

СОЦІАЛЬНО-ТРУДОВІ ПРОБЛЕМИ

В.І. САВИЧ,
д.е.н., професор, ПВНЗ «Галицька Академія»

Комплексне іпотечне страхування у формуванні кон'юнктурних тенденцій іпотечного ринку України

У статті обґрунтовано необхідність поглиблення імплементаційних процесів у сфері банківського та страхового бізнесу через запровадження комплексних програм іпотечного страхування. Визначено переваги комплексних програм іпотечного страхування для основних учасників іпотечного ринку України.

Ключові слова: іпотечне кредитування, іпотечне страхування, іпотечний ринок, фінансова система.

В статье обоснована необходимость углубления имплементационных процессов в сфере банковского и страхового бизнеса через внедрение комплексных программ ипотечного страхования. Определены преимущества комплексных программ ипотечного страхования для основных участников ипотечного рынка Украины.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, ипотечное страхование, ипотечный рынок, финансовая система.

In article necessity of deepening of cooperation for sphere of bank and insurance business through introduction of complex programs of mortgage insurance is proved. Advantages of complex programs of mortgage insurance to the basic participants of the mortgage market of Ukraine are defined.

Keywords: mortgage lending, mortgage insurance, mortgage market, financial system.

Постановка проблеми. Іпотечне кредитування є одним із напрямів розвитку ринку фінансових послуг, який покликаний

створити механізм довгострокового кредитування громадян. Ефективний механізм іпотечного кредитування сприяє підвищенню життєвого рівня населення, вирішенню житлової проблеми громадян, забезпечує можливість одержання додаткових коштів під заставу нерухомості. За умов дії наслідків світової фінансової кризи кредитна діяльність на іпотечному ринку пов'язана з підвищеним ризиком, тому інструментом мінімізації ризиків, що виникають при здійсненні кредитування під заставу нерухомості, є страхування. У зв'язку із цим актуальним є розгляд питань мінімізації ризиків програм іпотечного кредитування через механізм комплексного страхування іпотечної діяльності.

Аналіз досліджень та публікацій з проблеми. Багатоплановим проблемам формування кон'юнктурних тенденцій іпотечного ринку України приділяють значну увагу вітчизняні науковці, серед яких М. Дем'яненко, В. Кравченко, С. Кручок, В. Лагутін, В. Радченко, П. Саблук, М. Савлук та інші. Проте низка важливих питань стосовно імплементаційних процесів у сфері банківського і страхового бізнесу залишаються дискусійними та потребують подальших досліджень.

Метою статті є обґрунтування необхідності поглиблення імплементаційних процесів у сфері банківського та страхового бізнесу через запровадження комплексних програм іпотечного страхування.

Виклад основного матеріалу. В Україні розроблена і запроваджена система правового регулювання іпотечної діяльності, що передбачає страхові відносини як обов'язко-

вий інститут іпотеки. Страхування є обов'язковою умовою іпотечного кредитування, за якою позичальник зобов'язаний страхувати лише предмет застави. Проте комерційні банки України, як правило, вимагають, від позичальника додаткового страхування життя, працездатності і ризику втрати права власності на житло (титул). У загальному вигляді процес іпотечного кредитування передбачає надання фізичним особам довгострокових банківських кредитів під встановлені відсотки під заставу придбаних будинків або квартир. Умови надання та повернення кредиту разом із нарахованими відсотками встановлюються при прийнятті програми іпотечного кредитування конкретним позичальником. Однією з умов отримання іпотечного кредиту є страхування заставленого майна на весь термін виплати кредиту, а також життя і здоров'я позичальника. Страхування житла, одержуваного за іпотечною угодою, здійснюється за стандартними Правилами страхування майна на випадок таких ризиків: стихійних лих; пожеж; злочинних дій третіх осіб тощо. Страхування життя і здоров'я позичальника здійснюється на умовах страхування від нещасних випадків і хвороб.

