

ПРІОРИТЕТНІ СКЛАДОВІ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО СТРАХУВАННЯ В УКРАЇНІ

В статті запропоновано визначення поняття стратегії розвитку іпотечного страхування. Виявлено та досліджено складові розвитку іпотечного страхування в Україні.

Ключові слова: іпотечне страхування, стабілізаційний резерв, страхування іпотечних зобов'язань.

S. V. VOLOSOVICH

Kyiv National University of Trade and Economics, Kyiv, Ukraine

PRIORITY COMPONENTS OF THE DEVELOPMENT OF MORTGAGE INSURANCE IN UKRAINE

The aim of the paper is to identify the priority components of mortgage insurance in Ukraine that will ensure the effective functioning of the mortgage market. Strategy of mortgage insurance is defined as a set of measures and conditions of use to ensure the effective functioning of the mortgage market and real estate market, and provide the foundations for macroeconomic safety of the national economy over the long term. Defined institutional, economic, social, informational, analytical and product components of mortgage insurance in Ukraine. Components of institutional support for credit insurance are defined. Thus, the dominant feature of mortgage insurance in Ukraine should be to establish business monotypic mortgage insurance companies, increased requirements for insurance companies to reserve capital, differentiation of risk-capital for mortgage insurance companies, existence of public insurance.

Keywords: mortgage insurance, stabilization reserve, mortgage insurance liabilities.

Постановка проблеми. Іпотечному кредитуванню притаманна ризики, що ставлять під загрозу функціонування не лише кредитної системи, а й світової економіки. Особливо це стосується періодів фінансової нестабільності, коли зростає ймовірність настання ризиків. Значним чинником впливу на іпотечне кредитування має циклічний розвиток ринків нерухомості, що є звичним явищем починаючи з 19 століття. Це обумовлює необхідність реформування вітчизняного іпотечного страхування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню окремих аспектів функціонування іпотечного страхування присвячено праці В.Д. Базилевича, О.М. Калівощка, І.О. Лютого, В.І. Савича та ін. Водночас з'ясуванню системи пріоритетних складових розвитку іпотечного страхування, що сприятимуть стабілізації національної економіки приділено недостатньо уваги.

Постановка завдання. Метою статті є виявлення пріоритетних складових розвитку іпотечного страхування в Україні, що забезпечуватимуть ефективне функціонування іпотечного ринку. На основі вказаної мети вирішуються наступні завдання: сформулювати поняття стратегії розвитку іпотечного страхування, виявити доміанти розвитку іпотечного страхування в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження. Нині в Україні система іпотечного страхування знаходиться у стадії формування, оскільки вона не досягнула її рівня розвитку у розвинених країнах, де вона пройшла всі етапи еволюції. Іпотечна криза виявила недоліки функціонування іпотечного страхування, що обумовило потребу в розробці стратегії, що забезпечить її ефективне функціонування. Під стратегією розвитку іпотечного страхування слід вважати комплекс заходів і умов їх застосування, що забезпечують ефективне функціонування іпотечного ринку та ринку нерухомості, та створюють підґрунтя для макроекономічної безпеки національної економіки протягом довготривалого періоду. У її межах доцільно виокремити складові, що сприятимуть її розвитку, зокрема інституційні, економічні, соціальні, інформаційно-аналітичні, продуктові.

До інституційних складових належать: монотипність іпотечного страхування; участь держави у створенні страхових іпотечних компаній; заборона передавати приватні іпотечні страхові компанії у власність або під контроль кредиторів, які користуються їх послугами; створення страхових (перестрахових) пулів. Монотипність іпотечного страхування унеможливує накладання ризиків. При цьому зростає фінансова стійкість страховика, що відіграє важливу роль у забезпеченні стабільності функціонування всього іпотечного ринку. На першому етапі переходу до монотипності може стати виокремлення у звітності страховиків іпотечного страхування. Це обумовлюється довгостроковістю (у більшості випадків) іпотечного страхування; впливом на реалізацію іпотечних ризиків економічних циклів. Водночас, приймаючи до уваги важливість створення стійкої системи перерозподілу ризиків, у розвитку іпотечного страхування має брати участь держава шляхом створення страхових іпотечних компаній. Це є загальноприйнятою практикою у США, Канаді, Нідерландах, Філіппінах, ПАР та ін. [1, с. 414] Є думка, що існування вузької спеціалізації страховиків сприятиме надійності функціонування компаній, що здійснюють страхування інше ніж іпотечне, оскільки їх резерви будуть захищеними від масових страхових відшкодувань, з якими зіштовхуються страховики у періоди кризи [2, с. 42].

