

# Фінанси і банківська справа

УДК 336.77

Т.М. Гордіца

## Шляхи мінімізації іпотечного кредитного ризику банківських установ в умовах світової фінансової кризи

*Висвітлені основні тенденції впливу світової фінансової кризи на фінансово-грошовий ринок України, запропоновані механізми європейської та американської моделей рефінансування щодо мінімізації існуючих ризиків та кредитного зокрема.*

*Ключові слова: ризик, іпотека, банк.*

Система іпотечного кредитування займає унікальне місце в національній економіці. По-перше, сьогодні іпотечне кредитування в більшості економічно розвинених країн не тільки є основною формою поліпшення житлових умов, вплив його відчувається на економічній ситуації країни в цілому. З іншого боку, система іпотечного кредитування являє собою багатоступеневий механізм, що складається із взаємозалежних підсистем і визначається тим, що він є одним із найбільш перевірених у світовій практиці надійним засобом залучення позабюджетних інвестицій у житлову сферу. Крім цього, підтримка державою розвитку іпотечного кредитування є однією з основних передумов досягнення реального економічного зростання у країні.

Інститут іпотеки (застави нерухомості) протягом невеликого часу пройшов еволюцію від фідучії (*fiducia* – угода на довірі, або довірча угода, першої форми майнового забезпечення) до більш прогресивної стадії – пігнуса (*pignus* – неформальна застава) й далі до застави (*hypotheka* – іпотека). Основна суть «фідучії» полягала в тому, що відразу за умовами договору офіційно встановлювалися права кредитора на закладену нерухомість, тобто сам предмет передавався у «*fiducia*», і кредитор зобов'язаний був повернути нерухомість після справного й своєчасного виконання договору. Договір «пігнуса» передбачав передачу нерухомості в тимчасове володіння кредитора як гарантії виконання кредитного зобов'язання, за яким продаж здійснювалася лише у випадку невиконання зобов'язання. Різноманітність правових систем різних країн зумовила виникнення різновидів іпотеки, які за правовою основою поділяються на англо-саксонську (ближчу до «фідучії») та романо-германську (ближчу до похідної розвитку договору «пігнуса» іпотеки) [1]. Поширення останньої у континентальній Європі передбачає використання такого виду і в Україні. Відповідно до Закону України «Про іпотеку» іпотекою визначається вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця. Іпотекотримач має право, в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання, одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому Законом [2]. Таким чином, виділення застави нерухомості в окрему категорію, що одержала назву «іпотека», обумовлено особливостями нерухомої власності.

Сама по собі категорія власності відносно абстрактна, тому доповнюється категоріями «відносин» і «прав» власності. Власність – відносини з приводу

© Т.М. Гордіца, 2008.

