

Київський національний торговельно-економічний університет

Кафедра фінансів

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему:

«Страхування іпотечних ризиків в Україні»

Студента 2 курсу, 7м групи,
спеціальності 072 «Фінанси, банківська
справа та страхування»
спеціалізації «Страхування»

Швеця Владислава
Олександровича

Науковий керівник
д. е.н., професор

Волосович
Світлана
Василівна

Керівник освітньо-професійної програми
д.е.н., професор

Волосович
Світлана
Василівна

Завідувач кафедри фінансів,
д.е.н., професор,
заслужений діяч науки і техніки України

Чугунов Ігор
Якович

Київ 2020

ЗМІСТ

| | |
|--|----|
| Вступ | 3 |
| Розділ 1. Теоретичні засади функціонування страхування іпотечних ризиків | |
| 1.1. Сутність страхування іпотечних ризиків | 5 |
| 1.2. Зарубіжний досвід страхування іпотечних ризиків | 12 |
| Розділ 2. Сучасний стан страхування іпотечних ризиків в Україні | |
| 2.1. Аналіз функціонування вітчизняної системи страхування іпотечних ризиків | 18 |
| 2.2. Проблеми іпотечного страхування в Україні | 34 |
| Розділ 3. Напрями удосконалення страхування іпотечних ризиків в Україні | |
| 3.1. Пріоритетні складові розвитку іпотечного страхування в Україні | 42 |
| 3.2. Інституційне забезпечення іпотечного страхування | 47 |
| Висновки та пропозиції | 54 |
| Список використаних джерел | 57 |
| Додатки | 62 |

ВСТУП

Забезпечення функціонування ринкових відносин в Україні покладено на низку інститутів. Вагоме місце серед них посідає іпотека, що є суттєвим чинником економічного та соціального розвитку суспільства. Іпотечне кредитування – невід’ємна складова сучасного суспільства, що виконує широкий спектр як економічних, так і соціальних функцій. Воно сприяє розвитку будівництва нових об’єктів, формуванню ринків нерухомості та цінних паперів. Крім того, володіння нерухомістю створює умови для залучення додаткових фінансових ресурсів, що можуть спрямовуватися позичальником на різні цілі. Світовий та вітчизняний досвід засвідчує, що іпотечне кредитування як вагома складова системи кредитних відносин, має потужний вплив на стан всієї національної економіки держави. Іпотечному кредитуванню притаманна система ризиків, що ставлять під загрозу функціонування не лише системи кредитних відносин, а й світової економіки. Особливо це стосується періодів фінансової нестабільності, коли збільшується ймовірність настання ризиків, які для іпотечного ринку є звичним явищем. Іноді ризики стають такими масштабними за впливом, що призводять до іпотечних криз. Страхування є доволі ефективним інструментом економічного та соціального захисту іпотеки. Воно дає змогу компенсувати негативні наслідки реалізації іпотечних ризиків. Вищезазначене обумовлює актуальність вибраної теми.

Вивчення іпотечного страхування та ризиків, пов’язаних із ним, здійснювали такі вітчизняні та зарубіжні вчені як О. Анцупова, Р. Блад, С. Волосович, Е. Девідсон, І. Лютий, В. Савич, О. Калівошко, А. Казаков, Р. Пікус, Ю. Субботович, Г. Марченко, О. Пернарівський, Л. Примостка та ін. Дослідження робіт вищевказаних науковців дозволяє визначити основні ризики іпотечного страхування та знайти шляхи їх подолання.

Метою випускної кваліфікаційної роботи є дослідження ризиків іпотечного страхування в Україні.

Для досягнення поставленої у роботі мети потрібно вирішити наступні завдання:

- визначити сутність іпотечного страхування;
- дослідити зарубіжний досвід страхування іпотечних ризиків;
- проаналізувати сучасний стан страхування іпотечних ризиків в Україні;
- виявити проблеми страхування іпотечних ризиків в Україні;
- запропонувати шляхи розвитку іпотечного страхування в Україні.

Об'єктом дослідження є система іпотечного страхування.

Предметом дослідження є економічні відносини, що виникають при здійсненні іпотечного страхування.

Методи дослідження. Методологічною основою дослідження є економічна теорія і діалектичний метод пізнання економічних явищ й процесів. У роботі застосовувалися такі методи: порівняння і логічного узагальнення – для розкриття сутності іпотечного страхування; аналітичний метод – для виявлення особливостей іпотечних ризиків.

Наукові результати проведеного дослідження полягають у узагальненні й систематизації теоретико-методологічних підходів до функціонування іпотечного страхування і розробці напрямів його розвитку.

Інформаційною базою дослідження виступають нормативно-правові акти, статистичні дані Державної служби статистики України і Міністерства фінансів України, Національного банку України, монографії і статті зарубіжних й вітчизняних авторів, ресурси мережі Інтернет з проблематики іпотечного страхування.

Практичне значення одержаних результатів дослідження полягає у розробці пропозицій щодо удосконалення страхування іпотечних ризиків в Україні.

Випускна кваліфікаційна робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ФУНКЦІОНУВАННЯ СТРАХУВАННЯ ІПОТЕЧНИХ РИЗИКІВ

1.1 Сутність страхування іпотечних ризиків

Дослідження сутності іпотеки є предметом пильної уваги багатьох науковців. Так, І.О. Лютий, В.І. Савич та О.М. Калівошко які розрізняють чотири напрями щодо розуміння іпотеки. Представники першого напрямку вважають, що іпотекою є застава земельних ділянок та іншого нерухомого майна з метою отримання іпотечного кредиту. У межах другого напрямку визначається, що іпотека є фінансовим інструментом, який полягає в наданні кредиту під заставу нерухомості. У межах третього напрямку його прихильники зауважують, що іпотека означає використання одного з двох методів фінансування нерухомого майна: заставних та актів запровадження довіреної власності. Прихильники четвертого напрямку доводять, що іпотека є заставою основних фондів та оборотних засобів, а також інших цінностей підприємства чи іншого об'єкта разом з відповідною ділянкою чи правом користування нею [19, с. 27–28].

Суперечності щодо розуміння сутності іпотеки в Україні знайшли своє відображення у дефініціях іпотеки нормативно-правовими актами. Так, відповідно до статті 1 Закону України «Про іпотеку» від 5 травня 2003 р. № 898-IV іпотека – це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні та користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання задовольнити вимоги за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника в порядку, встановленому зазначеним Законом. Згідно зі статтею 575 Цивільного кодексу України іпотека – це застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи. Як бачимо, у вітчизняному законодавстві існують певні колізії щодо визначення іпотеки: в одному випадку власника майна, який передає його в рахунок забезпечення виконання зобов'язання, називають

іпотекодавцем, у другому – заставодавцем; в першому випадку предмет іпотеки перебуває у володінні та користуванні іпотекодавця, у другому – тільки у володінні; термін «іпотека» використовують також як термін «застава». Таким чином, спостерігається похідний характер іпотечного кредиту від іпотеки.

Слід зазначити, що іпотека є багатогранною категорією, призначення якої полягає в такому: забезпеченні виконання фінансових зобов'язань; забезпеченні доступним житлом населення; вирішенні поточних споживчих потреб населення; створенні можливості доступу до кредитних ресурсів; поєднанні ринків нерухомості, фондового, інвестиційного, кредитного та споживчого.

Під цим оглядом може йтися про мультиплікаційний ефект іпотеки [19, с. 21]. Попит на житло є типовою спадною функцією D_h від ціни (рис. 1.1а). Водночас пропозиція житла є сталою величиною S_h , що визначається витратами будівельних організацій, в основу яких закладено ціни на будівельні матеріали P . Ціни на житло визначають доходи будівельних організацій P_h .

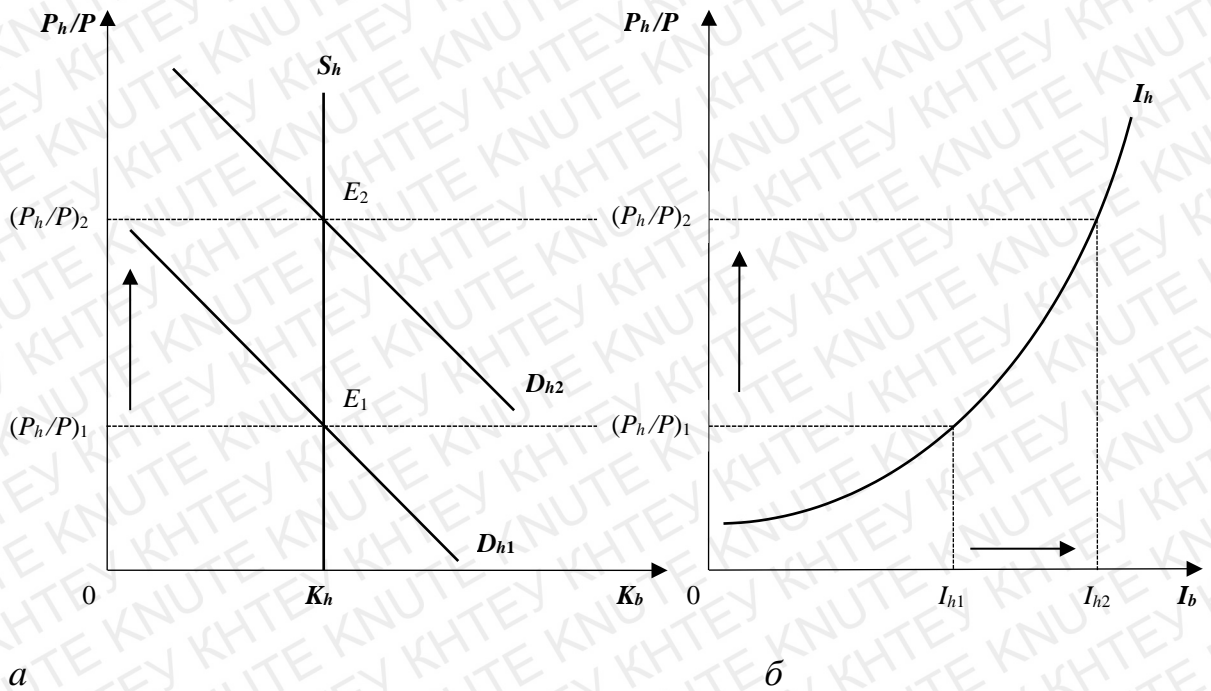


Рис. 1.1. Інвестиції у житлове будівництво [12]

Отже, рівноважна ціна житла є відносною ціною P_h/P . Оскільки пропозиція житла є нееластичною, рівноважна ціна житла потрапляє у пряму залежність від попиту на нього [12, с. 152]. Внаслідок цього крива інвестицій у житлове будівництво I_h на рис. 1.1б свідчить про пряму залежність від зміни відносної ціни житла. До чинників впливу на попит на житло належать економічний бум, збільшення чисельності населення, посилення тенденції до урбанізації, зниження процентної ставки на іпотечні кредити, розширення іпотечного кредитування, спекулятивні операції, податки, субсидії [12, с. 152]. До них слід додати рівень цін на нерухомість, рівень доходів домогосподарств та стан іпотечного страхування.

Для повного розуміння економічної природи іпотечного кредитування слід виокремити його особливості, пов'язані зі специфікою іпотечних кредитів. Серед особливостей іпотечних кредитів слід вирізнити такі [9, с. 176]:

1. Іпотечний кредит є джерелом поповнення інвестиційних ресурсів, оскільки найчастіше має довгостроковий характер. Це дає можливість стверджувати про взаємозв'язок іпотечного кредитування та економічного зростання.

2. Мотиви отримання іпотечного кредиту доволі обмежені: забезпечення побутового комфорту населення, відтворення основних фондів підприємств, отримання доходу від подальшого продажу нерухомості або надання її в оренду, фінансування поточних потреб позичальників.

3. Як правило, позичальниками в іпотечному кредитуванні є фізичні особи, що прагнуть поліпшення житлових умов.

4. Встановлення стандартів іпотечного кредитування як законодавчо, так і саморегульованими організаціями. До основних стандартів іпотечного кредитування належать різні коефіцієнти, стандарти емісії іпотечних цінних паперів, страхування іпотечної діяльності.

Формування та розвиток системи іпотечного страхування неможливі без ґрунтовного аналізу сутності, особливостей іпотечного страхування та функцій, які воно виконує.

Слід зауважити, що єдиної думки щодо сутності іпотечного страхування серед науковців не існує. Вітчизняні вчені І.О. Лютий, В.І. Савич та О.М. Калівошко зазначають, що в іпотечному процесі беруть участь поручителі, страхувальники, нотаріуси та інші юридичні й фізичні особи [19, с. 386]. Таким чином, можна зробити висновок, що розширюється коло суб'єктів іпотечного кредитування шляхом залучення до кредитних відносин опосередкованих суб'єктів системи кредитних відносин.