В іпотечному страхуванні важливо застосовувати страхові (перестрахові) пули, оскільки у цьому виді страхування можливі розміри збитків можуть перевищувати фінансові можливості окремих страхових компаній. При цьому позитивним моментом слід вважати взаємний контроль учасників пулу, що сприятиме уникненню можливих проблем при сплаті страхового відшкодування. Підґрунтям для створення страхового пулу має стати монотипність іпотечного страхування та довгостроковість резервування коштів пулу.

Серед економічних складових розвитку іпотечного страхування варто виокремити наявність стабілізаційного резерву на випадок непередбачених витрат; встановлення більшого мінімального розміру статутного капіталу для іпотечних страховиків, ніж для страховиків, що здійснюють інші види ризикового страхування; встановлення вищого рівня капіталізації для іпотечних страховиків; пов'язання розміру страхового відшкодування з LTV. У періоди кризи для банків є ймовірними загрози щодо дотримання нормативів, підтримки певного рівня ліквідності та виникнення додаткових потреб у капіталі. Досвід зарубіжних країн засвідчує ефективність формування стабілізаційного резерву (резерву непередбачених збитків чи катастроф), що утворюється за рахунок відрахувань іпотечної страхової компанії частки від страхових внесків, що надходять на спеціально відкритий окремий рахунок, де вони зберігаються протягом тривалого часу. Існування у страховика окремого резервного фонду дає змогу регулюючим органам та рейтинговим агентствам оцінювати і за потреби моделювати в довгостроковій перспективі адекватність капітальних резервів на випадок виникнення глобальної економічної кризи. Кошти даного фонду використовують для виплати страхових відшкодувань тільки при настанні економічної кризи або депресії. Платежі з резервного фонду здійснюються при перевищенні суми виплачених страхових відшкодувань обсягу отриманих страхових премій на обумовлений відсоток.

До страховиків, що здійснюють іпотечне страхування, мають застосовуватися підвищені вимоги до капіталізації. У розвинутих країнах цей показник встановлюється на рівні 25:1 або 20:1. Така політика є складовою антикризової програми, яка дозволяє формувати консервативні розміри страхових тарифів та достатні страхові резерви. Так, у США це співвідношення зросло з 15,4 до 24,3 на кінець 2009 р. [3]. Регулювання ризикового капіталу, як і в розвинутих країнах, має бути спрямовано на те, щоб загальна сума неоплачених страхових ризиків не перевищувала встановленого коефіцієнта. Разом з тим, компанії, що здійснюють іпотечне страхування, повинні мати підвищений порівняно з іншими страховиками мінімальний статутний капітал. Крім того, необхідно мати набагато більший капітал порівняно із сумами, прийнятими на страхування, ніж це передбачається загальним страхуванням.

Оскільки іпотечне страхування повинно стимулювати кредиторів до надання кредитів з високим LTV, важливим є вирішення максимально прийнятної його рівня як для страхової компанії, так і для кредитора, оскільки надмірно високий LTV сприяє перекладанню на страховика необґрунтовано великих ризиків [4, с. 49]. У США у посткризовий період приватні іпотечні страховики встановили LTV на рівні 80% [3], хоча до цього періоду він був значно вищим.

У деяких країнах заборонено страховому бізнесу здійснювати виплату комісійних за розміщення кредитів страхувальником або її агентом у тій чи іншій страховій компанії, оскільки це тлумачиться як здійснення заходів, що суперечать інтересам позичальника – покупця житла, який, не належачи до вигодонабувачів за страховим полісом, несе витрати з оплати іпотечного страхування. Крім того, забороняється, насамперед у США, передавати приватні іпотечні страхові компанії у власність або під контроль кредиторів, які користуються їх послугами. Нормативно-правове регулювання ризикових капіталовкладень страховиків має застосовуватись і в Україні, оскільки держава прагне не допустити перекладання кредиторами несприятливого ризику на страховиків; уникати ситуації, коли кількість виданих високоризикових іпотечних кредитів збільшується до рівня, здатного порушити платоспроможність банків у період погіршення; використовувати незалежне джерело капіталовкладень у проведенні андеррайтингу при управлінні ризиками страхових компаній.

