УДК 336.763.34:332.834.1

Соколовський Є.А.
аспірант кафедри банківської справи
Одеського національного економічного університету

ДІАГНОСТУВАННЯ ФІНАНСОВОЇ СТАБІЛЬНОСТІ ІПОТЕЧНОГО ЖИТЛОВОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

DIAGNOSTICATING OF FINANCIAL STABILITY OF MORTGAGE CREDITING IN UKRAINE

АНОТАЦІЯ

Розглянуто концептуальні засади дослідження діагностування фінансової стабільності систем іпотечного кредитування в сучасній економіці України. Проаналізовано дисбаланси, що стримують іпотечне кредитування в контексті забезпечення фінансової стійкості банківської системи. Запропоновано практичні напрями вдосконалення підходів до оцінювання проблемних іпотечних кредитів та забезпечення ефективності системи іпотечного кредитування за допомогою страхування.

Ключові слова: іпотечне житлове кредитування, фінансова стабільність, діагностування, застава, ризики іпотечних операцій, страхування.

АННОТАЦИЯ

Рассмотрены концептуальные основы исследования диагностирования финансовой стабильности систем ипотечного кредитования в современной экономике Украины. Проанализированы дисбалансы, которые сдерживают ипотечное кредитование в контексте обеспечения финансовой стабильности банковской системы. Предложены практические направления усовершенствования подходов к оцениванию проблемных ипотечных кредитов и обеспечения эффективности системы ипотечного кредитования с помощью страхования.

Ключевые слова: ипотечное жилищное кредитование, финансовая стабильность, диагностирование, залог, риски ипотечных операций, страхование.

ANNOTATION

Conceptual principles of research of diagnosticating of financial stability of the systems of the mortgage crediting are considered in the modern economy of Ukraine. Disbalances which restrain the mortgage crediting in the context of providing of financial firmness of the banking system are analysed. Practical directions of perfection of approaches to the evaluation of problem mortgage loans and providing efficiency of the system of the mortgage crediting by means of insurance are offered.

Keywords: mortgage crediting, financial stability, diagnosticating, mortgage, risks of mortgage operations, insurance.

Постановка проблеми. Формування системи іпотечного житлового кредитування є економічним стимулом потенційного технологічного розвитку банків і сприяє забезпеченню підвищення стабільності банківської системи. Діагностика – це управлінська робота з виявлення проблем системи управління економічним агентом, яка є однією зі стадій системного аналізу при вдосконаленні системи управління, зокрема учасниками іпотечного житлового кредитування в умовах нової макроекономічної нестабільності.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичне обґрунтування сутності та особливостей фінансової стабільності банківської системи здійснили такі представники західної економічної думки, як: Д. Блейк, Дж. Стігліц, С. Фішер, М. Фут (проблематика фінансової стабільності в умовах ускладнення економічних відносин в ринковій системі); Х. ван Грюнинг, С.Б. Братановіч (оцінка управління фінансовими ризиками для досягнення фінансової стабільності) [1]; С. Классенс, Х.А. Маркетті (теоретична концептуалізація перебудови глобальної банківської системи) [2, с. 14–17].

Серед вітчизняних науковців і практиків вагомий внесок у розробку тематики стабільності іпотечного житлового кредитування зробили: О.Г. Білорус (тенденції і суперечності гіперфінансіалізації світової економіки та глобальні проблеми фінансової стійкості) [3, с. 24–31]; С.А. Буковинський (зміна інституціональних умов з огляду на ненейтральність грошей у довгостроковому періоді, модифікація моделей державного регулювання і системи інститутів, що відкриває нові можливості для підвищення ефективності грошово-кредитної політики) [4, с. 25–32]; О.О. Гаманкова, Д.В. Гаманков, О.В. Димніч (організаційно-правові засади державного регулювання страхового ринку для забезпечення його стабільного функціонування та захисту інтересів споживачів страхових послуг) [5, с. 67–76]; В.В. Коваленко, О.М. Звєряков (науково-методичні підходи до вибору критеріїв оцінювання системи антикризового управління фінансовою стійкістю банків) [6, с. 59–72]; А.М. Рябчик (організаційно-інституційні засади приватизації житлового фонду, зростання цін на нерухомість, скорочення будівництва соціального житла) [7, с. 89–92].

Віддаючи належне науковим доробкам зазначених учених, слід сформулювати теоретико-методологічні засади дослідження, яке полягає у відстеженні тенденцій і суперечностей розвитку іпотечного житлового кредитування в умовах нової макроекономічної кризи. Ця проблема актуальна з практичної точки зору, оскільки через її невирішеність можливе виникнення довгострокових ризиків повернення іпотечних житлових кредитів в умовах перманентності змін умов застави і відсутності страхування очікуваної інфляційної складової.