Суб'єктів іпотечного кредитування можна поділити на основних (іпотекодавців та іпотекодержателів) та опосередкованих (емітентів іпотечних цінних паперів, забудовників, інвесторів, ріелторів, страхові компанії, оцінювачів та архітекторів). При цьому діяльність основних та опосередкованих суб'єктів тісно переплітається, уможливлючи виникнення власне кредитних відносин. У цьому полягає специфіка іпотечного кредитування порівняно з іншими видами кредиту, де до кредитних відносин залучається менша кількість опосередкованих суб'єктів. Це знаходить відображення при здійсненні іпотечного страхування.

Цілком логічно розглянути іпотечне страхування в широкому та вузькому значеннях. У вузькому розумінні іпотечне страхування передбачає, що страхувальником є позичальник, а вигодонабувачем – кредитор у частині, що дорівнює заборгованості позичальника за кредитним договором [9]. У цьому разі об'єктом страхування є майнові інтереси, пов'язані з такими ризиками [9]:

- загибелі (знищення), втрати, пошкодження нерухомого майна, зазначеного в договорі про іпотеку;
- настання цивільної відповідальності заставодавця за зобов'язаннями, що виникли внаслідок заподіяння шкоди життю, здоров'ю чи майну третіх осіб у результаті експлуатації нерухомого майна, що є предметом застави;
- смерті, втрати працездатності заставодавця;
- втрати об'єкта застави в результаті зупинення на нього права власності з боку страхувальника.

На думку С.В. Волосович, у широкому розумінні іпотечне страхування – це страхування всіх ризиків, що відповідають страховим критеріям, притаманних кожному етапу реалізації будівельного проекту, з використанням схеми іпотечного кредитування, до яких належать [8]:

- підготовка техніко-економічної документації за будівельним проектом;
- передінвестиційне обговорення проекту будівництва житла між банком і замовником;
- укладення кредитного договору та інших супутніх документів надання позики замовнику;
- укладення договору підряду;
- укладення договору постачання;
- закупівля матеріалів і обладнання;
- постачання матеріалів і обладнання для будівельно-монтажних робіт підрядника;
- здійснення будівельно-монтажних робіт і здача об'єкта замовнику;
- укладення договору з ріелторами про реалізацію житла;
- надання банку висновку оцінювача про вартість житла;
- укладення кредитного договору (договору іпотеки) і надання покупцю іпотечного кредиту;
- оформлення житла у власність покупцю;
- розрахунки за кредитом, наданим банком замовнику на реалізацію будівельного проекту;
- розрахунки замовника з ріелтором за продаж житла;
- розрахунки за іпотечним кредитом, наданим покупцю на купівлю квартири.

Як бачимо, страхові ризики, що притаманні реалізації будівельного проекту з використанням схеми іпотечного кредитування, стосуються економічних інтересів усіх суб'єктів іпотеки.

Таким чином, у широкому значенні під іпотечним страхуванням розуміють забезпечення інтересів як кредиторів та позичальників, так і опосередкованих суб'єктів іпотечного кредитування (крім, звісно, власне страхових компаній).

Для кращого розуміння сутності іпотечного страхування слід проаналізувати функції, які воно виконує. Представляють науковий інтерес функції іпотечного ринку, запропоновані І.О. Лютим, В.І. Савичем та О.М. Калівошком [19, с.19-20]:

- фінансова, що передбачає створення грошових фондів за рахунок об'єднання заощаджень;
- розподільчо-стимулююча, яка полягає у перерозподілі нерухомості з метою її раціонального використання;
- захисна, що передбачає диверсифікацію ризиків його учасників при обігу боргових зобов'язань;
- індикативно-інформаційна, яка виявляє тенденції у його розвитку в цілому та за окремими сегментами;
- макроекономічна – проявляється у мультиплікативному ефекті його функціонування.

Іпотечне страхування виконує такі ж функції як і страхування кредитів. Доцільно акцентувати увагу лише на певних особливостях функцій іпотечного страхування як виду страхування ризиків у системі кредитних відносин. З одного боку, іпотечні ризики можуть мати системний характер, що обумовлює специфіку фінансової функції щодо створення резервів на випадок катастроф. З іншого боку, це створює передумови для жорсткішого контролю за іпотечним страхуванням, що вимагає виокремлення цього виду страхування. Водночас, враховуючи довгостроковий характер іпотечного страхування, зростає роль його інвестиційної функції.

Соціальна та демографічна функції іпотечного страхування, на нашу думку, тісно взаємопов'язані. Так, соціальна функція іпотечного страхування виходить із впливу страхування на полегшення отримання іпотечного кредиту на житло. Як наслідок це сприятиме поліпшенню демографічної ситуації у країні.

Таким чином, через виконання своїх функцій іпотечне страхування забезпечує дотримання принципу зворотності кредиту; сприяє залученню інвестицій у будівельну галузь; сприяє перерозподілу нерухомості.

Слід виокремити такі основні особливості іпотечного страхування [9]:

- підґрунтям іпотечного страхування є іпотека. Природно, що проблеми іпотечного кредитування істотно впливають на розвиток іпотечного страхування;
- іпотечне страхування має комплексний характер, оскільки об'єднує різні види майнового, особистого страхування та страхування відповідальності;
- іпотечне страхування має бути монотипним, тобто компанії, що здійснюють страхування іпотечних ризиків, не можуть здійснювати інші види страхування;
- іпотечне страхування виходить за межі захисту інтересів лише іпотекодавця та іпотекодержателя;
- у більшості випадків воно має довгостроковий характер відносин між страховиком і страхувальником. Зрозуміло, що в іпотечному страхуванні у вузькому розумінні відносини між страховиком і страхувальником обмежуються терміном дії кредитного договору. При цьому в аграрній, комерційній і житловій іпотеці можливі варіанти отримання кредиту на короткостроковий період на поточні потреби, не пов'язані з інвестиційними цілями;
- іпотечне страхування має соціальний характер. Це стосується лише житлової іпотеки. У цьому зв'язку при розробленні та реалізації іпотечних страхових продуктів необхідно виходити з того, як ціна продукту впливатиме на доступність житла. Таким чином, повинно дотримуватись співвідношення соціальністю бізнесу та доходів від нього;
- при іпотечному страхуванні питання про обсяг страхового покриття вирішує кредитор, на відміну від страхування нерухомості, коли це здійснюється за власним бажанням.

1.2. Зарубіжний досвід страхування іпотечних ризиків

Функціонування іпотечного страхування має певні особливості з огляду на періодизації його розвитку (табл. 1.1). При виокремленні етапів розвитку до уваги бралося виникнення інститутів іпотечного страхування, страхових продуктів, участь держави, що знаходило відображення у діючих системах іпотечного страхування. Це дає можливість пояснити причини реформування іпотечного страхування як у світі, так і в Україні. З огляду на вказані обставини пропонуємо вирізняти п'ять етапів в еволюції іпотечного страхування.

Таблиця 1.1[9]

Етапи розвитку іпотечного страхування

| Етап | Період | Назва | Характеристика |
|--------|----------------------|---|--|
| Перший | З 1677 р. до 1887 р. | Становлення окремих видів іпотечного страхування | – Створення першої установи публічно-правового характеру зі страхування будівель від вогню у Гамбурзі; – зародження титульного страхування |
| Другий | З 1887 р. до 1934 р. | Створення спеціалізованих страхових компаній | Створення першої іпотечної страхової компанії Title and Guarantee Company of Rochester у Нью-Йорку. Водночас спостерігається трансформація іпотечного страхування в умовах зростання обсягів кредитування. Страхування застав здійснювалося на основі відновлювальної вартості застрахованих об'єктів, що сприяло збільшенню реальності забезпечення кредиту |
| Третій | З 1934 р. до 1957 р. | Формування моделі державного іпотечного страхування | Створення у США Федеральної житлової адміністрації (ФНА). У 1946 р. у Канаді було створено Канадську іпотечну житлову корпорацію (СМНС), яка у 1954 р. розпочала здійснювати іпотечне страхування. |

| | | | |
|-----------|-----------------------------|---|--|
| | | | Виникнення моделі державного іпотечного страхування |
| | | | обумовлювалося високими ризиками на стадії зародження систем іпотечного страхування. Це сприяло доступності іпотечних кредитів окремим категоріям населення. |
| Четвертий | 1957 р. | Розвиток змішаної моделі іпотечного страхування | У США поруч із ФНА створюється приватна іпотечна страхова компанія (Страхова компанія гарантування іпотечних кредитів, MGIC), що обумовило зростання рівня LTV з 80% до 100% за зростання LTV без страхування із 66,7% до 80%. У періоди зростання збільшується частка приватного страхування, а у періоди спаду – державного. |
| П'ятий | З 2008 р. по теперішній час | Реформування | Відбувається трансформація існуючих систем іпотечного страхування відповідно до потреб суспільства у попередженні іпотечних криз та захисті від її наслідків. При цьому запроваджується державне іпотечне страхування. |

Перший етап характеризується виникненням окремих видів іпотечного страхування. У межах другого етапу створюються спеціалізовані іпотечні страхові компанії. На третьому етапі спостерігається створення державних компаній, що здійснюють іпотечне страхування. Упродовж четвертого етапу відбувається формування змішаної моделі іпотечного страхування. Розширюються категорії населення, які охоплюються державним іпотечним страхуванням. Водночас в деяких країнах (в Канаді) державне іпотечне страхування стає обов'язковим для кредитів з високим розміром LTV. Виокремлення п'ятого етапу пояснюється реакцією суспільства на кризові явища, прояв яких завдає значних збитків національним економікам.

Аналіз зарубіжної практики дає змогу стверджувати, що у розвинених країнах Заходу щодо іпотеки застосовують два поняття: іпотека (mortgage), під якою розуміють кредит на придбання нерухомості під її заставу; кредит на розвиток бізнесу (equity loan), забезпеченням якого є нерухомість компанії. В Україні існує дещо інший підхід. Вітчизняна практика вирізняє шість іпотечних програм: кредити на купівлю житла; кредити на споживчі цілі; кредити на будівництво житла під заставу незавершеного будівництва; рефінансування; кредити на купівлю земельної ділянки; кредити на комерційні цілі під заставу нерухомості.

У процесі становлення іпотечне страхування передбачає формування трьох моделей: державної; приватної; змішаної. У державній моделі страхуванням іпотечних ризиків опікується держава, створюючи спеціалізовану компанію. Прикладами її функціонування є Гонконг, Литва, Філіппіни, Південна Африка [19, с. 415–416]. Становить інтерес досвід Литви, що має доволі високу частку застрахованих іпотечних кредитів – 33% (рис. 1.2).

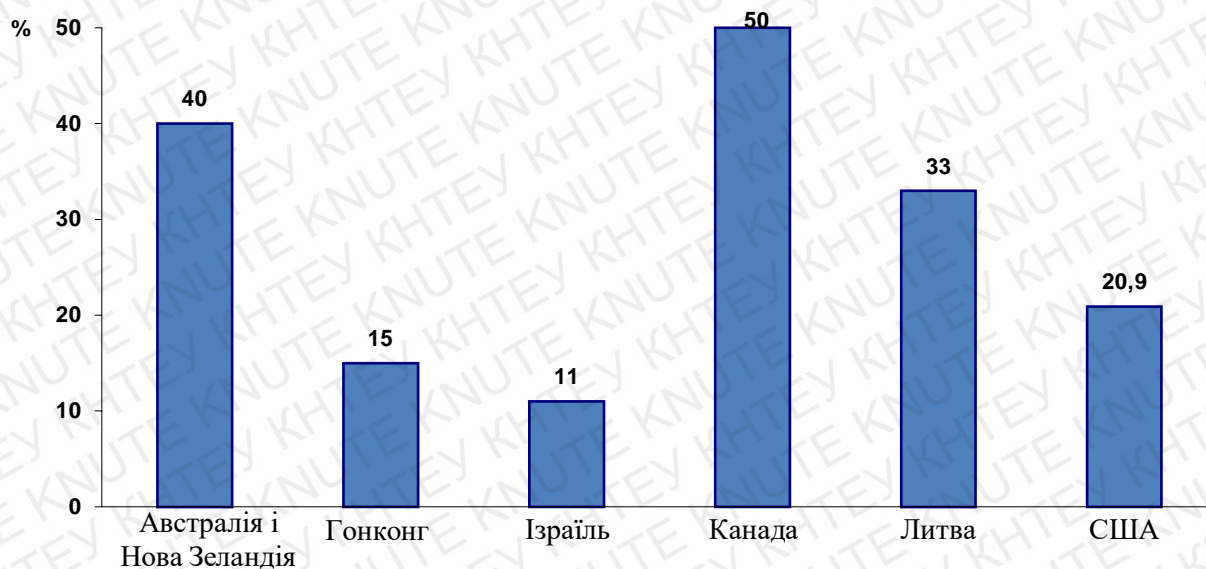


Рис. 1.2. Частка застрахованих іпотечних кредитів у загальній кількості кредитів у різних країнах

Побудовано за джерелом [19]

У Литві у 2000 р. державою було утворено Компанію житлового іпотечного страхування (Busto paskolo Draudimas VAB), яка покриває 100% невиконаної суми за кредитом. Після здійснення страхового відшкодування банку всі права на заставлену нерухомість переходять Компанії. Якщо залишаються кошти від виручки з продажу предмета застави, вони перераховуються до банку. Страховий тариф залежить від рівня LTV. При LTV 70–95% він становить 2,77–7,8% розміру кредиту. Протягом одного року функціонування Компанія застрахувала понад 1200 кредитів. Загальний страховий портфель становив 84 млн дол. США [19, с. 97].

