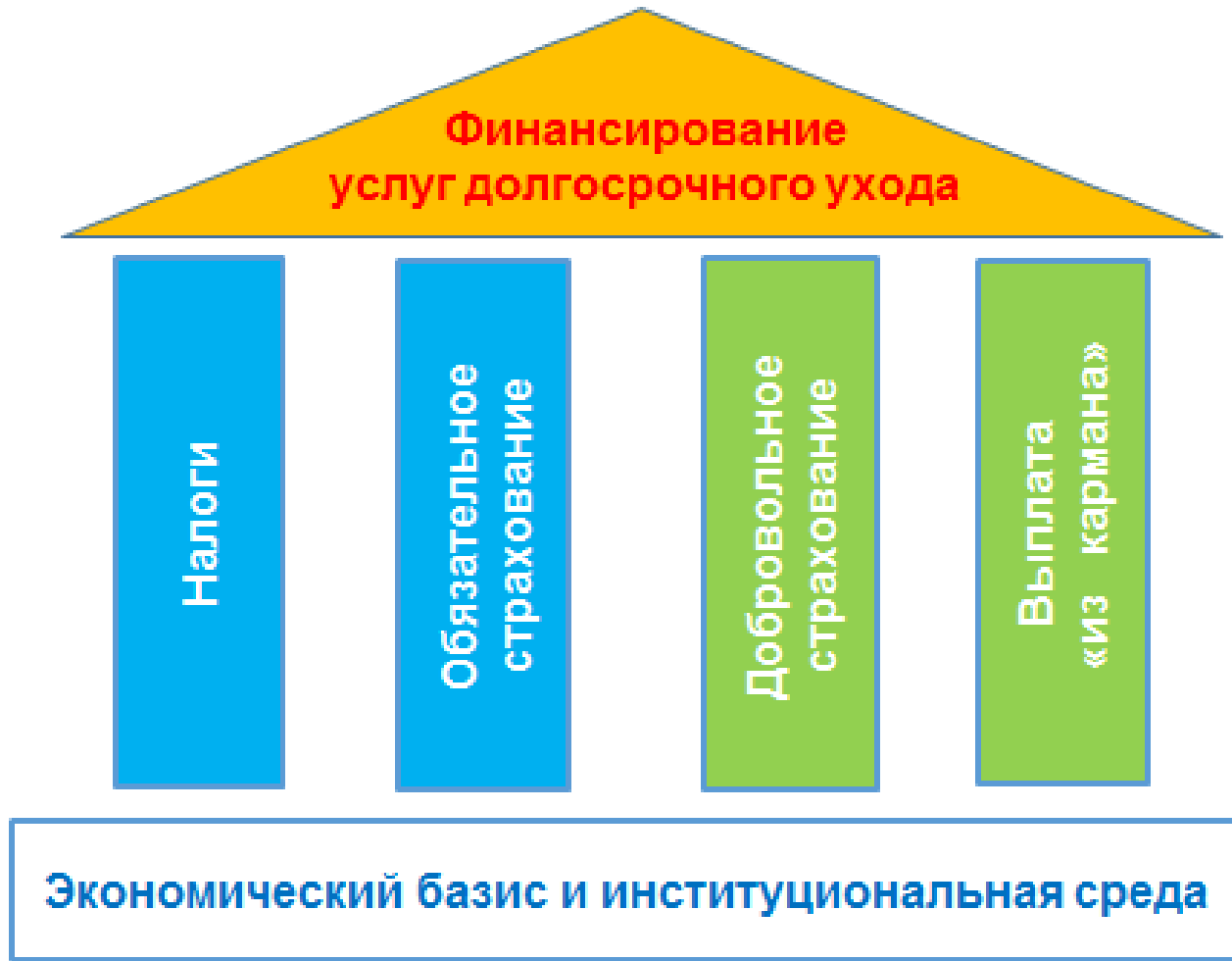
