяться, что потенциальный большой нереализованный спрос на данные программы сделает их реализацию привлекательной для кредитных организаций. Как уже отмечалось выше, 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 длительного 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 обратной ипотеки.

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.

Список литературы

Нормативные правовые акты

1. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть I : федеральный закон [принят Государственной Думой 21 октября 1994 года] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 15.03.2019).

2. Российская Федерация. Законы. Об организационном и финансовом обеспечении внедрения системы ипотечного жилищного кредитования в городе Москве : закон г. Москвы [принят 31 марта 1999 года] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 15.03.2019).

3. Российская Федерация. Законы. Концепция развития страхования в Российской Федерации [одобрена распоряжением Правительства Российской Федерации от 25 сентября 2002 года № 1361-р.] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_98557/ (дата обращения: 15.03.2019).

4. Российская Федерация. Законы. О состоянии и перспективах развития системы ипотечного жилищного кредитования в г. Москве [утверждена постановлением Правительства Москвы от 16 января 2001 г. №24-ПП] // Официальный сайт Мэра Москвы. – Текст : электронный. – URL: <https://www.mos.ru/authority/documents/doc/22516220/> (дата обращения: 15.03.2019).

5. Российская Федерация. Законы. Конституция Российской Федерации : официальный текст [принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения: 23.11.2019).

6. Российская Федерация. Законы. О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации (вместе с «Концепцией развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации», «Планом подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации») [утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 11.01.2000 №28] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_25763/ (дата обращения: 23.11.2019).

7. Российская Федерация. Законы. Об организации страхового дела в Российской Федерации : федеральный закон [принят Государственной Думой от 27 ноября 1992 года] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1307/ (дата обращения: 15.03.2019).

8. Российская Федерация. Законы. Об инвестировании средств для финансирования накопительной части трудовой пенсии в Российской Федерации : федеральный закон [принят Государственной Думой 24 июля 2002 года] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37863// (дата обращения: 15.03.2019).

9. Российская Федерация. Законы. Стратегия развития финансового рынка Российской Федерации на период до 2020 года [утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации 29 декабря 2008 года] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный.

– URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_83914/ (дата обращения: 15.03.2019).

10. Российская Федерация. Законы. Стратегия развития ипотечного кредитования в Российской Федерации до 2020 года [утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 8 ноября 2014 года] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный.

– URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_170916/ (дата обращения: 11.09.2019).

11. Российская Федерация. Законы. Трудовой кодекс Российской Федерации : федеральный закон [принят Государственной Думой 30 декабря 2001 года] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34683/ (дата обращения: 15.03.2019).

12. Российская Федерация. Законы. О банках и банковской деятельности : федеральный закон [принят Государственной Думой 2 декабря 1990 года] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5842/ (дата обращения: 15.03.2019).

13. Российская Федерация. Законы. Об ипотеке (залоге недвижимости) : федеральный закон [принят Государственной Думой 16 июля 1998 года]. – Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст: электронный. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ (дата обращения: 15.03.2019).

14. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости : федеральный закон [принят Государственной Думой 13 июля 2015 года] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 15.03.2019).

15. Российская Федерация. Законы. О государственной социальной помощи : федеральный закон [принят Государственной Думой 25 июня 1999 года] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_23735/ (дата обращения: 15.03.2019).

16. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в статью 12.1 Федерального закона «О государственной социальной помощи» и статью 4 Федерального закона «О прожиточном минимуме в Российской Федерации» : федеральный закон [принят Государственной Думой 21 марта 2019 года] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_321404/ (дата обращения: 15.03.2019).

17. Российская Федерация. Законы. О трудовых пенсиях в Российской Федерации : федеральный закон [принят Государственной Думой 30 ноября 2001 года] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34443/ (дата обращения: 15.03.2019).

18. Российская Федерация. Законы. Об индивидуальном (персонифицированном) учете в системе обязательного пенсионного страхования : федеральный закон [принят Государственной Думой 08 декабря 1995 года] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9839/ (дата обращения: 11.09.2019).

19. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам пенсионного обеспечения : федеральный закон [принят Государственной Думой 04 июля 2008 года] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78580/ (дата обращения: 15.03.2019).

20. Российская Федерация. Законы. Об основах обязательного социального страхования : федеральный закон [принят Государственной Думой 09 июня 1999 года] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_4059/ (дата обращения: 11.09.2019).

21. Российская Федерация. Законы. О государственной социальной помощи : федеральный закон [принят Государственной Думой 25 июня 1999 года] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_23735/ (дата обращения: 11.09.2019).

22. Российская Федерация. Законы. О государственном пенсионном обеспечении в Российской Федерации : федеральный закон [принят Государственной Думой 30 ноября 2001 года] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34419/ (дата обращения: 11.09.2019).

23. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам назначения и выплаты пенсий : федеральный закон [принят Государственной Думой 27 сентября 2018 года] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308156/ (дата обращения: 11.09.2019).

24. Российская Федерация. Законы. Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года [утверждено распоряжением правительства 19 июля 2010 года] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_102842/ (дата обращения: 15.03.2019).

25. Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации : федеральный закон [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года: по состоянию на 06 февраля 2020 года] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (дата обращения: 15.03.2019).

26. Российская Федерация. Законы. Об ипотеке (залоге недвижимости) : федеральный закон [принят Государственной Думой 16 июля 1998 года] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ (дата обращения: 23.12.2019).

27. Российская Федерация. Законы. О потребительском кредите (займе) : федеральный закон [принят Государственной Думой 21 декабря 2013 года] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_155986/ (дата обращения: 23.12.2019).

28. Российская Федерация. Законы. О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих : федеральный закон [принят Государственной Думой 20 августа 2004 года] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Текст : электронный. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_342015/ (дата обращения: 23.12.2019).

29. Аверин, А.Н. Государственная система социальной защиты / А.Н. Аверин. – Москва : РАГС, 2010. – 124 с. – ISBN отсутствует.

30. Аналитический доклад «Оценка перспектив внедрения программ обратного ипотечного кредитования», подготовленный Автономной коммерческой организацией «Независимый институт социальной политики» (АНО «НИСП») по заказу «АРИЖК». – Москва, 2012. – ISBN отсутствует.

31. Антропов, В.В. Социальная защита в странах Европейского союза / В.В. Антропов. – Москва : Экономика, 2006. – 272 с. – ISBN 5-282-02534-5.

32. Багаев, А.Н. Как приобрести жилье в кредит по ипотечным программам / А.Н. Багаев, М.В. Багаева. – Москва : Феникс, 2017. – 160 с. – ISBN 5-222-09202-Х.

33. Балабанов, И.Т. Экономика недвижимости: учебное пособие / И.Т. Балабанов. – Санкт-Петербург : Питер, 2000. – 206 с. – ISBN 5-272-00271-7.

34. Бочкарев, В.В. Ипотечное кредитование в жилищном строительстве. / В.В. Бочкарев, В.С. Казейкин, Е.Л. Николаева – Москва : Инфра-М, 2014. – 192 с. – ISBN 978-5-16-006823-7.

35. Брагинский, М.И. Договорное право. Книга 5. В 2 томах. Том 1. / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский – Москва : Статут, 2008. – 381 с. – ISBN 978-5-8354-0488-9.

36. Головин, О.Л. Организация ипотечных программ / О.Л. Головин, В.А. Калинин, А.А. Цыганов. – Москва : Издательский дом «Страховое ревю», 2002. – 119 с. – ISBN 5-7965-0024-4.

37. Гузнов, А.Г. Частное банковское право : учебник / А.Г. Гузнов, Т.Э. Рождественская, Л.Г. Ефимова – Москва : Проспект, 2020 – 112 с. – ISBN: 978-5-392-31006-7.

38. Гусев, А. Ипотечное жилищное кредитование. Жилье взаимы : монография / А. Гусев. – Москва : Феникс, 2012. – 96 с. – 500 экз. – ISBN 978-5-222-19309-9.

39. Даниленко, С.А. Банковское потребительское кредитование : учебно-практическое пособие / С.А. Даниленко, М.В.Комиссарова – Москва : Юстицинформ, 2011 – 189 с. - ISBN 978-5-7205-1092-3.

40. Дорожкина, Н.И. Проблемы функционирования кредитно-банковской системы / Н.И. Дорожкина, А.Ю. Федорова // Российская экономика: взгляд в будущее : сборник материалов II Международной научно-практической (заочной) конференции 18 февраля 2016 г. – Тамбов : Издательский дом ТГУ им. Г.Р. Державина, 2016. – С. 437-443. – ISBN отсутствует.

41. Елисеева, Т. В. Оптимизация нормативов ипотечного кредитования / Т.В. Елисеева. – Москва : Юриспруденция, 2011. – 128 с. – ISBN 978-5-9516-0503-0.

42. Зотова, Е.О. Ипотечное кредитование: динамика ипотечного кредитования в России / Е.О. Зотова // Державинские чтения : сборник материалов XXII Всероссийской научной конференции. – 2017. – С. 137-147. – ISBN отсутствует.

43. Кайль, А.Н. Постатейный комментарий к Федеральному Закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» / А.Н. Кайль, А.А. Лупу, И.Ю. Оськина. – Москва : ЭлКниги, 2012. – 936 с. – ISBN 978-5-98283-029-6.

44. Каменецкий, М.И. Ипотечное кредитование на рынке жилья / М.И. Каменецкий, Л.В. Донцова, С.М. Печатникова. – Москва : Дело и сервис, 2006. – 272 с. – ISBN 5-8018-0295-9.

45. Клинкова, А.А. Ипотечное кредитование / А.А. Клинкова, О.Г. Толканева // Проблемы финансов, кредита и бухгалтерского учета в условиях реформирования экономики: сборник материалов студенческой международной научно-практической конференции ; под редакцией профессора В.А. Федорова, профессора Е.А. Карловской. – Хабаровск :

Тихоокеанский государственный университет. – 2015. – 151-154 с. – ISBN отсутствует.

46. Коробов, Ю.И. Банковские операции : учебное пособие / Ю.И. Коробов, Г.Г. Коробова, Е.А. Нестеренко, Р.А. Карпова ; под редакцией Ю. И. Коробова. – Москва : Издательство «Магистр», 2013. – 448 с. – ISBN 978-5-9776-0007-1.