Приватна модель є ринковим варіантом відбору найнадійніших страховиків. Це передбачає вільний їх вибір страхувальниками. До країн, що застосовують цей варіант, належать Австралія, Нова Зеландія, Великобританія, Ізраїль та ін. В Австралії та Новій Зеландії цей показник становить 40%, Ізраїлі – 11,0% (рисунок 1.2).

Змішана модель передбачає як наявність створеного державою страхового фонду, так і паралельне функціонування страхових компаній. Тут доречно згадати Канаду та США. Найбільшого розвитку іпотечне страхування набуло у США, де розмір страхової суми за застрахованими іпотечними кредитами становить 524000 млрд дол. США [19, с. 413]. При цьому у США частка застрахованих іпотечних кредитів становить 20,9% (з них 7,5% охоплено державним іпотечним страхуванням та 13,4% – приватним іпотечним страхуванням).

Найбільша частка застрахованих іпотечних кредитів у загальній кількості виданих кредитів належить Канаді – 50% (рисунок 1.2). У США державне страхування іпотеки виникло в період Великої депресії, коли було утворено Федеральні житлові агентства (Федеральна житлова адміністрація Federal Housing Administration). Основним призначенням цієї установи стало повернення довіри як кредитних установ, так і позичальників до інституту іпотеки. Державне іпотечне страхування не базується на встановленні страхових внесків, визначених на основі актуарних розрахунків, оскільки є соціально орієнтованою. Наразі у США поруч з державним іпотечним страхуванням функціонує приватне, що почало розвиватися після доведення державним своєї ефективності за три десятиріччя існування. У США

першу приватну іпотечну гарантійну страхову компанію було створено у 1957 р. Приватне іпотечне страхування принесло понад \$ 200 млрд. для страховиків США у 2018 р. [49]. При цьому державна страхова система покриває 100% несплаченого кредиту: у цьому разі закладена квартира стає власністю позичальника, який її реалізує і в такий спосіб компенсує втрати. Приватна страхова система покриває лише 25% несплаченого кредиту, а іншу частину банк покриває за рахунок реалізації застави [43, с. 171]. Призначенням державної страхової системи є захист людей з невеликими доходами, а приватної – із середніми. Так, у структурі іпотечних кредитів, які страхує Федеральна житлова адміністрація, 65% становлять кредити, надані громадянам, які не мають можливості отримати звичайний кредит [19, с. 112]. У США обсяг страхування державної системи становить 500 млрд дол., приватної – 720 млрд дол. [43, с. 172].

У Канаді провідне місце у сфері іпотечного страхування посідає Канадська іпотечно-житлова корпорація. Іпотечне страхування в Канаді обов'язкове для кредитів з великим (понад 75%) показником співвідношення вартості забезпечення та розміру позики. Державне страхування підлягає обов'язковому оформленню, якщо початковий внесок менший від 25% вартості придбаної нерухомості. При початковому внеску 5% розмір державної страховки дорівнюватиме 3,75% суми, взятої в борг. Якщо початковий внесок становить 10% вартості нерухомості, розмір державної страховки знизиться до 2,5%. При початковому внеску 20% розмір страховки становить 2%, при 25% – 0,75%, при 35% – 0,5%. До того ж при початковому внеску до 35% необхідною умовою одержання кредиту є страхування життя позичальника [43, с. 173].

Заслуговує на увагу досвід функціонування філіппінської програми іпотечного страхування, в якій розмір страхових платежів є меншим при кредитуванні соціального житла, а розмір LTV вищим.

В Україні функціонує приватна модель іпотечного кредитування. При цьому кредитні установи розробляють програми іпотечного страхування, визначаючи необхідність у страховому захисті конкретних ризиків. Не всі ризики потрібно

перекладати на страхування. У світовій практиці суб'єктивні чинники ніколи не страхують. Наприклад, іноді невиконання зобов'язань забудовником чи керуючим перед третіми особами може статися через неефективний менеджмент, прорахунки в роботі, низьку кваліфікацію тощо. Таке страхування без чіткого визначення ризиків призводить до нескінченних конфліктів між страховиком і страхувальником і як наслідок до тривалих судових розглядів. У результаті страхувальник або не одержує страхового відшкодування або його розмір значно менший від заподіяних збитків. Проте необхідно акцентувати увагу на видах страхування, що обґрунтовано стають необхідними для потенційного позичальника.

РОЗДІЛ 2

СУЧАСНИЙ СТАН СТРАХУВАННЯ ІПОТЕЧНИХ РИЗИКІВ В УКРАЇНІ

2.1. Аналіз функціонування вітчизняної системи страхування іпотечних ризиків

В умовах поглиблення інтеграційних та глобалізаційних процесів і розбудови іпотечного ринку постає потреба в дієвій системі іпотечного страхування в Україні. Під системою іпотечного страхування слід розуміти систему економічних відносин з приводу надання страхового захисту суб'єктам іпотеки та опосередкованим суб'єктам кредитних відносин, що надають першим супутні послуги, від іпотечних ризиків, які відповідають страховим критеріям. Її формування потребує визначення мети, завдань, її суб'єктів та об'єктів. Мета функціонування системи іпотечного страхування полягає в захисті основних та опосередкованих суб'єктів іпотеки від ризиків. Згідно з цією метою завдання системи іпотечного страхування полягають у стимулюванні банківського кредитування; стимулюванні як кредиторів, так і позичальників до реалізації іпотечної програми без підвищення ступеня ризику у фінансовій системі; забезпеченні якнайбільшої кількості населення доступним житлом. Ці завдання слід деталізувати для кредиторів і позичальників як основних суб'єктів іпотеки (табл. 2.1).

Таблиця 2.1 [8]

Завдання іпотечного страхування для кредитора та позичальника

| Завдання | Банк | Позичальник |
|----------|---|--|
| | <p>Гарантування відшкодування збитків при реалізації страхових ризиків; скорочення витрат на попереднє вивчення об'єкта нерухомості;</p> | <p>Іможливість зменшення початкового внеску; забезпечення впевненості клієнта в погашенні кредиту;</p> |
| | <p>підвищення ефективності контролю за іпотечними ризиками, оскільки їх оцінює також страховик;</p> | <p>зменшення процентної ставки за іпотечним кредитом внаслідок зниження банківських ризиків;</p> |
| | <p>збільшення оборотності капіталу банків і можливості надання довгострокових кредитів; удосконалення механізму іпотечного кредитування</p> | <p>полегшення одержання банківського кредиту на купівлю нерухомості</p> |

Під суб'єктами системи іпотечного страхування слід розуміти всіх суб'єктів іпотечного кредитування. До суб'єктів іпотечного страхування можна зарахувати як основних (іпотекодавців та іпотекодержателів) так і опосередкованих (ріелторів, нотаріусів, оцінювачів, забудовників та ін.) суб'єктів системи кредитних відносин.

Під об'єктами системи іпотечного страхування слід розглядати сукупність ризиків, що загрожують основним і опосередкованим суб'єктам іпотечній діяльності. Проблемі іпотечних ризиків у науковій літературі та практиці кредитування приділяється достатньо уваги. Заслужують на увагу дослідження вітчизняних вчених І.О. Лютого, В.І. Савича та О.М. Калівошка, які зауважують, що іпотечному ринку притаманна розгалужена асортиментна структура ризиків, що зумовлена: переплетінням інтересів та повноважень численних його учасників; типом іпотечної моделі; так званими опосередкованими ризиками, на які може наражатися позичальник при здійсненні господарської діяльності [19, с. 365–366]. С. Волосович пропонує ризики, що притаманні різним суб'єктам іпотеки, розглядати у складі, наведеному в табл. 2.3. Проте в кінцевому підсумку вони перекладаються на кредитора, позичальника, інвестора та забудовника [8].

Таблиця 2.3[8]

Ризики окремих суб'єктів іпотеки

| Вид ризику | Суб'єкт іпотеки | | | |
|---|-----------------|-----------------------|-----------------|---------------|
| | Кре- дитор | Пози- чаль- ник | Забудов- ник | Інвес- тор |
| 1. Ризик професійних помилок, що допускаються при розробленні будівельного проекту, який у майбутньому може заподіяти шкоди третім особам | | | | + |
| 2. Ризик можливих професійних помилок архітекторів, оцінювачів, аналітиків та інших розробників будівельного проекту | | | | + |
| 3. Ризик втрати права власності на земельну ділянку під будівництво | | | | + |

| | | | | |
|---|---|--|---|---|
| 4. Ризик професійних помилок підрядників, що виконують будівельно-монтажні роботи | | | | + |
| 5. Ризик невиконання договірних зобов'язань постачальників матеріалів для будівельно-монтажних робіт | | | | + |
| 6. Ризик втрати чи пошкодження матеріалів або обладнання під час перевезення та тимчасового зберігання | | | | + |
| 7. Ризик втрати або пошкодження об'єктів будівництва, монтажних об'єктів на будівельно-монтажному майданчику, будівельних машин і механізмів, запасів будівельних матеріалів внаслідок техногенних аварій та природних явищ | | | | + |
| 8. Ризик заподіяння збитків третім особам при виконанні будівельно-монтажних робіт | | | | + |
| 9. Ризик недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва | | | | + |
| 10. Ризик невчасного введення в експлуатацію об'єкта будівництва | | | | + |
| 11. Ризик зниження фактичної рентабельності інвестиційного проекту порівняно з проектною | | | | + |
| 12. Ризик аварії або поломки у період дії після пускових гарантійних зобов'язань | | | | + |
| 13. Ризик здійснення витрат зі розчищення території в результаті настання страхового випадку | | | | + |
| 14. Ризик невиконання забудовником зобов'язань перед інвестором | | | | |
| 15. Адміністративні ризики | | | | + |
| 16. Ризик професійних помилок ріелторів | | | + | |
| 17. Ризик професійних помилок оцінювачів при оцінюванні вартості житла | + | | + | |
| 18. Ризик втрати або пошкодження предмету застави | + | | + | |
| 19. Ризик зниження фактичної вартості предмету застави | + | | + | |
| 20. Ризик смерті позичальника | + | | | |

| | | | | |
|---|---|---|--|--|
| 21. Ризик втрати працездатності та як наслідок платоспроможності позичальника | + | + | | |
| 22. Ризик втрати права власності на предмет застави | + | + | | |
| 23. Ризик невиконання чергових платежів за іпотечним кредитом | + | | | |

З цього переліку до ризиків іпотечного кредитування у вузькому розумінні належать ризики знищення або пошкодження заставленого майна, втрати права власності на майно, непогашення платежів за кредитом та платоспроможності позичальника або його смерті. Природно, що основним є кредитний ризик. Водночас існує багато додаткових факторів, що впливають на його реалізацію. Це вимагає врахування широкого спектра ризиків, що мають місце на іпотечному ринку.

Водночас й ринок іпотечного кредитування потребує страхування розширеного переліку ризиків, що стосуються суб'єктів іпотечного кредитування в широкому розумінні. Таким чином, гостра потреба в захисті учасників іпотечного ринку від ризиків створює необхідність функціонування дієвого механізму страхового захисту.

З метою упорядкування економічних відносин у сфері іпотечного страхування постає проблема класифікації його видів, що сприятиме створенню єдиної системи страхових продуктів для ефективного їх просування на ринок та розробленню нових страхових продуктів.

Іпотечне страхування можна класифікувати за такими ознаками: формами організації страхових фондів; суб'єктним складом іпотеки; формами страхування; об'єктами страхування; предметами іпотеки; кількістю попередніх власників; страховими ризиками (додаток А).

В основу класифікації іпотечного страхування за його суб'єктами покладено поділ суб'єктів іпотеки на основних (позичальники та кредитори) та додаткових (забудовники, ріелтори, нотаріуси, оцінювачі та ін.). Зрозуміло, що до основних суб'єктів іпотечного страхування також належать страхові компанії, що надають послуги зі страхування іпотечних ризиків.

Обов'язкове іпотечне страхування базується на закріпленні страхування предмету іпотеки в законах України «Про страхування» та «Про іпотеку» від 05.06.2003 № 898-IV. Страхування предмету іпотеки є єдиним обов'язковим видом кредитного страхування. Всі інші види іпотечного страхування є добровільними.

