Ребекка МАН,
Директор направления «Структурированные финансы»,
S&P Global Ratings

Аластер БИГЛИ,
Старший директор направления «Структурированные финансы»,
S&P Global Ratings

Элтон ИКИНС,
Руководитель аналитического направления «Структурированные финансы»,
S&P Global Ratings

Кредитование под залог недвижимости с отложенным сроком погашения: опыт Великобритании

В последнее десятилетие на рынке жилья в Великобритании отмечались три тенденции: увеличилась продолжительность жизни; выросли цены на жилую недвижимость, прежде всего на юге и востоке Англии; повысился средний возраст покупателей, приобретающих жилье впервые. Изменение демографической ситуации в Великобритании, повышение цен на жилье и отношения «платеж / доход» означают, что в ближайшие десятилетия мы вероятнее всего будем отмечать структурные изменения на ипотечном рынке и в целом на рынке кредитования.

Предоставление кредитов заемщикам пенсионного возраста в настоящее время происходит на двух разных рынках: на рынке стандартных ипотечных кредитов на приобретение жилья и на рынке сделок по передаче прав на недвижимость в обмен на получение единовременной выплаты или периодических платежей (equity release). В данной статье S&P Global Ratings рассматривает тенденции на рынке сделок по передаче прав на недвижимость, обращая внимание преимущественно на кредиты под залог недвижимости с отложенным сроком погашения (lifetime mortgages; кредиты, погашаемые после смерти заемщика), которые составляют основную долю этого рынка. Мы остановимся на особенностях и рисках, связанных с такими кредитами, и их отличии от особенностей и рисков стандартных ипотечных кредитов на покупку жилья. Кроме того, мы оценим перспективы роста рынка кредитов под залог недвижимости с отложенным сроком погашения с учетом

изменений на рынке стандартных ипотечных кредитов. Такие изменения ведут к сближению двух рынков в целях удовлетворения растущих потребностей заемщиков пенсионного возраста.

РЕЗЮМЕ

• Кредиты заемщикам пенсионного возраста предоставляются на двух разных рынках: на рынке стандартных ипотечных кредитов на приобретение жилья и на рынке сделок по передаче прав на недвижимость в обмен на получение единовременной выплаты или периодических платежей, где наиболее популярными являются кредиты под залог недвижимости с отложенным сроком погашения.

• Кредиты под залог недвижимости с отложенным сроком погашения имеют явные отличия от стандартных ипотечных кредитов на приобретение жилья и сопряжены с другими видами риска.

• Мы отмечаем рост спроса на кредиты под залог недвижимости с отложенным сроком погашения в связи с демографическими изменениями, повышением цен на жилье, ограниченностью стандартных ипотечных продуктов и низкими процентными ставками и ожидаем, что этот рост сохранится.

• Недостаточное пенсионное обеспечение и пик погашения кредитов, предполагающих регулярное погашение процентов и единовременное погашение основного долга (interest-only mortgage loan), также должны способствовать росту рынка сделок по передаче прав на недвижимость, однако этот рост может сдерживаться увеличением числа альтернативных вариантов, предлагаемых заемщикам пенсионного возраста с учетом регуляторных изменений на рынке стандартных ипотечных кредитов.

ОТЛИЧИЯ ОТ СТАНДАРТНЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ

Кредит под залог недвижимости с отложенным сроком погашения (после смерти заемщика) — это один из продуктов, предусматривающий передачу прав на недвижимость в обмен на получение единовременной выплаты или периодических платежей, доступный в Великобритании людям старше 55 лет. Такие кредиты составляют основную часть сделок по передаче прав на недвижимость в обмен на получение единовременной выплаты или периодических платежей на британском рынке (98%), остальные 2% приходятся на сделки, по условиям которых заемщик продает свое имущество или его часть третьему лицу, получая взамен единовременную выплату денежных средств либо регулярные платежи и сохраняя право проживания в своем доме в течение любого срока (home reversion plan). Основное различие между этими сделками заключается в том, что в первом случае заемщик полностью сохраняет право собственности на свое имущество, в то время как во втором случае имущество или его часть продается при заключении контракта по стоимости ниже рыночной. Итак, заемщик сохраняет гарантированное право пожизненной аренды, а кредитор возмещает свою долю стоимости имущества после его продажи после смерти заемщика.

