

УДК 368:[336.77:332.2]

МАРЧЕНКО А.Ю., Київський національний університет ім. Тараса Шевченка, м. Київ, Україна

Марченко Анна Юрїївна – аспірант кафедри фінансів, грошового обігу та кредиту Київського національного університету ім. Тараса Шевченка.

# СТРАХУВАННЯ ЯК ОДИН З МЕТОДІВ УПРАВЛІННЯ РИЗИКАМИ ПРИ ІПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУВАННІ:

*У статті розглядається необхідність використання страхування при здійсненні іпотечного кредитування та нормативно-правова база України, яка регулює дані відносини.*

*The article deals with the necessity of mortgage credit risks insurance and legislative base, which regulate these relations.*

Однією з характерних ознак нинішнього етапу розвитку банківської системи України є інтенсивне опанування комерційними банками іпотечного кредитування. Серед найгостріших проблем, пов'язаних із цим видом надання позичок є проблема ризиків, які виникають в процесі кредитування.

У такому випадку особливо актуальним є вивчення основних ризиків, які властиві іпотечним програмам, а також засобів і технологій мінімізації наслідків таких ризиків за допомогою страхування.

Проблемою страхування іпотечної діяльності займаються різні вчені та науковці, серед них можна виділити таких зарубіжних дослідників як: Раймонд Д., Безфамільна Л., Торлін Г., Фурман В., тощо. Серед вітчизняних науковців дослідженням даного питання займалися Базилевич В., Осадець С., Грушко В., Пікус Р., тощо.

Метою статі є визначення основних проблем розвитку страхування іпотечного кредитування в Україні та окреслення правового поля, яке регулює ці відносини.

Основною задачею іпотечного страхування є забезпечення всім учасникам іпотечних відносин захисту від майнових втрат, а також гарантування своєчасного та повного відшкодування збитків, пов'язаних з настанням страхових випадків.

Іпотечне страхування – особливий вид кредитного страхування, який захищає кредиторів від ризику збитків у зв'язку з дефолтом позичальника по кредитах під заставу житла.

Іпотечне страхування спрямоване, у першу чергу, на захист банків у тому випадку, якщо позичальник не може розрахуватися за кредитом. Якщо позичальник виявляється неплатоспроможним, то придбана в кредит нерухомість, яка знаходиться в заставі у банку, вилучається і продається. За рахунок виручених коштів покриваються витрати кредитора. У тому випадку, якщо грошей від продажу закладеної нерухомості достатньо для покриття всіх збитків банку, страхування, в принципі, не потрібне. Однак ситуація на ринку може скластися таким чином, що цих грошей може виявитися недостатньо, щоб компенсувати суму основного боргу, відсотки за кредит, пеню і штрафи. Таке може статися, наприклад, у випадку падіння цін на нерухомість. Крім того, існує поняття упущеної вигоди банку у випадку неплатоспроможності позичальника. І збитки банку, і упущену вигоду може компенсувати страховка. Така система діє у всіх розвинених країнах.

Так, у Канаді провідне місце в сфері іпотечного страхування займає Канадська іпотечно-житлова корпорація. Іпотечне

страхування в Канаді є обов'язковим для кредитів з високим, більше 75%, показником співвідношення між вартістю забезпечення і розміром позики. Отже, державне страхування повинно бути обов'язково оформленим, якщо початковий внесок менше 25% від вартості

нерухомості, яка буде придбана. При 5% початковому внеску державна страховка буде дорівнювати 3,75% від суми, взятої в борг (див. рис. 1). Якщо початковий внесок складає 10% від вартості нерухомості, то державна страховка знизиться до 2,5%. Відповідно

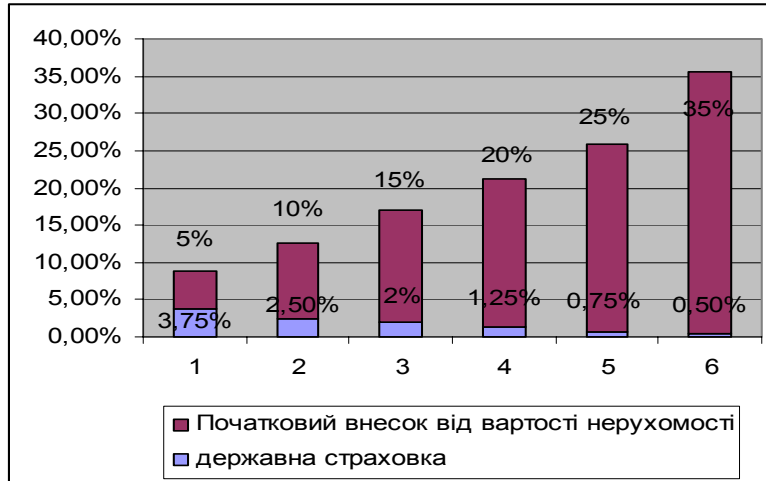


Рис. 1. Співвідношення між початковим внеском від вартості нерухомості та розміром державної страховки у Канаді