Ризики іпотечного кредитування різняться за кількістю попередніх власників іпотечного кредитування. У результаті можна вирізнити страхування ризиків ринку первинної та вторинної нерухомості.

Загальновідомо, що житлова, аграрна та промислова іпотеки мають специфіку ризиків і як наслідок іпотечне страхування можна поділити на окремі групи: страхування ризиків іпотеки житла, аграрної та промислової іпотеки.

За ризиками, що підлягають іпотечному страхуванню, розрізняють страхування базових та додаткових ризиків. Страхування базових ризиків передбачає мінімум ризиків з високою ймовірністю їх настання або значний розмір можливих збитків при кредитуванні. Страхування додаткових ризиків розширює можливості захисту з урахуванням широкого спектра особливостей іпотечного кредитування.

Характеристику видів страхування ризиків іпотечної системи наведено в додатку Б. Страхування – доволі ефективний інструмент економічного та соціального захисту іпотеки. Як правило, в Україні страхові компанії пропонують комплексну програму іпотечного страхування, перелік ризиків в якій визначає кредитор. Це зручно як для позичальника, так і для банку та істотно здешевлює вартість страхування. Основним чинником визначення страхової суми при страхуванні іпотечних ризиків є розмір кредиту. За домовленістю з кредитною установою страхова сума може бути збільшена на розмір процентної ставки за кредитом. Цілком природно, вона поступово зменшується відповідно до погашення кредиту.

Програма комплексного іпотечного страхування передбачає страховий захист від основних ризиків при іпотечному кредитуванні. Вона включає страхування предмету іпотеки, титульне страхування, страхування життя позичальника та/або страхування від нещасного випадку.

Страхування нерухомості (предмету іпотеки) на випадок загибелі або пошкодження згідно з постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку і правил обов'язкового страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування» від 06.04.2011 № 358 є обов'язковим. Відповідно до неї страховими ризиками є: стихійне лихо (землетрус, зсув, обвал, осип, осідання земної поверхні, карстове провалля, ерозія ґрунту, каменепад, зливи, град, сильний снігопад, тиск снігу, що виник внаслідок сильного снігопаду, сильний мороз, сильна спека, сильний вітер, включаючи шквали і смерчі, сильні пилові бурі, сильне налипання снігу, високий рівень води, підтоплення, сходження снігової лавини, сель, сильний туман, вітрогін, вітролом, удар блискавки, падіння дерев); пожежа; вибух; пошкодження димом; проведення робіт, пов'язаних з будівництвом/реконструкцією об'єктів нерухомості, розміщених поряд із застрахованим майном, або сусідніх приміщень, які не належать страхувальнику; падіння пілотованих літальних об'єктів, їх частин, вантажу та багажу, що ними перевозяться, а також розливання палива; зіткнення із застрахованим майном або наїзд на це майно технічних засобів, що рухаються під керуванням чи без керування людини та використовують для пересування будь-який вид енергії; аварії в системах тепло-, водо-, газопостачання, в електричних мережах, виробничі аварії (зокрема, викид перегрітих мас, розповсюдження хвилі токсичних газів і парів, витікання агресивних речовин); падіння стовпів, щогл освітлення, інших конструкцій, за винятком тих випадків, що виникли внаслідок їх неправильної установки або монтажу; протиправні дії третіх осіб: хуліганство, крадіжка, грабїж, розбій, умисне знищення або пошкодження майна (вандалізм, підпал, підрив), за винятком зазначених дій, що сталися під час громадянської війни, народного хвилювання, страйку або внаслідок терористичного акту; вплив води та/або інших рідин у разі виникнення аварії (в тому числі пошкодження, розрив, замерзання) систем водопостачання, каналізації, опалювальних систем і систем пожежогасіння та/або проникнення води та/або інших рідин із сусідніх приміщень, що сталися внаслідок: розриву або замерзання систем водопостачання, каналізації, водяного та

парового опалення, включаючи водопостачальні крани, гідрометри, опалювальні батареї, парові котли, бойлерні, обладнання водяного та парового опалення, системи пожежогасіння; раптового пошкодження, розриву або замерзання безпосередньо з'єднаних із системами водопостачання, каналізації, водяного та парового опалення кранів, вентилів, баків, ванн, радіаторів, опалювальних котлів, бойлерів тощо.

При цьому страхова сума за договором обов'язкового страхування іпотеки повинна бути не менше вартості, зазначеної в іпотечному договорі. Повна вартість застрахованого майна визначається виходячи з його дійсної вартості, яка визначається суб'єктом оціночної діяльності відповідно до Законів України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про оцінку земель», Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок», Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440, і Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442. Відповідно до постанови № 358 обмежується також максимальний розмір франшизи – не більше 2% страхової суми. Введення в дію цієї постанови, за оцінкою О. Залетова, призвів до зростання ринку страхування предмету іпотеки, оскільки затверджена методика актуарних розрахунків передбачає збільшення страхових тарифів. Так, якщо на кінець 2009 р. загальний обсяг ринку страхування предметів іпотеки складав 35-40 млн грн, то після прийняття постанови № 358 – 80-90 млн грн [15]. В Україні страхування предмету іпотеки здійснюють «Провідна», «Оранта», «Універсальна» та інші. Титульне страхування доволі ефективно захищає майнові інтереси власника майна, пов'язані з його правом власності, об'єктом якого є вадититулів – документально та юридично підтверджених підстав для володіння нерухомістю.

Титульне страхування є закономірним етапом розвитку ринку нерухомості. В Україні це відносно новий продукт, який почав розвиватися на страховому ринку

завдяки буму іпотечного кредитування. Проте у країнах Заходу з англо-американською системою законодавства цей вид страхування дуже поширений. Раніше доволі надійною гарантією при укладанні угоди з нерухомістю вважалось чесне слово продавця такої нерухомості про те, що майно, яке йому належить, придбано законно, вільне від боргів та інших претензій третіх осіб. Часто таке чесне слово давалося продавцем під присягою, що посилювало впевненість покупця. У XIX ст., коли почастишали випадки шахрайства, нормальною практикою стало дослідження «історії титулу», тобто перевірка документів за раніше укладеними з майном угодами. Крім чиновників «історію титулу» почали досліджувати архіваріуси, нотаріуси, судді та авторитетні власники нерухомості, насамперед землі. На ринку нерухомості з'явився попит на інформацію про попередні угоди. Потім деякі з цих осіб почали виражати власні міркування про «чистоту» титулу попередніх власників нерухомості, а також готуватися до укладення угод. З часом дослідженням «історії титулу» та супроводженням угод зайнялись професійні юристи, що мали власну думку, яка базувалась на тлумаченні законів. Перед укладенням угоди юристи почали складати так звані реферати титулу, тобто викладати в письмовій формі історію об'єкта нерухомості з власними висновками щодо її законності. У 20-ті роки XX ст. в усьому світі, особливо США, спостерігався бум на ринку нерухомості. Зі збільшенням кількості угод збільшувалась кількість помилок та шахрайств при складанні рефератів титулу. Практика засвідчила, що притягнути до відповідальності людей, причетних до шахрайства з нерухомістю, надзвичайно важко. Саме в цей період починалося становлення титульного страхування. Спочатку страхові компанії здійснювали страхування професійної відповідальності тих, хто досліджував титул. Деякі фахівці ринку нерухомості почали створювати власні дрібні страхові компанії або ставали представництвами великих страховиків. При цьому вони продовжували здійснювати страхування не власне «титулу», а відповідальності тих, хто його перевіряє. Лише пізніше на ринку з'явилося «титульне страхування», тобто страхування ризиків втрати прав власності. Страхування титулу дедалі частіше почали здійснювати великі страхові компанії, що покриває можливі ризики втрати

права власності в результаті помилок при приватизації чи зміні права власності на об'єкт нерухомості.

Титульне страхування (title insurance) – це вид страхування, що захищає страхувальника від ризику втрати або обмеження права власності. Його можна застосовувати і в широкому розумінні, не обмежуючись захистом майнових інтересів лише власника нерухомості, оскільки слово «титул» перекладається як право, а не право власності, тобто це може бути будь-яке право: оренди, застави тощо [41]. Його сутність полягає в тому, що страховики компенсують фінансові втрати покупця нерухомості, якщо суд визнає операцію купівлі-продажу недійсною. За неофіційними даними кількість операцій з нерухомістю, які анулюються судом, становить 1% загального річного обсягу продажів. За деякими даними під час буму іпотечного кредитування значну частку договорів титульного страхування (понад 85%) уклали з фізичними особами [28].

За договором титульного страхування здійснюється страхування титулу власника, кредитора та інших зацікавлених осіб, що пов'язані з виникненням та переходом прав на нерухомість. Це дає змогу захиститися від ризиків, пов'язаних з можливою втратою права на придбану нерухомість.

Отже, призначення титульного страхування полягає у забезпеченні стабілізації ринку нерухомості загалом; доповненні та підтриманні функціонування таких інститутів ринку нерухомості, як ріелторство, нотаріат, державна реєстрація нерухомого майна, адвокатура; захисті угод з нерухомістю та протидії шахрайству; наданні гарантій його власникам майна у вигляді відшкодування збитків, завданих власнику майна в разі втрати ним права власності.

Страхування титулу умовно поділяють на два види:

– страхування ризиків при укладенні договорів купівлі-продажу на вторинному ринку нерухомості, де ризик втрати права власності особливо актуальний;

— страхування титулу в межах комплексного іпотечного страхування при кредитуванні. Дуже часто наявність титульного страхування є обов'язковою вимогою банку при видачі кредиту для придбання нерухомості.

Для титульного страхування необхідна правильна ідентифікація ризику, пов'язаного з втратою права власності. Ризики можуть призвести до зупинення або обмеження права власника в результаті виявлення неврахованих власників або осіб, які мають згідно із законодавством право на цю власність. Аналіз наукової літератури та вітчизняної і зарубіжної практики дає можливість визначити перелік ризиків, що покриваються титульним страхуванням: допущення помилок при оформленні необхідних для угоди документів; шахрайства; порушення прав попередніх власників; недієздатності сторін угоди; неврахування інтересів спадкоємців або неповнолітніх осіб; незаконності здійснення приватизації або попередніх продажів об'єкта нерухомості; неправомірних рішень суду. Крім того, у сучасних умовах подібні ризики стосуються також і новобудов.

Страховим ризиком є документально підтверджений факт понесення страхувальником збитків, пов'язаних із втратою права власності на майно чи його обмеженням у будь-якій частині, що виникли за незалежних від нього обставин на підставі рішення суду, що набрало законної сили. Під рішенням суду розуміється визнання останньої або попередньої угоди щодо об'єкта нерухомості недійсною або такою, що підлягає розторгненню.

Аналіз наукової літератури та вітчизняної практики дає можливість визначити перелік страхових випадків, за яких угода може бути визнана недійсною, належать угоди, що були укладені: громадянином, не здатним розуміти значення власних дій або керувати ними в момент укладення угоди; через оману, насилля, погрози, змову представників сторін угоди або тяжкі обставини; громадянином, якого визнано недієздатним внаслідок психічного розладу; неповнолітнім без згоди органів опіки або зі згоди такого органу, проте з суттєвим порушенням прав дитини; громадянином, що обмежений судом у дієздатності внаслідок зловживання спиртними напоями чи наркотичними засобами.

Страхові тарифи в титульному страхуванні індивідуальні. Обчислюють їх у відсотках страхової суми, що відповідає ринковій вартості житла. До чинників впливу на страховий тариф належать вид та характеристика майна; кількість переходів права власності на майно протягом останніх трьох років; спосіб отримання майна у власність (дарування, міна, довічне утримання, спадщина тощо); юридична чистота документів; період страхування; розмір франшизи; сума угоди; спосіб сплати страхових премій (одноразово або у розстрочку); кількість власників-контрагентів за угодою; участь в угоді іноземних громадян. З огляду на великий перелік чинників впливу страхові тарифи можуть становити 0,3–5% [7].

У договорах титульного страхування можуть зазначатись такі винятки: умисні або злочинні дії страхувальника, спрямовані на настання страхового випадку, у тому числі отримання страхувальником повного відшкодування збитків від особи, винної в їх настанні; укладення страхувальником угоди, про протиправність якої страхувальник знав або повинен був знати; добровільна відмова від права власності або добровільне передавання страхувальником права власності третім особам; незаконне захоплення майна страхувальника; викуп майна страхувальника (у тому числі земельної ділянки) у зв'язку з громадською необхідністю; звернення стягнення на застраховане майно, що є предметом застави, у результаті невиконання страхувальником кредитних зобов'язань; конфіскація застрахованого майна державними органами; несвоєчасне повідомлення страхувальником про настання страхового випадку.

