



УДК 368.025.66:336.71

Страховання ризиків іпотечного кредитування в контексті забезпечення фінансової безпеки банків

Ксенія Анатоліївна Герасимова,
аспірант
Феодосійської фінансово-економічної академії
Київського університету ринкових відносин

Анотація. Розглянуто сутність банківського іпотечного кредитування. Узагальнено та охарактеризовано ризики, притаманні банківському іпотечному кредитуванню. Обґрунтовано доцільність застосування страхування ризиків іпотечного кредитування як напряму забезпечення фінансової безпеки банків.

Ключові слова: банківське іпотечне кредитування, банківські установи, ризики в банківській сфері, іпотечне страхування.

Постановка проблеми. Важливу роль у стимулюванні відтворювальних процесів у національній економіці відіграє іпотечний кредит. Але банківська діяльність завжди пов'язана з ризиком. Як правило, найбільший прибуток приносять операції з підвищеним рівнем ризику, наприклад, видача кредитів на довгостроковий період. Водночас зі збільшенням рівня ризику зростає загроза втрати фінансової стійкості й банкрутства банку.

Розвиток іпотечного кредитування в Україні стримується існуванням низки проблем, які не дозволяють повною мірою використовувати іпотечні кредити як гарантії своєчасного повернення банківських позик і не сприяють розвитку іпотечного кредитування. Відомо, що одним із методів управління іпотечними ризиками є такий ефективний інструмент економіки, як страхування. У нашому дослідженні страхування запропоновано як один із напрямів забезпечення фінансової безпеки банків у процесі іпотечного кредитування.

Актуальність останніх досліджень і публікацій. Вагомий внесок у розвиток теорії і практики управління ризиками банківського іпотечного кредитування внесли такі вітчизняні науковці, як: В. Д. Базилович, Н. П. Погорельцева, О. А. Кириченко, Ф. А. Важинський, Б. М. Гнатківський, О. В. Зайцев, О. І. Кіреєв, А. Ю. Марченко, Л. В. Мороз та інші.

Високо оцінюючи вклад вітчизняних науковців у вирішення питань, пов'язаних із ризиками банківського іпотечного кредитування, слід зазначити об'єктивну необхідність подальших досліджень щодо методів управління ризиками, притаманних банківському іпотечному кредитуванню, зокрема одного з них – страхування як чиннику забезпечення фінансової безпеки банків.

Метою дослідження є теоретичні узагальнення наукових підходів до сутності ризиків у банківській сфері, їхніх видів і страхування як одного з методів управління цими ризиками.

Основні результати дослідження. Банківське іпотечне кредитування – це процес надання та отримання кредитів під заставу нерухомості у грошовій формі на умовах поверності, терміновості та платності [4, с. 151].

У сучасному суспільстві банківське іпотечне кредитування розвивається досить швидкими темпами.

Саме банківське іпотечне кредитування має великий потенціал щодо забезпечення істотних якісних зрушень в економіці України, бо надання кредитів приведе до придбання житла і забезпечення населення житлом.

Формування і розвиток ринкових відносин у національній економіці є неможливим без сталого розвитку банківської системи. Це обумовлено тим, що банківські установи виступають фінансовими посередниками в системі управління грошовими потоками через виконання такої важливої функції, як мобілізація тимчасово вільних грошових коштів населення, підприємств та організацій, і, перетворюючи їх на банківський капітал, здійснюють різноманітні кредитні та інвестиційні операції.

Іпотечне кредитування, як один із видів банківської діяльності, не захищене від ризиків, пов'язаних із невиконанням одним з учасників кредитної угоди своїх зобов'язань. Тому вважаємо за необхідне вивчення сутності ризику, його видів, причин виникнення ризиків іпотечного кредитування, що дозволить ефективно управляти ними на стадії формування кредитної угоди.

