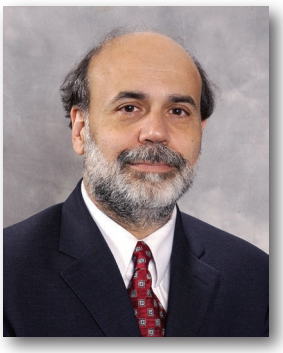

Ben S. Bernanke*

PODSTICANJE ODRŽIVOG KUĆEVLASNIŠTVA

Govor g. Bena Bernankea, predsedavajućeg Borda guvernera Sistema Federalnih Rezervi SAD, na godišnjoj skupštini National Community Reinvestment Coalition, u Vašingtonu, DC, 14 marta 2008. godine

* Predsedavajući Borda guvernera Sistema Federalnih Rezervi SAD

Ben S. Bernanke*

FOSTERING SUSTAINABLE HOMEOWNERSHIP

At the National Community Reinvestment Coalition Annual Meeting, Washington, D. C. March 14, 2008

* Chairman, US Federal Reserve

Ova publika koju čine članovi National Community Reinvestment Coalition, sigurno je upoznata sa tim da su stope delinkvencije po hipotekarnim kreditima i prinudne naplate potraživanja obezbeđenih hipotekom (dalje: prinudna naplata) znatno porasle tokom prošlih godinu i po dana. Ovo povećanje odražava znatno, mada ne i isključivo, oštro pogoršanje otplata po *subprajm* hipotekama, naročito po onim sa karakteristikama promenljive kamatne stope. Na kraju prošle godine, više od jednog u pet od približno 3,6 miliona *subprajm* hipoteka sa promenljivom stopom (ARM - adjustable-rate morgages) bilo je ozbiljno delikventno, što znači da su bile izložene prinudnoj naplati ili više od devedeset dana u prekoračenju.[1] To je četiri puta veća stopa nego što je bila sredinom 2005. godine. Kreditori su pokrenuli približno jedan i po milion prinudnih naplata prošle godine, što je povećanje u odnosu na prosek od 950.000 u prethodne dve godine. Više od polovine prinudnih naplata početih u 2007. godini su na osnovu *subprajm* hipoteka. Iza ove uznemirujuće statistike stoje porodice koje su suočene sa ličnim i finansijskim nedaćama i susedstva koja mogu da se destabilizuju koncentracijom prinudnih naplata. Ove realnosti su izazov za nas da nađemo načine sprečavanja nepotrebne prinudne naplate. Gledajući u budućnost, za nas je izazov da obezbedimo regulatorno okruženje koje unapređuje odgovorno kreditiranje i održivo kućevlasništvo.

Želeo bih da kratko izložim kako smo stigli do ovog gde smo danas. Onda bih želeo da sa vama podelim šta čine Federalne Rezerve da bi smanjile prinudne naplate, da bi zaštitile buduće kućevlasnike od nefer i prevarne prakse i da ih osposobe da mudro odabiraju iz često konfuzne ponude hipotekarnih kredita. Konkretno, želeo bih da ukažem na nove propise koje smo predložili u okviru zakona o zaštiti kućevlasništva i kapitala (HOEPA - Home Ownership and Equity Protection Act).

Poreklo meteža sa *subprajm* hipotekama

Tokom proteklih četvrt veka, napredak u informatičkoj tehnologiji, razvoj tehnika kreditnog skoringa i pojava velikog sekundarnog tržišta, pored ostalih faktora, znatno su povećali pristup hipotekarnim kreditima. Od 1994. do 2006. godine, *subprajm* kreditiranje poraslo je sa procenjenih $35 milijardi, što je 4,5 procenata od svih odobrenih hipoteka za porodice od jednog do četiri člana, na $600 milijardi, ili 20 procenata od odobrenja (Inside Mortgage Finance, 2007). Odgovorno *subprajm* kreditiranje proširilo je kredite na zajmoprimce sa nesavršenom ili sa ograničenom kreditnom istorijom. Više zakupaca su postali kućevlasnici nego što bi to inače bio slučaj. Mada se manje *subprajm* hipoteka odobrava danas, verujem da je odgovorno *subprajm* kreditiranje bilo od koristi, i da će u neko vreme opet to biti, za podsticanje održivog kućevlasništva.

Međutim, daleko najviše kreditiranja poslednjih godina nije bilo ni odgovorno ni prudencijalno. Uslovi *subprajm* hipotekarnih kredita dozvoljavali su kupcima kuća i investitorima da kupe nekretnine preko svojih mogućnosti, često sa malo ili nimalo kapitala. Pored toga, zloupotrebna, nefer ili prevarna

Veliki gubici u kreditnom škripcu

UBS: $37.4bn
Merrill Lynch: $22bn
HSBC: $17.2bn
Morgan Stanley: $9.4bn
Deutsche Bank: $7.1bn
Bank of America: $5.3bn
Bear Stearns: $3.2bn
JP Morgan Chase: $3.2bn
BayernLB: $3.2bn
Barclays: $2.6bn
IKB: $2.6bn
Royal Bank of Scotland: $2.6bn
Credit Suisse: $2bn

Izvor: Izveštaji kompanija
http://news.bbc.co.uk
Početak aprila 2008

[1] Zasnovano na podacima iz First American LoanPerformance

This audience, the National Community Reinvestment Coalition, is certainly aware that mortgage delinquency and foreclosure rates have increased substantially over the past year and a half. This increase reflects significantly, though not exclusively, a sharp deterioration in the performance of subprime mortgages, particularly those with adjustable-rate features. At the end of last year, more than one in five of the roughly 3.6 million outstanding subprime adjustable-rate mortgages (ARMs) were seriously delinquent, meaning they were either in foreclosure or ninety days or more past due.[1] That rate is about four times higher than it was in mid-2005. Lenders initiated roughly 1-1/2 million foreclosures last year, up from an average of 950,000 in the preceding two years. More than one-half of the foreclosure starts in 2007 were on subprime mortgages. Behind these disturbing statistics are families facing personal and financial hardship and neighborhoods that may be destabilized by clusters of foreclosures. These realities challenge us to find ways to prevent unnecessary foreclosures. And, looking toward the future, they challenge us to ensure a regulatory environment that promotes responsible lending and sustainable homeownership.

I would like to briefly discuss how we arrived at where we are today. Then I would like to share with you what the Federal Reserve is doing to reduce foreclosures, to protect aspiring homeowners from unfair and deceptive practices, and to equip them to choose wisely from among the often confusing array of mortgage options. In particular, I would like to highlight the new regulations we have proposed under the Home Ownership and Equity Protection Act (HOEPA).