Слід наголосити, що підґрунтям функціонування страхового сектору є добровільні види страхування, незважаючи на те що обов'язкові види іпотечного страхування мають соціальне значення. Результати аналізу досвіду розвитку іпотечного страхування у країнах з розвинутою ринковою економікою підтверджує, що однією з правових схем страхування іпотечних ризиків є страхування підприємницького ризику банку, який надав іпотечний кредит. Банк має право самостійно і без узгодження з позичальником укласти договір страхування підприємницького ризику зі страховою компанією. Відповідно до цього договору банк страхує ризик виникнення фінансової шкоди внаслідок невиконання позичальником узятих зобов'язань за кредитним договором і неможливості отримати повну компенсацію втрат у результаті реалізації предмету застави. Цей вид іпотечного страхування потребує розвитку в Україні.

При страхуванні кредитних ризиків банку при іпотечному житловому кредитуванні розмір страхового відшкодування має бути пов'язаний з LTV (відношення суми кредиту до ринкової вартості предмету). Це передбачає страхування не на всю суму кредиту, а на таку, що перевищує рівень LTV. Іншими словами, розмір відповідальності страховика не може перевищувати 20% розміру кредиту, коли позичальник отримує кредит на 100% вартості об'єкта нерухомості. У міру виплати кредиту зменшується й відповідальність страхової компанії. Коли борг позичальника перед банком знижується до 80% вартості об'єкта нерухомості, договір страхування припиняє діяти. Якщо дефолт позичальника настає раніше цього

моменту, банк для отримання страхового відшкодування повинен реалізувати майно, яке перебуває в заставі, з публічних торгів. В умовах економічного зростання коштів, отриманих від реалізації нерухомості, достатньо для покриття збитків банку, проте в умовах економічного спаду страхування ризику дефолту позичальника стає особливо актуальним. Крім того, у світовій практиці цей страховий продукт доречний у випадку, коли банк надає іпотечні кредити з мінімальним або нульовим початковим внеском.

Способами виконання зобов'язань за іпотечним кредитом є страхування відповідальності іпотекодавця за невиконання або неналежне виконання своїх зобов'язань та страхування підприємницького ризику банку, пов'язаного із невиконанням умов договору іпотечного кредитування, які не включаються до комплексного іпотечного страхування. Потреба у страхуванні іпотечних зобов'язань виникає за умови падіння доходів позичальників, цін на нерухомість. Переваги страхування іпотечних зобов'язань для банків полягають у збільшенні чисельності позичальників, передачі частини ризиків страховику, підвищення якості портфелю іпотечного кредитування, зменшення обсягів резервування. Для позичальників переваги полягають у збільшенні доступності іпотечних кредитів, зниженні розміру первинного внеску, зниженні ставки за кредитом, захисті від вимог банку після реалізації предмету іпотеки. У всіх країнах, де вводили в дію страхування іпотечних зобов'язань на етапі подолання кризи, його розпочинали державні страховики [5, с. 3]. Страховим компаніям перешкоджають у створенні якісних продуктах з цих видів страхування відсутність статистичних даних, стандартів їх побудови, регламентації андеррайтингу та врегулювання збитків, недостатність перестрахових послуг.

Соціальні параметри успішного розвитку іпотечного страхування є похідними від організаційно-правових та економічних. Вони проявляються у зростанні забезпеченості населення житлом, що в результаті сприятиме поліпшенню демографічної ситуації в країні. Тут варто підкреслити роль державного страхування, яке на відміну від приватного, практикує застосування соціальних програм. Так, у США у докризовий період існували наступні державні програми іпотечного страхування, що підтримували позичальників: використання надлишкового доходу від страхових внесків, виплачуваних за низько ризиковими іпотечними кредитами позичальників із середнім рівнем доходів, для субсидювання витрат на страхування високо ризикових кредитів, наданих позичальникам із низькими доходами; сплата страхових внесків фізичними особами з низьким рівнем доходів за нижчими ставками, ніж актуарно розрахованими [4, с. 49]. Проте негативною рисою цієї програми є часте звернення до Казначейства США за допомогою при недостатності власних коштів.

