

РИЗИКИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ТА ОСОБЛИВОСТІ ЇХ ПРОЯВУ В УКРАЇНІ

Постановка проблеми. Однією з характерних ознак нинішнього етапу розвитку банківської системи України є інтенсивне опанування комерційними банками іпотечного кредитування. Серед найгостріших проблем, пов'язаних із цим видом надання позичок, є управління ризиками.

Ризик – це економічна категорія, яка характеризує ймовірність настання події, пов'язаної з можливими фінансовими втратами чи іншими негативними наслідками для діяльності суб'єкта ринку внаслідок несприятливих змін на цьому ринку. Чим вищим є ризик для учасника іпотечного ринку, тим вищою має бути винагорода за його прийняття і тим вищими будуть витрати іншого суб'єкта. Точка домовленості між учасниками ринку – це ціна за ризик.

Аналіз досліджень і публікацій. Серед авторів, які вивчали проблему ризиків іпотечного кредитування, можна виділити таких зарубіжних та вітчизняних вчених, як Д. Раймонд, Т. Стейнметц, Г. Торлін, В. Фурман, В. Грушко, О. Євтух, С. Волков, О. Пернарівський тощо.

Виклад основного матеріалу. Розглянемо детальніше ризики, з якими стикається банк при одно- або дворівневій моделі іпотечного кредитування.

Якщо розглядати однорівневу модель іпотечного кредитування, коли банк здійснює всі операції, пов'язані з наданням та обслуговуванням іпотечних кредитів, а також випускає іпотечні цінні папери та реалізує їх, то кількість ризиків, на які буде наражатися банк при цьому, буде більшою, але й прибуток він буде отримувати значно вищий. При виборі дворівневої моделі розвитку іпотечного ринку банк буде наражатися на ризики, що притаманні іпотечному кредитуванню лише на першому етапі кредитування – при наданні кредиту. У разі продажу заставних іншому учаснику ринку – спеціалізованій іпотечній установі – майже всі ризики з банку переходять в установу, яка буде емітувати та продавати іпотечні цінні папери, але й прибутки банку будуть значно знижені.

У світовій банківській практиці розрізняють як загальні ризики, що притаманні всім сегментам фінансового ринку, так і ризики специфічні, які є характерними тільки для певного сегмента. З методологічної точки зору ризики можна поділити на дві групи:

1. Ризики, пов'язані переважно з нерухомим майном, які поділяються на такі три класи:

- несистематичні ризики – тобто ризики, залежні від видів нерухомості та від регіонів;
- систематичні – їх на ринку нерухомості зазвичай спричиняють такі фактори, як низька ліквідність активів, нестабільність податкового законодавства тощо;
- випадкові ризики – здебільшого вони є наслідком неякісного управління об'єктами нерухомості [2, с. 58].

Другій групі ризиків (банківським, або ризикам ринку капіталу) присвячено чимало наукових досліджень, в яких подано різноманітні їх класифікації. Зокрема, на думку деяких науковців, для банків, які здійснюють іпотечне кредитування, найхарактерніші такі: кредитний, процентний і ризик ліквідності [3, с.44].

2. Ризики, пов'язані з ринком капіталу (банківські ризики);

- ризики, що піддаються кількісній оцінці;
- ризики, що не піддаються кількісній оцінці.

До банківських ризиків, що піддаються кількісній оцінці, належать фінансові ризики, пов'язані з несприятливими змінами в обсягах, доходності, вартості і структурі активів та пасивів банку.

До банківських ризиків, що не піддаються кількісній оцінці, належать функціональні ризики, які стосуються процесу створення будь-якого банківського продукту чи послуги, та зовнішні.

Розглядаючи ризики іпотечного кредитування, слід визначити не тільки види ризику, які притаманні цьому сегменту ринку банківського кредитування, а й визначити, як ці ризики впливають на кожного з учасників ринку – банки, позичальників, емітентів іпотечних цінних паперів та інвесторів.

Розподіл видів ризиків за учасниками ринку іпотечного кредитування залежно від обраної моделі наведено в табл. 1 та табл. 2 [4, с. 45].

