

НОРМЫ И НОРМАТИВЫ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Постановка проблемы. Одним из важных стратегических направлений повышения эффективности банковской деятельности в части осуществления ипотечных операций является учет и управление возникающими ипотечными рисками. Предвидение возможных рисков по ипотечному кредиту начинается уже на стадии рассмотрения кредитной заявки клиента. Для обеспечения высокого качества ипотечных займов и уменьшения кредитных рисков международная банковская практика выработала ряд оценочных стандартов. Нормирование ипотечных отношений, как любых экономических отношений и процессов, является одной из важнейших экономических задач общества, определяется политикой кредитного учреждения и государства в части определения норм и формирования соответствующих нормативов. В Украине в настоящее время отсутствуют единые принятые ипотечные стандарты, что увеличивает риски ипотечных операций и тормозит развитие рефинансирования ипотечных активов. Украинской национальной ипотечной ассоциацией был подготовлен проект унифицированных стандартов жилищного ипотечного кредитования, который, к сожалению, официально не вступил в силу и содержит ряд спорных моментов. Поэтому представляется актуальной разработка рекомендаций по формированию и совершенствованию ипотечных стандартов и нормативов.

Анализ последних исследований и публикаций. Изучение зарубежного опыта в определении ипотечных стандартов [2-7] показало наличие определенных расхождений в количестве рассчитываемых показателей, методике расчета и нормативных значениях. Однако в целом применяются общие принципы.

Воспользовавшись определением экономических стандартов Г. Эмерсона [1], под ипотечными стандартами целесообразно понимать разработанные и утвержденные единые нормативы и определенный порядок работ, обеспечивающий эффективное использование ресурсов (недвижимости как материального ресурса, банковских ресурсов) в процессе ипотечного кредитования. В соответствии с данным определением необходимо выделить нормативы, направленные на создание низкорискованных стандартных ипотечных активов, которые принято называть собственно ипотечными стандартами, а также нормативы, регулирующие процесс рефинансирования ипотечных активов (обозначим как “ипотечные нормативы”).

Целью данной статьи является разработка и обоснование рекомендаций по формированию единых унифицированных ипотечных стандартов и нормативов для банковских учреждений Украины.

Обоснование полученных научных результатов. Изучение процедуры андеррайтинга, проводимой ведущими банками Украины при выдаче ипотечного кредита заемщику – физическому лицу, показало, что банками применяется схожий набор коэффициентов, как правило, – это показатели РТІ (коэффициент

кредитоспособности), LTV (сумма кредита к стоимости недвижимости) и их модификации. При этом в большинстве банков производится жесткое ограничение уровня LTV (70-80 %) и лишь в некоторых банках может устанавливаться различный уровень показателя. Методика, используемая банками во втором случае, в наибольшей степени приближена к международной практике ипотечного кредитования. Общими недостатками оценочных методик банков является недостаточный учет показателей доступности ипотечного кредита, использование единой методики оценки платеже- и кредитоспособности клиента для потребительского и ипотечного кредитования, а также жесткие рамки значений используемых показателей, что сокращает сферу применения ипотечного кредитования и его эффективность.

Поэтому разработка и принятие соответствующих ипотечных стандартов является важным стратегическим вопросом в развитии и обеспечении эффективности банковского ипотечного кредитования в Украине. Как показали исследования, некоторые показатели используются банками Украины в настоящее время, однако отмечены отличия в методике их расчета и минимальных значениях. Автором на основании изученного международного опыта с учетом специфики развития экономической ситуации в Украине предлагается систематизированный перечень и методика расчета показателей, которые целесообразно включить в ипотечные жилищные стандарты Украины.

Уровень собственного капитала (DP)

$$DP = \frac{\text{Первичный (авансовый) взнос}}{\text{Стоимость недвижимости}} \cdot 100\% = 100\% - LTV \quad (1)$$

отражает степень защищенности ссуды собственными средствами заемщика и служит дополнительной гарантией выплат по ипотечному жилищному кредиту (ИЖК). Чем значение коэффициента выше, тем меньше кредитный риск, но, в тоже время, меньше доступность кредита.

Отношение кредита к стоимости заложенной недвижимости (LTV)

$$LTV = \frac{\text{Сумма кредита}}{\text{Сумма обеспечения}} \cdot 100\% \quad (2)$$

характеризует уровень риска ссуды (обеспеченность кредитных средств заложенной недвижимостью) и служит ориентиром при определении возможностей и желания заемщика производить погашение кредита.