Якщо програма іпотечного страхування виконуватиме функцію забезпечення населення житлом, то вона буде стабільнішою у періоди погіршення економічної ситуації [4, с. 49]. Одним із чинників успіху іпотечного страхування в Україні має стати розвиток перестраховання, що обумовлено взаємодією економічних, соціальних та політичних ризиків; почастищенням випадків іпотечних криз, що одночасно погіршує якість всіх іпотечних активів; нерівномірністю розподілу ризику протягом терміну іпотечного кредитування (ймовірність порушення позичальником графіку погашення кредиту зростає протягом перших 2-3 років, досягаючи максимуму на 3-4 рік, після чого зменшується до кінця терміну погашення кредиту).

Передумовою розвитку іпотечного страхування в Україні має стати інформаційно-аналітичне забезпечення його функціонування. Це передбачає формування якісної статистичної інформації щодо іпотечного страхування, відображення у фінансовій звітності страховика показників з іпотечного страхування, наявності рейтингів страховиків, що надають послуги з іпотечного страхування. Нині це перешкоджає оцінити реальний фінансовий стан страхових компаній і ефективність іпотечного страхування.

Висновки. Стратегічними векторами розвитку іпотечного страхування в Україні мають стати встановлення монотипності діяльності іпотечних страхових компаній; встановленню підвищених вимог до страхових компаній щодо резервування капіталу, що пов'язано з можливістю реалізації катастрофічних ризиків; диференціації співвідношення ризик-капітал для іпотечних страхових компаній; існування державних страхових компаній, що відіграють провідну роль на ринку іпотечного страхування. Це має відбуватися на тлі впровадження ширшого переліку страхових продуктів. В іншому разі іпотечне страхування залишатиметься лише інструментом для подолання локальних проблем.

Література

1. Лютий І. О. Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку : монографія / Лютий І. О., Савич В. І., Калівошко О. М. – К. : ЦНЛ, 2009. – 548 с.
2. Смирнова Н. Фундамент на ризике / Н. Смирнова, А. Камышев // Русский полис. – 2010. – Октябрь. – С. 40–43.
3. The Role of Private Mortgage Insurance in the U.S. Housing Finance System [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.promontory.com/uploadedFiles/Articles/Insights/622%20Genworth%20Study%20I%20-%20Role%20of%20PMI.pdf>. – Назва з екрану.
4. Марченко А. Зарубіжний досвід страхування кредитних ризиків при житловому іпотечному кредитуванні / А. Марченко // Вісник Київ. нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Серія «Економіка». – 2010. – № 105. – С. 46–49.

5. Яременко Н. Страхування іпотечних зобов'язань: іноземний досвід / Н. Яременко // Green capital news. – 2011. – № 11(11). – С. 3–5.

References

1. Lyaty I. O. Ipoteka: suchasni kontseptsii, tendentsii ta superechnosti rozvytku: monografiia / Lyaty I. O., Savych V.I., Kalivoshko O.M. – K. : TSNL, 2009. – 548 p.
2. Smirnova N. Fundament na riske / N. Smirnova, A. Kamy'shev // Russkij polis, 2010, oktyabr', pp. 40-43
3. The Role of Private Mortgage Insurance in the U.S. Housing Finance System. URL: <http://www.promontory.com/uploadedFiles/Articles/Insights/622%20Genworth%20Study%20I%20-%20Role%20of%20PMI.pdf>
4. Marchenko A. Zarubizshnyi dosvid strakhuvannia kredytnykh ryzykiv pry zshytlovomu ipotechnomu kredytuvanni / A. Marchenko // Visnyk Kyiv. nats. un-tu imeni Tarasa Shevchenka. Serii «Ekonomika», 2010, No 105, pp. 46-49
5. Yaremenko N. Strakhuvannia ipotechnykh zobov'yazan': inozemnyi dosvid / N. Yaremenko // Green capital news, 2011, No 11(11), pp. 3-5

Надійшла 06.11.2014; рецензент: д. е. н. Хрущ Н. А.