47. Косарева, Н.Б. Основы ипотечного кредитования : пособие / Н.Б. Косарева, Н.С. Пастухова [и др.] ; под редакцией Н.Б. Косаревой. – Москва : ИНФРА-М, 2007. – 576 с. – ISBN: 5-16-002857-9.

48. Курбанов, Р.А. Жилищное право : учебник для студентов вузов / А. И. Комзолов [и др.] ; под редакцией Р.А. Курбанова, П.В. Алексия, А.И. Комзолова. – Издание 10-е: переработанное и дополненное. – Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. – 528 с. – ISBN978-5-238-02570-4.

49. Лаврушин, О.И. Банковское дело : учебник / О.И. Лаврушин, И.Д. Мамонова, Н.И. Валенцева ; под редакцией О.И. Лаврушина. – Москва : КНОРУС, 2016. – 800 с. – ISBN 978-5-406-04591-6.

50. Лаврушин, О.И. Кредитная экспансия и управление кредитом / О.И. Лаврушин, Н.И. Валенцева, И.В. Ларионова ; под редакцией О.И. Лаврушина – Москва : КНОРУС, 2013 – 198 с. – ISBN 978-5-406-02353-2.

51. Лаврушин, О.И. Роль кредита и модернизация деятельности банков в сфере кредитования : учебное пособие / О.И. Лаврушин, Н.И. Валенцева, И.В. Ларионова ; под редакцией О.И. Лаврушина. – Издание 2-е: стереотипное. – Москва : КНОРУС, 2013 – 226 с. – ISBN 978-5-406-00909-3.

52. Лазарова, Л.Б. Ипотечное жилищное кредитование и страхование : учебное пособие для магистров / Л.Б. Лазарова, Ф.А. Каирова. – Москва : Прометей, 2019. – 186 с. – ISBN 978-5-907100-17-6.

53. Ленковская, Р.Р. Ипотечное кредитование в Российской Федерации: правовое регулирование и перспективы развития / Р.Р. Ленковская. – Частное право России: проблемы и перспективы развития : сборник научных трудов

юридического факультета Российского государственного социального университета. – Саратов : издательство «Саратовский источник». – 2018. – 48-54 с. – ISBN отсутствует.

54. Литвинова, С.А. Ипотечное кредитование: проблемы и пути решения : монография / С.А. Литвинова. – Москва : Директ-Медиа, 2015. – 107 с. – 500 экз. – ISBN 978-5-4475-4702-8.

55. Луценко Е.Г. Обратная ипотека как фактор развития рынка жилой недвижимости / Е.Г. Луценко // Экономика и управление: теория, методология, практика : сборник материалов Международной научно-технической конференции ; под редакцией А.А. Прохоренко. – Самара : Самарский государственный технический университет, 2009. – С. 250-253. – ISBN отсутствует.

56. Малофеев, И.В. Развитие социальных услуг в современном обществе: теория вопроса. – Москва : ИПК ДСЗН, 2010. – 208 с. – ISBN 978-5-4213-0032-8.

57. Меркулов, В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России : монография / В.В. Меркулов. – Санкт-Петербург : Юридический центр Пресс, 2003. – 440 с. – 500 экз. – ISBN 5-94201-201-6.

58. Минаков, И.В. Проблемы развития ипотечного кредитования в РФ : учебник / И.В. Минаков. – Москва : Лаборатория книги, 2011. – 123 с. – ISBN 978-5-504-00482-2.

59. Мочалова, В.А. Гражданско-правовые вопросы обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество : научно-практическое пособие / В.А. Мочалова. – Москва : Юстицинформ, 2013. – 300 с. – ISBN 978-5-7205-1173-9.

60. Полиди, Т.Д. Обратная ипотека: перспективы применения в России / Т.Д. Полиди, А.Б. Копейкин, А.Г. Семенюк, А.Д. Языков. – Москва : Фонд «Институт экономики города», 2014. – 14 с. – ISBN: 978-5-8130-0175-8.

61. Проскурякова, Н.А. Ипотека в Российской империи / Н.А. Проскурякова. – Москва : НИУ ВШЭ, 2017. – 744 с. – ISBN 978-5-7598-1141-1.

62. Разумова, И.А. Ипотечное кредитование : учебное пособие / И.А. Разумова. – Издание 2-е. – Санкт-Петербург : Питер, 2009. – 304 с. – ISBN 978-5-388-00766-7.

63. Роик, В.Д. Мир пожилых людей и как его обустроить / В.Д. Роик. – Москва : Эксмо, 2011. – 384 с. – ISBN 978-5-699-51552-3.

64. Роик, В.Д. Социальное страхование : учебник и практикум для академического бакалавриата / В.Д. Роик. – Москва : Юрайт, 2019. – 132 с. – ISBN 978-5-9916-7664-9.

65. Русецкий, А.Е. Государственная регистрация ипотеки / А.Е. Русецкий. – Москва : Юстицинформ, 2008. – 208 с. – ISBN 978-5-7205-0944-6.

66. Русецкий, А.Е. Ипотека. Как обезопасить себя при совершении сделок с недвижимостью / А.Е. Русецкий. – Москва : Эксмо, 2010. – 160 с. – ISBN: 978-5-699-41403-1.

67. Стародумова, С.Ю. Обратная ипотека и ее связь с ипотечным кредитом / С.Ю. Стародумова, Р.Р. Ленковская ; Частное и публичное право. Инновационные подходы в современной юридической науке межвузовский : сборник научных трудов научных сотрудников, преподавателей и молодых ученых. – Москва : 2019. – С. 183-188. – ISBN: 978-5-91879-924-6.

68. Тарент, И.Г. Система социальной защиты населения в Российской Федерации: учебное пособие / И.Г. Тарент, С.А. Юдников. – Издание 2-е: исправленное и дополненное. – Ногинск : Ногинский филиал РАНХиГС, 2013. – 166 с. – ISBN 978-5-9904400-1.

69. Теория и практика реструктуризации ипотечных кредитов в России. Анализ деятельности ОАО АРИЖК в 2009–2011 гг. : монография / под редакцией А.А. Цыганова, А.Д. Языкова. – Москва : МАКСС Групп, 2012. – 344 с. – 500 экз. – ISBN 978-5-000000-00-0.

70. Туманов, А.А. Развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации / А.А. Туманов, А.Б. Копейкин, Д.С. Сиваев [и др.]. – 2010. – 310 с. – ISBN: 978-5-7749-0638-3.

71. Уайтхауз, Э. Пенсионная панорама: пенсионные системы 53 стран мира / Э. Уайтхауз. – Москва : Весь мир, 2008. – 223 с. – ISBN: 978-5-7777-0396-5.

72. Фролов, А.М. Финансы, денежное обращение, ипотека : учебное пособие / А.М. Фролов. – Самара : СГАСУ, 2011. – 162 с. – ISBN: 978-5-9585-0408-4.

73. Хоботова, С.Н. Американский опыт развития обратной ипотеки на финансовом рынке / С.Н. Хоботова ; Современный вектор: мировая экономика, менеджмент и маркетинг : сборник трудов международного научно-практического форума. – 2016. – С. 143-149. – ISBN: 978-5-7779-1975-5.

74. Холостова, Е.И. Социальная политика : учебное пособие. – Москва : ИНФРА-М, 2001. – 202 с. – ISBN 5-16-000565-X.

75. Цеймерн, М.К. Об ипотечном порядке / М.К. Цеймерн. – Москва : ЁЁ Медиа, 2017. – 553 с. – ISBN 978-5-458-65064-9

76. Шаблева, К.П. Двойственная правовая природа института ипотеки / К.П. Шаблева, С.Ю. Стародумова ; Сборник материалов III Всероссийской научно-практической конференции магистрантов. – 2018. – С. 182-187. – ISBN: 978-5-4365-2827-4.

77. Шилов, М. Банки и заёмщики на российском рынке ипотечного жилищного кредитования: монография / М. Шилов. – Москва : LAP Lambert Academic Publishing, 2012. – 184 с. – 500 экз. – ISBN 3-8473-3336-4.

78. Якушев, Л.П. Социальная защита: учебное пособие / Л.П. Якушев. – Москва : редакция журнала Пенсия, 1998. – 156 с. – ISBN отсутствует.

79. Boroson, W. The Reverse Mortgage Advantage: The Tax-Free, House Rich Way to Retire Wealthy! / Warren Boroson. – New York : Published by McGraw-Hill. – 240 p. – ISBN 2006 978-0071470728.

80. Holcomb, C. Reverse mortgage book: Everything You Need to Know Explained Simply / C. Holcomb. – Atlantic Publishing Group, 2008. – 288 p. – ISBN 1601382138.

81. Kraemer, T. The Complete Guide to Reverse Mortgages / Tammy Kraemer, Tyler Kraemer. – Adams Media. – 224 p. – ISBN 2007 978-1598692150.

82. Pfau, W. Reverse Mortgages: How to use Reverse Mortgages to Secure Your Retirement (The Retirement Resercher's Guide Series) / W. Pfau. – Retirement Researcher Media. – 172 p.

Статьи

83. Абрамова, Н.В. Жилищный ресурс как дополнительный источник дохода для пенсионеров / Н.В. Абрамова, В.С. Жаромский // Мониторинг общественного мнения: экономические и социальные перемены. – 2018. – № 3 (145). – С. 161-175. – ISSN 2219-5467.

84. Айзинова, И.М. Ипотечное кредитование как инструмент жилищной политики / И.М. Айзинова // Научные труды: Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН. – 2017. – № 15. - С. 489-510. – ISSN 2076-3182.

85. Алексанян, А.А. Роль государства в развитии системы ипотечного кредитования / А.А. Алексанян // Актуальные научные исследования в современном мире. – 2016. – № 10-2. – С. 31-35. – ISSN 2524-0986.

86. Андреева, Ю.А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России / Ю.А. Андреева // Экономика и социум. – 2014. – № 2-1(11). – С. 246-249. – ISSN 2225-1545.

87. Афанасьева, А.Н. Доступность жилья в ракурсе влияния налогового бремени на имущество физических лиц / А.Н. Афанасьева // Региональная экономика: теория и практика. – 2018. – № 2 (449). – С. 263-273. – ISSN 2073-1477.