Origins of the Subprime Mortgage Turmoil

Over the past quarter century, advances in information technology, the development of credit-scoring techniques, and the emergence of a large secondary market, among other factors, have significantly increased access to mortgage credit. From 1994 to 2006, subprime lending increased from an estimated $35 billion, or 4.5 percent of all one-to-four family mortgage originations, to $600 billion, or 20 percent of originations (Inside Mortgage Finance, 2007). Responsible subprime lending expanded credit to borrowers with imperfect or limited credit histories. More renters became homeowners than would have otherwise. Though few subprime mortgages are being written today, I believe responsible subprime lending has been helpful, and at some point will be again, in fostering sustainable homeownership.

However, far too much of the lending in recent years was neither responsible nor prudent. The terms of some subprime mortgages permitted homebuyers and investors to purchase properties beyond their means, often with little or no equity. In addition, abusive, unfair, or deceptive lending practices led some borrowers into mortgages that they would not have chosen knowingly.

The current crisis has many roots. The drop in home prices in many once-hot markets is among the most significant. In a recent survey, nearly 30 percent of homeowners reported that

Main credit crunch loses

UBS: $37.4bn
Merrill Lynch: $22bn
HSBC: $17.2bn
Morgan Stanley: $9.4bn
Deutsche Bank: $7.1bn
Bank of America: $5.3bn
Bear Stearns: $3.2bn
JP Morgan Chase: $3.2bn
BayernLB: $3.2bn
Barclays: $2.6bn
IKB: $2.6bn
Royal Bank of Scotland: $2.6bn
Credit Suisse: $2bn

Source: Company reports
http://news.bbc.co.uk
Begining of April 2008

[1] Based on servicer data from First American LoanPerformance.

praksa kreditiranja odvela je neke zajmoprimce u hipoteke koje ne bi odabrali namerno.

Sadašnja kriza ima brijne korene. Pad cena kuća na mnogim, nekad vrućim, tržištima je među najznačajnijim. U nedavnom istraživanju, blizu 30 procenata kućevlasnika je izjavilo da je vrednost njihovih kuća smanjena tokom prošle godine.[2] Pad kućnog kapitala otežava upornim kućevlasnicima da se refinansiraju i smanjuje finansijski podsticaj opterećenim zajmoprimcima da ostanu u svojim kućama. Podaci o otplatama hipotekarnih kredita pokazuju jaku korelaciju između negativnih promena cena kuća i rasta delinkvencije u otplati hipoteka i prinudnih naplata koje slede (Avery, Brevort and Canner, 2007, Shapiro, and Willen, 2007). Investitori koji su kupili kuće

u nadi da će doći do rasta cene izgleda da su naročito spremni da izađu iz "potonulih" hipoteka. Zaista, uloga investitora na tržištu kuća vremenom je znatno porasla. Prema podacima prikupljenim po Home Mortgage Disclosure Act (HMDA), kreditiranje zakupaca nevlasnika je poraslo sa 5 procenata od kredita za kupovinu kuća sredinom 1990-tih godina na oko 17 procenata svih kupovina u 2005. i 2006. godini (Avery, Brevort and Canner, 2007). Delinkvencija po hipotekarnim kreditima takođe je vezana za lokalne ekonomske uslove, naročito je nekoliko saveznih država na srednjem zapadu koje se bore sa padom zaposlenosti i sporim rastom dohotka imalo povećanje delinkventnosti.

Pogoršanje standarda za *underwriting* koje izgleda da je započelo krajem 2005. godine još jedan je važan faktor koji se nalazi u osnovi ove krize. Veliki udeo *subprajm* kredita koji su odobreni tokom ovog perioda pokazuju karakteristike visoko kombinovanih koeficijenata kredit-prema-vrednosti i, u nekim slučajevima, slojeve dodatnih faktora rizika, kao što su nedostatak potpune dokumentacije ili prihvatanje vrlo visokih koeficijenata dug-prema prihodu. U toku 2006. godine, na primer, podaci HMDA sugerišu da je skoro 40 procenata skupih kredita za kupovinu kuća bilo sa hipotekom drugog reda.[3] Zaista, mnogo neizvršenja se javlja tokom prvih nekoliko meseci od odobravanja, znatno pre nego što nastupe izmene otplate po *subprajm* ARM proizvodima.

Proizilazi da se veliki deo slabljenja standarda za *underwriting* dogodio izvan institucija koje regulišu federalne bankarske agencije. Podaci HMDA za 2006. godinu pokazuju da su više od 45 procenata hipoteka prvog reda sa visokom cenom odobrile nezavisne kompanije za hipoteke koje ne regulišu federalne bankarske agencije i koje prodaju skoro sve hipoteke koje odobre. U ovom slučaju, model odobri-radi-prodaje izgleda da je doprineo padu standarda za *underwriting* jer kreditori često imaju mogućnost da proslede kreditni rizik bez mnogo otpora od strane krajnjih investitora. Tokom godina, brz rast cena kuća efektivno je štitio kreditore i investitore od efekata slabijeg *underwritinga,* ulivajući lažnu sigurnost.

Drugi razlog za zabrinutost je znatan broj zajmoprimalaca sa *subprajm* ARM čije su kamatne stope predviđene za obnavljanje

---

[2] Analiza zasnovana na Reuters/University of Michigan Surveys of Consumers data provided to the Federal Reserve Board.

[3] Procene zaposlenih u Federal Reserve Board zasnovane su na podacima HMDA iz 2006. godine. Dodatne informacije su raspoložive na vebsajtu Federal Financial Institutions Examination Council ili u December 2007 Federal Reserve Bulletin.

their houses decreased in value over the past year.[2] The decline in home equity makes it more difficult for struggling homeowners to refinance and reduces the financial incentive of stressed borrowers to remain in their homes. Mortgage performance data show a strong correlation between adverse house price changes and subsequent increases in mortgage delinquency and foreclosure (Avery, Brevoort, and Canner, 2007; Gerardi, Shapiro, and Willen, 2007). Investors who purchased homes in the hope of price appreciation seem particularly likely to walk away from "underwater" mortgages. Indeed, the role of investors in the housing market has increased markedly over time. According to data collected under the Home Mortgage Disclosure Act (HMDA), lending to non-owner-occupants has risen from about 5 percent of the home-purchase loans in the mid-1990s to about 17 percent of all purchases in 2005 and 2006 (Avery, Brevoort, and Canner, 2007). Mortgage delinquencies are also tied to local economic conditions; notably, several midwestern states struggling with job losses and slow income growth have seen increased delinquencies.