об'єкта власності (рухомого, нерухомого майна тощо). Будучи ж законодавчо урегульовані, відносини набувають форми права власності, які визначаються та закріплюються не тільки державою, але й окремим соціальними механізмами (нормами моралі, менталітетом), що свідчить про їх суб'єктивний характер [3]. В основу вітчизняного чинного правового регулювання іпотеки покладено концепцію захисту прав власності боржника, а це в наслідку підвищує кредитний ризик банку, що в свою чергу знижує темпи розвитку розширеного фінансування різних суб'єктів під заставу нерухомості, негативно впливає на ліквідність і стримує взагалі розвиток інституту кредитування. Такий ризик знаходить свій прояв як множина відокремлених ризиків, «які за своєю суттю є подіями з негативними, особливо невідповідними економічними наслідками, які, можливо, відбудуться у майбутньому в певний момент у невідомих розмірах» [4]. Проблемам ризик-менеджменту присвячено багато праць вітчизняних та зарубіжних вчених-економістів, серед них: Л.М. Шалімова, О.І. Кіреєв, В.В. Крилова, А.С. Незнамова, В.І. Грушко, О.І. Пилипченко, Р. Джуччі, Т. Лассен, Ф. Керл та ін. У своїх працях автори [1; 5] розкривають одну з вирішальних проблем дії іпотечного механізму – побудову циклічної системи рефінансування завдяки створенню первинного та вторинного іпотечного ринків, однією з функцій якого є зменшення кредитного, процентного, валютного ризиків, підтримка ліквідності на певному рівні при значних термінах кредитування. Розвиток цієї теорії був впроваджений на практиці. Вже з 2004 р. в Україні почав діяти новий учасник фінансового ринку – Державна іпотечна установа (ДІУ), головною функцією якої стало розширення іпотечного кредитування на вигідних для позичальника умовах і підтримка при цьому ліквідності первинних іпотечних кредитів. Але на сьогодні однією з невирішених проблем усе ж таки залишилося фінансування довгострокових іпотечних активів первинних іпотечних кредиторів за рахунок короткострокових джерел фінансування. Нині банки в основному фінансують операції іпотечного кредитування за рахунок депозитів фізичних осіб, строк яких не перевищує трьох років, а іпотечні кредити, як відомо, надаються тільки від трьох років, що породжує нерегульованість активів і пасивів (ризик ліквідності). Такий підхід спричинив прояви негативного впливу світової фінансової кризи на ліквідність комерційних банків, «позбавив» їх депозитні портфелі (за рахунок зняття коштів фізичними особами) на 3 млрд. дол. США, ще станом на 1 жовтня 2008 р. портфель складав 340,1 млрд. грн., або 69,96 млрд. дол. США [6]. З іншого боку, як підгрупа інвестиційних ризиків, кредитний ризик передбачає отримання втрат, спричинених погіршенням платоспроможності позичальника, результатом яких є несплата основного боргу та (або) відсотків за ним, що спричинює втрату банківських активів [1]. За статистичними даними, загальна сума кредитних боргів фізичних осіб за перших чотири місяці поточного року становила майже 184 мільярди [7]. Як результат, наприкінці вересня цього року Нацбанк України для підтримки ліквідності «Промінвестбанку» відкрив кредитну лінію на 5 млрд. грн. під 12 відсотків річних, в цілому регулятором на початок жовтня 2008 р. було ще надано рефінансування сумою 3,17 млрд. грн. низці комерційних банків для виконання своїх зобов'язань [6]. Отже, визначення основних негативних тенденцій, що вплинули на високоліквідне (завдяки своїй забезпеченості) іпотечне кредитування, шляхи запобігання та мінімізації кредитного ризику із врахування зарубіжного досвіду є метою обраного дослідження.

Міжнародний досвід свідчить, що найефективнішою і найпридатнішою системою для трансформації до існуючих українських реалій є паралельне

співіснування двох моделей (одно- та дворівневої) функціонування ринку іпотечного кредитування. Ця модель передбачає наявність первинного та вторинного ринків іпотечного кредитування. Юридично це закріплено в Законі України «Про іпотеку». Первинний ринок характеризується відносинами щодо надання та погашення іпотечних кредитів у площині «іпотечний кредитор – позичальник». Суть функціонування вторинного ринку полягає у рефінансуванні діяльності іпотечних кредиторів на первинному ринку шляхом емісії іпотечних цінних паперів, продажу іпотечних активів спеціалізованим іпотечним установам або передачі цих іпотечних активів у заставу для залучення кредитів рефінансування. Але економічні обставини як держав, так і фізичних осіб, можуть радикально змінюватися протягом дії іпотечного договору (7-30 років), що суттєво буде впливати на спроможність повернення коштів (кредитний ризик), а також надійність та стабільність фінансової установи зокрема та фінансової системи взагалі, і власне держави. Отже, важливим завданням, особливо у країнах, що розвиваються, є розробка такого механізму іпотеки, за якого повернення кредиту є доступним, а також захищає кредитора та особу, що надає кошти, тобто інвестора. Проблема полягає у тому, що спостерігається стала тенденція щодо збільшення депозитних відсоткових ставок завдяки розвинутому конкурентному середовищу, що спричинює подорожчання іпотечного кредитного продукту порівняно з аналогами за кордоном; з іншого боку, інфляція та економічна криза вимагають від банків також підняття депозитних відсотків, а це збільшує процентні ризики і в подальшому кредитні ризики за діючими договорами. Інвестор повинен бути захищеним від усіх цих потрясінь, адже виникає глобальний ризик неспроможності погашення боргових зобов'язань. У перебігу розвитку цієї проблеми характерна ситуація склалася на американському фінансовому ринку. Американська система дії вторинного іпотечного ринку полягала у відмові від продажу активів SPV (special-purpose vehicle, спеціалізована іпотечна установа), вони залишалися на балансі банку (техніка синтетичної сек'юритизації), а головну роль отримали кредитні деривативи [1]. Вже станом на січень 2007 р. в Сполучених Штатах було в обігу приблизно на 6,5 трлн. дол. таких знецінених паперів непогашеного боргу [8], а за оцінками експертів загальна сума деривативів на світовому ринку сягає сьогодні 600 трлн. дол., при тому, що у 2007 р. весь світовий валовий внутрішній продукт складав 58 трильйонів доларів [9]. На нашу думку, хибність та «спекулятивний характер» американської моделі рефінансування полягає у перенесенні ризику платоспроможності позичальника, інтенсивного моніторингу його діяльності на SPV і всіх можливих ризиків, що випливають із цього, банки ж виконують лише технічний бік оформлення кредиту. Адже при такому механізмі повністю або частково відсутні потрібні банкам передумови для самовідповідального забезпечення якості операцій, оскільки практично всі функції контролю передані зовнішній установі. Дане твердження можна обґрунтувати такими даними: за висновками американської дослідної компанії First American Loan Performance, більшість кредитів, виданих американськими банками неплатоспроможним особам під плаваючу процентну ставку, припадала на 2005–2006 рр. З іншого боку, у період із грудня 2007 р. по 1 липня 2008 р. понад 690 млрд. дол. в іпотечних кредитах зіштовхнулися із процентною ставкою, що значно зросла завдяки серйозній рецесії економіки США, що спричинило підрив щомісячних платежів та виникнення суттєвих заборгованостей. За розрахунками експертів, кредити з плаваючою процентною ставкою складають 1,4 трлн. дол., тож до кінця року буде не виконано більш ніж на 325 млрд. доларів грошових зобов'язань, оскільки 1 млн. власників не в змозі виконувати платежі за іпотечними договорами [8].

