

УДК 368:[336.77:332.2]

О. О. Вишневська, аспірант,
Київський національний економічний університет
імені Вадима Гетьмана

СТРАХУВАННЯ ЯК ЕЛЕМЕНТ АНТИКРИЗОВОЇ СТРАТЕГІЇ У СФЕРІ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

АННОТАЦІЯ. У статті досліджено особливості страхування іпотечних кредитів в умовах кризових явищ. Розкрито сутність іпотечного страхування та його роль у формуванні сприятливого середовища для розширення ринку іпотечних кредитів за умови гострих кризових перепадів.

КЛЮЧОВІ СЛОВА: страхування, іпотека, кредит, криза.

АННОТАЦИЯ. В статье исследуются особенности страхования ипотечных кредитов в условиях кризисных явлений. Раскрыта суть ипотечного страхования и его роль в формировании благоприятной среды для расширения рынка ипотечного кредитов в условиях острых кризисных перепадов.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: страхование, ипотека, кредит, кризи.

SUMMARY. The article deals with the peculiarities of insurance of mortgage loans in the conditions of the crisis. The essence of mortgage insurance and its role in formation of a favorable environment for the expansion of the market of mortgage loans in the conditions of acute crisis edge are shown.

KEY WORDS: insurance, mortgage, credit, crisis.

Метою статті є дослідження нових форм страхування іпотечних кредитів, упровадження яких забезпечує зниження розміру можливих збитків кредиторів і дослідження ролі страхування іпотечних кредитів і формуванні сприятливих умов для розширення ринку іпотечних кредитів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблемам страхування ризиків фінансово-кредитних установ присвячено дослідження С.С. Осадця, М.А. Коваленка, М.С. Клапківа, Н.В. Лобанової, Л.М. Радванської, Г.М. Шворот, В.В. Шахова А.Ю. Марченко та ін. Проте в науковій літературі відсутнє комплексне дослідження страхування іпотечних кредитів. Наукових праць, що досліджують поняття, значення на механізм застосування страхування іпотечних кредитів, майже немає.

Виклад основного матеріалу. Розвиток іпотечного житлового кредитування в Україні відноситься до однієї з найважливіших задач, що ставить перед собою уряд. Розв'язок цієї задачі може бути здійснено за рахунок створення фінансових механізмів, що поліпшують житлові умови не лише за рахунок поточних заробітків, а й у рахунок майбутніх доходів. Сучасні директиви житлової політики передбачають задля досягнення поставленої мети впровадження програм забезпечення громадян житлом за допомогою розвитку довгострокового і доступного ринку житлового кредитування.

Макроекономічна ситуація 2005—2008 рр. сприяла динамічному розвитку ринку іпотечного житлового кредитування. Але кризовий стан 2008 р. ускладнив можливості рефінансування та сек'юритизації іпотечних кредитів. Це поля-

гало у збільшенні вартості залучення ресурсів із ринку капіталу, мінімізації можливості залучення довгострокових засобів та обмеженні фондування іпотечних кредитів балансовим кредитуванням крупними банками за рахунок короткострокових депозитів. Обсяг видачі іпотечних кредитів різко знизився. Мережа середніх і дрібних банків повністю відмовилася від іпотечного кредитування. Вимоги до доходів позичальників стали жорсткішими, а мінімум першого внеску зріс до 30 %. Показник LTV (співвідношення основної суми кредиту до вартості застави) зменшився до 70 % і нижче. Сукупність цих факторів звужила діапазон доступності іпотечних кредитів для населення.

Унаслідок негативного впливу на економіку України світової економічної кризи багато позичальників виявились у складному фінансовому становищі, в зв'язку із зменшенням або втратою своїх доходів, що відразу результувало у рості простроченої заборгованості по іпотечним кредитам.

Спостерігалася не стільки втрата роботи, а значне зменшення доходів (приблизно у 75 % українських позичальників) особливо беручи до уваги те, що у більшості людей заробітки були не офіційні, і вони були позбавлені цих заробітків у першу чергу. У решті 20 % мала місце втрата роботи і лише 5 % стали «поганими» позичальниками у зв'язку з ростом витрат [1].

Кредитні установи не були готові адекватно відреагувати на такі непередбачувані процеси розвитку подій і спробували попередити свої можливі збитки за рахунок прискореного звернення стягнення на предмет іпотеки, що в умовах зниження цін на нерухомість лише збільшувало їх збитки.

Відповідно до рекомендацій Базельського комітету з банківського нагляду, кредитні організації повинні прогнозувати свої очікувані збитки при аналізі однорідних займів через розрахунок добутку ймовірності дефолту позичальника і розміру збитків при зверненні стягнення, де обидва параметри можна проконтролювати за допомогою різноманітних інструментів страхування [2].

Це може бути подано у вигляді такої формули:

$$EL = PD \times LGD, \quad (1)$$

EL — очікуваний збиток кредитора,

PD — імовірність дефолту позичальника,

LGD — розмір втрат, що виникають при дефолті позичальника

Відтак, необхідними елементами управління збитковості іпотечного кредитування можна розглядати реструктуризацію (як фактор зниження імовірності дефолту позичальника) і страхування (як фактор зниження розміру збитків).

