

ОЛЕКСИН

Артур Григорович

Oleksynartur@rambler.ru



кандидат економічних наук, доцент кафедри грошового обігу і кредиту, Буковинський державний фінансово-економічний університет

УДК 336

ОСОБЛИВОСТІ ВЗАЄМОДІЇ СУБ'ЄКТІВ ПОТЕЧНОГО СТРАХУВАННЯ

THE PECULIARITIES OF MORTGAGE INSURANCE SUBJECTS INTERACTIONS

В статті досліджено сутність іпотечного страхування, виявлені переваги взаємодії кредитного та страхового ринків для учасників іпотечного страхування, розглянуто динамічну зміну суми подорожчання кредиту залежно від суми страхування, а також досліджені правила співробітництва банківських установ та страхових компаній в Україні. Автором розглянуто декілька варіацій механізму іпотечного страхування кредиту на реальному прикладі, в результаті яких виявлено залежність між ставками кредиту та тарифами страхування, що дозволяє оцінити доцільність та ефективність діючої системи співпраці учасників іпотечного страхування в умовах інтеграції кредитного та страхового секторів економіки. Мінімізація іпотечних ризиків в умовах пригніченості економіки є важливою передумовою функціонування ефективного іпотечного ринку, який сьогодні є єдиним резервом поліпшення якості житлового фонду населення держави.

В статье исследована сущность ипотечного страхования, выявлены преимущества взаимодействия кредитного и страхового рынков для участников ипотечного страхования, рассмотрено динамическое изменение суммы удорожания кредита в зависимости от суммы страхования, а также исследованы правила сотрудничества банковских учреждений и страховых компаний в Украине. Автором рассмотрены несколько вариаций механизма ипотечного страхования кредита на реальном примере, в результате которых выявлена зависимость между ставками кредита и тарифам страхования, что позволяет оценить целесообразность и эффективность действующей системы сотрудничества участников ипотечного страхования в условиях интеграции кредитного и страхового секторов экономики. Минимизация ипотечных рисков в условиях подавленности экономики является важной предпосылкой функционирования эффективного ипотечного рынка, который сегодня является единственным резервом улучшения качества жилищного фонда населения государства.

This article deals with the essence of mortgage insurance, the credit and insurance markets advantages are detected for the participants of mortgage insurance, the credit sum augmentation dynamic alternation depending on the sum of insurance, the Ukrainian bank institutions and the insurance companies cooperation rules are investigated. Some variations of the credit insurance mortgage mechanism on the real example is elucidated, the results of which lead to the dependence between credit rates and the insurance tariff that enable to assess the expedience and effectiveness of mortgage insurance participants cooperation running system in the conditions of credit and insurance economic sectors integration. Minimization of mortgage risks in the condition of economy despondency is the important prerequisite to the mortgage market effective functioning that is the single reserve to enhance the living standards of the country.

Ключові слова: іпотечне страхування, фінансові ризики, взаємодія суб'єктів іпотечного страхування, рівень LTV, види іпотечного страхування, страховий тариф

Ключевые слова: ипотечное страхование, финансовые риски, взаимодействие субъектов ипотечного страхования, уровень LTV, виды ипотечного страхования, страховой тариф

Keywords: mortgage insurance, financial risks, the mortgage insurance subjects interactions, the LTV level, the mortgage insurance types, the insurance tariff

ВСТУП

Проникнення ринкових відносин в економіку будь-якої країни сприяє розвитку все більшої кількості послуг на кредитному ринку. Проте в умовах нестабільності економіки в міру зростання кількості видів кредитних операцій зростає і

фінансовий ризик втрати капіталу. В таких умовах банківські установи прагнуть диверсифікації ризику, що досягається шляхом тісної взаємодії зі страховими компаніями. Дана співпраця призвела до появи залежності обсягів прибутку страхових компаній від розвитку кредитного сектору та появи нових видів

страхових послуг. Одним із таких видів страхування є іпотечне страхування, що сьогодні стало невід'ємною частиною розвиненого ринку іпотечного кредитування. Розвиток системи іпотечного кредитування в свою чергу передбачає, з одного боку, поліпшення житлових умов населення, а з другого – стимулювання попиту на ринку нерухомості й будівництва. Ефективність співпраці банківських установ та страхових компаній на ринку іпотеки залежить від повноти забезпечення всіх учасників іпотечного страхування обсягом бажаних послуг за чітко визначені економічні вигоди. Результативність даної побудованої системи взаємовідносин на ринку іпотеки можливо виявити та абсорбувати через оцінку взаємодії суб'єктів іпотечного страхування, що актуалізує тему дослідження.