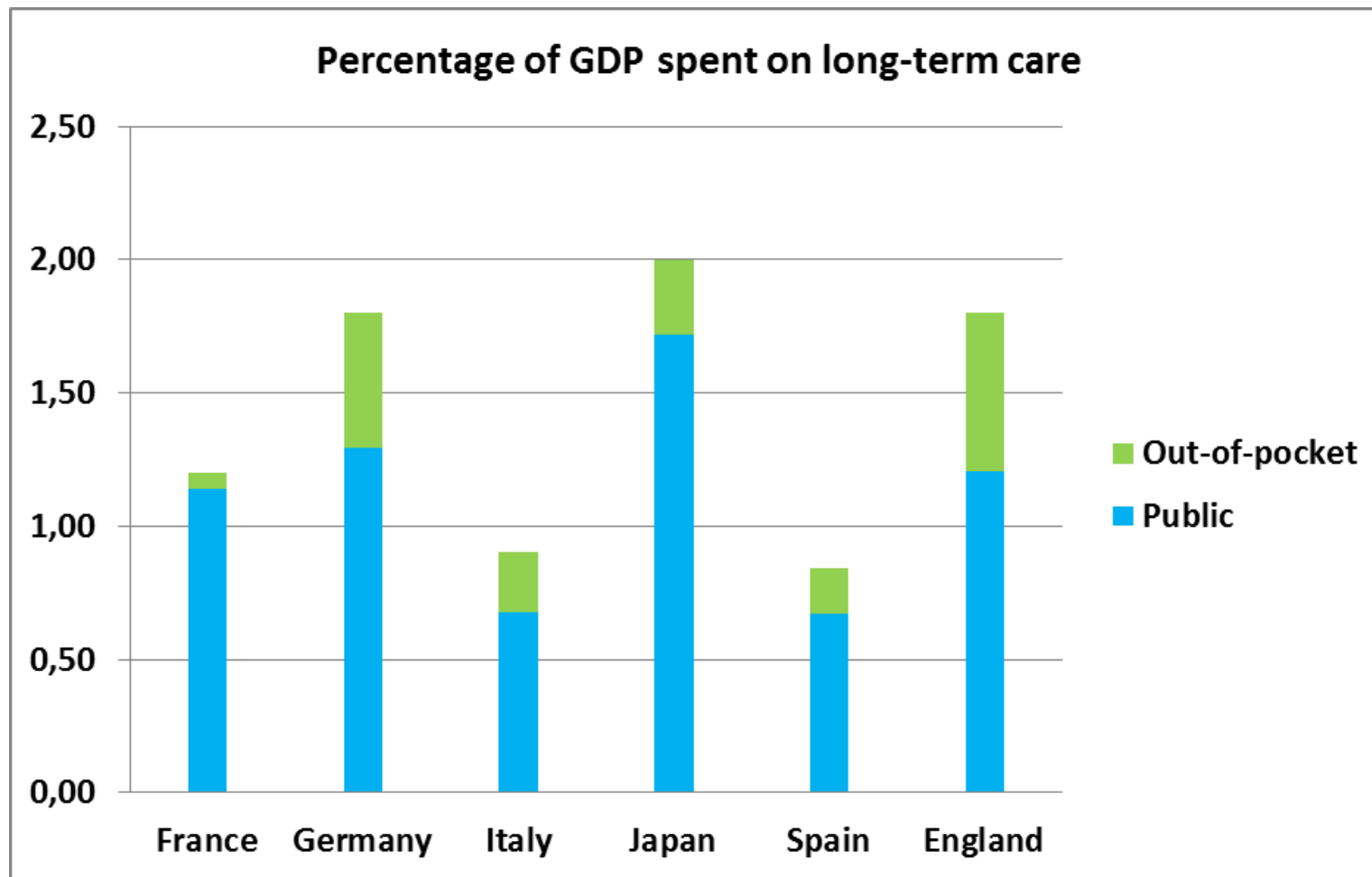