В рамках данной статьи мы рассмотрим кредиты под залог недвижимости с отложенным сроком погашения, принимая во внимание тот факт, что они составляют основную долю рынка сделок передачи прав на недвижимость в обмен на получение единовременной выплаты или периодических платежей. Такие кредиты иногда называют «обратными ипотечными кредитами» (reverse mortgages); этот термин чаще всего используется в Австралии, Канаде и США для общего определения сделок передачи прав на недвижимость в обмен на получение единовременной выплаты или периодических платежей.

От стандартных ипотечных кредитов кредиты под залог недвижимости с отложенным сроком погашения отличаются своими характеристиками, стандартами андеррайтинга и рисками, связанными со сроками погашения; к ним применяются другие правила регуляторного надзора. В отличие от стандартного кредита на приобретение недвижимости кредит под залог недвижимости с отложенным сроком погашения не имеет фиксированной даты погашения и не предусматривает ежемесячных выплат процентов или процентов и основной суммы кредита. В обоих случаях заемщик несет ответственность за страхование и содержание имущества.

Существуют два типа кредитов под залог недвижимости с отложенным сроком пога-

шения: первый предполагает получение единовременной выплаты, второй — периодических платежей до достижения максимальной установленной суммы. Проценты начисляются на всю сумму кредита, помимо процентов, начисленных в предыдущие периоды. Эти проценты и первоначальная единовременно выплаченная сумма кредита погашаются при продаже имущества после смерти заемщика или его переезда в учреждение для получения длительного ухода. В Великобритании кредиты под залог недвижимости с отложенным сроком погашения, как правило, имеют гарантию, что сумма долга никогда не будет превышать стоимости имущества (no negative equity guarantee — NNEG); эта гарантия предусматривает, что кредитная организация отказывается от требования в отношении суммы, образовавшейся сверх основной суммы кредита и процентов и превышающей стоимость продажи имущества, или списывает такую сумму.

Поскольку заемщикам не приходится делать регулярные платежи, при предоставлении кредитов под залог недвижимости с отложенным сроком погашения основное внимание уделяется не кредитному риску или оценке платежеспособности заемщика, а риску, связанному с продолжительностью его жизни. В связи с этим кредиты под залог недвижимости с отложенным сроком погашения в меньшей степени подвержены риску, связанному с таким макроэкономическим фактором, как уровень безработицы. Кроме того, рынок таких кредитов функционирует независимо от рынка стандартных ипотечных кредитов на приобретение жилой недвижимости. Это обусловлено главным образом тем, что в отношении кредитных организаций действуют другие положения пруденциального регулирования и применяются другие схемы вознаграждения консультантов, а выдача кредитов под залог недвижимости с отложенным сроком погашения регулируется отдельным или дополнительным законодательством (см. Таблицу 1).

РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ ВИДАМИ РИСКА

Существуют три различия между рисками, сопряженными с кредитами под залог недвижимости с отложенным сроком погашения, и стандартными ипотечными кредитами на приобретение жилья.

РИСК, СВЯЗАННЫЙ С ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬЮ ЖИЗНИ, ВМЕСТО РИСКА ДЕФОЛТА

В отличие от стандартных ипотечных кредитов на приобретение жилья, которые, как правило, предусматривают ежемесячные платежи со стороны заемщиков, кредиты под залог недвижимости с отложенным сроком погашения не требуют от заемщика таких выплат, поэтому понятие дефолта к ним не применяется. Вместо готовности и способности заемщика погашать кредит в рамках оценки доступности кредита, которая проводится при предоставлении стандартного ипотечного кредита, основной риск для кредита под залог недвижимости с отложенным сроком погашения представляет продолжительность жизни заемщика. Уровень этого риска может быть разным в зависимости от возраста, пола, семейного положения и социально-экономического статуса заемщика.