Функціонуванню системи іпотечного страхування приділило увагу багато економістів, зокрема такі як: К. Борисюк, С. В. Волосович, М. Є. Коваленко, Т. С. Кравець, А. Ю. Марченко, М. С. Носенко, В. Савич та інші. Серед дискусійних досліджувалося багато питань: вартість страхових послуг; доцільність запровадження комплексного страхування взамін кількох його видів; недоліки законодавства, що стримують ринок іпотечного страхування тощо. Так, С. Волосович досліджувала особливості і тенденції формування системи іпотечного страхування в Україні [3], А.Ю. Марченко деталізувала фактори ризику при іпотечному кредитуванні [6], В. Савич поглиблено обґрунтовував проблеми комплексного проникнення системи іпотечного страхування в кредитний ринок [10].

Водночас, не дивлячись на значний науковий доробок, залишається відкритим питання оцінки економічного ефекту іпотечного страхування для позичальника, залежність кредитної ставки банку від страхового тарифу іпотечного страхування, правила співробітництва банківських установ та страхових компаній тощо. Все це вимагає подальшого поглибленого вивчення для побудови дієвого механізму взаємодії кредитно-страхових відносин та мінімізації фінансових ризиків у сфері іпотечного кредитування та страхування.

МЕТА РОБОТИ оцінка доцільності тісної співпраці банківських установ та страхових компаній на ринку іпотеки та визначення ефективності фінансових відносин, що виникають між суб'єктами іпотечного страхування.

РЕЗУЛЬТАТИ

На сьогодні кредитний та страховий ринок тісно пов'язані між собою. На практиці банк, який здійснює іпотечне кредитування, має генеральну угоду про співробітництво зі страховою компанією, яка надає повний комплекс страхових послуг з іпотечною діяльністю [2]. За таких умов стан банківської системи суттєво може впливати на стан страхового ринку, що проявляється не лише в межах окремого регіону, а й країни в цілому. Зокрема, зміна обсягів банківського іпотечного кредитування призводить до зміни кількості укладених договорів страхування та зібраних страхових премій. За оцінками експертів, на початку 2013 року на вітчизняному іпотечному ринку більше 75% договорів страхування предмета іпотеки з фізичними особами страхові компанії уклали з подачі банків-кредиторів, а на кінець 2012 року цей показник знизився до 60% та має тенденцію до скорочення.

Також стали дешевшими поліси цього виду страхування, зокрема, для юридичних осіб тарифи зменшились на 20-30 %, для фізичних осіб – на 30-40 % [4].

Іпотечне страхування – є своєрідним захистом банківських ризиків з іпотечного кредитування, яке гарантуватиме кредитуру повернення боргу, з моменту настання неплатоспроможності позичальника, пошкодження майна, що перебуває в заставі або раптової втрати права володіння власності у позичальника на предмет застави. Разом з тим дана послуга дає позичальнику впевненість у тому, що в разі настання несприятливої події, що не дозволяє йому отримувати дохід, його зобов'язання перед банком буде погашено в повному обсязі [6, с. 79].

Розглянемо переваги іпотечного страхування для учасників іпотечної діяльності в даному напрямку (рис. 1).

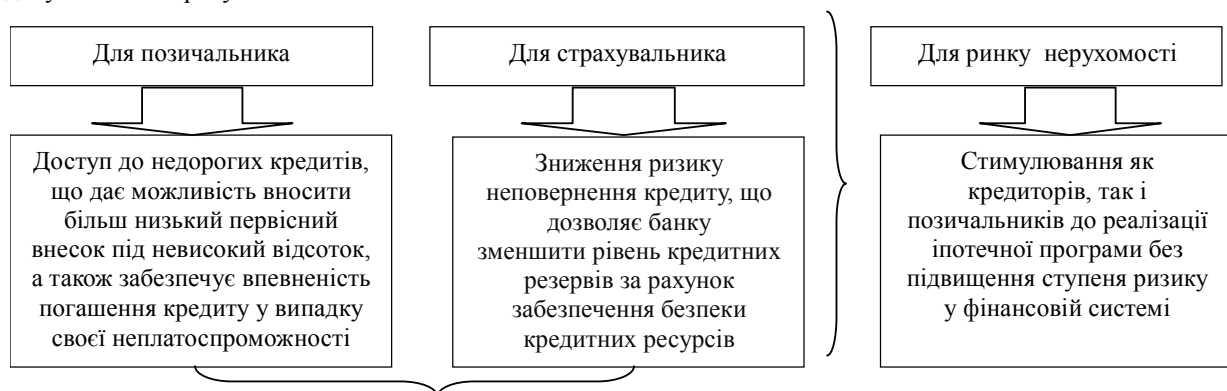


Рис. 1. Переваги для суб'єктів іпотечного страхування в результаті взаємодії [складено автором]