88. Афанасьева, А.Н. Экономические аспекты ипотечного кредитования жилищного строительства / А.Н. Афанасьева // Вестник экономики, права и социологии. – 2015. – № 3. – С. 17-19. – ISSN 1998-5533.

89. Ахмедов, М.М. Актуальные вопросы государственного стимулирования жилищного ипотечного кредитования / М.М. Ахмедов // Экономика и бизнес: теория и практика. – № 5. – С. 18-25. – ISSN 2411-0450.

90. Ахметьянова, З.А. К вопросу о залоге недвижимости и его государственной регистрации / З.А. Ахметьянова // Нотариус. – 2015. – № 7. – С. 14-17. – ISSN 1813-1204.

91. Байдина, О. Ипотека от Газпромбанка / О. Байдина // Жилищное право. – 2019. – № 3. – С. 91-98. – ISSN отсутствует.

92. Белоусов, А.Л. Развитие системы ипотечного кредитования в аспекте реформирования законодательства / А.Л. Белоусов // Финансы и кредит. – 2012. – № 25 (505). – С. 48-53. – ISSN 2071-4688.

93. Белоусов, А.Л. Тенденции развития правового регулирования системы ипотечного жилищного кредитования / А.Л. Белоусов // Правовые вопросы недвижимости. – 2013. – № 2. – С. 7-9. – ISSN 2072-4373.

94. Будаков, Д.Ю. Проблемы ипотечного кредитования / Д.Ю. Будаков // Деньги и кредит. – 2014. – № 9. – С. 18. – ISSN 0130-3090.

95. Веремейкина, В.Д. Ипотечное кредитование в условиях кризиса: современное состояние и направление развития / В.Д. Веремейкина // Банковские услуги. – 2016. – № 9. – С. 12. – ISSN 2075-1915.

96. Власов, А.В. Специфика рефинансирования ипотечных кредитов в России и концептуальные подходы к ним / А.В. Власов, Л.А. Мишина // Путеводитель предпринимателя. – 2015. – № 25. – С. 167-173. – ISSN 2073-9885.

97. Галкин, Г.П. Право гражданина прекратить обращение взыскания на заложенное жилое помещение уплатой просроченной части ипотечного кредита / Г.П. Галкин // Вестник гражданского права. – 2015. – № 1. Том 15. – С. 89-100. – ISSN 1992-2043.

98. Гарипова, З.Л. Социальные последствия ипотечного жилищного кредита / З.Л. Гарипова // Финансы и кредит. – 2014. – № 31. – С. 25-31. – ISSN 2071-4688.

99. Головин, О.Л. Развитие образовательной инфраструктуры ипотечного рынка в России / О.Л. Головин, Ю.В. Грызенкова, А.А. Цыганов // Финансы и кредит. – 2006. – №13. – С. 48-51. – ISSN 2071-4688.

100. Гордеев, А.Ю. К вопросу о правовом регулировании ипотечного кредитования в Российской Федерации / А.Ю., Гордеев, О.Н. Гордеева // Наука и современность. – 2014. – № 33. – С. 235-243. – ISSN отсутствует.

101. Зацепин, В.М. Проблемы и перспективы ипотечного кредитования в России / В.М. Зацепин // Вестник магистратуры. – 2015. – № 5-3 (44). – С. 14-16. – ISSN 2223-4047.

102. Зиновьева, И.А. Правовой статус субъектов ипотечного кредитования / И.А. Зиновьева // Вестник магистратуры. – 2014. – № 11-3 (38) – С. 56-59. – ISSN 2223-4047.

103. Злодеева, А.Е. Ипотечное жилищное кредитование как часть экономической системы государства / А.Е. Злодеева // Экономика, социология и право. – 2017. – № 11. – С. 10-12. – ISSN 1995-9648.

104. Караваева, Ю.С. Современный рынок ипотечного кредитования и проблемы его развития / Ю.С. Караваева // Вестник НГИЭИ. – 2018. – № 2 (81). – С. 133-147. – ISSN 2227-9407.

105. Козлова, Ю.С. Государственное регулирование развития рынка ипотечного жилищного кредитования / Ю.С. Козлова // Юрист. – 2013. – № 9. – С. 15-18. – ISSN 1813-1247.

106. Корнев, В.С. Об адаптации мирового опыта жилищного ипотечного кредитования в России / В.С. Корнев // Вестник Финансовой академии. – 2013. – № 1. – С. 96-99. – ISSN отсутствует.

107. Коробов, Ю.И. Перспективные направления исследований в области теории денег и кредита / Ю.И. Коробов // Вестник Саратовского

государственного социально-экономического университета. – 2007 – № 2 (66) – С. 53-55. – ISSN 1994-5094.

108. Королева, А.М. Современное состояние и перспективы управления рынком ипотечного кредитования в России / А.М. Королева // Вопросы управления. – 2015. – № 2 (14). – С. 116-121. – ISSN 2304-3369.

109. Косарева, Н.Б. Развитие системы долгосрочного ипотечного кредитования населения в России / Н.Б. Косарева, Н.С. Пастухова // Вопросы экономики. – 2005. – № 5. – С. 14-18. – ISSN отсутствует.

110. Костерина, Т.М. Методологические основы анализа границ кредита / Т.М. Костерина, Т.А. Попова // Финансы и кредит. – 2015. – № 32 (656). – С.26-38. –ISSN 2071-4688.

111. Кузьмина, Е.В. Экономический механизм и моделирование денежных потоков при обратном ипотечном кредитовании / Е.В. Кузьмина, А.А. Янин // Финансы: теория и практика. – 2018. – № 6 (108). Том 22. – С. 106-120. – ISSN 2587-5671.

112. Куликов, А.Г. Развитие ипотечного жилищного кредитования в России: вопросы радикального обновления методологической базы / А.Г. Куликов, В.С. Янин // Деньги и кредит. – 2014. – № 2. – С. 3-13. – ISSN 0130-3090.

113. Куркина, Н.В. История формирования развития ипотечного кредитования в России / Н.В. Куркина // Вестник Московского государственного областного университета. Серия : Юриспруденция. – 2013. – № 1. – С. 5-10. – ISSN 2072-8557.

114. Ларионов, А.Н. Особенности обратной ипотеки в системе залогового кредитования / А.Н. Ларионов, Е.Г. Луценко // Экономика образования. – 2012. – № 2. – С. 132-144. – ISSN 1609-4654.

115. Лебедев, Ю.А. Государственное регулирование развития рынка ипотечного жилищного кредитования / Ю.А. Лебедев, Ю.С. Ширяева, Ю.С. Козлова // Государственная власть и местное самоуправление. – 2013. – № 10. – С. 15-18. – ISSN 1813-1247.

116. Лельчук, А.Л. О новых предложениях по развитию пенсионной реформы / А.Л. Лельчук // Финансы. – 2011. – № 5. – С. 49-52. – ISSN 0869-446X.
117. Лельчук, А.Д. Пенсионная система России: реформа продолжается / А.Л. Лельчук // Финансы. – 2009. – № 1. – С. 58-62. – ISSN 0869-446X.
118. Лепехин, И.А. Правовая природа кредитования, обеспеченного ипотекой / И.А. Лепехин // Вестник РГГУ. Серия: Экономика. Управление. Право. – 2012. – № 3 (83). – С. 150-155. – ISSN 1998-6769.
119. Логинов, М.П. Ипотечное жилищное кредитование в России / М.П. Логинов // ЭКО. – 2013. – № 9. – С. 115-132. – ISSN отсутствует.
120. Лозинская, А.М. Оценка кредитного риска при ипотечном жилищном кредитовании / А.М. Лозинская, Е.М. Ожегов // Прикладная эконометрика. – № 35(3). – 2014. – С. 3-16. – ISSN 1993-7601.
121. Малолетко, А.Н. Экономическая безопасность личности: обратная ипотека / А.Н. Малолетко, Н.Е. Малолетко // Актуальні проблеми економіки. – 2016. – № 10. Том 184. – С. 242-250. – ISSN 1993-6788.
122. Макейкина, С.М. Мониторинг ипотечного жилищного кредитования в России на современном этапе / С.М. Макейкина, И.А. Хлынькова // Научный альманах. – 2016. – № 10. – С.26. – ISSN 2411-7609.
123. Миннеханова, А.Ф. Особенности ипотечного кредитования в современных условиях / А.Ф. Миннеханова // Экономика и социум. – 2016. – № 12-2. – С. 269-272. – eISSN 2225-1545.
124. Миронова, Т.К. К вопросу об определении понятия «социальная защита» / Т.К. Миронова // Трудовое право. – 2008. – № 3. – С. 7-11. – ISSN отсутствует.
125. Михайлова, А.С. «Обратная ипотека» или негосударственное социальное страхование? / А.С. Михайлова // Социальное и пенсионное право. – 2017. – № 1. – С. 52-56. – ISSN 2070-2167.

126. Мозжилин, Е.Е. Инновационный подход к формированию механизма ипотечного жилищного кредитования / Е.Е. Мозжилин, Л.А. Мочалова // Вестник алтайской науки. – 2012. – № 3-2. – С. 73-80. – ISSN 1994-2273.

127. Моисеев, В.А. Ипотечное жилищное кредитование в Российской Федерации: понятие, тенденции, проблемы и пути решения / В.А. Моисеев, К.Ю. Прокофьев // Финансы и кредит. – 2014. – №1. – С. 45-59. – ISSN 2073-1477.

128. Мочалова, Л.А. Социальные аспекты пилотного проекта «Обратная ипотека» для пожилых людей / Л.А. Мочалова, Е.Е. Мозжилин // Алтайский вестник государственной и муниципальной службы. – 2013. – № 10. – С. 115-116. – ISSN отсутствует.

129. Незнамова, А.А. Обратная ипотека в России: понятие, сущность, применение / А.А. Незнамова // Вестник Московского университета им. С.Ю. Витте. Серия 2 : Юридические науки. – 2013. – № 1(2) – С. 55-58. – ISSN 2587-9472.

130. Несмеянова, И.А. Есть ли альтернатива «обратной ипотеке»? / И.А. Несмеянова // Хроноэкономика. – 2019. – № 6 (19). – С. 19-23. – ISSN отсутствует.

