Виктория БАКЛАНОВА,
доктор юридических наук,
финансового законодательства

Экологическая программа жилищного агентства США Fannie Mae

ВСТУПЛЕНИЕ

Федеральное жилищное агентство Fannie Mae является ведущим источником финансирования ипотечных кредитов в Соединенных Штатах[1]. Миссия агентства — обеспечить стабильный источник финансирования жилья для заемщиков со средним или низким доходом. Влияние агентства Fannie Mae на американский рынок недвижимости невозможно переоценить: только в 2022 году агентство Fannie Mae предоставило более $684 млрд финансирования, что позволило 2.6 млн семей купить или рефинансировать жилье.

В 2019 году агентство Fannie Mae опубликовало свою официальную стратегию в области экологии, социальной защиты и управления (ESG). Эта стратегия основана на основных постулатах миссии агентства и его многолетней истории поддержки социальных вопросов, включая расширение доступа к домовладению, инклюзивности, а также истории создания методов управления, которые строго следуют Кодексу поведения и контроля рисков в отношении кредитных продуктов и процессов. Тогда же совет директоров агентства сформировал специальный Комитет по ответственности перед обществом и устойчивому развитию. Созданием этого нового комитета агентство продемонстрировало свою решимость усилить стратегию в сфере ESG.

Еще до создания этого специального комитета агентство Fannie Mae разрабо-

[1] Федеральное жилищное агентство США Fannie Mae было образовано в 1938 году с целью поддержки функционирования рынка жилищной недвижимости в период Великой депрессии. В 2008 году Fannie Mae и агентство Freddie Mac были спасены от банкротства Казначейством США и переданы в ведение Федерального агентства по финансированию жилищного строительства (FHFA). До настоящего момента оба агентства находятся в государственной собственности.

тало и в течение многих лет поддерживало программу «Зеленые облигации», которая продемонстрировала серьезные намерения агентства в отношении защиты окружающей среды. Благодаря программе «Зеленые облигации» агентство Fannie Mae поощряет развитие и применение энергоэффективных и водосберегающих технологий на жилищном рынке как в многоквартирных зданиях, так и в индивидуальных домах. Однако продолжающееся повышение уровня рисков, причиненных климатическими изменениями, потребовало более комплексного подхода и инновационных решений.

КЛИМАТИЧЕСКИЙ РИСК И УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНОГО РЫНКА

Новые элементы стратегии агентства в отношении климатических рисков нацелены на три основных момента:

- более точная оценка и дальнейшее совершенствование методологий просчета финансовых и бизнес-рисков;
- разработка процедур для смягчения последствий климатических изменений и потенциального устранения рисков;
- разработка образовательных мер для всех заинтересованных сторон о важных вопросах климатических изменений, включая регулирующие органы, кредиторов, инвесторов и потребителей.

Известно, что жилищный фонд США в высокой степени подвержен климатическим рискам, особенно в штатах с прибрежными зонами, которые непосредственно страдают от повышения уровня океана и сезонных ураганов. Долгосрочная цель агентства Fannie Mae — это создание условий для строительства жилищного фонда, который способен либо противостоять негативным климатическим явлениям, либо быстро восстанавливаться после экстремальных ситуаций. Кроме того, агентство стремится повысить осведомленность домовладельцев и арендаторов о необходимости страхования, особенно от наводнений, чтобы уменьшить вероятность значительных финансовых потерь.

Также не упускается из внимания руководства агентства тот факт, что стратегия в отношении климатических рисков зачастую переплетается и с другими приоритетными областями ESG, включая обеспечение жильем малоимущего населения и расовые проблемы. Повышенные расходы на страхование, модернизацию и восстановление могут сделать качественное жилье недоступным для большого круга малоимущих семей и даже для семей со средним уровнем дохода. В рамках стратегии ESG агентство Fannie Mae стремится способствовать принятию мер, которые сохраняют доступность жилья для уязвимых слоев населения.

