

**Холодна Ю.Є.**

кандидат економічних наук,

доцент кафедри банківської справи

Харківського економічного університету імені Семена Кузнеця

## **МІНІМІЗАЦІЯ РИЗИКІВ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В СУЧАСНИХ УМОВАХ**

Стаття присвячена дослідженню теоретичних засад та практичних положень управління ризиком іпотечного кредитування в сучасних умовах господарювання. Розкрито сутність іпотечного ризику, охарактеризовано його складові, проаналізовано тенденції його формування на макрорівні. Узагальнено основні методи управління ризиком іпотечного кредитування.

**Ключові слова:** іпотека, іпотечний ризик, застава, диверсифікація, дострокове погашення.

Статья посвящена исследованию теоретических основ и практических положений управления риском ипотечного кредитования в современных условиях хозяйствования. Раскрыта сущность ипотечного риска, охарактеризовано его составные элементы, проанализирована тенденции его формирования на макроуровне. Обобщены основные методы управления риском ипотечного кредитования.

**Ключевые слова:** ипотека, ипотечный риск, залог, диверсификация, досрочное погашение.

### **Kholodna U.E. MINIMIZE THE RISK MORTGAGE IN MODERN CONDITIONS**

The article investigates theoretical principles and practical provisions for risk management of mortgage lending in the current economic conditions . The essence of mortgage risk, describes its components , analyzes trends in the development at the macro level . Overview basic methods of risk management in mortgage lending.

**Keywords :** mortgage , mortgage risk, collateral diversification prepayment

**Постановка проблеми.** Іпотечне кредитування сприяє подоланню суперечності поміж поточними доходами і заощадженнями населення, з одного боку, та високою вартістю житла – з іншого, яке є найдорожчим придбанням у структурі витрат родини із середнім рівнем доходів. Вирішення такого економічного протиріччя може бути досягнуто шляхом впровадження такого дієвого механізму як іпотечне кредитування.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Дослідженню ризиків іпотечного кредитування присвячені праці вітчизняних і зарубіжних учених Р. Блада, Е. Девідсона. О. Ю. Анцупової, А. Казакова, О.В.Пернарівського, Л. Примостка, та ін. Для визначення найбільш ефективного методу мінімізації ризику іпотечного кредитування А.М. Герасимович використовує метод аналізу ієрархій - математичний інструмент системного підходу до складних проблем прийняття рішень. Це зумовлює складність розвитку українського ринку іпотечного кредитування.

**Постановка завдання.** Оптимізація процесу управління та виявлення шляхів мінімізації іпотечних ризиків охоплює розв'язання таких завдань: визначити сутність та методи управління іпотечними ризиками; оптимізувати основні методи мінімізації іпотечних ризиків та дослідити іноземний досвід управління ризиками іпотечного кредитування; проаналізувати та визначити за допомогою методу ієрархій найбільш ефективний показник управління іпотечними ризиками.

**Викладання основного матеріалу дослідження.**

Розвиток іпотечного кредитування, або кредитування під заставу нерухомості, у даний час є одним з найбільш актуальних завдань для України, насамперед тому, що саме іпотека може стати ефективним інструментом рішення житлової проблеми в країні. Крім того, світовий досвід свідчить про позитивну роль іпотеки в подоланні кризи та прискоренні проведення економічних реформ, що не менш важливо для держави. Ефективне функціонування іпотечного механізму дозволить підвищити рівень капіталізації інвестиційних ресурсів, більш ефективно розподілити капітал між сферами та галузями економіки, дасть змогу розширити фондовий ринок шляхом випуску

іпотечних цінних паперів. Також іпотечний кредит збільшує інвестиційний потенціал вітчизняної економіки і у цьому полягає його основна економічна функція. Саме завдяки іпотеці можна суттєво підвищити інвестиційну спрямованість національного фінансового ринку.

З позицій закономірностей розвитку світового господарства іпотека є невід'ємним елементом ринкової економіки, тому проблеми іпотечного кредитування останнім часом знаходяться в центрі уваги наукових пошуків. Крім того, розвиток системи іпотечного кредитування є пріоритетним напрямком діяльності держави. Таким чином, вивчення функціонування системи іпотечного кредитування як цілісного механізму набуває важливого значення для подальшого її розвитку та удосконалення.

