

Субботович Ю. Л.,

*кандидат економічних наук, доцент кафедри фінансів,
грошового обігу та кредиту економічного факультету
Київського національного університету імені Тараса Шевченка,*

Марченко Г. Ю.,

*магістр кафедри фінансів, грошового обігу
та кредиту економічного факультету
Київського національного університету імені Тараса Шевченка*

СТРАХУВАННЯ ЯК ОДИН ІЗ МЕТОДІВ УПРАВЛІННЯ РИЗИКАМИ ПРИ ІПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУВАННІ

Однією з характерних ознак нинішнього етапу розвитку банківської системи України є інтенсивне опанування комерційними банками іпотечного кредитування. Серед найгостріших проблем, пов'язаних із цим видом надання позичок, є проблема ризиків, які виникають у процесі кредитування.

Саме тому особливо актуальним є вивчення основних ризиків, властивих іпотечним програмам, а також засобів і технологій мінімізації наслідків таких ризиків за допомогою страхування, яке є одним із основних методів управління ризиками при кредитуванні під заставу нерухомості.

Проблемою страхування іпотечної діяльності займаються багато економістів та науковців, серед них можна виділити таких зарубіжних та вітчизняних дослідників, як: Д. Даймонд, Л. Безфамільна, Г. Торлін, В. Фурман, В. Базилевич, С. Осадець, В. Грушко, Р. Пікус тощо.

Метою статі є визначення основних проблем розвитку страхування іпотечного кредитування в Україні та окреслення правового поля, яке регулює зазначені відносини.

Основним завданням іпотечного страхування є забезпечення усіх учасників іпотечних відносин захистом від майнових втрат, а також гарантування своєчасного та повного відшкодування збитків, пов'язаних з настанням страхових випадків.

Іпотечне страхування – особливий вид кредитного страхування, який захищає кредиторів від ризику збитків у зв'язку з дефолтом позичальника за кредитом під заставу житла.

Іпотечне страхування спрямоване, у першу чергу, на захист банків у тому разі, якщо позичальник не може розрахуватися за кредитом. Якщо позичальник виявляється неплатоспроможним, то придбана в кредит нерухомість, яка перебуває в заставі у банку, вилучається і продається. За рахунок виручених коштів покриваються витрати кредитора. У разі, якщо грошей від продажу закладеної нерухомості достатньо для покриття всіх збитків банку, страхування не потрібне. Однак ситуація на ринку може скластися таким чином, що цих грошей може не вистачити, щоб компенсувати суму основного боргу, відсотки за кредит, пеню і штрафи. Таке може статися, наприклад, у випадку падіння цін на нерухомість. Крім того, існує поняття упущеної вигоди банку в разі неплатоспроможності позичальника. І збитки

банку, і упушену вигоду може компенсувати страховка. Така система діє у всіх розвинених країнах.

Так, у Канаді провідне місце у сфері іпотечного страхування посідає Канадська іпотечно-житлова корпорація. Іпотечне страхування у Канаді є обов'язковим для кредитів з високим (більше 75 %) показником співвідношення між вартістю забезпечення і розміром позики. Отже, державне страхування має бути обов'язково оформленим, якщо початковий внесок менше 25 % від вартості нерухомості, яка буде придбана. При 5 % початкового внеску державна страховка дорівнюватиме 3,75 % від суми, взятої в борг. Якщо початковий внесок становить 10 % від вартості нерухомості, то державна страховка знизиться до 2,5 %. Відповідно співвідношення початкового внеску і страховки буде при 15 % – 2 %; при 20 % – 1,25 %; при 25 % – 0,75 %; при 35 % – 0,5 % (рисунок). До того ж, при початковому внеску до 35 % необхідною умовою одержання кредиту є страхування життя позичальника.

