

## **СВІТОВИЙ ДОСВІД ВИКОРИСТАННЯ СТАНДАРТІВ ПРИ ІПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУВАННІ**

*У статті розглядається світовий досвід використання стандартів з іпотечного кредитування. Аналізується робота банківських установ США та розвинутих європейських країн. Пропонуються рекомендації для банків національної економіки.*

*Ключові слова: іпотечний кредит, стандарт, нерухомість, ефективність, дохід, ризик.*

Головним показником при визначенні платоспроможності при андеррайтингу є частка платежів у доходах позичальника, яка визначається на момент видачі кредиту, та очікуване співвідношення на майбутній період. При андеррайтингу основним орієнтиром при визначенні прагнення позичальника здійснювати платежі є співвідношення суми кредиту і вартості заставленого майна (LTV), яке визначається на момент видачі кредиту, і очікуване їх співвідношення на майбутній період. Розмір цих орієнтовних показників звичайно встановлюється перед початком кредитування і періодично переглядається з урахуванням змін в економічній ситуації. Визначення ймовірності повернення коштів за окремими кредитами здійснюється відповідно до рекомендацій, які розробляються банками. В них основна увага має приділятися встановленню оптимального співвідношення величини платежів по кредиту до доходів позичальника та співвідношення розміру кредиту до ринкової вартості заставної нерухомості.

Аналіз досвіду роботи іпотечних банків в країнах Заходу [2, 3] свідчить, що установи, які надають кредити, встановлюють орієнтовний розмір частки платежів у доходах позичальника та співвідношення суми кредиту до вартості майна, що є стандартами з іпотечного кредитування. Величина частки платежів у доході звичайно коливається між 25 % і 36 % залежно від типу кредиту, країни, методики визначення доходу і відсоткової ставки. Максимальний розмір співвідношення суми кредиту до вартості майна звичайно складає 80 %. В умовах недостатньо розвинутої системи кредитування переважна частина втрат за

кредитами пов'язана з перевищенням за кредитними операціями LTV рівня 80 %.

Кредити на суму, що перевищує 80 % вартості майна, можуть бути отримані, але при цьому повинно бути здійснене страхування іпотечної заборгованості. У Великобританії та США страхування іпотечної заборгованості є одним із основних заходів запобігання цьому виду ризику.

У деяких європейських країнах додаткові кошти для кредитування можуть бути отримані від інших кредиторів чи від первинного кредитора під більш високу відсоткову ставку. У табл. 1 наведені розміри надбавок до відсоткових ставок із врахуванням кредитного ризику за іпотечними кредитами при LTV, що становить 90 %, тобто для випадку перевищення межі LTV 80 %.

Відмінності у відсоткових ставках (див. табл. 1) відображають відмінності умов та інструментів іпотечного кредитування в різних країнах. Наприклад, надбавки за кредитний ризик у Данії, Німеччині і США були у 1990-1991 рр. найнижчими. Процедура андеррайтингу, що використовується в Німеччині, є дуже консервативною, і випадки неповернення кредитів зустрічаються рідко. Сильними сторонами методики кредитування у Сполучених Штатах є добре розвинута інформаційна база стосовно випадків неповернення кредитів і значний ступінь географічної диверсифікації. Системи кредитування в Данії, Німеччині і США ґрунтуються на інструментах іпотечного кредитування з постійною процентною ставкою. Внаслідок того, що номінальні відсоткові ставки по іпотечному кредиту постійні протягом усього періоду кредитування, ризик неповернення платежу

через погіршення ситуації для позичальника, викликаний величиною ставки відсотка (якщо ставка відсотка за кредитом зростає швидше, ніж дохід), зменшується. У Франції та Великобританії надбавка за кредитний ризик значно вища. Неспроможність банків повернути кредитні кошти стала більш частим явищем у Великобританії в останні роки, що є наслідком високого рівня LTV за кредитами, обмеженої ліквідності ринку житла і застосування практично лише інструментів з плаваючою процентною ставкою. У Франції вища відсоткова ставка на покриття кредитного ризику є, насамперед, наслідком того факту, що закони значною мірою сприяють позичальникам щодо вилучення заставленого майна (середній час процедури вилучення заставленого майна – 4 роки), а також того, що методологія оцінки розвинута порівняно мало [1].