Метою статті є дослідження сутнісної характеристики фінансової стабільності іпотечного житлового кредитування на основі раннього діагностування з метою задіяння страхування для запобігання кризовим явищам на іпотечному ринку.

Виклад основного матеріалу. Іпотечний ринок – це складна система економіко-правових відносин, які виникають на основі економічних принципів та норм у процесі акумулювання вільних грошових ресурсів між суб'єктами суспільного відтворення на фінансовому ринку з метою розміщення іпотечних кредитів і рефінансування іпотечних активів для реалізації соціальних програм. Близькість до останнього клієнта дає банкам та іншим постачальникам фінансових послуг, зокрема іпотечних кредитів, важливі переваги – можливість точніше оцінювати можливості розвитку та ризики.

Міжнаціональні і національні банківські системи взаємопов'язані і взаємозалежні. Криза іпотечного кредитування, яка виникла в США, відповідно до термінології, мов «крила метелика», зумовила хвилю фінансових потрясінь загальносвітового масштабу. С. Классенс, Хуан А. Маркетті у праці «Перебудова глобальної банківської системи» визнають, що міжнародна фінансова криза викликала необхідність ретельного вивчення ризиків і переваг, пов'язаних з міжнародними фінансовими послугами, зокрема з міжнародною банківською діяльністю [2, с. 14–17].

Світова фінансово-економічна криза призвела до поглиблення кризи ліквідності у банківському секторі. У 2000–2007 рр. банки активно розвивали кредитування населення (іпотечні, споживчі кредити) за рахунок залучених з-за кордону кредитних ресурсів. За період з 1995 до 2009 р. було відзначено близько 560 іноземних банківських інвестицій, що збільшило середнє число іноземних банків з 20% від загального числа банків, що здійснюють свою діяльність на місцевих ринках – до 34% [2, с. 15].

В умовах перманентності кризових явищ банки згортають свої програми іпотечного кредитування, що також негативно впливає на ліквідність банківської системи. Так, у 2008 р. іпотечні кредити сягнули 30,33% кредитного портфеля вітчизняних банківських установ, однак, незважаючи на відновлювальні соціально-економічні заходи в економіці за 2010–2012 рр., їхня частка продовжувала скорочуватися (станом на 01.01.2012 р. вона становила 21,43%). Найбільша частка вказаних іпотечних кредитів припадає на чотири області: Одеську (15,6%), Донецьку (7,2%), Дніпропетровську і Харківську (5,3% і 5% відповідно) та м. Київ (29%). Решту іпотечних кредитів було спрямовано в інші регіони країни (37,9%) [8].

У 2013 р. у двох банках, серед 50-ти лідерів за активами, з'явилися нові іпотечні програми в сегменті кредитування первинного ринку житла, зокрема «Укргазбанк» почав видавати кредити на нову нерухомість без обмеження щодо локалізації. Водночас після зміни власників пішов з ринку іпотечного кредитування «Ерсте Банк» (нова назва – «Фідокомбанк»).

З квітня 2009 р. зростає частка проблемних іпотечних кредитів, що змусило банківські установи здійснювати їх реструктуризацію. Зокрема, у квітні 2009 р. їх питома вага склала 2% від загальної кількості виданих кредитів, а в жовтні 2011 р. вона збільшилася до 31,5%. Водночас серед науковців і фахівців немає єдиного бачення щодо визначення єдиних підходів до визначення сутності проблемних кредитів, що не дає можливості визначити масштаби проблемних активів та їх вплив на регулятивний капітал банків [9, с. 15–16; 10, с. 32–46].

У 2013 р. в Україні середня ставка за іпотечними кредитами на придбання житла становила 23,96%. Кредит на купівлю житла на вторинному ринку під заставу самого об'єкта, з мінімальним авансом до 30%, можна було отримати в 19-ти банках серед 50-ти лідерів за активами. Підвищення вартості іпотечних кредитів зумовлено подорожчанням ресурсів на фінансових ринках. У 2013 р. в США середня ставка на житлові кредити зі строком погашення до 30 років виросла до 4,58% річних, хоча в 2012 р. становила 3,66%. Іпотечна ставка строком на 15 років в США становить близько 3,6% [11].

