

Новшество на ипотечном рынке России: механизм «**обратная ипотека**» для пожилых людей

Обратная ипотека



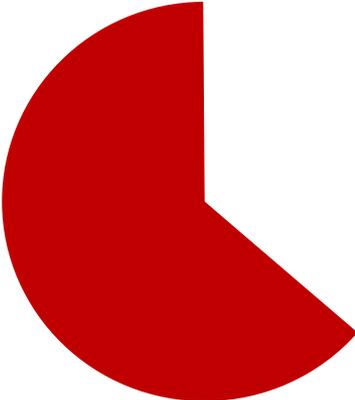
заем, позволяющий гражданам старшего возраста получить дополнительные денежные средства под залог своей недвижимости с обязательным сохранением права собственности на недвижимость и права пожизненного проживания в ней.

- ✓ **Цель запуска продукта:** дать возможность гражданам старшего возраста улучшить свое материальное положение и качество своей жизни за счет имеющегося жилья.
- ✓ **Текущий статус:** реализация пилотного проекта за счет собственных средств группы компаний АИЖК.
- ✓ **Ожидаемый результат** пилотного проекта:
 - формирование изменений действующего законодательства;
 - определение итоговых условий предоставления продукта для его промышленной реализации на территории Российской Федерации.

Предпосылки для возникновения программы



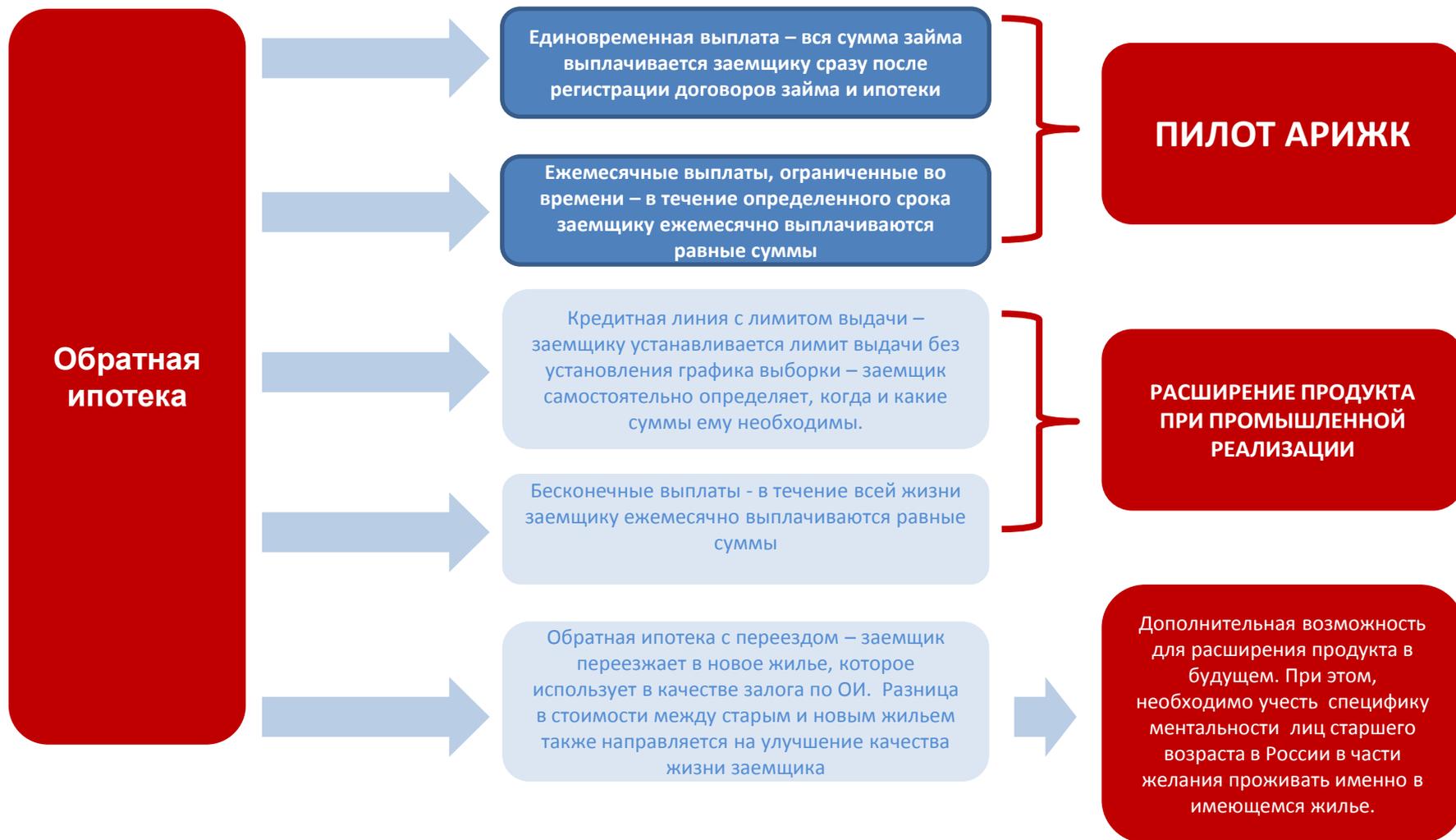
57,6% граждан в возрасте свыше 45 лет не имеют сбережений*



63,5% граждан в возрасте свыше 45 лет имеют в собственности жилье единолично или совместно с супругом(-ой)*

Поскольку зачастую имеющееся жилье – единственное для проживания, необходимо обеспечить сохранение пожизненного права собственности гражданина на него.

