

3. Пузирьова П.В. Управління фінансовим потенціалом підприємств : автореф. дис. на здобуття наук. ступ. канд. екон. наук : спец. 08.00.04 / П.В. Пузирьова. – К., 2009. – 20 с.

Надійшла 20.12.2011; рецензент: д. е. н. Войнаренко М. П.

УДК 368.811.3

С. В. ВОЛОСОВИЧ

Київський національний торговельно-економічний університет

ІНСТИТУЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ІПОТЕЧНОГО СТРАХУВАННЯ

Визначено поняття та завдання інституційного забезпечення іпотечного страхування. Здійснено оцінку стану інститутів іпотечного страхування в Україні та запропоновано перспективи їх розвитку.

A concept and tasks of the institutional providing of mortgage insurance is certain. The estimation of institutes of mortgage insurance is carried out in Ukraine and the prospects of their development are offered.

Ключові слова: іпотечне страхування, інституційне забезпечення, бюро кредитних історій, іпотечні центри, колекторські компанії.

Вступ. Іпотечне кредитування в Україні є одним з тих напрямків ринку фінансових послуг, який динамічно розвивається та покликаний створити механізм довгострокового кредитування. Іпотека належить до важливих елементів фінансово-господарського механізму країн із розвинутою ринковою економікою, які сприяють виконанню зобов'язань позичальників перед кредиторами. Проте, як і будь-якій сфері життєдіяльності людини, іпотечному кредитуванню притаманна ціла низка ризиків. Таким чином, успішний розвиток іпотеки пов'язаний із високим ступенем захисту від ризиків, які притаманні кредитуванню. Одним із методів мінімізації ризиків виступає іпотечне страхування. Ефективне функціонування іпотечного страхування неможливе без існування певної системи інститутів.

Проблемам різних аспектів інституційного забезпечення іпотечного страхування присвячено праці Клапківа М.С., Федорової Т.А., Ахвледіані Ю.Т., Годіна А.М., Фрумної С.В., Калівошка О.М., Субботович Ю.Л., Марченко Г.Ю. Проте, як правило, їх дослідження стосуються лише діяльності окремих інститутів іпотечного страхування, а проблемам формуванню та розвитку інституційного забезпечення іпотечного страхування в цілому приділяється недостатньо уваги.

Постановка завдання. Метою статті є дослідження сутності та структури інституційного забезпечення іпотечного страхування в Україні, виявлення його проблем та перспектив розвитку.

Результати дослідження. Розвиток іпотечного страхування супроводжується формуванням системи інститутів, що пов'язані між собою складними відносинами. Інституційне забезпечення – це утворення нових або реорганізація (удосконалення) існуючих інституцій (структур), а також дії щодо кадрової підготовки з метою організаційного забезпечення діяльності цих інституцій [1]. Таким чином, можна визначити інституційне забезпечення іпотечного страхування як утворення нових або удосконалення діючих структур та дії щодо їх кадрового забезпечення з метою забезпечення функціонування іпотечного страхування.

На наш погляд, основними завданнями інституційного забезпечення іпотечного страхування є сприяння реалізації іпотечних кредитних та страхових продуктів; оцінці та мінімізації страхових ризиків, реалізація яких впливає на захист інтересів суб'єктів іпотеки.

На нашу думку, для дослідження впливу інституцій на розвиток іпотечного страхування їх доцільно поділити на:

- базові інститути, до яких належать кредитні установи, що надають іпотечні кредити, страхові компанії, що здійснюють страховий захист суб'єктів іпотеки, Державна іпотечна установа;
- інститути інфраструктури іпотечного страхування, до яких належать бюро кредитних історій, оцінювачі, нотаріуси, ріелторські компанії, іпотечні центри, фінансові консультанти, колекторські компанії.