The deterioration in underwriting standards that appears to have begun in late 2005 is another important factor underlying the current crisis. A large share of subprime loans that were originated during this time featured high combined loan-to-value ratios and, in some cases, layers of additional risk factors, such as a lack of full documentation or the acceptance of very high debt-to-income ratios. In 2006, for example, the HMDA data suggest that nearly 40 percent of higher-priced home-purchase loans involved a piggy-back loan or second mortgage.[3] Indeed, many defaults are occurring within the first few months of origination, well before payment resets occur on subprime ARM products.

Much of the weakening in underwriting standards appears to have happened outside of institutions regulated by the federal banking agencies. The HMDA data for 2006 show that more than 45 percent of high-cost first mortgages were originated by independent mortgage companies, which are institutions that are not regulated by the federal banking agencies and that sell almost all of the mortgages they originate. In this instance, this originate-to-distribute model appears to have contributed to the breakdown in underwriting standards, as lenders often found themselves able to pass on the credit risk without much resistance from the ultimate investors. For a number of years, rapid increases in house prices effectively insulated lenders and investors from the effects of weaker underwriting, providing false comfort.

Another concern is the substantial number of borrowers with subprime ARMs whose interest rates are scheduled to reset upward - about 1.5 million in 2008.[4] The problem posed by resets is serious, but it may be mitigated somewhat by lower short-term interest rates and by the efforts of servicers, including those working with the Hope Now Alliance, to find solutions for borrowers facing resets, including interest-

[2] Analysis based on Reuters/University of Michigan Surveys of Consumers data provided to the Federal Reserve Board.

[3] The Federal Reserve Board staff estimates are based on 2006 HMDA data. Additional information is available on the Federal Financial Institutions Examination Council website or in the December 2007 *Federal Reserve Bulletin*.

[4] The Federal Reserve Board's staff calculations are based on data from First American LoanPerformance and the Mortgage Bankers Association.

naviše - oko 1,5 milion u 2008. godini.[4] Problem koji predstavlja obnavljanje stopa je ozbiljan, ali se može ublažiti nešto nižim kratkoročnim kamatnim stopama i naporima servisera, uključujući one koji rade sa Hope Now Alliance, da nađu rešenja za zajmoprimce koji se suočavaju sa obnavljanjem, uključujući zamrzavanje kamatnih stopa (Hope Now Alliance Servicers, 2008). Pored toga FHASecure plan, koji je, krajem prošlog leta, objavila Federal Housing Administration (FHA), nudi kvalifikovanim zajmoprimcima koji su delinkventni zbog obnavljanja kamatne stope i koji imaju izvestan kapital u kući priliku da se refinansiraju hipotekom osiguranom kod FHA. Nedavno su Kongres i Administracija privremeno povećali maksimalnu vrednost kredita koji se mogu osigurati kod FHA, što će omogućiti pristup većem broju zajmoprimaca ovom programu.

Sadašnja visoka stopa delinkventnosti i prinudne naplate nije ograničena na tržište *subprajma*. Tokom 2007. godine, oko 45 procenata prinudnih naplata bilo je kod prajm, blizu prajma ili kod hipoteka sa državnom podrškom. Po segmentima tržišta, delinkventnost je najbrže rasla kod kompleksnijih kredita koji su odobravani poslednjih nekoliko godina. Delimično, ovaj trend izgleda da potiče iz činjenice da su takvi krediti odobravani zajmoprimcima slabijeg finansijskog stanja. U nekim slučajevima zajmoprimci možda nisu u potpunosti razumeli detalje svojih kredita, uključujući potencijal za velika povećanja otplate.

Odgovori Federalnih rezervi

Efektivni odgovori treba da se grade na informisanom razumevanju ove kompleksne slike. Tako se Sistem Federalnih Rezervi, sa javljanjem i produbljivanjem ovih problema u stambenoj oblasti, angažovao uz širok krug tržišnih učesnika - uključujući kreditore, komunalne grupacije, servisere, advokate potrošača, javne funkcionere i druge regulatore - da daju pravu dijagnozu problema i da rade ka održivim rešenjima. Sam Sistem Federalnih Rezervi, naravno, ne može da reši sve probleme na tržištu, ali smo do sada reagovali kroz naše regulatorne, supevizorske, istraživačke i društvene funkcije.

Regulativa i supervizija

Kao deo periodičnog pregleda naše regulative po HOEPA, Federal Reserve Board je 2006. godine počeo sistematičan uvid u promene u hipotekarnoj industriji. Održane četiri javne rasprave u zemlji potvrdile su dokaze, koje smo prikupljali iz drugih izvora, da je tržište hipoteka prolazilo kroz znatne promene koji su nam sada svima poznate. Zabrinutost nas je opredelila u 2006. i 2007. godini da izdamo, zajedno sa drugim federalnim regulatorima i regulatorima iz država članica Unije, seriju smernica institucijama nad kojima obavljamo superviziju koja je obuhvatila netradicionalne hipotekarne kredite, *subprajm* kreditiranje i praksu servisiranja duga. Ovo su bili dobri koraci, ali smo takođe uvažili da su mnogi od problema koje smo počeli da sagledavamo rezultati aktivnosti kompanija i pojedinaca koji nisu obuhvaćeni našom supervizijom. Tako smo sproveli dodatnu raspravu po HOEPA, fokusiranu na četiri specifične oblasti: procenjivanje sposobnosti otplate, kreditiranje sa nedovoljnom ili nikakvom dokumentacijom, eskrou računi za poreze i osiguranje i penali za prevremenu otplatu. Kao rezultat pažljivog pregleda raspoloživih podataka i informacija, predložili smo nova pravila na osnovu našeg ovlašćenja iz HOEPA u decembru, zabranjujući praksu za koju smo našli da nije fer ili da je prevarna. Značajno je što bi se zabrane takvih nefer i prevarnih akata i prakse primenjivale na celokupnu hipotekarnu industriju a ne samo na institucije koje neposredno reguliše Bord.

Naš cilj je bio da stvorimo jasna i razumljiva pravila da bismo zaštitili potrošače od nefer prakse uz očuvanje sposobnosti tržišta za odgovorno hipotekarno kreditiranje. Ova pravila bi primenjivala strožije propise na hipotekarne kredite sa višom cenom, koje smo definisali šire tako da bismo pokrili u suštini

[4] Račun zaposlenih u Federal Reserve Boardu zasnovan je na podacima iz First American LoanPerformance and the Mortgage Bankers Association.

rate freezes (Hope Now Alliance Servicers, 2008). In addition, the FHASecure plan, which the Federal Housing Administration (FHA) announced late last summer, offers qualified borrowers who are delinquent because of an interest rate reset and who have some equity in the home the opportunity to refinance into an FHA-insured mortgage. Recently, the Congress and Administration temporarily increased the maximum loan value eligible for FHA insurance, which will allow more borrowers access to this program.