На ризики при однорівневій моделі іпотечного ринку наражаються, передусім, банки – первинні кредитори. Крім того, кількість видів ризиків, на які в цьому випадку наражається банк, є найбільшою.

Таблиця 1

**Розподіл ризиків за учасниками іпотечного ринку
(однорівнева модель)**

Види ризиків	Кредитор	Позичальник	Інвестор
Кредитний	+	+	+
Ринковий	+		
Процентний	+	+	
Ліквідності	+		+
Валютний	+	+	
Репутації	+		
Юридичний	+	+	+

Таблиця 2

**Розподіл ризиків за учасниками іпотечного ринку
(дворівнева модель)**

Види ризиків	Кредитор	Позичальник	Емітент іпотечних цінних паперів	Інвестор
Кредитний		+	+	+
Ринковий			+	
Процентний	+	+	+	+
Ліквідності			+	+
Валютний		+	+	
Репутації			+	
Юридичний		+	+	+

Слід зазначити, що банки України почали надавати кредити під заставу нерухомості з перших років свого існування. Оскільки ці кредити за своєю сутністю є іпотечними, то фактично мова йде про існування зазначених вище ризиків у діяльності вітчизняних банків навіть без їх формального визнання. Дослідження сутності ризиків іпотечного кредитування, а також способів управління ними та методів їх зниження є актуальним.

Кредитний ризик – це ризик неповернення у встановлений строк основного боргу та відсотків за позичкою, що належать кредитору. Види кредитних ризиків та джерела їх утворення на іпотечному ринку подано в таблиці 3 [4, с. 45].

Види кредитних ризиків та джерела їх утворення на іпотечному ринку

Найменування ризику	Характеристика джерел
1. Ризик, пов'язаний із позичальником 1.1. Об'єктивний (фінансових можливостей). 1.2. Суб'єктивний. 1.3. Юридичний.	1.1. Неспроможність позичальника виконати свої зобов'язання за рахунок поточних грошових надходжень або надходжень від продажу активів; 1.2.1. Репутація позичальника у діловому світі, його відповідальність і готовність узяти на себе зобов'язання; 1.2.2. Стан здоров'я позичальника (страхування життя) 1.3. Недоліки у складанні та оформленні кредитного договору та договору страхування
2. Ризик, пов'язаний із предметом застави: 2.1. Ліквідності 2.2. Кон'юнктури 2.3. Загибелі 2.4. Юридичний	2.1. Неможливість реалізації предмета застави; 2.2. Можливість знецінення предмета застави за період дії кредитного договору; 2.3. Загибель предмета застави або значне пошкодження; 2.4.1. Недоліки у складанні й оформленні застави 2.4.2. Невизначеність у правах власності (титульний ризик)
3. Ризик від законодавця	Зміни в економічній системі, що можуть вплинути на фінансовий стан позичальника (наприклад, зміни податкового законодавства)
4. Форс-мажорний ризик	Землетруси, катастрофи, пожежі, страйки, воєнні дії

Світова практика накопичила значний досвід управління кредитними ризиками, достатньою мірою вивчений він і вітчизняними науковцями. Так, вітчизняні науковці виділяють дві групи методів управління кредитним ризиком – на рівні окремої позики та на рівні кредитного портфеля. [5, с. 78]

Якщо в контексті іпотечного кредитування проаналізувати зарубіжний і вітчизняний досвід управління ризиком на рівні окремої позики, то виявимо, що він базується на таких основних факторах:

- аналіз кредитоспроможності позичальника;
- страхування;
- залучення достатнього забезпечення, зменшення частки кредиту у вартості застави;
- диверсифікація.

Сферою додаткових заходів зниження кредитного ризику є аналіз структури надання позичок, графіка їх погашення та моніторинг кредиту.