До кредитних установ, що задіяні в іпотечному кредитуванні, належать банки, кредитні спілки, ломбарди. Зрозуміло, що найбільшу частку на ринку іпотечного кредитування в Україні займають банки. Відповідно до статті 2 Закону України «Про банки і банківську діяльність» від 7.12. 2000 р. № 2121-III банк – це юридична особа, яка має виключне право на підставі ліцензії НБУ здійснювати в сукупності такі операції: залучення у вклади грошових коштів фізичних і юридичних осіб та розміщення зазначених коштів від свого імені, на власних умовах та на власний ризик, відкриття і ведення банківських рахунків фізичних та юридичних осіб. В Україні кількість зареєстрованих банків за 2005–2010 рр. залишається відносно стабільною: на кінець 2005 р. їх кількість становила 186, 2006 р. – 193, 2007 р. – 198, 2008 р. – 198, 2009 р. – 197, 2010 р. – 194. Протягом 2006–2008 рр. спостерігалась тенденція до зростання обсягів наданих іпотечних кредитів. Так, якщо станом на 31.12.2006 р. обсяг іпотечних кредитів, наданих комерційними банками своїм клієнтам, становив 31030 млн грн, на 31.12.2007 р. – 122179 млн грн, то вже на 31.12.2008 р. – 222609 млн грн Проте, вже на 31.12.2009 р. обсяг іпотечних кредитів вже впав до 208405 млн грн, а на 31.12.2010 р. – до 185233 млн грн внаслідок майже повного припинення іпотечного кредитування у результаті фінансової

кризи [2]. Переважну більшість клієнтів банків за іпотечними кредитами за 2006–2010 рр. становили домогосподарства.

Серед небанківських установ на ринку іпотечного кредитування в Україні надають послуги ще кредитні спілки (КС). Зарубіжна практика також засвідчує можливість надання КС кредитів на придбання житла. Так, у США з 1980-х рр. їм дозволено цей вид діяльності. Згідно зі статтею 1 Закону України «Про кредитні спілки» від 20.12.2001 р. № 2908-III КС – це неприбуткова організація, заснована фізичними особами, професійними спілками, їх об'єднаннями на кооперативних засадах з метою задоволення потреб її членів у взаємному кредитуванні та наданні фінансових послуг за рахунок об'єднаних грошових внесків членів кредитної спілки. До початку кризи 2008 р. в Україні спостерігався бурхливий розвиток КС. Так, їх кількість становила на 31.12.2005 р. 723, на 31.12.2006 р. – 764, 31.12.2007 р. – 800, 31.12.2008 р. – 829. Проте, вже станом на 31.12.2009 р. їх кількість стрімко зменшилась – на 74 установи порівняно із 2008 р. У 2010 р. їх кількість ще скоротилася та становила 659 [3]. Проте, на жаль, офіційна статистична звітність в Україні не виділяє інформацію про іпотечні кредити, надані кредитними спілками.

Ломбарди порівняно із банками та кредитними спілками надають невеликі за розмірами іпотечні кредити, головне призначення яких полягає у отриманні коштів на поточні потреби. Ломбард згідно із Положенням «Про надання фінансових послуг ломбардами» затверджене Розпорядженням Державної комісії з регулювання фінансових послуг від 26.04.2005 р. № 3981 – це фінансова установа, виключним видом діяльності яких є надання на власний ризик фінансових кредитів фізичним особам за рахунок власних або залучених коштів під заставу майна на визначений строк і під процент та надання супутніх послуг. Станом на 31.12.2005 р. в Україні було зареєстровано 322 ломбарди, на 31.12.2006 р. – 315, на 31.12.2007 р. – 309, на 2008 р. – 314, на 31.12.2009 р. – 373, на 31.12.2010 р. – 426 ломбардів. При цьому обсяги кредитів, що видаються під заставу нерухомості ломбардами, є незначними порівняно з банками. Так, станом на 31.12.2005 р. вони становили 12,4 млн грн, на 31.12.2006 р. – 8,3 млн грн, на 31.12.2007 р. – 12,5 млн грн, на 31.12.2008 р. – 14,8 млн грн, на 31.12.2009 р. – 8,9 млн грн, на 31.12.2010 р. – 9,9 млн грн [3].

Кредитні установи, що надають іпотечні кредити, можуть виступати страхувальниками або вигодонабувачами в іпотечному страхуванні.

