

УДК 368.151

Д. Г. Аманжаєв,  
аспірант, Інститут менеджменту та фінансів при Київському  
національному університеті імені Тараса Шевченка

## СТРАХУВАННЯ ІПОТЕКИ ЯК СПОСІБ МІНІМІЗАЦІЇ ФІНАНСОВИХ РИЗИКІВ

*У статті розглянуті основні фактори ризику іпотечного кредитування, проаналізовані причини світової фінансово-економічної кризи, спричиненої кризою іпотечного кредитування в США. Розглянуті основні види страхування іпотечного кредитування та основні ризики, які вони покривають.*

*In the article are considered the basic factors of mortgage loans risks, reasons of world financial economic crisis are analysed, which is by crisis of mortgage loans in the USA. The basic types of insurance of the mortgage loans and basic risks which they cover are considered.*

*Ключові слова: іпотечний ринок, іпотечне кредитування, ризик кредитування, іпотечне страхування, сек'юритизація іпотечного кредитування.*

*Keywords: mortgage market, mortgage loans, risk of loans, mortgage insurance, securitization of the mortgage loans.*

### ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗКИ З НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

На фоні світової фінансово-економічної кризи актуальною стає проблема мінімізації ризиків кредитування. На сьогоднішній день ризик неповернення кредитів у кредитних портфелях банків сягає 10—15%. Через недосконале законодавство механізм застави при іпотечному кредитуванні майже не працює, оскільки реалізувати заставне майно вкрай складно. В даних умовах страхування іпотеки виступає як один з основних способів мінімізації ризиків при кредитуванні житла.

### АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ВИДІЛЕННЯ НЕВИРІШЕНИХ ЧАСТИН ЗАГАЛЬНОЇ ПРОБЛЕМИ

Проблему страхування іпотеки висвітлювали в своїх працях різні вчені, серед яких можна виділити Безфамільну А., Бублик С., Прокопенко В., Торлина Г., Циганова А. Праці даних авторів мають загальний і водночас частковий характер, тому не покривають всього спектра проблем страхування іпотечного кредитування.

### ВИДІЛЕННЯ НЕВИРІШЕНИХ ЧАСТИН ЗАГАЛЬНОЇ ПРОБЛЕМИ

Щоб розробити ефективну систему страхування ризиків кредитування житла, потрібно визначити основні фактори ризику при даному виді страхування і на основі цього аналізу розробити найбільш ефективний механізм іпотечного страхування.

### ФОРМУВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

Метою статті є визначення основних ризиків іпотечного кредитування і вироблення на основі цього оптимальних схем іпотечного страхування в Україні.

### ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Останніми роками в світі спостерігалась тенденція до бурхливого розвитку іпотечного кредитування. Даний розвиток спричинив необґрунтоване зростання цін на нерухомість у всьому світі, зниження ставок іпотечного кредитування, зниження вимог до мінімізації ризиків кредитування. Безсумнівно, фахівці з економічної історії ще будуть сперечатися про причини світової фінансової кризи. Основну роль зіграв макроекономічний фактор, але запобігти або пом'якшити кризу могло б належне регулювання.

Низькі процентні ставки в Сполучених Штатах, Японії й інших країнах, валютна політика Китаю, зростання нафтового й іншого багатства в суверенних фондах — всі ці фактори сприяли надлишковій ліквідності, що, у свою чергу, призвела до здуття "грошового міхура". Надлишок дешевих грошей було потрібно реінвестувати [7, с. 67].

Значна частина надлишкової ліквідності була спрямована в американський житловий сектор. Напередодні кризи ринок житла в США вже мав риси класичної "мильної бульбашки". Ті, хто вкладав кошти в житло, стаючи або домовласниками, або кредиторами, здавалися фінансовими геніями. Реально іпотечні компанії не несли збитків, оскільки цінність їх кредитного забезпечення продовжувала зростати, заповнюючи помилки в кредитуванні.

