

ІПОТЕЧНИЙ КРЕДИТ В УКРАЇНІ: РИЗИКИ ТА МЕТОДИ УПРАВЛІННЯ НИМИ

Анотація. Проведено аналіз ризиків, характерних для іпотечного кредитування, розглянуто і запропоновано методи управління цими ризиками з урахуванням досвіду країн із розвинутою ринковою економікою. Наведено шляхи підвищення ефективності функціонування іпотечного кредиту.

Ключові слова: кредитний ризик, ринковий ризик, ризик процентної ставки, ризик ліквідності, валютний ризик, операційно-технологічний ризик, ризик репутації, юридичний ризик.

Annotation. The analysis of the risks characteristic of mortgage financing is done and the methods of managing these risks are considered, taking into consideration the experience of countries with advanced market economies. Some ways of enhancing the efficiency of mortgage credit financing are given.

Key words: credit risk, market risk, interest risk, liquidity risk, exchange risk, operational-technological risk, reputation risk, legal risk.

Вступ. Ринкова економіка передбачає широке використання іпотечного кредиту – довгострокових позик, які банки надають під заставу нерухомості, оскільки остання в банківській практиці вважається досить надійною заставою. Міжнародний досвід свідчить: іпотечний кредит, як засіб інвестування, набуває широкого застосування. Так, іпотечні кредити у США становлять близько 26–30% ресурсів комерційних банків, у тому числі іпотечні житлові кредити населенню – 18–20% (іпотечні кредити формують 45 % сукупного кредитного портфеля, з них іпотечні кредити населенню становлять 67%) [1]. У країнах Євросоюзу до 80 % усіх кредитів видається під заставу нерухомості, що свідчить про розвиненість економіки [2, с.31]. В Україні обсяги іпотечного кредитування в порівнянні з розвинутими країнами є досить малими, незважаючи на досить активний розвиток іпотеки в останні роки.

За даними Державної іпотечної установи в 2006 році українські банки демонстрували стрімкі темпи нарощування портфелів іпотечних позик – приріст іпотек склав 155%, а загальна заборгованість за іпотечними кредитами станом на 1 січня 2007 року становила 27,2 млрд. гривень. Позитивним є те, що частка іпотеки зростає як в загальному кредитному портфелі, так і в портфелі кредитування фізичних осіб. Якщо на початку року частка іпотечних кредитів у загальному кредитному портфелі банків була 7,5%, то за рік вона зросла до 11,1%. Частка іпотеки в кредитуванні фізичних осіб становить більше третини – 34,7% [3]. Як бачимо, обсяги іпотечного кредитування в Україні залишаються недостатніми.

Формування іпотечного кредитування пов'язане з виникненням певних ризиків, на які наражаються учасники іпотечного ринку. Дослідженню ризиків іпотечного кредитування присвячені праці вітчизняних і зарубіжних учених Р.Страйка, Дж.Телгарського, К.Марка, М.Равіса, Л.Белих, які вивчали класифікацію ризиків [4, 5, 6, 7]. У працях В.Вітлінського та О.Пернарівського запропоновано структуру кредитного ризику [8]. Л.Примостка та О.Євтух визначають методи управління ризиками, наголошують на важливості аналізу кредитоспроможності позичальника [9, 10].

Чим вищим є ризик для учасника іпотечного ринку, тим вищою має бути винагорода за його прийняття і тим вищими будуть витрати іншого суб'єкта. На сьогоднішній день рівень ризиків іпотечного кредитування є вищим, ніж за іншими кредитами, а винагорода банків за прийняття таких ризиків – нижчою. У зв'язку з цим дослідження сутності ризиків іпотечного кредитування, методів управління ними, шляхів їх зниження є надзвичайно актуальним і заслуговує на велику увагу.

Постановка завдання. Метою статті є проведення детального аналізу ризиків, притаманних іпотечному кредитуванню, визначення методів управління цими ризиками з урахуванням міжнародного досвіду, надання рекомендацій щодо шляхів підвищення ефективності функціонування іпотечного кредиту в Україні.

