

Магістр 2 курсу
 фінансового факультету ХНЕУ

РИЗИКИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ: ТЕОРЕТИЧНИЙ АСПЕКТ УПРАВЛІННЯ

Анотація. Розглянуто поняття "іпотечний кредит", визначено ризики, притаманні даному виду кредитування. Сформовано основні класифікаційні види ризиків та створено теоретичні методи мінімізації ризиків іпотечних кредитів.

Аннотация. Рассмотрено понятие "ипотечный кредит", определены риски, присущие данному виду кредитования. Сформированы основные классификационные виды рисков и созданы теоретические методы минимизации рисков ипотечных кредитов.

Annotation. A concept "mortgage loan" is considered, risks inherent in this kind crediting are determined. The basic classifications of risks are formed and the theoretical methods of optimization of risks of mortgage loans are created.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, ризик, нерухомість, лімітування, диверсифікація, сек'юритизація, резервування.

На сьогоднішній день іпотечне кредитування розвивається досить швидкими темпами. Саме банківське іпотечне кредитування має великий потенціал щодо забезпечення істотних якісних зрушень в економіці України, відновлення будівництва призведе до забезпечення населення житлом, надання кредитів під заставу, у свою чергу, призведе до забезпечення підприємств обладнанням та комплектуючими.

Іпотечне кредитування, як один із видів банківської діяльності, не захищене від ризиків, пов'язаних з невиконанням одним із учасників кредитної угоди своїх зобов'язань. Тому вивчення сутності іпотеки, причин виникнення ризиків та основних методів мінімізації ризиків іпотечного кредитування дозволить вдало управляти можливими ризиками, що виникають на стадії формування кредитної угоди.

В Україні вагомий внесок у розвиток теорії й практики управління ризиками іпотечного кредитування зробили Дорофеева О. В. [1], Євтух А. Т. [2], Запорожець С. В. [3], Кіреєв О. І. [4], Рошило В. І. [5] та інші.

Розвиток кредитних відносин в умовах ринкової економіки значною мірою визначається наявністю надійних механізмів забезпечення кредиту, тому інститут іпотеки є невід'ємною складовою процесу кредитування. Іпотека як застава нерухомого майна, що реалізує на практиці один із найважливіших принципів кредитування – принцип забезпеченості, стала основою для розвитку сфери іпотечного кредиту.

Отже, іпотечний кредит – це довгострокове зобов'язання, забезпечене заставою нерухомого майна (землі, земельних ділянок, будівництва) або майнових прав на нерухомість зі збереженням права іпотекодавця (банку або іншої фінансової установи) на володіння й користування ним, а також зобов'язання позичальника, тобто боржника, вернути суму, установлену договором у певний проміжок часу [2].

Іпотечному кредитуванню, як активній банківській операції, притаманна низка ризиків, на які наражаються учасники іпотечного ринку.

Дорофеева О. В. під ризиком розуміє вартісний (кількісний) вираз імовірної події в умовах вибору однієї з альтернатив, реалізація якої може зумовити як отримання додаткових прибутків, так і погіршення фінансового стану компанії порівняно з висхідним [1].

Так, Рошило В. І. зазначив, що ризик прийнято ототожнювати з можливістю втрати частини ресурсів, зниженням запланованих доходів або появою додаткових витрат у результаті здійснення певних фінансових операцій [5].

Ризики іпотечного кредитування слід розглядати як економічне явище, пов'язане з подоланням невизначеності, випадковості та конфліктності у ситуації неминучого вибору у ході здійснення іпотечного кредитування, що може призвести до негативних, позитивних або нейтральних відхилень від поставленої мети.

Аналіз основних публікацій управління ризиком іпотечного кредитування показав [1 – 5], що здебільшого вчені виділяють такі види ризиків, які притаманні цій сфері (таблиця).

Таблиця

Класифікація фінансових ризиків іпотечного кредитування

Назва ризику	Причини виникнення
Кредитний ризик	Погіршення фінансового стану позичальника; недосконала оцінка кредитоспроможності потенційного позичальника на момент видачі кредиту; несвоєчасна реакція на виникнення передумов проблемного кредиту
Ринковий ризик	Коливання цін на об'єкти нерухомого майна

Процентний ризик	Непередбачена зміна відсоткових ставок на ринку; незбалансованість активів і зобов'язань банку
Ризик ліквідності	Відсутність вільних кредитних ресурсів кредитора
Валютний ризик	Зміна валютного курсу
Операційний ризик	Недосконалість системи внутрішнього контролю; неадекватність процесу обробки інформації
Ризик репутації	Несприятливе формування іміджу банківської установи
Юридичний ризик	Порушення вимог нормативних документів, що регламентують діяльність банку на ринку іпотечного кредитування
Ризик вибору	Можливість дострокового погашення позичальником суми кредиту
Адміністративний ризик	Неефективність прийняття управлінських рішень щодо формування витрат банку

Існує два способи захисту від ризиків іпотечного кредитування: внутрішні та зовнішні [3]. До традиційних внутрішніх способів зниження кредитного ризику відносять: аналіз кредитоспроможності позичальника; формування банком резервів на покриття кредитних ризиків.

