

ОТЗЫВ

На автореферат диссертации **Семенюка Андрея Григорьевича** на тему: **«Внедрение и развитие обратного ипотечного кредитования в Российской Федерации»**, представленной на соискание ученой степени кандидата экономических наук по научной специальности 08.00.10 – Финансы, денежное обращение и кредит (экономические науки).

Современное экономическое состояние России, когда вслед за почти двухлетним спадом, связанным с пандемией, последовало беспрецедентное санкционное давление и высокий инфляционный всплеск, оказывает негативное воздействие на уровень благосостояния всего общества. В значительной степени это относится к российским пенсионерам по возрасту, особенно неработающим в силу возрастных изменений или по состоянию здоровья. Сейчас, когда валюты экономически развитых стран потеряли свою привлекательность в качестве одного из основных защитных антиинфляционных инструментов, особый интерес вызывают другие широкодоступные финансовые механизмы. В частности те, которые могут помочь пенсионерам старшего возраста повысить уровень жизни при сохранении его привычного уклада. К одному из таких инструментов относится обратный ипотечный кредит, всестороннему изучению которого посвящено исследование Семенюка А.Г.

В автореферате соискателя сбалансировано сочетается теоретическая глубина и практическая направленность исследований. С одной стороны, автор комплексно определил понятие и механизм действия обратного ипотечного кредита, классифицировал его отличительные черты и признаки, выделил общие и отличные характеристики данного вида кредита от всего класса кредитов, включая классическое (прямое) ипотечное кредитование. С другой стороны, автор выдвинул ряд важных практических предложений, которые могут быть использованы при развитии программ обратного ипотечного кредитования с государственной поддержкой, направленных в том числе на повышение уровня благосостояния такой важной и требующей внимания социальной группы, как пенсионеры старших пенсионных возрастов. Кроме органов государственного управления, практические наработки автора могут быть востребованы со стороны банков, осуществляющих кредитование физических лиц. Это касается как стратегического планирования, учитывая процесс старения населения и роста численности пожилых людей,

так и непосредственной кредитной деятельности соответствующих банков, включая оценку экономической эффективности обратного ипотечного кредитования.

Практические предложения Семенюка А.Г. носят актуальный характер еще и потому, что в России в результате длительного процесса приватизации, в частной собственности граждан находится очень высокая доля общего жилищного фонда. В большей степени это касается людей старших возрастов, владеющих столь дорогостоящим активом, но при этом зачастую испытывающих проблемы с обеспечением достойного текущего потребления товаров и услуг.

На основе комплексного анализа зарубежного и российского опыта обратного ипотечного кредитования, автор исследования сформулировал социально-экономические предпосылки внедрения соответствующих программ в России, а также обосновал потребность в разработке и внедрении институциональных изменений, направленных на всестороннее развитие финансового рынка в части обратного ипотечного кредитования.

Соискатель особое внимание уделяет предложению о реализации специальной программы государственной поддержки развития обратного ипотечного кредитования. Он находит данное предложение необходимым условием полноценного развития этой финансовой услуги, как с точки зрения кредитора, так и с точки зрения заёмщика.

Автор предложил простой, но удобный и инструментальный показатель оценки эффективности программ обратного ипотечного кредитования. Для его расчета соискатель задействовал легко доступные статистические компоненты, публикуемые Росстатом на регулярной основе, такие как ежемесячный среднедушевой доход и средний размер пенсии в соответствующем регионе. В совокупности с ежемесячным платежом кредитора пенсионеру коэффициент позволяет определить какой уровень обеспечения имеет заемщик обратной ипотеки относительно среднего для региона уровня доходов. Автор сразу указывает перспективные пути модернизации данного коэффициента, заменяя используемые компоненты более рафинированными или вводя дополнительные.