Управління кредитним ризиком на рівні кредитного портфеля передбачає:

- контроль за якістю іпотечних кредитів, що надаються;

- обов'язкове страхування позичальником заставленої нерухомості, що підвищує для нього вартість кредиту;
- вибір та застосування найбільш прийнятної для банків методики оцінки забезпечення кредитів;
- створення загальних резервів на можливі втрати за позиками;
- забезпечення розподілу кредитів за групами ризику та їх постійного моніторингу, своєчасне виявлення проблемних кредитів, розробка заходів для роботи з ними, створення спеціальних резервів.

При іпотечному кредитуванні, незважаючи на забезпечення кредиту заставою та комплексу заходів щодо запобігання кредитному ризику, існує також багато додаткових факторів виникнення кредитного ризику: зменшення вартості застави через падіння цін на житло або комерційну нерухомість, втрата або псування застави, неможливість реалізації застави у повному обсязі в разі неповернення кредиту. У даному випадку кредитний ризик поєднується з ризиком падіння вартості об'єкта застави, тобто ринковим ризиком. Наприклад, якщо якість іпотечних кредитів погіршується, банк може не реалізувати заставу за цінами, які на момент реалізації існують на ринку. Зниження якості кредиту також може відбуватися внаслідок погіршення умов або розірвання угод (контрактів) з учасниками вторинного ринку.

Перспективним напрямком мінімізації кредитного ризику при іпотечному кредитуванні є створення кредитних бюро, які на запит надають банкам необхідну інформацію щодо потенційного позичальника, стан його платоспроможності, попередні отримані іпотечні позики: чим частіше позичальник допускав затримки будь-яких платежів, тим вище ймовірність його дефолту. Кредитні бюро отримують від банків та інших організацій інформацію та акумулюють її про кожну операцію кожного позичальника за кредитами (чи у повному обсязі вони повертались та сплачувались відсотки за кредитом). На основі цих даних кредитні бюро формують рейтинг клієнта, який є основою для розрахунку його платоспроможності.

Ринкові ризики, що притаманні іпотечному кредитуванню, пов'язані здебільшого з коливанням цін на нерухомість. У випадку банкрутства позичальника, яке характеризується ймовірністю непогашення позичальником основної суми отриманого кредиту, банки вимушені реалізовувати заставне майно. Та в разі падіння ринкової вартості нерухомості в банку існує ймовірність збитків або недоотримання прибутку.

Методами управління цим ризиком є надання іпотечного кредиту, розмір якого становить 65-70 % вартості застави, страхування життя і працездатності позичальника та страхування об'єкта застави.

Ризик процентної ставки – це ризик втрат та зниження прибутку, який виникає у випадку непередбаченої зміни відсоткових ставок у разі незбалансованості активів і боргових зобов'язань банку за термінами та вартістю залучених і розміщених ресурсів.

Основним напрямком зниження ризику процентних ставок є використання індексованих інструментів іпотечного кредитування,

придатних для економік із високою інфляцією, а також – інструментів із відстрочкою платежу.

При довгостроковому іпотечному кредитуванні банки повинні одночасно підтримувати дохідність операцій із кредитування, захищаючи їх від значного коливання відсоткових ставок, та забезпечувати доступність кредитів для позичальників.

За умов нестабільності на фінансовому ринку України надавати довгострокові кредити із фіксованим відсотком сьогодні небезпечно. Це або занадто ризиковано для банку, або, якщо ризик повністю врахований у ставці, кредит стає чи недоступним, чи не вигідним для позичальника. У цій ситуації банки використовують змінну (плаваючу) відсоткову ставку за іпотечними кредитами, зменшуючи таким чином процентний ризик. У таких іпотечних кредитах відсоткова ставка змінюється за індексом, що визначається обставинами на фінансовому ринку. З метою заохочення позичальників в отриманні таких кредитів, як правило, у перший рік або два встановлюють штучно занижену відсоткову ставку. У подальшому ставку періодично перераховують, щоб вона відповідала ринковим ставкам відповідного строку.

При використанні індексованих кредитних інструментів основна сума боргу індексується або за вартістю банківських фондів, або за індексом цін чи якимось іншим індексом, який відображає ринкову процентну ставку. У такому разі щомісячні виплати позичальника із часом змінюються, оскільки процентна ставка накладається на індексований обсяг основної заборгованості (наприклад, ставка по іпотечних кредитах банку “Аркада” – ОдІн).