Коэффициент кредитоспособности (PTI 1) характеризует способность заемщика (семьи заемщика) регулярно погашать выплаты по кредиту:

$$PTI 1 = \frac{\text{Сумма погашения по кредиту}}{\text{Ежемесячный платежный баланс}} \cdot 100\%. \quad (3)$$

При расчете платежного баланса (чистого дохода) целесообразно учесть сумму незапланированных, но вероятных расходов семьи. Показатель может рассчитываться в отношении заемщика и семьи заемщика.

Коэффициент общей кредитоспособности (PTI 2) отражает способность заемщика нести общие расходы, связанные с приобретаемой недвижимостью:

$$PTI\ 2 = \frac{\text{Сумма, погашаемая по кредиту, и другие расходы, связанные с недвижимостью, приобретаемой на кредитные средства}}{\text{Ежемесячный платежный баланс}} \cdot 100\%. \quad (4)$$

Коэффициент применяется не только в момент рассмотрения кредитной заявки клиента, но и на всем протяжении кредитования для определения финансового состояния заемщика и уровня риска ИЖК. Поэтому при расчете данного показателя в числителе целесообразно использовать только регулярные ежемесячные платежи, связанные с недвижимостью, приобретаемой на кредитные средства. Ежемесячные расходы, связанные с недвижимостью, включают ежемесячные платежи по страхованию (недвижимости, жизни заемщика, кредитного долга, работоспособности и т.д.); ежемесячные налоговые платежи (в т.ч. платеж по налогу на имущество), ежемесячные платежи по квартплате и другие платежи.

Коэффициент платежеспособности (ОП) отражает способность заемщика (семьи заемщика) нести совокупные ежемесячные обязательства

$$ОП = \frac{\text{Совокупные ежемесячные расходы}}{\text{Ежемесячные совокупные доходы}} \cdot 100\% \quad (5)$$

отражает уровень доступности ИЖК и способность заемщика содержать приобретаемую квартиру и семью без ущерба своей платежеспособности.

Представленные показатели позволяют определять уровень риска будущего ИЖК как в момент его выдачи (DP, LTV, РТІ 1, РТІ 2, ОП), так и на протяжении всего периода кредитования (РТІ 1, РТІ 2, ОП). Установление граничных значений по ним дают возможность регулировать степень доступности и привлекательности кредита для клиента и банка. Кроме перечисленных ипотечных стандартов, могут быть также рекомендованы следующие финансовые показатели для процедуры оценки финансового состояния заемщика ИЖК и мониторинга по банковской системе:

Коэффициент доступности кредита (PIR):

$$PIR = \frac{\text{Стоимость недвижимости}}{\text{Годовой доход}} \cdot 100\%. \quad (6)$$

Ввиду несоизмеримо высокого значения данного показателя в Украине показатель может использоваться как вспомогательный, в основном с целью мониторинга границ доступности и рискованности ИЖК в Украине. Считается, что ипотечный рынок нормально функционирует, если PIR не более 4,5.

Коэффициент жилищных расходов (HSE) отражает возможности заемщика содержать приобретаемую недвижимость:

$$HSE = \frac{\text{Ежемесячные жилищные расходы, связанные с приобретаемой недвижимостью, исключая расходы по кредиту}}{\text{Совокупный ежемесячный доход}} \cdot 100\% . \quad (7)$$

Коэффициент дохода созаемщика (RCBI – Ratio of Co-borrower's Income) отражает уровень обеспеченности доходами созаемщика (членов семьи):

$$RCBI = \frac{\text{Совокупные доходы созаемщика за год}}{\text{Совокупный доход}} \cdot 100\% . \quad (8)$$

Рекомендуемое значение в соответствии с международной практикой 37-45 %.

Перечисленные показатели дополняют и конкретизируют информативность первой группы показателей. Кроме того, коэффициенты PIR и HSE являются мониторинговыми и, кроме уровня кредитного риска будущего ИЖК, характеризуют социально-экономическое положение населения с позиции доступности недвижимости, особенности развития рынка недвижимости в стране.

Целесообразным представляется также использование следующих показателей при обработке кредитной заявки и в целях дополнительного информирования клиента: авансовый платеж; закрывающий платеж (остаток кредитного долга, который подлежит погашению в конце срока кредита); требуемые наличные средства (сумма закрывающей стоимости, аванса); дисконт (денежная сумма, вычитаемая из основной суммы кредита, выплачиваемая с целью получения льготного кредита).