При страхуванні житла страхова сума дорівнює сумі кредиту, збільшеній на 10%, але разом із тим позичальник має можливість застрахувати здобуте житло на його повну вартість. Такий варіант іпотечного страхування передбачає, що при настанні страхового випадку страхова компанія сплатить іпотечний кредит позичальника, крім того, сам позичальник отримує від банку суму, що залишилася, за страховою угодою. В окремих випадках, коли йдеться про страхування життя і працездатності, з метою посилення конкурентних позицій на ринку іпотечного кредитування комерційні банки задовольняють вимоги потенційних позичальників щодо бажання не змінювати страхову компанію, якщо на момент оформлення кредитної угоди позичальник уже має страховий поліс компанії, яка не є партнером банку-кредитора.

Ризик втрати права власності на житло страхується банками здебільшого на весь період дії кредитної угоди, проте деякі банки страхують даний ризик лише на три роки, керуючись тим, що строк позовної давності по недійсних угодах становить саме три роки. Кредитування купівлі житла на первинному ринку не передбачає обов'язкового страхування титульних ризиків.

Страхові тарифи визначаються індивідуально для кожного цільового сегмента ринку. Тарифи при страхуванні житла становлять 0,3–0,5% суми страховки і залежать від загальних технічних характеристик і особливостей об'єкта страхування. Тарифи при страхуванні життя і працездатності позичальника змінюються в межах 0,3–1,5% залежно від віку, стану здоров'я, характеру професійної діяльності позичальника. В деяких випадках банки вимагають страхувати також життя членів родини позичальника, доходи яких вплинули на розмір кредиту. Розміри страхових тарифів при титульному страхуванні залежать від складнощів юридичного характеру і коливаються в межах 0,2–0,7% страхової суми.

Середні сукупні витрати позичальника на іпотечне страхування становлять 1–1,5% на рік, відсотки нараховуються на залишок заборгованості за кредитом з урахуванням відсотків. Страхові виплати за іпотечними кредитами здійснюються раз на рік. Річний страховий внесок визначається виходячи із залишкової суми заборгованості позичальника, тобто розмір страхових платежів щороку зменшується разом із заборгованістю за іпотечним кредитом. Страхові виплати при страхуванні життя та працездатності позичальника здійснюються на момент надання кредиту. Момент здійснення страхових виплат при страхуванні об'єкта іпотечного кредитування залежить від його виду: якщо об'єкт іпотечного кредитування є елементом вторинного ринку, страхуванню підлягає сам об'єкт і титул у момент надання кредиту; якщо об'єкт кредитування належить первинному ринку, страхуванню підлягає послуга його оформлення у власність позичальника.

Укладання угоди іпотечного страхування передбачає ретельне вивчення страхових випадків, що передбачають повне або часткове відшкодування збитків. При страхуванні життя і працездатності страховими випадками вважається смерть, часткова або повна втрата працездатності (присвоєння статусу інваліда I або II групи) позичальника у період дії страхової угоди. При страхуванні об'єкта іпотечного кредитування страховим випадком є повне або часткове його ушкодження в наслідок пожежі, стихійного лиха, протиправних дій третіх осіб (вандалізму, підпалу, підриву вибухових речовин), інженерних дефектів нерухомості, невиявлених на момент укладання угоди страхування. Страховим випадком при страхуванні титулу вважається чинне рішення суду, внаслідок якого позичальник втратив права власності на об'єкт іпотечного кредитування [2].

Сучасна статистика не дозволяє виокремити частку страхування іпотеки. На практиці страхування нерухомості як об'єкта іпотеки відображається в структурі показників страхування майна. У 2010 році страховики зібрали по майновому страхуванню 2,5 млрд. грн., тоді як у 2009 році ця сума становила майже 2,7 млрд. грн. За даними Ліги страхових організацій України (ЛСОУ), ринок страхування майна в 2010 році продовжував падати. Падіння відбувалося за рахунок зниження обсягів страхування майна підприємств, а також іпотеки. За підрахунками ЛСОУ, найбільше, майже в 4 рази, впали обсяги премій, одержувані від страхування іпотеки. У 2010 році з цього виду майнового страхування страховики зібрали в цілому 250 млн. грн. При цьому премії за новими угодами, укладеними торік, становили близько 80 млн. грн., в 2009 році їх було 35–40 млн., а у докризовий період – 200–290 млн. грн. [4]. Зазначені тенденції вимагають удосконалення механізму іпотечного страхування через поглиблення імплементаційних процесів у сфері банківського та страхового бізнесу.