З рис. 1 видно, що однією з основних переваг іпотечного страхування для позичальника є його доступність для тих, хто не встиг накопичити

фінансових ресурсів на перший внесок для купівлі іпотечної нерухомості.

Найбільш вигідною перевагою іпотечного страхування для страхувальника є зниження збитків, які може понести банк в разі неможливості повернення кредиту. Це робить іпотеку доступнішою для громадян. Ця перевага вигідна не лише банку, але і позичальникам. На сьогодні відмічено, що страхування іпотеки дозволило значно збільшити число одержувачів іпотеки [6, с. 78].

Якщо ж розглядати всю фінансову систему, то система іпотечного страхування являє собою безперервний цикл, при якому контролюються і стабілізуються ризики, що полегшує доступ до іпотечних кредитів. Це, у свою чергу, призводить до ефективного функціонування та швидкого зростання ринку капіталу. Зростання ринку капіталу дозволяє сформувати іпотечні пули і випустити на їхній основі іпотечні цінні папери. А механізм сек'юритизації призводить до ефективного фінансування житла шляхом розвитку вторинного іпотечного ринку [2].

Згідно Закону України «Про іпотеку» [1] позичальник зобов'язаний страхувати тільки предмет застави від пошкодження і цілковитого знищення. Але банки-кредитори, як правило, вимагають, щоб позичальник додатково страхував своє життя і працездатність та ризик втрати права власності на житло (титул). Тобто сьогодні ринок іпотечного страхування пропонує декілька видів страхових послуг, що класифікуються за об'єктом ризику та різняться величиною страхових тарифів. Систематизацію видів іпотечного страхування та їх тарифів узагальнено на рис. 2.

Кожний банк самостійно обирає вид іпотечного страхування при видачі кредиту. Банківські установи зазвичай змінюють умови видачі іпотеки при відмові позичальника від страхування життя і працездатності позичальника та титульного страхування. Найчастіше це виражається в підвищеній процентній ставці.

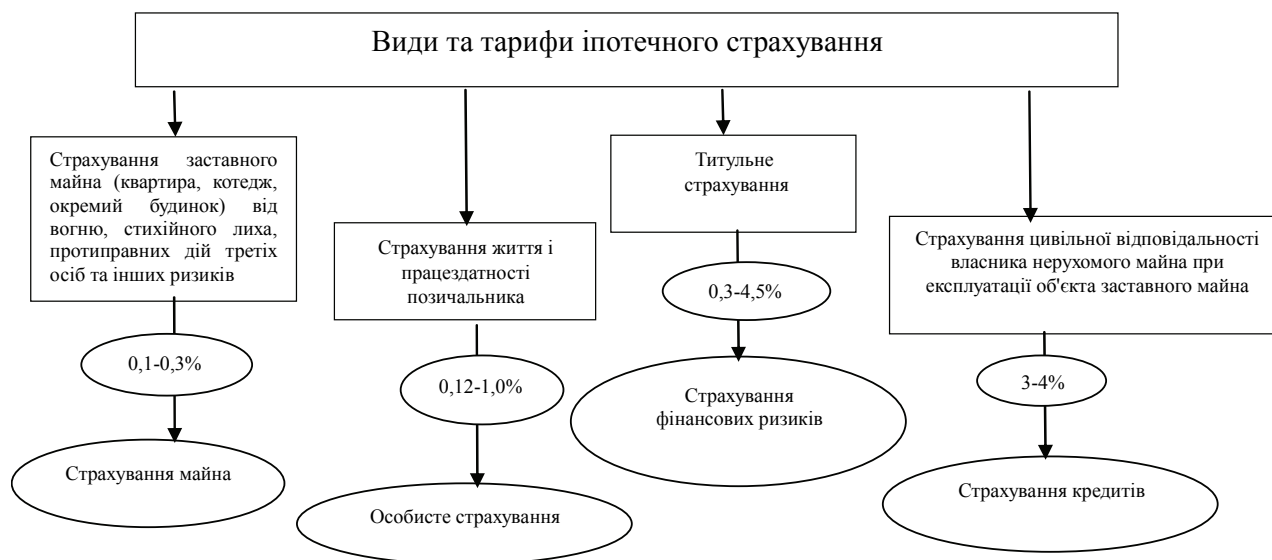


Рис. 2. Види та тарифи страхування основних ризиків при іпотечному страхуванні [складено автором]