Іпотечні компанії перестали бути традиційними місцевими позичково-ощадними асоціаціями, які тримають видані ними іпотечні кредити до строку погашення. Навпаки, кредити стали пакетуватись, перетворюючись в цінні папери й служити об'єктом торгівлі й інвестицій з боку окремих інвесторів і комерційних банків. Тому іпотечні компанії найчастіше не замислювалися про довгострокову перспективу й не піклувалися про те, чи зможуть

їх позичальники обслуговувати свої кредити у випадку фінансового спаду. З кінця 2003 року різко зріс випуск цінних паперів з іпотечним забезпеченням. Модель одержання прибутку для багатьох фінансових інститутів змінилася, перейшовши у своїй основі від використання процентного спреда до одержання платежів і прибутку від продажу.

Сек'юритизація вимагала надійних кредитних пулів, що задовольняють вимогам їх гарантованого розміщення, а часто й підтримки кредитів шляхом страхування або іншого забезпечення. Іпотечні цінні папери, відповідаючи вимогам таких рейтингових агентств, як Moody's і Standard & Poors, зазвичай одержували найвищий кредитний рейтинг. Агентства суперничали один з одним за бізнес і при оцінці кредитоспроможності пулів частіше покладалися на останні результати, а не на перспективні моделі, що враховують небезпеку виникнення грошового міхура [8, с. 111].

Аналізуючи причини іпотечної кризи в США, можна зазначити, що американську систему регулювання іпотеки можна обвинуватити як у діях, так і в бездіяльності. Адміністрація Буша прагнула забезпечити житлом людей з низькими доходами, пропонуючи їм кредитування без початкового внеску. Зростання вимог до капіталу, пред'явлені американським іпотечним гігантам Fannie Mae (Федеральна національна іпотечна асоціація) і Freddie Mac (Федеральна корпорація іпотечного кредитування), відкрило іншим установам ринок фінансування житла для сек'юритизації. Базельські вимоги до капіталу стимулювали сек'юритизацію, а очікуване зниження вимог до капіталу, пов'язаних з іпотекою, за згодою "Базель II" спонукало американські банки збільшити свої портфелі іпотечних цінних паперів. Інвестиційним банкам було дозволено збільшити свій леведредж. Загалом всі ці зміни в регулюванні були викликані ростом наявної ліквідності й сприяли зростанню ринку іпотечних цінних паперів і його ризиків. Хоча окремі органи регулювання, можливо, бачили наростаючі проблеми, владі не вистачило політичної волі для рішучого втручання [10, с. 13].

Корпоративне управління в багатьох фінансових інститутах піддалося великому навантаженню, викликаному платіжно-торговельною моделлю, прагненням стимулювати найбільш прибуткові підприємства, конкурентним тиском у результаті ризикованої діяльності інших фірм і нездатністю виробити переконливу модель довгострокового ризику. У цих умовах акціонери, ради директорів і вище керівництво не змогли оцінити й приборкати ризик, що взяв на себе їх установи.

Загальний обсяг іпотечного портфеля українських банків протягом 2009 року скоротився на 3,76% і до 1 січня 2010 року склав 104,8 мільярдів гривень. Протягом 2009 року реструктуризовано 18,7% загальної кількості іпотечних кредитів.

На 1 січня 2009 року загальний обсяг іпотечного портфеля українських банків становив 108,9 млрд грн., на 1 квітня — 106,5 млрд грн., на 1 липня — 103,5 млрд грн., на 1 жовтня — 107,4 млрд гривень [12].

Тому аналіз ризиків при іпотечному кредитуванні є запорукою ефективності моделі страхування іпотеки. Важливою умовою ефективності іпотечно-

го кредитування є мінімізація ризиків неплатоспроможності позичальника. Укладання договору особистого страхування забезпечує кредиторю гарантію погашення заборгованості й захищає майнові інтереси позичальника іпотечного кредиту і членів його родини на випадок смерті або втрати ним працездатності. Страхове покриття за даним договором також можна розділити на основне й додаткове (табл. 1). Страхування на випадок смерті й повної втрати працездатності є особливо важливим, оскільки настання даних ризиків практично завжди приводить до неможливості виконання зобов'язань за кредитним договором. При цьому розмір страхового покриття буде розраховуватися як певний відсоток страхової суми.