В США, зокрема, діють дві системи іпотечного страхування – державна і приватна. Державна система була створена 70 років тому в період „великої депресії” і представлена Федеральними житловими агентствами. На той час головною метою введення іпотечного страхування було змусити банки видавати іпотечні кредити. Приватна почала розвиватися 40 років тому, коли державна система довела свою ефективність. Головна відмінність між цими двома системами складається у величині покриття збитків. Державна страхова система покриває 100% несплаченого кредиту: у цьому випадку закладена квартира стає власністю позичальника, який її реалізує і у такий спосіб

компенсує свої втрати. Приватна страхова система покриває лише 25% несплаченого кредиту, а інше банк покриває за рахунок реалізації застави.

Позичальниками Федеральних житлових агентств були громадяни з низьким рівнем доходів, а приватних страхових компаній – із середнім. Кредитні ресурси Федеральним житловим агентствам, а також гарантії за кредитами надавав уряд, а приватні компанії формували свої кредити шляхом залучення інвестицій. На сьогодні обсяг страхування державної системи складає 500 млрд. дол. США, а приватної – 720 млрд. дол.[1].

Отже, державні компанії поряд з приватними страховими компаніями діють у багатьох країнах

Таблиця 1

Країни з державним та приватним іпотечним страхуванням

Північна Америка / Тихий океан	Європа	Ринки, що розвиваються
США	Велика Британія	Південна Африка (НДО, державне)
Канада	Іспанія	Індія (державне, приватне, МФК)
Австралія	Італія	Таїланд (державне, приватне)
Нова Зеландія	Португалія	
	Ірландія	
	Нідерланди	

Розглянувши важливість і значимість страхування іпотеки, звернемося до законодавства і становлення системи іпотечного страхування в Україні. У нашій країні розроблена і введена в дію система правового регулювання іпотечної діяльності, що передбачає страхові відносини як обов'язковий інститут іпотеки. Однак, на превеликий жаль, статистика, яка існує на сьогодні, не дозволяє виділити частку страхування іпотеки. На практиці страхування нерухомості як об'єкта іпотеки відображається в структурі показників страхування майна.

Так, відповідно Закону України „Про іпотеку”, обов'язковою умовою іпотечного договору є те, що іпотекодавець (позичальник) повинен застрахувати предмет іпотеки на його повну вартість від ризиків випадкового знищення, псування чи пошкодження. При цьому вигодонабувачем відповідно до договору страхування є іпотекодержатель (кредитор), а страховий поліс є гарантією забезпечення виданого банком кредиту [2].

Крім того, іпотечним законодавством в Україні передбачено, що декілька обов'язкових видів страхування – страхування фінансових ризиків; неотримання, несвоєчасного отримання або отримання не в повній сумі платежів за договорами про іпотечні кредити та платежі за іпотечними сертифікатами; страхування будівельно-монтаж-них робіт забудовника та страхування відповідальності забудовника перед третіми особами відповідно до Закону України „Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операцій з нерухомістю”.

Однією з важливих змін, передбачених законом, є зарахування до предметів іпотеки об'єктів незавершеного будівництва або іншого нерухомого майна, право на яке іпотекодавець отримує лише через якийсь час після підписання договору іпотеки. Тим часом, багато страхових компаній сьогодні не приймають на страхування нерухоме майно, права на яке не зареєстровано в належному порядку. Тому страховикам доведеться переглянути свої правила страхування, внаслідок чого на ринку можуть з'явитися нові страхові продукти.

Також, крім обов'язкового, іпотечне законодавство передбачає і добровільне страхування. Зокрема, відповідно до закону України „Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати”, емітент іпотечних сертифікатів має право застрахувати власників сертифікатів від можливих збитків у випадку зміни курсу національної валюти. Отже, за такої

різноманітності видів страхування для страхових компаній відкривається широкий спектр діяльності, однак чи будуть такі види поширеними у використанні, і як з ними працювати.

Так, для забезпечення адекватного рівня можливих збитків у процесі будівництва рівень страхових платежів не може бути меншим 0,5% суми страхового платежу. Інакше страхові компанії будуть не в змозі компенсувати збитки будівельного процесу [3].

Нажаль, наше законодавство має багато недоліків. Так, фахівці страхової справи визначають такі вади законодавства:

- у законах нічого не сказано про термін страхування іпотеки, тому можна лише припустити, що він поширюється на весь період чинності договору іпотеки;
- не розглянуто й можливість розірвання договору страхування іпотекодавцем за згодою або без згоди іпотеко утримувача;
- законом не обумовлено методик визначення вартості предмета іпотеки. Це означає, що іпотекодавець може обрати той метод оцінки, який йому зручніший. У законі зазначено, що страхова виплата може бути спрямована на відшкодування наслідків страхового випадку. Отже, сума страхового відшкодування може не покрити витрати на відновлення об'єкта іпотеки, якщо вартість цього об'єкта було визначено за залишковою вартістю, а не розраховано як відбудовчу для нового спорудження такого ж об'єкта [4].