Виплати за договорами титульного страхування страховик здійснює у випадку, якщо право власності страхувальника на майно оскаржено третьою стороною і є відповідне рішення суду. При титульному страхуванні страхову суму встановлюють за домовленістю сторін у межах вартості нерухомості, відповідно вартості заміщення майна (придбання подібного) чи відновлення (побудови, придбання такого самого об'єкта) або його вартості за договором, згідно з яким страхувальник вступив у право власності. У разі придбання об'єкта нерухомості у кредит страхова сума може бути

збільшена на 10% [44]. Принагідно зауважимо, що дуже важливо забезпечити безперервний страховий захист протягом усього періоду кредитування.

Титульне страхування має такі особливості здійснює захист не від фізичних ризиків, а юридичних; захищає від проявів подій, які відбулись у минулому, що істотно відрізняє титульне страхування від інших видів кредитного страхування; захищає до наступного відчуження майна, тобто є безстроковим [42]. У той час як в Україні договори титульного страхування мають строковий характер; не має фіксованої страхової суми; компенсує крім вартості втраченої нерухомості за договором страхування титулу судові витрати, витрати на оренду аналогічного об'єкта нерухомості або звільнення втраченого приміщення від рухомого майна.

Титульне страхування має певні переваги, основними з яких є такі [7]:

- укладення договору страхування на етапі підготовки договору купівлі-продажу об'єкта нерухомості. Відмова страховика прийняти для страхування титульні ризики свідчить про високий рівень ризикованості операції з нерухомістю;
- здійснення передстрахової експертизи (вивчення юридичної історії об'єкта нерухомості). У зарубіжних країнах з цією метою страховики витрачають 60–90% премії, яку отримують за договором. Відношення страхових виплат до страхових внесків за титульним страхуванням не перевищує 10%;
- надання мінімального переліку документів;
- присутність на суді за потреби страховика як третьої зацікавленої особи.

Незважаючи на очевидні переваги, титульне страхування в Україні має певні проблеми [7]:

- це доволі ризикований вид страхування, що зазвичай пропонується в межах комплексного іпотечного страхування. За великих ризиків страховики змушені встановлювати високу вартість страхування, що автоматично зменшує попит на нього;
- труднощі щодо оцінки страхового ризику, що обумовлено непрозорістю інформації щодо їх реалізації;

– юридично та організаційно складніший вид страхування, ніж звичайне майнове страхування, що дає значно більшу «віддачу». Окреме страхування права власності можливе лише в поодиноких випадках. Страхові компанії, як правило, неохоче здійснюють титульне страхування поза межами комплексного іпотечного страхування або рекомендацій банку;

– цей вид страхування не згадується в Законі України «Про страхування»;

– має високий рівень ризику при відносно низьких страхових платежах, оскільки обсяги титульного страхування мізерні. За таких умов підвищуються страхові тарифи та небажання страхувати право власності власниками нерухомості. Зрозуміло, незначна кількість укладених договорів титульного страхування зумовлює невеликий обсяг страхових виплат;

– почастішання випадків шахрайства з боку клієнтів;

– застосування великої кількості винятків зі страхових випадків у договорах титульного страхування;

– незначний розвиток інформаційної бази державних структур та обмежений доступ ріелторів до необхідної інформації для перевірки прав на об'єкт нерухомості у зв'язку із побоюванням щодо шахрайських дій. Це створює певні труднощі перестрашування титульних ризиків західними страховиками;

– нерозвинене співробітництво страхових компаній з ріелторами та нотаріусами. Лише окремі агентства нерухомості як альтернативу укладають з клієнтами договори страхування професійної відповідальності. В Україні співробітництво страховиків з ріелторами лише зароджується. Так, у 2010 р. «Брокбізнес» та ARPA Real Estate уклали угоду про співробітництво. Як засвідчують результати досліджень, 66% ріелторських компаній вважають, що співробітництво зі страховиками позитивно вплине на їх імідж, оскільки клієнтам зручно отримувати повний комплекс послуг, 20% зауважили, що система гарантій є позитивним чинником для клієнтів, 85% вважають перспективним включення титульного страхування в ріелторські послуги. Проте 60% респондентів зазначають, що не знають умов конкретних страхових програм. Крім того, 56% опитаних нотаріусів

вважають титульне страхування механізмом достатньої гарантії чистоти угоди в частині захисту майнових інтересів, оскільки при цьому знижується ризик настання наслідків їх помилок при нотаріальному засвідченні таких угод;

- відсутність якісної системи реєстрації прав на нерухоме майно та законодавства, що регулює ріелторську діяльність;
- поширюються лише на договори купівлі-продажу, хоча у класичному розумінні передбачає ризик втрати права власності, що виникає з будь-якої цивільно-правової угоди;
- розгляд ріелтором страховика як конкурента;
- у населення не сформувалась страхова культура, як наслідок більшість покупців нерухомості не зацікавлена в титульному страхуванні.

До передумов розвитку титульного страхування в Україні належать [7]:

- збільшення кількості угод з нерухомістю;
- позитивний зарубіжний досвід, оскільки в розвинених країнах 95% покупців житла одночасно купують поліси титульного страхування. На жаль, у вітчизняній статистиці цей показник не наводиться. У країнах, де застосовується титульне страхування, існує спеціальне законодавство, що його регулює. Так, наприклад, на Алясці у США воно функціонує закон про титульне страхування, прийнятий у 1974 р.;
- зниження якості оформлення угод купівлі-продажу з нерухомістю, що насамперед виявляється у відсутності спеціальних вимог до осіб, які здійснюють ріелторську діяльність. За деякими оцінками значна частка угод (50% та більше) укладається без супроводу ріелторських компаній, що мають сертифікацію. Крім того, на тлі кризи ріелторські компанії часто зменшують витрати за рахунок перевірки об'єктів нерухомості, юридичної підтримки;
- неможливість самостійного здійснення експертизи щодо чистоти прав учасників угод з нерухомістю;
- формування ринку землі;

— існування багатьох умов, які можуть призвести до втрати права власності на придбане житло, у тому числі судові позови третіх осіб, права яких не були враховано при купівлі-продажу, технічні та нотаріальні помилки. За деякими оцінками близько 3% угод з житловою нерухомістю оскаржується в суді та близько 1,5% розривається за рішенням судів. Цей показник може бути ще більшим, враховуючи те, що для 70% договорів купівлі-продажу є загроза бути визнаними недійсними.

У цих умовах необхідність функціонування та розвитку титульного страхування в Україні очевидна.

При комплексному іпотечному страхуванні договір страхування може бути укладений на один рік з подальшою пролонгацією або на весь термін дії кредитного договору. Проте, як засвідчує практика, оптимальний другий варіант; при цьому з передчасною оплатою страхового платежу за черговий рік страхування (що досягається шляхом встановлення терміну оплати чергового платежу за кілька днів до завершення поточного періоду страхування).

Принципова відмінність страхування ризиків банківського та небанківського іпотечного кредитування полягає в тому, що ломбарди та кредитні спілки, як правило, обмежуються страхуванням предмету застави. Крім того, ломбарди найчастіше надають короткострокові кредити. Як наслідок іпотечне страхування в цьому разі так само матиме короткостроковий характер.

Слід зауважити, що витрати на страхування для придбання житла в новобудові для позичальника будуть нижчі, ніж на вторинному ринку житла. Добросовісному покупцю нерухомості в сучасних умовах титульне страхування є необхідним видом страхування. Для розвитку титульного страхування в Україні необхідна стабільність як економіки загалом, так і кредитного сектору зокрема. Важливим чинником сприяння розвитку титульного страхування буде правова культура суспільства.

Як бачимо, комплексне іпотечне страхування не покриває великого переліку ризиків, що загрожують суб'єктам іпотеки. У цьому зв'язку вітчизняному іпотечному ринку необхідне також страхування додаткових ризиків, які виходять за межі програми комплексного іпотечного страхування.

Якщо здійснювати страхування кожного ризику окремо поза межами комплексного іпотечного страхування, то в середньому вартість страхування предмету застави становитиме 0,2–0,5% страхової суми; страхування життя та працездатності – 0,3–1,5%; титульного страхування – 0,2–0,7%. Середньорічні сукупні видатки при комплексному іпотечному страхуванні становлять 1,3–1,5% залишку за кредитом та з урахуванням відсотків [17].

До переваг комплексного іпотечного страхування належать:

- можливість здійснення оптимального страхового покриття, що передбачає захист від іпотечних ризиків, які найчастіше реалізуються;
- урахування особливостей іпотечних програм кредитних установ;
- оформлення страхування всіх ризиків програми одним договором страхування, що створює певні зручності для клієнта;
- значне здешевлення вартості полісу комплексного іпотечного страхування порівняно з отриманням полісів на окремі види іпотечних ризиків;
- можливість страхування внутрішнього оброблення та інженерного обладнання житлового приміщення.

Особливості комплексного іпотечного страхування полягають у такому.

По-перше, якщо позичальників кілька, кредитна установа має право вимагати страхування також їх життя та працездатності в разі, коли їх доходи враховувались при наданні іпотечного кредиту.

По-друге, термін страхування за титульним страхуванням може становити лише перші три роки (що становить термін позовної давності після визнання угоди купівлі-продажу нерухомості недійсною).

По-третє, якщо в комплексне іпотечне страхування входить страхування життя, позичальник звертається до двох страхових компаній, оскільки страхування життя згідно з вітчизняним законодавством є монотипним видом страхування. Зрозуміло, у цьому разі виникають певні труднощі для позичальника, пов'язані зі збільшенням часу, необхідного для оформлення документів, та власне кількістю документів.

2.2. Проблеми іпотечного страхування в Україні

Функціонування іпотечного страхування в Україні на сучасному етапі розвитку має певні проблеми. Враховуючи похідний характер іпотечного страхування від іпотеки, слід розглянути проблеми розвитку вітчизняної іпотеки та її інфраструктури.

До кредитних установ, що задіяні в іпотечному кредитуванні, належать банки, кредитні спілки та ломбарди. Природно, що найбільшу частку на ринку іпотечного кредитування в Україні займають банки.

Як випливає з даних рисунку 2.1, протягом 2017–2019 рр. спостерігалась тенденція до збільшення обсягів наданих іпотечних кредитів банками нефінансовим корпораціям на тлі падіння іпотечних кредитів, наданих домогосподарствам. При цьому загальні обсяги наданих банками кредитів мали значну волатильність.



Рис. 2.1 Іпотечні банківські кредити в Україні станом на 31.12 за 2015–2019 рр., млн грн

Побудовано автором за офіційними даними НБУ

Негативною стороною вітчизняного іпотечного кредитування є його валютизація. Основні причини валютизації іпотеки – це значний розрив між процентними ставками за кредитами в національній та іноземній валюті, що склались у докризовий період; низький рівень довіри населення до національної валюти і

звичка обчислювати доходи та витрати в доларах; висока вартість залучених банками гривневих ресурсів, основним джерелом яких є депозити населення. Як впливає з даних рисунку 2.2, значна частка іпотечних кредитів в Україні надана в іноземній валюті. Особливо це стосується іпотечних кредитів, наданих банками домогосподарствам. Це суттєво впливає на збільшення валютних ризиків, що у подальшому обумовлює рішення страхових компаній щодо прийняття відповідних ризиків на страхування.

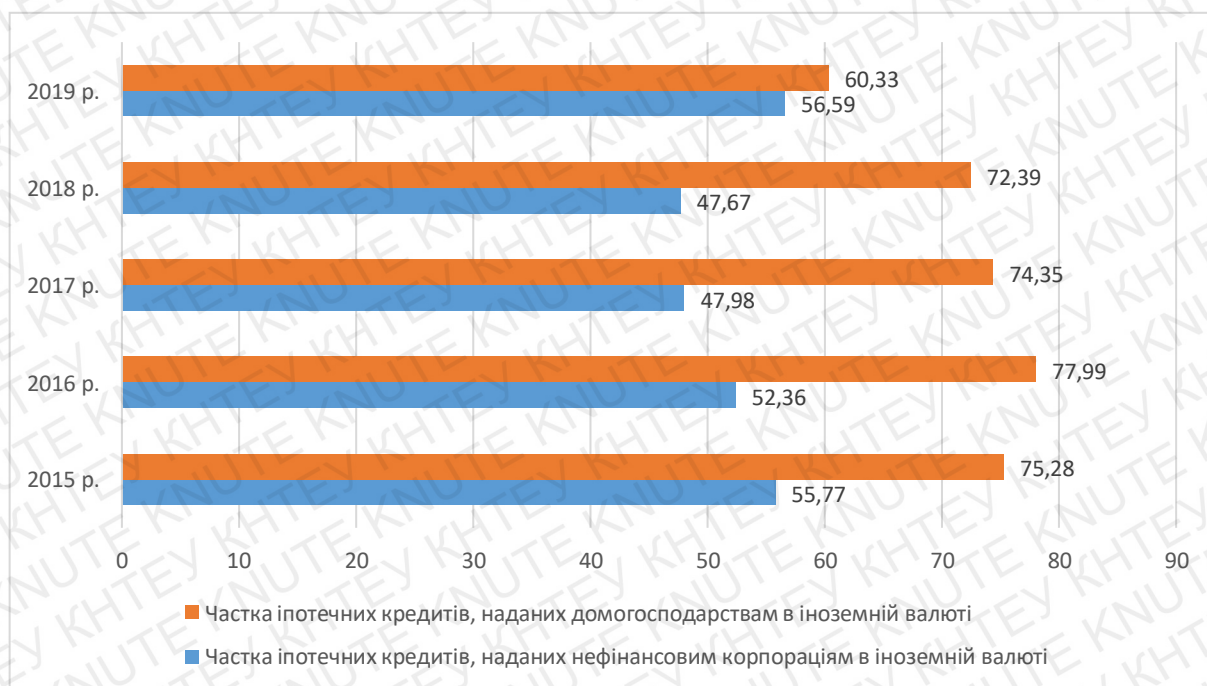


Рис. 2.2. Частка іпотечних кредитів, наданих банками нефінансовим корпораціям та домогосподарствам, в іноземній валюті, %

Побудовано автором за офіційними даними НБУ

Серед небанківських установ на ринку іпотечного кредитування надають послуги ще кредитні спілки та ломбарди. Зарубіжна практика так само засвідчує можливість надання іпотечних кредитів цими кредитними установами. Так, у США з 80-х років минулого століття цей вид діяльності мають право здійснювати кредитні спілки. Проте статистика щодо обсягів наданих іпотечних кредитів в Україні відсутня. Ломбарди порівняно з банками та кредитними спілками надають невеликі за розмірами іпотечні кредити, головне призначення яких полягає в отриманні коштів

на поточні потреби. Обсяги кредитів, що надавалися ломбардами під заставу нерухомості в Україні у 2019 р. зросли (рисунок 2.3) на тлі зменшення іпотечного кредитування банками домогосподарств (рисунок 2.1).