Ризик втрати застави іпотечного кредиту може бути реалізований не тільки у формі фізичного знищення нерухомого майна, але й бути наслідком втрати права власності на нерухомість. Житло, придбане на вторинному ринку, може бути втрачене внаслідок втрати права власності на нерухомість. Судом недійсною однієї з операцій, здійснених з даною нерухомістю раніше.

Інструментом зниження ризиків кредитора й захисти майнових інтересів позичальника може служити укладання угоди страхування на випадок втрати майна в результаті призупинення прав власності (титульне страхування).

Отже, у наш час програми іпотечного страхування, розроблені страховиками, як правило, включають три базових страхових продукти [7, с. 70]:

- страхування нерухомого майна від ризиків втрати й псування;
- страхування на випадок втрати нерухомого майна в результаті призупинення прав власності (титульне страхування);
- страхування на випадок смерті або втрати працездатності позичальника іпотечного кредиту.

Крім того, страхові компанії пропонують у вигляді доповнення до стандартної програми страхування відповідальності перед третіми особами при експлуатації нерухомого майна.

Така система діє у всіх розвинених країнах. Так, у Канаді провідне місце в сфері іпотечного страхування займає Канадська іпотечно-житлова корпорація. Іпотечне страхування в Канаді є обов'язковим для кредитів з високим, більше 75%, показником співвідношення між вартістю забезпечення й розміром позики. До того ж, при початковому внеску в 35%, необхідною умовою одержання кредиту є страхування життя позичальника [3, с. 8].

У США, зокрема, діють дві системи іпотечного страхування — державна й приватна. Державна система представлена Федеральними житловими агентствами. Державна страхова система покриває 100% невиплаченого кредиту: у цьому випадку закладена квартира стає власністю позичальника, що її реалізує й у такий спосіб компенсує свої втрати. Приватна страхова система покриває лише 25% невиплаченого кредиту, а іншу — банк покриває за рахунок реалізації застави.

Позичальниками Федеральних житлових агентств виступають громадяни з низьким рівнем доходів. На сьогодні обсяг страхування державної системи становить 500 млрд дол. США, а приватної — 720 млрд дол. Головною метою введення іпотечного страхуван-

**Таблиця 1. Варіанти страхового покриття за договором страхування життя й працездатності позичальника [3, с. 8]**

Страхування життя й працездатності позичальника іпотечного кредиту	
Основне покриття	Додаткове покриття
Смерть позичальника з будь-якої причини, включаючи смерть у результаті нещасного випадку	Постійна часткова втрата працездатності позичальника
Постійна повна втрата працездатності позичальника	Тимчасова втрата працездатності позичальника

ня в США для населення було надання можливості зниження початкового внеску при одержанні кредиту.

У США також обов'язковим видом страхування є страхування титулу. Такий вид страхування необхідний, оскільки при переході права власності органи державної реєстрації не перевіряють надані документи, а реєстрація означає лише те, що сам по собі акт переходу права є дійсним [3, с. 9].

Російські фахівці вважають, що страхування титулу власності при іпотечному кредитуванні може бути виправданим тільки в період створення Єдиного державного реєстру прав на нерухоме майно й угод з ним, при чому відповідальність за інформацію, що міститься в такому реєстрі, повинна нести держава [3, с. 10]. Однак гарантію того, що нерухомість не виявиться предметом судової суперечки, сьогодні ніхто дати не може.

На наш погляд, подібний вид страхування для Росії, а також для України особливо актуальний, тому що в результаті погано розвиненої інформаційної бази й пробілів у законодавстві неможливо гарантувати покупцеві чесність попередніх угод з нерухомістю, що буде придбана. При цьому ризик дуже великий: більшість арештів, близько 30%, накладаються на житло саме через суперечки про права на нерухомість і 25% — через позови про розподіл часток власності.