The current high rate of delinquencies and foreclosures is not confined to the subprime market. In 2007, about 45 percent of foreclosures were on prime, near-prime, or government-backed mortgages. Across market segments, delinquencies are rising fastest on the more-complex loans originated over the past few years. In part, that trend seems to be due to the fact that such loans were made to borrowers in weaker financial condition. In some cases, borrowers may not have fully understood the details of their loans, including the potential for large payment increases.

Federal Reserve Responses

Effective responses need to build on an informed understanding of this complex picture. Thus, as these problems in housing emerged and deepened, the Federal Reserve System engaged with a wide array of market participants - including lenders, community groups, servicers, consumer advocates, public officials, and other regulators - to properly diagnose the problems and work toward sustainable solutions. The Federal Reserve System alone, of course, cannot resolve all of the problems in the marketplace, but we have responded thus far through our regulatory, supervisory, research, and community affairs functions.

Regulation and Supervision

As part of a periodic review of our regulations under HOEPA, the Federal Reserve Board in 2006 began a systematic look at changes in the mortgage industry. Four public hearings held around the country confirmed evidence that we were gathering

celo tržište *subprajma*.[5] Ove propise će sprovoditi državne i federalne agencije za superviziju i primenu propisa kao i sami potrošači, koji bi mogli da se obeštete za zakonsku štetu zbog kršenja propisa iznad i preko stvarne štete.

Predložena pravila obuhvataju raznovrsnu praksu. Prvo, pravila bi zabranila kreditoru da se angažuje na šemama ili praksi odobravanja kredita sa višom cenom za koju se razumno ne može očekivati da je zajmoprimac otplaćuje iz prihoda ili aktive osim kuće. Naravno, fundamentalna karakteristika dobrog *underwritinga* je odgovarajuća pažnja da li zajmoprimac može da otplaćuje kredit.

Drugo, našli smo da je preovlađujuće kreditiranje na osnovu "navedenog prihoda" navelo mnoge zajmoprimce da uzmu hipotekarne kredite koje nisu mogli da otplaćuju. Otuda ćemo zahtevati od kreditora da verifikuju prihod ili aktivu na koju se oslanjaju kod donošenja kreditnih odluka za kredite sa višom cenom - standardna praksa u industriji, do nedavno za većinu kredita.

Treće, naš predlog bi zahtevao da krediti sa višom cenom imaju eskrou račun za porez na nekretnine i osiguranje od nesrećnih slučajeva. Ovo pravilo bi pomoglo da se obezbedi da zajmoprimci mogu da priušte sebi plaćanje i da se izbegnu slučajevi u kojima, naročito zajmoprimci kojima je to prvi put da se zadužuju, nisu razumeli da mesečna otplata glavnice i kamate nije jedina finansijska obaveza povezana sa kućevlasništvom. Eskrou je postala standardna praksa na *prajm* tržištu i naš predlog bi to učinio standardnom praksom takođe i na ovom tržištu.

Četvrto, predložena pravila bi zabranila penale za prevremenu otplatu u situacijama u kojima zajmoprimac može da bude naročito ranjiv. Na primer, penali za prevremenu otplatu bi bili zabranjeni kada zajmoprimčev koeficijent duga-prema-prihodu pređe 50 procenata i, kada bude dozvoljen, mora da prođe najmanje šezdeset dana pre predviđenog povećanja otplate duga. Pravilo bi takođe zabranilo penale za prevremenu otplatu koji bi omogućio šemu "brze promene kredita", kod koje kreditor ili njegova afilijacija refinansiraju kreditorov sopstveni kredit po uslovima nepovoljnim za zajmoprimca.

U traženju informacija i mišljenja o ova četiri pitanja, Bord je utvrdio da treba obraditi dodatne probleme, i to za sve kredite, ne samo za kredite sa visokom cenom. U praksu, koju smo pokrili našim predlogom, spada korišćenje premija za prinosni spred (YSP - Yield Spread Premiums).[6] Mnogi potrošači koriste hipotekarne brokere da ih vode kroz složen proces i nalaženje najboljeg rešenja, što ne mora nužno i da bude slučaj. U stvari, struktura YSP može da pruži finansijski podsticaj brokeru da ponudi kredit sa višom stopom. Potrošači koji ne razumeju ovaj detalj mogu da ne pazare na svoju najbolju polzu. Zato bismo zabranili kreditoru, kod prajm i kod *subprajm* kredita, da plaćaju brokeru iznos iznad onog koji je potrošač prihvatio unapred. Brokeri bi takođe morali da obelodane svoj potencijalni konflikt interesa. Kombinacija strožijeg propisa i boljeg obelodanjivanja neće rešiti sve probleme. Međutim, mi verujemo da će ovakav predlog dati potrošačima mnogo bolju informaciju i podići njihovo saznanje o potencijalnom konfliktu interesa brokera smanjujući pri tome brokerov podsticaj da navodi potrošača na višu stopu.

Da bismo zaštitili potrošače i unapredili konkurenciju, naš predlog takođe bi zabranio sedam specifičnih praksi reklamiranja za koje se smatra da su nefer ili su prevarne. Po našim pravilima, na primer, hipotekarni kreditori ne bi imali dozvolu da reklamiraju da hipoteka ima "fiksnu stopu" ukoliko reklama ne iskazuje jasno koliko dugo su stopa ili otplata fiksne i ne mogu da reklamiraju kredite jednim jezikom a potrošaču saopštavaju značajna obelodanjivanja drugim jezikom. Predlog bi

---

[5] Prema predlogu, "hipotekarni krediti sa višom cenom" bi imali godišnji procenat kamate koji prelazi prinos na uporedive hartije od vrednosti Trezora za 3 procentna poena ili više za kredite sa zalogom prvog reda ili 5 procentnih poena ili više za kredite za zalogom drugog reda.

[6] YSP je sadašnja dolarska vrednost razlike između najniže kamatne stope koju bi kreditori na veliko prihvatili u konkretnoj transakciji i kamatne stope koji broker stvarno dobije za kreditora. Ovaj dolarski iznos se obično plaća hipotekarnom brokeru. Može se takođe primeniti na druge troškove vezane za kredit, ali predlog Borda se odnosi samo na iznos koji je plaćen brokeru.