Результати. Учасники іпотечного ринку (банки, позичальники, емітенти іпотечних цінних паперів та інвестори) наражаються на різноманітні ризики, які можна поділити на дві групи:

- ризики, пов’язані переважно з нерухомим майном;
- ризики, пов’язані з ринком капіталу (банківські ризики).

Ризики першої групи, як стверджує Л. П. Бєлих [7, с.58], можна поділити на 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).

До другої групи належать такі ризики: кредитний, ринковий, ризик процентної ставки, ризик ліквідності, валютний, операційно-технологічний, ризик репутації, юридичний.

Кредитний ризик призводить до втрати активів банку та зменшення регулятивного капіталу. Крім того, для банків, які надають та обслуговують іпотечні кредити, кредитний ризик безпосередньо впливає на ринкову вартість і прибутковість іпотечного портфеля. Якщо *кредити* будуть не повернені, то знизиться вартість пулу іпотек, під які випущені похідні цінні папери. Банк утратить частину прибутку, на який він розраховував під час емісії іпотечних цінних паперів.

Для управління кредитним ризиком, на нашу думку, важливе значення має кредитна політика банку, специфіка його діяльності. Щоб управляти кредитним ризиком, необхідно проводити постійний контроль за станом та якістю кредитного портфеля банку як за структурою кредитів, так і за моніторингом окремих груп кредитів.

Захист від кредитного ризику полягає в контролі та регулюванні кредитного портфеля, а саме: контроль за якістю іпотечних кредитів, що надаються; обов’язкове страхування позичальником заставленої нерухомості, що підвищує для нього вартість кредиту; вибір і 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.

Україна має певний досвід управління кредитним ризиком. Так, наприклад, АКБ “Аркада” застосовує такі заходи для управління цим ризиком [11, с.49].

1. Кредит надається на інвестування будівництва житла, яке стає заставою. Оскільки житло є однією з найважливіших потреб людини, то позичальник докладає всіх зусиль до того, щоб не позбутися придбаного житла через несвоєчасне повернення позики.

2. Перший внесок позичальника становить 30–35% від вартості житла. Виконання цієї вимоги позичальником є частковим підтвердженням його достатньої платоспроможності (якщо позичальник не повертає кредит, він ризикує втратити не лише заставлену нерухомість, а й гроші, витрачені ним на фінансування будівництва заставленого житла).

3. Виконання банком функцій розрахункового центру системи фінансування будівництва житла. Фінансуючи будівництво житла за дорученням своїх позичальників-інвесторів, банк забезпечує цільовий характер використання вкладених коштів (контролює якість і терміни будівництва житла, передачу його у власність учасникам програми). Крім

того, виконання зазначеної функції дає банку можливість мати дешеві кредитні ресурси за рахунок використання коштів поточних рахунків.

4. Значний термін (до 30 років) надання позички та гнучкий підхід до виплати відсотків за нею. Чим більший кредитний термін, тим більшою є кількість платежів і відповідно тим меншою сума одного з них. Цим пояснюється нижчий рівень ризику неповернення кредиту. Гнучкий підхід до виплати відсотків також знижує ризик неповернення позики.

5. Страхування об'єкта застави (квартири).

Різновидом кредитного ризику іпотечного кредитування є ризик дострокового погашення кредиту. Коли кредитор достроково гасить частину або повну суму кредиту, тоді він недоотримує прибуток від відсотків, що нараховуються на суму залишкового балансу кредиту.

У світі існує практика мінімізації ризику дострокового погашення кредитів шляхом внесення положень в кредитну угоду про заборону дострокового погашення кредитів. А для зацікавлення клієнтів у погашенні кредитів за такими умовами банки пропонують дещо зменшені відсотки за користування кредитом.

Ринковий ризик при іпотечному кредитуванні пов'язаний здебільшого з коливанням цін на нерухомість. Якщо позичальник не має можливості погасити основну суму отриманого кредиту, банки вимушені реалізовувати заставне майно. Але при падінні ринкової вартості нерухомості, банк може недоотримати прибуток.