131. Неустроева, В.И. Текущее состояние ипотечного кредитования в Российской Федерации / В.И. Неустроева, Л.Е. Ушницкая // Экономика и социум. – 2014. – № 2-3 (11). – С. 681-687. – ISSN 2225-1545.

132. Овчарова, Л.Н. Какие продукты на рынке ипотечного кредитования могут стать драйверами модернизационного развития / Л.Н. Овчарова, А.Д. Языков // SPERO. Социальная политика: экспертиза, рекомендации, обзоры. – 2010. – № 13. – С.42-68. – ISSN 1726-3247.

133. Овчарова, Л.Н. Программы ипотечного кредитования как драйвер модернизационного развития / Л.Н. Овчарова // Мир России. Социология. Этнология. – 2011. – № 4. Том 20 – С. 112-139. – ISSN 1811-038X.

134. Пересыпкина, Н.В. Перспективы развития обратной ипотеки в российской федерации / Н.В. Пересыпкина // Татищевские чтения: актуальные проблемы науки и практики : материалы XII Международной научно-практической конференции: в 4-х томах. – Тольятти : Волжский университет имени В.Н. Татищева, 2015. – С. 297-300. – ISBN 978-5-94510-118-0.

135. Петрова, Ж.В. Профессионально-трудовая деятельность пенсионеров по возрасту в контексте социальной политики государства / Ж.В. Петрова // Известия высших учебных заведений. Поволжский регион. Общественные науки. – 2017. – № 14. – С. 88-97. – ISSN 2072-3016.

136. Пешкова, И.А. Роль и место ипотечного кредитования в системе современного потребительского кредитования в России / И.А. Пешкова, Ю.О. Колмакова, М.А. Куликова // Экономика и предпринимательство. – 2019. – № 7 (108). – С. 1225-1228. – ISSN 1999-2300.

137. Полякова, О.И. Правовые аспекты ипотечного кредитования с государственной поддержкой / О.И. Полякова, О.А. Козлова // Евразийский юридический журнал. – 2015. – № 4 (83). – С. 143-144. – ISSN 2073-4506.

138. Пономарева, А.И. Особенности применения обратной ипотеки в мире и предпосылки для ее использования в России / А.И. Пономарева // Управление корпоративными финансами. – 2015. – № 5. – С. 280-293. – ISSN отсутствует.

139. Прохорова, Д.А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России / Д.А. Прохорова // Молодой ученый. – 2015. – №11. – С.95. – ISSN 2072-0297.

140. Пхешхова, А.М. Обратная ипотека: сущность и проблемы ее становления в России / А.М. Пхешхова, Н.А. Матвеева // Право и практика. – 2019. – № 2. – С. 182-185. – ISSN 2411-2275.

141. Радченко, И.С. Чем обернется «обратная ипотека»? / И.С. Радченко // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2008. – № 3. – С. 7-8. – ISSN 2072-4098.

142. Савруков, А.Н. Методика оценки влияния ипотечного жилищного кредитования на обеспеченность населения жильем / А.Н. Савруков // Финансы и кредит. – 2013. – №27. – С. 54-58. – ISSN 2071-4688.

143. Савруков, А.Н. Методы эффективного государственного регулирования системы ипотечного жилищного кредитования / А.Н. Савруков // Финансы и кредит. – 2013. – № 6. – С. 38-49. – ISSN 2071-4688.

144. Саликаева, Е.А. Проблемы ипотечного кредитования в России и возможные пути их решения // NovaInfo.Ru. – 2014. – № 29. – С. 95-97. – eISSN 2308-3689.

145. Свит, Ю.П. Особенности залога жилого помещения / Ю.П. Свит // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2012. – № 5. – С. 50-58. – ISSN 1992-8041.

146. Семенова, В.А. Динамическая бизнес-модель обратной ипотеки / В.А. Семенова, И.А. Царьков // Аудит и финансовый анализ. – 2012. – № 1. – С. 142-147. – ISSN 0236-2988.

147. 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.

148. Семенюк, А.Г. Использование жилой недвижимости по технологии обратной ипотеки / А.Г. Семенюк, А.А. Цыганов // Государственная служба. – 2014. – № 6 (92). – С. 52-56. – ISSN 2070-8378.

149. 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.

150. 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.

151. 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.

152. 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. – Казань : Издательство Казанского (Приволжского) федерального университета, 2014. – С. 511-514. – ISBN 978-5-00019-209-2.

153. 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.

154. Симакова, Е.К. Зарубежный опыт инфраструктурного обеспечения и правового регулирования ипотечного кредитования / Е.К. Симакова // Вестник Санкт-Петербургской юридической академии. – 2015. – № 3. Том 28. – С. 63-66. – ISSN 2226-0242.

155. Симакова, Е.К. История развития и правового регулирования ипотечного кредитования / Е.К. Симакова // Вестник Санкт-Петербургской юридической академии. 2015.– № 2. Том 27. – С. 63-66. – ISSN 2226-0242.

156. Стародубцева, Е.Б. Особенности современного кредита в мировой экономике / Е.Б. Стародубцева // Финансы и кредит. – 2019. – №4 (784). – С. 873-890 – ISSN 2071-4688.

157. Стахова, А.А. Понятие правовой природы социальной поддержки граждан в Российской Федерации / А.А. Стахова // Юрист-Правоведь. – 2006. – № 3. – С. 66-71. – ISSN 1817-7093.

158. Столяров, Д.Л. Обратная ипотека: обзор мировой практики / Д.Л. Столяров, Е.А. Мишина // Право. Журнал Высшей школы экономики. – 2012. – №3. – С. 173-184. – ISSN 2072-8166.

159. Таймасханова, М.Х. Ипотечное жилищное кредитование в России / М.Х. Таймасханова // Экономика и социум. – 2014. – № 2-4 (11). – С. 568-570. – eISSN 2225-1545.

160. Тарасова, Н.А. Оценки параметров российской жилищной политики / Н.А. Тарасова // Вопросы статистики. – 2009. – № 8. – С. 58-64. – ISSN 2313-6383.

161. Татьяна, К.Г. Некоторые проблемы правового регулирования ипотечного кредитования в Российской Федерации / К.Г. Татьяна // Новый юридический журнал. 2014. – № 3. – С. 81-85. – ISSN 2076-278X.

162. Толстых, И.А. Принципы реализации ипотечного жилищного кредитования для повышения уровня и качества жизни населения / И.А. Толстых // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. – 2016. – № 1. – С. 263 - 269. – ISSN 2311-410X.

163. Торосян, Н.Д. Ипотечное кредитование: факторы развития, риски, способы фондирования, особенности обратной ипотеки / Н.Д. Торосян // Экономика и предпринимательство. – 2017. – № 8-4 (85). – С. 1059-1065. – ISSN 1999-2300.

164. Урчукова, Ж.М. Особенности организации ипотечного кредитования в современных условиях / Ж.М. Урчукова // Финансы. – 2013. – №1. – С. 56-69. – ISSN 0869-446X.

165. Финогенова, Ю.Ю. Изменения в российском пенсионном законодательстве: обзор и оценка / Ю.Ю. Финогенова, П.А. Козлов // Известия УрГЭУ, 6 (62). – 2015. – С. 47-55. – ISSN 2073-1019.

166. Харламова, Т.Н. Перспективы развития ипотечного жилищного кредитования / Т.Н. Харламова, И.Е. Греков // Экономические и гуманитарные науки. – 2015. – № 12 (287). – С. 40-45. – ISSN 2073-446X.

167. Цыганов, А.А. Ипотечное страхование в России / А.А. Цыганов // Финансы. – 2014. – № 11. – С.54-56. – ISSN 0869-7424.

168. Чекиева, Х.Р. Ипотечное кредитование в условиях кризиса / Х.Р. Чекиева // Молодой ученый. – 2016. – № 28 (132). – С. 592-594. – ISSN 2072-0297.

169. Чередникова, А.О. Особенности ипотеки как формы кредитования / А.О. Чередникова // Российское предпринимательство. – 2010. – №4 (1). – С. 94-97. – ISSN 1994-6937.

170. Чередникова, А.О. Оценка эффективности системы ипотечного кредитования / А.О. Чередникова, А.О. Романова // Микроэкономика. – 2014. – № 3. – С.135-139. – ISSN 1817-1591.

171. Чугунова, Ю.В. Экономические аспекты регулирования ипотечного кредитования / Ю.В. Чугунова // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. – № 12 (94). – 2016. – С. 50. – ISSN 1999-4516.

172. Яворская, Н.М. Жилищное ипотечное кредитование как составная часть потребительского кредитования / Н.М. Яворская // Мировая наука. – 2018. – № 11 (20). – С. 350-354. – ISSN 2541-9285.

Диссертации

173. Янова, С.Ю. Социальное страхование в системе социальной защиты населения: организация и финансовый механизм: специальность 08.00.10 «Финансы, денежное обращение и кредит» : диссертация на соискание ученой степени доктора экономических наук / Янова Светлана Юрьевна ; Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов. – Санкт-Петербург, 2001. – 400 с. – Библиогр.: с. 389-400.

174. Якушев, Л.П. Экономические основы формирования многоукладной системы социальной защиты в России: специальность 08.00.07 «Экономика труда» : диссертация на соискание ученой степени

доктора экономических наук / Якушев Лев Пантелеймонович ; Министерство образования Российской Федерации «Государственный университет управления» ; Министерство труда и социального развития Российской Федерации «Институт труда». – Москва, 2000. – 347 с. – Библиогр.: с. 336-337.

Авторефераты диссертаций

175. Валова, В.А. Управление социальной защитой населения региона (на примере Хабаровского края) : специальность 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством (экономика труда)» : автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Валова Виктория Анатольевна ; Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Дальневосточная академия государственной службы». – Хабаровск, 2009. – 24 с. – Библиогр.: с. 23. – Место защиты: Дальневосточный государственный университет путей сообщения.

176. Черкасская, Г.В. Теоретические основы организации и управления системой социальной защиты : специальность 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством (экономика труда)» : автореферат диссертации на соискание ученой степени доктора экономических наук / Черкасская Галина Викторовна ; Санкт-Петербургский государственный университет. – Санкт-Петербург, 2010. – 43 с. – Библиогр.: с. 39-43. – Место защиты: Санкт-Петербургский государственный университет.