Щодо ситуації на національному ринку, на думку міжнародного рейтингового агентства Fitch Ratings, ризики світової фінансової кризи для банківського сектора України підсилюються швидким зростанням обсягів кредитування в останні роки, політичною невизначеністю і відсутністю ефективності в роботі уряду напередодні грудневих виборів до парламенту, а також волатильністю обмінного курсу гривні відносно долара США (валютний ризик), що спричинює погіршення платоспроможності позичальників завдяки високій частці валютного кредитування (51% за станом на серпень 2008 року) [9]. Під час розгляду вищезгаданої тенденції, за даними Асоціації українських банків, у 2007 р. банки видали кредитів на суму понад 143 млрд. грн., що перевищує аналогічні показники 2006 р. більш, ніж на 70% [10]. Щодо регіонального ринку, то питома вага вимог за іпотечними кредитами по Чернівецькій області в загальній сумі кредитів склала 13,8%, а їх сума зросла на 47,1% і на початок вересня 2008 р. становила 629 млн. грн. [11]. Як наслідок, бурхливе зростання збільшило погіршення якості кредитного портфеля: у структурі вимог установ регіональних банків за кредитами фізичним особам основну частку – 92,6% становила заборгованість за кредитами з терміном користування понад 1 рік (основна частка яких є іпотечні кредити), сума якої зросла на 25,1% і на 01.09.2008 дорівнювала 2563 млн. грн. [11]. Основним критерієм погіршення якості кредитного портфеля слід вважати різке підвищення процентних ставок навесні цього року. Інфляція в Україні, що досягла 16%, наближається до історичного максимуму за час існування національної валюти гривні, який в 2000 році становив 25% [12]. Дефіцит гривні негативно вплинув на іпотечне кредитування. Як відомо, з недавнього часу ряд українських банків (зокрема, «Укрсиббанк», «Райффайзен Банк Аваль» і «Укрсоцбанк») припинили видачу довгострокових кредитів у гривні. Інші ж банки продовжували видавати довгострокові кредити, але відсоток у них досягав деколи 25% річних [13]. Цілком зрозуміло, у країнах, які потерпають від постійних високих ставок інфляції, всі відсотки, а в деяких і основний борг «індексуються» до інфляції. Отже, середньозважена процентна ставка за кредитами, наданими фізичним особам, зросла по Чернівецькій області з 14,2% до 16,9%, у тому числі в національній валюті – з 18,8% до 22,4%, в іноземній валюті – з 13,0% до 15,0%. Щодо валютизації, здебільшого відомо, що купівля-продаж нерухомості на національному ринку здійснюється в іноземній валюті. Це ризиковано, оскільки клієнт отримує дохід у гривні, і при зниженні її курсу стосовно долара загострюються кредитні ризики. І як результат, станом на 1 вересня 2008 р. частка прострочених та сумнівних щодо повернення кредитів по регіону склала 2,2% проти 1,3% на 1 січня 2008 р., а їх абсолютна сума зросла на 98,6%, або на 48,7 млн. грн. і на 1 вересня 2008 р. становила 98,1 млн. грн., у тому числі по кредитах, наданих фізичним особам – 62,4 млн. грн. [11]. Україна опинилася у десятці країн з найвищим високим ступенем фінансового ризику в світі [14]. За результатами III кварталу по Україні два банки показали збитки: «Брокбізнесбанк» – на 6,679 млн. грн., «Кредобанк» – на 44,172 млн. грн. Один з лідерів іпотечного кредитування «Приватбанк», що займав за підсумками 2007 р. перше місце в банківській системі з прибутку – 1,534 млрд. грн., у липні–вересні заробив всього 52,558 млн. грн. [9]. Отже, завищення вартості кредитів і, як результат, виникнення простроченої заборгованості за іпотечними кредитами (кредитний ризик), що впливає на ліквідність банківських установ, значною мірою зумовлюється: високою ціною залучених ресурсів; зростанням інфляції, несвоєчасним виконанням кредитних зобов'язань за іншими продуктами кредитування. Щодо останнього важеля, то іпотечним кредитуванням на

