

УДК 336.71

Мельничук Н. О.  
ПАТ «КБ «Хрещатик»

## РИЗИКИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ТА ОСОБЛИВОСТІ ЇХ ПРОЯВУ В УКРАЇНІ

Розкрито генезис етимології категорії «ризик». Виявлено основні причини виникнення ризиків у сучасній банківській діяльності. Наведено розподіл видів ризиків за учасниками ринку іпотечного кредитування залежно від обраної моделі. Проведено аналіз ризиків, характерних для іпотечного кредитування. Розглянуто і запропоновано методи управління цими ризиками та наведено шляхи підвищення ефективності функціонування іпотечного кредиту.

**Ключові слова:** кредитний ризик, ринковий ризик, ризик процентної ставки, ризик ліквідності, валютний ризик, операційно-технологічний ризик, ризик репутації, юридичний ризик.

**Постановка проблеми.** Банки, здійснюючи банківські операції з метою одержання прибутку, наражаються на ризики. Тому необхідно належним чином управляти рівнем ризиків та контролювати його. Ризики банківської діяльності також мають оцінюватися з погляду на їхнє значення. Таке оцінювання має проводитися постійно [1, с. 1].

**Ризик** (з точки зору банку) – це потенційна можливість недоотримання доходів або зменшення ринкової вартості капіталу банку внаслідок несприятливого впливу зовнішніх або внутрішніх факторів. Такі збитки можуть бути прямими (втрата доходів або капіталу) чи непрямими (накладення обмежень на здатність організації досягати своїх бізнес-цілей). Зазначені обмеження стримують здатність банку здійснювати свою поточну діяльність або використовувати можливості для розширення бізнесу [2, гл.1, п.1.8].

Ризики, на які наражається банківський сектор, є різноманітними і складними. Більш істотні і складні ризики вимагають посиленних засобів контролю і моніторингу як з боку банку, так і з боку Національного банку. Національний банк намагається спрямовувати свої найкращі ресурси на ці складні і зростаючі ризики, якщо вони фактично або потенційно суттєво загрожують банківській системі [1, с. 2].

**Актуальність проблеми.** Оскільки повністю позбутися ризиків неможливо, перед банками постає завдання управління ними. Балансування між прибутком та ризиком, пошук їх оптимального співвідношення розглядається як одне з найважливіших і найскладніших завдань, які стоять перед керівництвом банку.

**Метою статті** є проведення детального аналізу ризиків, притаманних іпотечному кредитуванню, визначення методів управління цими ризиками, надання рекомендацій щодо шляхів підвищення ефективності функціонування іпотечного кредиту в Україні.

**Аналіз основних джерел.** Формування іпотечного кредитування пов'язане з виникненням певних ризиків, на які наражаються учасники іпотечного ринку. Дослідженню ризиків іпотечного кредитування присвячені праці вітчизняних і зарубіжних учених Р. Страйка, Дж. Телгарського, К. Марка, М. Равіса, Л. Белих, які вивчали класифікацію ризиків [3; 4; 5; 6]. У працях В. Вітлінського та О. Пернарівського запропоновано структуру кредитного ризику [7]. Л. Примостка та О. Євтух визначають методи управління ризиками, наголошують на важливості аналізу кредитоспроможності позичальника [8; 9].

Вчені по-різному трактують поняття ризику. Наприклад, Л.І. Донець у [10] визначає ризик як діяльність, що пов'язана з подоланням невизна-

ченості в ситуації неминучого вибору, в процесі якого є можливість кількісно і якісно оцінити ймовірність досягнення передбаченого результату, невдачі і відхилення від мети. І.Г. Брітченко у [11] розглядає ризик як можливість настання несприятливої події, як економічну категорію, що виникає в умовах невизначеності і призводить до ймовірності понесення підприємством збитків або недоотримання прибутку. Л.А. Останкова, Н. Ю. Шевченко у [12] стверджують, що ризик – імовірність події чи групи споріднених випадкових подій, які спричиняють збитки об'єкту, який володіє даним ризиком.