US Federal Reserve

from other sources that the mortgage market was undergoing the significant changes with which we are all now familiar. Our concerns led us in 2006 and 2007 to issue, along with other federal and state regulators, a series of guidances to the institutions we supervise that covered nontraditional mortgage loans, subprime lending, and servicing practices. Those were good steps, but we also recognized that many of the problems we were beginning to see were a result of actions by companies and individuals not subject to our supervisory oversight. Thus, we conducted an additional HOEPA hearing, focusing on four specific areas: assessment of repayment ability; low- and no-documentation lending; escrowing for taxes and insurance; and prepayment penalties. As a result of a careful review of available data and information, we proposed new rules under our HOEPA authority in December, banning practices that we found to be unfair or deceptive. Significantly, bans on such unfair or deceptive acts and practices would apply to the entire mortgage industry, not just to institutions directly regulated by the Board.

Our goal was to produce clear and comprehensive rules to protect consumers from unfair practices while maintaining the viability of a market for responsible mortgage lending. The rules would apply stricter regulations to higher-priced mortgage loans, which we have defined broadly so as to cover substantially all of the subprime market.[5] The regulations would be enforceable by state and federal supervisory and enforcement agencies as well as by consumers themselves, who could recover statutory damages for violations above and beyond actual damages.

The proposed rules cover a range of practices. First, the rules would prohibit a lender from engaging in a pattern or practice of making higher-priced loans that the borrower

[5] Under the proposal, a "higher-priced mortgage loan" would have an annual percentage rate that exceeds the yield on comparable Treasury securities by 3 percentage points or more for first-lien loans or 5 percentage points or more for subordinate-lien loans.

zahtevao da potrošači dobijaju obelodanjivanja specifična za kredit prema Truth in Lending Act-u rano u procesu podnošenja zahteva, kada mogu da koriste te informacije za efektivniji pazar. Predlog takođe obrađuje određene prakse u servisiranju kredita koje mogu da izazovu probleme potrošačima, kao što je kašnjenje u stavljanju otplata na račun potrošača i zabranjuje da kreditori i brokeri nameću procenjivače.

Verujemo da će ova predložena pravila pomoći da se hipotekarni zajmoprimci zaštite od nefer i prevarne prakse. U isto vreme nismo želeli da stvorimo pravila koja su rastegljiva ili skupa za administriranje koja bi izvukla odgovorne kreditore sa *subprajm* tržišta. Zato je naš predlog tako koncipiran da štiti potrošače bez presecanja pristupa odgovornom kreditu. Predviđamo žestoku raspravu u procesu javne diskusije koja se završava 8. aprila i onda ćemo, kao i uvek, pažljivo razmotriti ovaj input pre izdavanja konačnih pravila.

Pored propisa, snažan jednoobrazni nadzor različitih vrsta hipotekarnih kreditora od ključnog je značaja za izbegavanje budućih problema. Regulatorni nadzor hipotekarnog kreditiranja postao je izazovniji sa rastom širine i dubine ovog tržišta tokom protekle decenije. Druge promene, kao što je povećana uloga nebankarskih hipotekarnih kreditora, doprinele su daljem osložavanju.

Da bi se ostvarila jednoobrazna efektivnija supervizija, Federalne Rezerve, zajedno sa drugim federalnim i državnim agencijama, započele su pilot program prošlog leta da sprovedu preglede selektovanih nedepozitnih kreditora koji imaju znatne operacije sa subprajm hipotekama. Ovi pregledi će proceniti underwriting standarde ovih kompanija kao i nadzor višeg menadžmenta nad pridržavanjem državnih i federalnih propisa i zakona o zaštiti potrošača. Kada bude potrebno preduzimaćemo korektivne ili prinudne mere. Planiramo da koristimo ovaj zajednički projekat kao mehanizam za jačanje saradnje i koordinacije između federalnih i državnih agencija.

Istraživanje i društvene funkcije

Federalne Rezerve se bave krizom prinudnih prodaja u svojstvima različitim od regulatornih, pojačavajući svoju snagu istraživanjem i analizom podataka, svojom regionalnom prisutnošću i mnogim kontaktima koje smo razvili sa grupama u lokalnim zajednicama, kreditorima, donosiocima politike i drugim stejkholderima u ovom problemu. Referenti za društvena pitanja pri Bordu i dvanaest Rezervnih banaka rade sa ekonomistima istraživačima u Federalnim Rezervama da anticipiraju i, gde je to moguće, ublaže probleme prinudne naplate. Međusobno razmenjuju detaljne izveštaje i informacije koje pomažu lokalnim zajednicama, neprofitnim organizacijama, državnim regulatorima i drugima da identifikuju regije i susedstva koja su najranjivija prema prinudnoj naplati i da na odgovarajući način reaguju. Na primer, NeighborWorks America nedavno je koristio analize Borda da se identifikuju geografske regije i susedstva sa najkritičnijom potrebom za $130 miliona vanrednih sredstava koje je Kongres odobrio da se poveća kapacitet hipotekrnih konsultanata.

Solidna analiza raspoloživih informacija je od ključnog značaja da se osmisle lekovi u politici i Federalne Rezerve su investirale znatna sredstva u takve studije. Na primer, u radnom materijalu Federalne Rezervne banke Bostona analiziraju se faktori koji predviđaju prinudne naplate, nalazeći naročito značajnu ulogu pada cena kuća (Gerardi, Shapiro and Willen, 2007). Federalna Rezervna banka Filadelfije sprovodi petogodišnju studiju savetovanja pred kupovinu kuće. Ta studija će pružiti značajne informacije o benefitima koje pružaju savetodavne usluge u podsticanju održivog kućevlasništva i pomoći nam da razumemo dugoročne efekte veštine upravljanja finansijama kada je reč o kreditnoj sposobnosti kupaca kuća sa niskim i skromnim prihodima.

Pored ovog istraživanja koje je u toku, Federalne Rezerve podržavaju napore

cannot reasonably be expected to repay from income or from assets other than the house. Of course, appropriate attention to the borrower's ability to repay is a fundamental feature of good underwriting.

Second, we found that the prevalence of "stated-income" lending led to many borrowers receiving mortgages that they could not afford. Consequently, we would require lenders to verify the income or assets they rely on to make credit decisions for higher-priced loans--standard industry practice, in fact, for most lending until quite recently.

Third, our proposal would require higher-priced loans to have an escrow account for real-estate taxes and hazard insurance. This rule would help ensure that borrowers can afford their payments and avoid the cases in which borrowers, especially first-time borrowers, did not understand that the monthly principal and interest payment was not the only financial obligation associated with homeownership. Escrowing has become standard practice in the prime market, and our proposal would make it standard practice for this part of the market, as well.

Fourth, the proposed rules would ban prepayment penalties in situations in which the borrower may be especially vulnerable. For example, prepayment penalties would be prohibited where the borrower's debt-to-income ratio exceeds 50 percent and, when permitted, would be required to expire at least sixty days before a scheduled increase in the loan payment. The rule would also ban prepayment penalties that could enable a "loan flipping" scheme, in which a lender or its affiliate refinances the lender's own loan at adverse terms for the borrower.