У США, зокрема, діють дві системи іпотечного страхування – державна і приватна. Державна система була створена 70 років тому в період Великої депресії і представлена Федеральними житловими агентствами. На той час головна мета введення іпотечного страхування полягала у тому, щоб змусити банки видавати іпотечні кредити. Приватна система почала розвиватися 40 років тому, коли державна система довела свою ефективність. Головна відмінність між цими двома системами полягає в обсязі покриття збитків. Державна страхова система покриває 100 % невиплаченого кредиту: у цьо-

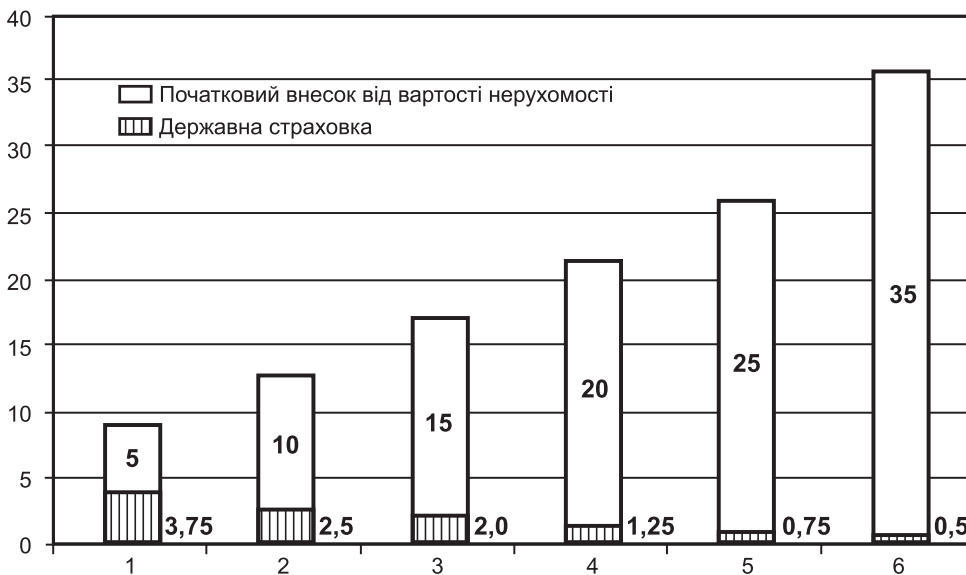


Рисунок. Співвідношення між початковим внеском від вартості нерухомості та розміром державної страховки у Канаді, %

Джерело: Торлин Г. Страхование жизни заемщиков ипотечных кредитов // Страховое дело. – 2001. – № 4. – С. 34–35.

му разі закладена квартира стає власністю позичальника, який її реалізує і у такий спосіб компенсує свої втрати. Приватна страхова система покриває лише 25 % несплаченого кредиту, а іншу частину банк покриває за рахунок реалізації застави.

Позичальниками Федеральних житлових агентств були громадяни з низьким рівнем доходів, а приватних страхових компаній — із середнім. Кредитні ресурси Федеральним житловим агентствам, а також гарантії за кредитами надавав уряд, а приватні компанії формували свої кредити шляхом залучення інвестицій. На сьогодні обсяг страхування державної системи становить 500 млрд, а приватної — 720 млрд дол. США¹.

Розглянувши важливість і значимість страхування іпотеки, звернемося до законодавства і становлення системи іпотечного страхування в Україні, де розроблена і введена в дію система правового регулювання іпотечної діяльності, що передбачає страхові відносини як обов'язковий інститут іпотеки. Однак, на превеликий жаль, статистика, яка існує на сьогодні, не дає змоги виділити частку страхування іпотеки. На практиці страхування нерухомості як об'єкта іпотеки відображається в структурі показників страхування майна.

Так, відповідно до Закону України “Про іпотеку”, обов'язковою умовою іпотечного договору є те, що іпотекодавець (позичальник) повинен застрахувати предмет іпотеки на його повну вартість від ризиків випадкового знищення, псування чи пошкодження. При цьому вигодонабувачем згідно з договором страхування є іпотекодержатель (кредитор), а страховий поліс — гарантією забезпечення виданого банком кредиту².