Электронные ресурсы

177. Аракелян, Н.Ф. Состояние российской системы ипотечного кредитования / Н.Ф. Аракелян, Ю.С. Караваева // Вестник евразийской науки.

– 2018. – № 2. Том 10. – Текст : электронный. – URL: <https://esj.today/PDF/17ECVN218.pdf> (дата обращения 05.02.2019).

178. Базовая кафедра «Ипотечное жилищное кредитование и финансовые инструменты рынка недвижимости» Финансового факультета Финансового университета : официальный сайт. – Москва. – Обновляется в течение суток. – URL: <http://www.fa.ru/org/chair/ijkis/Pages/Home.aspx> (дата обращения: 15.05.2018). – Текст : электронный.

179. Курылева, М.А. Рынок ипотечного кредитования в России: проблемы и перспективы М.А. Курылева / Научное сообщество студентов XXI столетия. Экономические науки : сборник статей по материалам LXXVIII международной студенческой научно-практической конференции № 6 (78). – Текст : электронный. – URL: [https://sibac.info/archive/economy/6\(78\).pdf](https://sibac.info/archive/economy/6(78).pdf) (дата обращения: 05.02.2020).

180. Лаврова, З. Обратная ипотека как поддержка пожилых людей / З. Лаврова // Газета Ведомости: электронный архив Газеты Ведомости. – 31.08.2012. – № 1218. – Текст : электронный. – URL: <http://vedomosti.sfo.ru/articles/?article=39941> (дата обращения: 10.12.2012).

181. Национальная ассоциация кредиторов по обратной ипотеке : официальный сайт. – Москва. – Обновляется в течение суток. – URL: <https://www.nrmlaonline.org> (дата обращения: 01.10.2019). – Текст : электронный.

182. Агентство финансирования жилищного строительства : официальный сайт. – Москва. – Обновляется в течение суток. – URL: <https://дом.рф> (дата обращения: 19.11.2019). – Текст : электронный.

183. Министерство жилищного строительства и городского развития США : официальный сайт. – Вашингтон. – Обновляется в течение суток. – URL: <http://www.hud.gov> (дата обращения: 01.10.2019). – Текст : электронный.

184. Независимый институт социальной политики : официальный сайт. – Москва. – Обновляется в течение суток. – URL:

<http://www.socialpolicy.ru> (дата обращения: 01.11.2019). – Текст : электронный.

185. Федеральная служба государственной статистики : официальный сайт. – Москва. – Обновляется в течение суток. – URL: <https://rosstat.gov.ru/> (дата обращения 05.10.2020). – Текст : электронный.

186. Русипотека (аналитический центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации) : официальный сайт. – Москва. – Обновляется в течение суток. – URL: <http://rusipoteka.ru> (дата обращения: 14.04.2019). – Текст : электронный.

187. Социальная доплата до уровня прожиточного минимума: официальный сайт Пенсионного фонда Российской Федерации. – URL: http://www.pfrf.ru/grazdanam/pensionres/soc_doplata/ (дата обращения: 02.10.2019). – Текст : электронный.

188. Центральный банк Российской Федерации: ипотечное жилищное кредитование. – URL: <https://www.cbr.ru/statistics/pdko/mortgage/ml/> (дата обращения: 14.02.2019). – Текст : электронный.

189. Языков, А.Д. Обратная ипотека обладает наибольшим макроэкономическим эффектом и социальной значимостью для экономики страны / А.Д. Языков // Люди ипотеки РФ. – Текст : электронный. – URL: <http://www.ludiiipoteki.ru/news/index/subsection/banks/order/read/entry/obratnaya-ipoteka-16/> (дата обращения: 14.02.2020).

190. Языков, А.Д. Обратная ипотека поможет и банкам, и пенсионерам, и экономике / А.Д. Языков // Ведомости. – 24.01.2013. – Текст : электронный. – URL: https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2013/01/24/obratnaya_ipoteka_pomozhet_i_bankam_i_pensioneram_i (дата обращения: 14.02.2020).

191. Chip Reverse Mortgage. – URL: <https://www.chip.ca> (дата обращения: 07.05.2020). – Текст : электронный.

192. Conversion Mortgage (HECM) program. *Journal of Urban Economics*, 2015. – 512 p. – URL: <https://www.sciencedirect.com/journal/journal-of-urban-economics> (дата обращения: 08.05.2020). – Текст : электронный.

193. Enhance Your Retirement By Tapping Into Your Home's Equity. – URL: <http://reverse.org/blog/enhance-retirement-through-home-equity/> (дата обращения: 07.12.2019). – Текст : электронный.

194. Modigliani, F. The Life Cycle Hypothesis of Saving, the Demand for Wealth and the Supply of Capital / F. Modigliani. – Текст : электронный – URL: <https://www.jstor.org/stable/40969831?seq=1> (дата обращения: 10.02.2019).

195. Moulton, S. An analysis of default risk in the Home Equity / S. Moulton, D.R. Haurin, W. Shi. – Текст : электронный. – URL: <https://poseidon01.ssrn.com/delivery.php?ID=519021121111025080016085080089000026004062027018026066117023099007113125075089073067043099051062060010113068000082026088108127039071017081004079096064108121014068070040042049031069092122025082021112012079000009029109080127030005093100021119104065090064&EXT=pdf> (дата обращения: 07.12.2019).

196. Office for National Statistics. – URL: <https://www.ons.gov.uk> (дата обращения: 10.02.2020). – Текст : электронный.

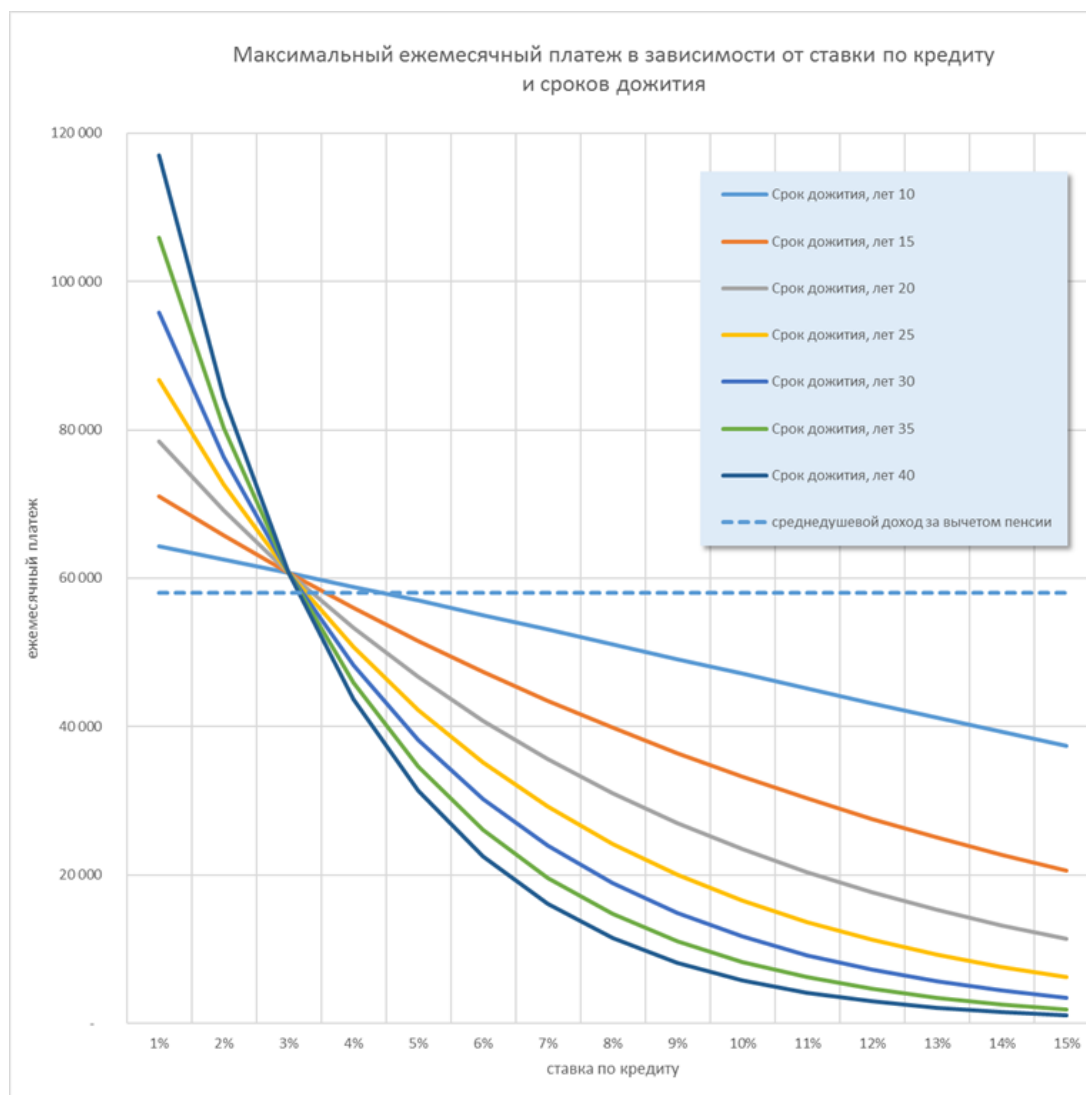
Приложение А
(информационное)

Максимальный ежемесячный платеж в зависимости от ставки по кредиту и сроков дожития

Таблица А.1 – Исходные параметры для расчета

Регион	Москва
Площадь жилья, кв.м	49,4
Цена 1 кв.м	177 991
Стоимость жилья, руб.	8 792 755
Срок кредита, лет	15
Среднедушевой доход, руб.	74 011
Средняя пенсия	16 039
Темп роста стоимости жилья, в процентах	3

Источник: составлено автором.



Источник: составлено автором.