ВОЗМОЖНОЕ ПОВЫШЕНИЕ ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТИ К ИЗМЕНЕНИЮ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ

В связи с тем что все заемщики, не погасившие кредит досрочно, неизбежно либо умрут, либо переедут в учреждения, предлагающие длительный уход, кредит под залог недвижимости с отложенным сроком погашения в большей степени зависит от ликвидационной стоимости имущества, поскольку полученные средства будут использоваться для погашения накопленных процентов и основной суммы долга. Как следствие, они подвержены более высокому риску, связанному с изменением цен на жилье, чем стандартные ипотечные кредиты на приобретение жилья. Несмотря на то что соглашения по кредитам под залог недвижимости с отложенным сроком погашения допускают более низкое отношение размера кредита к стоимости залогового имущества (LTV), чем стандартные ипотечные кредиты, в связи с накапливанием процентов текущий коэффициент LTV для кредита под залог недвижимости с отложенным сроком погашения может повышаться довольно быстро даже при отсутствии изменений цен на жилье. Для кредитов, предполагающих регулярное погашение процентов и единовременное погашение основного долга (interest-only mortgage loan), коэффициент LTV, как правило, остается по-

Таблица 1. Сравнение кредитов под залог недвижимости с отложенным сроком погашения и стандартных ипотечных кредитов на приобретение жилья

	Кредит под залог недвижимости с отложенным сроком погашения	Стандартный ипотечный кредит на приобретение жилья
Срок кредита	Отсутствие установленного срока; срок определяется смертью или допустимым событием-триггером, например переездом в учреждение, предоставляющее длительный уход	Установленный срок, например 25 лет
Погашение основной суммы	Выплачивается после продажи имущества после смерти заемщика или наступления события-триггера (например, переезда в учреждение для получения ухода)	Регулярные ежемесячные платежи (по ипотечным кредитам, предусматривающим регулярные выплаты) или единовременное погашение всей суммы в конце срока кредита (для ипотечных кредитов с выплатой только процентов)
Процентные платежи	Накапливаются и погашаются одновременно с основной суммой кредита после продажи имущества после смерти заемщика или наступления события-триггера (например, переезда в учреждение для получения ухода)	Регулярные ежемесячные процентные платежи
	Процентная ставка, как правило, выше, чем у стандартных ипотечных кредитов на приобретение жилья	Процентная ставка, как правило, ниже, чем у ипотечных кредитов под залог недвижимости с отложенным сроком погашения
	Процентная ставка, как правило, фиксирована на срок предоставления кредита под залог недвижимости с отложенным сроком погашения, хотя может быть переменной или плавающей в определенном диапазоне	Плавающая процентная ставка или фиксированная на короткий срок
Доступность (оценка платежеспособности)	Оценка доступности не проводится. Сумма возможного кредита зависит от возраста заемщика, стоимости имущества и от того, предоставляется ли кредит одному или нескольким заемщикам	Учитываются доходы и расходы заемщика
Минимальное ограничение по возрасту	Предоставляется только заемщикам в возрасте 55 лет и старше	Как правило, предоставляется заемщикам в возрасте 18 лет и старше
Отношение размера кредита к стоимости залогового имущества (Loan-to-value, LTV)	У кредитов для заемщиков пенсионного возраста отношение LTV может быть выше. В зависимости от возраста заемщика кредит может составлять от 18% до 50% от стоимости имущества.	Регуляторного ограничения нет, но, как правило, LTV ниже 90%.
Основные риски	Риск, связанный с продолжительностью жизни	Кредитный риск
	Риск колебаний цен на жилье	Риск колебаний цен на жилье
	Риск, связанный с досрочным погашением	Риск, связанный с досрочным погашением
	Долгосрочное сервисное обслуживание и репутационные риски, связанные с обслуживанием пожилых и потенциально уязвимых клиентов	
Кредиторы	Крупные страховые компании, действующие через посредников	Банки, строительные общества и небанковские финансовые компании
Консультанты	Посредники, функционирующие как специализированные консультанты по вопросам сделок по передаче прав на недвижимость в обмен на получение единовременной выплаты или периодических платежей	Посредники, функционирующие как ипотечные брокеры и консультанты
	Услуги консультантов (по крайней мере, частично) оплачивают кредитные организации, размер комиссионных часто превышает 2%	Услуги консультантов (по крайней мере, частично) оплачивают кредитные организации, размер комиссионных, как правило, составляет около 0.3-0.5%
Гарантия того, что сумма долга не превысит стоимости имущества	Да	Нет. Заемщик обязан возместить разницу между стоимостью имущества и суммой долга