Фахівці кредитних відділів комерційних банків у співробітництві з фахівцями страхових компаній проектуєть порядок дій позичальника при настанні страхового випадку. Так, у

випадку смерті позичальника або одержання ним інвалідності страхова компанія виконує за нього зобов'язання щодо погашення іпотечного кредиту. Об'єкт іпотечного кредитування стає власністю позичальника або його спадкоємців. У випадку часткового або повного ушкодження об'єкта страхування страхова компанія сплачує страхове відшкодування позичальникові. Якщо об'єкт кредитування застрахований лише на суму іпотечного кредиту (не на повну вартість), отриманої суми страхового відшкодування може не вистачити на усунення пошкоджень. У випадку фізичної втрати об'єкта кредитування або втрати права власності на нього одержувачем страхового відшкодування є банк-кредитор, тобто банк-кредитор одержує від страхової компанії залишок заборгованості за іпотечним кредитом, збільшений на 10%. Позичальник має можливість отримати різницю між вартістю об'єкта кредитування та розміром іпотечного кредиту за умови дії страхової угоди, що передбачає страхування об'єкта кредитування на повну його вартість.

На практиці банк, який здійснює іпотечне кредитування, має генеральну угоду про співробітництво зі страховою компанією, яка надає повний комплекс страхових послуг з іпотечної діяльності. Зазвичай у страхові програми, які розроблені спільно страховими компаніями та банками, включають: страхування життя позичальника та втрати ним працездатності, страхування права власності на закладену нерухомість та страхування заставного майна від знищення та пошкодження стихійними лихами та третіми особами. Крім того, на ринку іпотеки діють такі види страхування: страхування фінансового ризику втрати роботи позичальником; страхування можливих судових витрат та непередбачених витрат, що пов'язані з використанням права кредитної установи на звернення стягнення предмета іпотеки в разі невиконання суттєвих умов іпотечного договору; страхування відповідальності професійних учасників ринку нерухомості; страхування відповідальності забудовника та деякі інші види страхування. З перелічених видів страхування обираються 3–4 найбільш необхідних. У такому випадку страхові тарифи знижуються, а річні страхові внески становлять 1–2% від суми кредиту. Об'єднання основних видів іпотечного страхування в єдиний пакет називають полісом комплексного страхування іпотечної діяльності [7]. Так, ЗАТ «Українська акціонерна страхова компанія «АСКА» у співробітництві з групою провідних комерційних банків України однією з перших запровадила систему комплексного іпотечного страхування.

Комплексна програма іпотечного страхування включає:

- страхування життя і працездатності позичальника – при виникненні ситуації, в результаті якої позичальник не зможе погасити отриманий кредит (наприклад, неможливість працювати через травму або хворобу), «АСКА» відшкодує банку несплачену позичальником частину кредиту;

- страхування придбаної квартири, що знаходиться у власності позичальника, і переданої в заставу кредитору (банку), на випадок загибелі, втрати або пошкодження застраховано-

го майна – якщо з майном позичальника що-небудь трапиться в результаті непередбачуваних подій (пожежі, вибуху газу, стихійного лиха, затоплення, протиправних дій третіх осіб), заборгованість перед банком може бути погашена «АСКА» за рахунок отриманого страхового відшкодування;

- страхування на випадок втрати права власності на об'єкт нерухомості (страхування титулу) – «АСКА» забезпечує страховим захистом на випадок втрати права власності на нерухомість у разі визнання операції купівлі–продажу недійсною.