Іпотечні агентства (установи) мають статус інститутів, що забезпечені державною підтримкою і діють на вторинному ринку іпотечних кредитів, підвищуючи ліквідність банків, що надають довгострокові іпотечні кредити. При цьому здійснюється трансформація персоніфікованих прав за кредитними зобов'язаннями в знеособлений портфель іпотечних кредитів банків. Роль іпотечних агентств як інститутів іпотечного страхування зводиться до встановлення процедури стандартизації і страхування іпотечних кредитів, що сприяє зниженню ризиків учасників ринку. Перевагою є те, що ця діяльність підтримується з боку держави. Вперше іпотечне агентство виникло у США у 1938 р. як Федеральна іпотечна асоціація – „Фанні Мей”. З 1968 р. вона стає приватною (акціонерною) компанією, акції якої продаються на Нью-Йоркській фондовій біржі. На сьогоднішній день це одна з найбільших фінансових корпорацій не тільки в США, але і у всьому світі. У 1968 р. в результаті реорганізації з „Фанні Мей” була виділена Державна національна іпотечна асоціація – „Джінні Мей”, що спеціалізується на наданні державних гарантій за цінними паперами, які забезпечені пулом застав. Крім того, „Джінні Мей” працює за спеціальними житловими програмами в рамках державної підтримки тих верств населення, яким недоступні звичайні іпотечні кредити. У 1970 р. була створена ще одна напівурядова організація – Федеральна корпорація іпотечного кредитування – „Фреді Мак”, яка обслуговує вторинний ринок стандартних позик, не забезпечених гарантіями. Корпорація купує стандартні застави у кредитора, створює пули і продає долі в цих пулах (власні цінні папери).

В Україні функціонує Державна іпотечна установа (ДІУ), що була створена відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 08.10.2004 р. Її засновником є держава в особі Кабінету Міністрів України. Метою діяльності ДІУ є сприяння подальшому розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні, зокрема, шляхом рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів) за рахунок коштів, отриманих від розміщення цінних паперів, та запровадження ефективних механізмів підвищення рівня їх ліквідності. Таким чином, іпотечні агентства сприяють мінімізації іпотечних ризиків, здійснюють їх страхування на державному рівні, підтримуючи довіру до інституту іпотеки.

Голіков А. П., Олійник Я. Б., Степаненко А. В. під інфраструктурою розуміють сукупність галузей господарства, що обслуговують виробництво і населення [4, с. 205]. Ходаківська В. П. та Беляєв В. В. визначають, що інститути інфраструктури фінансового ринку носять обслуговуючий характер щодо фінансового ринку і забезпечують його нормальне функціонування як на мікро-, так і на макроструктурних економічних рівнях, відображають внутрішній і зовнішній попит та пропозицію фінансових активів у рамках централізованої саморегулюючої системи глобальних та локальних фінансових ринків [5, с. 45]. На наш погляд, інфраструктура іпотечного страхування – це сукупність допоміжних інститутів, що забезпечують ефективне функціонування ринків іпотечного кредитування та страхування.

Формуванню належної інфраструктури іпотечного страхування в Україні сприяють суттєві інституційні зміни. Суб'єктами інфраструктури іпотечного страхування виступають бюро кредитних

історій, колекторські фірми, іпотечні центри, фінансові консультанти, оцінювачі майна, нотаріуси, агентства нерухомості (ріелтори). Помилки чи збої у роботі інститутів інфраструктури можуть суттєво вплинути на інтереси основних суб'єктів кредиту та завдати їм збитків. Таким чином, як базові інститути, так і інститути інфраструктури іпотечного страхування знаходяться у взаємодії та взаємозв'язку. Розглянемо призначення інститутів інфраструктури іпотечного страхування.

Реалізації іпотечних страхових продуктів в Україні сприятиме розвиток іпотечних центрів, головною метою яких є комплексне обслуговування клієнта, який бажає отримати позику на придбання нерухомості або здійснює інші операції з нерухомістю. Клієнт може отримати консультації та допомогу всіх необхідних спеціалістів по наданню кредитів, нотаріальному оформленню, пошуку та підбору нерухомості, оцінюванню нерухомості, страхуванню іпотечних ризиків. Особливістю іпотечних центрів є те, що кожна програма кредитування будується, виходячи з особливостей позичальника. Підтвердженням переваг іпотечних центрів є те, що вони сприяють значному приросту іпотечних портфельів банків. Проте, функціонування іпотечних центрів має й ряд недоліків. Серед них можна виділити спеціалізацію центрів на просуванні лише іпотечних продуктів, що не дає можливості отримання клієнтом інформації по інших банківських продуктах; довготривалість процесу оформлення кредиту. Альтернативою іпотечним центрам можуть стати фінансові консультанти, які в межах одного офісу пропонують клієнту цілий перелік іпотечних програм різних банків та іпотечних страхових продуктів. Крім того, фінансові консультанти здійснюють переговори з банком, допомагають зібрати необхідні документи, слідкують за законністю кредитної угоди, прискорюють процедуру прийняття кредитного рішення, а також сприяють прийняттю позитивного рішення кредитної комісії.