Формы обратной ипотеки: зарубежный опыт



Требования к заемщику	<ul style="list-style-type: none"> ▪ гражданство РФ ▪ возраст для вхождения в программу – от 60 лет (рекомендуемый – от 68 лет); ▪ количество заемщиков по договору – не более 2-х человек.
Требования к объекту недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> ▪ недвижимость принадлежит заемщику (заемщикам) на праве собственности; ▪ месторасположение предмета ипотеки – населенный пункт в РФ с численностью населения не менее 500 тысяч человек; ▪ тип объекта недвижимости – квартира в многоквартирном доме.
Параметры кредита	<ul style="list-style-type: none"> ▪ процентная ставка: 9% (капитализация ежегодная); ▪ средняя стоимость недвижимости 2 000 000 руб; ▪ средний размер ежемесячной выплаты – 12 000 руб.
Форма выдачи займа	<ul style="list-style-type: none"> ▪ единовременная выплата всей суммы; ▪ ежемесячные равные по сумме транши в течение 10 лет; ▪ смешанная форма.
Досрочное погашение	<ul style="list-style-type: none"> ▪ по желанию заемщика – в любой момент; ▪ по инициативе кредитора – не предусмотрено.
Целевое использование	<ul style="list-style-type: none"> ▪ только на личные нужды заемщика; ▪ финансирование коммерческих расходов не допускается; ▪ последующий контроль целевого использования только при выдаче всей суммы займа единовременно.
Прочие расходы	<ul style="list-style-type: none"> ▪ имущественное страхование недвижимости – включается в тело займа.
Срок и источник погашения	<ul style="list-style-type: none"> ▪ погашение - после смерти последнего из состава заемщиков; ▪ источник погашения – средства наследников (если они хотят сохранить недвижимость) или средства от продажи предмета ипотеки.

Обратная ипотека / пожизненная рента

	Пожизненная рента	Обратная ипотека
Право собственности	Переходит к новому собственнику (который может передать его еще кому-то);	Навсегда остается у заемщика
Варианты выплат	Только ежемесячные	Возможно до 5 вариантов (в рамках пилотного проекта реализованы 2 – вся сумма сразу или ежемесячные равные выплаты)
Доход кредитора	Разница между суммой, потраченной на содержание заемщика и стоимостью недвижимости после продажи (кредитор заинтересован в скорейшем освобождении квартиры)	Проценты, начисляемые за пользование кредитом. Чем дольше кредит не гасится, тем больше процентов получит кредитор. Кредитор заинтересован в как можно более длительном сроке займа
Возможность заемщика выхода из программы	Только с согласия нового собственника квартиры	В любой момент
Что останется наследникам?	Ничего	Разница между продажной стоимостью квартиры и задолженностью заемщика

Обратная ипотека – эффективный способ для лиц старшего возраста расширить свои финансовые возможности за счет получения займа под залог жилья.

Обратная ипотека – для чего можно использовать?



Поддержка здоровья

- Проведение лечения, операций



Регулярный патронаж

- Использование услуг патронажных служб



Обустройство жилья

- Обустройство/ремонт закладываемого жилья
- Обустройство/ремонт дачи



Путешествия

- Посещение домов отдыха/ санаториев



Сохранение ранее присущего образа жизни

- Сохранение предпенсионного уровня доходов и потребительской активности

Актуальность программы



Общий экономический эффект

- Увеличение спроса на потребительских рынках за счет роста финансовых возможностей граждан старшего возраста
- Расширение возможностей для приобретения **медицинских услуг**
- Возможный **рост строительного сектора** за счет создания комфортных микрорайонов для переезда в них лиц старшего возраста, жилье в которых может стать обеспечением по обратной ипотеке



Решение социальных проблем

- Повышение **уровня доходов** у наименее обеспеченной категории граждан старшего возраста
- Увеличение **продолжительности жизни** за счет повышения качества оказываемых медицинских услуг
- Создание **альтернативы социальной патронажной службы для престарелых**: появление финансовых возможностей для оплаты услуг по уходу на дому
- Повышение **социальной ответственности** младших членов семей перед престарелыми родственниками



Качественное улучшение рынка недвижимости

- Включение в **оборот купли-продажи** вторичной недвижимости новых объектов
- **Повышение «прозрачности»** рынка недвижимости: исчезновение «черных» форм ренты



ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» (ОАО «АРИЖК»)

Спасибо за внимание