У 2014 р. Україна потрапила під вплив безпрецедентного поєднання політичної, фінансово-економічної та банківської криз. На макрофінансову стабільність держави суттєво вплинули конфлікт на сході України та макроекономічні дисбаланси минулих років. Унаслідок зростання рівня негативно класифікованої заборгованості банки змушені були створювати значні резерви за активними операціями, що неминуче негативно вплинуло на рівень капіталізації банківських установ. У 2014 р. банки здійснили відрахування у резерви на суму 103 млрд грн. Це зумовило повернення банківської системи до збитковості – за 2014 рік збитки банківського сектору склали майже 53 млрд грн [12].

Значна девальвація гривні, спад в економіці, військові дії у східному регіоні та анексія АР Крим, а також недостатній рівень корпоративного управління зумовили погіршення якості кредитного портфеля банків. Регулювання грошово-кредитного ринку у 2015 р. ускладнюватиметься з огляду на: низьку довіру до банківської системи, що може зумовлювати продовження відтоку депозитів принаймні на початку року; існування профіциту ліквідності переважно внаслідок здійснення виплат Фондом гарантування вкладів фізичних осіб; сегментованість міжбанківського ринку, що заважатиме перерозподілу ліквідності та потребуватиме суттєвої участі Національного банку України.

Зазначимо, що Кабінет міністрів України готує нову програму купівлі житла – через депозити, розміщені в кредитних установах. В Україні станом на 1 липня 2013 р. загальна сума депозитів серед населення складала близько 51 млрд у доларовому еквіваленті (близько 1 130 дол. США на одну фізичну особу); в Російській Федерації – відповідно 488 млрд у доларовому еквіваленті (близько 3 400 дол. США

на одну фізичну особу). В Україні близько 55% – це депозити фізичних осіб в гривні, а інша сума депозитів населення в іноземній валюті, а в Російській Федерації частка депозитів в рублях становить 82% [8].

У Російській Федерації банки випускають банківські векселі і продають їх юридичним та фізичним особам. Станом на 1 липня 2013 р. російські банки випустили в обіг 22 млрд доларового еквіваленту векселів. Доцільно адаптувати цей досвід до реалій України.

У 2014 р. об'єктивне погіршення ринкових очікувань призвело до відпливу депозитів із банківської системи. Як наслідок, на 19% збільшився обсяг готівки поза банками, що зумовило випереджаюче зростання монетарної бази на 8,5%, порівняно з грошовою масою у 5,3%. У 2014 р. обсяг коштів фізичних осіб становив 416 млрд грн, або 36% від суми зобов'язань; за рік він скоротився на 17 млрд грн, або на 4%, а без урахування валютних коливань – на 126 млрд грн (на 29%) [12].

Кризові явища «відбили у країн бажання здійснювати подальшу лібералізацію своїх фінансових секторів, у тому числі в країн з ринком, що формується» [2, с. 15]. До дисбалансів, що стримують іпотечне кредитування в Україні, варто зарахувати такі: рівень інфляції; значні розміри відсоткових ставок за іпотечними кредитами; низьку капіталізацію операторів іпотечного ринку; високу ризиковість іпотечних програм; нерозвиненість інфраструктури вторинного іпотечного ринку; високу територіальну концентрацію іпотечних кредитів.

Низька активність Державної іпотечної установи у процесі рефінансування іпотечних кредитів зумовлена обмеженістю фінансових ресурсів. У 2013 р. статутний фонд Державної іпотечної установи скоротили на 20,6% – до 755,66 млн грн. Поділяємо точку зору вчених-економістів І. Косарєвої, Г. Сукрушевої, Н. Сарматицької щодо доцільності забезпечення державної підтримки іпотечного кредитування [13, с. 151–152]. Надання державних гарантій іпотечним зобов'язанням фізичних осіб Державною іпотечною установою і фінансовою компенсацією банкам частини плати за користування кредитом за пільговою відсотковою ставкою та державних субсидій для сплати першого внеску (частини іпотечного кредиту) на придбання житла сприятиме активізації залучення заощаджень населення для розвитку системи іпотечного кредитування.

Система іпотечного кредитування об'єднує ринок нерухомості та фінансовий ринок, тому для неї характерними є ризики цих ринків: ринкові, кредитні й операційні ризики, а також ризики ліквідності та рефінансування. З метою мінімізації наслідків їх впливу доцільно розробити комплекс заходів і способів щодо їх мінімізації у розрізі їх видів.

Дотримуючись логіки нашого дослідження варто акцентувати увагу на пріоритетах іпотечного страхування. Незалежна асоціація банків України констатує зростання кількості судових рішень за кредитними позовами, коли деякі несумлінні позичальники у судовому порядку на невизначений термін затягували процес стягнення заборгованості за кредитом.