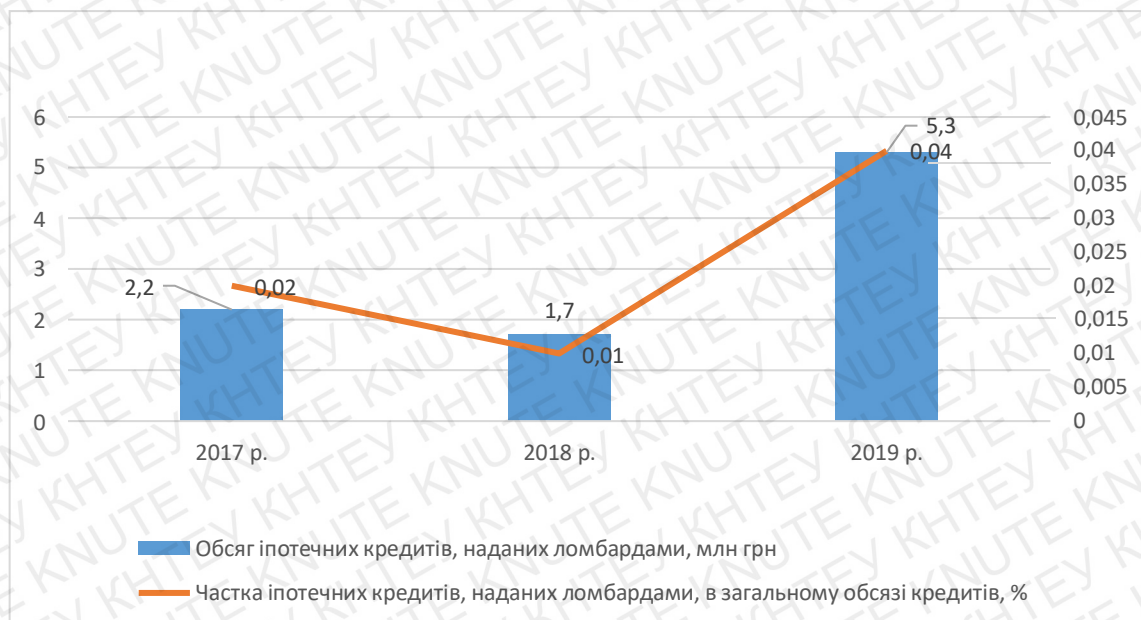


Рис. 2.3 Іпотечні кредити, надані ломбардами в Україні за 2017-2019 рр.

Побудовано автором за офіційними даними Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг (з липня 2020 р. повноваження стосовно ломбардів передано НБУ)

Для ломбардів і кредитних спілок в Україні іпотечне кредитування стане перспективним видом за умови стабілізації цін на нерухомість. Виділяють такі особливості українського іпотечного ринку: значний рівень географічної концентрації та валютизації; переорієнтація попиту на іпотечні кредити з купівлі житла на фінансування споживчих потреб; значний рівень ринкової концентрації [19, с. 63–65].

У структурі зібраних страхових премій у вітчизняній статистиці не виділяється окремо обсяг зібраних премій зі страхування іпотечних ризиків. Вони знаходяться у складі страхування кредитів та у складі страхування фінансових ризиків.

Як видно із рисунку 2.4 обсяги валових страхових премій зі страхування кредитів в Україні протягом 2018-2019 рр. знаходяться у відносно стабільному стані.

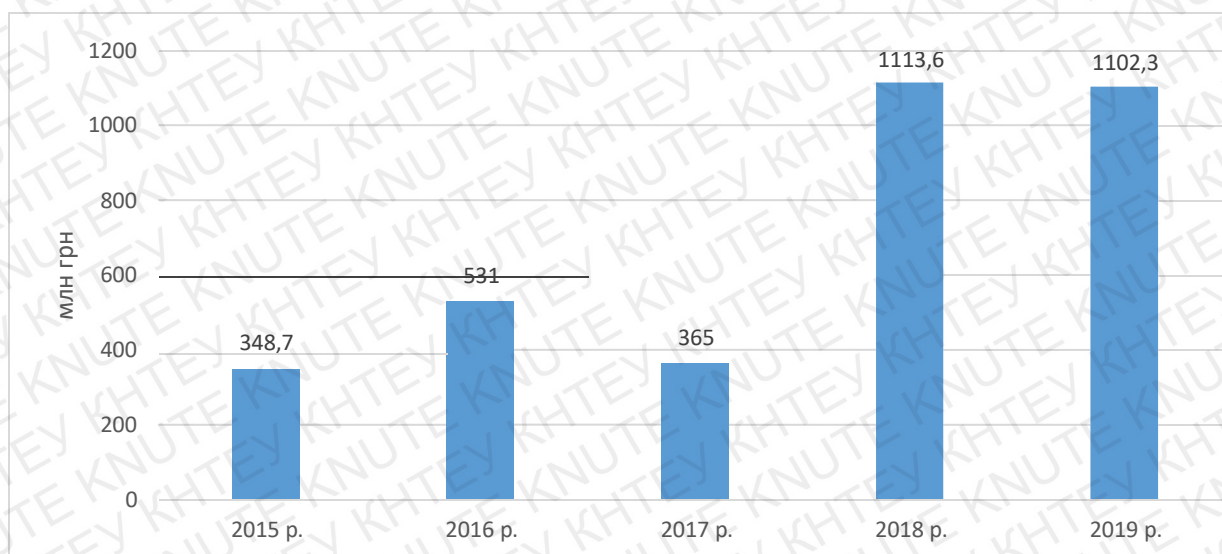


Рис. 2.4 Динаміка валових страхових премій зі страхування кредитів в Україні за 2015-2019 рр.

Побудовано автором за офіційними даними Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг

Як видно із рисунку 2.5, валові страхові премії зі страхування фінансових ризиків протягом 2017-2019 рр. мають тенденцію до зменшення після їх стрімкого збільшення у 2017 р. порівняно із 2016 р.

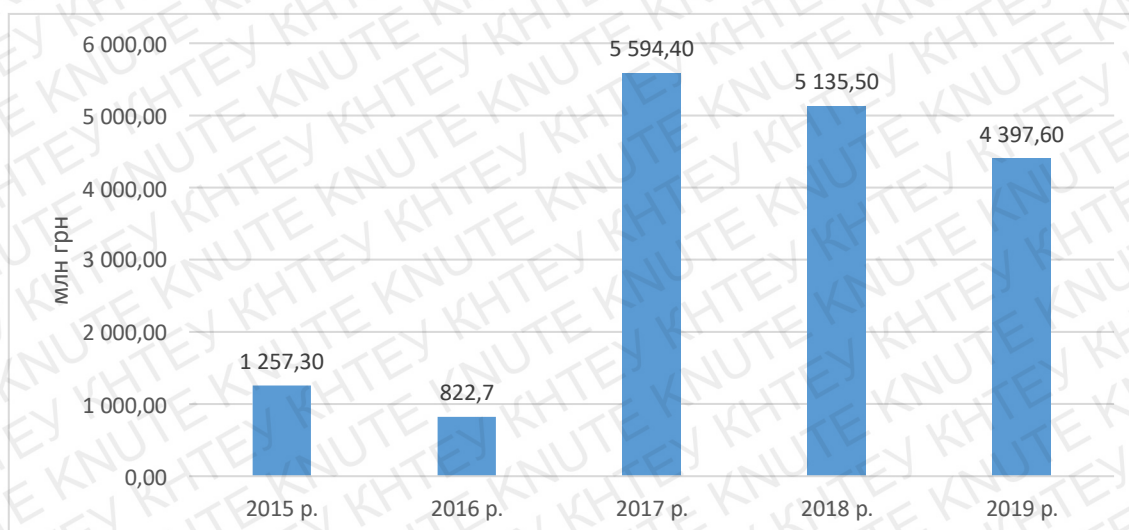


Рис. 2.5 Динаміка страхових премій зі страхування фінансових ризиків в Україні за 2015-2019 рр.

Побудовано автором за офіційними даними Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг

Здійснимо дослідження впливу обсягів іпотечних кредитів, що надавалися депозитними корпораціями, на розвиток валових премій зі страхування кредитів на основі розрахунку коефіцієнта кореляції рангів Спірмена за формулою:

$$\rho = 1 - \frac{6 \sum d_i^2}{n(n^2-1)} \quad (2.1), \text{ де}$$

ρ - коефіцієнт кореляції рангів;

d – різниця між величинами рангів у досліджуваних рядах;

n – кількість пар варіантів.

На основі даних табл. 1 і 2 додатку В розраховано, що коефіцієнт кореляції рангів впливу обсягів іпотечного кредитування банками на валові премії зі страхування кредитів упродовж 2015-2017 рр. є помітним (0,49).

Нині іпотечне кредитування банками лише починає відроджуватися. Це спричинено недостатністю фінансових ресурсів у кредитній системі, непогашенням позичальниками раніше отриманих кредитів, зниженням життєвого рівня українців, пожорсткішанням умов надання кредитів фінансовими установами. Це призвело до значного зменшення кількості фінансових установ, що надають іпотечні кредити. Як наслідок 99% загальної кількості угод з нерухомістю здійснюється за рахунок власних коштів [38]. НБУ рекомендував комерційним банкам реструктуризувати кредити фізичних осіб. Позичальникам, які тимчасово неспроможні були виплачувати борг, банки надавали відстрочення платежу чи кредитні канікули.

Зниження цін на нерухомість у майбутньому може ускладнювати її реалізацію як предмету застави за іпотечним кредитом.

Крім того, значної уваги потребують ризики, пов'язані з правовими та судовими ускладненнями при відчуженні житла – предмету застави, виселенням боржника та реалізацією на торгах предмету застави. Вагомим чинником впливу на стан іпотечного страхування є проблеми будівельної галузі. Ризики затримання або припинення будівництва дані доволі часто зустрічаються на вітчизняному ринку.

Загальні тенденції зниження цін на житло, збільшення витрат на будівництво унеможливають досягнення забудовниками високого рівня рентабельності

докризового періоду. За таких обставин будівельники отримуватимуть невеликий прибуток, що з огляду на процентні ставки за банківським кредитом це стає нерентабельним.

Криза призвела до скорочення термінів іпотечного кредитування з 25–30 до 1–20 років. При цьому значно збільшився розмір первинного внеску: з 10–15 до 30–50% вартості нерухомості [38]. Залишалася доволі великою плата за іпотечний кредит, хоча банки зменшили процентні ставки. У таких умовах ризикують звертатись за кредитом позичальники, яким не вистачає для інвестування 10–20% вартості житла [39]. За оцінками окремих фахівців, ринок іпотеки поживішає при зниженні кредитних ставок до 15% [38]. При цьому слід зауважити, що в Німеччині середні ставки за іпотечними кредитами становили 3,71% для іпотечних кредитів терміном десять років [3].