стоянным, а для стандартного ипотечного кредита имеет тенденцию к снижению.

Кроме того, качество содержания имущества заемщика, взявшего кредит под залог недвижимости с отложенным сроком погашения, может быть ниже, чем у среднего заемщика, имеющего стандартный ипотечный кредит. У заемщика, имеющего кредит под залог недвижимости с отложенным сроком погашения, может быть меньше стимулов для модернизации, ремонта или благоустройства имущества в целях повышения

его стоимости, учитывая его пожилой возраст, сокращение разницы между долгом по ипотеке и текущей рыночной стоимостью имущества, под залог которого предоставляется кредит, а также наличие гарантии NNEG (то есть если сумма, полученная от продажи имущества, окажется недостаточной для выплаты кредита, эта разница кредитору не возмещается). Этот риск нивелируется за счет работы сервисера по кредиту, который регулярно контролирует состояние имущества.

БОЛЕЕ НИЗКИЙ ПРОЦЕНТ ДОСРОЧНОГО ПОГАШЕНИЯ КРЕДИТОВ

Существует лишь ограниченный объем данных за прошлые периоды о досрочном погашении кредитов под залог недвижимости с отложенным сроком погашения. Однако мы ожидаем, что число случаев добровольного досрочного погашения таких кредитов снизится, поскольку одна из основных причин их получения заключается в том, что за заемщиком сохраняется право проживания в своем доме и он получает доход без необходимости переезжать в меньшее по площади жилье. В случае стандартных ипотечных кредитов более молодые заемщики с большей вероятностью будут менять жилье в соответствии со своими меняющимися потребностями (например, при рождении детей).

Число случаев досрочного погашения кредита в результате рефинансирования также может снизиться, поскольку заемщики не обязаны делать регулярные платежи, а конкуренция среди кредитных организаций в этом сегменте меньше, чем на рынке стандартных ипотечных кредитов. Кроме того, досрочное погашение кредита под залог недвижимости с отложенным сроком погашения происходит в том случае, когда заемщик переезжает в учреждение, предоставляющее длительный уход, поэтому принудительное досрочное погашение кредита зависит не от экономических условий, а от возраста заемщика и отражает обострение проблем со здоровьем.

Наконец, кредиты под залог недвижимости с отложенным сроком погашения выдаются по фиксированной ставке, что означает, что пени (в процентном отношении) за досрочное погашение таких кредитов являются более значительными, действуют дольше, чем для стандартного ипотечного кредита, а также служат фактором, сдерживающим досрочное погашение.

ПРИЧИНЫ РОСТА КРЕДИТОВАНИЯ ПОД ЗАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ С ОТЛОЖЕННЫМ СРОКОМ ПОГАШЕНИЯ

По данным Банка Англии, в последние два года объем кредитов под залог недвижимости с отложенным сроком погашения, выданных людям старше 55 лет, увеличился почти в два раза — с 1.7 млрд фунтов стерлингов в 2015 году до 3.2 млрд фунтов стерлингов в 2017 году (см. Рисунок 1). Объем кредитов домовладельцам-пенсионерам составил рекордную сумму — 911 млн фунтов стерлингов за три месяца, закончившихся в декабре 2017 года, что на 37% выше показателя предыдущего года и почти равно объему всего рынка таких кредитов за 2010 год (985 млн фунтов стерлингов).

