

*А.Ю. Марченко, аспірантка
Київського національного університету імені Тараса Шевченка*

ФАКТОРИ РИЗИКУ, ЩО ВПЛИВАЮТЬ НА СТРАХУВАННЯ ІПОТЕЧНИХ РИЗИКІВ

У статті автор виділяє важливі фактори ризику, які потрібно брати до уваги при визначенні розміру страхових премій іпотечного страхування.

Ключові слова: іпотечне страхування, кредитний ризик, іпотечний ризик, страховий тариф.

Постановка проблеми. Іпотечне страхування дозволяє кредиторів знизити відсотки по кредиту та підвищити рівень LTV (співвідношення суми кредиту до його забезпечення). Сам кредитор може збільшувати процентну ставку за кредитом з метою “застрахувати” себе на випадок невиконання зобов’язань позичальником, але з погляду конкурентоспроможності це не найкращий варіант. Набагато зручніше убезпечити себе вимогою до позичальника застрахувати ризик неповернення кредиту. До того ж по застрахованих кредитах можна збільшити LTV за рахунок поглинання частини кредитного ризику, що змушує кредиторів вимагати значного початкового внеску. Також важливо врахувати, що далеко не завжди кредитор володіє більш повною інформацією, ніж страховик. Якщо кредитор переоцінює ризик, це призведе до завищених тарифів, а якщо недооцінює, то це може негативно відбитися на фінансовому стані кредитора у випадку неповернення кредиту позичальником.

Система іпотечного страхування здатна забезпечити розподіл кредитних ризиків з основними кредиторами та послужити для останніх стимулом до більш вагомої та активної участі їх в іпотечному кредитуванні. Страхування кредитів на тривалий термін може також надати кредиторам важливий стимул до видачі кредитів з більш тривалим строком погашення.

Іпотечне страхування є невід’ємною частиною розвинутого ринку іпотечного кредитування. Воно охоплює всіх учасників і всі складові іпотечного кредитування. Іпотечне страхування робить кредити більш доступними, більш сек’юритизованими, що сприяє підвищенню інтересу кредиторів і потенційних позичальників та розвитку іпотечного кредитування.

Аналіз останніх досліджень. Проблемою страхування іпотечної діяльності займаються різні вчені та науковці, серед них можна виділити таких зарубіжних дослідників: Д. Раймонд, Л. Безфамільна, Г. Торлін, В. Фурман та вітчизняних вчених: С. Осадець, В. Базилевич, Р. Пікус тощо.

Мета статті. Щоб побудувати стабільну та успішну систему страхування іпотечних ризиків, необхідно виокремити певні фактори ризику, які безпосередньо впливають на розмір страхової премії іпотечного страхування, оскільки саме цей показник характеризує ціну страхової послуги для

позичальника. При встановленні даної ціни страховиків необхідно розрахувати такий варіант, щоб ціна даної послуги мала здатність не тільки конкурувати з іншими аналогічними послугами, але і була достатньою для того, щоб запобігти ризикам. Таким чином, безпосередньо при розрахунку страхового тарифу необхідно враховувати різноманітні фактори, які сприятимуть побудові стабільної страхової системи при іпотечному кредитуванні.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до сформованої практики приватні страхові компанії визначають розмір страхових внесків на основі накопиченого досвіду використання даного виду страхування. У більшості країн приватні компанії орієнтуються на досвід державних компаній, які першими почали пропонувати послуги іпотечного страхування.

При визначенні ціни страхування іпотечних кредитів необхідно мати на увазі, що даний вид страхування не дає зниження ризику або вартісного вираження цього ризику відносно окремих кредитів за інших рівних умов. Більш того, оскільки даний вид страхування стимулює більш високий рівень LTV, це може призвести до збільшення ризику неповернення кредиту позичальником.

Однак добре організована система іпотечного страхування може знизити “ціну”, що платить кредитор за кредитні ризики, які переходять від нього до страховика, за рахунок диверсифікації ризику при роботі в багатьох регіонах і з багатьма кредиторами, а також послідовного застосування стандартів андеррайтингу застрахованих кредитів третіми особами.