Поряд із згаданими ефективними механізмами управління передбачуваними збитками існує інший шлях — через застосування більш жорсткої процедури звернення стягнень і посилення інструментів андеррайтингу. Не зважаючи на популярність методу звернення стягнень, застосовуваність його в іпотечному кредитуванні обмежена в силу довгостроковості зобов'язання, що виникає, і невизначеності розрахунку впливу складових параметрів у майбутньому. На даний момент такий шлях може призвести лише до звуження ринку іпотечного кредитування. Справа в тому, що стягнення — це не найкращий можливий спосіб роботи з простроченою заборгованістю.

Реструктуризація, наприклад, дає 75—80 % відновлення позичальників і побудову нормального діалогу між кредитором і позичальником. Саме тому це сучасна загальноприйнята світова практика, яку безумовно необхідно впроваджувати на українському ринку [3].

Комплексна програма підтримки розвитку іпотечного кредитування після кризи передбачає створення системи заходів із зниження імовірності дефолту позичальника, таких як уже згадані методи реструктуризації і різноманітних заходів, що забезпечують зниження розміру можливих збитків кредиторів за рахунок упровадження нових форм страхування іпотечних кредитів.

За рахунок розвитку системи іпотечного страхування, об'єктами впливу якого повинні стати імовірність дефолту позичальника і розмір збитку кредитора при зверненні стягнення, можна забезпечити розв'язок задач розширення доступності іпотечних кредитів для широких верств населення та гарантію стійкого розвитку ринку іпотечного кредитування.

Адже під іпотечним страхуванням, розуміється страхування кредитного ризику, тобто ризику неповернення кредиту і виникнення збитків кредитора після звернення стягнення на предмет застави. Банки дуже рідко дають кредити більше ніж на 70 % від вартості житла, що купується. Кредит дається на неповну суму застави, тому що ціна на нерухомість, тобто на заставу, може впасти, і якщо позичальник не може виплатити кредит, то банк, продавши нерухомість позичальника, не поверне всі видані в кредит кошти. А в громадян часто не вистачає цих 30 % на перший внесок. Саме тоді на допомогу приходить іпотечне страхування. За умови наявності страховки банк зможе надати кредит на 90 % від вартості житла. Це відбувається через те, що 70 % як і раніше у банку будуть забезпечені вартістю застави, а інші 20 %, тобто верхнє покриття — страховкою, яку позичальник може придбати в страховій компанії. Відповідно доступність іпотеки розширюється, оскільки первинний внесок зменшується до 10 % від вартості житла [4]. Така практика страхування іпотечних кредитів давно широко застосовується в розвинених країнах Заходу та Америки, а на українському ринку іпотечного кредитування впроваджуюся тільки перші спроби для застосування подібних фінансових інструментів.

Перший внесок виступає стримуючим фактором для забезпечення громадян доступним житлом. Для багатьох родин доволі важко заощадити кошти з сімейного бюджету для того, щоб забезпечити перший внесок у розмірі 20—30 %. Тому на сьогоднішній день дуже актуальним є кредитні програми з низьким початковим внеском. Але впровадження таких програм стримує українських банкірів, оскільки це супроводжується надто ризикованим з точки зору управління процесом. Втім існують напрямки, які можуть вирішити питання зниження ризику. Деякі банкіри пропонують підвищити процентну ставку по кредиту, але така пропозиція в цілому не найкраще рішення для іпотечного ринку з тієї причини, що при високих ставках на іпотечні кредити з невисоким першим внеском одні позичальники дуже швидко «задефолтуються», а інші позичальники так само швидко звернуться в інший банк і перекредитуються. В обох випадках банк, який видав іпотечні кредити, не зможе сформувати необхідну величину резервів, а наслідки недостатніх резервів зазвичай бувають поганими [3]. Страхування в цьому випадку принципово змінює структуру інструментів захисту банку.

Тому вважається, що всі кредити з першим внеском нижче 20 % повинні страхуватися. Так, наприклад у Канаді страхуються в обов'язковому порядку кредити з першим внеском нижче 25 % [4]. У результаті іпотечна криза країну практично обминула.

Виходячи з досвіду інших країн, які практикують іпотечне страхування в кредитних програмах з низьким першим внеском, можна стверджувати, що розвиток цього напрямку знижує ризики системи іпотечного кредитування зокрема і в цілому значно згладжує піки криз у світовому масштабі.

Не можна не погодитися з тим, що український страховий ринок значно менше капіталізований ніж кредитний, але якщо до процесу страхування долучити ще й перестраховання — це дозволить перерозподілити ризики, диверсифікувати в світовому масштабі та вивести їх за межі держави.