In seeking information and opinion about these four issues, the Board determined that additional problems needed to be addressed as well, and for all loans, not just higher-priced loans. Among the practices addressed by our proposal is the use of yield spread premiums (YSPs).[6] Many consumers use mortgage brokers to guide them through a complex process and shop for the best deal. Unfortunately, consumers may believe that the broker has a responsibility to get them that best deal, which is not necessarily the case. In fact, the design of YSPs may provide the broker a financial incentive to offer a loan with a higher rate. Consumers who do not understand this point may not shop to their best advantage. Therefore, we would prohibit a lender, for both prime and subprime loans, from paying a broker an amount greater than the consumer agrees to in advance. Brokers would also have to disclose their potential conflict of interest. The combination of stricter regulation and better disclosure will not solve all the problems. We do believe, however, that this proposal will give consumers much better information and raise their awareness of brokers' potential conflict of interest while reducing a broker's incentive to steer a consumer to a higher rate.

To protect consumers and promote competition, our proposal would also ban seven specific advertising practices deemed unfair or deceptive. Under our rules, for example, mortgage originators would not be allowed to advertise a mortgage as having a "fixed" rate unless the advertisement also states clearly how long the rate or payment is fixed, and they could not advertise loans in one language but have important consumer disclosures in another. The proposal would also require that consumers

[6] A YSP is the present dollar value of the difference between the lowest interest rate the wholesale lenders would have accepted on a particular transaction and the interest rate the broker actually obtained for the lender. This dollar amount is usually paid to the mortgage broker. It may also be applied to other loan-related costs, but the Board's proposal concerns only the amount paid to the broker.

da se uspostave kontakti sa pogođenim zajmoprimcima i da se poveća svest u lokalnim zajednicama o načinima za predupređivanje prinudne naplate. Od jula, kancelarije za društvene funkcije širom Sistema Federalnih Rezervi sponzorisale su ili su bile kosponzori više od pedeset događaja u vezi sa prinudnom naplatom, sa preko 4.000 polaznika uključujući kreditore, savetodavce, specijaliste za komunalni razvoj i tvorce politike.

Potreban je rad na ublažavanju uticaja neizbežnih prinudnih naplata na potrošače i lokalne zajednice. Porodice koje ne mogu da održe kućevlasništvo moraće da nađu novi stambeni prostor, što izaziva potrebu za adekvatnom ponudom kuća za iznajmljivanje sa prihvatljivom stanarinom. Potrošaći koji prolaze kroz prinudnu naplatu imaće pad svog kreditnog skoringa, što otvara pitanja, na duži rok, o njihovoj sposobnosti da se finansijski povrate i možda pođu ka održivijom kupovinom u nekom kasnijem trenutku. Visok broj prinudno prodatih kuća, u nekim lokalnim zajednicama, postavlja izazove a možda i mogućnosti. Zbog toga što neizdate kuće, naročito, nameću realne troškove za susedstvo i lokalne zajednice, od značaja su strategije koje gledaju unapred da se ove kuće izdaju (Apgar i Duda, 2005). Neki napori su u toku da se spreči neiskorišćenost kao i da se neizdata imovina vrati aktivnoj upotrebi. Neki od ovih napora mogu takođe da pomognu da se održi ponuda kuća koje odgovaraju prihodima u oblastima gde se javila nestašica.[7] Federalne rezerve su nedavno preduzele zajednički napor sa NeighborWorks America da pomognu lokalnim zajednicama da razviju strategije za stabilizaciju susedstava.

Zaključci

Jasno je da rastući broj prinudnih prodaja kuća i delinkvencija predstavlja značajan izazov za mnoge potrošače i lokalne zajednice i ja se nadam da sam danas preneo da su Federalne Rezerve snažno opredeljene da u punoj meri primene svoj autoritet, ekspertizu i sredstva kao pomoć za ublažavanje njihovih nedaća. Nastavićemo da sarađujemo sa svim nacionalnim, regionalnim i lokalnim nivoima sa drugim stejkholderima u javnom, privatnom i neprofitnom sektoru kako bi pomogli da se izbegnu prinudne prodaje koje se mogu izbeći i da se rešavaju posledice prinudne prodaje koje se javljaju. Na duži rok, kroz naše propise i nadzor, želimo da unapredimo odgovorno i održivo kreditiranje koje će omogućiti većem broju Amerikanaca da ostvare svoj cilj - kućevlasništvo.

Prevod: Dragoslav Vuković
specijalni savetnik u Udruženju banaka Srbije

[7] Neki primeri obećavajućih programa za rešavanje neizdatih kuća već postoje. Na primer, Neighbourhood Housing Services Redevelopment Corporation u Čikagu već je kupila stotine napuštenih nekretnina iz izvora kao što su Department of Housing and Urban Development, the City of Chicago, prinudne naplate banaka (to jest, nekretnine dužnika) i privatnih vlasnika. Imovina se onda rehabilituje i prodaje vlasnicima-korisnicima. Na jako deprecioniranim tržištima kuća, jedinice najslabijeg kvaliteta često se demoliraju da bi se ublažili bezbednosni hazardi i umanjila ponuda. Na primer, u Flintu, Michigan, The Genesee County Land Bank kupuje prazne kuće kroz poreske zaloge (videti wwww.thelandbank.org).

receive loan-specific Truth in Lending Act disclosures early in the application process, when they can use the information to shop more effectively. The proposal also addresses certain practices in loan servicing that can cause problems for consumers, such as delays in posting payments to a consumer's account, and it acts to prohibit coercion of appraisers by lenders or brokers.

We believe these proposed rules will help protect mortgage borrowers from unfair and deceptive practices. At the same time, we did not want to create rules that were so open-ended or costly to administer that responsible lenders would pull out of the subprime market. So, our proposal is designed to protect consumers without shutting off access to responsible credit. We anticipate vigorous discussion through the public comment process that ends on April 8, and we will, as always, carefully consider this input before issuing final rules.

In addition to regulations, strong uniform oversight of different types of mortgage lenders is critical to avoiding future problems. Regulatory oversight of mortgage lending has become more challenging as the breadth and depth of this market has grown over the past decade. Other changes, such as the increased role of nonbank mortgage lenders, have added complexity.

To achieve more uniformly effective supervision, the Federal Reserve, together with other federal and state agencies, launched a pilot program last summer to conduct reviews of selected nondepository lenders with significant subprime mortgage operations. These reviews will evaluate the companies' underwriting standards as well as senior management oversight of compliance with state and federal consumer protection regulations and laws. We will take corrective or enforcement action as warranted. We plan to use this joint project as a vehicle for strengthening cooperation and coordination among federal and state agencies.