Щоб управляти цим ризиком, іпотечний кредит надається в розмірі 65-70% вартості застави. Також необхідним є страхування життя і працездатності позичальника та страхування об'єкта застави. Для мінімізації ризику дефолту позичальника оцінюється наявність у позичальника фінансової спроможності гасити кредит та надійність позичальника.

Щоб оцінити фінансову спроможність позичальника погасити кредит, проводиться розрахунок частки щомісячних платежів за кредитом у щомісячному заробітку (доході) позичальника. Якщо ця частка невелика, то позичальник спроможний погасити кредит. Досвід багатьох країн свідчить, що ризик дефолту позичальника, щомісячні платежі якого складають більше 36% його щомісячного доходу, в два рази вище дефолту позичальника, платежі якого складають менше 25–30% доходів, що є достатнім, щоб суттєво знизити ймовірність несплати по кредиту. Для юридичних осіб оцінка надійності здійснюється аналогічно: визначається частка платежів на обслуговування боргу в сукупній величині надходжень грошових коштів підприємства. В Україні оцінити надійність позичальника набагато складніше, ніж у розвинених країнах. Серйозною проблемою банків є брак достовірних об'єктивних даних для оцінки надійності та платоспроможності позичальника в умовах тінізації доходів та капіталів. Банки не завжди мають можливість оцінити кредитну історію та репутацію позичальника. Найбільш складно оцінити ризик дефолту за короткостроковими іпотечними кредитами, що не амортизуються, оскільки сама структура кредиту – погашення основної суми боргу в кінці терміну – не дає банку змоги провести будь-яку додаткову оцінку надійності позичальника протягом дії кредитної угоди. Тому кількість звернень стягнень на нерухомість за такими кредитами у 2–5 разів перевищує кількість звернень за кредитами, що амортизуються.

Відомо, що ризик процентної ставки виникає, якщо вартість коштів, якими користується кредитор зростає більше, ніж передбачено процентною ставкою за наданим кредитом. Тоді банк отримує збитки.

Щоб знизити ризик процентної ставки, використовують індексовані інструменти іпотечного кредитування та інструменти із відстрочкою платежу. Так наприклад, у Колумбії застосовується кредит із корекцією на рівень цін; у Мексиці, Туреччині, Польщі – кредит із подвійним індексом; в Угорщині, Австралії – кредит із відстрочкою платежу.

Ризик процентної ставки можна перенести з банку на позичальника, якщо використовувати ставки, що варіюються зі зміною вартості банківських фондів.

Застосування індексованих кредитних інструментів призводить до того, що основна сума боргу індексується або за вартістю банківських фондів, або за індексом цін чи якимось іншим індексом, який відображає ринкову процентну ставку. При цьому щомісячні виплати позичальника із часом змінюються, бо процентна ставка накладається на індексований обсяг основної заборгованості.

Використання інструментів із регульованою відстрочкою платежу (ІРВП) передбачає застосування двох процентних ставок, одна з яких повинна забезпечувати прибутковість кредитних операцій для банку, а друга – доступність кредитів для позичальників. Перша (дещо вища) ставка називається контрактною (вона визначає рентабельність кредитування).

Розмір контрактної ставки формується з відсоткової ставки міжбанківського кредитного ринку та фіксованої банківської надбавки. Вона змінюється водночас із кредитною ставкою на ринку МБК, що забезпечує наданій іпотечній позичці фіксований прибуток. Регулярні щомісячні платежі за кредитом, які здійснює позичальник, обчислюються за так званою платіжною ставкою, яка є нижчою. Різниця між сумами, нарахованими за контрактною і платіжною ставками, регулярно додається до суми основного боргу позичальника.

На думку більшості фахівців, механізм ІРВП надійно захищає банк від ризику процентної ставки. Але слід зазначити, що його застосування передбачає можливість оперативного одержання достовірної інформації про ставки за міжбанківськими кредитами. Крім того, використання кредитних інструментів, які дають змогу індексувати основну суму боргу (тобто переносити основні виплати за позичкою на пізніші терміни кредитного періоду), загострює проблему зростання обсягів кредитної заборгованості та негативної амортизації, що збільшує ризик ліквідності.