За бажанням позичальник має можливість застрахувати нерухоме майно і право власності на нього не лише на суму зобов'язань перед кредитною організацією, а й на дійсну вартість майна. Перевагою такого виду страхування є те, що при загибелі або втраті майна розмір відшкодування, виплаченого «АСКА», допоможе позичальнику не лише погасити кредит, а й відшкодувати власні витрати на придбання квартири, котеджу або будинку. Крім того, при страхуванні заставленого майна від вогню та інших небезпек майно страхується без попереднього огляду фахівцями «АСКА». При титульному страхуванні (страхуванні від втрати майна в результаті припинення права власності) рішення про можливість укладення договору страхування ухвалюється на підставі вивчення копій документів і перевірки достовірності викладених у них відомостей. Наявність поліса титульного страхування «АСКА» є для позичальника гарантією юридичної «чистоти» історії квартири, що була придбана. При страхуванні життя і працездатності позичальника кредиту рішення про можливість укладення договору ухвалюється одразу після заповнення заяви на страхування.

Розмір страхового тарифу розраховується залежно від іпотечної програми кредитора (банку) і відомостей, що містяться у заяві позичальника. страхова сума дорівнює сумі заборгованості за угодою іпотечного кредитування і щорічно знижується відповідно до погашення позики. страхова сума за договором комплексного іпотечного страхування визначається у розмірі виданого іпотечного кредиту (за угодженням з банком-кредитором вона може бути збільшена на величину процентної ставки за кредитом) і зменшується відповідно до графіка погашення кредиту.

При настанні страхового випадку страхове відшкодування сплачується банку-кредитору в розмірі реального збитку, але не перевищує страхової суми. Якщо розмір виплати страхового відшкодування перевищує розмір невиконаних на момент виплати зобов'язань позичальника перед банком за кредитною угодою, решта страхового відшкодування сплачується позичальнику [3].

Зазначимо, що об'єктами страхування за програмами комплексного іпотечного страхування є: страхування заставного майна (квартира, котедж, окремих будинок) від вогню та інших небезпек; титульне страхування (страхування втрати майна у результаті припинення права власності); страхування життя і працездатності позичальника; страхування цивільної відповідальності власника нерухомого

майна при експлуатації об'єкта заставного майна. При цьому ризики, які підлягають страхуванню на вимогу банку-кредитора, такі: ризик пошкодження і знищення квартири, яка купується; ризик втрати права власності на придбану квартиру; ризик втрати працездатності та смерті [5].

На наш погляд, основні переваги комплексних програм іпотечного страхування такі: по-перше, іпотечне страхування враховує всі особливості програм іпотечного кредитування і задовольняє вимоги основних банків-учасників цього ринку, а саме: сприяння у врегулюванні збитків; організація оцінки майна перед страхуванням; супровід договорів страхування протягом всього періоду страхування; порівняльний аналіз страхових послуг, підбір оптимальної страхового захисту; по-друге, ринкова орієнтація та клієнтоорієнтованість, тобто оперативність, індивідуальний підхід до кожного позичальника, гнучка тарифна політика, надання додаткових знижок і пільг, наявність контакт-центру, що працює цілодобово; по-третє, комплексне обслуговування клієнтів-позичальників банку; по-четверте, оперативність оформлення угод страхування.

Зазначимо, що внаслідок необхідності подолання кризових явищ у фінансово-кредитній сфері іпотечне кредитування в Україні перебуває в стадії активної трансформації, у зв'язку з чим види та умови іпотечного страхування також змінюються і доповнюються. Так, у квітні 2011 року набула чинності постановою Кабінету міністрів України «Про затвердження Порядку і правил обов'язкового страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування» №358 [6] (далі – Постанова), згідно з якою основними новаціями іпотечного страхування є розширення переліку ризиків, зазначених у полісах іпотечного страхування, та обмеження максимального розміру франшизи, що спричинить зростання страхових витрат позичальників і додаткових прибутків страхових компаній і банків.