Станом на 01.01.2015 р. обсяг кредитів, наданих фізичним особам в іноземній валюті, становить 77 943 млн грн, з них іпотечні – 44 638 млн грн. Сума нарахованих відсотків за іпотечними кредитами фізичних осіб в іноземній валюті складає 11 999 млн грн [12]. У 2015 р. відбувся перехід від штучно стабільного до гнучкого обмінного курсу гривні, який визначається фундаментальними чинниками ринку: попитом та пропозицією. Проте населення, яке має іпотечні житлові кредити, не отримало гідних компенсаторів курсовій волатильності, бо комплексного синхронного вирішення проблем переходу до гнучкого обмінного курсу гривні не відбулося.

Особливо це стосується застави, тому доцільно внести зміни до Закону України «Про іпотеку» щодо встановлення права іпотекодержателю придбати непродане на аукціоні майно за найнижчою ціною. Крім того, поняття «списання» та «анулювання» боргу мають бути чітко розмежовані – тоді банки зможуть безперешкодно списувати наявну заборгованість по кредитах фізичних осіб.

Для захисту платоспроможності позичальника [14; 15] варто використовувати комплексну програму іпотечного страхування, яка дає змогу позичальнику виконувати кредитні зобов'язання при зниженні платоспроможності. Програма комплексного іпотечного страхування може включати:

– страхування життя і здоров'я позичальника (співпозичальника/поручителя). Страхування оформляється на випадок смерті позичальника (співпозичальника/поручителя), постійної й/або тимчасової втрати працездатності;

– страхування майна, яке купують. Страхування оформляється на випадок пожежі, пошкодження майна водою, крадіжки, грабежу, розбою, навмисного знищення майна іншими особами, стихійних лих;

– страхування ризиків можливої втрати права власності на придбану нерухомість (титульне страхування). Страхування оформляється на випадок обмеження або втрати позичальником права власності на нерухоме майно.

Повний пакет документів іпотечного страхування, як правило, підписують за один день до підписання кредитного договору або в день підписання після того, як банк надасть основні положення кредитного договору позичальника.

Страхова сума за договором комплексного іпотечного страхування визначається відповідно до умов кредитної програми банку: сума іпотечного кредиту; сума іпотечного кредиту, збільшеного на 10%; сума іпотечного кредиту, збільшеного на значення річної відсоткової

ставки за кредит. Водночас щорічно страхова сума зменшується відповідно до графіка погашення кредиту.

При настанні страхового випадку страхову виплату здійснює банк у розмірі реального збитку, але не вище страхової суми. Якщо розмір страхової виплати перевищує розмір невиконаних на момент виплати зобов'язань позичальника перед банком за кредитним договором, то цю частку, що залишилася, виплачують позичальникові (спадкоємцям).

Науково-методичні підходи до підготовки і узгодження комплексного договору іпотечного страхування мають враховувати особливості програми іпотечного кредитування банком і забезпечувати виконання позичальником зобов'язань щодо повернення кредиту згідно з терміном дії кредитного договору. При розробці комплексного договору іпотечного страхування страхові компанії мають керуватися вимогами кредитної організації. Вибір ризиків визначається вимогами кредитної організації. До компонентів механізму забезпечення ефективного іпотечного страхування доцільно зарахувати:

– оперативність і гнучкість тарифної політики;

– індивідуальний підхід до кожного позичальника;

– можливість виплати страхової премії в розстрочку без підвищення тарифу (за узгодженням з банком);

– узгодження взаємовигідних умов при достроковому погашенні кредиту;

– можливість підписання і оплати договору страхування безпосередньо під час укладання кредитного договору в банку.

Водночас інструментарій іпотечного страхування потребує подальшої розробки та удосконалення щодо страхування ризику втрати або ушкодження нерухомого майна (предмета застави); ризику смерті/втрати працездатності; ризику втрати об'єкта застави в результаті припинення права власності на нерухоме майно; відповідальності позичальника за невиконання або неналежне виконання зобов'язань за кредитним договором.

Розвиток іпотечного страхування обмежує низька капіталізація та фінансова стабільність страхових компаній, а також відсутність у більшості компаній оцінки міжнародних рейтингових агентств. В умовах фінансової нестійкості страхових компаній виникає також ймовірність невиконання зобов'язань. Сполучення різних напрямів діяльності шодо страхування підвищує ризики і проблемність відокремлення резервів з іпотечного страхування від резервів, сформованих страховими компаніями щодо інших видів страхування. Тому поділяємо бачення щодо доцільності виділення іпотечного страхування в окремий вид (за аналогією зі страхуванням життя) і встановлення для компаній з іпотечного страхування специфічних вимог щодо забезпечення монотипності послуг і фінансової стійкості [16, с. 13].