Взаємодія банків та страховик компаній регулюються Антимонопольним комітетом України, який надав дозвіл на узгодженні дії у вигляді укладання Правил співробітництва банків та страховиків, пов'язаного з кредитуванням, у редакції, доданий до заяви від 14 квітня 2011 року № 8-01/151-УД, строком на п'ять років.

Правила співробітництва банків та страховиків, пов'язаного з кредитуванням спрямовані на встановлення прозорих, недискримінаційних правил поведінки банків, страховиків, інших заінтересованих осіб в процесі надання банком кредитів, укладання та подальшого виконання позичальником та страховиком договорів страхування, за якими банк є вигодонабувачем, та визначає правила та механізми

налагодження ефективної співпраці між банками та страховиками [9].

Перелік банків та страховиків компаній, які підписали Правила співробітництва банків та страховиків, пов'язаних з кредитуванням узагальнено в табл. 1.

Іпотечні кредитори на сьогодні в якості обов'язкової вимоги визначають різні види страхування [5]. Такими основними, зокрема, є страхування нерухомості, страхування життя позичальника, страхування від втрати позичальником працездатності та роботи, страхування прав власності на предмет іпотеки. Слід зазначити, що страхові послуги за іпотечними кредитами в різних банках як за асортиментом, так і за ціною суттєво різняться.

Перелік банків та страхових компаній, які підписали Правила співробітництва банків та страховиків, пов'язаних з кредитуванням [9]

Банківські установи	Страхові компанії
ПАТ «Альфа-Банк»; ПАТ «Банк «Фінанси та кредит»; ПАТ «БАНК ФОРУМ»; ПАТ «ОТП Банк»; ПАТ КБ «Приватбанк»; ПАТ «Райффайзен Банк Аваль» в частині окремих бізнес-ліній, а саме: роздрібний бізнес, мікробізнес; ПАТ «УкрСиббанк»; ПАТ АКБ «Правекс-банк»; АТ «ФОРТУНА-БАНК».	ПуАТ СК «Українська страхова група»; ПрАТ «АСКО-Донбас Північний»; ПрАТ СК «БРОКБІЗНЕС»; ПрАТ «Компанія страхування життя «БРОКБІЗНЕС»»; ПрАТ СК «БУСІН»; ПуАТ УСК «ГАРАНТ-АВТО»; ПрАТ СК «Гарант-Система»; ПрАТ СК «ГРАВЕ УКРАЇНА»; ЗАТ СК «Інгосстрах»; ПрАТ Страховий дім «Європейський світ»; ПрАТ СК «Кардіф»; НАСК «ОРАНТА»; ПрАТ СК «ПЗУ Україна»; ПрАТ СК «ПЗУ Україна страхування життя»; АТ «ПРОСТО-страхування»; ПАТ СК «СКАЙД» ВАТ «Українська пожежно-страхова компанія»; ПрАТ «Українська екологічна страхова компанія»; ПрАТ «Українська охоронно-страхова компанія»; ПрАТ «Українська транспортна страхова компанія»; ПуАТ СК «Українська страхова група»; ПрАТ СК «УНІКА»; ПрАТ СК «УНІКА Життя».

«Кредобанк», наприклад, при видачі іпотечного кредиту вимагає наступні види обов'язкового страхування [13]:

- страхування інвестором ризику неотримання квартири з вини забудовника (до моменту введення новозбудованої квартири в експлуатацію);
- страхування нерухомості від випадкового псування, пошкодження та знищення (після введення новозбудованої квартири в експлуатацію);
- страхування життя позичальника - після досягнення 50-ти річного віку протягом дії кредитного договору.

Тобто Кредобанк надає перевагу комплексному виду іпотечного страхування, ставка якого становить 1,2% від суми кредиту.

Вартість страхових послуг при отриманні іпотечного кредиту у «Universal Bank» складається: із

страхування заставного майна (квартира, котедж, окремих будинок) від вогню, стихійного лиха, протиправних дій третіх осіб та інших ризиків - 0,5 % від оціночної вартості нерухомості; із страхування життя і працездатності позичальника - 0,3 % від суми кредиту, а разом з попереднім видом ризику – 0,7%; по страхуванню титулу - 0,4 % від суми кредиту [12].