Іпотечному кредитуванню притаманні ризики, які особливо загострились в нестабільних економічних та політичних умовах в Україні. Нестабільні умови іпотечного ринку, який залежить більш від зовнішніх факторів, ускладнюють пристосування банків до ринку іпотечного кредитування. Отже, наразі особливо актуальним стає мінімізація ризиків іпотечного кредитування.

Ризик - це категорія, яка характеризує ймовірність настання події, яка пов'язана з можливими фінансовими втратами чи іншими негативними явищами [4,с.96]. Іпотечне кредитування для клієнтів представляє собою банківський продукт, який розрахований на задоволення потреб у кредитуванні на купівлю нерухомого майна або отримання права на власність у майбутньому на нерухомого майна на первинному або вторинному ринку як фізичних так і юридичних осіб під заставу нерухомості.

Аналізуючи сучасну динаміку іпотечного кредитування спостерігаємо певне зменшення обсягів іпотечних кредитів, що пов'язано з погіршенням рівня доходів населення, міграції в міста, що здорожує вартість житла. Проте вкладення коштів в нерухоме майно вважається найбільш прибутковим, що зумовлює попит на ринку нерухомості.

Розглянемо рейтинг банків за низькою якістю кредитного портфелю у 2015 році (за версією журналу «Forbes») [9,с.46, 10] (табл.1).

## Рейтинг банків за проблемними активами

№	Банк	Обсяг безнад. кредитів, млн.грн.	Частка безнад. кредитів,%	Обсяг недіючих кредитів, млн.грн	Резерви під кредит.ризик/ безнадійні кредитів, %
1	Unicredit Bank	16813	33,2	18827	49,1
2	Дельта Банк	8718	13,3	11395	41,8
3	Укрексімбанк	12918	16,1	20164	35,9
4	Райффайзен Банк Аваль	10871	21,4	13761	90,3
5	Укргазбанк	4824	25,9	5049	112,3

Лідером за обсягом проблемних кредитів є Unicredit Bank. Це також зумовлено великими обсягами надання іпотечних кредитів.

Кожний банк проводить певну роботу у напрямку зниження ризиків, але вони мають багато схожих рис. З методологічної точки зору ризики поділяються на три групи: систематичні (нестабільність податкового законодавства), несистематичні (залежать від видів нерухомості), випадкові.

Другу групу загальних іпотечних ризиків складають банківські ризики: кредитний ризик, ризик відсоткової ставки, валютний ризик, ризик ліквідності, ризик альтернативного вибору та ризик зміни доходу на акціонерний капітал [5,с.9].

Управління іпотечними ризиками в Україні застосовується недостатньо ефективно, тому для удосконалення методів зменшення ризиків даного виду кредитування, звернемось до іноземного досвіду.

Розглянемо польський досвід. У порівнянні з іншими країнами Євросоюзу, житлове кредитування в Польщі розвивається не дуже активно. Частка громадян Польщі, що придбали житло із залученням іпотечних кредитів, не перевищує 10%. Відносно невисокий попит на кредити в Польщі пояснюється тим, що на відміну від населення більшості країн ЄС, значна частина громадян Польщі має у власності житло, яке вони отримали завдяки

приватизації. Жителі Польщі володіють понад 60% від загального обсягу житлового фонду країни. Додатково населення забезпечується житлом за рахунок реалізації державних програми надання житла в оренду. Це також знижує попит на іпотечні кредити. Частка проблемної заборгованості в іпотечному портфелі є однією з найнижчих в Європі. Вона не перевищує 3% від загального іпотечного портфелю. Отже, розглянемо досвід Польщі щодо роботи з проблемними іпотечними активами:

- при непогашенні іпотечного кредиту, майно реалізується у судовому порядку через виконавчу службу на торгах;

- вільний продаж/переуступка житла власниками іншим особам, але при наявності простроченої заборгованості, можливість звернути стягнення на заставне майно незалежно від того, у чийй власності воно перебуває на момент відчуження;

- право розпочати процедуру виселення мешканців з заставного житла настає у кредитора в разі невиконання зобов'язань за кредитом впродовж 90 днів [8].