Обратная ипотека Необходимые условия для реализации в РФ

а.а. ОКОНИШНИКОВ

Москва
Апрель 2020 года





Источник. An international comparison of long-term care funding and outcomes: insights for the social care green paper. INCISIVE HEALTH. 2018

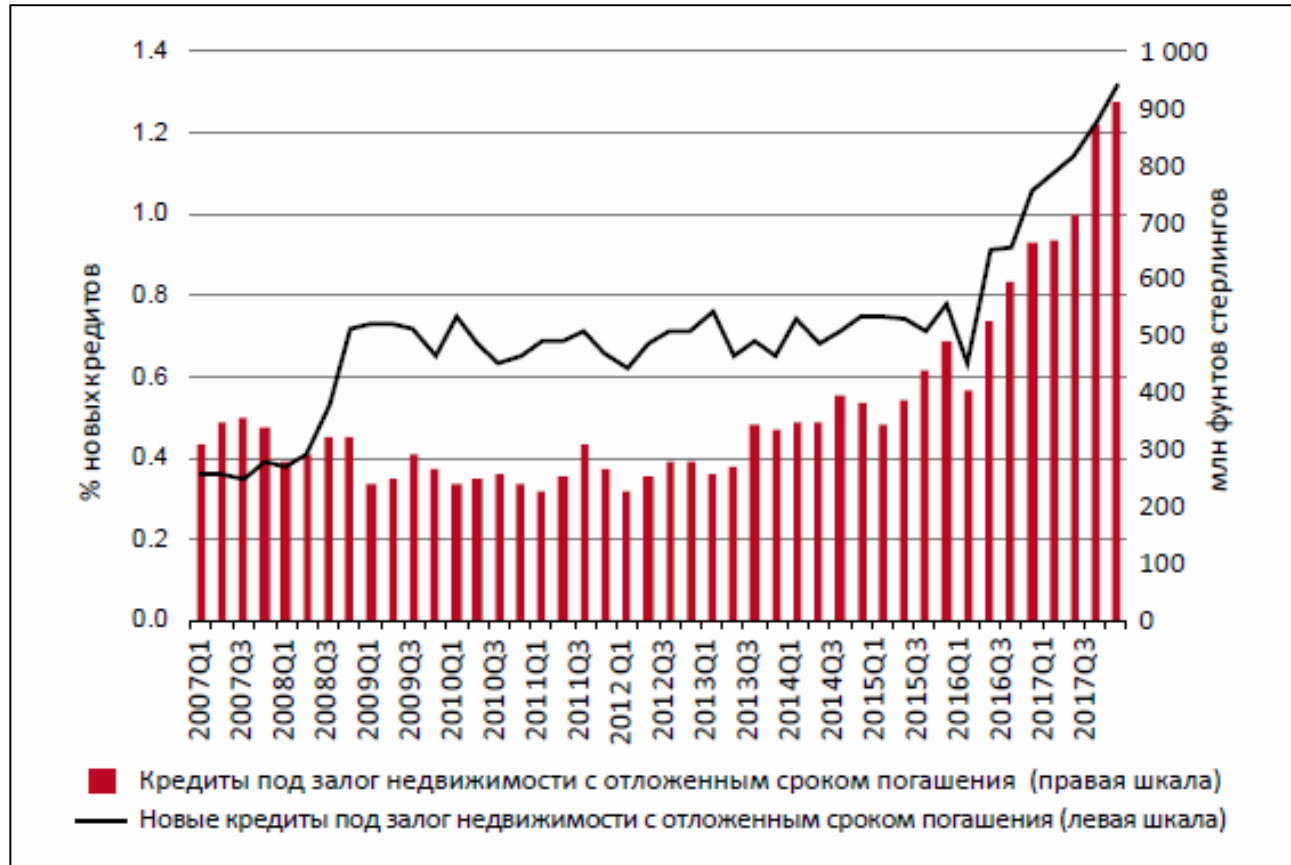
Источники финансирования LTC :

- ✓ бюджетные средства от общего и регионального налогообложения (1,2% ВВП);
- ✓ личные средства граждан (0,6% ВВП).

Причины значительной доли личных расходов (33% от всех расходов):

- ✓ сокращение государственных расходов на LTC более чем 7 млрд. фунтов в последнее десятилетие; разрыв между стоимостью ухода и тем, что платит государство оценивается в 1,4 миллиарда фунтов стерлингов в год;
- ✓ жесткие требования к претендентам для получения государственной помощи; Тест на средства социальной помощи государства (Means test) – сбережения или активы получателя не должны превышать 23 250 фунтов стерлингов.

Выданные в Великобритании кредиты под залог недвижимости с отложенным сроком погашения.



Источник: «Кредитование под залог недвижимости с отложенным сроком погашения: опыт Великобритании» ЭНЦИКЛОПЕДИЯ РОССИЙСКОЙ СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ – 2019

Этим объясняется резкий интерес пожилых британцев к кредитам под залог недвижимости с отложенным сроком погашения, иначе «пожизненная ипотека» (Lifetime mortgage).

Объем кредитов пожизненной ипотеки:

- ✓ **2015 год - 1.7 млрд. фунтов стерлингов ;**
- ✓ **2017 год - 3.2 млрд. фунтов стерлингов.**

Существенные атрибуты механизма обратной ипотеки

Механизм кредитования пожилых людей под залог недвижимости с отложенным сроком погашения, получивший в других англо-саксонских странах (США, Канада, Австралия) название «Обратная ипотека» (Reverse mortgage), имеет следующие отличительные черты:

- ✓ **Заем выдается под залог жилья без потери права заемщика на владение и проживание в виде единовременной суммы или кредитной линии;**
- ✓ **Целевая аудитория заёмщиков – пожилые люди (62+ в США, 55+ в Великобритании).**
- ✓ **После кончины заёмщика или смены места жительства банк реализует залог по своему усмотрению.**

Существенные атрибуты механизма обратной ипотеки

- ✓ Допускается досрочное погашение долга самим заемщиком или третьими лицами
- ✓ Заем не обслуживается заёмщиком - проценты начисляются и прибавляются к основному долгу.
- ✓ У кредитора отсутствуют права регресса, если цена залога при реализации окажется меньше суммы общего долга.
- ✓ К займам применяются особые правила регуляторного надзора, включающие требования как к Кредитору, так и к Заемщику.

Основные риски кредитора обратной ипотеки

Основными рисками кредиторов по обратной ипотеке:

- ✓ **превышение суммы кредита рыночной стоимости заложенного жилья в момент его реализации (риск девальвации стоимости ипотеки);**
- ✓ **неопределенность срока кредита – (риск долголетия).**

Меры минимизации рисков:

- ✓ **страхование рисков кредитора;**
- ✓ **секьюритизация ипотечных активов обратной ипотеки.**

Федеральное правительство страхует ипотечные кредиты в рамках программы Home Equity Conversion Mortgage (HECM) через страховой фонд Федеральной жилищной администрации (Federal Housing Administration - FHA).

Гарантии предоставляются кредиторам по обратной ипотеки, в соответствии со специальными правилами, установленными Департаментом жилья и городского развития (Department of Housing and Urban Development - DHUD).

Превышение долга 98% условной оценочной стоимости залога, позволяет кредитору подать в DHUD страховое требование и получить страховую выплату, равную основной сумме. В этом случае залог поступает на баланс Департамента жилищного и городского развития.

Секьюритизация ипотечных активов обратной ипотеки в США

Кредитор имеет возможность погасить заем за счет продажи залога или за счет секьюритизации.

В качестве гаранта по облигациям, обеспеченным ипотекой (Mortgage-backed securities - MBS) выступает Государственная Национальная Ипотечная Ассоциация (Government National Mortgage Association - Ginnie Mae).

Держателям MBS гарантирована от имени федерального правительства выплата основного долга и процентных платежей по облигациям, обеспеченным залогом недвижимости обратной ипотеки.

Модель Системы обратной ипотеки (СОИ) для РФ

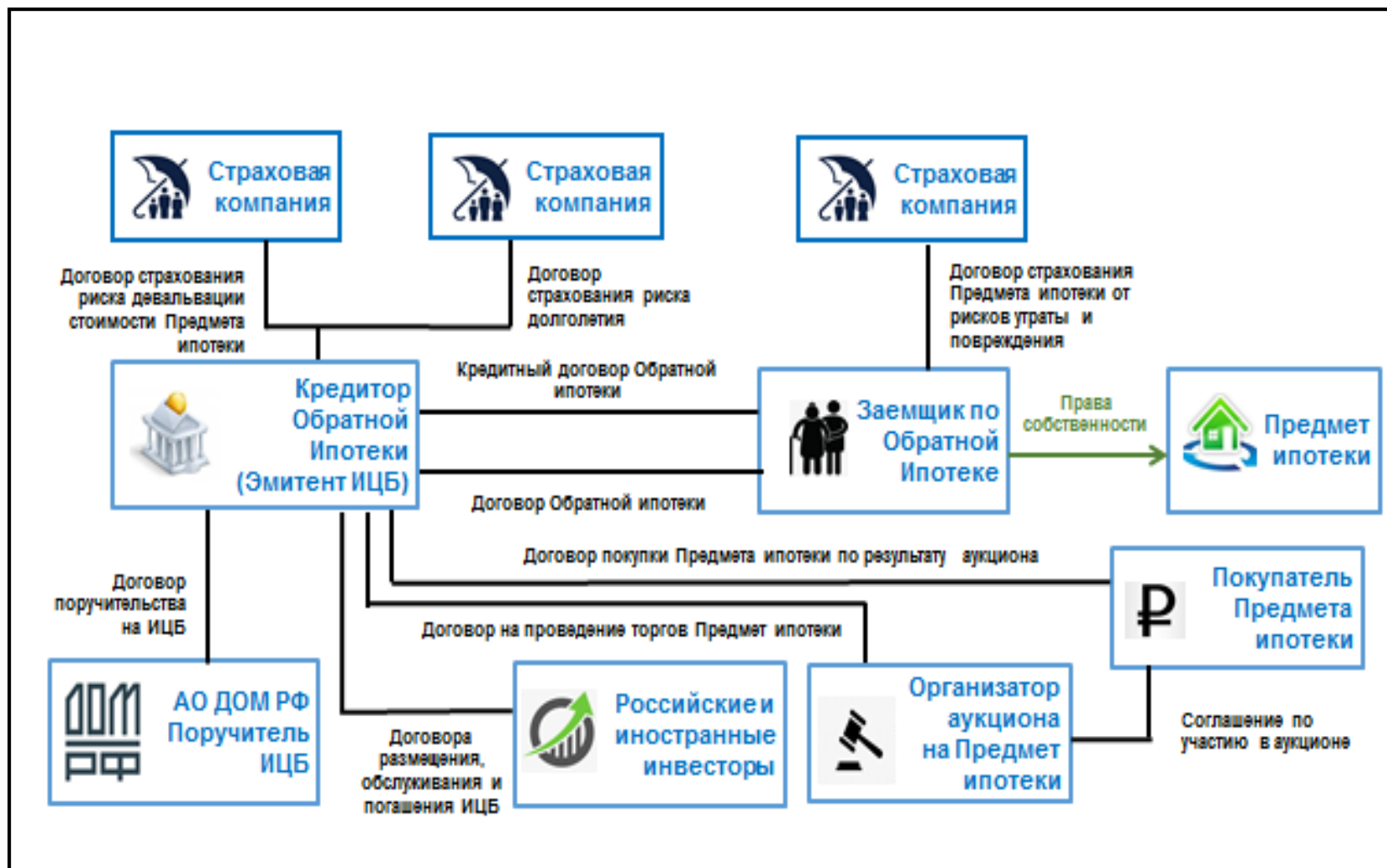
Всё вышесказанное позволяет считать обратную ипотеку как отдельную специализированную подсистему кредитования к основным структурным элементам которой можно отнести:

- ✓ **Кредитора - кредитная организация, предоставляющая кредит под пожизненный залог недвижимого имущества (Предмета ипотеки);**
- ✓ **Заемщика обратной ипотеки, владельца Предмета ипотеки;**
- ✓ **страховые компании, страхующие основные риски обратной ипотеки;**
- ✓ **Поручителя по ипотечным ценным бумагам, выпускаемым Эмитентом под залог закладных на Предмет ипотеки;**

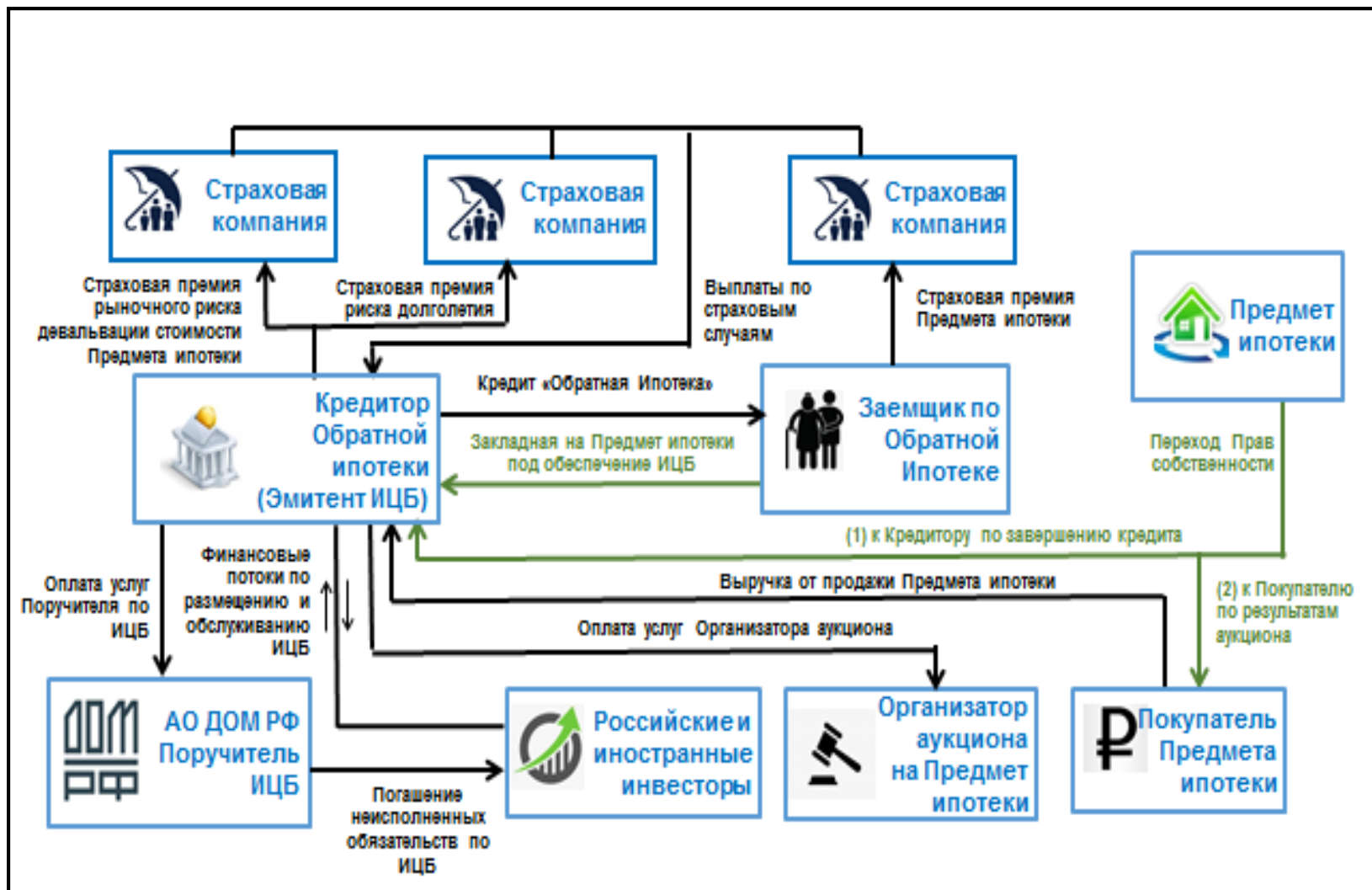
Модель Системы обратной ипотеки (СОИ) для РФ

- ✓ инвесторов, приобретающих ипотечные ценные бумаги, выпускаемые Эмитентом;
- ✓ Организатора открытого аукциона для реализации Предмета ипотеки по завершению кредита;
- ✓ участников открытого аукциона – покупателей Предмета ипотеки.

Организационная схема Обратной Ипотеки с секьюритизацией ипотечных активов в виде эмиссии Ипотечных Ценных Бумаг (ИЦБ)



Финансовая схема Обратной Ипотеки с секьюритизацией ипотечных активов в виде эмиссии Ипотечных Ценных Бумаг (ИЦБ)



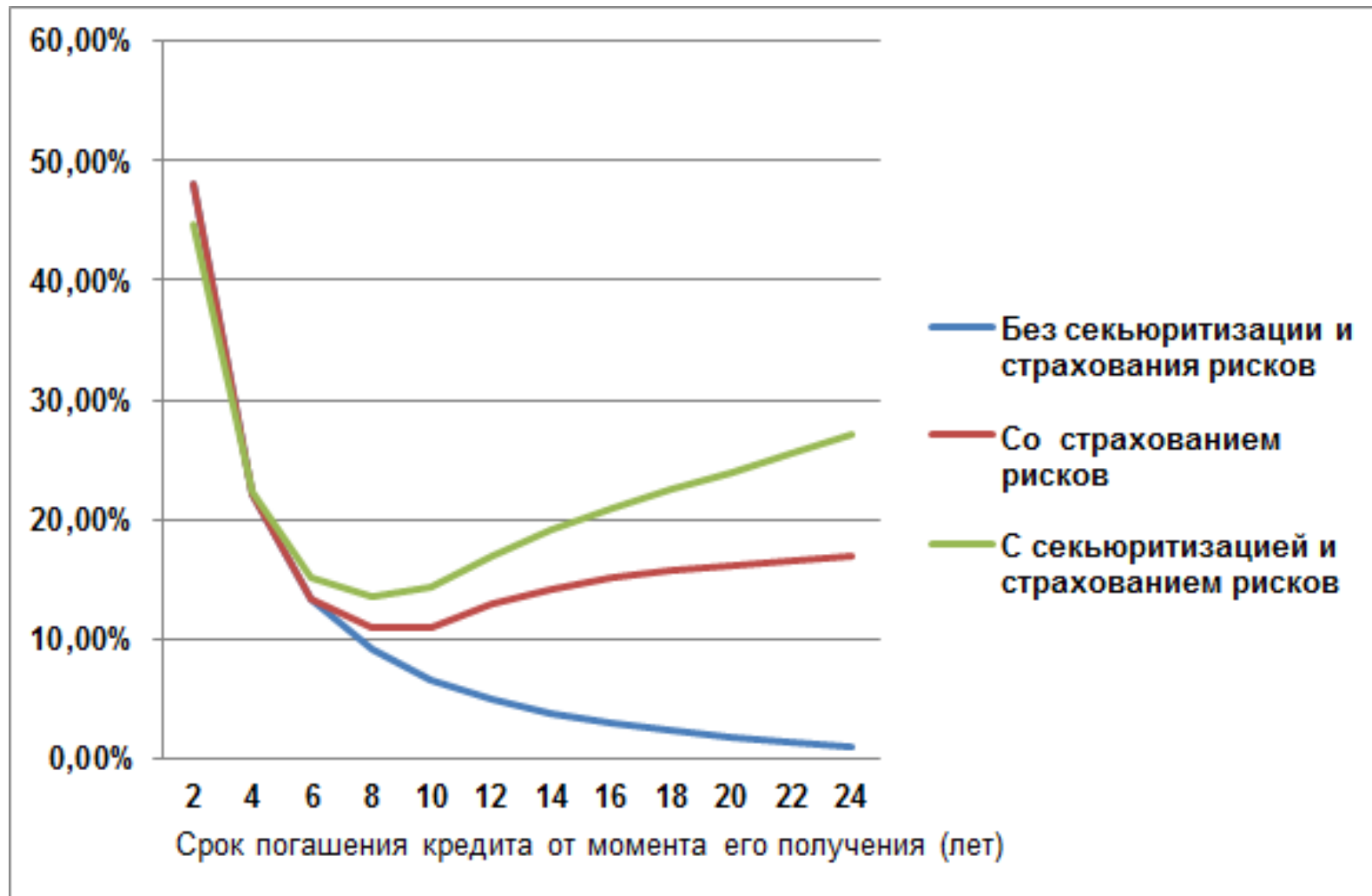
Модель доходности Кредитора в Системе обратной ипотеки

В основе упрощенной модели использовались следующие предположения:

- ✓ **Заемщик – пенсионер со сроком дожития 10 лет;**
- ✓ **сумма единовременной выплаты (размер кредита) - 50% от рыночной стоимости Предмета ипотеки;**
- ✓ **размер ежегодных процентов по кредиту – 11%;**
- ✓ **ежегодная девальвация рыночной стоимости Предмета ипотеки – 2%;**
- ✓ **погашение кредита и процентов осуществляется за счет средств от продажи Кредитором Предмета ипотеки;**
- ✓ **все вырученные средства от продажи Предмета ипотеки переходят в собственность Кредитора;**

При расчете вариантов доходности Кредитора не учитывались его расходы, связанные с участием в СОИ, в том числе расходы на страхование и секьюритизацию, а также налогообложение.

Оценка изменения доходности Кредитора при различных вариантах организации СОИ

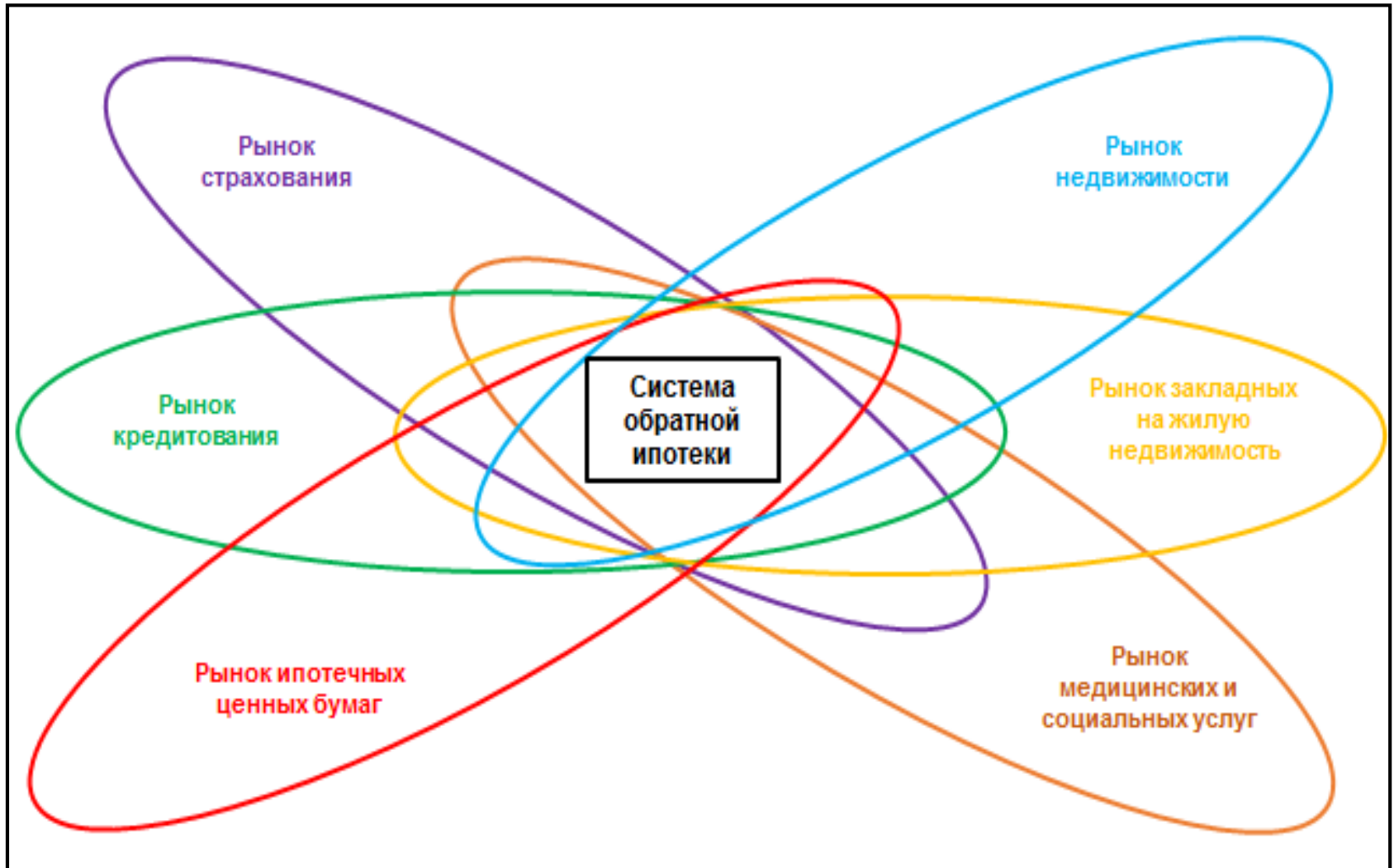


Система обратной ипотеки располагается на пересечении нескольких экономических пространств.

Рост продаж и цен на рынках: жилой недвижимости (прежде всего вторичной недвижимости), залоговых на жилую недвижимость, ипотечных ценных бумаг, медицинских и социальных услуг будет способствовать развитию Системы обратной ипотеки, увеличению спроса на её применения – прямая зависимость.

Рост продаж и цен продуктов на уже существующем кредитном и страховом рынке может тормозить развитие данного кредитного механизма, так как у банков и страховых компаний не будет возникать потребностей для разработки и внедрения новых достаточно сложных кредитных и страховых продуктов, необходимых для создания Системы обратной ипотеки – обратная зависимость.

Рыночное окружение Системы обратной ипотеки



Законодательные ограничения для использования обратной ипотеки

Законодательные ограничения, препятствующие применению договоров обратной ипотеки:

а) в части 1 Статьи 819 ГК РФ «Кредитный договор» сказано, что

«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»

Однако, Заемщик после своей смерти не может ничего **возвратить и уплатить**. Кроме того, по обратной ипотеке не гарантирован возврат **полученной денежной суммы и процентов за пользование ею**.

Законодательные ограничения для использования обратной ипотеки

б) в части Статьи 9. 102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)» сказано, что

«В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и **срок исполнения обязательства**, обеспечиваемого ипотекой.»

Однако Заемщик не сможет в договоре об ипотеке указать **срок исполнения обязательства**;

в) в пункте 4, части 2 Статьи 6.1 353-ФЗ от 21.12.2013 «О потребительском кредите (займе)» предусмотрено «предоставление заемщику **графика платежей** по кредитному договору, договору займа;»,

но обратная ипотека не предполагает никаких промежуточных платежей Заемщика.

Необходимые условия реализации в РФ обратной ипотеки

- ✓ **устранение имеющихся законодательных ограничений для использования обратной ипотеки;**
- ✓ **разработка стандартов андеррайтинга и расчета рисков обратной ипотеки для кредитных организаций и страховых компаний;**
- ✓ **разработка стандартов договорной базы обратной ипотеки для кредитных организаций;**
- ✓ **разработка и внедрение новых страховых продуктов:**
 - **страхование риска девальвации стоимости Предмета ипотеки;**
 - **страхование риска долголетия Заемщика;**
- ✓ **секьюритизация ипотечных активов обратной ипотеки;**

Необходимые условия реализации в РФ обратной ипотеки

- ✓ привлечения АО «ДОМ РФ» в качестве Поручителя по ипотечным ценным бумагам обратной ипотеки для кредиторов не имеющих высокого рейтинга (АО «ДОМ РФ» поручитель по обеспечению исполнения обязательств по ипотечным облигациям ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент»);
- ✓ обеспечение инвестиционной привлекательности ипотечных ценных бумаг обратной ипотеки за счет вхождения в 1-й котировальный список, и в Ломбардный список;
- ✓ организация на государственном уровне разъяснительной деятельности по ознакомлению граждан пожилого возраста со всеми аспектами использования обратной ипотеки для формирования личной ресурсной базы финансирования дорогостоящих медицинских услуг и долгосрочного ухода.

Не смотря на кажущуюся сложность рассмотренной модели, система обратная ипотеки позволит:

- ✓ **Пожилым людям воспользоваться средствами, капитализированными в недвижимость, для формирования ресурсной базы финансирования дорогостоящих медицинских услуг и долгосрочного ухода.**
- ✓ **Кредитным и страховым организациям получить новые продукты, спрос на которые будет постоянно расти в силу существующих демографических процессов и непрерывного удорожания медицинских и социальных услуг;**
- ✓ **увеличить динамику оборотов на вторичном рынке недвижимости и на рынках дорогостоящих медицинских услуг и долгосрочного ухода.**

Всё это в конечном итоге будет способствовать росту ВВП страны.

Спасибо за внимание