Таким чином, кожний банк взаємодіє зі страховою компанією так, щоб кредитування іпотеки було оптимальним і для банку, і для позичальника.

Розглянемо як взаємодія даних банків та страхової компанії відбувається на практиці, на конкретному прикладі СК «Українська страхова група». Розглянемо ситуацію, коли декілька банків звернулися до компанії з питань страхування іпотечного кредиту. Умови договорів узагальнено в табл. 2.

Таблиця 2

Умови кредитування іпотеки банками-партнерами СК "Українська страхова група" за III кв. 2013 р.

Банк - Партнер	Сума іпотеки, грн.	Перший внесок, %	Сума необхідного кредиту, грн.	Тип іпотеки	Місце знаходження	Термін кредиту, міс.	Ставки, %	
							Річна ставка	Одноразова комісія
Кредобанк	760300	30	532210	будинок	м. Чернівці	120	15%	0,99%
Universal Bank	1461600	40	876960	квартира	м. Київ	120	16,59%	1,25%
Правекс-банк	1135400	45	624470	будинок	передмістя м. Київ	120	17,00%	1,25%

Отже, страховій компанії надійшло три договори кредитування іпотеки з метою запити умов страхування. СК «Українська страхова група» пропонує страхові тарифи по попередньо узгодженим з банками видам страхування. При розрахунку даних тарифів компанія здійснює врахування таких чинників, як: початковий внесок, сума іпотеки, місце знаходження предмета іпотеки, вік позичальника,

статус позичальника, тип іпотеки тощо. Визначені страхові тарифи пропонуються кредиторам, який в свою чергу на підставі них може визначити рівень LTV (LTV - співвідношення розміру іпотечної позики до вартості нерухомості, адекватним вважається рівень в 50-75% від оцінної вартості квартири), який за рахунок страхування зменшується. Занижений рівень LTV сприяє коригуванню процентних ставок

на кредит, що дозволяє банку конкурувати на ринку кредитних продуктів. Недоліком даної схеми є значний термін кредитування. Якщо терміни іпотечного кредитування тривалі, то амортизація тіла кредиту відбувається повільніше, і тому високий LTV зберігається довше, тобто ризик кредитора

знижується повільніше [7, с. 278]. В даному випадку вивчається імовірність дострокового погашення на основі оцінки статусу позичальника. Отже, розглянемо як банки змінили ставки за кредитами в залежності від вибору позичальником того чи іншого виду страхування (табл. 3).

Таблиця 3

Взаємодія СК «Українська страхова група» та банків партнерів при іпотечному страхуванні
[розраховано автором]

Вид страхування	Кредобанк	Universal Bank			Правекс-банк	
	комплексне	страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування	страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування та страхування життя і працездатності позичальника	комплексне	страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування	комплексне
Сума іпотеки, грн.	760300	1461600	1461600	1461600	1135400	1135400
Перший внесок, грн.	228090	584640	584640	584640	510930	510930
Сума кредиту, грн.	532210	876960	876960	876960	624470	624470
Ставка річна, %	15	16,59	16,50	14,5	17,00	15,80
Одноразова комісія, %	0,99	1,25	0	1	1,25	1
Ставка страхування, %	1,20	0,50	0,70	1,20	0,60	1,20
Сума страхових платежів, грн.	91236,0	73080,0	102312,0	175392	68124,0	136248,0
Сума кредитних платежів, грн.	1020597,3	1683141,3	1705433,4	1681945,7	1226045,8	1249221,1
Абсолютна сума подорожчання кредиту, грн.	502779,78	824451,3	838704,6	831294,5	616194,1	644620,6
Ефективна ставка за кредитом, %	94,5	94,0	95,6	94,8	98,7	103,2
Річна сума страхового платежу, грн.	9123,6	7308,0	10231,2	17539,2	6812,4	13624,8
Місячна сума страхового платежу, грн.	760,3	609,0	852,6	1461,6	567,7	1135,4

Розглянемо кожний договір страхування запропонований банками партнерами окремо.