Вище перелічені фактори дають змогу ефективно управляти проблемною заборгованістю та утримувати її на прийнятному рівні. Крім того, висока якість портфелю забезпечується за рахунок наявності альтернативи банківським кредитам у вигляді муніципального житла для незабезпечених верств населення. Це дозволяє банкам більш виважено підходити до відбору позичальників та надавати кредити тільки клієнтам, що демонструють достатню кредитоспроможність.

Для порівняння, в Україні в сьогоденних умовах при видачі іпотечних кредитів банки несуть дуже великі ризики. На фоні ризику ліквідності, який пов'язаний з відсутністю залучених ресурсів, які були б адекватними за термінами іпотечних кредитів, в умовах низької платоспроможності та низького рівня офіційних доходів значної частини населення, наявність надійної й ліквідної застави є єдиним способом мінімізації цих ризиків.

Чинна нормативна база сформована в Україні позбавляють банки навіть цього важеля управління ризиками. У реаліях сьогодення, застава у вигляді нерухомого майна абсолютно не гарантує швидке повернення виданих коштів (розгляд судових справ за іпотечними кредитами може тягнутися роками), а в багатьох випадках робить його неможливим. Ситуацію може виправити тільки кардинальний перегляд законодавства, що регулює іпотечне кредитування, у тому числі ретельне опрацювання механізму виселення боржників із заставних квартир

В Україні для ефективної діяльності іпотечного ринку доцільно було б використати досвід Данії в частині співпраці з органами реєстрації нерухомого майна та прав на нього, а також розглянути варіанти можливої співпраці з іншими банками, щодо створення спільної розрахунково-банківської системи. Це б значно полегшило видачу та обслуговування кредитів банком та зменшило ризики неповернення кредиту [7,с.34].

У країнах ЄС спостерігається позитивна тенденція використання механізму сек'юритизації. Найбільшим ринком облігацій, що засновані на іпотеці, у Європі є ринок Німеччини.

Переваги для інвесторів від вкладення коштів у іпотечні активи, що були сек'юритизовані, також є менш ризикованими операціями порівняно з вкладенням у традиційні цінні папери, оскільки іпотечні активи є забезпеченими й диверсифікованими.

Отже, застосування досвіду Польщі у роботі з проблемними іпотечними активами, Данії - у системі ідентифікації об'єктів власності та клієнтів, а також досвід європейських країн у використанні методів оцінки кредитоспроможності позичальника дає можливість українським банкам зменшити ризики іпотечного кредитування, а також активно розвивати вітчизняний іпотечний ринок.

Для визначення найбільш ефективного методу мінімізації ризику іпотечного кредитування в сучасних умовах з урахуванням світового досвіду використаємо метод аналізу ієрархій - математичний інструмент системного підходу до складних проблем прийняття рішень. Цей метод дозволяє в

інтерактивному режимі знайти такий варіант або альтернативу, який найкращим чином узгоджується з проблемою та вимогами до її вирішення. Метод розроблений американським математиком Томасом Сааті [3,с.11].

Метод аналізу ієрархій дозволяє зрозумілим і раціональним чином структурувати складну проблему прийняття рішень у вигляді ієрархії, порівняти і виконати кількісну оцінку альтернативних варіантів рішення.

Аналіз проблеми прийняття рішень на основі методу аналізу ієрархій починається з побудови ієрархічної структури, яка включає мету, критерії, альтернативи і інші розглядаються фактори, що впливають на вибір. Кожен елемент ієрархії може представляти різні аспекти задачі. Структурування проблеми вибору найбільш ефективного методу управління дозволило сформулювати відповідну ієрархію, яку подано на рис.1.