Крім того, іпотечним законодавством в Україні передбачено, що декілька обов'язкових видів страхування — страхування фінансових ризиків; неотримання, несвоєчасне отримання або отримання не у повному обсязі платежів за договорами про іпотечні кредити та платежі за іпотечними сертифікатами; страхування будівельно-монтажних робіт забудовника та страхування відповідальності забудовника перед третіми особами відповідно до Закону України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операцій з нерухомістю”.

Однією з важливих змін, передбачених законом, є зарахування до предметів іпотеки об'єктів незавершеного будівництва або іншого нерухомого майна, право на яке іпотекодавець отримує лише через деякий час після підписання договору іпотеки. Таким чином, багато страхових компаній не беруть на страхування нерухоме майно, права на яке не зареєстровані у належному порядку. Тому страховикам доведеться переглянути свої правила страхування, внаслідок чого на ринку можуть з'явитися нові страхові продукти.

¹ Торлін Г. Страхування життя заемщиків іпотечних кредитів // Страховое дело. — 2001. — № 4. — С. 34–35.

² Закон України “Про іпотеку” від 5 червня 2003 р. № 898-IV // Офіційний вісник України. — 2003. — № 30.

Також, крім обов'язкового, іпотечне законодавство передбачає і добровільне страхування. Зокрема, відповідно до Закону України "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати" емітент іпотечних сертифікатів має право застрахувати власників сертифікатів від можливих збитків у разі зміни курсу національної валюти. Отже, за такої різноманітності видів страхування для страхових компаній відкривається широкий спектр діяльності, однак невідомо, чи будуть такі види широко використані і як з ними працювати.

Так, для забезпечення адекватного рівня можливих збитків у процесі будівництва рівень страхових платежів не може бути меншим 0,5 % суми страхового платежу. Інакше страхові компанії не в змозі компенсувати збитки будівельного процесу³.

На жаль, наше законодавство має багато недоліків. Фахівці страхової справи визначають такі вади законодавства:

- у законах нічого не сказано про термін страхування іпотеки, тому можна лише припустити, що він поширюється на весь період чинності договору іпотеки;
- не розглянуто й можливість розірвання договору страхування іпотекодавцем за згодою або без згоди іпотекоутримувача;
- законом не обумовлено методику визначення вартості предмета іпотеки. Це означає, що іпотекодавець може обрати зручніший метод оцінення. У законі зазначено, що страхова виплата може бути спрямована на відшкодування наслідків страхового випадку. Отже, сума страхового відшкодування може не покривати витрати на відновлення об'єкта іпотеки, якщо вартість цього об'єкта було визначено за залишковою вартістю, а не розраховано як відбудовчу для нового спорудження такого ж об'єкта⁴.

У жовтні 2004 р. було створено Державну іпотечну установу (ДІУ), яка затвердила стандарти іпотечних кредитів, розширивши поле діяльності для страхових компаній. ДІУ передбачила у своїх стандартах одразу два види обов'язкового страхування — предмета іпотеки, а також життя і працездатності позичальника.

ДІУ визначила максимальний тариф на страхування життя позичальника на рівні 1 % суми кредиту, тоді як на ринку середня ставка становила 0,5 %. Виходить, що, попри невисокі відсоткові ставки за іпотечними кредитами, рефінансованими ДІУ, страховики можуть удвічі підвищити тарифи. Таким чином, якщо оптимістичні прогнози експертів підтвердяться і за кілька років більшість іпотечних кредитів на ринку рефінансуватимуться ДІУ, у страховиків з'явиться солідна додаткова стаття доходів у разі співпраці з банками⁵.

³ Охріменко О. Ризик квадратних метрів // Галицькі контракти. — 2004. — № 1.

⁴ Бовкун А. Страхові компанії побоюються обов'язкового страхування предметів іпотеки // Страхова справа. — 2004. — № 4. — С. 5–6.