Згідно з «Фінансовою енциклопедією», ризики в банківській діяльності – це невизначеність, пов'язана із ситуацією у сфері банківської діяльності в певний період, з макроекономічною ситуацією і грошово-кредитною політикою тощо [14, с. 367].

Узяття ризиків – основа банківської справи. Банки працюють успішно тоді, коли взяті ними ризики розумні, контрольовані та перебувають у межах їхніх фінансових можливостей і компетенцій.

Провідним принципом у роботі банків є прагнення до одержання якомога більшого прибутку. Воно обмежується можливістю зазнати збитків. Іншими словами, ризик – це вартісне вираження ймовірної події, що призводить до втрат. Що більші ризики, то більше шансів отримати прибуток. Ризик утворюється в результаті відхилень дійсних даних від оцінки сьогоденного стану і майбутнього розвитку [3, с. 446].

Причинами збільшення рівня ризику є:

- раптовість виникнення проблем;
- невідповідність нових завдань до попереднього досвіду банку;



- неможливість вживання необхідних і термінових заходів керівництвом, що може призвести до фінансового збитку;
- ускладнене уживання певних оптимальних заходів для конкретної ситуації через чинний порядок діяльності банку або недосконалість законодавства.

Також виділяють такі причини виникнення банківських іпотечних ризиків:

- кризовий стан економіки перехідного періоду, що виражається не тільки в падінні виробництва, фінансовій нестійкості багатьох організацій, а й у знищенні низки господарських зв'язків;
- нестійкість політичного становища;

- відсутність або недосконалість деяких основних законодавчих актів, невідповідність між правовою базою і реальною ситуацією;
- інфляція та ін. [3, с. 447].

Ризики банківського іпотечного кредитування слід розглядати як економічне явище, пов'язане з подоланням невизначеності, випадковості та конфліктності в ситуації неминучого вибору в ході здійснення іпотечного кредитування, що може призвести до негативних, позитивних або нейтральних відхилень від поставленої мети.

На основі аналізу основних публікацій науковців ми виокремили види ризиків банківського іпотечного кредитування, що є притаманні сучасним умовам господарювання (табл.).

Таблиця

Види банківських іпотечних ризиків

Назва ризику	Сутність ризику
Кредитний ризик	Імовірність збитків у зв'язку з несвоєчасним поверненням позичальником основного боргу і процентів за ним [3, с. 452].
Ринковий ризик	Ризик, пов'язаний з коливанням цін на нерухомість [6].
Ризик процентної ставки (або процентний ризик)	Ризик виникнення від'ємної різниці між процентною ставкою, яка сплачується позичальником за наданим іпотечним кредитом, і рівнем процентної ставки, що сплачується кредитором первинним (вторинним) інвесторам [2, с. 107].
Ризик ліквідності (ризик незбалансованої ліквідності)	Небезпека втрат у разі неспроможності банку виконати свої зобов'язання за пасивами балансу та вимогами за активами [3, с. 450].
Валютний ризик	Небезпека валютних, курсових втрат, пов'язаних із зміною курсів іноземних валют стосовно національної валюти, а також від зміни якості доходів, отриманих за кордоном, внаслідок їхньої конвертації в основну валюту [13, с. 226].
Операційно-технологічний ризик	Ризик, який виникає через недоліки корпоративного управління, системи внутрішнього контролю або неадекватність процесів обробки інформації [8, с. 39].
Ризик репутації	Наявний або потенційний ризик, який виникає через несприятливе сприйняття іміджу фінансової установи клієнтами, контрагентами, акціонерами (учасниками) або органами нагляду [6].
Юридичний ризик	Ризик, який виникає через порушення або недотримання банком вимог законів, підзаконних нормативно-правових актів, угод, прийнятної практики або етичних норм [8, с. 40].
Ризик довгострокового погашення	Ризик повного або часткового дострокового погашення іпотечного кредиту позичальником, у результаті чого виникає надлишкове фінансування і втрата кредитором процентних платежів, передбачених договором кредитування за період дострокового погашення позики [2, с. 115].
Ризики діяльності емітентів іпотечних цінних паперів	Ризики невиконання емітентами цінних паперів своїх зобов'язань щодо забезпечення дохідності цінних паперів і щодо їх своєчасного погашення [7, с. 149].
Ризик поточних витрат банку	Ризик, пов'язаний із необґрунтованою політикою банківської установи у сфері витрат [13, с. 223].
Ризик банківських зловживань	Ризик, викликаний недостатньою кваліфікацією банківського персоналу, корисливими цілями співробітників банку [3, с. 451].
Ризики запровадження нових кредитних продуктів (банківських технологій, схем фінансування і рефінансування іпотечних кредитів)	З одного боку, це можливість неприйняття нових продуктів потенційним покупцем, а з іншого боку – імовірність великих втрат фінансово-кредитною установою на впровадження цих продуктів [7, с. 149].

Як уже зазначалося вище, іпотечне кредитування в сучасному суспільстві набуває надзвичайного розвитку і виконує низку економічних та соціальних функцій. Передумовою ефективного функціонування ринку іпотечного кредитування є забезпечення фінансової безпеки банків через мінімізацію іпотечних ризиків. Одним із методів управління іпотечними ризиками є такий ефективний інструмент економічного і соціального захисту іпотеки, як страхування.

Згідно зі статтею 8 Закону України «Про іпотеку», іпотекодавець зобов'язаний застрахувати предмет іпотеки на його повну вартість від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування, якщо іпотечним договором цей обов'язок не покладено на іпотекодержателя. Договір страхування

укладається на користь іпотекодержателя, який у разі настання страхового випадку набуває право вимоги до страховика [1].

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

Основним завданням іпотечного страхування є забезпечення всім учасникам іпотечних відносин захисту від майнових втрат, а також гарантування своєчасного і повного відшкодування збитків, пов'язаних із настанням страхових випадків [12, с. 110].

Метою такого страхування є, передусім, захист банків від кредитного ризику, тобто від потенційних втрат кредитора у зв'язку з некредитоспроможністю



позичальника повернути позику. Якщо позичальник не в змозі розрахуватися за кредитом, то придбану нерухомість, яка перебуває в заставі у банку, вилучають і продають. За рахунок коштів від продажу цієї нерухомості покриваються витрати кредитора. Якщо виручених коштів достатньо для покриття витрат кредитора, тоді страхування не є необхідним заходом.

Але ситуація на ринку може скластися навпаки, коли коштів від продажу нерухомості можуть бути в недостатньому обсязі для того, щоб компенсувати суму основного боргу, відсотки за кредит, пеню і штрафи. Наприклад, таке може статися в разі падіння цін на нерухомість. Таким чином, усі збитки банку може покрити страхування.

Згідно з даними Ліги страхових організацій України та інтернет-журналу «Фориншурер», страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування набуло значного поширення. З 2011 року спостерігалось зростання обсягу страхових платежів (із 677,8 тис. грн до 4 933,1 тис. грн), тоді як на 2010 рік страхові платежі не виплачувались узагалі [9–11]. Це засвідчує той факт, що іпотечне кредитування набуває розвитку, а отже, набуває розвитку й іпотечне страхування.

У статті 8 Закону України «Про іпотеку» визначено, що «...іпотечним договором на іпотекодавця може бути покладений обов'язок здійснити інші види

страхування у зв'язку з передачею нерухомого майна в іпотеку» [1]. Тобто можна зробити висновок, що кожен банк сам визначає перелік ризиків, від яких треба застрахуватися. Як показує практика, це, насамперед, від пожежі, стихійних лих і противоправних дій третіх осіб. Деякі банки на період дії кредитного договору вимагають страхування життя позичальника кредиту. Такий вид страхування також є для кредитора джерелом для відшкодування неповерненої частини позики в разі смерті позичальника до закінчення строку дії кредитного договору і погашення боргу в повному обсязі.