У закордонних словниках для позначення категорії «ризик» використовуються співзвучні слова: в англійській мові – «risk», у французькій – «risque», в італійській – «rischio», в німецькій – «risiko», в іспанській «riesgo» тощо. На думку філологів, дана категорія походить від латинського терміна «resesum», який в перекладі значить «скеля» або «небезпека» та вживався прадавніми мореплавцями для позначення небезпеки зіткнення з прибережною скелею. Отже, етимологічно категорія «ризик» завжди пов'язується, насамперед, з проявом небезпеки або з непевністю у різних сферах господарської діяльності та суспільно-економічного буття. Упродовж тривалого часу поняття ризику не лише асоціювалося з негативними проявами життєвих ситуацій, а й часто вживалося як їх синонім [13, с. 9, 10].

**Виклад основного матеріалу.** Приведемо основні причини виникнення ризиків у сучасній банківській діяльності:

- невизначеність цілей банку чи їхньої пріоритетності, суперечливість окремих стратегічних завдань;
- моменти випадковості у діяльності банку або відсутність аналізу закономірностей розвитку явищ;
- обмеженість у часі для об'єктивної оцінки ситуації, в якій перебуває той чи інший банк;
- наявність неповної інформації щодо тенденцій розвитку діяльності банку чи можливих змін фінансового стану його клієнтів.

Отже, ризики банківської діяльності можуть бути зумовлені як неправильно обраною стратегією чи незадовільним рівнем керівництва, так і неефективністю внутрішньобанківського контролю за здійсненням операцій, недостатнім рівнем підготовки банківських фахівців. Важливим джерелом банківських ризиків є ще й так звані «зони конкуренції», тобто можливі сфери зіткнення інтересів банку з іншими контрагентами на ринку. Про необхідність вдосконалення сучасних методів управління банківськими ризиками засвідчують окремі результати діяльності вітчизняних банків

## Динаміка кількості банків в Україні

| Показники  | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |         |       |         |
|--|------|------|------|------|---------|-------|---------|
|  |      |      |      | I кв | I півр. | 9 міс | жовтень |
| Кількість банків, включених до Державного реєстру банків (на кінець періоду)                               | 194  | 198  | 176  | 177  | 178     | 183   | 183     |
| у тому числі зареєстровано протягом періоду  | 3    | 4    | 4    | 1    | 2       | 7     | —       |
| Кількість банків, які мають банківську ліцензію (на кінець періоду)  | 176  | 176  | 175  | 174  | 175     | 180   | 180     |
| Кількість банків, які мають ліцензію санацийного банку (на кінець періоду)                                 | —    | —    | 1    | 1    | 1       | 1     | 1       |
| Кількість банків, у яких припинено або зупинено здійснення окремих банківських операцій (протягом періоду) | 2    | 11   | 5    | -    | 3       | 5     | -       |
| Кількість банків, виключених з Державного реєстру банків (протягом періоду)                                | 9    | 4    | 4    | 2    | 2       | 2     | 1       |
| у тому числі   |      |      |      |      |         |       |         |
| у зв'язку з реорганізацією   | 2    | -    | 2    | -    | -       | -     | 1       |
| у зв'язку з ліквідацією  | 4    | -    | 1    | -    | -       | -     | -       |

(Джерело: Офіційний сайт НБУ, Бюлетень НБУ за жовтень 2013 року [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.bank.gov.ua>)).

за 2010-2013 рр. (таб.: 1 «Дані про кількість банків України»). [14]

Згідно із статистичними даними, представленими в табл.:1, за останні роки зменшилась загальна кількість банків-банкрутів та тих, що перебувають на стадії ліквідації. Щоб виявити основні види ризиків, які сьогодні істотно впливають на діяльність банківських установ України, та сформуванню системи заходів для нейтралізації їхньої дії, необхідно класифікувати банківські ризики за певними ознаками.

Розглянемо види ризиків та основні методики їх вимірювання.

**Кредитний ризик** – це ризик втрат, які спричинені зміною платоспроможності позичальників, ризик несплати основного боргу та (або) відсотків за ним [15, с. 33].

Кредитний ризик призводить до збитків банку через неповернення кредитів, тобто втрати активів. Збитки, в свою чергу, призводять до зменшення регулятивного капіталу. Таким чином, перший і найбільш широко відомий вплив кредитного ризику на банк полягає у скороченні його активів та капіталу [15, с. 34].

Продовжуючи визначати можливі шляхи врахування кредитного ризику в ціні кредитних ресурсів банку, слід зауважити, що багатьма вітчизняними та зарубіжними дослідниками розроблялися методики визначення рівня ризикової надбавки до ціни банківської послуги.