Research and Community Affairs

The Federal Reserve is addressing the foreclosure crisis in capacities other than that of a regulator, leveraging our strengths in research and data analysis, our regional presence, and the many contacts we have developed with local community groups, lenders, policymakers, and other stakeholders in this issue. Community affairs officers at the Board and the twelve Reserve Banks work with Federal Reserve research economists to anticipate and, where possible, mitigate foreclosure problems. They share detailed reports and information that help community organizations, nonprofits, state regulators, and others identify regions and neighborhoods most vulnerable to foreclosure and respond accordingly. For instance, NeighborWorks America recently used the Board's analyses to help identify geographic areas and neighborhoods in most critical need of $130 million in emergency funds provided

by the Congress to increase mortgage counselor capacity.

Solid analysis of available information is critical to crafting appropriate policy remedies, and the Federal Reserve has invested considerable resources into such studies. For example, a Federal Reserve Bank of Boston working paper has analyzed the factors that predict foreclosure, finding a particularly important role for declining house prices (Gerardi, Shapiro, and Willen, 2007). The Federal Reserve Bank of Philadelphia is conducting a five-year study of pre-purchase homeownership counseling. That study will provide important information on the benefits of counseling services in fostering sustainable homeownership and help us understand the long-term effects of financial-management skills on the credit worthiness of low- and moderate-income homebuyers.

Glosar

Dodatna Hipoteka - Piggyback Loan

Druga hipoteka koja se dodaje prvoj hipoteci za potrebe finansiranja više od 80 procenata. Tipična struktura gde je 80+10+10 koja ima učešće 10 i 10 procenata piggy back loan.

Eskrou račun - Escrow Account

Račun otvoren kod kreditora da bi kućevlasnik uplaćivao namenska sredstva za plaćanje poreza i premija osiguranja tokom trajanja kredita.

Federal Housing Administration (FHA)

Osigurava hipotekarne kredite koje odobravaju oni kreditori koje priznaje FHA širom SAD.

FHA Secure plan

Avgusta 2007. godine FHA je modifikovala svoj program refinansiranja da bi pomogla kućevlasnike koji su propustili otplate rata posle promena tzv. teaser rates: početnih vrlo niskih i vrlo privremenih kamatnih stopa kod hipotekarnih kredita sa promenljivom kamatnom stopom (ARM). U aprilu 2008. godine objavljeno je dodatno proširenje ovog plana.

First American LoanPerformance

Subsidijar First American Real Estate Solutions i član porodice kompanija the First American Corporation. Baza podataka LoanPerformance sadrži delinkventnost i prevremene otplate 46 miliona aktivnih korisnika hipotekarnih kredita mesečno i pruža informacije o nivou kredita za više od $1.000 milijardi neagencijskih hipoteka i hartija od vrednosti podržanih aktivom. Podaci ove kompanije i set rešenja za predviđanje prevremenih plaćanja i modeliranje rizika omogućava hipotekarnim kreditorima, serviserima, emitentima hartija od vrednosti i investitorima da donose informisane poslovne odluke o kreditnom riziku, ublažavanju gubitka, zadržavanju komitenata, sekjuritizaciji i investiranju.

Home Mortgage Disclosure Act (HMDA)

Federalni zakon koji je Kongres doneo 1975. godine kojim se zahteva da većina hipotekarnih kreditora prikuplja informacije od svojih zajmoprimaca kada se javljaju za kredit. Ove finansijske institucije podnose ove informacije vladi godišnje i objavljuju ih na zahtev. Kongres je doneo HMDA da bi se pružila javnosti informacija o kreditiranju koja može biti korišćena za ocenu kako finansijske institucije opslužuju potrebe za stanovanjem u lokalnim zajednicama.

Home Ownership and Equity Protection Act (HOEPA)

Zakon donet 1994. godine identifikuje klasu kredita na bazi hipoteke sa visokom cenom putem pragova za kamatne stope i provizije. Pravilo Z (Regulation Z) koje primenjuje HOEPA predviđa kako kreditori određuju da li je kredit u skladu sa zakonom.

Hope Now Alliance

Osnovana u oktobru 2007. godine da bi pomogla kućevlasnicima koji ne mogu da plaćaju svoje hipotekarne kredite. To je alijansa između savetodavaca, učesnika na hipotekarnom tržištu i servisera hipoteka za stvaranje jedinstvenog, koordiniranog plana da se stupi u kontakt i pomogne što je moguće većem broju kućevlasnika. (www.hopenow.com)

Navedena aktiva - Stated Assets

Kredit sa navedenom aktivom je vrsta kredita sa malo dokumentacije. Kreditor postavlja upit koliko sredstava ima ostavljeno po strani i veruje na reč.

Navedeni prihod - Stated Income

Hipotekarni kredit sa navedenim prihodom je specijalizovani hipotekarni kredit gde hipotekarni kreditor verifikuje zaposlenje i aktivu, ali ne i prihod. Umesto toga, prihod se samo konstantuje na obrascu aplikacije (navedeni prihod na aplikaciji mora da bude realan za vrstu zaposlenja). Ovakav kredit je pogodan za one čije zaposlenje i aktiva mogu da se provere, ali čiji prihod nije moguće proveriti za vrstu hipotekarnog kredita za koji su zainteresovani. Ovi krediti se daju kao hipotekarni krediti sa fiksnom stopom i kao hipotekarni krediti sa promenljivom

In addition to this ongoing research, the Federal Reserve is supporting efforts to reach troubled borrowers and to raise awareness in communities about ways to prevent foreclosures. Since July, the community affairs offices across the Federal Reserve System have sponsored or cosponsored more than fifty events related to foreclosures, reaching more than 4,000 attendees including lenders, counselors, community development specialists, and policymakers.

There is also work to be done in mitigating the impact of unavoidable foreclosures on consumers and communities. Families who cannot sustain homeownership will need to find new places to live, highlighting the critical need for an adequate supply of affordable rental housing. Consumers going through foreclosure typically will see their credit scores drop, raising longer-term questions about their ability to rebound financially and perhaps pursue a more sustainable home purchase at some later point. High numbers of foreclosed homes in some communities also raise challenges, and perhaps opportunities. Because vacant homes, in particular, impose real costs on neighborhood and communities, forward-looking strategies to keep these homes occupied are important (Apgar and Duda, 2005). Some efforts are underway to prevent vacancies, as well as return vacant properties to active use; some of these efforts may also help preserve the supply of affordable housing in areas that have experienced shortages.[7] The Federal Reserve has recently undertaken a joint effort with NeighborWorks America to help communities develop strategies for neighborhood stabilization.