Висновки і пропозиції. Економічна природа та особливості системи іпотечного кредитування визначаються макроекономічною ситуацією в країні, історичними умовами державотворення, сформованою інституційною структурою економіки, нормативно-правовим забезпеченням іпотечних відносин, організаційними засадами формування та функціонування іпотечного механізму. Ефективність системи іпотечного житлового кредитування визначається основними кредитно-фінансовими, економіко-правовими та соціально-економічними принципами.

Механізм іпотечного житлового кредитування розглядається як система взаємодії фінансово-економічних та організаційних методів, інструментів та важелів з відповідними нормативно-правовим, інформаційним та фінансовим забезпеченням, за допомогою якого впливають банківські установи на сферу іпотечного кредитування. До основних інструментів іпотечного житлового кредитування належать: іпотечні кредити, інструменти забезпечення іпотечних кредитів та їх сек'юритизація, фінансові інструменти акумулювання ресурсів для забезпечення іпотечного кредитування, інструменти погашення основного боргу та сплати відсотків за іпотечним кредитом, а також інструменти державного регулювання іпотечного ринку.

В умовах діагностування фінансової дестабілізації в Україні спостерігається скорочення обсягів ринку житлової нерухомості; зниження обсягу та кількості укладених іпотечних договорів. Тому доцільно впорядкувати нормативно-правове регулювання щодо встановлення права іпотекодержателю придбати непродане на аукціоні майно за найнижчою ціною; розмежувати поняття «списання» та «анулювання» боргу, що дозволить банкам безперешкодно списувати наявну заборгованість за кредити фізичних осіб.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Грюнинг Х. ван. Анализ банковских рисков. Система оценки корпоративного управления и управления финансовым риском / Х. ван Грюнинг, С. Брайович Братанович ; пер. с англ. – М. : Весь Мир, 2007. – 304 с.
2. Классенс С. Перестройка глобальной банковской системы / С. Классенс, Хуан А. Маркетти // Финансы и развитие. – 2013. – Вып. 50, № 4. – С. 14–17.3. Білорус О.Г. Гіперфінансіалізація світової економіки та її глобальні проблеми й наслідки / О.Г. Білорус // Фінанси України. – 2014. – № 10. – С. 24–31.
3. Буковинський С.А. Грошово-кредитна політика в сучасних умовах / С.А. Буковинський // Економіка України. – 2014. – № 6. – С. 23–36.
4. Гаманкова О.О. Теоретичні засади визначення ролі та місця держави на страховому ринку / О.О. Гаманкова, Д.В. Гаманков, О.В. Димніч // Фінанси України. – 2014. – № 9. – С. 65–78.
5. Коваленко В.В. Науково-методичні підходи до формування системи антикризового управління фінансовою стійкістю

банків / В.В. Коваленко, О.М. Звєряков // Економіка України. – 2014. – № 6. – С. 57–76.
6. Рябчик А.М. Незадовільні житлові умови як наслідок комерціалізації ринку житла у пострадянській Україні / А.М. Рябчик // Економіка України. – 2014. – № 10. – С. 88–96.
7. Національний банк України [Електронний ресурс] // Офіційний сайт. – Режим доступу : http://www.bank.gov.ua/.
8. Новікова В.В. Практика роботи з проблемними активами банків / В.В. Новікова, В.В. Крилова, М.В. Ніконова // Вісник Національного банку України. – 2013. – № 4. – С. 15–21.
9. Бодрецький М.В. Проблематика довгострокового кредитування в Україні / М.В. Борецький // Вісник НБУ. – 2012. – № 5. – С. 32–46.
10. Украинская ипотека в 5 раз дороже американской [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://news.finance.ua/ru/~/1/0/all/2013/08/31/308038.
11. Банківська система 2015: виклики та перспективи [Електронний ресурс]. – Режим доступу : // bank.gov.ua.
12. Косарєва І.П. Проблеми розвитку іпотечного ринку в Україні / І.П. Косарєва, Г.О. Сукрушева, Н.В. Сарматицька // Вісник НТУ «ХПІ». – 2013. – № 20(993). – С. 146–154.
13. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення контролю за укладенням договорів застави та іпотеки земельних ділянок та прав на них : постанова Кабінету Міністрів України від 10.01.2011 р. № 7539 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.rada.gov.ua.
14. Про затвердження Порядку і правил обов'язкового страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування : постанова Кабінету Міністрів України від 06.04.2011 р. № 358 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.rada.gov.ua.
15. Программа открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» по развитию ипотечного страхования (основные положения [Електронний ресурс]. – Режим доступу : AHML_program_for_MI_development_rus(1)pdf.