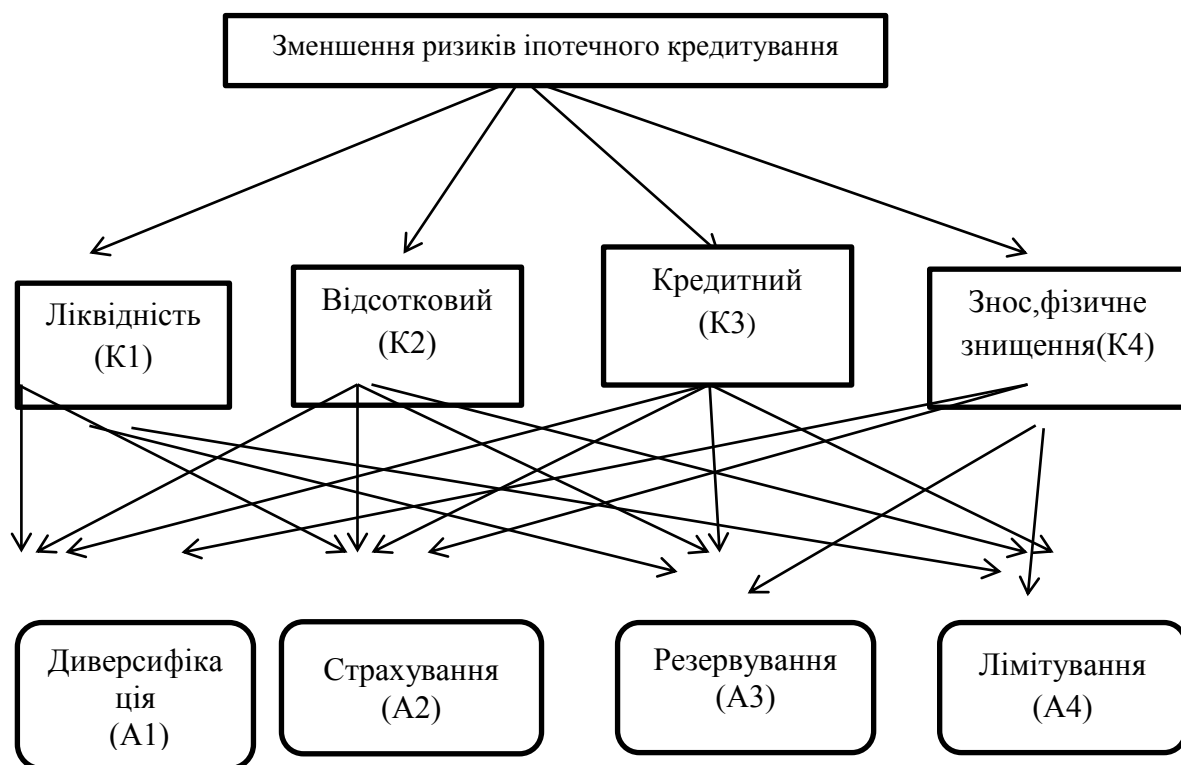


Рис.1 Ієрархічна структура вибору методу зменшення ризиків

На основі опитування фахівців (фінансових консультантів, кредитних фахівців, спеціалістів іпотечного кредитування) були встановлені основні критерії оцінки ризиків, які виникають при іпотечному кредитуванні, а також

визначені альтернативні варіанти управління іпотечними ризиками. Отже, у результаті проведення дослідження виділено наступні критерії оцінки іпотечних ризиків:

— ліквідність. Ліквідний стан банку означає здатність його активів бути реалізованими, перетвореними на гроші в певний період часу. Отже, ліквідність залежить від швидкості такого перетворення. Банк буде ліквідним залежно від складу поточних активів і швидкості їх перетворення на грошову форму для погашення термінової заборгованості.

— відсотковий критерій оцінки. Означає можливість понести втрати в результаті непередбачених, несприятливих для банку змін відсоткових ставок і значного зменшення маржі, зведення її до нуля або до негативного показника.

— кредитний критерій оцінки іпотечного ризику. Ризик небезпеки неповернення позичальником отриманого кредиту та відсотків за нього в передбачені кредитною угодою терміни.

На основі існуючих методів управління іпотечними ризиками, було обрано наступні альтернативи:

— диверсифікація – метод, який полягає у розподілі кредитного портфеля серед широкого кола позичальників, які відрізняються один від одного як за характеристиками, так і за умовами діяльності.

— страхування – передача ризику третім особам за умови відмови від певної долі прибутку (інструменти страхового ринку, хеджування);

— резервування – створення резерву під іпотечний кредит;

— лімітування – обмеження рівня припустимого ризику;

Для визначення відносної значущості елементів ієрархії, тобто з'ясування який метод більшою мірою є дієвим для певної групи ризиків кредитора, проведено анкетування співробітників банків, що надають послуги з іпотечного кредитування, які за шкалою відношень методу Сааті [3,с.123] визначили рівень значущості ризиків, альтернативних методів управління ними.