В зв'язку з тим, що Кредобанк пропонує найнижчі ставки по кредитуванню іпотеки (річна ставка 15%, одноразова комісія 0,99%) він вимагає лише страхування іпотеки за комплексним полісом. В даному випадку страховий тариф СК «Українська страхова група» складає 1,2% від вартості квартири, при чому розподіл між видами страхування здійснюється рівними частинами. При комплексному страхуванні, сума отриманих страхових платежів за 10 років терміну кредитування складатиме 91236,0 тис.грн., тобто місячний платіж включається в суму кредитного платежу і становить 760,3 грн. При чому

ефективна ставка кредитування у разі погашення суми протягом всього терміну становитиме 94,5%.

Universal Bank пропонує дещо вищі ставки кредитування, зокрема річна ставка 16,59%, а одноразова комісія 1,25%. Тому даний банк в змозі коригувати кредитні ставки в залежності від розрахованого рівня LTV. При виборі програми лише обов'язкового майнового страхування банк пропонує стандартизовані ставки по кредиту іпотеки, при чому ефективна ставка за 10 років становитиме 94%.

У разі застосування додаткового страхування життя і працездатності позичальника, банк зменшує річну кредитну ставку за кредитом до 16,5%, та не здійснює одноразової комісії. Проте ефективна ставка в даному випадку складає 95,6%. За цими умовами

страхування договір кредитування вигідний позичальнику у разі дострокового погашення. Тому, що банк реально зменшив річну ставку на 0,1% (на залишок), при чому страховий тариф збільшився на 0,1% (від вартості квартири). Тобто в даному випадку кредит дорожчає за рахунок розрахунку суми страхування від вартості заставного забезпечення та зменшується за рахунок здешевлення кредитної ставки, що застосовується на залишок по кредиту, при чому позичальник отримує додаткове страхування життя на випадок втрати працездатності чи смерті. Місячна сума страхового платежу становить 852,6 грн., тобто на 243,6 грн. більше ніж за умови лише обов'язково страхування майна як предмета іпотеки. Саме дані умови і сприяють збільшенню ефективної ставки до 95,6%.

У разі комплексного полісу страхування при тарифній ставці 1,2% кредитна ставка Universal Bank зменшується до 14,5% та застосовується одноразова комісія в розмірі 1%. В даному випадку сума страхових платежів буде складати 175392,0 грн. за весь період дії договору, а місячний платіж страхування – 1461,6 грн. Проте за рахунок зниження кредитних ставок банку ефективна процентна ставка по даному кредиту складатиме 94,8%. Саме тому позичальник-страхувальник обрав комплексну програму страхування, оскільки страхуються всі ризики, а ефективна ставка збільшується тільки на 0,8% або на 7015,8 грн. за 10 років. При чому розподіл між видами страхування є нерівномірним: майнове – 0,3%, особисте – 0,5%, титульне – 0,4%.

Правекс-банк вимагає два види іпотечного страхування: обов'язкове страхування предмета іпотеки та комплексний поліс страхування іпотеки.

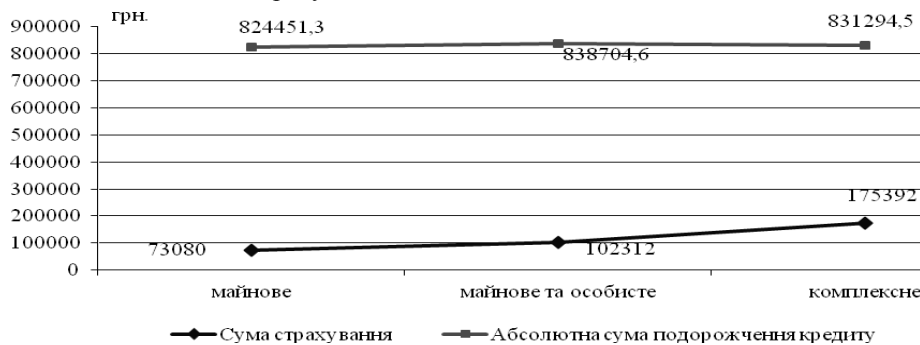


Рис. 3. Взаємозалежність кредитних та страхових тарифів при іпотеці на прикладі СК "Українська страхова група" та Universal Bank



Рис. 4. Кореляційний зв'язок кредитної ставки банку та страхового тарифу страхової компанії

При застосуванні обов'язкового страхування СК «Українська страхова група» по даному кредитному договору запропонувала 0,6% від вартості будинку щорічно, оскільки місце знаходження за межами міста є більш ризикованими за класифікаційними ознаками компанії [15]. При застосуванні даного виду страхування ефективна кредитна ставка складатиме 98,7%, при чому сума щомісячного страхового платежу становитиме 567,7 грн. В разі застосування комплексної програми страхування банк зменшив річну ставку на 1,2 %, та одноразову комісії встановив в розмірі 1%. За таких умов ефективна кредитна ставка зросла до 103,2%, тобто збільшилася порівняно з попереднім варіантом. Згідно таблиці 2.3 позичальник обрав лише страхування майна, що зумовить отримання СК «Українська страхова група» річну страхову премію у розмірі 6812,4 грн.

