

**Молоков Юрий Юрьевич**, Новосибирского государственного университета экономики и управления "НИНХ" (НГУЭУ), Новосибирск, Россия электронная почта: kolbasenkomaksim2003@mail.ru uriymolokov@gmail.com

**Molokov Yu. Yu.** State University of Economics and Management "NINH" (NSUEMU), Novosibirsk, Russia, tel. +7 (913) 922-94-51, e-mail: uriymolokov@gmail.com

УДК: 347.27.01

## ОБРАТНАЯ ИПОТЕКА: МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ РЕАЛИЗАЦИИ И ПРОЕЦИРОВАНИЕ ЕГО НА РОССИЙСКИЙ РЫНОК

**Н.Г. Протас, Д.Е. Моносзон**

*Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ», Новосибирск, Россия*

### **Аннотация**

В статье идет рассмотрение такого инструмента, как обратная ипотека, который потенциально может улучшить социально-экономические условия проживания граждан пенсионного возраста. Учитывая демографические вызовы, авторами анализируется международный опыт использования программ обратной ипотеки в таких странах как США, Великобритания, Германия, Франция, Китай и Япония.

Для успешной реализации данного механизма необходима правовая защищенность заемщиков, наличие государственной поддержки и активное информирование населения. На основе приведенного анализа предложена модель обратной ипотеки для российского рынка, которая ориентирована на пенсионеров. Она предусматривает государственно-частное партнерство, правовую защиту и гарантии для заемщиков и наследников, а также несколько форм выплат.

Авторским подходом предложена комплексная адаптация зарубежных практик с учетом российской действительности, также сделан акцент на обеспечение социально-экономической стабильности лиц пенсионного возраста. Реализация такого инструмента может способствовать не только улучшению качества жизни пожилого населения, но и развитию ипотечного кредитования в целом.

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, обратная ипотека, международный опыт, российский рынок, социально-экономические условия.

## REVERSE MORTGAGES: INTERNATIONAL EXPERIENCE OF IMPLEMENTATION AND PROJECTION ON THE RUSSIAN MARKET

**Nina G. Protas, Dmitriy E. Monoszon**

*<sup>1</sup>Novosibirsk State University of economics and management, Novosibirsk, Russia*

### **Abstract**

The article discusses such a tool as a reverse mortgage, which can potentially improve the socio-economic living conditions of citizens of retirement age. Taking into account demographic challenges, the authors analyze the international experience of using reverse mortgage programs in countries such as the USA, Great Britain, Germany, France, China and Japan.

The successful implementation of this mechanism requires the legal protection of borrowers, the availability of government support and active public awareness. Based on the above analysis, a reverse mortgage model is proposed for the Russian market, which is aimed at pensioners. It provides for public-private partnerships, legal protection and guarantees for borrowers and heirs, as well as several forms of payments.

The author's approach suggests a comprehensive adaptation of foreign practices, taking into account Russian reality, and focuses on ensuring the socio-economic stability of people of retirement age. The implementation of such a tool can contribute not only to improving the quality of life of the elderly population, but also to the development of mortgage lending in general.

**Keywords:** mortgage lending, reverse mortgages, international experience, Russian market, socio-economic conditions

### **Введение**

В настоящее время остро стоит вопрос о том, как обеспечить достойные социально-экономические условия пожилому населению. По данным Росстата, в России отмечается старение населения: процент граждан, возраст которых превышает трудоспособный, ежегодно возрастает. Помимо этого, увеличивается

естественная убыль населения, по данным Росстата, в 2024 году относительно 2023 года естественная убыль населения оказалась выше на 20,4% и составила 596,2 тыс. человек [Официальный сайт Росстата]. Также, остается актуальным то, что социально-экономическое обеспечение пенсионеров не является достаточным, следовательно, необходимо искать иные способы того, как обеспечить поддержку указанной части населения. Потенциальный механизм для улучшения условий проживания лиц пенсионного возраста – обратная ипотека. На сегодняшний день данный механизм не получил развития на российском рынке ипотечного кредитования. Учитывая современные социальные, экономические и демографические проблемы, применение и развитие обратной ипотеки в текущей российской действительности является актуальным. Реализация такого механизма может являться частью политики улучшения условий жизни граждан пожилого возраста [Пхешхова А. М., Матвеева Н. А., 2019, с. 182–185].