Рисунок А.1 – Максимальный ежемесячный платеж в зависимости от ставки по кредиту и сроков дожития

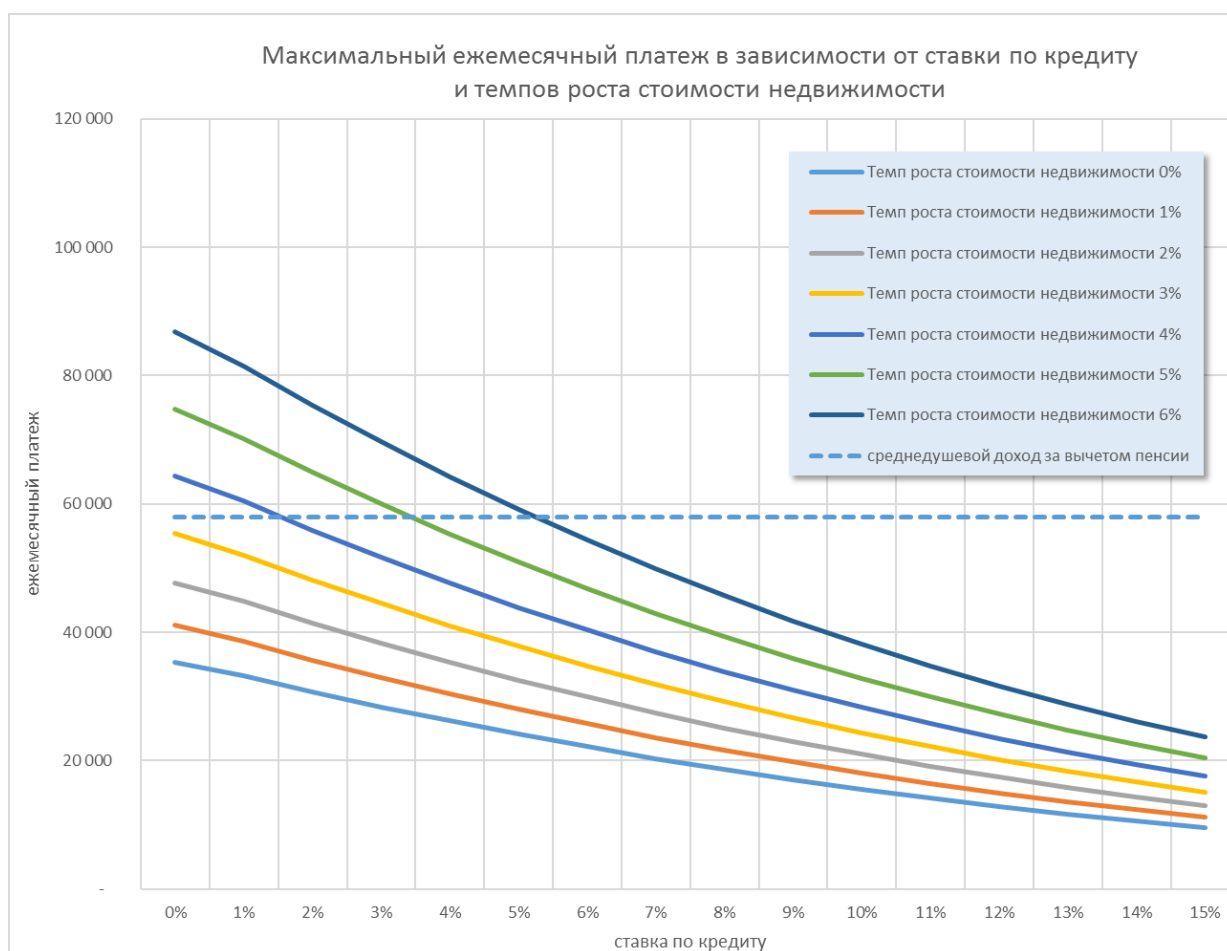
Приложение Б
(информационное)

Максимальный ежемесячный платеж в зависимости от ставки по кредиту и темпов роста стоимости недвижимости

Таблица Б.1 – Исходные параметры для расчета

Регион	Москва
Площадь жилья, кв.м	36,2
Цена 1 кв.м	177 991
Стоимость жилья, руб.	6 443 274
Срок дожития, лет	15
Срок ежемесячных платежей, лет	15
Среднедушевой доход, руб.	74 011
Средняя пенсия, руб.	15 204

Источник: составлено автором.



Источник: составлено автором.

Рисунок Б.1 – Максимальный ежемесячный платеж в зависимости от ставки по кредиту и темпов роста стоимости недвижимости

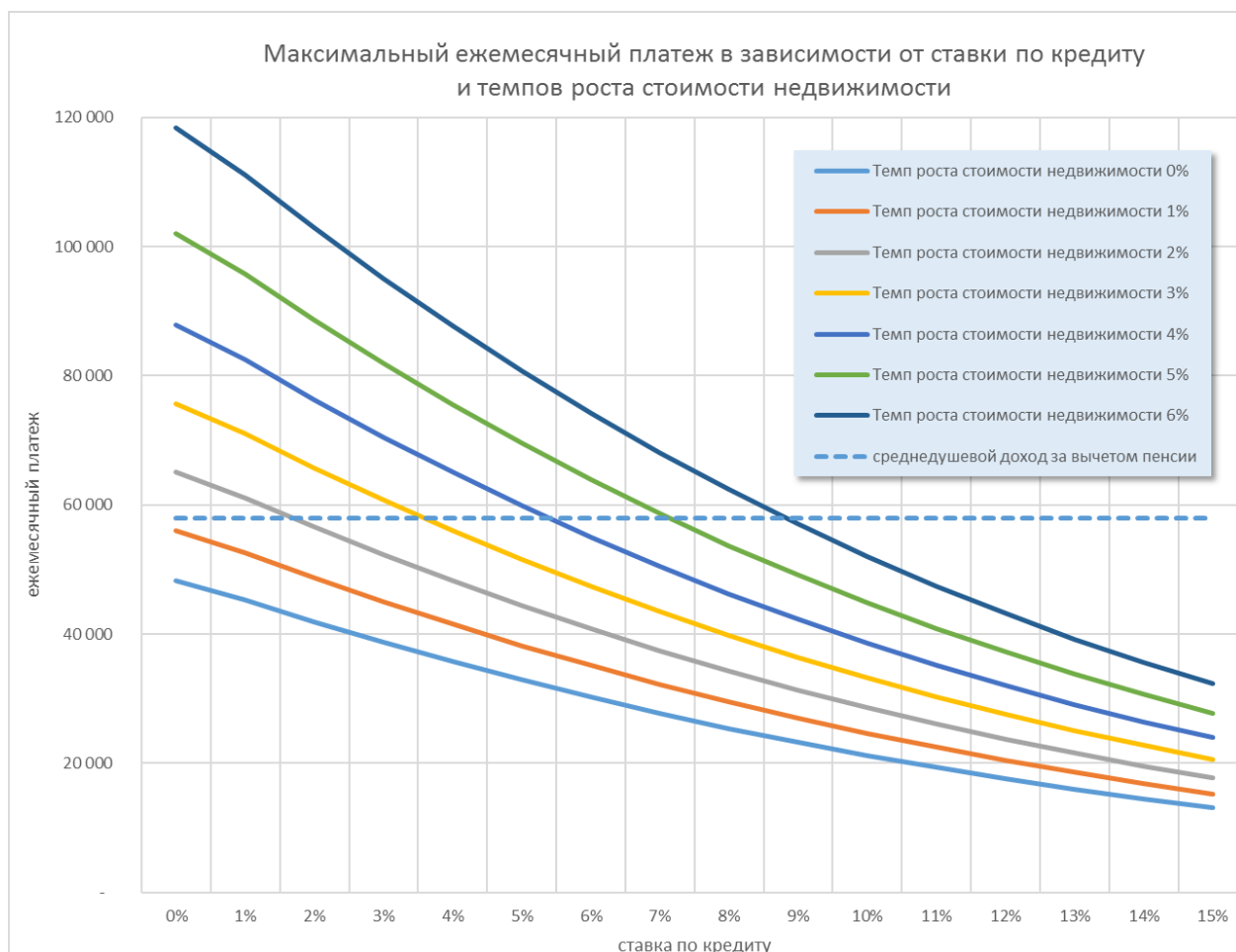
Приложение В
(информационное)

Максимальный ежемесячный платеж в зависимости от ставки по кредиту и темпов роста стоимости недвижимости

Таблица В.1 – Исходные параметры для расчета

Регион	Москва
Площадь жилья, кв.м	49,4
Цена 1 кв.м	177 991
Стоимость жилья, руб.	8 792 755
Срок дожития, лет	15
Срок ежемесячных платежей, лет	15
Среднедушевой доход, руб.	74 011
Средняя пенсия, руб.	16 039

Источник: составлено автором.



Источник: составлено автором.

Рисунок В.1 – Максимальный ежемесячный платеж в зависимости от ставки по кредиту и темпов роста стоимости недвижимости

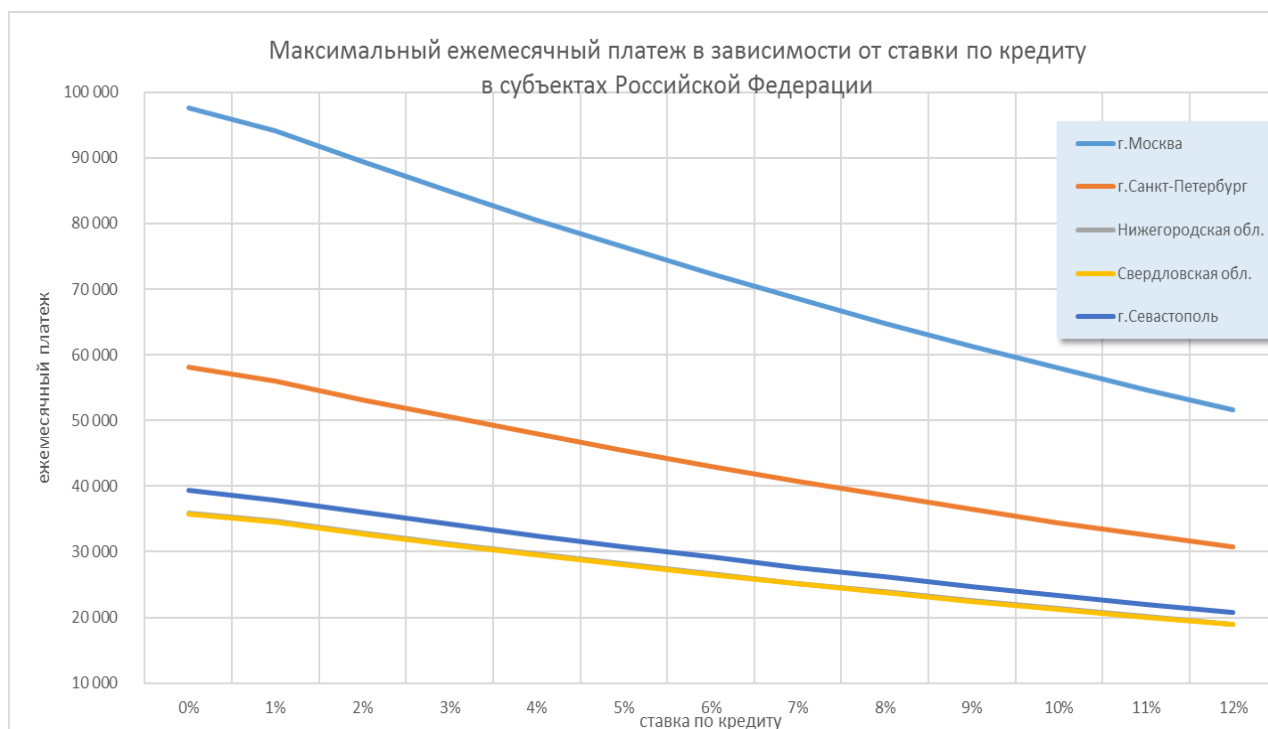
Приложение Г
(информационное)