Так, у цей час вартість страхування іпотечних кредитних ризиків становить у США – від 3 до 4 % від початкової суми кредиту, у Канаді – від 2 до 7 % від початкової суми кредиту [2, с. 15].

Основними факторами, що впливають на вартість/ціну страховки, є такі: частота страхових виплат, рівень збитків, вартість капіталу, витрати на проведення андеррайтингу. Сюди належать практично всі поточні витрати компанії, за винятком діяльності, безпосередньо пов'язаної з розглядом страхових випадків і виплатою страхової винагороди [1, с. 93].

Оцінки названих показників, у свою чергу, формуються страховими компаніями на основі статистичних даних кредитних організацій про обсяги іпотечного кредитування, загальних і середніх показниках дефолтів позичальників і ряді інших характеристик. У той же час для досягнення названих цілей може знадобитися її деталізація, обробка та аналіз.

Розглянемо перелік важливих факторів ризику, які потрібно брати до уваги при визначенні розміру страхових премій іпотечного страхування.

1. Кредитна історія. Іпотечний страховик повинен оцінити інформацію наявної кредитної історії. Важливо одержати всю наявну інформацію для оцінки можливих втрат (кількість непогашених кредитів, фактична сума збитків за кредитами в результаті цих дефолтів). Необхідне створення єдиної централізованої бази даних (наприклад, Іпотечне бюро кредитних історій), куди іпотечні кредитори будуть зобов'язані повідомляти

інформацію з іпотечних кредитів, включаючи пролонгацію виплат, накладення стягнень, погашення та іншу специфічну інформацію. Без кредитних історій украї важко встановити розумні й доречні ставки іпотечного страхування.

Страховик аналізує, як здійснювалися платежі по кредитах, частота й розмір прострочених платежів, кількість дефолтів. Тривалість звернення стягнення може визначатися як моментом його продажу третій стороні або в результаті ухвалення судового рішення про звернення стягнення на закладене майно, або в результаті інших заходів. Прострочені кредити, за якими платежі відновили, повинні аналізуватися окремо, як особлива група поточних кредитів. З технічної точки зору ці кредити вважаються поточними. У той же час досвід багатьох країн показує, що 25 % поточних кредитів, за якими були прострочені платежі, протягом кожного облікового року страждають від повторних прострочень.

В ідеалі іпотечні страховики та іпотечні кредитори звернуться в бюро кредитних історій або в агентства кредитної інформації, щоб ознайомитися з позитивними або негативними показниками кредитної історії позичальника. Український уряд повинен допомогти встановити для фінансових інститутів правила інформування кредитних агентств про позитивні й негативні факти з кредитних історій фізичних осіб.

2. *LTV кредиту* – це співвідношення суми кредиту до оцінної вартості застави. Це дуже важливий фактор, оскільки, чим нижче перший внесок позичальника або його власний капітал, тим вище ризик дефолту позичальника, тому що в нього є менше фінансових стимулів до виконання зобов'язань по іпотечному кредиту, особливо у випадку падіння цін на нерухомість. Виходячи з цього ризику іпотечні страховики звичайно встановлюють різні ставки страхових премій за різними сегментами показників LTV.

3. *Статус позичальника*. Не менш важливий робочий статус позичальника, тому що ризики працюючого самостійно позичальника та працівника по найманню різні. Так, наприклад, у США самостійно працюючі, як правило, частіше не виконують свої зобов'язання по іпотечних кредитах.

4. *Тип іпотечного кредиту*. При визначенні ставки придатної страхової премії іпотечний страховик повинен знати тип іпотечного кредиту. Адже кредити із процентною ставкою, що змінюється, більш ризиковані, ніж кредити з фіксованою процентною ставкою, оскільки виплати позичальника по кредиту можуть значно вирости в результаті серйозних змін рівня інфляції та (або) процентних ставок.

5. *Мета позики* є причиною одержання іпотечного кредиту, наприклад покупка, рефінансування процентної ставки та строку погашення, рефінансування при недостачі готівки. Ставки премій іпотечного страхування будуть різні по кожній із категорій. Звичайно, рефінансування при нестачі готівки розглядається як сама ризикова мета із трьох вищезгаданих, тому в цьому випадку застосовуються найвищі ставки премій,

тому що власний капітал позичальника знижується разом з одержанням нової позики (більш високе співвідношення LTV).