### Анализ международного опыта реализации обратной ипотеки

Международный опыт реализации обратной ипотеки. Появление инструмента обратной ипотеки в зарубежных странах напрямую связано с наличием системных проблем в области обеспечения граждан пенсионного возраста при наличии у указанных граждан капитала в форме недвижимого имущества. Анализ международного опыта показывает, что для успешной реализации механизма обратной ипотеки необходим комплексный подход, который будет включать в себя институциональную поддержку и юридическую защищённость сторон.

С целью проработки подходов к реализации данного вида ипотечного кредитования на российском рынке предлагаем рассмотреть варианты программ ипотечного кредитования для возрастной группы населения используемых в зарубежных странах. В таблице 1 приведено сравнение моделей обратной ипотеки, которые реализуются в зарубежных странах.

Таблица 1. Сравнение моделей обратной ипотеки в зарубежных странах

Страна Критерий	США	Великобритания	Германия	Франция	Китай	Япония
Возраст заемщика	От 62	От 55	От 65	От 65	От 60	От 70
Модель	HECM	Lifetime mortgage / Home reversion	Частные формы	Prêt viager	Reverse mortgage	JHLP, JLM
Поддержка государства	+	+-	-	+	+	+
Задача наследников	+	+	+	+	+	+
Особенности	Широкие формы выплат, обязательное консультирование	Гибкий выбор, развитое регулирование	Право пожизненного проживания	Сложное нотариальное оформление	Культурные барьеры	Высокая продолжительность жизни

Далее предлагается проанализировать каждую модель.

В целом, начинать рассмотрение обратной ипотеки следует с США, по причине того, что эту страну можно считать первооткрывателем и лидером в этой области. Главная модель обратной ипотеки на рынке США – это Home Equity Conversion Mortgage (HECM), она появилась в 1989 году, а ее регулирование осуществляется Федеральным управлением жилищного строительства (FHA) [Столяров, Д. Л., Мишина, Е. А., 2012, с. 175–184].

Главные особенности обратной ипотеки в США:

- минимальный возраст заемщика 62 года;
- государственная поддержка выражается в страховании кредита;
- заемщик имеет возможность выбрать форму получения средств: единовременно, аннуитет, кредитная линия;

- заемщика в обязательном порядке консультируют перед заключением договора;

- наследники защищены: сумма долга не может быть выше, чем рыночная стоимость недвижимости.

Следует отметить, что модель НЕСМ является одной из самых стабильных и защищенных, это обуславливается комбинированием государственных и частных инструментов регулирования кредитования.

Великобритания: имеет две главные модели обратной ипотеки, Lifetime mortgage, при использовании которой заемщику выдается кредит под залог недвижимого имущества с сохранением права собственности, и Home reversion plan, при использовании которой вся собственность или доля собственности передаются в финансовую организацию в обмен на право пожизненного проживания и выплату.

Ключевые моменты:

- надзор от регулятора деятельности финансовых организаций Financial Conduct Authority;
- добровольная сертификация через организацию, обеспечивающую безопасность и надежность продуктов, которые связаны с высвобождением стоимости имущества Equity Release Council;
- по аналогии с США сумма долга не может превысить рыночную стоимость жилья.

Отмечается, что Великобритания придает серьезную значимость финансовой грамотности, просвещению и охране интересов населения, в связи с этим, указанные механизмы имеют высокий уровень доверия.

Германия: обратная ипотека получает свое развитие в основном благодаря частным организациям, не имея при этом обширной поддержки со стороны государства.

Используются следующие модели:

Umkehrhypothek (обратная ипотека), заем предоставляется страховой организацией или банком, денежные средства предоставляются по частям или единовременно, недвижимость становится собственностью компании после смерти владельца. Следующая модель - Teilverkauf (частичная продажа), владельцы продают долю недвижимости (чаще всего от 20 до 50%) специальной организации, получают сумму от продажи и продолжают проживать в своем доме выплачивая так называемую арендную плату за проданную часть.