Объем выданных кредитов под залог недвижимости с отложенным сроком погашения сократился сразу же после мирового финансового кризиса и в настоящее время превышает докризисный уровень, при этом 75% приходится на кредиты с получением периодических выплат, 25% — на кредиты с получением единовременной выплаты. Тенденции в кредитовании отражают сочетание таких факторов, как экономическая ситуация в Великобритании, условия на рынке жилья, демографическая ситуация, политика в области предоставления ипотечного кредитования, пенсионные реформы и изменение отношения к заимствованиям. Бум в сегменте кредитов под залог недвижимости с отложенным сроком погашения отчасти отражает общую тенденцию к увеличению объемов кредитования людей пенсионного возраста.

ВЛИЯНИЕ ДЕМОГРАФИИ

Изменение демографической ситуации в Великобритании изменит характер кредитования в ближайшие десять лет.

Снижение рождаемости и повышение продолжительности жизни означают, что население Великобритании стареет. По прогнозам Национальной статистической службы Великобритании (Office for National Statistics, ONS), с 2016-го по 2036 год численность граждан в возрасте 65 лет и старше увеличится на 48%, с 11.8 млн человек до 17.5 млн. С 2016-го по 2046 год число граждан старше 80 лет должно увеличиться больше чем в два раза. К 2026 году люди старше 55 лет (пенсионные программы с заранее определенными пенсионными взносами предусматривают выплаты

Рисунок 1
Выданные кредиты под залог недвижимости с отложенным сроком погашения
Источник: S&P Global Ratings

только гражданам старше 55 лет) будут составлять треть населения страны. В 2016 году на долю людей старше 55 лет приходилось 8% вновь выданных ипотечных кредитов, при этом 30% этого объема составляли ипотечные кредиты под залог недвижимости с отложенным сроком погашения. Рост цен на жилье и снижение доступности ипотеки способствовали повышению среднего возраста людей, покупающих недвижимость впервые. Кроме того, более длительный срок заимствования означает, что срок каждого третьего ипотечного кредита людям моложе 55 лет выйдет за пределы текущего установленного государством пенсионного возраста, а спрос на кредитование со стороны людей пенсионного возраста будет по-прежнему расти.

НОВОЕ ПОКОЛЕНИЕ ПЕНСИОНЕРОВ

Отмечавшееся в последние годы повышение цен на жилье стало причиной увеличения числа пожилых людей, имеющих значительные активы, но небольшой объем денежных средств. Для собственников жилья, получивших выгоду от роста цен на жилье, теперь может оказаться затруднительным погашение оставшейся суммы ипотечного кредита за счет снизившихся пенсионных доходов. По данным Совета ипотечных кредиторов (Council of Mortgage Lenders, CML), две трети жилой недвижимости в Великобритании (в стоимостном выражении) принадлежит людям старше 55 лет. Стоимость этой недвижимости составляет 2.5 трлн фунтов стерлингов. Однако у каждого третьего собственника старше 55 лет существуют проблемы с погашением кредитов. Для значительной части пенсионеров самым ценным активом является их жилое имущество, а кредиты под залог недвижимости с отложенным сроком погашения дают им возможность воспользоваться стоимостью этого жилья, при этом они не обязаны продавать его или переезжать. Высокая стоимость переезда в жилье меньших размеров, высокие пошлины за регистрацию и изменение отношения пожилых людей к вопросу передачи наследства обусловили повышение готовности владельцев жилья получать от последнего доход в пенсионном возрасте, особенно в районах с высокими темпами роста цен на жилье. По данным CML, в 2016 году почти половина кредитов под залог недвижимости с отложенным сроком погашения была выдана на юго-востоке, юго-западе и востоке Англии — в регионах, где в последнее время отмечался самый значительный рост цен на жилье.