Conclusion

It is clear that rising home foreclosures and delinquencies significantly challenge many consumers and communities, and I hope I have conveyed today that the Federal Reserve is strongly committed to fully employing our authority, expertise, and resources to help alleviate their distress. We will continue to collaborate at the national, regional, and local levels with other stakeholders in the public, private, and nonprofit sectors to help to avoid preventable foreclosures and to address the consequences of the foreclosures that occur. In the longer term, through our regulations and oversight, we seek to promote responsible and sustainable lending that will allow more Americans to achieve their goal of homeownership.

[7] Some promising examples of programs to address vacancies already exist. For example, the Neighborhood Housing Services Redevelopment Corporation in Chicago has acquired hundreds of abandoned properties from such sources as the Department of Housing and Urban Development, the City of Chicago, bank foreclosures (that is, real estate owned), and private owners. The properties are then rehabilitated and sold to owner-occupants. In highly depressed housing markets, the worst-quality units are often demolished to mitigate safety hazards and reduce supply. For example, in Flint, Michigan, the Genesee County Land Bank acquires vacant properties through tax liens (see www.thelandbank.org).

stopom. Generalno imaju strožije kriterijume za kvalifikovanje od redovnih kredita. Takođe imaju višu kamatnu stopu i zahteve za učešće od konvencionalnih kredita. Pogodni su za vlasnike firmi i ljude koje žele da nivo prihoda zadrže kao privatnu informaciju.

NeighborWorks America

Nacionalna neprofitna organizacija koju je 1978. godine osnovao Kongres za pružanje finansijske podrške, tehničke pomoći i treninga za revitalizaciju lokalnih zajednica

Sabprajm - Subprime

Hipotekarni krediti se u SAD dele na prime (prajm) ili subprime (sabprajm), zavisno od kreditnog rizika - rizika da korisnik kredita neće izvršavati obavezu otplate kredita. Kamatne stope su više na sabprajm hipotekarne kredite, odražavajući viši kreditni rizik. Sabprajm zajmoprimci mogu da se klasifikuju kao sabprajm zbog loše kreditne istorije ili nepostojanja kreditne istorije, niskog prihoda ili slabog koeficijenta dug-prema-prihodu, veliki iznos kredita u odnosu na založenu imovinu, maksimalno iskorišćen limit kreditne kartice. Zajmoprimci iz ove kategorije plaćaju višu kamatnu stopu. Često zbog toga imaju ograničenu selekciju proizvoda i kreditora. Najzad, često su cilj prevaranata jer sabprajm zajmoprimac ima veliku potrebu za kreditom. Sve se ovo odnosi i na na hipotekarne kredite.

Šema "brze promene kredita" - Loan Flipping

Praksa u kojoj kreditor uzastopno refinansira svoje HOEPA kredite. Ova praksa može da bude štetna za korisnike kredita jer svaki put kada se kredit refinansira, zaračunavaju se novi poeni ili provizije, često bez obzira na to da li zajmoprimac ima mogućnosti da otplaćuje dodatni iznos.

Serviseri

Firme agenti za servisiranje hipotekarnih kredita - naplaćuju dospele rate od korisnika kredita i prenose kreditoru posle odbijanja svoje provizije. Obavljaju povremene inspekcije nekretnina pod hipotekom, prate plaćanje poreza na imovinu i premije osiguranja i preduzimaju potrebne radnje u slučaju neizvršenja od strane korisnika kredita.

Sistem Federalnih rezervi SAD

Poznat pod nazivom Federalne rezerve ili "Fed" je centralna banka SAD. Osnovan je 1913. godine. Sastoji se od Borda guvernera u Vašingtonu, DC i dvanaest regionalnih Federalnih rezervnih banaka. Takođe komponenta ovog sistema je Federal Open Market Committee (FOMC) koji nadgleda operacije na otvorenom tržištu.

Stated income/stated assets loan (SISA)

Vrsta kredita sa malo dokumentacije. Kreditor ne zahteva dokaz o prihodu niti izvorima za otplatu kredita. Verovatno će zahtevati na uvid poresku prijavu.

Truth in Lending Act (TILA)

Federalni zakon donet 1969. godine sa ciljem zaštite potrošača u poslovima sa kreditorima. Ovaj zakon sprovode Federalne Rezerve kroz svoju regulativu. Najvažniji aspekt ovog zakona se odnosi na informacije koje moraju da se obelodane zajmoprimcu pre odobravanja kredita: godišnja kamatna stopa, uslovi kredita i ukupni troškovi zajmporimca. Takođe zahteva od kreditora da obelodanjuju ukupan iznos kredita i broj, iznos i datume dospeća svih plaćanja neophodnih da se kredit otplati. TILA zahteva dodatna obelodanjivanja i stavlja mnoga ograničenja na hipotekarne kredite. Zakon takođe reguliše šta kompanije mogu da reklamiraju i kažu o benefitima njihovih kredita ili usluga. Pojedine savezne države i industrije imaju svoje sopstvene varijacije TILA, ali glavno obeležje jeste pravilno obelodanjivanje ključnih informacija koje štite zajmoprimca i kreditora u kreditnim transakcijama.

Underwriting

U ovom kontekstu znači procenjivanje kreditne dokumentacije i određivanje da li je kredit u skladu sa smernicama za određeni program hipotekarnog kredita. Underwriter, kao lice, ima odgovornost da proceni rizik kredita i da odluči da li da odobri ili odbije zahtev.

References

1. Apgar, William C., and Mark Duda (2005). "Collateral Damage: The Municipal Impact of Today's Mortgage Foreclosure Boom", Minneapolis: Homeownership Preservation Foundation, May.
2. Avery, Robert B., Kenneth P. Brevoort, and Glenn B. Canner (2007). "The 2006 HMDA Data", *Federal Reserve Bulletin*, vol. 93, December, pp. A73-A109.
3. Gerardi, Kristopher, Adam Hale Shapiro, and Paul S. Willen (2007). "Subprime Outcomes: Risky Mortgages, Homeownership Experiences and Foreclosures", Federal Reserve Bank of Boston Working Paper 07-15. Boston: Federal Reserve Bank of Boston, December.
4. Hope Now Alliance Servicers (2008). "Prime and Subprime Residential Mortgages: 2007 Loss Mitigation Activity", Washington: Financial Services Roundtable, February.
5. Inside Mortgage Finance (2007). *Mortgage Market Statistical Annual*. Bethesda, Md.: Inside Mortgage Finance Publications.