Ризик ліквідності – це ризик впливу з банків, які надали довгострокові позички, коштів, використовуваних для фінансування наданих кредитів до настання терміну їх погашення.

Зазначений ризик виникає у зв’язку з труднощами мобілізації коштів шляхом продажу активів за ринковими чи близькими до них цінами для покриття впливу депозитів. Ситуація неліквідності у банку може виникнути через те, що в нього ресурсна база іпотечних кредитів формується переважно за рахунок залучення короткострокових депозитів та кредитів.

Управління ризиком ліквідності потребує певних фінансових операцій. По-перше, слід проводити ретельний розрахунок грошових потоків, щоб з’ясувати можливу потребу банку в грошових коштах. По-друге, необхідно також розробляти стратегію мобілізації коштів із визначенням відповідних джерел і витрат.

Фінансові установи економічно розвинутих країн використовують цілу низку джерел мобілізації коштів. Серед них: продаж активів, позички під заставу і без застави, відкриття резервних кредитних ліній, здобуття права позичати у центрального банку тощо. Зменшити вартість і ризик ліквідності активів можна також шляхом диверсифікації джерел фінансування. Як свідчить світовий досвід, основним джерелом поповнення фінансових

ресурсів сучасної іпотечної системи є вторинний ринок заставних та іпотечних цінних паперів.

Валютний ризик – можливість понесення втрат через коливання валютних курсів і цін на банківські метали. Цей ризик є наслідком незбалансованості активів і пасивів банку стосовно кожної з валют і стосовно кожного із банківських металів за термінами і сумами.

Так, необхідною умовою розвитку іпотечного ринку в Україні є зміщення акцентів на кредитуванні в національній валюті. Проте наявні валютні ризики є для цього серйозною перешкодою. Основною причиною виникнення валютного ризику при іпотечному кредитуванні в Україні є те, що ринок нерухомості сформований та функціонує на основі “прив’язки” до ВКВ (здебільшого до долара США). Подорожчання іноземної валюти відносно національної може також призвести до загострення кредитних ризиків банків щодо позичальників, які отримали іпотечні кредити в іноземній валюті, але мають фіксовані доходи в національній валюті. Уникаючи валютного ризику, банки пропонують кредити в іноземній валюті на значно вигідніших для них умовах. Зокрема, кредити в іноземній валюті пропонуються на більш тривалі терміни та під майже вдвічі нижчу процентну ставку. Крім того, в угодах про надання кредитів у національній валюті, як правило, міститься валютне застереження, і фактично в більшості випадків йдеться про кредитування в іноземній валюті – опосередковано через національну.

Управління валютним ризиком в Україні можна здійснювати за допомогою похідних фінансових інструментів: валютних форвардів, ф’ючерсів, опціонів, свопів. Також для мінімізації валютного ризику використовується метод управління активами та пасивами. Для цього банк повинен привести валютну структуру зобов’язань у відповідність із валютною структурою активів. Наприклад, якщо іпотечні кредити номіновані в доларах США, то вони повинні в повному обсязі фінансуватися доларовими депозитами.

Іпотечному кредитуванню також притаманні ринкові ризики, які не залежать від впливу банку. Це ринкові (зовнішні) ризики.

Політичний ризик – це невизначеність стосовно того, що політична ситуація в державі негативно вплине на діяльність комерційного банку.

Соціально-економічний ризик – це міра невизначеності щодо можливості погіршення економічної ситуації в державі, падіння життєвого рівня населення, що може негативно позначитися на діяльності банку.

Форс-мажорний ризик – можливість виникнення стихійних лих, катастроф, які можуть призвести до фінансових втрат банку.

Ризик репутації – це наявний або потенційний ризик, який виникає через несприятливе сприйняття іміджу фінансової установи клієнтами, контрагентами, акціонерами (учасниками) або органами нагляду. Це впливає на спроможність банку надавати іпотечні кредити новим позичальникам або обслуговувати надані кредити.