Наступним етапом аналізу визначимо пріоритети, які представляють перевагу елементів побудованої ієрархічної структури (табл. 2).

Таблиця 2

### Шкала суб'єктивних суджень

Значення	Визначення
1	Значення не суттєве
3	Невелике значення
5	Велике значення
7	Значне значення
9	Максимальне значення
2,4,6,8	Проміжні значення між двома суміжними судженнями

Наступним етапом є розрахунок вектора локальних пріоритетів - ваг критеріїв (об'єктів). Критерії мінімізації ризиків іпотечного кредитування були порівняні та їм було присвоєно відповідні бали.

Отже, встановлено внутрішню градацію в межах групи фінансових ризиків, яка має за основу наступні принципи.

Ризик ліквідності – ризик недостатності надходжень грошових коштів для покриття їх відпливу, тобто ризик того, що банк не зможе розрахуватися в строк за власними зобов'язаннями у зв'язку з неможливістю за певних умов швидкої конверсії фінансових активів у платіжні засоби без суттєвих втрат.

Ризик ліквідності має тимчасовий вплив на економіку банку, тоді як відсотковий ризик передбачає недоотримання банком прибутку протягом довготривалого строку, а кредитний – повну і остаточну відмову позичальника від виплати своїх зобов'язань. Критерій ризику ліквідності превалює над ризиком зносу через те, що для повної реалізації наслідків кредитного ризику необхідна одночасна реалізація одного із ризиків нерухомості (порушення здатності банку у повному обсязі компенсувати недоотримані кошти за рахунок володіння/продажу об'єкту нерухомості), тоді як ризик зносу діє самостійно. Ліквідність переважає над іншими оскільки нейтралізує систему захисту банку через перехід до нього прав власності на заставне нерухоме

майно. Всі інші ризики призводять до недоотримання прибутку від володіння об'єктом застави.

Валютний ризик пов'язаний із зменшенням платоспроможності окремої групи позичальників, що має своїм результатом для банку один із таких можливих наслідків: скорочення темпів погашення кредиту порівняно із потенційно можливим; реалізація ризику ліквідності або кредитного ризику за позичальником; необхідність створення резервів під потенційно-небезпечні валютні кредити. У будь-якому разі цей ризик обмежується лише групою валютних кредитів і не обов'язково має своїм наслідком порушення ліквідності і платоспроможності банку. Це зумовлює вторинність позиції валютного ризику щодо кредитного, відсоткового і ризику ліквідності.

Диверсифікація є найбільш дієвим методом, пов'язаним із управлінням ризиками несвоєчасного отримання прибутку в умовах нестабільного зовнішнього середовища. За рахунок формування кредитного портфеля з використанням максимального різноманіття умов за ставками, термінами, предметами застави, механізмами погашення та ін..можна уникнути надмірних втрат у результаті негативної дії ринкових факторів у окремі періоди, а також знешкодити негативний його вплив за рахунок інших складових портфеля. Відтак диверсифікація є пріоритетним методом управління ризиком ліквідності та відсотковим ризиком

Страховання є ефективним методом управління кредитними ризиками за умови обов'язкового страхування останніх позичальником. Водночас страхування неефективне при управлінні ризиками ліквідності, відсотковими ризиками, так як існує велика ймовірність перевищення страхових видатків над потенційними вигодами від застосування цього методу, а також необхідність застосування складних комплексних моделей страхування для управління даними ризиками. Крім того, страхування є фактично єдиним ефективним методом управління ризиком фізичного пошкодження, адже дозволяє передбачити широкий спектр можливих несприятливих подій і повністю компенсувати завданих ними збитків. Також цей метод є неефективним при управлінні ризиками, пов'язаними із факторами ринкової

кон'юнктури, а саме ризиком ліквідності [6,с.32]

Метод резервування полягає у формуванні спеціальних резервів під кредитні ризики, які використовуються банком для відшкодування втрат у разі неповернення кредиту або відсотків за кредитом. Цей метод базується на одному з принципів міжнародних стандартів бухгалтерського обліку та звітності - принципі обачливості, відповідно до якого банки мають оцінювати якість своїх кредитних портфелів на звітну дату з погляду можливих втрат за кредитними операціями. Для покриття цих втрат банк формує спеціальний резерв під заборгованість за кредитом у сумі кредитних операцій банку.