6. *Умови кредиту.* Умови кредиту, наприклад, негативна амортизація, графік виплат, що розрахований на 15 років, 30-річний графік амортизації, шарові виплати – все це впливає на ставку тарифу. Звичайно, чим менший строк кредитування, тим менші ризики по ньому. Більш ризиковими є іпотечні кредити, які допускають негативну амортизацію (коли кредитні баланси на якийсь момент часу можуть збільшитися до суми, що перевищує початковий кредитний баланс), або мають ознаки шарового кредиту (кредитор має право зажадати виплати всієї суми кредиту відразу або більш високих сум для погашення кредиту).

7. *Розмір кредиту.* Розмір кредиту також є чинником ризику, тому що кредитування на великі суми, понад деякого встановленого порога, збільшує ймовірність дефолту. Напевно, що віддати менший кредит можна за більш короткий термін і (або) з меншими разовими виплатами.

8. *Андерайтинг.* Іпотечний страховик також захоче довідатися про те, яка документація про позичальника та кредит була зібрана, розглянута та проаналізована кредитором. Чим менше кредитної документації було зібрано й проаналізоване в процесі андерайтингу, тим вище ризик. Кредитоспроможність позичальника (його дохід у цей час, активи, існуючі боргові зобов'язання/фінансові зобов'язання, місце проживання на теперішній час і його виконання в минулому фінансових зобов'язань) і визначення вартості нерухомості повинні бути належним чином проаналізовані і оформлені документально.

Від того, наскільки дотримані принципи андерайтингу та оцінки ризиків, використовувані іпотечним страховиком, залежить якість портфеля застрахованих кредитів і те, як він буде згодом працювати. У результаті нездатності іпотечного страховика дотримуватися своїх же правил і принципів андерайтингу його портфель застрахованих ризиків піддається набагато більшим ризикам, ніж ті, що закладені в цій моделі.

9. *Тип місця проживання.* Під типом місця проживання при іпотечному кредиті мається на увазі, чи є житло приватною власністю, другим житлом або житлом, в яке будуть інвестовані гроші. Приватне житло найменш ризиковане, тому що позичальник живе в будинку, що перебуває у заставі. Використання як застави житла, в якому позичальник не проживає, означає дуже високий ризик настання дефолту та спричиняє необхідність підвищення розміру страхових премій у порівнянні із преміями, виплачуваними по кредитах, забезпеченим житлом, в якому проживає позичальник, а також застосування більш твердих вимог андерайтингу.

10. *Місце розташування.* З урахуванням географічної розмаїтості території України може виявитися необхідним визначати залежність цін на послуги іпотечного страхування від певних регіональних економічних факторів. В одних регіонах частота дефолтів може бути постійно високою, а в інших низькою через дію таких факторів, як економічне становище регіону, рівень

його індустріалізації, наявність та вартість будівельних матеріалів, навіть кліматичних особливостей. Однак перш ніж почати враховувати регіональні коливання цін, необхідно переконатися в тому, що різниця в ризиках між регіонами має довготерміновий характер, а учасники іпотечного страхування як на первинному, так і на вторинному ринку хочуть і мають потребу в регіональній диференціації цін.

Місце розташування нерухомості важливе для іпотечного страховика, тому що у випадку, коли житло розташоване там, де є високий відсоток дефолтів за іпотечними кредитами або швидко ростуть ціни на нерухомість, іпотечний страховик може встановити ставку страхової премії на рівні, що дозволяє компенсувати ці високі фактори ризику.

11. *Оцінка вартості*. Процес оцінки вартості житлового приміщення не менш важливий, ніж процес оцінки кредитоспроможності позичальника. Кредитор видасть кредит виходячи з тієї суми, що зазначена в сертифікаті, виданому оцінювачем, а не з того, про яку суму домовилися продавець квартири з позичальником.

В оцінювачів існують два методи оцінки, тобто два методи визначення вартості: витратний, порівняльний і дохідний.

Іпотечний страховик хоче бути впевненим у тому, що вартість житла визначена незалежним оцінювачем, що має ліцензію, та на дії якого не можуть впливати або контролювати їх ні позичальник, ні кредитор. Крім того, повинна бути інформація про продажі для проведення порівняльного аналізу, що дозволить правильно оцінити нерухомість, яка дається в заставу.