Расчетные показатели ипотечных стандартов являются обязательными в методике оценки финансового состояния заемщика – физического лица, однако не окончательными, и могут дополняться самостоятельно банковскими учреждениями. Наиболее сложным вопросом при определении ипотечных стандартов является установление граничных значений коэффициентов. Слепое копирование международного опыта является крайне нежелательным, так как может привести как к завышению коэффициентов, так и к занижению, что одинаково отрицательно может сказываться на эффективности кредитного процесса и ипотечной системы в целом. Нормативные значения должны обеспечивать формирование низкорискованных ИЖК, а также их доступность для потенциальных заемщиков, что способствует развитию ипотечной системы, увеличению оборота банковских ресурсов, сокращению ссудного процента.

Так, проблемным вопросом является установление уровня LTV. В Украине в настоящее время отменено ограничение его максимального значения. Но банки для сокращения кредитного риска вынуждены устанавливать низкий его уровень, что не способствует увеличению доступности ипотечного кредитования. Целесообразным является установление рекомендуемого значения данного показателя в виде ипотечного норматива, позволяющего классифицировать ипотечные ссуды как стандартные. В данном случае банковские учреждения на практике могут самостоятельно устанавливать уровень показателя. Параллельно необходимо развивать страховую деятельность, бюро кредитных историй, развитие механизмов рефинансирования банков для решения вопросов регулирования ликвидности, а также применение различных льгот и субсидий ипотечным заемщикам.

Показатели, рекомендуемые для включения в ипотечные стандарты, рассчитаны и работают только при наличии взаимосвязи с другими экономическими характеристиками, такими как: доходы населения, среднедушевые доходы, реальный прожиточный минимум и т.д. Эти показатели

дают приблизительную оценку и должны приниматься в качестве основы при определении стандартов ипотечного кредитования в Украине. Установление ипотечных стандартов должно осуществляться с соблюдением основного принципа – обеспечение максимального экономического эффекта, во-первых, путем сокращения рисков ипотечного кредитования, во-вторых, обеспечением прибыльности данных операций для банковских учреждений, в-третьих, формированием максимальной доступности кредита для населения.

Кроме установления ипотечных стандартов, целесообразным является разработка и внедрение нормативов, регулирующих процесс рефинансирования ипотечных активов (норматив конгруэнции покрытия ипотечных ценных бумаг, конгруэнции покрытия процентных обязательств, конгруэнции оборота, покрытия ипотечных ценных бумаг заложенной недвижимостью, норматив покрытия ипотечных ценных бумаг собственным резервным капиталом и норматив покрытия ипотечных кредитов заложенной недвижимостью).

Выводы. Проведенные нами исследования определили возможность дальнейшего развития и усовершенствования банковского ресурсного обеспечения ИЖК населения на основе разработанных рекомендаций по совершенствованию ипотечных стандартов и ипотечных нормативов.

Список литературы

1. Євтух О. Теорія економічного нормування: сучасний погляд // Вісник НБУ. – 2004. – № 3. – С. 30-33.
2. Євтух О.Т. Іпотека – механізм ефективного використання ресурсів / О.Т. Євтух. – Луцьк: Волинська обласна друкарня, 2001. – 316 с.
3. Колобов С.С. Жилищное ипотечное кредитование: Состояние и перспективы развития / С.С. Колобов, В.С. Колобова. – М.: Издательско-торговая корпорация “Дашков и Ко”, 2002. – 120 с.
4. Кудрявцев В.А. Основы организации ипотечного кредитования: Учеб. пособие / А.В. Кудрявцева, Е.В. Кудрявцева. – М.: Высш. шк., 1998. – 64 с.
5. Селюков В.К. Управление ипотечными рисками. Ипотечная сфера / В.К. Селюков, С.Г. Гончаров. – М.: Изд-во МГТУ им. Н.Э. Баумана, 2001. – 360 с.
6. Ужегов А.Н. Квартира в кредит: ипотечная сделка / А.Н. Ужегов. – СПб.: Питер, 2001. – 288 с.
7. Цылина Г.А. Ипотека: жилье в кредит / Г.А. Цылина. – М.: ЗАО “Издательство “Экономика”, 2001. – 358 с.

Получено 10.11.2006.

Гринько, Е.Л. Нормы и нормативы банковского ипотечного жилищного кредитования [Текст] / Е.Л. Гринько // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: збірник наукових праць. - Суми: УАБС НБУ, 2007. - Вип.19. - С. 169-175.