Зовнішні способи зниження ризику іпотечного кредитування щодо позичальника свідчать про те, що банк прагне до перерозподілу ризику шляхом перекидання частини ризику на інші суб'єкти чи об'єкти правовідносин. До зовнішніх належать способи забезпечення повернення позики [1; 3 – 5].

Найпоширенішими цивільно-правовими видами забезпечення виконання зобов'язань у кредитних правовідносинах між юридичними особами є гарантія, порука, застава [3]. Крім цього, у сучасних умовах широко використовується і такий вид забезпечення повернення кредиту, як страхування. При іпотечному кредитуванні банки чи інші фінансові установи, надаючи кредит, одночасно страхують майно, передане під заставу, а в разі непогашення основної суми боргу та відсотків заборгованість покривається за рахунок страхової суми. Предметами застави на практиці давно вже є не лише будівлі. Сфера застосування застави постійно розширюється разом з появою на ринку нових форм застави. Закон України "Про заставу" [6] покладає на заставодавця обов'язок страхування нерухомих об'єктів та предметів іпотеки, переданих ним під заставу. Таке страхування здійснюється за рахунок коштів заставодавця в повній вартості заставленого майна, але на користь заставодержателя.

Слід відзначити метод диверсифікації, сутність якого полягає в розподілі кредитного портфеля серед широкого кола позичальників, які відрізняються один від одного як за характеристиками (розмір капіталу, форма власності), так і за умовами діяльності (галузь економіки, географічний регіон). Розглядають три види диверсифікації – галузеву, географічну та портфельну [1].

Лімітування як метод управління кредитним ризиком полягає у встановленні максимально допустимих розмірів наданих позик, що дозволяє обмежити ризик. Завдяки встановленню лімітів кредитування банкам вдається уникнути критичних втрат унаслідок необдуманого концентрації будь-якого виду ризику, а також диверсифікувати кредитний портфель і забезпечити стабільні прибутки. Ліміти можуть установлюватися за видами кредитів, категоріями позичальників або групами взаємопов'язаних позичальників, за кредитами в окремі галузі, географічні території, за найбільш ризиковими напрямками кредитування, такими як надання довгострокових позик, кредитування в іноземній валюті тощо [4].

Створення резервів для відшкодування втрат за кредитними операціями банків як метод управління кредитним ризиком полягає в акумуляції частини коштів на спеціальному рахунку для компенсації неповернених кредитів. Одночасно резерви за кредитними операціями підвищують надійність і стабільність банківської системи загалом.

Отже, управління ризиками іпотечного кредитування доцільно здійснювати як в середині фінансової установи, так і ззовні. Аналіз кредитоспроможності позичальника, моніторинг кредитної угоди на всіх стадіях організації та дії кредитного договору є одними із найголовніших методів мінімізації кредитних ризиків. Це дозволить виявити ризик ще на стадії формування кредитної угоди та сформувати методи їх мінімізації. Страхування, сек'юритизація в наш час є одними із основних механізмів мінімізації іпотечних ризиків, що дозволяють знизити їх до мінімуму.

Наук. керівн. Азізова К. М.

Література: 1. Дорофєєва О. В. Фінансові ризики лізингових компаній України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.04.01 "Економіка та управління підприємствами" (за видами економічної діяльності) / Дорофєєва О. В. – Тернопіль : Тернопільська академія народного господарства, 2007. – 24 с. 2. Євтух А. Т. Іпотечний механізм ефективного використання і розвитку нерухомості : дис. на здобуття наук. ступеня д-ра екон. наук: 08.04.01 "Економіка та управління підприємствами" (за видами економічної діяльності) / А. Т. Євтух. – К. : Інститут економічного прогнозування, 2009. – 427 с. 3. Запорожець С. В. Систематизація методів управління ризиками іпотечного капіталу / С. В. Запорожець // Розвиток фінансових ринків та інструментів. – 2008. – № 2. – С. 95–97. 4. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: інформаційно-аналітичний матеріал / за ред. О. І. Кіреєва. – К. : Центр наукових досліджень НБУ, 2010. – 104 с. 5. Рошило В. І. Джерела фінансування інноваційного розвитку : монографія / В. І. Рошило. – Чернівці : Книги – XXI, 2009. – 272 с. 6. Про заставу : Закон України від 02.10. 1992 р. № 2654-ХІІ, із змінами, внесеними 12.10.2010 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2654-12>