Необхідно вказати, що напрацьовані технології й досвід українських страхових компаній у проведенні вщевказаних видів страхування дають можливість об'єктивно оцінювати ризики й формувати економічно обгрунтовані страхові тарифи.

Разом з тим, програми іпотечного страхування мають деякі недоліки. Відсутність широкої можливості вибору страхових продуктів не дозволяє забезпечити оптимальні умови захисту відповідно до потреб учасників іпотечного кредитування й можливостями потенційних страховиків. Наприклад, незахищеними залишаються ризик недостатності коштів, отриманих від реалізації закладеного майна, й ризик неплатоспроможності позичальника в результаті втрати або зниження доходу.

На сьогодні в Україні також існує попит на страхування об'єктів незавершеного будівництва, які мають свою вартість, як і інша нерухомість, однак у зв'язку з відсутністю в цій сфері законодавчо-правової бази такі об'єкти на страхування приймаються дуже рідко.

## ВИСНОВКИ

Підсумовуючи, можна зробити висновки, що страхування іпотеки є перспективним видом страхування, оскільки пов'язане з активним розвитком ринку нерухомості. Крім того, у майбутньому в Україні можливе створення системи іпотечного страхування, яка ефективно

функціонує б й охоплює всіх учасників ринку іпотеки. На подальший розвиток іпотечного страхування в нашій країні будуть впливати:

- стабільний фінансовий стан населення;

- активізація ролі держави в зміцненні й розвитку ринку іпотеки;

- розробка концепції розвитку іпотеки й страхування для задоволення потреб населення, бізнесу й держави в надійному страховому захисті.

Слід зазначити, що недостатність розвитку страхування іпотеки на сьогодні зумовлена соціально-економічними процесами в державі, станом ринку нерухомості й страхового ринку.

## Література:

1. Закон України "Про іпотеку" // Відомості Верховної Ради. — 2003. — № 38. — С. 313.
2. Закон України "Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати" від 19.06.2003 р. № 979-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 1.
3. Безфамільная А., Цыганов А. Управление рисками и страхование ипотечной деятельности // Страховое дело. — 2001. — № 1. — С. 7—11.
4. Бублик Є. Напрями та інструментарій забезпечення стійкості ринку іпотечного кредитування // Формування ринкової економіки в Україні. — 2009. — Вип. 19. — С. 154—157.
5. Козлова Е.А. Комплексний страховий захист іпотечних відносин // Страхова справа. — № 2. — 2007. С. 32—35.
6. Копейкин, А. Б. Страхование кредитных рисков при ипотечном жилищном кредитовании (страхование ипотечных рисков) / А. Б. Копейкин, Н. Н. Рогожина. — М.: Фонд "Институт экономики города", 2005. — 94 с.
7. Логинов М. Іпотечне кредитування будівництва житла // Економіст. — 2002. — № 9. — С. 67—73.
8. Марченко Ю.А. Страхування як один з методів управління ризиками при іпотечному кредитуванні // КНУ ім. Т.Шевченка. Наукові праці. Т.2. Випуск 59. Економічні науки. — С. 110—114.
9. Прокопенко В.Ю. Ризики в іпотечному кредитуванні // Матеріали міжвузівської наук.-практ. конф. "проблеми формування й розвитку фінансово-кредитної системи України". — Харків, 2004. — С. 126—127.
10. Серпутько О. Я. Система страхового захисту від ризиків іпотечного житлового кредитування // Фінанси України. — 2009. — № 9. — с. 12—18.
11. Торлин Г. Страхування життя позичальників іпотечних кредитів // Страхова справа. — 2001. — № 4. — С. 34—35.
12. Офіційний Інтернет-сайт Української національної іпотечної Асоціації URL: <http://www.unia.com.ua>

Стаття надійшла до редакції 13.12.2010 р.