12. *Кредитор*. Іпотечний страховик повинен буде оцінити наявну практику роботи іпотечного кредитора і його здатність надавати кредити та проводити андеррайтинг відповідно до діючих стандартів. Кредитори, що надають кредити більш високої якості, одержують більш конкурентні ставки премій іпотечного страхування. Також страховик бажає знати, яким чином обслуговуюча кредит організація зменшує суми відшкодування збитків, збирає виплати по кредитах, враховуючи досвід роботи організації на ринку з іпотечного кредитування. Ця інформація може наочно показати, що деякі банки краще за інших працюють у питаннях зменшення сум відшкодування збитків.

Кредитори, затверджені іпотечним страховиком, спочатку одержують груповий поліс. У ньому визначаються умови страхового покриття, відповідно до якого іпотечний страховик надає кожному кредиторіві індивідуальне страхове свідоцтво. Для того щоб одержати груповий поліс, кредитор повинен відповідати всім фінансовим і виробничим критеріям, установленим іпотечним страховиком. На сьогодні в Україні склалася обернена ситуація, коли безпосередньо страхова компанія проходить акредитацію у комерційного банку.

Крім цього, є ще додаткові компоненти визначення ставок премії іпотечного страхування. Термін дії страхового поліса, очікуваний середній час страхового покриття – все це важливо для оцінки іпотечним страховиком суми

премії (включаючи всі можливі форми рефінансування), необхідного капіталу для підтримки цього ризику, інвестиційного доходу, операційних видатків, необхідних для забезпечення страхового поліса середньої величини в цей період часу.

Вимоги до капіталу важливі при підрахунку відшкодування іпотечного страховика по власному капіталу. Відповідно, чим вище вимоги до капіталу, тим нижче відшкодування. Як уже зазначалось, іпотечний страховик повинен визначити необхідний обсяг операційних видатків (фіксованих або змінних), наприклад видатків на андерайтинг, управління збитками, інформаційні системи, бухгалтерський облік, підтримку свого бізнесу.

Також іпотечний страховик повинен оцінити географічний розподіл його страховки, концентрацію ризиків по конкретних іпотечних кредиторах. Чим вище географічна концентрація в окремо взятій області (місцева або регіональна), тим вище ставка страхової премії. Це ж можна сказати й про високу залежність страхування у випадках з одним або декількома іпотечними кредиторами. Метою оцінки цих факторів ризику є визначення розумних і доречних ставок іпотечного страхування, які забезпечують належне довгострокове відшкодування. Це особливо важливо, тому що іпотечне страхування – тривале покриття з фіксованою страховою премією на весь термін дії кредиту при неясних перспективах вартості житла та здатності позичальника виконувати свої довгострокові зобов'язання.

Висновки. Розглянуті фактори ризику по-різному впливають на величину страхових тарифів. Одні з них враховуються при розрахунку нетто-ставки, інші входять у навантаження, треті можуть брати участь у розрахунках тільки з урахуванням регіональних особливостей. Однак всі вони тією чи іншою мірою повинні враховуватися страховиком для визначення оптимальних страхових тарифів.

Список літератури

1. Гулд, Б. Ипотечное страхование: продукты и вопросы ценообразования [Текст] / Б. Гулд // Дубна. Международный семинар. Жилищное финансирование, ипотечное жилищное кредитование. – 2004. – С. 93–97.
2. Копейкин, А. Б. Страхование кредитных рисков при ипотечном жилищном кредитовании (страхование ипотечных рисков) [Текст] / А. Б. Копейкин, Н. Н. Рогожина. – М. : Фонд “Институт экономики города”, 2005. – 94 с.

Summary

The author of article selects the important factors of risk, which need to be taken into account at determining size of insurance bonuses of mortgage insurance.

Отримано 13.03.2009

Марченко, А.Ю. Фактори ризику, що впливають на страхування іпотечних ризиків [Текст] / А.Ю. Марченко // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: збірник наукових праць. – Суми: УАБС НБУ, 2009. - Вип. 25. - С. 275-282.