У жовтні 2004 року було створено Державну іпотечну установу (ДІУ), яка затвердила стандарти іпотечних кредитів, тим самим також розширивши поле діяльності для страхових компаній. ДІУ передбачила у своїх стандартах одразу два види обов'язкового страхування – предмета іпотеки, а також життя і працездатності позичальника.

ДІУ визначила максимальний тариф на страхування життя позичальника на рівні 1% суми кредиту, тоді як на ринку середня ставка – 0,5%. Виходить, що, попри невисокі відсоткові ставки за іпотечними кредитами, рефінансованими ДІУ, страховики можуть удвічі підвищити тарифи. Таким чином, якщо оптимістичні прогнози експертів підтвердяться і за кілька років більшість іпотечних кредитів на ринку рефінансуватимуться ДІУ, у страховиків з'явиться солідна додаткова стаття доходів у разі співпраці з банками [5].

Також можна зазначити, що з чотирьох банків, які братимуть участь у пілотних проектах рефінансування ДІУ, три пропонують

Таблиця 2

Умови страхування при видачі іпотечних кредитів банками, що співпрацюють з ДІУ

Банк	Обов'язкове страхування майна	Страхування життя позичальника	Обслуговуюча страхова компанія	Відсоткова ставка у гривні
Укрсоцбанк	Індивідуальний підхід до кожного позичальника у визначенні тарифу страхування, від 0,3 до 0,6% ринкової вартості житла	Вимагається при кредиті терміном більш ніж на 5 років. Тариф визначається індивідуально, у середньому 0,5% суми кредитної заборгованості	СК „Оранта”. Страхова компанія може бути змінена, якщо позичальник наполягає	16,5-18 %
УкрСиббанк	Тариф – 0,2% ринкової вартості житла	Не вимагається	Тільки СК „Український страховий альянс”	17%
ПриватБанк	Тариф – 0,4% ринкової вартості житла	Тариф – 0,5% розміру кредиту	Тільки СК „Кредо” (Запоріжжя)	23%
Правекс-Банк	Індивідуальний підхід до кожного позичальника у визначенні тарифу страхування, у середньому 0,6% оціночної вартості житла	Не вимагається	Тільки СК „Правекс-страхування”	16-18%

Ось тільки незрозуміло, як додаткове джерело заробітку поділять між собою лайфові та ризикові компанії. Адже послуги при іпотечному

кредитуванні пропонують і ті, й інші. Лайфові компанії страхують життя на період виплати іпотечного кредиту, який у випадку

Таблиця 3

Огляд страхових продуктів, пов'язаних з іпотекою

<b>Страхування майна</b>	Страшує від ризику застави	Повинно бути обов'язковим
<b>Іпотечне страхування життя</b>	Страшує від смерті позичальника	Корисне для деяких позичальників
<b>Іпотечне страхування особистого захисту</b>	Страшує від непрацездатності	Корисне для деяких позичальників
<b>Іпотечне гарантійне страхування</b>	Страшує від довгострокового кредитного ризику та ризику нерухомості	Націлене на конкретні категорії позичальників

Отже, можна зробити висновок, що страхування іпотеки є перспективним видом страхування у зв'язку з активним розвитком ринку нерухомості. Крім того, у майбутньому в Україні можливе створення системи іпотечного страхування, яка б ефективно функціонувала та охоплювала всіх учасників ринку іпотеки. На подальший розвиток іпотечного страхування в нашій країні будуть впливати: стабільний фінансовий стан населення; активізація ролі

держави в зміцненні та розвитку ринку іпотеки; розробка концепції розвитку іпотеки і страхування для задоволення потреб населення, бізнесу і держави в надійному страховому захисті; збільшення попиту та пропозиції іпотечних кредитів завдяки ринковій (реальній) оцінці нерухомого майна та державній реєстрації його правового становища; можливість реалізації банком іпотечних цінних паперів на відкритому ринку; диверсифікація ризиків іпотечного ринку

## ЛІТЕРАТУРА

1. Торлин Г. Страхование жизни заемщиков ипотечных кредитов // Страхование дело. 2001. – № 4. – С. 34-35.
2. Закон України “Про іпотеку” від 5 червня 2003 року № 898-IV // Офіційний вісник України. – 2003. – № 30.
3. Охріменко О. Ризик квадратних метрів // Галицькі контракти. 12.01.2004 р. – №1.
4. Бовкун А. Страхові компанії побоюються обов’язкового страхування предметів іпотеки // Страхова справа. 2004р. – № 4. – С. 5-6.
5. Наумець І. Заручники іпотеки // Український діловий тижневик “Контракти” – 2005. – № 39.
6. Маруженко Д. Огляд ринку добровільного майнового страхування в Україні // Страхова справа. 2003 р. – № 2. – С. 8-11.