Юридичний ризик – це ризик, який виникає через порушення або недотримання банком вимог законів, підзаконних нормативно-правових актів, угод, прийнятої практики або етичних норм. Цей ризик також може виникати в ситуаціях, коли положення законодавчих чи нормативних актів, що регламентують банківські продукти або діяльність клієнтів банків, є неоднозначними або неперевіреними, або взагалі не існують. Юридичний ризик змушує банки сплачувати штрафи, компенсації або уникати надання іпотечних кредитів. Він може призвести до погіршення репутації, зменшення розміру винагороди, обмеження можливості бізнесу та зменшення можливостей правового забезпечення виконання угод.

Ризики інвесторів – ризики, які притаманні власникам цінних паперів. Вони містять чотири основні види ризиків: кредитний ризик, ризик ліквідності, процентний ризик і юридичний ризик, які вже були розглянуті. Всі види ризиків щодо цінних паперів зумовлені специфікою іпотечних кредитів, що є в основі таких паперів.

З огляду на реальну економічну і правову ситуацію в Україні пропонуємо низку заходів, спрямованих на мінімізацію ризиків комерційних банків, можливих у процесі довгострокового кредитування під заставу нерухомості.

Як відомо, головною передумовою ефективної роботи ринку нерухомості є зростання попиту на предмет застави. Щоб цього досягти, необхідно:

- подбати про доступність капіталу для широкого загалу покупців нерухомості;
- сформувати інфраструктуру ринку нерухомості та забезпечити його прозорість;
- забезпечити ефективне функціонування супутніх ринків іпотеки;
- запровадити і вдосконалити оцінку нерухомості, передусім, земельних ділянок сільськогосподарського призначення в перехідних та ринкових умовах господарювання. [1, с.51]

Правові регулятори обігу нерухомості мають бути прозорими та однозначними. Передусім, це стосується податкового законодавства.

Важливою передумовою зменшення рівня ризиків на іпотечному ринку є створення для кредиторів реальної можливості стягнення предмета застави. Функціонування ринку іпотечного кредитування значною мірою залежить від чіткості процедур, пов'язаних з обігом нерухомості. Вони мають бути максимально стандартизованими, чіткими та ясними для позичальників.

Ще один пропонований нами комплекс заходів стосується стабілізації фінансово-кредитної системи України. Серед першочергових завдань виділимо наступні:

- подальше зниження облікової ставки НБУ;
- унормування затрат і маржі за кредитними операціями комерційних банків;

- прийняття нормативно-правових актів, які б визначали порядок довгострокового кредитування, зокрема законів “Про іпотечні цінні папери”;
- стимулювання розвитку вторинного ринку заставних, створення агентств купівлі й розміщення заставних іпотеки;
- розвиток діяльності кредитних бюро з метою зменшення ризику позичальника та дослідження первинних та вторинних іпотек.

Як правило, усі ризики комерційного банку враховуються при встановленні процентних ставок на кредити.

Висновки. Таким чином, управління банківськими ризиками – невід’ємна частина банківського менеджменту. Система управління банківськими ризиками також включає такі складові, як ідентифікація ризику, оцінка, контроль та моніторинг.

Список літератури

1. Волков С., Шемшученко Г. Перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні // Вісник НБУ. – 2003. – № 6. – С. 49-55.
2. Євтух О. Моделі іпотечних механізмів і вплив на них різноманітних факторів // Вісник НБУ, березень 2001. – С. 54-55.
3. Євтух О. Типові ризики іпотечного капіталу та управління ними // Вісник НБУ, листопад 2001. – С. 43-46.
4. Пернарівський О. Аналіз, оцінка та способи зниження банківських ризиків // Вісник НБУ, квітень 2004. – С. 45-48.
5. Стейнметц Т. Ипотечное кредитование. – Екатеринбург: Сфера, 1997.
Отримано 17.04.2007

Марченко А.Ю. Ризики іпотечного кредитування та особливості їх прояву в Україні / А.Ю. Марченко // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: зб. наук. праць. - Суми: УАБС НБУ, 2007. - Вип. 20. - С. 234-243.