

Онопрієнко Ю.Ю., студент

Науковий керівник: к.е.н. Кривич Я.М.

Державний вищий навчальний заклад

«Українська академія банківської справи Національного банку України»

Ризики іпотечного кредитування в банках України та шляхи їх мінімізації

Згідно з Законом України «Про іпотеку» іпотека – це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця. Основним документом, яким регулюються відносини іпотеки, є заставна – цінний папір, який засвідчує безумовне право його власника на отримання від боржника виконання за основним зобов'язанням, за умови, що воно підлягає виконанню у грошовій формі, а у разі невиконання основного зобов'язання – право звернення про стягнення на предмет іпотеки [2].

Іпотечні облігації є особливим видом цінних паперів, що випускаються з метою залучення фінансових ресурсів на цілі іпотечного кредитування. З іншого боку, іпотечні облігації – це дохідні цінні папери, і тому їх придбання є ефективними інвестиціями. У країнах з розвиненою ринковою економікою іпотечні цінні папери є одними з найнадійніших і мають чітко відлагоджену систему захисту від ризиків, гарантують стабільні доходи, що забезпечує їх привабливість для інвесторів. А тому, визначають систематичні, політичні, соціальні загальні ризики, що спричинюються факторами, які не залежать від фінансово-кредитних установ.

Для первинного і вторинного ринків іпотечного кредитування існують свої специфічні ризики, однак чітко відокремлювати їх не можна, так як вони поєднані взаємним впливом.

Для первинного ринку іпотечних кредитів, емісії іпотечних облігацій іпотечними банками найбільш суттєвим є:

- відсотковий ризик;

- небезпека фінансових втрат при переоцінці валютного боргу за перерахунки з однієї валюти в іншу є валютним ризиком;
- ризик втрати доходів в результаті погіршення здоров'я через захворювання, смерть позичальника;
- ризик незбалансованої ліквідності;
- майновий ризик;
- ризик втрат в результаті неможливості швидко реалізувати заставлене майно при відсутності правового механізму, який би враховував особливості іпотечних операцій [1].

Слід відмітити, що відсоткові, валютні ризики характерні і для вторинного ринку іпотечних цінних паперів. Разом з тим до основних ризиків слід віднести: портфельний ризик; інвестиційний ризик; ризик дострокового погашення; ризик шахрайства в умовах становлення правової бази іпотечної справи; ризик недостатності забезпечення, може бути внаслідок відсутності встановлених нормативів співвідношення між вартістю забезпечення і обсягами емісії іпотечних цінних паперів.

Отже, існує потреба правильно регулювати ці ризики: необхідно забезпечити прозоре правове поле діяльності для всіх учасників ринку іпотечних кредитів, ефективне функціонування супутніх ринків іпотеки, подбати про доступність капіталу для широкого кола покупців нерухомості, також потрібно вдосконалювати кредитну політику і її складові. Як відомо, на сьогодні ведеться активна політика щодо удосконалювання механізмів кредитування [4].

Сприяти розвитку іпотечного кредитування може поява альтернативних і додаткових програм рефінансування. У червні 2011р. про намір запуснути таку програму повідомили в Ощадбанку. У державному банку планують створити дочірню установу, яка займеться випуском іпотечних облігацій. Останні будуть розміщуватися на фондовому ринку, а залучені кошти установа буде обмінювати на заборгованість позичальників. Також необхідна як внутрішня, так і зовнішня стабільність іпотечного кредитування.

Тому важливою запорукою зменшення ризиків іпотечного кредитування є політика кредитної установи та держави в галузі іпотечних стандартів, спрямована на створення потенційно безризикових активів.

Отже, незважаючи на економічну ситуацію в Україні, іпотечне кредитування виконує досить важливі функції регулювання соціально-економічного розвитку. Тому вивчення іпотеки та її ролі, контролювання ризиків є важливим фактором для розвитку нашої держави.

СПОСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Базилевич В. Д., Іпотечний ринок [Текст] / В. Д. Базилевич, Н. П. Погорельцева. – К.: Знання, 2008. – 717 с. – (Київському національному університету імені Тараса Шевченка – 175 років). – ISBN 978-966-346-444-2.

2. Іпотека в Україні [Електронний ресурс] / Закон України Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати. – Режим доступу : http://ipoteka.net.ua/?page_id=250/ –Заголовок з екрану.

3. Деякі питання іпотечного кредитування [Електронний ресурс] / Постанова від 11 лютого 2009 р. № 127 Київ, – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/127-2009-%D0%BF/> – 11.02.2009. – Заголовок з екрану.

4. Міщенко, В.І.: Удосконалення управління кредитними ризиками при кредитуванні житла [Текст] / В.І. Міщенко; Банківська справа. – 2006. – №4. – с.3–14.