Отже, вдалим прикладом для оцінки взаємодії СК «Українська страхова група» є співпраця з Universal Bank, яка передбачає будь-яке компонування страхових продуктів при кредитуванні іпотеки. З метою дослідження залежності динаміки суми подорожчання кредиту та суми страхових платежів побудуємо графік на рис. 3.

З рис. 3 видно, що при збільшенні суми страхування абсолютна сума подорожчання кредиту зменшується. Необхідно відмітити, що чим більший рівень зменшення останнього показника, тим співпраця банків та страхових компаній є ефективнішою. Дану тенденцію можна підтвердити на графіку кореляції кредитної ставки та страхового тарифу (рис. 4).

Коефіцієнт кореляції досліджуваних величин становить $-0,97$, тобто кредитна ставка за кредит та страховий тариф знаходяться в оберненому взаємозв'язку: при збільшенні страхового тарифу – кредитна ставка зменшується, оскільки зменшується фінансовий ризик для банку. Крім того, в даних тенденціях зацікавлений позичальник, оскільки при умові отримання кредиту доцільніше сплатити більшу суму страховій компанії, яка покриває

імовірність настання тих чи інших ризиків, а ніж комісії банку, які є лише банківським прибутком, що не приносить позичальнику будь-яких економічних вигод.

Розглянемо як отримані страхові платежі по укладеним договорам розподіляться між видами страхування для СК «Українська страхова група» та розрахуємо фактичну суму отриманих страхових премій по даним договорам (табл. 3).

Таблиця 3

Розподіл страхових платежів СК «Українська страхова група» за видами страхування

[розраховано автором]

Показники	Кредобанк	Universal Bank	Правекс-банк
Вид страхування	комплексне	комплексне	страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення
Тарифна ставка страхування, %	1,2	1,2	0,6
страхування заставного майна (квартира, котедж, окремих будинок) від вогню, стихійного лиха, протиправних дій третіх осіб та інших ризиків, %	0,4	0,3	0,6
страхування життя і працездатності позичальника, %	0,4	0,5	0
титульне страхування, %	0,4	0,4	0
Річний страховий платіж, грн.	9123,6	17539,2	6812,4
страхування заставного майна (квартира, котедж, окремих будинок) від вогню, стихійного лиха, протиправних дій третіх осіб та інших ризиків	3041,2	4384,8	6812,4
страхування життя і працездатності позичальника	3041,2	7308	0
титульне страхування	3041,2	5846,4	0
Місячний платіж, грн.	760,3	1461,6	567,7
страхування заставного майна (квартира, котедж, окремих будинок) від вогню, стихійного лиха, протиправних дій третіх осіб та інших ризиків	253,4	365,4	567,7
страхування життя і працездатності позичальника	253,4	609,0	0
титульне страхування	253,4	487,2	0
Термін страхування у звітному періоді	10 міс. 10 дн.	6 міс. 18 дн.	4 міс. 25 дн.
Фактична сума отриманих страхових премій по іпотечному страхуванню за 2013 рік, грн.	7848,3	9618,3	2728,6
страхування заставного майна (квартира, котедж, окремих будинок) від вогню, стихійного лиха, протиправних дій третіх осіб та інших ризиків	2616,1	2404,6	2728,6
страхування життя і працездатності позичальника	2616,1	4007,6	0
титульне страхування	2616,1	3206,1	0

З табл. 3 видно, що страхові платежі по договору страхування з Кредобанком розподілені рівномірно і складають 253,4 грн./міс по кожному виду страхування. Фактична сума отриманих страхових премій по іпотечному страхуванню за підсумками 2013 році складатиме 7848,3 грн.

Щодо Universal Bank, то тут страхові платежі будуть поділені в наступних сумах: страхування життя і працездатності позичальника – 609,0 грн. страхування заставного майна (квартира, котедж, окремих будинок) від вогню, стихійного лиха, протиправних дій третіх осіб та інших ризиків 365,4 грн., страхування титулу 487,2 грн. Таким чином, місячний платіж складає 1461,6 грн., а фактична сума

страхових премій у звітному періоді становитиме 9618,3 грн.