Таблиця 1

**Надбавка до відсоткової ставки із врахуванням кредитного ризику**

Країна	Методи покриття ризиків	Надбавка до відсоткової ставки, %
Данія	Додатковий кредит	0,34
Франція	Первинний кредит	0,78
Німеччина	Додатковий кредит	0,31
Великобританія	Страховання іпотечної заборгованості	0,63
США	Страховання іпотечної заборгованості	0,35

Надбавки, що враховують кредитний ризик, у цих країнах встановлюються на конкурентній основі і базуються на динаміці економічних характеристик та на основі напрацьованого досвіду іпотечного кредитування. В усіх цих країнах використовується один метод розрахунку відсоткової ставки з урахуванням ризику, тобто кредитні процентні ставки та страхові

внески зростають одночасно з LTV, що відображає збільшення ризику при низькій величині первинного внеску позичальника.

Було б корисним ознайомитися з ринковою практикою Франції як найбільш близьким аналогом ринкової практики України. Труднощі переходу майна позичальника для кредиторів і недосконалість методів оцінки майна призводять до збільшення надбавки за кредитний ризик. Як наслідок, іпотечні кредитори в цій країні рідко надають кредити, розмір яких перевищує 80 % від оцінної вартості майна, і покладаються, в основному, на ретельне вивчення доходів у процесі андеррайтингу. Для досягнення більшого контролю над ризиками платежі за кредитами дебетуються з банківського рахунка позичальника.

Банкам у постсоціалістичній економіці рекомендується за умов нестачі досвіду, невизначеності і нестабільності сучасної економічної ситуації враховувати ймовірність відносно високого рівня неповернення кредитів і ступеня збитку при початковому визначенні надбавки за кредитний ризик.

На основі світового досвіду іпотечного кредитування фахівцями країн Заходу запропоновано матричний метод розрахунку надбавки за кредитний ризик, який може бути застосований і для банків України [2].

Таблиця 2

**Середньорічна додаткова процентна надбавка для іпотечних кредитів з регульованою відстрочкою платежу (ІКРВП) при різних рівнях збитку від неповернення кредиту**

Відшкодування збитків	Накопичена частка неповернених кредитів у портфелі іпотечних позик			
	5 %	10 %	20 %	30 %
50 %	0,14	0,29	0,61	0,98
0 %	0,24	0,49	1,04	1,645
-100 %	0,29	0,6	1,25	1,99

У табл. 2 запропоновано матрицю розрахунку середньорічного додаткового відсотка надбавки для ІКРВП при різному

рівні збитку від неповернення кредитів. Представлено величини річної надбавки, яка повинна додаватися до відсоткової ставки по іпотечному кредиту для забезпечення покриття очікуваних втрат від неповернення кредиту відповідно до значення ймовірності неповернення коштів і рівня збитку від неповернення. Оцінка ймовірності неповернення входить до частки кредитів у портфелі, по яких очікується отримання неповернутих вчасно коштів. Величина відшкодування збитків відображає частку неповернутої вчасно основної суми кредиту, що, ймовірно, буде відшкодована кредитору (ця величина може скласти менше 0 %, оскільки збитки банку включають вартість процедур вилучення заставленого майна і суми недоодержаних відсотків за цей період).

З часом, у процесі нагромадження досвіду, в економічних умовах у країнах з перехідними економіками ця надбавка може бути скоректована з метою підвищення відповідності фактичній кредитній ситуації.

### *Список літератури*

1. Дестресс М. Ипотека и ипотечный кредит // Деньги и кредит. – 1995. – № 8. – С. 48-51.
1. Руководство по политике и процедурам кредитования коммерческой недвижимости. – М.: Фонд “Ин-т экономики города”, 1998. – 270 с.
2. Sirmans C.F. Real Estate Finance. – Second Edition. – McGraw-Hill: Book Company, 1989.

#### *Summary*

In the article foreign experience of hypothecary crediting standards application is observed. Banking in the USA and some European countries is analysed. Recommendations for banks in Ukrainian economic system are made.

Євтух О.Т. Світовий досвід використання стандартів при іпотечному кредитуванні /  
О.Т. Євтух // Вісник Української академії банківської справи. - 2002. - № 2. -  
С. 37–38.