Набрання чинності даної Постанови поклато початок масовому переліцензуванню страховиків. До запровадження нових правил обов'язкового страхування предмета іпотеки страхові компанії страхували предмети іпотеки при наявності лише ліцензії на добровільне майнове страхування. Тепер страховикам потрібно буде одержати нову ліцензію Держфінпослуг. Дотепер перелік ризиків, що входять у страхове покриття, узгоджувався з фінустановами і включав стандартний набір: вогневі, транспортні (падиння літальних апаратів, наїзд транспортних засобів) ризики, ушкодження водою, стихійні лиха, а також ризики протиправних дій. Тепер цей перелік доповнений ще декількома пунктами, а саме: нерухомість в обов'язковому порядку буде страхуватися від збитку, пов'язаного із проведенням будівництва (реконструкції) об'єктів, розташованих поруч із застрахованим майном, або сусідніх приміщень, що не належать страхувальникові. Крім того, Постанова розширює страхове покриття за рахунок докладної деталізації ризиків, що нині фігурують у полісах. Враховуючи значну кількість заморожених будівельних об'єктів, які пере-

бувають практично без нагляду, поруч із уже зданими в експлуатацію, у страхуванні таких ризиків є сенс, проте даний ризик ніколи не вважався стандартним і пропонувався як додатковий [1]. На наш погляд, відповідальність за подібний збиток має нести підрядник, оскільки саме його дії, наслідки яких він не передбачив повною мірою, призвели до збитку. Крім того, такий ризик виходить за межі визначення класичного страхового випадку: оскільки втрачається елемент випадковості, збиток стає більшою мірою прогнозованим, ніж непередбаченим, особливо якщо взяти до уваги край низьку культуру будівництва.

Іншою серйозною зміною в правилах страхування предметів іпотеки стало введення максимального розміру франшизи, яка тепер не може перевищувати 2%. Дотепер стандартна франшиза згідно з вимогами фінустанов становила від 0,5 до 2% (іноді пропонувалися нестандартні поліси з 10–15%–вими франшизами) [1]. Слід зазначити, що обмеження розміру франшизи можна тлумачити як необхідність уникнути перетворення даного виду страхування з реально-го у формальний, оскільки, якщо клієнтові необхідно укласти просто формальну угоду, то для зменшення вартості страховки можуть застосовуватися високі франшизи. Крім того, введення жорстких меж зачіпає інтереси клієнтів, змушуючи їх купувати страховку за максимальною вартістю. Якщо позичальник перебуває на етапі, коли більша частина кредиту сплачена, банк може дозволити збільшити франшизу і захистити заставу лише від катастрофічного збитку. Ліквідна ємність майна, що залишилося (або страхового відшкодування), навіть за збільшеної франшизи дозволить захистити інтереси пріоритетного бенефіціарія – банку.

Разом із тим Постановою розширено обов'язки страховиків, зокрема: після настання страхового випадку страхові компанії повинні будуть в обов'язковому порядку проводити за власний рахунок експертизу, визначаючи причини та розмір збитку. Фінансисти мають також виконувати роль інформаторів, повідомляючи банки в п'ятиденний строк про будь-які зміни або порушення страхувальником умов угоди [1].

На нашу думку, затвердження нових умов страхування провокує страхові компанії до перегляду цінової політики. Зараз тарифи страхування іпотеки для фізичних осіб коливаються в межах 0,2–0,3% страхової суми, для юридичних осіб – 0,05–0,2%. У найближчій перспективі можна очікувати незначне зростання страхових тарифів (приблизно на 5–10%) у зв'язку з розширенням переліку ризиків і встановленням максимальної межі франшизи. Однак істотного вплинути на зростання тарифів страхові компанії не можуть, оскільки їхня тарифна політика суттєво обмежується банками-партнерами, які не зацікавлені в надмірному подорожчанні супутніх послуг за іпотечними кредитами. Проте, незважаючи на розширений перелік ризиків, імовірність настання страхового випадку за деякими з них мінімальна, тобто зростання тарифу призведе до зростання доходів страховиків.

Слід зауважити, що поява нового прибуткового виду іпотечного страхування може спровокувати перерозподіл часток іпотечного ринку. Страхові компанії, що одержать нову ліцензію першими, спробують на початковому етапі активно залучати банки та їх іпотечних позичальників. Крім того, зростання вартості полісів автоматично призведе до збільшення розміру комісійних для самих банків (при іпотечному страхуванні розмір комісії може досягати 30–40%).