Наразі основними споживачами іпотечного кредиту в Україні є заможні клієнти, які бажають покращити житлові умови та придбати додаткову нерухомість для членів родини. Ця категорія позичальників має можливість внести 40–50% вартості нерухомості [39]. У вітчизняній практиці іпотечного кредитування існують ускладнення з оцінюванням платоспроможності позичальника, адже значну частку доходів населення становлять неофіційні доходи, які банк повинен враховувати при прийнятті рішення про видання кредиту. Крім того, клієнти можуть надавати банкам з метою отримання кредитів неправдиву інформацію про свої доходи. Оцінювання фактичної платоспроможності позичальника залишається невирішеною проблемою, яка значно обмежує можливість розвитку іпотечного житлового кредитування. При середньомісячних доходах сім'ї менше 1000 дол. США обслуговування іпотечного кредиту неможливе, тому й доступність його в Україні не перевищує 5%.

Навесні 2020 р. президент Володимир Зеленський анонсував програму так званих дешевих іпотечних кредитів. За пів року прозвітував, що спільними зусиллями Офісу президента, уряду та Національного банку України обіцянку президента вдалося виконати — вартість іпотеки знизили з 25% до 10% річних. НБУ упродовж 2020 року планомірно знижував облікову ставку. Але для того

справді були економічні передумови, адже завдяки політиці, яку вів НБУ в попередні 5 років, вдалося приборкати інфляцію та загнати її в діапазон 4-7%. Отже, стало можливим знизити вартість позик в Україні.

За програмою іпотечного кредитування під 10% скористались майже 500 сімей. Долучитися до урядової програми «Доступне житло під 10% річних» зголосилися на сьогодні всього 5 банків: три державні – Ощадбанк, ПриватБанк та Укргазбанк та два комерційні – «Правекс Банк» та «Кредобанк» [4]. В Ощадбанку номінальна ставка в розмірі 9,99% передбачена на весь термін кредитування — на 10 років. Решта банків хоч і пропонують більш тривалий період іпотеки — 20 років, впровадили так звану «пільгову» ставку. Тобто, ставка нижче 10% річних надається лише у перший рік кредитування у ПриватБанку, Укргазбанку та «Кредобанку», та на 5 років у «Правексі».

А в наступні роки вартість іпотеки прив'язується до індексу ставок за депозитами населення і може суттєво коливатися із року в рік. На сьогодні вона становить 8,6% річних. До неї банк додає ще 3-5% маржі — тому базова відсоткова ставка з другого року кредитування становить 11-13,6%. До відсоткової ставки в 9,9% річних на плечі позичальника також лягає страхування і перестраховування об'єкта іпотеки та страхування життя позичальника. Аби, у випадку смерті клієнта або, наприклад, масштабної пожежі в квартирі вже страхова компанія несла збитки, а не банк чи клієнт, або його спадкоємці. Також необхідно сплатити разову комісію за видачу кредиту — близько 3% від самого кредиту. Таким чином, ефективна ставка за позицією у «Кредобанку» може сягати 14,9%, у «Правексі» — 15,2%, а в державних банках – 15,8-16,2% річних.

В Україні недостатньо використовують аграрну іпотеку і як наслідок недостатньо розвивається страхування її ризиків. Дві третини всесвітніх фінансових ресурсів, які надходять до аграрної сфери, побудовано на іпотеці [27]. Відомо, що у

світовій практиці кредити під заставу землі становлять 95% інвестиційного ресурсу фермерів [18]. В Україні цільове призначення землі істотно впливає на можливість її використання як для застави, так і реалізації заставленої земельної ділянки для забезпечення вимог кредитора. Так, якщо заставлена земельна ділянка належить до земель сільськогосподарського призначення, згідно зі статтею 133 Земельного кодексу України її заставодержателем може бути лише банк. Таким чином, аграрна іпотека може бути застосована тільки у сфері банківського кредитування. При зверненні стягнення на земельну ділянку сільськогосподарського призначення банк як іпотекодержатель не зможе отримати її у власність з метою використання іпотекодавцем боргового зобов'язання, оскільки відповідно до статті 130 Земельного кодексу України покупцями (набувачами) земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути лише громадяни України із сільськогосподарською освітою або які мають досвід роботи в сільському господарстві чи здійснюють товарне сільськогосподарське виробництво та юридичні особи України, установчими документами яких передбачено здійснення сільськогосподарського виробництва. Крім того, якщо цільовим призначенням земельна ділянка може перебувати у власності громадян, вона може бути відчужена лише фізичній особі. Крім того, Л.А. Свистун акцентує увагу на перешкоджанню розвитку аграрної іпотеки відсутності спеціалізованої установи, що здійснювала б реєстрацію операцій з торгівлі й застави землі [40, с. 105]. Водночас на низький рівень розвитку аграрної іпотеки значний вплив має застосування мораторію на продаж сільськогосподарських земель. Наразі в Україні на тлі відсутності можливості купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення майже все виробництво відбувається на орендованих землях [16].

Отже, попри позитивні тенденції у розвитку нормативно-правового забезпечення аграрних відносин, воно не забезпечує потреб сучасного розвитку національної економіки.

РОЗДІЛ 3

НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ СТРАХУВАННЯ ІПОТЕЧНИХ РИЗИКІВ В УКРАЇНІ

3.1. Пріоритетні складові розвитку іпотечного страхування в Україні

Значним чинником впливу на іпотечне кредитування має циклічний розвиток ринків нерухомості, що є звичним явищем починаючи з 19 століття. Це обумовлює необхідність реформування вітчизняного іпотечного страхування. Нині в Україні система іпотечного страхування знаходиться у стадії формування, оскільки вона не досягнула її рівня розвитку у розвинених країнах, де вона пройшла всі етапи еволюції. Іпотечна криза виявила недоліки функціонування іпотечного страхування, що обумовило потребу в розробці стратегії, що забезпечить її ефективне функціонування. Під стратегією розвитку іпотечного страхування слід вважати комплекс заходів і умов їх застосування, що забезпечують ефективне функціонування іпотечного ринку та ринку нерухомості, та створюють підґрунтя для макроекономічної безпеки національної економіки протягом довготривалого періоду. У її межах доцільно виокремити складові, що сприятимуть її розвитку, зокрема інституційні, економічні, соціальні, інформаційно-аналітичні, продуктові.

До інституційних складових належать: монотипність іпотечного страхування; участь держави у створенні страхових іпотечних компаній; заборона передавати приватні іпотечні страхові компанії у власність або під контроль кредиторів, які користуються їх послугами; створення страхових (перестрахових) пулів. Монотипність іпотечного страхування унеможлиблює накладання ризиків. При цьому зростає фінансова стійкість страховика, що відіграє важливу роль у забезпеченні стабільності функціонування всього іпотечного ринку. На першому етапі переходу до монотипності може стати виокремлення у звітності страховиків іпотечного страхування. Це обумовлюється довгостроковістю (у більшості випадків) іпотечного страхування; впливом на реалізацію іпотечних ризиків економічних циклів. Водночас, приймаючи до уваги важливість створення стійкої системи

перерозподілу ризиків, у розвитку іпотечного страхування має брати участь держава шляхом створення страхових іпотечних компаній. Це є загальноприйнятою практикою у США, Канаді, Нідерландах, Філіппінах, ПАР та ін. [19, с. 414]. Є думка, що існування вузької спеціалізації страховиків сприятиме надійності функціонування компаній, що здійснюють страхування інше ніж іпотечне, оскільки їх резерви будуть захищеними від масових страхових відшкодувань, з якими зіштовхуються страховики у періоди кризи [6, с. 42]. В іпотечному страхуванні важливо застосовувати страхові (перестрахові) пули, оскільки у цьому виді страхування можливі розміри збитків можуть перевищувати фінансові можливості окремих страхових компаній. При цьому позитивним моментом слід вважати взаємний контроль учасників пулу, що сприятиме уникненню можливих проблем при сплаті страхового відшкодування. Підґрунтям для створення страхового пулу має стати монотипність іпотечного страхування та довгостроковість резервування коштів пулу.

Серед економічних складових розвитку іпотечного страхування варто виокремити наявність стабілізаційного резерву на випадок непередбачених витрат; встановлення більшого мінімального розміру статутного капіталу для іпотечних страховиків, ніж для страховиків, що здійснюють інші види ризикового страхування; встановлення вищого рівня капіталізації для іпотечних страховиків; пов'язання розміру страхового відшкодування з LTV. У періоди кризи для банків є ймовірними загрози щодо дотримання нормативів, підтримки певного рівня ліквідності та виникнення додаткових потреб у капіталі. Досвід зарубіжних країн засвідчує ефективність формування стабілізаційного резерву (резерву непередбачених збитків чи катастроф), що утворюється за рахунок відрахувань іпотечної страхової компанії частки від страхових внесків, що надходять на спеціально відкритий окремий рахунок, де вони зберігаються протягом тривалого часу. Існування у страховика окремого резервного фонду дає змогу регулюючим органам та рейтинговим агентствам оцінювати і за потреби моделювати в довгостроковій перспективі адекватність капітальних резервів на випадок виникнення глобальної економічної кризи. Кошти даного фонду використовують для виплати страхових відшкодувань

тільки при настанні економічної кризи або депресії. Платежі з резервного фонду здійснюються при перевищенні суми виплачених страхових відшкодувань обсягу отриманих страхових премій на обумовлений відсоток. До страховиків, що здійснюють іпотечне страхування, мають застосовуватися підвищені вимоги до капіталізації. У розвинутих країнах цей показник встановлюється на рівні 25:1 або 20:1. Така політика є складовою антикризової програми, яка дозволяє формувати консервативні розміри страхових тарифів та достатні страхові резерви. Так, у США це співвідношення зросло з 15,4 до 24,3 на кінець 2009 р. [50]. Регулювання ризикового капіталу, як і в розвинених країнах, має бути спрямовано на те, щоб загальна сума неоплачених страхових ризиків не перевищувала встановленого коефіцієнта. Разом з тим, компанії, що здійснюють іпотечне страхування, повинні мати підвищений порівняно з іншими страховиками мінімальний статутний капітал. Крім того, необхідно мати набагато більший капітал порівняно із сумами, прийнятими на страхування, ніж це передбачається загальним страхуванням. Оскільки іпотечне страхування повинно стимулювати кредиторів до надання кредитів з високим LTV, важливим є вирішення максимально прийняттого його рівня як для страхової компанії, так і для кредитора, оскільки надмірно високий LTV сприяє перекладанню на страховика необґрунтовано великих ризиків [22, с. 49]. У США у посткризовий період приватні іпотечні страховики встановили LTV на рівні 80% [50], хоча до цього періоду він був значно вищим. У деяких країнах заборонено страховому бізнесу здійснювати виплату комісійних за розміщення кредитів страхувальником або її агентом у тій чи іншій страховій компанії, оскільки це тлумачиться як здійснення заходів, що суперечать інтересам позичальника – покупця житла, який, не належачи до вигодонабувачів за страховим полісом, несе витрати з оплати іпотечного страхування. Крім того, забороняється, насамперед у США, передавати приватні іпотечні страхові компанії у власність або під контроль кредиторів, які користуються їх послугами. Нормативно-правове регулювання ризикових капіталовкладень страховиків має застосовуватись і в Україні, оскільки держава прагне не допустити перекладання кредиторами несприятливого ризику на страховиків; уникати ситуації,

коли кількість виданих високоризикових іпотечних кредитів збільшується до рівня, здатного порушити платоспроможність банків у період погіршення; використовувати незалежне джерело капіталовкладень у проведення андеррайтингу при управлінні ризиками страхових компаній. Слід наголосити, що підґрунтям функціонування страхового сектору є добровільні види страхування, незважаючи на те що обов'язкові види іпотечного страхування мають соціальне значення.