Leibrente (пожизненная рента) – владельцы недвижимости продают ее инвестору, пожизненно получают ежемесячную выплату и сохраняют право проживания до своей смерти.

Во Франции реализуется модель Prêt viager, основные особенности данной модели следующие:

- обратная ипотека доступна для граждан от 65 лет;
- сумма заема выплачивается после смерти владельца посредством продажи недвижимости;
- нет уступки права собственности.

Несмотря на то, что Франция имеет прочную законодательную базу в этой области, обратная ипотека не является популярным продуктом по причине наличия трудностей в нотариальном оформлении и нехватки финансовой инфраструктуры.

Перейдем к анализу обратной ипотеки в Китае, в этой стране реализация указанного инструмента началась в 2014 году, ключевыми особенностями здесь является следующее:

- возраст заемщика должен быть не ниже 60 лет;
- основной принцип – это развитие страховых моделей;
- государство принимает активное участие в популяризации и продвижении модели.

Из-за наличия в китайском обществе твердых традиций в виде того, что недвижимость передается по наследству, государство сталкивается с сопротивлением и нежеланием общества в использовании обратной ипотеки.

Обратная ипотека в Японии представляет собой две основные модели:

- Japan Housing Loan Program (государство поддерживает обратную ипотеку с помощью местных банков);

- Japan Life Mortgage (частные банковские программы).

Главные особенности:

- высокая продолжительность жизни (в среднем 84 года), вследствие чего увеличиваются риски для банков;

- аналогичные Китаю традиции по передаче жилья по наследству;

- низкая ликвидность рынка недвижимости;

- японские традиции предполагают поддержку детьми их родителей, также, в Японии развито государственное социальное обеспечение, пенсии в этой стране считаются высокими.

В настоящее время обратная ипотека в Японии является довольно нишевым продуктом из-за перечисленных выше особенностей.

Рассмотрев международный опыт реализации программ обратной ипотеки, можно выделить ключевые моменты необходимые для успешного внедрения и реализации инструмента обратной ипотеки, должно быть

продумано правовое регулирование данного механизма, условия защиты прав наследников и заемщиков должны быть обеспечены прозрачностью, должна присутствовать государственная поддержка, а также для населения с целью популяризации продукта должна проводиться широкая информационная кампания.

В частности, для России чрезвычайно важно адаптировать международные наработки, учитывая национальные особенности демографии, социально-культурных и экономических условий, если учесть все вышеперечисленное, теоретически, возможно будет создать модель обратной ипотеки, которая сможет решить вопрос улучшения жилищных условий и уровня жизни лиц пожилого возраста.

Для проектирования международного опыта реализации обратной ипотеки на российский рынок ипотечного кредитования предлагается рассмотреть демографические и пенсионные показатели РФ за 2022–2024 годы в таблице 2.

Таблица. 2 Демографические и пенсионные показатели РФ за 2022–2024 годы

Год	Общая смертность, тыс. чел.	Средняя продолжительность жизни, лет	Средний возраст выхода на пенсию, лет	Средний размер страховой пенсии, тыс. руб.
		Женщины	Мужчины	
2022	1 898,6	77,8	67,6	18 984
2023	1 870	78,7	68	20 047
2024	1 850	79,3	68,5	21 150

Исходя из данных, представленных в таблице, можно прийти к выводу о том, что такой инструмент как обратная ипотека является актуальным и перспективным. Отмечается увеличение средней продолжительности жизни как у мужчин, так и у женщин, следовательно, гражданам пенсионного возраста необходимо большее количество тех или иных ресурсов для качественной жизни после выхода на пенсию, благодаря обратной ипотеке у пенсионеров будет дополнительный источник дохода, это особенно актуально по причине довольно низких размеров страховых пенсий [Абрамова Н. В., Жаромский В. С., 2018, с. 161–175].