Також фахівці рекомендують придбати накопичувальні поліси страхування життя. За період погашення кредиту за рахунок такого виду страхування можна зібрати майже суму взятого кредиту. При цьому, у разі смерті позичальника, кредит буде погашено за рахунок страхового поліса. Для цього потрібно тільки вказати банк вигодонабувачем [5].

Отже, ураховуючи все вищезазначене, можна зробити висновок, що страхування іпотеки є достатньо вигідним для всіх учасників іпотечного кредитування. Воно забезпечує кредиторам зниження кредитного ризику, мінімізує їхні втрати за кредитами, забезпечує збільшення обсягів кредитування. Тобто страхування є ефективним напрямом забезпечення фінансової безпеки банків у процесі іпотечного кредитування.

Список використаних джерел

1. Про іпотеку [Електронний ресурс]: Закон України: від 05.06.2003 р. № 898-IV, зі змінами і доповненнями станом на 16.10.2011 // Офіц. Веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу до тексту: <http://zakon1.rada.gov.ua>.
2. Базилевич В. Д., Погорельцева Н. П. Іпотечний ринок. – К.: Знання, 2008. – 717 с. – (Київському національному університету імені Тараса Шевченка – 175 років).
3. Банківський менеджмент: Підручник / За ред. О. А. Кириченка, В. І. Міщенко. – К.: Знання, 2005. – 831 с. – (Вища освіта XXI століття).
4. Важинський Ф. А. Сутність банківського іпотечного кредитування / Ф. А. Важинський, А. В. Колодійчук // Науковий вісник НЛТУ України. – 2010. – Вип. 20.2. – С. 151–156.
5. Вернем страховку. Как сделать ипотеку дешевле [Електронний ресурс] // Офіційний сайт Інформаційно-аналітичного порталу нерухомості. – Режим доступу: <http://www.meget.kiev.ua>.
6. Гнатківський Б. М. Іпотечний кредит в Україні: ризики та методи управління ними [Електронний ресурс] // Офіційний сайт Національної бібліотеки імені Вернадського. – Режим доступу: <http://nbuv.gov.ua>.
7. Гроші та кредит. Лекційне викладення: Навч. посібник / О. В. Зайцев. – Суми: Вид-во СумДУ, 2010. – 179 с.
8. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: Інформаційно-аналітичні матеріали / За заг. ред. канд. екон. наук О. І. Кіреєва – К.: Центр наукових досліджень НБУ, 2004. – 104 с.
9. Консолідовані дані за 1 півріччя 2010 [Електронний ресурс] // Офіційний сайт Ліги страхових організацій України. – Режим доступу: <http://www.uainsur.com>.
10. Консолідовані дані за 1 півріччя 2011 [Електронний ресурс] // Офіційний сайт Ліги страхових організацій України. – Режим доступу: <http://www.uainsur.com>.
11. Консолідовані дані за 1 півріччя 2012 [Електронний ресурс] // Офіційний сайт інтернет-журналу «Фориншурер». – Режим доступу: <http://www.forinsurer.com>.
12. Марченко А. Ю. Страхування як один з методів управління ризиками при іпотечному кредитуванні // Наукові праці (Миколаїв). – 2007. – № 59. – С. 110–114.
13. Мороз Л. В. Банківські ризики та їх вплив на діяльність банківських установ / Л. В. Мороз, О. В. Сідак // Науковий вісник НЛТУ України. – 2011. – Вип. 21.18. – С. 221–228.
14. Фінансова енциклопедія / О. П. Орлюк, Л. К. Воронова, І. Б. Заверуха [та ін.]; За заг. ред. О. П. Орлюк. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – 482 с.

Summary. The essence of bank mortgage lending. Summarized and described risks inherent in mortgage lending. Expediency of mortgage insurance risk as the direction of financial security banks.

Keywords: bank mortgages, banking institutions, risks in banking, mortgage insurance.