Зазначена проблема характерна для всіх іпотечних кредитів, у процесі обслуговування яких допускається відстрочка платежів. Тому для українських банків доцільна рекомендація: тримати у вигляді позичок, які індексуються, лише невелику частину своїх активів, особливо в перші роки погашення цих кредитів. А також необхідно передбачити механізм компенсації кредитору упущеної (у зв'язку з відкладеними платежами за кредитом) вигоди.

Ризик ліквідності можна віднести до основних банківських ризиків. Ситуація неліквідності у банку може виникнути тому, що у нього ресурсна база іпотечних кредитів формується переважно за рахунок залучення короткострокових депозитів та кредитів. Через те банк не має можливості повністю покрити термінові зобов'язання за пасивними операціями, оскільки в разі їх вилучення не зможе швидко перетворити довгострокові іпотечні кредити в грошові кошти. Він виникає у зв'язку з труднощами мобілізації коштів шляхом продажу активів за ринковими чи близькими до них цінами для покриття відпливу депозитів. Для мобілізації готівкових коштів можна продати активи або використати їх як забезпечення для одержання позики в іншому фінансовому інституті, забезпечити ними кредитну лінію на постійній чи резервній основі.

Управління ризиком ліквідності потребує певних фінансових операцій. Необхідно з'ясувати потребу банку в грошових коштах, розробити стратегію мобілізації коштів із визначенням відповідних джерел і витрат. Слід відзначити, що в економічно розвинених країнах використовують різні джерела мобілізації коштів. Це: продаж активів, позички під заставу і без застави, відкриття резервних кредитних ліній, здобуття права позичати у центрального банку та інше. Зменшити вартість і ризик ліквідності активів можна також шляхом диверсифікації джерел фінансування. Однак, як свідчить світовий досвід, основним джерелом поповнення фінансових ресурсів сучасної іпотечної системи є вторинний ринок заставних. Банки знижують ризик ліквідності та формують додаткове джерело довгострокових кредитних ресурсів, якщо продають пул заставних за іпотечними кредитами спеціалізованій іпотечній установі (дворівневий іпотечний ринок).

У світовій практиці не практикується видача іпотечних кредитів в іноземній валюті, а тому валютний ризик притаманний країнам з перехідними економіками.

В Україні ринок нерухомості сформований та функціонує на основі “прив’язки” до ВКВ (здебільшого долар США або євро), що є основною причиною виникнення валютного ризику при іпотечному кредитуванні. Проявом валютного ризику в українських банках є його вплив на капітал. Оскільки вимоги до мінімального рівня капіталу банку встановлені в євро, а сам капітал українських банків обліковується в гривнях, то зміна курсу євро/гривня впливає на дотримання банком встановлених вимог.

Управляти валютним ризиком можна за допомогою похідних фінансових інструментів: валютних форвардів, ф’ючерсів, опціонів, свопів. Для мінімізації валютного ризику використовується метод управління активами та пасивами. Банк також повинен привести валютну структуру зобов’язань у відповідність з валютною структурою активів (наприклад, якщо іпотечні кредити номіновані в доларах США, то вони повинні у повному обсязі фінансуватися доларовими депозитами). Сьогодні українські банки намагаються уникнути валютного ризику шляхом надання іпотечних кредитів з прив’язкою до однієї з конвертованих валют (у доларах США або євро).

Операційно-технологічний ризик є внутрішньобанківським і виникає через недоліки корпоративного управління, системи внутрішнього контролю або неадекватність процесів обробки інформації.

Основним недоліком внутрішнього контролю є помилкова оцінка вартості заставного майна. Вартість цього майна повинна бути достатньою для того, щоб покрити кредит і відсотки за період користування кредитом. При цьому слід враховувати ринкову вартість застави, яка може суттєво змінюватись за час користування кредитом. В Україні існують незалежні компанії, які здійснюють оцінку вартості заставленого майна на основі перевірених спеціальних методик. Послугами таких компаній користується багато українських банків.

Ризик репутації – наявний або потенційний ризик, який виникає через несприятливе сприйняття іміджу фінансової установи клієнтами, контрагентами, акціонерами (учасниками) або органами нагляду. При цьому банку важче надавати іпотечні кредити новим позичальникам або обслуговувати надані кредити. Ризик репутації може привести банк до фінансових втрат, до зменшення клієнтської бази, а інколи і до притягнення до адміністративної, цивільної або кримінальної відповідальності.

Юридичний ризик виникає через порушення або недотримання банком вимог законів, підзаконних нормативно-правових актів, угод, прийнятої практики або етичних норм. Виникнення цього ризику пов’язане з ситуаціями, коли положення законодавчих чи нормативних актів, що регламентують банківські продукти або діяльність клієнтів банків, є неоднозначними або неперевіреними чи взагалі не існують. При юридичному ризику банки змушені сплачувати штрафи, компенсації або уникати надання іпотечних кредитів. Цей ризик також може призвести до обмеження можливості бізнесу та зменшення можливостей правового забезпечення виконання угод.

На нашу думку, важливо відзначити, що, крім банків, інші учасники іпотечного ринку також наражаються на деякі з ризиків, що характерні для іпотечного кредитування.

Ризики емітентів іпотечних цінних паперів пов’язані з вибором моделі іпотечного кредитування. Згідно із Законом України “Про іпотеку” в Україні передбачена можливість запровадження однорівневої та дворівневої моделей кредитування. Емітентами іпотечних цінних паперів визначені іпотечний банк або спеціалізована іпотечна установа. Залежно від обраної моделі іпотечного кредитування емітентом цінних паперів буде виступати як банк, так і спеціалізована іпотечна установа. При однорівневій моделі іпотечного кредитування емітент іпотечних цінних паперів в особі банку наражається на ті ж ризики, що і первинний кредитор. Якщо обрано дворівневу модель іпотечного кредитування, то частина ризиків, характерна для банків-кредиторів на первинному ринку, переноситься з банків на емітентів іпотечних цінних паперів. Від певних заходів емітента буде залежати

ступінь його захищеності від ризиків. До таких заходів слід віднести правильно проведений фінансовий леверідж (використання позичених коштів для інвестування) та визначення емісійної стратегії.

Інвестори несуть чотири основні види ризиків: кредитний ризик, ризик ліквідності, ризик процентної ставки та юридичний ризик.

Кредитний ризик інвестора в іпотечні цінні папери за своєю суттю є аналогічним до кредитного ризику банку, що видав іпотечний кредит. Інвестор, виступаючи вторинним кредитором за умов дворівневої моделі іпотечного кредитування, бере на себе ще і деяку частку кредитного ризику банку. Сплата доходу та погашення іпотечних облігацій залежать від того, наскільки повно та своєчасно виконує свої кредитні зобов'язання перед банком позичальник. Але може виникнути ситуація, коли банк через своє несприятливе фінансове становище може затримувати платежі, що своєчасно надійшли від позичальника, або взагалі виявитися нездатним до взятих зобов'язань за іпотечними цінними паперами. Метод захисту від кредитного ризику інвестора полягає в тому, що банк не може використовувати доходи, отримані від позичальника за іпотечним кредитом, що увійшов до пулу, хіба що на сплату доходу інвесторам.

Ризик ліквідності інвестора в цінні папери полягає здебільшого в ліквідності ринку, придбаного ним іпотечного цінного паперу. Ризик процентної ставки та юридичний ризик, на які наражаються інвестори іпотечних цінних паперів, за своєю суттю, проявами та методами зниження є абсолютно аналогічними до відповідних банківських ризиків.

Позичальники наражаються на кредитний та валютний ризики.

Позичальник, отримуючи кредит, змушений платити не тільки за користування кредитом, а й за ризики банку, що надав кредит. Кредитний ризик проявляється в тому, що позичальник може частково або повністю втратити свою кредито- та платоспроможність (втрата працездатності, зміна складу сім'ї, обсягів та напрямів діяльності). Основним проявом валютного ризику на позичальника є вплив на його кредитоспроможність. Наприклад, іпотечний кредит номіновано банком не в національній валюті, а позичальник не має надходжень у такій валюті. Зміна валютного курсу призведе до зміни величини гривневого еквівалента основної заборгованості та відсотків і, як результат, до зміни здатності позичальника погашати борг, сума якого в національній валюті зростає.