⁵ Наумець І. Заручники іпотеки // Контракти. — 2005. — № 39.

Таблиця 1

Умови страхування при видачі іпотечних кредитів банками, що співпрацюють з ДІУ

Банк	Обов'язкове страхування майна	Страховання життя позичальника	Обслуговуюча страхова компанія	Відсоткова ставка у гривні
Укрсоцбанк	Індивідуальний підхід до кожного позичальника у визначенні тарифу страхування, від 0,3 до 0,6 % ринкової вартості житла	Вимагається при кредиті терміном більш ніж на 5 років. Тариф визначається індивідуально, у середньому 0,5 % суми кредитної заборгованості	СК "Оранта". Страхова компанія може бути змінена, якщо наполягає позичальник	16,5–18 %
УкрСиббанк	Тариф – 0,2 % ринкової вартості житла	Не вимагається	Тільки СК "Український страховий альянс"	17 %
ПриватБанк	Тариф – 0,4 % ринкової вартості житла	Тариф – 0,5 % розміру кредиту	Тільки СК "Кредо" (Запоріжжя)	23 %
Правекс-Банк	Індивідуальний підхід до кожного позичальника у визначенні тарифу страхування, у середньому 0,6 % оціночної вартості житла	Не вимагається	Тільки СК "Правекс-страховання"	16–18 %

Складено авторами.

Таблиця 2

Огляд страхових продуктів, пов'язаних з іпотекою

Страховання майна	Страховання від ризику застави	Обов'язкове страхування
Іпотечне страхування життя	Страховання від смерті позичальника	Корисне для деяких позичальників
Іпотечне страхування особистого захисту	Страховання від непрацездатності	Корисне для деяких позичальників
Іпотечне гарантійне страхування	Страховання від довгострокового кредитного ризику та ризику нерухомості	Стримоване на конкретні категорії позичальників

Складено авторами.

Також можна зазначити, що з чотирьох банків, які братимуть участь у пілотних проектах рефінансування ДІУ, три пропонують страхуватися лише в одній страховій компанії (табл. 1). А якщо врахувати, що близько 30 банків надають іпотечні кредити, вигоду від участі в іпотеці отримає обмежена кількість страховиків. Решті доведеться купувати низькодохідні зобов'язання ДІУ без будь-якої вигоди⁶.

Лише незрозуміло, як додаткове джерело заробітку поділять між собою лайфові та ризикові компанії. Адже послуги при іпотечному кредитуванні пропонують і ті й інші. Лайфові компанії страхують життя на період виплати іпотечного кредиту, який у разі рефінансування ДІУ може становити до 30 років. У свою чергу ризикові компанії продають позичальникам страховки від нещасного випадку.

З наведеного можна зробити огляд страхових продуктів, які пов'язані з іпотекою і можуть пропонуватися вітчизняними страховими компаніями (табл. 2).

Отже, можна дійти висновку, що страхування іпотеки є перспективним видом страхування у зв'язку з активним розвитком ринку нерухомості. Крім того, у майбутньому в Україні можливе створення системи іпотечного страхування, яка б ефективно функціонувала та поширювалася на всіх учасників ринку іпотеки. На подальший розвиток іпотечного страхування в Україні впливатимуть:

- стабільний фінансовий стан населення;
- активізація ролі держави у зміцненні та розвитку ринку іпотеки;
- розробка концепції розвитку іпотеки і страхування для задоволення потреб населення, бізнесу і держави у надійному страховому захисті;
- збільшення попиту та пропозиції іпотечних кредитів завдяки ринковій (реальній) оцінці нерухомого майна та державній реєстрації його правового становища;
- можливість реалізації банком іпотечних цінних паперів на відкритому ринку;
- диверсифікація ризиків іпотечного ринку між усіма його учасниками.

⁶ Маруженко Д. Огляд ринку добровільного майнового страхування в Україні // Страхова справа. – 2003. – № 2. – С. 8–11.