Захист від кредитного ризику полягає у контролі та регулюванні кредитного портфеля, що передбачає:

1) контроль за якістю іпотечних кредитів, що надаються;

2) обов'язкове страхування позичальником заставленої нерухомості, що підвищує для нього вартість кредиту;

3) вибір та застосування найбільш прийнятної для банків методики оцінки забезпечення кредитів;

4) створення загальних резервів на можливі втрати за позиками;

5) забезпечення розподілу кредитів за групами ризику та їх постійного моніторингу, своєчасне виявлення проблемних кредитів, розробка заходів для роботи з ними, створення спеціальних резервів [15, с. 34].

**Ризик ліквідності** – небезпека невиконання банком своїх зобов'язань перед клієнтами внаслідок погіршення стану надходжень або якості активів. Ризик ліквідності виникає внаслідок втрати банком здатності контролювати зміни в джерелах коштів і враховувати ринкову ситуацію, несприятливу для ліквідації (реалізації) активів банку. Витрати для забезпечення ліквідності, як правило залежать від ситуації на банківському ринку, ступеня процентного ризику, кредитного ризику і мають бути мінімальні для банку. Для зменшення (унікнення) ризику ліквідності визначають потреби банку в коштах на підставі: прогнозів розвитку економіки, собівартості залучених коштів, розриву у строках погашення активів і пасивів, прогнозні зміни процентних ставок на банківському ринку, інформації про зміни у законодавстві. Спираючись на ці дані, комерційні банки розраховують для себе математичні моделі грошових потоків і планують свої дії на майбутнє таким чином, щоб максимально уникнути ризику [16, с. 461, 462].

**Ринковий ризик** – це наявний або потенційний ризик для надходжень та капіталу, який виникає через несприятливі коливання вартості цінних паперів та товарів і курсів іноземних валют за тими інструментами, які є в торговельному портфелі. Цей ризик впливає з маркетмейкерства, дилінгу, прийняття позицій з боргових та пайових цінних паперів, валют, товарів та похідних інструментів (деривативів) [1, с. 7].

**Процентний ризик** – це ризик втрат та зниження прибутку, який виникає у випадку непередбаченої зміни відсоткових ставок при незбалансованості активів і боргових зобов'язань банку за термінами та вартістю залучених і розміщених ресурсів. Проявом процентного ризику є зменшення значення показника чистої процентної маржі та показника спреда банку [15, с. 36].

Основна причина появи процентного ризику, зміна облікової ставки НБУ, неврахування в депозитних та кредитних договорах можливих змін процентних ставок, хибний вибір процентної ставки (фіксована, плаваюча), неправильне визначення величини процентної ставки, встановлення постійної процентної ставки на весь строк дії кредитного договору, відсутність цілісної загальної процентної політики банку [16, с. 466].

Для захисту від процентного ризику комерційним банкам необхідно проводити цільову політику

стосовно зміни структури балансу, роботи розрахунки компенсації процентного ризику, здійснювати регулювання процентних ставок відповідно до умов фінансового ринку [16, с. 466].

**Валютний ризик** – це ризик того, що банк зазнає збитків або недоотримає прибуток внаслідок несприятливих змін валютного курсу. Слід зазначити, що в світовій практиці не практикується видача іпотечних кредитів в іноземній валюті і тому цей вид валютного ризику притаманний країнам з перехідними економіками [15, с. 38, 39].

Одним із методів зниження валютного ризику є належне управління кредитним ризиком, а саме видача кредитів в іноземній валюті тільки тим позичальникам, які мають надходження в цій валюті і які планують використовувати ці надходження як основне джерело погашення кредиту [15, с. 39].

Операційно-технологічний ризик – це потенційний ризик для існування банку, що виникає через недоліки корпоративного управління, системи внутрішнього контролю або неадекватність інформаційних технологій і процесів оброблення інформації з точки зору керованості, універсальності, надійності, контрольованості і безперервності роботи [1, с. 8].

Такі недоліки можуть призвести до фінансових збитків через помилку, невчасне виконання робіт або шахрайство або стати причиною того, що інтереси банку постраждають у якийсь інший спосіб, наприклад, дилері, кредитні працівники або інші працівники банку перевищать свої повноваження або здійснюватимуть операції в порушення етичних норм або із занадто високим ризиком. Операційно-технологічний ризик виникає також через неадекватність стратегії, політики і використання інформаційних технологій. До інших аспектів операційно-технологічного ризику належить імовірність непередбачених подій, наприклад пожежі або стихійного лиха [1, с. 8].