РОСТ ЧИСЛА УСЛУГ И КОНКУРЕНЦИЯ

До сегодняшнего дня сектор кредитования пенсионеров оставался недостаточно развитым, при этом заемщики пенсионного возраста сталкивались с трудностями доступа к стандартным ипотечным кредитам. С одной стороны, нормативные документы, регулирующие ипотечный рынок, вступившие в силу

в 2014 году после проведения исследования ипотечного рынка Управлением по финансовому регулированию и надзору (Financial Conduct Authority, FCA), ужесточили критерии кредитования, что привело к сокращению числа предлагаемых продуктов и лишило пожилых заемщиков доступа к рынку стандартных ипотечных кредитов на приобретение жилья. С другой стороны, на рынке кредитов под залог недвижимости с отложенным сроком погашения для заемщиков пенсионного возраста повышается доступность кредитных продуктов, на этот рынок приходят даже крупные кредитные организации, в частности Общенациональное строительное общество (Nationwide Building Society), которое начало предлагать кредиты под залог недвижимости с отложенным сроком погашения в ноябре 2017 года. Усиление конкуренции и низкие процентные ставки также способствовали снижению процентных ставок по ипотечным кредитам под залог недвижимости с отложенным сроком погашения. Это повысило привлекательность таких кредитов для пожилых людей, которые не смогли пройти процедуру андеррайтинга или которым было отказано в получении кредита в связи с тем, что срок его погашения наступает позже даты их выхода на пенсию.

ОБЪЕМ КРЕДИТОВАНИЯ ПРОДОЛЖИТ РОСТ

Рынок кредитов под залог недвижимости с отложенным сроком погашения оценивается как небольшой в сравнении с рынком стандартных ипотечных кредитов на приобретение жилья и составляет лишь 0.4% совокупного объема выданных кредитов (в стоимостном выражении). Мы ожидаем, что объем кредитов под залог недвижимости с отложенным сроком погашения будет увеличиваться в ближайшие десять лет, хотя изменения режима регулирования и расширение линейки предлагаемых продуктов на рынке стандартных ипотечных кредитов для заемщиков старшего поколения могут обусловить снижение зависимости заемщиков от рынка кредитов под залог недвижимости с отложенным сроком погашения.

РЕШЕНИЕ ПРОБЛЕМ ПОЖИЛЫХ ЗАЕМЩИКОВ

В настоящее время в Великобритании выдано 1.67 млн ипотечных кредитов, по которым заемщики выплачивают только проценты, а основную сумму долга обязаны выплатить единовременно в конце периода кредитования (interest-only mortgages), при этом значительная часть таких кредитов предоставлена пожилым заемщикам. Кредиты с погашением только процентов больше распространены среди пожилых собственников жилья, при этом у людей старше 55 лет с большей вероятностью есть такой кредит, чем у людей моложе 55 лет, поскольку большинство их было выдано в 1990-х и 2000-х годах. По нашим оценкам, по итогам первого квартала 2018 года больше трети кредитов с погашением только процентов приходится на заемщиков старше 55 лет, у которых могут возникнуть сложности с доступом на рынок наиболее распространенных ипотечных кредитов в связи с их возрастом, кредитной историей или уровнем доходов. Эта оценка основана на наших данных о 59 проведенных в Великобритании сделках с ценными бумагами, обеспеченными ипотечными кредитами, выданными нестандартным заемщикам (residential mortgage-backed securities), по которым у нас имеется информация о возрасте заемщиков. Поскольку доля таких кредитов вероятнее всего будет увеличиваться в периоды пиковых выплат по кредитам с погашением только процентов (в 2027–2028 годах и затем в 2032 году) и такие заемщики окажутся не в состоянии погасить основную сумму кредита, рынок кредитов под залог недвижимости с отложенным сроком погашения позволит людям пенсионного возраста найти решение их проблемы.

ДИНАМИКА УРОВНЯ ПЕНСИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

Изменения пенсионного обеспечения означают, что доход пожилых заемщиков снизится в большей степени, чем у предыдущих поколений.