Далее, если гражданин в момент выхода на пенсию обеспечен собственным жильем, он может прибегнуть к использованию обратной ипотеки для улучшения качества своей жизни.

Конечно же несмотря на то, что средняя продолжительность жизни повышается, смертность все же остается на довольно высоком уровне, соответственно, увеличивается нагрузка на пенсионную систему. Обратная ипотека может уменьшить объем финансовой зависимости пенсионеров от государственных выплат.

#### Предложение модели обратной ипотеки для реализации на российском рынке

Чтобы разработать приемлемую и эффективную модель обратной ипотеки для российского рынка помимо международного опыта необходимо учитывать специфику российских социально-экономических условий, сюда можно отнести то, что население имеет низкую финансовую грамотность, люди пенсионного возраста в общем имеют большую долю приватизированной недвижимости, также присутствуют традиционные устои, в рамках которых жилье передается по наследству. Поэтому предлагается внедрение модели обратной ипотеки, ориентированной на социально незащищенных граждан пенсионного возраста.

Главной целевой аудиторией будут выступать граждане РФ начиная от 65 лет и старше, данные граждане должны являться собственниками того или иного жилого помещения, которое при этом не должно находиться в залоге, у жилого помещения не должно быть других собственников, либо же, в случае их наличия, они не должны возражать против сделки, приоритет стоит отдать одиноким пожилым людям, а также не имеющим иждивенцев.

Для формы реализации данного продукта возможно использование комбинированной модели: Государственно-частное партнерство, в рамках которого государственный банк будет выступать оператором обратной ипотеки [Семенюк А. Г., 2015, с. 98–102].

Частный банк или страховая организация принимает участие в предоставлении выплат и реализации объекта недвижимости.

Также возможно использование модели с муниципальным софинансированием для малоимущих людей.

Формы выплат могут быть следующими:

- аннуитет;
- единовременная выплата;

- совмещенная форма, при которой часть суммы выплачивается единовременно, остальная часть ежемесячно.

Безусловно, для успешной реализации данного инструмента заемщики должны быть обеспечены гарантиями и юридически защищены, в связи с этим предлагается следующее:

- заемщик должен иметь право на пожизненное проживание в своем жилом помещении;
- заемщик не может быть выселен, а объект не может быть отчужден без его согласия;
- остаток долга не может быть выше рыночной стоимости объекта недвижимости в момент прекращения действия договора;
- наследники должны иметь право выкупить жилье по оценочной стоимости в случае смерти заемщика.

Конечно же, перед оформлением обратной ипотеки, имущество подлежит обязательной оценке аккредитованной оценочной компанией, также, объект недвижимости должен быть застрахован.

В рамках информационного просвещения и консультирования потенциальных потребителей данного продукта должно быть налажено взаимодействие между кредиторами и организациями социальной защиты населения, а также МФЦ, также могут быть созданы различные информационные порталы и онлайн-калькуляторы, и помимо всего прочего, прежде чем заключить договор, гражданин должен быть бесплатно проконсультирован.

Предлагается выделить преимущества указанной модели:

- рост доходов, появление нового источника притока денежных средств без увеличения нагрузки на бюджет государства, и повышение качества жизни пожилого населения;
- стимул для развития рынка ипотечного кредитования и рынка страхования;
- возможное масштабирование данной модели посредством государственно-частного партнерства и появления региональных программ.

Опираясь на такие факторы, как увеличение продолжительности жизни, повышение пенсионного возраста, можно сделать вывод, что внедрение и реализация такого продукта, как обратная ипотека является актуальной и теоретически востребованной.

## Выводы

В статье приведено исследование, позволяющее прийти к тому, что реализация инструмента обратной ипотеки на российском рынке высоко актуальна, учитывая текущие реалии старения населения, повышения продолжительности жизни и часто недостаточного обеспечения граждан пенсионного возраста. Анализ международного опыта говорит о том, что для эффективного применения модели обратной ипотеки обязательно должно присутствовать комплексное правовое регулирование, государственная поддержка, институциональная инфраструктура и высокий уровень финансовой грамотности населения.

