

*О.В. Тригуб, Київський національний університет  
імені Тараса Шевченка*

## **ПРОБЛЕМИ УПРАВЛІННЯ КРЕДИТНИМ РИЗИКОМ ПРИ ІПОТЕЧНОМУ ФІНАНСУВАННІ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА**

Кредитний ризик – це ймовірність отримання втрат, спричинених погіршенням платоспроможності позичальника, несплатою основного боргу та відсотків за ним. Даний вид ризику характерний для всіх учасників іпотечного ринку, але проявляється він по-різному для кожного з них.

Так, найбільший негативний вплив кредитний ризик може справити на банки-кредитори. По-перше, це обумовлено тим, що невиконання позичальником кредитного договору з погашення основної суми боргу та відсотків може призвести до скорочення активів і регулятивного капіталу банку через нанесення йому прямих збитків. По-друге, неповернення позичальником іпотечного боргу загрожує зниженням вартості пулу іпотек, під які випущені іпотечні цінні папери, а відтак – втратою банком частини доходу, визначеного умовами емісії цінних паперів.

Аналогічним за змістом буде вплив кредитного ризику і на емітента іпотечних цінних паперів при дворівневій моделі іпотечного кредитування, оскільки частина ризиків, притаманна банкам-кредиторам на первинному ринку, у такому разі перекладається саме на даного емітента. Позичальнику кредитний ризик загрожує втратою його власності, переданої в іпотеку кредитору, а також частини коштів за погашеною частиною кредиту. У свою чергу інвестору, як правило, властиві ті ж ризики, що й іпотечному кредитору, з тією лише різницею, що до них додається ще частка кредитного ризику банку, який може опинитися у скрутному фінансовому становищі.

На сучасному етапі розвитку іпотечного кредитування будівництва житла перед вітчизняними банками постає дедалі більше проблем, пов'язаних з управлінням саме кредитними ризиками. Це стимулює впровадження різноманітних інструментів та схем мінімізації таких ризиків. Так, на думку фахівців НБУ, захист від кредитного ризику полягає у контролі та регулюванні кредитного портфелю банку, що передбачає:

- контроль за якістю іпотечних кредитів, що надаються;
- обов'язкове страхування позичальником заставленої нерухомості;
- 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.

Крім того, даний перелік заходів щодо мінімізації кредитного ризику слід доповнити такими елементами, як встановлення обов'язкової умови для позичальника щодо страхування його життя, втрата ним працездатності або роботи; запровадження інституту кредитних історій; запровадження непрямих методів оцінки рівня платоспроможності позичальника. У свою чергу запровадження національної системи рейтингування іпотечних кредитів, іпотечних цінних паперів, стандартизації процедур іпотечного кредитування підвищать рівень захисту учасників іпотечного ринку від негативної дії кредитних ризиків.

На думку В. Савича, одним з універсальних способів мінімізації кредитного ризику є диверсифікація, тобто рівномірний розподіл ризиків між суб'єктами ринку. Механізм дії такого інструмента зводиться до об'єднання кредитором усіх позичальників у своєрідний пул по іпотечних кредитах та встановлення завищених кредитних ставок з метою покриття ймовірних збитків від невиконання певною частиною клієнтів умов кредитного договору.

Тригуб, О.В. Проблеми управління кредитним ризиком при іпотечному фінансуванні будівництва житла [Текст] / О.В. Тригуб // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України : збірник тез доповідей X Всеукраїнської науково-практичної конференції (22-23 листопада 2007 р.) : у 2-х т. – Суми : УАБС НБУ, 2007. – Т. 1 .– С. 80-82.