За рахунок страхування кредитного договору по іпотеці від Правекс-банку СК «Українська страхова група» збільшить обсяг премій із страхування заставного майна (квартира, котедж, окремих будинок) від вогню, стихійного лиха, протиправних дій третіх осіб та інших ризиків на 2728,6 тис.грн. у звітному періоді.

Отже, страхові премії розподіляються між видами іпотечного страхування залежно від імовірності отриманого ризику в майбутньому зі сторони банку.

Якщо розглядати ефективність даних фінансових відносин для суб'єктів іпотечного страхування, то для

кожного учасника є свої переваги, але зазвичай вони не збігаються в одному варіанті:

1. Для позичальника було б вигідніше взяти кредит в банку Кредобанк, оскільки там найменша ефективна ставка, навіть за умови застосування комплексної програми іпотечного страхування.

2. Для страховика було б вигіднішим комплексне страхування ризику непогашення кредиту від Universal Bank, оскільки отримана страхова сума є найбільшою.

3. З точки зору страхувальника, то найвигідніші умови у Universal Bank по програмі страхування заставного майна від випадків випадкового знищення та страхування життя і працездатності позичальника при іпотечному кредитуванні, так як ставка по кредиту зменшується на 0,09%, порівняно з кредитною ставкою у випадку обов'язкового страхування майна, проте ризик непогашення кредиту в результаті непрацездатності позичальника банк уже уникає, перекладаючи його на страхову компанію.

ВИСНОВКИ

Банківські установи та страхові компанії зайшли ефективний механізм взаємодії, що сприяє розвитку ринку нерухомості. Наявність іпотечного страхування дозволяє банкам диверсифікувати фінансові ризики. В результаті зменшення ризикованості довгострокових кредитів банки знижують процентні ставки, що в свою чергу створює реальні умови для виплати таких кредитів позичальником. Апробація різних моделей страхових систем у вітчизняних умовах розвитку ринку іпотеки дозволить визначити найбільш ефективні з них, які в подальшому можуть успішно використовуватися при поширенні іпотечних механізмів у дедалі ширші сфери суспільних відносин.

Література

1. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV, Верховна Рада України (поточна редакція від 04.08.2013).
2. Борисюк К. Страхування іпотечної діяльності в Україні очима вітчизняних експертів / К. Борисюк. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.ufin.com.ua/analit_mat/strah_rynok/024.htm.
3. Волосович С. Особливості і тенденції формування системи іпотечного страхування в Україні / С. Волосович // Вісник Національного банку України. – 2011. – № 7 (185). – С. 19-24.

4. Коваленко М.С. Взаємодії суб'єктів банківського та страхового ринків / М.С. Коваленко // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: library.svpurst.crimea.ua

5. Кравець Т.С. Сучасні проблеми страхування іпотеки / Т.С. Кравець, К.В. Беляєва // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.rusnauka.com/13_NPT_2008/Economics/31589.doc.htm

6. Марченко А.Ю. Готовність України до введення системи іпотечного страхування / А.Ю. Марченко // Наукові праці. – 2010. – Вип. 96 – С. 76-82.

7. Марченко А.Ю. Фактори ризику, що впливають на страхування іпотечних ризиків / А.Ю. Марченко // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: зб. наук. праць / Державний вищий навчальний заклад «Українська академія банківської справи Національного банку України». – Суми, 2009. - Вип. 25. - С. 275-282.

8. Носенко М.С. Безпека страхового ринку в контексті захисту майнових інтересів учасників іпотечних відносин / М.С. Носенко // Збірник наукових праць Національного університету державної податкової служби України. – 2012. – № 1. – С.300-310.

9. Правила співробітництва банків та страховиків, пов'язаного з кредитуванням // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: insurancebiz.org/news/rules.php.

10. Савич В. Сучасні проблеми страхування іпотеки / В. Савич // Вісник КНТЕУ. – 2006. – №81-82. – С. 41-45.

11. Офіційний сайт Ліги страхових організацій України // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://uainsur.com/zakonodavstvo>.

12. Офіційний сайт «Universal bank» // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.universalbank.com.ua>.

13. Офіційний сайт ПАТ «Кредобанк» // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.kredobank.com.ua>.

14. Офіційний сайт ПАТ «Правекс-банк» // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.pravex.com.ua/rus/main>.

15. Офіційний сайт СК «Українська страхова група» // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukringroup.com.ua/ukr>.