ВЫЯВЛЕНИЕ И ОЦЕНКА КЛИМАТИЧЕСКИХ РИСКОВ

Агентство Fannie Mae классифицирует климатические риски по двум категориям: физические риски и риски перехода (адаптационные риски). Физические риски — это риски, связанные с изменением климата, которые возникают в настоящее время в результате стихийных бедствий. Адаптационные риски — это риски, возникающие в результате действий, предпринятых для перехода к низкоуглеродной экономике. С учетом долгосрочного характера процесса изменения климата климатические риски оцениваются в краткосрочной, среднесрочной и долгосрочной перспективе, чтобы охватить их потенциальное влияние на бизнес-программу агентства и будущие финансовые результаты. Таблица 1 содержит описание основных рисков.

Надо отметить, что развитие методологии анализа физических и адаптационных рисков сейчас находится только на начальном этапе. В отношении разработки методологий агентство Fannie Mae вплотную сотрудничает с основным регулятором жилищного рынка США — Федеральным агентством по жилищному финансированию (FHFA), чтобы более полно проанализировать влияние изменения климатических процессов на рынок недвижимости государства.

Уже сейчас очевидно, что кредитные риски и реальные финансовые потери могут значительно возрасти, если негативные последствия климатических изменений, такие как пожары и наводнения, приведут к значительному ущербу недвижимости и дефолту заемщика.

Таблица 1. Физические и адаптационные риски, связанные с изменением климатических процессов
Источник: отчет «Fannie Mae — экология, социальная защита и управление (ESG)» за 2021 год

Тип риска	Описание	
Физический риск	Острый	Риск, обусловленный событиями, связанными с экстремальными, но краткосрочными погодными явлениями, такими как наводнения, лесные пожары, ураганы и торнадо.
	Хронический	Хронические риски, связанные с долгосрочными изменениями погодных условий и их последствиями, такими как повышение уровня моря, повышение температуры воздуха, что приводит к продолжительным засухам и связанным с ними негативным эффектам, таким как уменьшение количества сельскохозяйственных угодий и недостаток пресной воды.
Адаптационные риски	Политические и юридические риски	Риски появления новых или меняющихся требований на международном и национальном уровнях, включая изменения федеральных законов, страховых правил, а также риск судебных разбирательств.
	Технологические риски	Риски новых технологий и инвестиций, связанных с переходом на низкоуглеродную экономику, что может включать разрушение существующих производств.
	Рыночные риски	Риски, связанные с политикой, направленной на поощрение перехода к низкоуглеродной экономике, и приводящие к изменениям в оценке недвижимости инвесторами.
	Репутационные риски	Риски, связанные с изменением восприятия репутации организации в процессе перехода к низкоуглеродной экономике.

По состоянию на конец 2021 года, около 2.9% ипотечных кредитов для односемейных домов и 6.3% ипотечных кредитов для многоквартирных кредитов на балансе агентства Fannie Mae имели в залоге недвижимость, находящуюся в особых зонах риска затопления согласно определению Федерального агентства по чрезвычайным ситуациям (FEMA).

В соответствии со своей социальной миссией агентство Fannie Mae обязано поддерживать ипотечное кредитование по всей стране, несмотря на климатический статус региона, за редким исключением. Примерами таких исключений является недвижимость, находящаяся на территориях, которые не участвует в Национальной страховой программе по наводнениям, а также недвижимость в опасных лавовых зонах на Гавайских островах. Однако в основном агентство Fannie Mae не дисквалифицирует односемейную или многоквартирную недвижимость только на основе ее географического положения, включая Пуэрто-Рико, Виргинские острова США и территорию Гуам.

ПОДХОДЫ К УПРАВЛЕНИЮ ПОТЕНЦИАЛЬНЫМ ФИНАНСОВЫМ УЩЕРБОМ

Страхование является основным методом управления финансовыми рисками, возникающими в результате климатических изменений, а также методом смягчения причиненного ущерба. В настоящее время для ипотечных кредитов на односемейные дома агентство Fannie Mae требует страхового покрытия на случаи наводнения, бури, урагана, града или любых других климатических явлений. Наводнения обычно требуют отдельного страхового полиса, который предоставляется Национальной страховой программой по наводнениям. Такое специальное страхование от наводнения требуется для недвижимости, находящейся в особо опасных зонах затопления, на барьерных островах или же в иных районах, подверженных наводнениям. Земельные карты затопляемых районов постоянно обновляются, так как все большие и большие территории подпадают под паводки в связи с ростом уровня океана. Агентство Fannie Mae прилагает значительные усилия к повышению осведомленности населения о наводнениях и других рисках, связанных с изменением климата, а также информирует домовладельцев о доступных мерах по смягчению этих рисков.