**Ризик репутації** – це наявний або потенційний ризик для надходжень та капіталу, який виникає через несприятливе сприйняття іміджу фінансової установи клієнтами, контрагентами, акціонерами (учасниками) або органами нагляду. Це впливає на спроможність банку встановлювати нові відносини з контрагентами, надавати нові послуги або підтримувати існуючі відносини. Цей ризик може призвести банк (або його керівників) до фінансових втрат або зменшення клієнтської бази, у тому числі до притягнення до адміністративної, цивільної або кримінальної відповідальності. Ризик репутації має місце на всіх рівнях організації, і тому банки мають відповідально ставитися до своїх взаємовідносин із клієнтами та суспільством [1, с. 8].

**Юридичний ризик** – це ризик, який виникає через порушення або недотримання банком вимог законів, підзаконних нормативно-правових актів, угод, прийнятої практики або етичних норм. Цей ризик також може виникати в ситуаціях, коли положення законодавчих чи нормативних актів, що регламентують банківські продукти або діяльність клієнтів банків, є неоднозначними або не-

перевіренними, або взагалі не існують. Юридичний ризик змушує банки сплачувати штрафи, компенсації або уникати надання іпотечних кредитів. Він може призвести до погіршення репутації, зменшення розміру винагороди, обмеження можливості бізнесу та зменшення можливостей правового забезпечення виконання угод [15, с. 40, 41].

Суттєвими чинниками ефективного управління ризиками є високий професійний рівень керівництва і відповідна комплектація персоналом.

Керівництво банку несе відповідальність за впровадження, надійність і забезпечення функціонування систем управління ризиками. Керівництво також має достатньо мірою інформувати спостережну раду банку. До обов'язків керівництва банку належить таке:

- реалізовувати стратегічний напрям розвитку банку;

- розробляти положення, формальні або неформальні, що визначають толерантність банку до ризику та відповідають стратегічним цілям банку;

- наглядати за розробленням і забезпеченням функціонування інформаційних систем управління з метою забезпечення їх своєчасності, точності та інформативності; забезпечувати, щоб стратегічний напрям і толерантність до ризику Були ефективно доведені до виконавців і дотримувалися на всіх організаційних рівнях [1, с. 4, 5].

Таким чином, управління ризиками банківської діяльності – це процес, за допомогою якого банк виявляє (ідентифікує) ризики, проводить оцінку їх величини, здійснює їхній моніторинг і контролює свої ризикові позиції, а також враховує взаємозв'язки між різними категоріями (видами) ризиків [13, с. 47].

**Висновки.** Отже, запобігти негативному впливу чинників ризику повністю неможливо, однак маємо враховувати їх у банківській діяльності та розробляти відповідні заходи для своєчасної адаптації і нейтралізації їхньої дії. Загострення конкуренції, фінансова лібералізація і диверсифікованість ринків ставлять перед банками нові проблеми, які сприяють появі нових ризиків. Банківські установи є успішними, коли прийняті ризики контрольовані та знаходяться в межах їхніх фінансових можливостей.

Розвиток іпотечного кредитування залежить насамперед від відповідного законодавства, яке має забезпечувати надійний захист як іпотечного кредитора, так і позичальника, та передбачати стимули для подальшого розвитку і вдосконалення всього комплексу правовідносин.

Отже, важливою запорукою зменшення ризиків іпотечного кредитування є політика кредитної установи та держави в галузі іпотечних стандартів, спрямована на створення потенційно безризикових активів. Саме цей аспект є ключовим для нового комплексу процесів у фінансовій сфері, що узагальнюється під назвою «ризик-менеджмент». Ризик-менеджмент (в частині іпотечних ризиків) кожного банку залежить від того, за якою моделлю іпотечного ринку розвиватиметься його кредитна діяльність.

#### Список літератури:

1. Методичні вказівки з інспектування банків «Система оцінки ризиків» // Постанова Правління Національного банку України від 15.03.2004 № 104.
2. «Про схвалення Методичних рекомендацій щодо організації та функціонування систем ризик-менеджменту в банках України» зі змінами // ПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНОГО БАНКУ УКРАЇНИ, Постанова № 361 від 02.08.2004/.
3. Равис М., Страйк Р. Характеристика розробанного для Росії кредитного інструмента з регулюваною отсрочкой платежей. – М. : The Urban Institute USA. – 1993. – 23 с.