Предлагаемая модель обратной ипотеки для российского рынка имеет ориентир на слабо защищенных в социально-экономическом плане граждан пенсионного возраста, модель учитывает имеющиеся российские реалии, а именно: наличие у пенсионеров приватизированного жилья, низкий уровень страховых пенсий, слабая финансовая осведомленность. Реализация данного механизма возможно путем государственно-частного партнерства при наличии безусловенного соблюдения и защиты прав заемщиков и наследников, и, помимо всего прочего, наличие широкой информационно-просветительской кампании и доступа к бесплатным консультациям. Таким образом, при условии правильной правовой и социально-экономической проработке, данный инструмент может стать эффективным для улучшения качества жизни лиц пенсионного возраста, который будет обеспечивать им стабильный источник дохода и снижая при этом нагрузку на пенсионную систему государства.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Абрамова Н. В., Жаромский В. С. Жилищный ресурс как дополнительный источник дохода для пенсионеров // Мониторинг. 2018. №3. С. 161-175.
2. Пхеихова А. М., Матвеева Н. А. ОБРАТНАЯ ИПОТЕКА: СУЩНОСТЬ И ПРОБЛЕМЫ ЕЕ СТАНОВЛЕНИЯ В РОССИИ // Право и практика. 2019. №2. С.182-185.
3. Семенюк А. Г. Обратная ипотека как инструмент государственно-частного партнерства в поддержке лиц старше трудоспособного возраста // Финансовый журнал. 2015. №2. С. 98-102.
4. Столяров Д. Л., Мишина Е. А. Обратная ипотека: обзор мировой практики // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2012. №3. С.175-184.
5. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. – URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/10705>

## REFERENCES

1. Abramova N. V., Zharomsky V. S. Housing resource as an additional source of income for pensioners // Monitoring. 2018. №3. pp. 161-175.
2. Pkheskhova A.M., Matveeva N. A. Reverse Mortgage: The Essence And Problems Of Its Formation In Russia // Law and Practice. 2019. No. 2. pp.182-185.
3. Semenyuk A. G. Reverse mortgage as a tool of public-private partnership in support of people over working age // Financial Journal. 2015. No. 2. pp. 98-102.
4. Stolyarov D. L., Mishina E. A. Reverse mortgage: a review of world practice // Right. Journal of the Higher School of Economics. 2012. No. 3. pp.175-184.
5. The official website of the Federal State Statistics Service [Electronic resource]. – URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/10705>

Статья поступила в редакцию: 10.04.2025  
одобрена после рецензирования: 13.04.2025,  
принята к опубликованию: 19.04.2025.

The article was submitted: 10.04.2025;  
approved after review: 13.04. 2025,  
accepted for publication: 19. 04..2025.

## ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ

### INFORMATION ABOUT THE AUTHORS

**Протас Нина Геннадьевна**, канд. экон. наук, доцент. Новосибирский государственный университет экономики и управления, доцент кафедры финансового рынка и финансовых институтов. 630099, г. Новосибирск ул. Каменская 56. Телефон: +7 913 783-19-45. Email: n.protas@mail.ru

**Protas Nina Gennadievna**, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor. Novosibirsk State University of Economics and Management, Associate Professor of the Department of Financial Market and Financial Institutions. 56 Kamenskaya St., 630099, Novosibirsk. Phone: +7 913 783-19-45. Email: n.protas@mail.ru

**Моносзон Дмитрий Евгеньевич**. Новосибирский государственный университет экономики и управления, аспирант кафедры финансового рынка и финансовых институтов. 630099, г. Новосибирск ул. Каменская 56. Телефон: +7 913 450-98-49. Email: dima.monoszon@gmail.com

**Monoszon Dmitry Evgenevich**. Novosibirsk State University of Economics and Management, postgraduate student of the Department of Financial Market and Financial Institutions. 56 Kamenskaya St., 630099, Novosibirsk. Phone: +7 913 450-98-49. Email: dima.monoszon@gmail.com