Значущим елементом інфраструктури іпотечного страхування є ріелтори. Негативний вплив на ринок нерухомості, а відтак – і на іпотечне страхування в Україні має відсутність закону про ріелторську діяльність, хоча в країні функціонують Асоціація спеціалістів по питанням нерухомості та Ріелторська палата України. Достатньо загадати про те, що остання світова економічна криза розпочалася на ринку нерухомості. Отже прийняття закону, що регулює діяльність ріелторів в Україні, полягатиме у зведенні до мінімуму випадків шахрайства на ринку нерухомості. Впорядкування нормативно-правової бази регулювання ріелторської діяльності сприятиме зменшенню іпотечних ризиків та, як наслідок, зменшенню страхових виплат.

Ще одним інститутом іпотечного страхування виступає бюро кредитних історій, що містить інформацію про виконання фізичною особою зобов'язань за кредитними договорами. Прообразом кредитного бюро стало створення у 30-х роках 19 століття бази даних Льюїсом Теппенем з Манхеттену. Агентство Теппена пізніше стало відоме як R.G/Dun&Co (з 1933 р. – Dun&Bradstreet). Згідно із Законом України «Про організацію формування та обігу кредитних історій» від 23.06.2005 р. №2704 бюро кредитних історій є юридичною особою, виключною діяльністю якої є збір, зберігання, використання інформації, яка складає кредитну історію. На сьогодні в Україні створено понад 10 млн кредитних історій [6]. У західних країнах в бюро кредитних історій є інформація про 90% громадян країни [6].

Функціонування бюро кредитних історій є корисним як кредитним установам, оскільки допомагає мінімізувати ризики, так і позичальникам, оскільки дозволяє швидко і на більш вигідних умовах отримати кредит. Адже відсоткова ставка за кредитом враховує також витрати за ризик та за отримання і перевірку інформації, необхідної для надання кредиту. Зрозуміло, що послуги бюро кредитних історій є корисними й для страхових компаній, враховуючи перспективність розвитку іпотечного ринку. Це надасть додаткову можливість виявлення шахраїв та мінімізує кредитні ризики, оскільки власні бази інформації страхових компаній є обмеженішими порівняно з бюро кредитних історій. Хоча існують думки серед фахівців щодо створення аналогічних бюро серед страховиків [7, с. 388], на наш погляд, це є недоречним у зв'язку з тим, що подібний інститут вже існує на фінансовому ринку України.

Іпотечна криза 2007–2008 рр. вплинула на зростання частки проблемних кредитів, що сприяло виникненню та розвитку колекторських компаній. Це є традиційним етапом після активного розвитку іпотечного кредитування. Основним завданням колекторських компаній є професійне стягнення проблемних заборгованостей. Колекторський бізнес зародився в 60-х роках минулого століття в США. У США існує понад 8000 колекторських компаній, у країнах ЄС – понад 10000 (зокрема, у Польщі – понад 700), в Росії – 250 [8]. В Україні цей вид бізнесу розвивається досить бурхливо. Так, якщо перша колекторська компанія «Credit Collection Group» виникла восени 2006 р., то на початок 2008 р. їх кількість вже становила 15, а на сьогодні – 50 [9]. За прогнозами фахівців в Україні кількість колекторських компаній в перспективі має зрости до тисячі [9]. В Україні з колекторськими компаніями співпрацюють 60–70 банків. У загальному портфелі вітчизняних колекторів портфелі банківських кредитів фізичним особам становлять 80%, страхових компаній – 6%. За прогнозами колекторської компанії «Європейське агентства з повернення боргів» у 2012 р. портфелі банків будуть становити 68%, а страхових компаній – 13% [8]. У розвинутих країнах колекторські компанії 70% послуг надають фінансовим установам, 10% – телекомам, 10% – комунальним службам, 10% – іншим суб'єктам [9]. За даними колекторів іпотечні кредити займають третє місце у рейтингу ризиковості [8]. В іпотечному страхуванні страхові компанії найчастіше звертаються за допомогою до колекторських компаній щодо регресних вимог за відшкодуваннями, що були сплачені за договорами страхування кредитів від ризиків непогашення.