В отношении многоквартирных домов Fannie Mae также требует адекватного страхового покрытия недвижимости, а также страхования ответственности застройщика перед арендаторами на весь срок ипотечного кредита. Страховой полис должен включать покрытие ущерба, причиненного ураганами и наводнениями, а также землетрясениями. Если

заемщик не в состоянии предоставить такое комплексное страхование, Fannie Mae может принять меры для смягчения своих финансовых рисков от потенциального ущерба из-за недостаточного страхования. В связи с динамикой климатических изменений агентство Fannie Mae проводит ревизию адекватности страхового покрытия многоквартирной недвижимости на двухгодичной основе. Агентство Fannie Mae регулярно переоценивает свои активы на предмет потенциального ущерба от климатических изменений и стихийных бедствий.

В случае стихийного бедствия представители агентства работают с государственными органами, составляя точную географическую карту пострадавшего района, выявляя потенциально пострадавшую недвижимость и помогая службам по чрезвычайным ситуациям в оказании помощи пострадавшим. Наличие отлаженного процесса для быстрого восстановления после стихийных бедствий является исключительно важным, но также важно, чтобы после восстановления и реконструкции недвижимость была способна лучше противостоять стихийным бедствиям в будущем. Специальная группа реагирования на стихийные бедствия при агентстве занимается разработкой и практической реализацией этого комплексного процесса. Задача агентства — не только оказание поддержки домовладельцам в трудную минуту, но и создание долгосрочного партнерства и помощи в будущем.

ЗАЩИТА СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И ПРОГРАММА НА БУДУЩЕЕ

Одним из важных способов смягчения финансовых рисков, связанных с климатическими изменениями, является программа по обновлению подходов к строительству и реконструкции жилищной недвижимости. Недвижимость нового типа должна быть способна противостоять стихийным бедствиям и экстремальным климатическим явлениям. Агентство Fannie Mae уже разработало специализированные кредитные продукты, направленные на поддержание улучшенных стандартов строительства.

Один из таких новых кредитных продуктов — это кредиты для обеспечения домовладельцев модернизированными системами энергоснабжения, такими как солнечные батареи. Эти кредиты также могут быть использованы для усиления тепловой изоляции дома, модернизации кровля или создания мер защиты от лесных пожаров. В настоящее время агентство работает над развитием программы по финансовой поддержке строительства сертифицированных «зеленых домов».

Улучшение строительных стандартов — это один из действенных подходов к снижению хронических физических рисков от изменения климата. Учет потенциальных рисков должен производиться еще на этапе строительства. В настоящее время агентство Fannie Mae сотрудничает со Страховым институтом по безопасности жилой и нежилой недвижимости, определяя передовые строительные стандарты и разрабатывая инновационные подходы к строительству климатически устойчивого жилья, а также связывая застройщиков с инвесторами, которые нацелены на поддержание этих программ.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Несмотря на сложности, связанные с оценкой относительно новых физических и адаптационных климатических рисков, комплексные программы США, нацеленные на поддержание домовладельцев, продолжают развиваться. Крупнейшее жилищное агентство страны Fannie Mae в соответствии со своей долгосрочной миссией сосредоточено не только на ипотечном финансировании рынка, но и на облегчении бремени негативных климатических изменений для домовладельцев. Стратегия агентства строится и на разработке методологий управления климатическими рисками, и на разработке долгосрочных стратегических подходов к модернизации жилищного фонда.

В статье используются материалы федерального ипотечного агентства США Fannie Mae, приведенные в отчете «Fannie Mae — экология, социальная защита и управление (ESG)».