Эффективность программ обратной ипотеки в субъектах Российской Федерации

Таблица Г.1 – Исходные параметры для расчета коэффициента эффективности программы обратной ипотеки

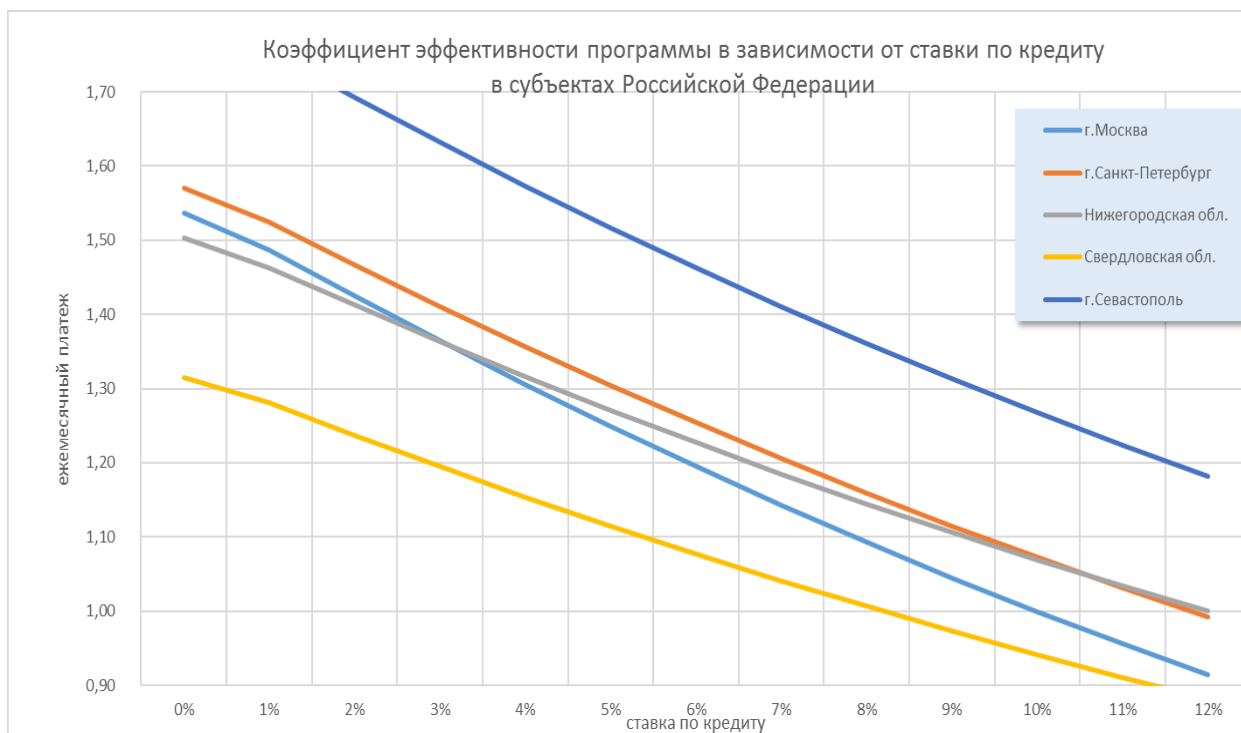
Регион	Москва	Санкт-Петербург	Севастополь	Нижегородская область	Свердловская область
Площадь жилья, кв.м	49,4	49,4	49,4	49,4	49,4
Цена 1 кв.м, руб.	177 991	105 881	71 769	65 519	65 216
Стоимость жилья, руб.	8 792 755	5 230 521	3 545 370	3 236 636	3 221 676
Среднедушевой доход, руб.	74 011	47 465	29 857	33 744	39 002
Средняя пенсия, руб.	16 039	16 437	14 484	14 754	15 485
Темп роста стоимости недвижимости, в процентах	3	3	3	3	3
Срок дожития, лет	10	10	10	10	10
Срок платежей, лет	10	10	10	10	10

Источник: составлено автором по материалам [185].



Источник: составлено автором по материалам [185].

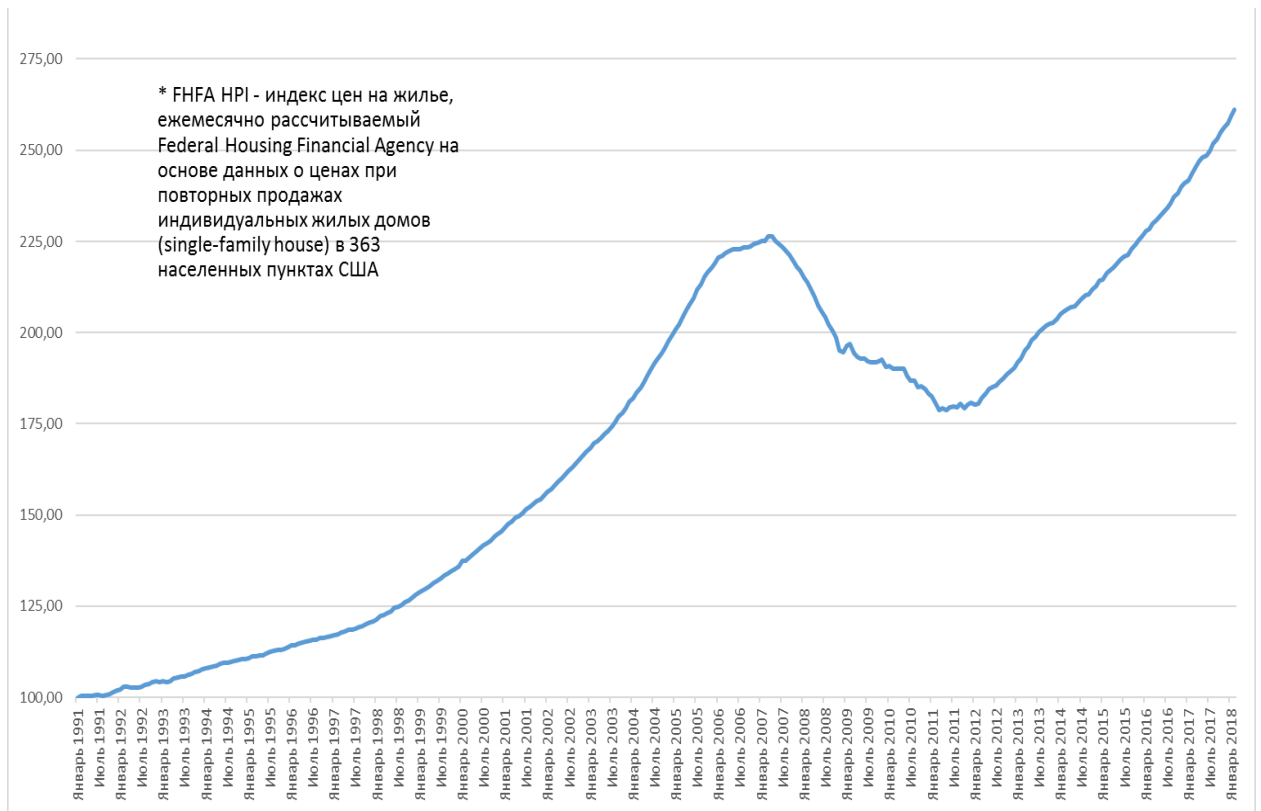
Рисунок Г.1 – Максимальный ежемесячный платеж в зависимости от ставки по кредиту в субъектах Российской Федерации



Источник: составлено автором по материалам [185].
Рисунок Г.2 – Коэффициент эффективности программы в зависимости от ставки по кредиту в субъектах Российской Федерации

Приложение Д (информационное)

Индекс цен на недвижимость в США (FHFA HPI) в 1991-2018 гг.