4. Telgarsky I., Struyk R. Toward a Market-Oriented Housing Sector in Eastern Europe: Developments in Bulgaria, Czechoslovakia, Hungary, Poland, Romania and Yugoslavia. – Washington : The Urban Institute Press, 1990.
5. Telgarsky I., Mark K. Alternative Mortgage Instruments for High-Inflation Economies // Housing Finance International. – 1991.
6. Бєльх Л. П. Формирование портфеля недвижимости. – М. : Финансы и статистика, 1999. – 246 с.
7. Вітлінський В., Пернарівський О. Кредитний ризик та його врахування при обчисленні ставки відсотка // Банківська справа. – 1997. – № 5. – С. 63-64.
8. Примостка Л. Фінансовий менеджмент банку. – К. : КНЕУ, 1999. – 280 с.
9. Євтух О. Андеррайтинг і управління ризиками при іпотечному кредитуванні дохідної нерухомості // Банківська справа. – 2001. – № 3. – С. 49.
10. Донець Л.І. Економічні ризики та методи їх вимірювання : навчальний посібник. – К. : Центр навчальної літератури, 2006. – 312 с.
11. Брітченко І.Г., Брегін Н.А. Механізм оцінки й управління фінансовими ризиками підприємств : монографія / Мін-во освіти і науки України; Донецький держ. ун-т економіки і торгівлі ім. М. Туган-Барановського. – Донецьк, 2004. – 172 с.
12. Останкова Л. А., Шевченко Н. Ю. Аналіз, моделювання та управління економічними ризиками : навч. посіб. – К. : Центр учбової літератури, 2011. – 256 с.
13. Управління ризиками банків [Текст] : монографія у 2 томах. Т. 1: Управління ризиками базових банківських операцій / [А. О. Єпіфанов, Т. А. Васильєва, С. М. Козьменко та ін.] / за ред. д-ра екон. наук, проф. А. О. Єпіфанова і д-ра екон. наук, проф. Т. А. Васильєвої. – Суми : ДВНЗ «УАБС НБУ», 2012. – 283 с.
14. Дані про кількість банків України // Офіційний сайт НБУ, Бюлетень НБУ за жовтень 2013 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.bank.gov.ua>.
15. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні : інформаційно-аналітичні матеріали / За загальною редакцією к.е.н. Кіресєва О.І. – К. : Центр наукових досліджень НБУ, 2004. – 104 с.
16. Енциклопедія банківської справи України / Редкол.: В.С. Стельмах (голова) та ін. – К. : Молодь, Ін Юр, 2001.-680 с.:іл.+вкл.88 с.

**Мельничук Н. А.**

ПАТ «КБ «Хрещатик»

## РИСКИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ОСОБЕННОСТИ ИХ ПРОЯВЛЕНИЯ В УКРАИНЕ

### Резюме

Раскрыт генезис этимологии категории «риск». Выявлены основные причины возникновения рисков в современной банковской деятельности. Наведено распределение видов рисков за участниками рынка ипотечного кредитования в зависимости от выбранной модели. Приведён анализ рисков, характерных для ипотечного кредитования. Рассмотрены и предложены методы управления этими рисками и приведены пути повышения эффективности функционирования ипотечного кредита.

**Ключевые слова:** кредитный риск, рыночный риск, риск процентной ставки, риск ликвидности, валютный риск, операционно-технологический риск, риск репутации, юридический риск.

**Melnichuk N. O.**

«КВ Khreshchatyk» commercial center

## THE HAZARDS OF MORTGAGE CREDITING AND THEIR FEATURES IN UKRAINE

### Summary

The origin etymology of the category «hazard» is cited. The basic reasons of hazards rising in the modern banking activity are given. The allocation of hazard kinds according to the market participants of the mortgage crediting due to the chosen model is given. The analyses of typical mortgage crediting hazards were held, the methods of management of these hazards were suggested, and the ways of effectiveness increasing of mortgage crediting operations were offered.

**Key words:** crediting hazard, market hazard, interest rate hazard, liquidity hazard, currency hazard, operation-technological hazard, reputation hazard, hazard of law.