Формування резерву є одним із методів зниження кредитного ризику на рівні банку, який виконує функцію захисту інтересів вкладників, кредиторів та акціонерів. Одночасно формування резервів за кредитними операціями дає змогу підвищити надійність і стабільність банківської системи в цілому. Є достатньо ефективним при управлінні кредитним та ризиком ліквідності, так як забезпечує достатність коштів в разі виникнення несприятливих подій та факторів, які можуть вплинути на прибутковість банку. Але для ризику зносу він є неефективним.

Лімітування є найменш ефективним методом. Лише в межах управління кредитним ризиком є більш прийнятним як засіб зменшення збитковості діяльності в складних економічних умовах та внутрішньому середовищі. Встановлення лімітів кредитування дає банкам можливість знизити втрати від надмірної концентрації кредитного портфеля у певних галузях або за певними групами позичальників, а також диверсифікувати кредитні ресурси і забезпечити сталі прибутки. Як правило, ліміти встановлюються за видами кредитів, категоріями позичальників або групами взаємопов'язаних позичальників, за кредитами в окремі галузі, географічні території, за найбільш ризиковими напрямками кредитування, наприклад, максимальна сума довгострокових кредитів, кредитів, наданих в іноземній валюті, кредитів, наданих фізичним особам.

**Висновки з проведеного дослідження.** Отже, було досліджено поняття кредитного ризику з точки зору вітчизняних науковців. Узагальнивши всі

точки зору було визначено, що кредитний ризик – це вірогідність того, що банк втратить частину вартості своїх активів через зменшення вартості кредитів. Основними причинами виникнення іпотечного кредитного ризику є: нагромадження валютних ризиків, криза довіри, скорочення попиту на іпотеку. Зважаючи на це були виділені основні складові системи управління та методи мінімізації іпотечних ризиків.

### Список використаних джерел

1. Аналітичний звіт іпотечного кредитування для фізичних осіб в банківських установах за 2007-2014 рр. // Аналітика. Державна іпотечна установа. – Режим доступу: <http://ipoteka.gov.ua/analitika>
2. Анцупова О. Ю. Проблеми та перспективи розвитку іпотечного ринку в Україні [Електроний ресурс] / О. Ю. Анцупова // Економіка України: сучасний стан та перспективи розвитку – Режим доступу: <http://www.economy-confer.com.ua/full-article/1362>.
3. Герасимович А.М. «Аналіз банківської діяльності» К.: «Хай&ТекПрес», 2009. — 308 с.
4. Гнатівський Б. М. Іпотечний кредит в Україні: ризики та методи управління ними / Б.М. Гнатівський // Актуальні проблеми розвитку економіки регіону. Збірник наукових праць, 2011, випуск IV, с.96-99.
5. Грищук Н. В. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні / Н. В. Грищук, В. В. Крилова, Р. М. Набок, А. С. Незнамова, О. П. Шитко // Інформаційно-аналітичні матеріали. - К.: Центр наукових досліджень НБУ, 2013. - С 9 - 10.
6. Довгань Ж.М. Фінансовий менеджмент у банку: навчальний посібник/ Ж. М. Довгань. - Тернопіль: Економічна думка, 2010. - 306 с.
7. Косова Т.Д. Банківські операції: навч. посіб. / Т.Д. Косова, О.Р. Циганов. - К. : Центр навч. л-ри, 2008. - 372 с.
8. Коцовська Р.Р. «Банківські операції» /Коцовська Р.Р. // - К., Центр навчальної літератури, 2011. – 264с.
9. Пернарівський О. В. Аналіз, оцінка та способи зниження банківських ризиків / Пернарівський О. В. // Вісник НБУ, квітень 2014. – С. 45-48.
10. Офіційний сайт Української Національної іпотечної асоціації / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.unia.com>