Результати аналізу досвіду розвитку іпотечного страхування у країнах з розвинутою ринковою економікою підтверджують, що однією з правових схем страхування іпотечних ризиків є страхування підприємницького ризику банку, який надав іпотечний кредит. Банк має право самостійно і без узгодження з позичальником укласти договір страхування підприємницького ризику зі страховою компанією. Відповідно до цього договору банк страхує ризик виникнення фінансової шкоди внаслідок невиконання позичальником взятих зобов'язань за кредитним договором і неможливості отримати повну компенсацію втрат у результаті реалізації предмету застави. Цей вид іпотечного страхування потребує розвитку в Україні. При страхуванні кредитних ризиків банку при іпотечному житловому кредитуванні розмір страхового відшкодування має бути пов'язаний з LTV (відношення суми кредиту до ринкової вартості предмету). Це передбачає страхування не на всю суму кредиту, а на таку, що перевищує рівень LTV. Іншими словами, розмір відповідальності страховика не може перевищувати 20% розміру кредиту, коли позичальник отримує кредит на 100% вартості об'єкта нерухомості. У міру виплати кредиту зменшується й відповідальність страхової компанії. Коли борг позичальника перед банком знижується до 80% вартості об'єкта нерухомості, договір страхування припиняє діяти. Якщо дефолт позичальника настає раніше цього моменту, банк для отримання страхового відшкодування повинен реалізувати майно, яке перебуває в заставі, з публічних торгів. В умовах економічного зростання коштів, отриманих від реалізації нерухомості, достатньо для покриття збитків банку, проте в умовах економічного спаду страхування ризику дефолту позичальника стає особливо актуальним. Крім того, у світовій практиці цей страховий продукт доречний у випадку, коли банк надає

іпотечні кредити з мінімальним або нульовим початковим внеском. Способами виконання зобов'язань за іпотечним кредитом є страхування відповідальності іпотекодавця за невиконання або неналежне виконання своїх зобов'язань та страхування підприємницького ризику банку, пов'язаного із невиконанням умов договору іпотечного кредитування, які не включаються до комплексного іпотечного страхування. Потреба у страхуванні іпотечних зобов'язань виникає за умови падіння доходів позичальників, цін на нерухомість. Переваги страхування іпотечних зобов'язань для банків полягають у збільшенні чисельності позичальників, передачі частини ризиків страховику, підвищення якості портфелю іпотечного кредитування, зменшення обсягів резервування. Для позичальників переваги полягають у збільшенні доступності іпотечних кредитів, зниженні розміру первинного внеску, зниженні ставки за кредитом, захисті від вимог банку після реалізації предмету іпотеки. У всіх країнах, де вводили в дію страхування іпотечних зобов'язань на етапі подолання кризи, його розпочинали державні страховики [47, с. 3]. Страховим компаніям перешкоджають у створенні якісних продуктах з цих видів страхування відсутність статистичних даних, стандартів їх побудови, регламентації андеррайтингу та врегулювання збитків, недостатність перестрахових послуг. Соціальні параметри успішного розвитку іпотечного страхування є похідними від організаційноправових та економічних. Вони проявляються у зростанні забезпеченості населення житлом, що в результаті сприятиме поліпшенню демографічної ситуації в країні. Тут варто підкреслити роль державного страхування, яке на відміну від приватного, практикує застосування соціальних програм. Так, у США у докризовий період існували наступні державні програми іпотечного страхування, що підтримували позичальників: використання надлишкового доходу від страхових внесків, виплачуваних за низько ризиковими іпотечними кредитами позичальників із середнім рівнем доходів, для субсидювання витрат на страхування високо ризикових кредитів, наданих позичальникам із низькими доходами; сплата страхових внесків фізичними особами з низьким рівнем доходів за нижчими ставками, ніж актуарно розрахованими [22, с. 49]. Проте негативною рисою цієї програми є часте звернення до Казначейства США

за допомогою при недостатності власних коштів. Якщо програма іпотечного страхування виконуватиме функцію забезпечення населення житлом, то вона буде стабільнішою у періоди погіршення економічної ситуації [22, с. 49].

Одним із чинників успіху іпотечного страхування в Україні має стати розвиток перестраховання, що обумовлено взаємодією економічних, соціальних та політичних ризиків; почастищенням випадків іпотечних криз, що одночасно погіршує якість всіх іпотечних активів; нерівномірністю розподілу ризику протягом терміну іпотечного кредитування (ймовірність порушення позичальником графіку погашення кредиту зростає протягом перших 2-3 років, досягаючи максимуму на 3-4 рік, після чого зменшується до кінця терміну погашення кредиту).

Передумовою розвитку іпотечного страхування в Україні має стати інформаційно-аналітичне забезпечення його функціонування. Це передбачає формування якісної статистичної інформації щодо іпотечного страхування, відображення у фінансовій звітності страховика показників з іпотечного страхування, наявність рейтингів страховиків, що надають послуги з іпотечного страхування. Нині це перешкоджає оцінити реальний фінансовий стан страхових компаній і ефективність іпотечного страхування.

3.2 Інституційне забезпечення іпотечного страхування

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 [11]. 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. Серед небанківських установ на ринку іпотечного кредитування в Україні надають послуги ще кредитні спілки. 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. 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. 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 Ньюйоркській 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. А. Голіков, Я. Олійник, А. Степаненко під інфраструктурою розуміють сукупність галузей господарства, що обслуговують виробництво і населення [11, с. 205]. 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 [9, с. 45]. Інфраструктура іпотечного страхування – це сукупність допоміжних інститутів, що забезпечують ефективне функціонування ринків іпотечного кредитування та страхування [9, с. 45]. 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 портфелів 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 [13]. У західних країнах в бюро кредитних історій є інформація про 90% громадян країни [13]. 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 [14, с. 388], 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) [9]. 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]. У загальному портфелі вітчизняних колекторів портфелі банківських кредитів фізичним особам становлять 80%, страхових компаній – 6% [9]. 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 [9]. 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. 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. Заниження 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.

ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ

Проведене дослідження дозволило прийти до наступних висновків та рекомендацій.

1. Страхування іпотеки є перспективним видом страхування не тільки через активізацію на ринку нерухомості, але й через необхідність такого виду страхування. Страхові компанії уважно слідкують за будь-якими змінами, що відбуваються на ринку нерухомості, а також вивчають клієнтський попит, що в результаті призводить до розширення послуг та програм, серед яких кожен клієнт зможе знайти для себе найбільш привабливий варіант.

2. В Україні цілком можливе створення цілісної системи іпотечного страхування як складного механізму, який би ефективно функціонував та охоплював всіх учасників ринку іпотеки. Як відомо роль страхування в економіці полягає в тому, що воно забезпечує неперервність та збалансованість виробничого процесу, сприяє оптимізації макроекономічних пропорцій суспільного відтворення. Саме через здатність іпотечного страхування здійснювати вплив на макроекономічні процеси воно вважається одним із стратегічних секторів фінансового ринку.

3. Роль іпотечного страхування полягає в тому, що воно забезпечує стабільність в суспільстві, гарантуючи громадянам відшкодування шкоди при пошкодженні або втраті житла, створюючи захищеність людини. В умовах нашої економіки, коли прямий державний вплив на більшість соціальних сфер мінімальний, а необхідність соціальних гарантій дуже велика, ці функції передані страховим компаніям. Підтримуючи функціонування страхування іпотечної діяльності як соціально-орієнтованого продукту, держава знижує соціальний тягар на позабюджетні фонди.

4. З переходом української економіки до ринкових методів управління з'являються об'єктивні умови для розвитку страхування нерухомості, переданої в іпотеку. В сучасній Україні страхування іпотечної нерухомості повинно займати місце важливого та необхідного інструмента, який би забезпечував соціально-економічну стабільність та безпеку, ефективний захист майнових інтересів всіх

учасників ринку страхування іпотеки від природних, техногенних економічних та інших ризиків.

5. Іпотечні страхові послуги запроваджуються як на обов'язковій, так і на добровільній основі. В Україні серед страхових послуг при іпотечному кредитуванні принципи обов'язкового страхування реалізуються при страхуванні на випадок непередбачених збитків, пов'язаних із втратою або пошкодженням предмета застави, що передбачає однакові умови такого страхування незалежно від того, яка компанія пропонує таку послугу. Щодо титульного страхування та страхування на випадок втрати звичного доходу внаслідок втрати працездатності або смерті, то ці страхові послуги пропонуються на принципах добровільного страхування (що не означає шанс у страхувальника відмовитися від такої послуги), а отже, страхові компанії можуть встановлювати власні умови (страхові суми, тарифи, франшизи, винятки зі страхування тощо), які стосуються конкурентних переваг саме їх страхових послуг.

6. Можливості страхувальника щодо вибору прийнятної за якістю та вартістю (страховим тарифом) страховою послугою, що пропонується на добровільній основі можуть бути вкрай незначними через обмежену кількість акредитованих в банку страховиків, та намаганням самих банків диктувати їм власні умови щодо страхової послуги (страхові суми, тарифи, франшизи, винятки зі страхування тощо). Отже, ринок страхових послуг при іпотечному кредитуванні є недосконало конкурентним, при намаганні одержати кредиті в певному банку потенційний страхувальник може потрапити в ситуацію співпраці зі страховиком-монопо

7. Відсутність виокремлення іпотечного страхування як окремого виду у чинному законодавстві та статистичній звітності не дає можливості адекватно оцінити іпотечні ризики та якісно побудувати страхові тарифи. Водночас слід відмітити низький рівень стандартизації іпотечних страхових продуктів.

8. Іпотечне страхування для подолання циклічності розвитку ринків нерухомості та іпотечного кредитування повинно підлягати державному регулюванню, що має забезпечувати захист суб'єктів іпотечного кредитування та стимулювання розвитку іпотечного ринку.

9. Стратегічними векторами розвитку іпотечного страхування в Україні мають стати встановлення монотипності діяльності іпотечних страхових компаній; встановленню підвищених вимог до страхових компаній щодо резервування капіталу, що пов'язано з можливістю реалізації катастрофічних ризиків; диференціації співвідношення ризик-капітал для іпотечних страхових компаній; існування державних страхових компаній, що відіграють провідну роль на ринку іпотечного страхування. Це має відбуватися на тлі впровадження ширшого переліку страхових продуктів. В іншому разі іпотечне страхування залишатиметься лише інструментом для подолання локальних проблем.

10. 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.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Авраменко Я.П. Іпотечний ринок як об'єкт державного управління. *Право і суспільство*. 2018. №4 частина 2. С. 98-104
2. Боднар О. А., Паламарчук В. С., Гаврилов А. О. Аналіз стану ринку банківських послуг України в умовах пандемії. *Modern Economics*. 2020. № 23. С. 37-43
3. В Германии дорожает ипотечное кредитование. URL : <http://www.unia.com.ua/ukr/?nid=mnews|5950>
4. Виговська Л. Іпотека імені Зеленського: чи насправді банки видають кредити на житло під 10%? URL: <https://hromadske.ua/posts/ipoteka-imeni-zelenskogo-chi-vidayut-banki-naspravdi-krediti-na-zhitlo-pid-10>
5. Волкова Н. І., Віньгора Д. С. Проблемна кредитна заборгованість банків України: сучасний стан та напрями її подолання. *Modern Economics*. 2020. № 23. С. 33-37
6. Волосович С.В. Пріоритетні складові розвитку іпотечного страхування в Україні. *Вісник Хмельницького національного університету*. 2014. № 6, Т. 1. С. 174-177
7. Волосович С.В. Особливості та перспективи розвитку титульного страхування. *Економічний вісник університету*. 2012. №18/3. С. 55-59
8. Волосович С.В. Особливості та тенденції розвитку національної системи іпотечного страхування в Україні. *Вісник НБУ*. 2011. № 7. С. 19–32
9. Волосович С.В. Страхування ризиків кредитної сфери: монографія. – К.: КНТЕУ, 2013. – 388 с.
10. Волосович С.В., Фоміна О.В. Технологічні інновації на страховому ринку. *Вісник Київського національного торговельно-економічного університету*. 2018. №5. С.124-137.
11. Голіков А.П., Олійник Я.Б., Степаненко А.В. Вступ до економічної та соціальної географії : [підруч.]. К. : Либідь, 2016. 265 с.

12. Гротковська Г. Е., Косік А.Ф. Макроекономіка : навч. посіб. К. : ЦНЛ, 2010. 672 с.
13. Десять мільйонів осіб в Україні отримали кредит протягом останніх двох років. URL: <http://www.zik.com.ua/ua/news/2009/01/15/165453>
14. Загребной В.Н. Наше дело обречено на успех. Летопись страхового бизнеса. К. : Украинское агентство финансового развития, 2010. 480 с.
15. Ипотечным заемщикам повысят стоимость страховки. URL : <http://depositcredit.com.ua/r-stati/article-house-land-credits/60-ipotechnim-zayemshikam-povisyat-stoimost-strahovki.html>.
16. Іванова С. В. Актуальні проблеми земельної реформи в Україні. *Вісн. Сумського нац. аграр. ун-ту*. 2011. №2. URL: http://archive.nbu.gov.ua/portal/chem_biol/Vsnau/2011_2/57Ivanova.pdf -
17. Как выглядит ипотечное страхование в период кризиса. URL: http://tristar.com.ua/1/art/kak_vygliadit_ipotechnoe_strahovanie_v_period_krizisa__rossiia_14192.html
18. Корінець Р. Я., Л.О. Шведова. Аспекти становлення та розвитку іпотеки землі сільськогосподарського призначення. URL : www.economix.com.ua
19. Лютий І. О. Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку [Текст] : монографія / І. О. Лютий, В. І. Савич, О. М. Калівошко. – К. : ЦНЛ, 2009. 548 с.
20. Мазаракі А.А., Волосович. FinTech у системі суспільних трансформацій. *Вісник Київського національного торговельно-економічного університету*. 2018. №2. С.5-18
21. Мазаракі А.А., Волосович. FinTech: монографія. К.: КНТЕУ, 2019. 302 с.
22. Марченко А. Зарубіжний досвід страхування кредитних ризиків при житловому іпотечному кредитуванні. *Вісник Київ. нац. ун-ту імені Тараса Шевченка. Серія «Економіка»*. 2010. № 105. С. 46–49.
23. Офіційний сайт Державної іпотечної установи. URL: <http://ipoteka.gov.ua/>.

24. