

Анализ принципов выдачи ипотечных кредитов на жилую недвижимость*

Журнал продолжает публикацию статей, в которых анализируются меры регулирования банковской системы на международном и страновом уровнях, разрабатываемые Базельским комитетом по банковскому надзору. Осенью 2011 г. Совет по финансовой стабильности в рамках Базеля II и III издал консультативный документ, регламентирующий ряд принципов по выдаче ипотечных кредитов. В статье дается обзор данных принципов и анализ их характеристик.

И.К. АНДРИЕВСКАЯ, аспирант, Университет Вероны (Италия), Университет Бирмингема (Великобритания)
Н.П. ЛЬВОВ, младший научный сотрудник, НИУ РГУ им. И.М. Губкина, кафедра технологии химических веществ
Е.С. МАЛКОВ, бакалавр, факультет экономики, НИУ ВШЭ
Г.И. ПЕНИКАС, кандидат экономических наук, НИУ ВШЭ

В конце октября 2011 г. Совет по финансовой стабильности издал консультативный документ [1], регламентирующий ряд принципов по выдаче ипотечных кредитов и фиксирующий минимальные стандарты андеррайтинга в данной сфере (далее – Принципы). Разработанные международные Принципы, перечисленные в документе и разделенные на 5 основных групп, направлены на совершенствование практики андеррайтинга в сфере ипотечного кредитования и на повышение эффективности контроля надзорных органов за данным процессом (особенно в условиях роста на рынке недвижимости).

Основные комментарии к документу можно разделить на 4 смысловые группы: определение терминов; индивидуальный анализ заемщика; проблема валютного риска при кредитовании; вопросы соотношения займа к стоимости залога. Особое внимание уделено угрозе возникновения системного риска при активном использовании ипотечного страхования.

Основные положения Принципов

Разработанный документ по регулированию выдачи ипотечных кредитов в первую очередь определяет основные термины: *процесс оценки стоимости залога (appraisal)*, *залог (collateral)*, *первоначальный платеж (downpayment)*, *ипотека (mortgage)*, *уровень отношения займа к стоимости залога (loan-to-valueratio)* и т.д. Отмечается, что перечисленные термины могут толковаться неодинаково в различных странах.

В силу межстрановых различий по риску представленные Принципы являются достаточно общими по содержанию, без детального разъяснения отдельных международных стандартов. Недавний финансовый кризис показал, что некачественный андеррайтинг в сфере ипотечного кредитования населения в одной стране может привести к негативным последствиям для всей мировой экономики. В качестве ответной меры на кризис члены Совета по финансовой стабильности предложили ужесточить

стандарты андеррайтинга, они рекомендуют странам внедрить как можно больше из указанных в документе Принципов, и это должно происходить с учетом страновых особенностей и условий.

Принципы охватывают несколько областей:

- эффективная проверка доходов заемщика и другой необходимой информации о его финансовом состоянии;
- возможность обслуживания заемщиком долга;
- разумные уровни отношения займа к стоимости залога;
- эффективное управление сделками с обеспечением;
- использование ипотечного страхования.

Раскроем суть каждой группы Принципов.

Первая группа касается эффективной проверки доходов и другой необходимой информации о заемщике (в том числе его кредитной истории). Доходы отражают его способность выплатить долг, а остальные сведения – склонность к выплате долга.

*Статья подготовлена при грантовой поддержке факультета экономики НИУ ВШЭ.

Кредиторам рекомендуется делать все возможное для получения необходимой информации о платежеспособности заемщика. В частности, если он является предпринимателем или работает на себя, – осуществлять более жесткий контроль, в том числе с привлечением третьих лиц. Рассматривать вопрос о выдаче ипотечного кредита следует только при наличии полного комплекта необходимых документов. Они должны подтверждать уровень доходов заемщика, свидетельствовать об их структуре, поскольку вероятен случай, когда большая часть дохода нестабильна и непостоянна (бонусы, дивиденды, комиссионные и т.д.). Вся представленная документация должна быть составлена таким образом, чтобы не возникало разногласий при анализе содержащейся в ней информации.

Во второй группе Принципов речь идет об обслуживании (покрытии) долга. Качественный андеррайтинг способствует снижению случаев дефолта и, как следствие, потерь. Помимо текущего размера дохода, оценка платежеспособности заемщика должна учитывать все ожидаемые затраты, количество лет до выхода заемщика на пенсию и т.д. Все будущие доходы должны быть приведены к настоящему времени и оценены в предположении, что стоимость имущества заемщика со временем не будет расти. При оценке финансового состояния следует получить сведения о текущих сбережениях заемщика, которые являются своего рода гарантией будущих выплат. Кредиторы, в свою очередь, должны обеспечить заемщиков всей необходимой информацией об ипотечном кредите (условия предоставления, возможные штрафы и риски).

В третьей группе Принципов акцент делается на размере соотно-

шения займа к стоимости залога (loan-to-valueratios, LTV). Предполагается, что в разных странах могут быть установлены различные значения данного показателя в зависимости от тех или иных особенностей. Юрисдикции должны гарантировать, что кредиторы будут назначать разумные уровни LTV и первоначального платежа. Принципы также требуют, чтобы кредиторы не снижали установленные значения LTV в период бума на рынке недвижимости.

Четвертая группа Принципов посвящена эффективному управлению сделками с обеспечением. Данный вид деятельности, наряду с оценкой стоимости залога, является чрезвычайно важным при ипотечном кредитовании. Хотя выполнение таких сделок может быть перенесено на третьих лиц (например, на профессиональных оценщиков), Принципы требуют, чтобы кредиторы в конечном счете несли всю ответственность за проведение андеррайтинга. В банках должен быть как адекватный внутренний риск-менеджмент, так и менеджмент по сделкам с обеспечением (с включением деятельности по оценке стоимости залогов). Имущество, которое используется в качестве залога, должно быть застраховано от порчи и повреждений.

Кредиторам следует принять стандарты и методы, способствующие качественной оценке стоимости имущества. Здесь можно выделить рекомендации Международного совета по стандартам оценки. При оценке должна быть исключена предпосылка роста стоимости недвижимости в будущем. Авторы документа обращают внимание на то, чтобы оценка стоимости залога осуществлялась профессионалами, обладающими всеми необходимыми навыками. Не допускается,

чтобы оценщик был каким-либо образом заинтересован в результате оценивания.

Пятая группа Принципов посвящена ипотечному страхованию. В случае его использования кредитные риски переходят от кредиторов к страховщикам. Авторы документа отмечают, что кредиторы должны проводить качественный андеррайтинг, несмотря на доступную опцию страхования, которая может уменьшить стимулы к проведению тщательного мониторинга заемщиков. Помимо этого, агенты, осуществляющие страхование, должны иметь собственные практики андеррайтинга, соответствующие обозначенным в документе. Кредиторы, в свою очередь, проводят оценку рисков, связанных с использованием ипотечного кредитования (сюда входит, например, риск встречной стороны). Эффективный перенос рисков от кредиторов к страховщикам возможен, если страховщики подвергаются соответствующему регулированию и надзору.

Следующая часть документа касается внедрения намеченных Принципов. Следует иметь в виду, что все стандарты андеррайтинга взаимосвязаны и содержат много различных аспектов. Кредиторы будут склонны придерживаться консервативных принципов андеррайтинга (например, loan-to-valueratios) при высоком уровне риска (например, риск того, что на рынке недвижимости может возникнуть «пузырь»). Также юрисдикциям предложено по желанию вводить минимальные требования к заемщикам по ряду стандартов андеррайтинга, несоответствие которым исключает возможность получения ипотечного кредита независимо от того, соответствуют ли они остальным параметрам или нет.

Abstract. Financial Stability Board published consultation document 26.10.2011, which regulates a number of principles for mortgage lending. This article provides an overview of the principles and analysis of their characteristics. This article continues the series that review the proposed regulatory measures for the banking system at the international and country levels worked out by the Basel Committee on Banking Supervision.

Keywords. Financial Stability Board, Loan-to-Value (LTV), Mortgage.

Ключевые слова. Ипотека, Совет по финансовой стабильности, соотношение займа к стоимости залога.

В частности, не допускается, чтобы отношение займа к стоимости залога превышало 100%, в противном случае ипотечный кредит не будет выдан. Юрисдикциям позволено в случае ослабления одних требований по андеррайтингу ужесточать некоторые другие. Они также могут определять основные условия, при которых ожидается ужесточение требований по андеррайтингу как для отдельной организации, так и для всех участников рынка.

Заключительная группа Принципов фокусируется на эффективных инструментах надзорного характера. Во всех странах должен быть обеспечен должный уровень мониторинга и надзора за практикой андеррайтинга. Юрисдикциям рекомендуется оказывать содействие регулирующим и надзорным органам в проведении мониторинга существующих стандартов и практик в области ипотечного кредитования. Предлагается рассмотреть возможность публикации стандартов андеррайтинга в области ипотечного кредитования.

Принципами допускается, чтобы некоторые страны могли разрешить регулирующим и надзорным органам требовать от кредиторов группировки займов по уровню риска. Группы с самым высоким профилем риска подвергаются дополнительной тщательной проверке. Всех кредиторов рекомендуется разделить по относительному уровню важности для финансовой системы и рисков, связанных с ними.

Однако, несмотря на лаконичность предложенных Принципов по регулированию выдачи ипотечных кредитов, по нашему мнению, документ имеет ряд пробелов, выполнение которых необходимо для максимального снижения рисков, связанных с выдачей ипотечных кредитов на жилую недвижимость.

Комментарии к документу

Прежде всего, важно отметить, что в документе ничего не сказано о возможных сроках реализации Принципов. Разумным было бы установить срок публикации итоговой версии Принципов, например, 30 марта 2012 г., а для принятия

соответствующих внутренних документов в каждой стране – 30 июня 2013 г.

Определение терминов

Некоторые определения, представленные в документе, не совсем корректны или требуют разъяснения. Например, «собственные средства» (equity), которые определяются как разница между оцененной стоимостью имущества и всеми требованиями в отношении этого имущества, не до конца отражают суть понятия. У заемщика нет формального бухгалтерского баланса. Поэтому имеет смысл использовать термин «условно собственные средства» (quasi-equity).

Такие понятия, как «имущество» (property) и «недвижимость» (real estate), также должны быть раскрыты подробнее. В частности, не совсем ясно, включает имущество только недвижимость или нет. Кроме того, нет четкого понимания, ограничивается ли «доход» (income) доходом от основного места работы или следует принимать во внимание и другие источники. То же относится и к понятию «ипотечная страховка» (mortgage insurance): нужно прояснить, действует ли она в пользу заемщика или кредитора.

Индивидуальный анализ заемщика

Отметим, что в документе ничего не говорится о том, как оценивать заемщика в случае, если у него нет кредитной истории. Чтобы избежать дискриминации в отношении таких заемщиков, разумно было бы использовать сравнительный подход: они должны оцениваться наравне с заемщиками, у которых есть кредитная история и которые имеют схожие характеристики.

Ряд замечаний касается скоринговых программ. В документе о них также не упоминается, однако вопрос важен, учитывая, что эти программы активно применяются в банках многих стран. Необходимо разработать общие требования к данным и алгоритмам для получения адекватных оценок на основе скоринга. В частности, качественные и количественные требования, указанные в Базеле II для исполь-

зования продвинутых подходов, могут служить отправным пунктом при их формулировании. А проверка качества программы со стороны центрального банка станет дополнительной гарантией надежности кредитной организации.

Как известно, для улучшения работы скоринговой программы необходимо иметь как можно больше данных. В соответствии с международными исследованиями [2, 3] поведение домохозяйств США, Канады и Польши в отношении таких жизненно важных вопросов, как покупка продуктов питания и жилья, очень схожее. Поэтому имеет смысл создать анонимную международную базу данных по ипотечным заемщикам этих стран. Доступ к ней может быть предоставлен и академическому сообществу для проведения соответствующих межстрановых исследований.

Также отметим, что при рассмотрении заемщиков банки полагаются в основном на их доходы. Исследования же показывают: человек склонен занижать оценки своих средств.

Считаем важным отразить в документе и необходимость анализа расходов. Помимо этого, в нем следует прописать, что если человек является индивидуальным предпринимателем, то можно использовать гарантию третьих лиц.

Проблема валютного риска при кредитовании

Важным аспектом, не полностью отраженным в документе, является проблема валютного риска. Есть страны, которые в значительной степени подвержены этому риску. В частности, к ним относятся экономики, чья валюта сильно (на 20–80%) обесценилась во время кризиса 2008–2011 гг. по отношению к доллару (рис.). Следовательно, в документе целесообразно прописать, что центральные банки таких стран могут ограничить кредитование в иностранных валютах, чтобы снизить влияние негативных явлений. Это будет соответствовать рекомендациям, изложенным 21 сентября 2011 г. европейским Советом по системному риску [4].

Вопросы соотношения займа к стоимости залога

Ряд замечаний касается такого показателя, как *LTV*. В Принципах указано, что надзорные органы могут ограничить значение этого показателя до 100%. Например, в России *LTV* варьируется от 30 до 90%. В Австралии или в США низкие значения *LTV* (меньше 80%) соответствуют более низким ставкам для менее рискованных заемщиков.

Таким образом, имеет смысл устанавливать разный уровень *LTV* для разных типов заемщиков и рассматривать в итоге агрегированный показатель *CLTV*:

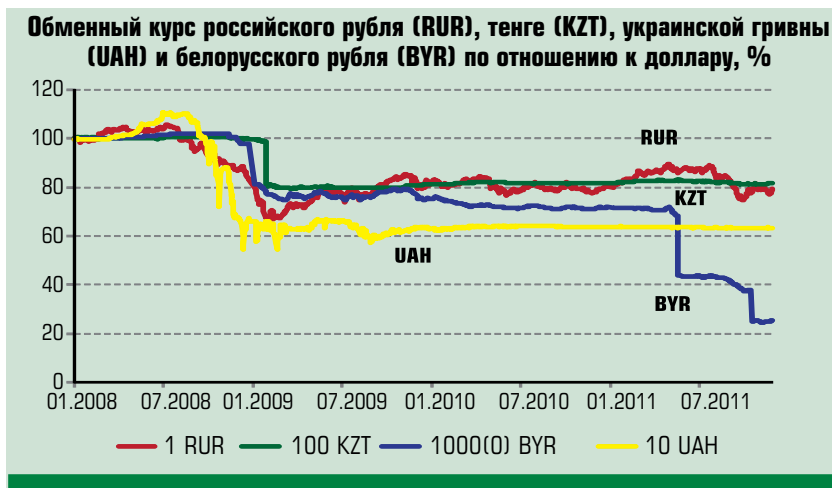
$$CLTV = \frac{\sum L_i}{TP},$$

где L_i – размер индивидуального кредита, TP – совокупная стоимость имущества.

В документе следует отдельно указать, что переоценка стоимости кредитов должна производиться не чаще, чем один раз в 6 месяцев. Более частое изменение может привести к усилению нестабильности во время кризиса.

Для снижения рисков кредитной организации и повышения стабильности на рынке в Принципах целесообразно отразить требование к кредиторам регулярно проводить стресс-тестирование, учитывая возможное уменьшение стоимости залога. Кроме того, представляется разумным прописать в документе необходимые действия банка в ситуации, когда обнаруживается факт предоставления заемщиком ложной информации.

Как отмечено в Принципах, кредитные организации могут поручить часть работы (например, оценку заемщика) третьим лицам. Исходя из этого, для повышения стабильности на финансовом рынке



необходимо, чтобы центральные банки составили список организаций (и требования к ним), которые могут осуществлять такую работу. Это актуально, особенно для стран с невысоким уровнем рыночной дисциплины.

Наконец, подлежат рассмотрению вопросы системного риска, который усиливается при активном использовании ипотечного страхования. В этом случае кредитные риски перекладываются с кредиторов на страховые компании. В результате небольшое количество страховых компаний будет концентрировать у себя существенные риски. Тогда они должны быть включены в список системно значимых финансовых организаций.

Не менее важный вопрос, который остался неосвещенным в консультативной версии и который должен получить отражение в документе, – секьюритизация портфеля ипотечных кредитов.

ВЫВОДЫ

Совет по финансовой стабильности обобщил наилучшую практику выдачи ипотечных кредитов в свод принципов, которые регламентируют порядок проверки

информации о заемщике, его возможностях по обслуживанию долга, уровни соотношения займа к стоимости залога, порядок управления сделками с обеспечением и вопросы ипотечного страхования. Однако предложенный документ требует, на наш взгляд, доработки по таким вопросам, как корректное определение используемых терминов, индивидуальный анализ кредитоспособности заемщиков, проблемы валютного риска и предложения по дифференцированному использованию показателя *LTV* и его модификации.

В целом можно сказать, что предложенные Принципы – важный шаг на пути к созданию более устойчивой ипотечной системы в условиях посткризисного развития финансовых институтов. Реализация описанных комментариев, с одной стороны, позволит рынку ипотеки развиваться в более прогнозируемом направлении с новой степенью контроля за рисками, с другой стороны, сделает инструмент ипотеки более персонализированным за счет гибкого подхода к дифференциации клиентов.

Список литературы

1. FSB Principles for Sound Residential Mortgage Underwriting Practices [Электрон. ресурс: http://www.financialstabilityboard.org/publications/r_111026b.pdf].
2. Gardes F, Duncan G., Gaubert P, Gurgand M., Starzec Ch. Panel and Pseudo-Panel Estimation of Cross-Sectional and Time-Series Elasticities of Food Consumption: The Case of U.S. and Polish Data // Journal of Business & Economic Statistics. 2005. Vol. 23.
3. Gardes F, Gaubert P, Langlois S. Pauvrete et convergence des consommations au Canada. CRSA/RCSA, 1999.
4. Электрон. ресурс: esrb.europa.eu/pub/pdf/recommendations/ESRB-2011-1.1.pdf?8ea53ba9db16433119d9726344a76dbc.