Вызывает поддержку проведенный автором тщательный анализ специфических рисков обратной ипотеки и рассмотренные методы управления ими. Соискатель выделяет неспецифические и специфические риски обратного ипотечного кредитования. Первые из названных сходны с рисками, присущими общему классу потребительского кредитования, в том числе прямым ипотечным кредитам. Вторые относятся только к обратной ипотеке и не просматриваются в других видах кредитов как финансовых инструментов. Автор справедливо относит риски актуарных расчетов, снижения смертности, неблагоприятного отбора к специфическим рискам обратной ипотеки. Очевидно, что они ближе к рискам, присущим частным аннуитетам, - негосударственным пенсиям, которые продают пенсионные фонды и компании страхования жизни.

Представляет практический интерес анализ правовых рисков обратной ипотеки. С точки зрения существующего регулирования, оценки кредитного риска основываются в том числе на качестве обслуживания ссуд, а при обратном ипотечном кредитовании ссуда фактически является необслуживаемой. В качестве одной из мер управления рисками обратного ипотечного кредитования соискатель обосновано предлагает внести изменения в соответствующие нормативные документы, определяющие порядок регулирования со стороны Банка России.

Все выводы и рекомендации проведенного автором исследования логичны и обоснованы, при определенных условиях обеспечивают повышение эффективности финансовой системы России, потенциально расширяют вовлеченность частных лиц в процесс потребления финансовых услуг, а также могут повысить уровень социальной защищенности лиц старших пенсионных возрастов. Это особенно важно в текущей экономической ситуации, последствия которой могут в большей степени коснуться менее защищенных слоев населения.

Материалы предложенного исследования прошли апробацию на 6 научно-практических конференциях и нашли отражение в 10 научных публикациях автора, в числе которых 6 опубликованы в рецензируемых изданиях ВАК при Минобрнауки Российской Федерации. Они могут быть использованы при формировании государственной политики в области обеспечения повышения уровня жизни лиц пенсионного возраста с помощью введения и продвижения института обратной ипотеки.

При общей положительной характеристике работы, необходимо отметить следующие замечания:

1) В автореферате, к сожалению, нет более подробного описания пилотного проекта «Обратная ипотека» (когда и где проводился, методы опроса и т.п.), в котором получены интересные результаты о потребительских диспозициях, отрицательно влияющих на спрос на обратное ипотечное кредитование.

2) Если судить только по автореферату, автор не слишком много внимания уделил специфическим рискам, связанным с тем, что основные потребители услуг обратного ипотечного кредитования – это лица старших пенсионных возрастов, среди которых не всегда высок уровень финансовой грамотности и где требуются особые усилия по защите прав потребителей финансовых услуг. Мисселинг при работе с данной категорией граждан требует превентивных мер, серьезного внимания и противодействия со стороны регулятора.

Экономическая ситуация в России меняется очень быстро и то, что вчера казалось свершившимся фактом, сегодня воспринимается как историческое прошлое. В эту ловушку легко попасть, но нельзя и пройти мимо нее. В частности, на с. 17 автореферата автор пишет о планомерном снижении процентных ставок и возникновении условий для реализации

программ обратного ипотечного кредитования на рыночных условиях фондирования. К сожалению для всех нас, после беспрецедентного скачка ключевой ставки этого года, перспективы больше не выглядят такими оптимистичными.

Тем не менее, материалы, представленные в автореферате, позволяют с уверенностью сделать вывод, что диссертация Семенюка А.Г. является завершённой научно-квалификационной работой, обладающей научной новизной и высокой практической значимостью.

В связи с вышеизложенным, считаю, что научное исследование на тему: «Внедрение и развитие обратного ипотечного кредитования в Российской Федерации», отвечает необходимым требованиям, а её автор Семенюк Андрей Григорьевич, заслуживает присуждения учёной степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.10 – «Финансы, денежное обращение и кредит».

Доцент кафедры управления рисками и страхования Экономического факультета
ФГБОУ ВО «Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова»
кандидат экономических наук,
Эченикэ Владимир Хосе
119991, Российская Федерация, Москва, Ленинские горы, д. 1

15 мая 2022 г.