Мы ожидаем, что спрос на кредиты под залог недвижимости с отложенным сроком погашения будет расти по мере увеличения числа людей, которые выходят на пенсию без достаточного пенсионного обеспечения. Этот рост будет отмечаться на фоне повышения продолжительности жизни, при этом пособия, получаемые пенсионерами, должны использоваться ими на протяжении более длительного времени и покрывать потребности, связанные с ухудшением здоровья и

уходом. Повышение спроса последовало за периодом снижения ставок аннуитетных платежей на фоне низких процентных ставок, а также изменений пенсионной политики в последние годы. Введение в 2010 году так называемого «тройного замка» (triple lock) в отношении пенсионных накоплений, который гарантирует минимальное увеличение пенсионных выплат ежегодно, может увеличить пенсионные доходы некоторых граждан, хотя возраст для получения государственной пенсии продолжает повышаться и к 2020 году должен увеличиться до 66 лет.

Переход от пенсионных страховых программ с установленными выплатами[1] (defined benefit) к пенсионному обеспечению с фиксированными взносами[2] (defined contribution) может означать, что будущие пенсионеры станут получать более низкие пенсионные выплаты, а снижение их доходов в дальнейшем будет более значительным. Введение в апреле 2015 года возможности свободно выбирать варианты пенсионного обеспечения позволило гражданам изъять все средства или их часть (изъятие до 25% освобождено от налогообложения) в рамках программ пенсионного обеспечения с фиксированными взносами без необходимости приобретать аннуитет (страховой продукт, гарантирующий равные ежегодные выплаты в течение всего срока жизни пенсионера). Это может привести к тому, что впоследствии у пенсионеров закончатся средства и они будут использовать свое имущество для увеличения доходов.

АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ ВАРИАНТЫ

Изменения в режиме регулирования и расширение предлагаемой линейки продуктов на рынке наиболее распространенных ипотечных кредитов могут обусловить появление альтернативных вариантов для заемщиков пенсионного возраста.

Повышение спроса на кредиты под залог недвижимости с отложенным сроком погашения сдерживается негативным восприятием продуктов, связанных с передачей прав на недвижимость в обмен на получение единовременной выплаты, и структурными изменениями, которые мы прогнозируем на рынке наиболее распространенных ипотечных кредитов. Во-первых, кредитные организации все больше признают необходимость предоставлять услуги населению пенсионного возраста и могут расширить линейку предлагаемых продуктов, чтобы улучшить доступ пожилых заемщиков к рынку стандартных ипотечных кредитов. Мы уже отмечали, что крупные кредитные организации увеличивают средний срок ипотечных кредитов и снижают ограничения по возрасту.

Во-вторых, на рынке отмечаются структурные изменения: правительство и регулирующие органы все больше учитывают интересы пожилых заемщиков и принимают меры по их поддержке. Проведенная Управлением по финансовому регулированию и надзору в 2018 году переклассификация ипотечных кредитов с погашением только процентов для заемщиков пожилого возраста, пока они находятся на пенсии (retirement interest-only, RIO), в результате которой эти кредиты были отнесены к категории стандартного ипотечного продукта, сняла ограничение по возрасту и позволила продлить срок погашения ипотеки до смерти заемщика или его переезда в учреждение для получения длительного ухода, когда сумма кредита погашается из средств, полученных от продажи имущества. При условии, что заемщик может подтвердить свою кредитоспособность, ипотечный кредит с погашением только процентов представляет собой более дешевую альтернативу кредиту под залог недвижимости, по которому накапливаются проценты (interest roll-up lifetime mortgage). В то же время различие между ипотечными кредитами по схеме RIO и кредитами под залог недвижимости с отложенным сроком погашения позволяет облегчить выдачу ипотечных кредитов по схеме RIO, что может увеличить число кредитных организаций, предлагающих этот продукт.

---

[1] Страховые программы с установленными выплатами — программы, гарантирующие фиксированный размер выплат при наступлении страхового случая (в контексте данной статьи — при выходе на пенсию). Как правило, размер периодических страховых взносов в рамках таких программ колеблется из года в год в зависимости от рыночных условий и прочих параметров.

[2] Страховые программы с фиксированными взносами — программы, предусматривающие фиксированный размер периодических взносов, в то время как размер выплат при наступлении страхового случая не зафиксирован, но зависит от рыночных условий.