На наш погляд, розвиток колекторських компаній в Україні стримують відсутність спільної роботи колекторів із розвитку технологій та стандартів якості; кодексу етики колекторів; складнощі взаємодії з державними органами; єдиного закону, який би регулював діяльність колекторських компаній. Якщо звернутись до зарубіжного досвіду то, наприклад, у США у 1978 р. було прийнято закон «Про добросовісну практику вилучення заборгованостей», який визначає, що застосування погроз по відношенню до майна фізичної особи-боржника, його близьких, репутації, вживання образливих та непристойних висловів при розмовах, є неправомірними діями, за якими передбачена відповідальність колекторських компаній. В Україні варто було б також здійснювати ліцензування колекторської діяльності та сертифікацію співробітників колекторських компаній.

Значне місце серед видів іпотечного страхування займає страхування предмету застави, що викликає необхідність контролю і нагляду за правильною оцінкою вартості заставленого майна. Зниження або завищення дійсної вартості об'єкту, який оцінюється, може завдати збитки третім особам. Таким чином, збільшується увага до інституту оцінювання майна. Діяльність оцінювачів значним чином впливає на розмір страхових відшкодувань, що здійснюються страховими компаніями кредитним установам. Претензії до оцінювачів можуть бути здійснені як клієнтами, які вступали з ним у договірні відносини, так і особами, які не мали договорів з оцінювачем, але володіють правом пред'явити претензії у зв'язку з завданими збитками. В Україні діяльність оцінювачів регулюється Законом «Про оцінку майнових прав та професійно-оціночну діяльність в Україні» від 8.09.2001 р. Проте, проблемою на сьогодні залишається неоднозначність щодо нагляду та контролю за оціночною діяльністю.

Висновок. Таким чином, для забезпечення трансформаційних перетворень іпотечного ринку на сучасному етапі розвитку відіграють інститути іпотечного страхування. Інституційне забезпечення іпотечного страхування: сприяє реалізації іпотечних кредитних продуктів, що мають потребу в страховому захисті від ризиків, і як результат, розвитку іпотечному страхуванню; мінімізує ризики кредитних установ, що надають іпотечні кредити, позичальників та страхових компаній; сприяє погашенню проблемних іпотечних кредитів кредитним установам та регресних вимог страхових компаній. У цілому інституційне забезпечення іпотечного страхування має позитивний вплив на забезпечення ефективного функціонування як кредитного, так і страхового ринків.

Література

1. Про затвердження Методики визначення критеріїв євроінтеграційної складової державних цільових програм : Наказ Міністерства економіки та з питань європейської інтеграції України від 16.03.2005 р. №62 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1078.17747.0>
2. Бюлетень Національного банку України. – 2011. – № 4 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www/bank.gov.ua>
3. Річний звіт Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг за 2010 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www/dfp.ua>
4. Голіков А.П. Вступ до економічної та соціальної географії : [підруч.] / Голіков А.П., Олійник Я.Б., Степаненко А.В. – К. : Либідь, 1996. – 265 с.
5. Ходаківська В.П. Ринок фінансових послуг: теорія і практика : [навч. посіб.] / В. Ходаківська, В. Беляєв. – К. : ЦУЛ, 2002. – 616 с.
6. Десять мільйонів осіб в Україні отримали кредит протягом останніх двох років [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.zik.com.ua/ua/news/2009/01/15/165453>
7. Загребной В.Н. Наше дело обречено на успех. Летопись страхового бизнеса / Загребной В.Н. – К. : Украинское агентство финансового развития, 2010. – 480 с.
8. Апетити мисливців за боргами зростають [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.kontrakt.ua/ua/readarticles/n116.html>
9. Політичний оглядач [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.politic.com.ua/ukraine/economics/892>

Надійшла 03.12.2011; рецензент: д. е. н. Тарасюк М. В.