українському фінансовому ринку займаються універсальні комерційні банки. Високі темпи зростання кредитування призводять до високого рівня проблемних активів (ризик ліквідності) і, як результат, – перебування України на останньому місці серед країн Європи і СНД, що розвиваються, за якістю кредитного портфеля (за даними міжнародного рейтингового агентства Standard & Poor's (S&P) показник потенційних проблемних активів українських банків складає 75%) [14]. Для розв'язання цієї проблеми, на нашу думку, доцільно б було використовувати досвід німецької банківської системи. У багатьох країнах, зокрема в Німеччині, уряд запровадив систему спеціалізованих іпотечних банків. Вона полягає у тому, що тільки спеціалізовані іпотечні банки можуть займатися певною діяльністю, пов'язаною з іпотечним кредитуванням. Водночас інші види їхньої діяльності дуже обмежені та зрегульовані, особливо в наданні високоризикованих кредитів та у прийнятті депозитів. Оскільки види діяльності спеціалізованих банків обмежені, за такими банками можливо встановити досить ефективний нагляд з боку центральних банків. На відміну від комерційних банків, які основну частину свого прибутку отримують, як правило, завдяки використанню відкритих позицій за певними видами операцій, іпотечні банки в принципі не повинні мати вищезгаданих позицій, які містять у собі ризики, пов'язані зі зміною ситуації на ринку. З іншого боку, німецькі експерти виділили аргументи, що вказують на перевагу розвитку універсальних банків в Україні і відмову від спеціалізованих іпотечних. По-перше, управління ризиками та фінансова стабільність спеціалізованих банків можуть бути досить слабкими – ринком нерухомості притаманні коливання і розвиток так званих «бульбашок». Спеціалізовані банки, маючи недиверсифіковану структуру ризиків, можуть збанкрутувати, якщо «бульбашки» на ринку нерухомості луснуть. По-друге, побудова спеціалізованої системи є дуже дорогою, що врешті-решт відчується на ціні іпотечних кредитів для позичальників, адже вартість їх і так порівняно з країнами Євросоюзу в 2-2,5 рази більша. По-третє, подібні спеціалізовані банки на відміну від комерційних банків не мають на меті отримання максимальних відсоткових доходів на одиницю власного капіталу. Їх функція полягає у сприянні в наданні коштів для придбання нерухомості спільно з іншими банками [5]. Але, на нашу думку, проблема впровадження в Україні системи спеціалізованих банків за досвідом Німеччини в світлі сьогоденних подій залишається досить актуальною.

Похідною суттєвого погіршення стану фінансового ринку є зниження реальної ринкової вартості об'єктів нерухомості, що перебувають у заставі в портфелях комерційних банків (ринковий ризик). Дана проблематика зниження ринкової вартості застави стосується твердження, що визначення заставної вартості повинно відбуватися шляхом обережної та орієнтованої на довгу перспективу оцінки вартості, яка враховує майбутні цінові очікування (операційно-технологічний ризик). Загальноприйнятими є чотири фактори, що впливають на вартість нерухомості:

- *Попит* – кількість даного товару або послуг, що знаходить на ринку платоспроможних покупців. Найбільший потенційний попит – на ринку житла.
- *Корисність* – здатність майна задовольняти певні потреби людини. Корисність викликає бажання придбати певну річ. Іпотечне кредитування впливає на мотивацію людини, і для неї корисність житла – комфортність проживання.
- *Дефіцитність* – обмеженість пропозиції. Як правило, при збільшенні пропозиції певного товару ціни на нього починають падати, при зменшенні пропозиції – зростати.

