

Запланированное повышение пенсионного возраста заставит банки частично пересмотреть политику выдачи ипотечных кредитов

Запланированное повышение пенсионного возраста заставит банки частично пересмотреть политику выдачи ипотечных кредитов в сторону повышения максимального возраста заемщика, однако доступна она будет только людям с высоким постоянным доходом, отметили эксперты, опрошенные [РИА «Недвижимость»](#).

Напомним, что правительство предлагает повысить возраст выхода на пенсию до 65 лет для мужчин и до 63 лет для женщин. Процесс будет поэтапным и начнется с 2019 года. Правительство внесло соответствующие законопроекты в Госдуму, ожидается, что он будет рассмотрен осенью. В законопроекте кабмина отмечается, что данная инициатива создаст условия для ежегодной индексации пенсий выше уровня инфляции при сбалансированности и долгосрочной финансовой устойчивости пенсионной системы России в целом.

Возраст заемщика является одним из критериев при рассмотрении банком заявки на ипотечный кредит и оценивается в совокупности с другим факторами, влияющими на его платежную и кредитоспособность, отмечает директор департамента кредитного бизнеса банка «Открытие» Дмитрий Вагабов.

Возраст клиента как весомый и отдельный фактор при выдаче ипотеки не рассматривается, возражает руководитель аналитического центра компании «Русипотека» Сергей Гордейко. Кредит выдается на 15-20 лет и говорить об отдельном влиянии возраста можно весьма условно, а особенно с учетом традиции

досрочного гашения кредитов.

Однако важно понимать, что в случае пожилых клиентов срок кредита будет небольшой, соответственно, существенным критерием будет являться уровень дохода, подчеркивает директор ипотечного центра компании «Миэль-Новостройки» Татьяна Гусева.

Стоит отметить, что возрастные клиенты обладают высокой и стабильной платежной дисциплиной и ответственно оценивают свои возможности при определении суммы кредита и комфортного размера ежемесячного платежа, добавляет руководитель управления маркетинга банка «Дельтакредит» Алексей Подвигин.

Большинство экспертов, опрошенных РИА «Недвижимость», сошлись на том, что возможное повышение пенсионного возраста существенного влияния на рынок недвижимости и ипотеки не окажет, но повлияет на некоторые правила предоставления ипотечных кредитов.

У многих банков возрастной ценз на момент окончания срока кредита, вне зависимости от пола, составляет до 65 лет, то есть при возрасте 50 лет ипотеку можно взять на 14 лет, отмечает руководитель ипотечного центра Est-a-Tet Алексей Новиков. Однако, по его данным, ряд банков уже сейчас работают с возрастными заемщиками. Например, в Совкомбанке максимальный возраст заемщика составляет 85 лет, в Сбербанке, Россельхозбанке и Транскапиталбанке – 75. В случае, если заемщики могут показать соответствующий доход, то никаких трудностей в силу возраста не возникнет, резюмирует Новиков.

Однако ряд экспертов усомнились в том, что людям старшего возраста удастся найти тот самый необходимый им источник дохода. «В России люди сталкиваются с проблемами при трудоустройстве в возрасте уже 45-50 лет», – подчеркивает член Совета по взаимодействию с институтами гражданского общества при председателе Совета Федерации РФ Евгений Корчаго. Есть профессии, где возрастная дискриминация не так выражена: учителя, преподаватели, врачи, переводчики. Но большинство

компаний предпочитает кандидатов возрастом до 45 лет, отмечает он. Но если пенсионная реформа будет реализована, то ситуация может измениться. «Например, если компаниям будут предоставлены льготы за трудоустройство определенного числа лиц предпенсионного возраста, это в какой-то мере решит проблему», – рассуждает эксперт.

Что касается покупки недвижимости пенсионерами, то ситуация вряд ли изменится, так как тут все зависит от наличия средств, на что реформа мало повлияет, продолжает Корчаго. Единственное, может увеличиться число «бывших пенсионеров», которые будут продавать жилье и приобретать два объекта, один из которых сдадут в аренду. Такой пассивный доход для многих может стать заменой пенсии, на которую они рассчитывали. Конечно, это выход для небольшого процента населения, остальные же столкнутся с трудностями при трудоустройстве и ухудшением уровня жизни, что приведет к негативным последствиям, заключает он.

На рынке будет происходить постепенное смещение возраста в большую сторону, вызванное не только повышением пенсионного возраста, но также и демографическими факторами – увеличением продолжительности активной жизни, ростом доли работающих пенсионеров, отмечает Подвигин. «Также необходимо будет корректировать условия страховых программ, чтобы страховые компании смогли работать с более возрастными заемщиками», – говорит он.

Впрочем, в ближайшие годы изменения пенсионной системы существенного влияния на рынок ипотеки не окажут, считают эксперты.

Источник:<http://sroportal.ru>