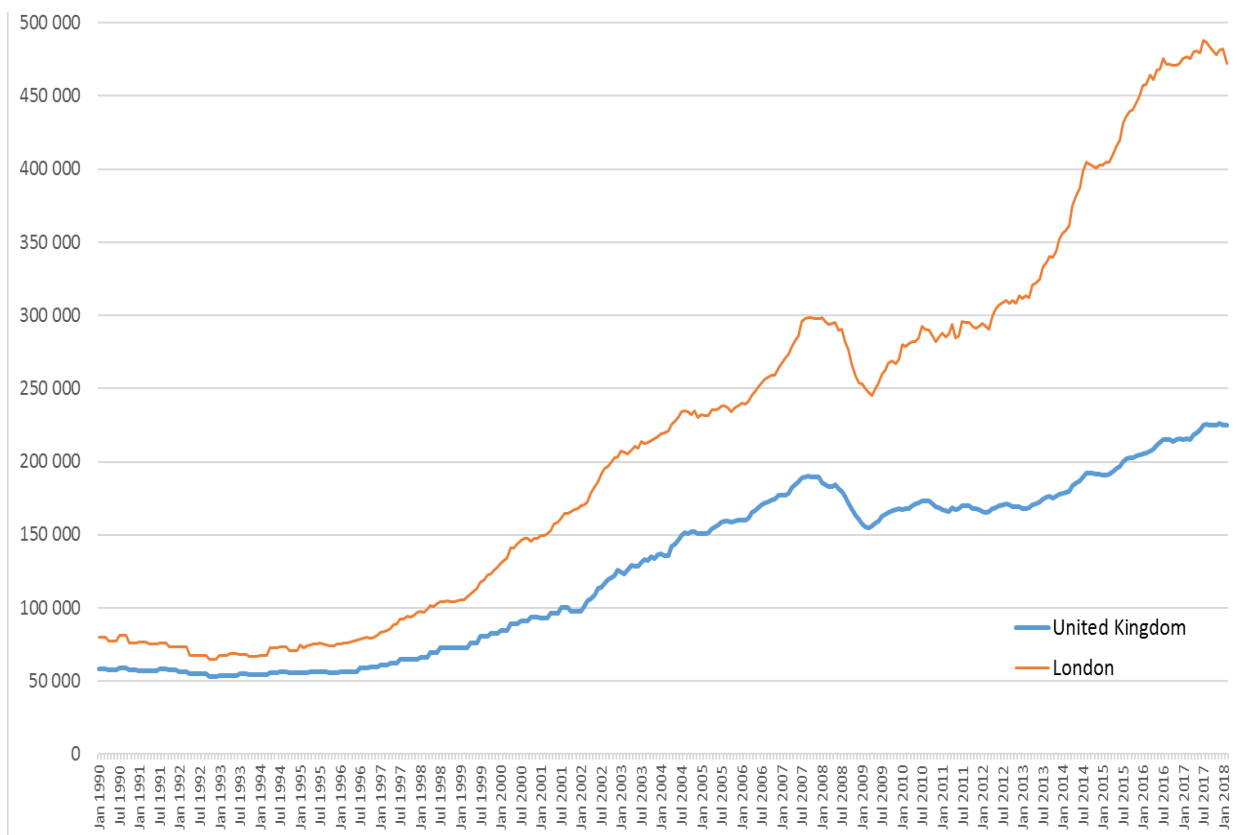


Источник: составлено автором по материалам [191].

Рисунок Д.1 – Индекс цен на недвижимость в США (FHFA HPI) в 1991-2018 гг.

Приложение Е (информационное)

Средние цены на недвижимость в Великобритании в 1990-2018 гг.

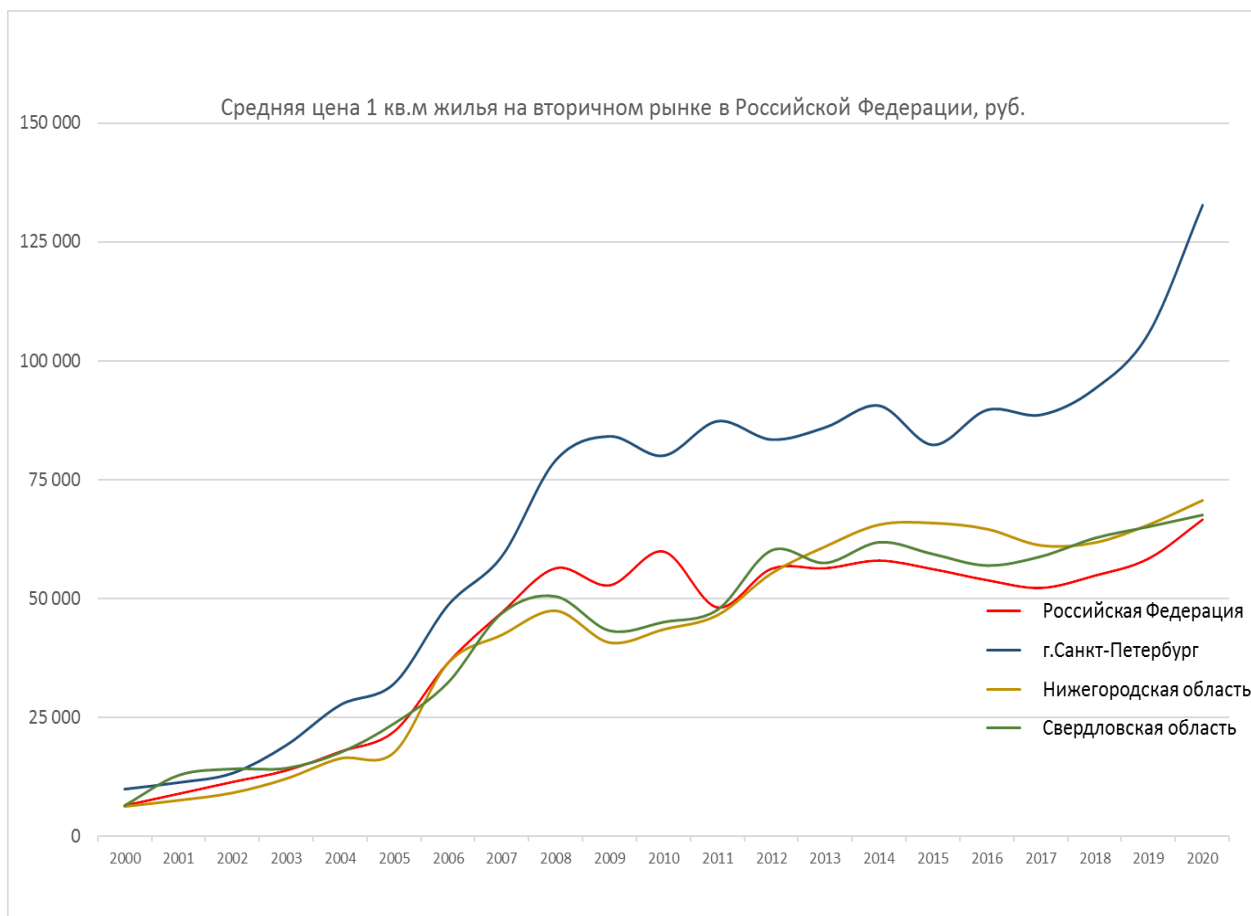


Источник: составлено автором по материалам [194].

Рисунок Е.1 – Средние цены на недвижимость в Великобритании в 1990-2018 гг.,
в фунтах стерлингов

Приложение Ж
(информационное)

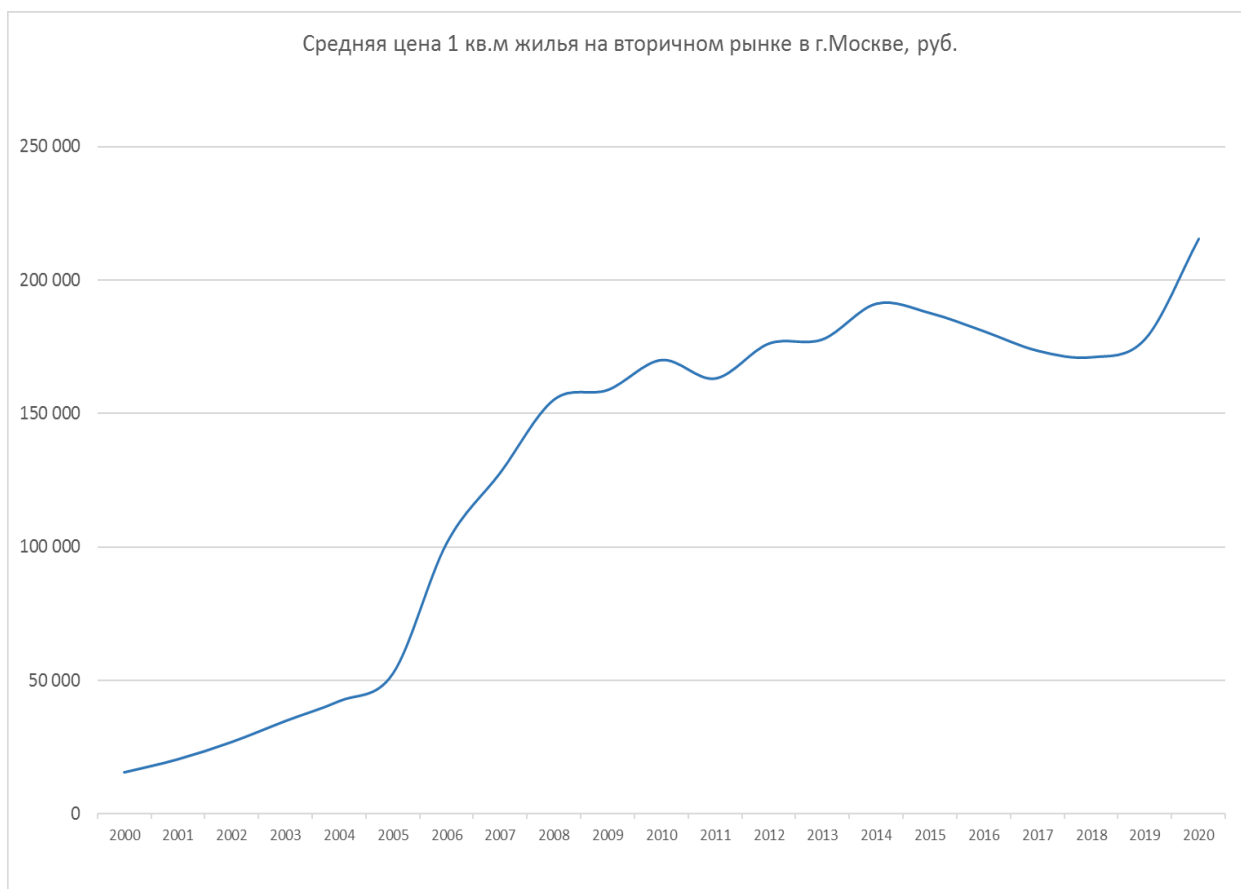
Средняя цена 1 кв.м жилья на вторичном рынке в Российской Федерации



Источник: составлено автором по материалам [185].
Рисунок Ж.1 – Средняя цена 1 кв.м жилья на вторичном рынке
в Российской Федерации, в рублях

Приложение И
(информационное)

Средняя цена 1 кв.м жилья на вторичном рынке в Москве



Источник: составлено автором по материалам [185].

Рисунок И.1 – Средняя цена 1 кв.м жилья на вторичном рынке в г. Москве, в рублях