- *Можливість* відчуження об'єктів – це можливість передачі майнових прав, що дозволяє нерухомості переходити з рук у руки (від продавця до покупця), тобто бути товаром.

Таким чином, вартість не є характеристикою, що сама по собі властива нерухомості: наявність вартості залежить від бажання людей, корисності, відносної дефіцитності об'єктів нерухомості, а найголовніше – від необхідної наявності купівельної спроможності позичальника. Інакше кажучи, при врахуванні ринкових ризиків традиційним є аналіз фінансової можливості позичальника (кредитний ризик), який полягає у розрахунку частки щомісячних платежів за кредитом у щомісячному заробітку (доході) позичальника. Що менша ця частка, то більша вірогідність погасити кредит. Практичний досвід багатьох країн свідчить, що ризик несплати починається, якщо щомісячних платежів більше ніж 36% його щомісячного доходу [1]. На вітчизняній практиці використовують шкалу від 30 до 40%, при чому при прийнятті рішення про видачу кредиту в більшості випадків враховуються неофіційні «сірі» доходи. Але ринкові ризики зміни вартості іпотечної нерухомості пов'язані здебільшого з коливання цін. У випадку дефолту позичальника банки вимушені реалізовувати заставлене майно. Отже, йдеться про дуже обережний вид операцій з довгостроковою орієнтацією, для яких визначальною є якість кредитного забезпечення, а не платоспроможність позичальника. Для подальшого аналізу порівняємо ризиковість надання іпотечних кредитів за коефіцієнтом покриття (для спрощення аналізу припускаємо аналогію граничного розміру позики із загальноприйнятим у країнах із розвинутою ринковою економікою коефіцієнтом іпотечного покриття іпотечних цінних паперів LTV), відсотковою ставкою та терміном надання (табл. 1).

Отже, метою встановлення граничного розміру позики є запобігання негативним тенденціям, які неможливо передбачити при визначенні вартості об'єкта, і мінімізація негативних наслідків у кризових ситуаціях (значне зменшення ціни, нагромадження зобов'язань по сплаті процентів та основної суми). Досвід зарубіжних країн показує, що ринкова вартість, тобто ціна, встановлена на мо-

Таблиця 1

Показники ринку іпотечного кредитування деяких країн Європейського союзу та України до виникнення світової фінансової кризи\*

Країни	LTV	Відсоткова ставка (у Євро, для України в дол. США)	Термін надання
Німеччина	Законодавчо лімітовано на рівні 60% за умов випуску іпотечних облігацій. Може зростати до 80% за рахунок державного субсидіювання	6-6,5 Існує початкова угода з фіксованою відсотковою ставкою на 5-15 років	25-30
Італія	Переважно 50%. Законодавчо лімітовано на рівні 80%	6-7	10-15
Австрія	60%	6-7	20
Україна	Від 70%	12 – 14	7-30

\* Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: Інформаційно-аналітичні матеріали / за заг. ред. О.І. Кіреєв. – К.: Центр наукових досліджень НБУ, 2004. – 104 с.

мент укладення кредитної угоди, не відповідає ролі критерію вартості на довгий термін. Ризики, пов'язані з коливанням ринкової вартості, за певних обставин є вищими, ніж ризики при кредитуванні без забезпечення майном. Як підтверджують німецькі економісти у багатьох західних країнах використання ринкової вартості застави при наданні позик призводило до кризи всієї банківської системи. Різниця між ринковою та вартістю застави залежить від попереднього розвитку подій на ринках та поточної ринкової кон'юнктури і може бути значною у періоди буму. Але, на їх думку, запровадження подібного методу в країнах із перехідною економікою пов'язане з труднощами, оскільки через брак досвіду важко відстежити попередню динаміку локальних ринків нерухомості, а часті зміни економічної структури ускладнюють прогнозування [5]. Таким чином, можна запропонувати мінімізувати ризики ринкових коливань лише законодавчими методами, а саме:

- граничний розмір позики потрібно закріпити в законодавстві.
- верхня межа позики закріпилася у більшості країн на позначці 60% вартості застави. Для України, враховуючи вищезгадані тенденції, доцільно б було запропонувати 50%.