Однак, незважаючи на ризики іпотечного кредитування, як стверджує міжнародний досвід, розвиток іпотечного бізнесу позитивно позначається на розвитку реального сектора економіки, веде до зростання виробництва в різних галузях промисловості.

Висновки. Довгострокове іпотечне кредитування вимагає, щоб банки одночасно підтримували прибутковість операцій за кредитуванням (захищаючи їх від значного коливання відсоткових ставок) і забезпечували доступність кредитів для позичальників.

Важливими в цьому напрямку є заходи, спрямовані на зменшення ризиків комерційних банків, підвищення захисту прав учасників ринку іпотеки, здешевлення кредитів для населення. Особлива роль держави у сприянні розвитку іпотеки. Розвиток іпотечного кредитування залежить насамперед від відповідного законодавства, яке має забезпечувати, з одного боку, надійний захист як іпотечного кредитора, так і позичальника, а з іншого – передбачати стимули для подальшого розвитку та вдосконалення всього комплексу правовідносин у цій сфері. Основними на цьому шляху є такі напрями:

- зниження ризиків кредиторів завдяки застосуванню урядових гарантій та систем страхування;
- субсидування цільових ощадних рахунків, призначених для придбання нерухомості чи її ремонту;
- безоплатні державні внески на ці рахунки, пропорційні обсягам заощаджень вкладників;
- захист інтересів учасників ринку іпотеки шляхом розроблення та впровадження нормативних актів, методичних і інструктивних матеріалів;

– оплата частини процентної ставки за іпотечним кредитом;
– вилучення з суми, оподаткованої податком на прибуток, відсотків за іпотечним кредитом.

Щоб ринок нерухомості ефективно запрацював, необхідно: подбати про доступність капіталу для широкого кола покупців нерухомості; сформувати інфраструктуру цього ринку та забезпечити його прозорість; забезпечити ефективне функціонування супутніх ринків іпотеки; запровадити в банківських установах ефективну систему вивчення попиту і пропозиції, забезпечити розвиток менеджменту і маркетингу на ринку нерухомості.

Важливою передумовою зменшення рівня ризиків на іпотечному ринку є створення для кредиторів реальної можливості стягнення предмета застави.

Щоб іпотечний кредит в Україні ефективно розвивався, необхідними є стабільна економіка, надійна фінансово-кредитна система, розвинений ринок цінних паперів, висока платоспроможність населення та активна участь держави.

1. www.fdic.gov.
2. Іванілов О.С., Тітенкова М. В. Іпотечне кредитування у країнах Західної Європи, США та України // Фінанси України. – 2007. – №4. – С.28–35.
3. www.ipoteka.gov.ua.
4. Равис М., Страйк Р. Характеристика разработанного для России кредитного инструмента с регулируемой отсрочкой платежей. – М.: The Urban Institute USA. – 1993. – 23 с.
5. Telgarsky I., Struyk R. Toward a Market-Oriented Housing Sector in Eastern Europe: Developments in Bulgaria, Czechoslovakia, Hungary, Poland, Romania and Yugoslavia. – Washington: The Urban Institute Press, 1990.
6. Telgarsky I., Mark K. Alternative Mortgage Instruments for High-Inflation Economies // Housing Finance International. – 1991.
7. Бельх Л. П. Формирование портфеля недвижимости. – М: Финансы и статистика, 1999. – 246 с.
8. Вітлінський В., Пернарівський О. Кредитний ризик та його врахування при обчисленні ставки відсотка // Банківська справа. – 1997. – №5. – С.63–64.
9. Примостка Л. Фінансовий менеджмент банку. – К.: КНЕУ, 1999. – 280 с.
10. Євтух О. Андерайтинг і управління ризиками при іпотечному кредитуванні дохідної нерухомості // Банківська справа. – 2001. – №3. – С.49.
11. Євтух О. Оцінка вартості іпотечної банківської позики // Вісник НБУ. – 2003. – №3. – С.48–50.