Змінивши відношення кредиторів до іпотеки, можна значно знизити збитковість кредитів, а це означає що можна буде знизити страхові тарифи і, відповідно, процентні ставки. Переваги страхування для кредиторів полягають у тому, що при настанні страхових випадків оплачуються лише реальні збитки і разом з тим це доволі ефективний спосіб уникнути ризиків для банків. Світовий досвід розвитку іпотечного кредитування має в своєму арсеналі достатньо фінансових інструментів для вирішення актуальних для ринку України задач, однак найрозвинутішим і стійким механізмом є різноманітні види страхування.

Створення надійної системи іпотечного кредитування, необхідними складовими частинами якої є страхування та перестраховання — це предмет нагального інтересу держави. На сьогоднішній день іпотечне страхування в Україні знаходиться на початковому етапі розвитку. Імовірною причиною цього з боку банківських установ може бути не усвідомлення потреби страхування своїх ризиків по іпотечних кредитах за умови відсутності видимих кризових ознак на фоні низьких показників з рівню прострочки іпотечних портфелів, що складаються з щойно виданих кредитів. З іншого ж боку, суттєвим гальмом у розвитку іпотечного страхування є прискіпливе ставлення страхових компаній до страхування фінансових ризиків кредиторів у силу браку достатнього досвіду та відсутності перестраховиків, потенційно готових приймати на себе ризики [5]. Утім це тимчасові перепони, які, зазвичай, долаються у процесі визрівання ринку.

Готовність застосовувати іпотечне страхування у своїх кредитних продуктах є не у всіх банківських установ, і це характерно для кризових явищ. Світовий досвід виявляє після кризову тенденцію чіткої відбудови іпотечних банківських програм і покращення андеррайтингу, наслідком чого стає формування хороших кредитних портфелів і банківських сподівань на благополучне погашення кредитів на всьому кредитному строці. Але психологія хороших часів і привабливість фінансових показників — це лише суб'єктивна сторона процесу. Насправді ж спрацьовують ще й об'єктивні передумови циклічності криз і залежність очікуваної збитковості кредитних установ від основних загальноекономічних показників країни під час криз не перетворюється у константу, а просто має екстремуми менші за абсолютним значенням.

Висновки. Основна мета створення системи страхування іпотечних ризиків полягає у формуванні сприятливих умов для розширення ринку іпотечних кредитів, збільшенні долі кредитних коштів у вартості житла, створенні умов для на-

дання кредитів родинам, які відповідають основним вимогам надання стандартних іпотечних кредитів, але не мають змогу заощадити кошти для першого внеску при купівлі житла, у розширенні доступності житла з використанням коштів іпотечних житлових кредитів. Та за умови гострих кризових перепадів у багатьох країнах світу страхування іпотечних кредитів розглядається як один із діючих інструментів для вирівнювання кризових екстремумів, що мають місце в розрізі фінансової та банківської системи, тому по суті слугує для згладжування піків криз.

Література

1. Глінкіна О.В. Развитие страхового рынка в условиях кризиса [Текст] // Материали XI Міжнародної конференції «Актуальные вопросы экономических наук» ЦРНС. — 2010. — №3. — С. 91—95.
2. Бамзель П — документ Базельського комітету по банківському надзору [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://www.cbr.ru/search/print.asp?File=/today/pk/basel.htm>
3. Языков А.Д. Стратегия банка по минимизации потерь в области ипотечного жилищного кредитования // Финансы и кредит. — 2011. — № 44 (476).
4. Языков А.Д. Канадский опыт организации системы ипотечного страхования // Страховое дело. — 2011. — №5.
5. Глінкіна О.В. Проблеми іпотечного страхування в сучасних умовах кризи [Електронний ресурс] — Режим доступу: http://www.rguts.ru/electronic_journal/number18/contents
6. Посібник з мінімальних стандартів іпотечного кредитування [Електронний ресурс] — Режим доступу: <http://www.unia.com.ua/ukr/analytics/library/>

Статтю подано до редакції 20.10.2012 р.

УДК 339.92: 336.76

Л. М. Волощенко, канд. екон. наук, доцент,
Донецький державний університет управління

СВІТОВА ІНТЕГРАЦІЯ ФІНАНСОВОГО РИНКУ УКРАЇНИ ЯК ФАКТОР ВДОСКОНАЛЕННЯ ЙОГО ІНФРАСТРУКТУРИ

АНОТАЦІЯ. Проаналізовано динаміку розвитку світового фінансового ринку, стан і перспективи інтеграції фінансового ринку України у світову фінансову систему в умовах глобальної фінансово-економічної нестабільності

КЛЮЧОВІ СЛОВА: фінансова криза, фінансовий ринок, інтеграція, глобалізація, фондовий ринок, іноземні інвестиції, інфраструктура, інституційна реструктуризація

АННОТАЦИЯ. Проанализирована динамика развития мирового финансового рынка, состояние и перспективы интеграции финансового рынка Украины в мировую финансовую систему в условиях глобальной финансово-экономической нестабильности

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: финансовый кризис, финансовый рынок, интеграция, глобализация, фондовый рынок, иностранные инвестиции, инфраструктура, институциональная реструктуризация