Такий підхід стосується первинного житла, щодо вторинного ринку нерухомості, виникає тенденція, що не всі банки готові надати послуги з ломбардного кредитування, відповідно до якого заставляється наявне житло. Адже ризик несплати тут набагато більший. Існує тенденція, що людина, яка купує житло для власного користування, цінує свою власність і не схильна до несплати. Але ломбардні кредити найменш ризикові для банку, ніж звичайні іпотечні. Практика показує, що ризик покриття у них менший, ніж за традиційно-іпотечними. Отже, за розміром позик відповідно до вартості застави їх можна поділити на такі категорії:

- Кредит на нецільові видатки під заставу наявного житла: на освіту, відпочинок, ремонт тощо. Практика доводить, що банки взагалі не цікавляться, куди витрачені кошти, адже ступінь ризику незначна, тому що звичайно сума позики не перевищує 20–30% ціни нерухомості.
- На становлення бізнесу власника нерухомості. Для банку він більше ризикований, тому що складно оцінити прибуток від майбутнього бізнесу, а сума позики звичайно становить не більше 50–60% від вартості застави.
- Нарешті, ломбардне кредитування набуває значення при купівлі іншого, покращеного житла або додаткового (ділові люди, які не бажають вилучати гроші з бізнесу); сума позики становить 20–70% від вартості.

Сутністю та перевагою іпотечного кредитування є твердження, що якщо позичальник не поверне кредит, кредитор має право розпорядитися нерухомістю на свій розсуд у межах чинного законодавства. Як було сказано вище, в сучасних умовах української банківської практики виникають юридичні проблеми з реалізацією принципу захисту прав кредитора щодо виконання обов'язків з повернення позики, а саме – мають місце ризики, пов'язані з правовими і судовими складнощами при відчуженні житла-предмета застави, а також із проблематичним виселенням боржника та продажем на торгах предмета застави (юридичний ризик), а це в першу чергу впливає на вартість кредитних ресурсів, їх обіговість та відтворення. Отже, для кредитора має значення не тільки вартість предмета застави, чіткість і надійність права власності (доказ виключної власності) та підтримка вимог кредитора з боку судової системи, але й належна впевненість у тому, що, насамперед, боржник має намір повернути кредит за настання такого випадку, і докладатиме всіх зусиль до виправлення ситуації.

Але відповідно до Закону «Про іпотеку», метою якого було системне врегулювання іпотечних відносин, що могли б значно посилити захист інтересів кредиторів, правова база залишилася недосконалою. Навіть при введенні боргового цінного паперу «заставної» як гаранта запобігання неповерненості кредиту (кредитний ризик), що засвідчує безумовне право його власника на отримання від боржника виконання за основним зобов'язанням за умови, «що воно підлягає виконанню в грошовій формі, а в разі невиконання основного зобов'язання – право звернути стягнення на предмет іпотеки», дата настання права звернення стягнення на предмет іпотеки є датою виконання основного зобов'язання [2]. Зрозуміло, що при довгостроковому кредитуванні кінцевий термін виконання основного зобов'язання може дійти і до 30 років. Таким чином, виникають знову ж таки перешкоди щодо оперативного рішення проблем, і знову ж такі питання можуть вирішуватися тільки в судових інстанціях. Існує спосіб позасудового вирішення питання про звернення стягнення на предмет іпотеки за виконавчим написом нотаріуса, але знову ж таки, процедура відкриття виконавчого впровадження та подальшого продажу нерухомості з публічних торгів може тривати роками. Особливого значення набуває виникнення суб'єктивних факторів, а саме:

- Будинки за індивідуальним проектуванням рідко мають ту ж саму вартість, за якою їх було збудовано, оцінено та передано в іпотеку, тому існує відносна кількість людей, зацікавлених саме в такому типі будинку і в такій місцевості.
- «Моральний ризик» – люди по сусідству здебільшого друзі чи родичі боржника.
- Вартість продажу будинків стає досить значною у тих випадках, коли боржник сам нав'язує будь-які істотні затримки у зверненні стягнення (зростання процентів, штрафів, пені).
- Набуття власності з торгів майбутнім покупцем чи самим кредитором погашення заборгованості врешті-решт може бути обмежене в користуванні об'єктом нерухомості завдяки законодавчим суперечностям, що виникають із механізмом виселенням боржника, якщо в нього є неповнолітні діти.