Висновки

На наш погляд, у розрізі формування кон'юнктурних тенденцій іпотечного ринку комплексне іпотечне страхування стимулює і попит, і пропозицію без підвищення ступеня ризику у фінансовій системі України. Для ринку капіталу комплексне іпотечне страхування надає додаткові фінансові ресурси. Якщо розглядати фінансову систему в цілому, то система іпотечного страхування являє собою безперервний цикл, при якому контролюються і стабілізуються ризики, що полегшує доступ до іпотечних кредитів, що, у свою чергу, призводить до ефективного функціонування та швидкого зростання ринку капіталу. Зростання ринку капіталу дозволяє сформувати іпотечні пули і випустити на їх основі іпотечні цінні папери, тобто ввести в дію механізм сек'юритизації. Механізм сек'юритизації призводить до ефективного фінансування житла шляхом розвитку вторинного іпотечного ринку.

Співробітництво комерційних банків і страхових компаній на ринку іпотечного кредитування України сприяє розвитку не лише банківського та страхового бізнесу, але і всього фінансового сектору через активізацію кредитних процесів. На наш погляд, наслідком такого співробітництва є трансформація продуктивних портфельів банківських інститутів і страхових компаній у бік стимулювання попиту на іпотечні кредити та формування відповідного обсягу пропозиції.

Слід зазначити, що недосконалість вітчизняного механізму іпотечного страхування сьогодні обумовлена соціально-економічними процесами в державі, станом ринку нерухомості та страхового ринку. Серед факторів, що стримують розвиток ринку іпотечного страхування України, слід зазначити недосконале законодавство, відсутність практики звернення стягнення на предмет іпотеки, низьку кредитоспроможність фізичних та юридичних осіб ? потенційних по-

зичальників іпотечних кредитів, високі процентні ставки за іпотечними кредитами, нерозвиненість ринку землі, обмеженість обсягів інвестицій у будівництво, недостатній розвиток будівництва нерухомості в регіонах країни, непрозорість діяльності страхових компаній, недовіру населення взагалі до страхування, відсутність якісного андеррайтингу, низьку фінансову культуру населення.

Необхідність розвитку дієвого механізму комплексного іпотечного страхування в Україні обумовлена передусім роллю страхування в економіці, що полягає у забезпеченні неперервності та збалансованості виробничого процесу, сприянні оптимізації макроекономічних пропорцій суспільного відтворення. Саме через здатність іпотечного страхування здійснювати вплив на макроекономічні процеси воно є одним із стратегічних секторів фінансового ринку. Крім того, комплексне іпотечне страхування забезпечує стабільність в суспільстві, гарантуючи громадянам відшкодування збитків при пошкодженні або втраті житла, створюючи захищеність людини. Підтримуючи функціонування комплексного страхування іпотечної діяльності як соціально орієнтованого продукту, держава знижує соціальний тягар на позабюджетні фонди.

Література

1. Информационный ресурс о страховании и финансах // <http://tristar.com.ua>
2. Інформаційний портал? Кредитування житла та нерухомості для бізнесу // <http://lentzagotov.ru>
3. Офіційний сайт ЗАТ «Українська акціонерна страхова компанія «АСКА» // <http://www.aska-shop.com.ua>
4. Офіційний сайт Ліги страхових організацій України (ЛСОУ) // <http://uainsur.com>
5. Офіційний сайт ТДВ «Страхове товариство «Авеста страхування» // <http://avesta-ic.com.ua>
6. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку і правил обов'язкового страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування» №358 від 6 квітня 2011 року.
7. Україна фінансова? Інформаційно-аналітичний портал Українського агентства фінансового розвитку // <http://www.u-fin.com.ua>

О.В. ТРИГУБ,
к.е.н., асистент, Київський національний університет ім. Т. Шевченка

Іпотечне фінансування будівництва житла як інструмент удосконалення житлової політики держави

Розглянуто теоретичні засади та практичні аспекти розвитку іпотечного фінансування житлового будівництва

з метою підвищення ефективності реалізації державної житлової політики в Україні.