Отже, законодавче врегулювання процедури управління нерухомістю чи примусового продажу з публічних торгів є однією з основних проблем захисту прав кредитора, а саме захисту прав його власності, яка відповідно до діючого законодавства може виникнути лише при розірванні кредитних відносин і в зв'язку з передачею предмета іпотеки в рахунок погашення боргу.

Множинну природу дії всіх видів ризиків іпотечного кредитування, які, як показало наше дослідження, прямо або опосередковано впливають на зростання кредитного ризику, що обумовлено сьогоднішньою макроекономічною ситуацією вітчизняного фінансово-грошового ринку, можна мінімізувати завдяки подальшому ефективному застосуванню найкращих механізмів американської і європейської моделі рефінансування іпотечних кредитів, а саме:

- впровадженню англосаксонського різновиду іпотеки: при чіткому визначенні права власності на предмет іпотеки в якості передачі його заставотримачу (кредитору) в момент підписання іпотечної угоди (американська модель), що дійсно захистить права кредитора;
- створенню спеціалізованих іпотечних банків (з часткою держави та будівельних компаній, що зацікавлені в розвитку такого бізнесу), які були б обмежені в проведенні ризикових видів операцій і тим самим набули статусу найбільш прозорих та надійних для залучення інвестиційних коштів, європейські моделі, що дійсно захистить права інвестора (європейська модель).



Список використаних джерел

1. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: Інформаційно-аналітичні матеріали / за заг. ред. О.І. Кіреєв. – К.: Центр наукових досліджень НБУ, 2004. – 104 с.
2. Про Іпотеку: Закон України від 05.06.2003 // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38.
3. Лопатинський Ю.М. Трансформація аграрного сектора: інституціональні засади / Ю.М. Лопатинський. – Чернівці: Рута, 2006. – 344 с.
4. Грушко В.І. Фінансові ризики [навч. посібник] / В.І. Грушко, О.І. Пилипенко. – К.: Знання, 1998.
5. Іпотечне кредитування в Україні [мат. круглого столу, проведеного Інститутом економічних досліджень та політичних консультацій спільно з науковим центром НБУ]. – К.: Центр наукових досліджень НБУ, 2004. – 48 с.
6. 25 українських банків просять НБУ допомогти // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [www.epravda.com.ua/news](http://www.epravda.com.ua/news).
7. Взяти довгостроковий кредит в Україні скоро стане майже неможливо // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [www.newsru.ua/finance](http://www.newsru.ua/finance).
8. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [www.lexasan.livejournal.com](http://www.lexasan.livejournal.com).
9. Веб-портал “Економічна правда” // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [www.epravda.com.ua](http://www.epravda.com.ua)
10. Веб-портал “Home Credit Bank” // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [www.homecredit.ua](http://www.homecredit.ua).
11. Підсумки діяльності установ банків Чернівецької області за січень-серпень 2008 року (за даними управління НБУ в Чернівецькій області).
12. У Нацбанку кажуть, що інфляція досягає історичного максимуму // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [www.epravda.com.ua/news](http://www.epravda.com.ua/news).
13. ДГУ рекомендує банкам утримувати ефективні ставки по іпотеці на рівні 15% // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [www.newsru.ua/finance/](http://www.newsru.ua/finance/).
14. Веб-портал “New.ru.ua” // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [www.newsru.ua/finance/](http://www.newsru.ua/finance/).

**Гордица Т.М. Пути минимизации ипотечного кредитного риска банковских учреждений в условиях мирового финансового кризиса.**

*Освещены основные тенденции влияния мирового финансового кризиса на финансово-денежный рынок Украины, предложены механизмы европейской и американской моделей рефинансирования относительно минимизации существующих рисков и кредитного в частности.*

*Ключевые слова: риск, ипотека, банк.*

**Gorditsa T.M. Ways of Minimization of Mortgage Credit Risk of Bank Institutions in the Conditions of World Financial Crisis.**

*The basic tendencies of influence of world financial crisis on the financial and money market of Ukraine have been covered, the mechanisms of the European and American models of refunding are offered in relation to minimization of existing risks and credit in particular have been offered.*

*Key words: risk, mortgage, bank.*

Надійшло 04.11.2008 р.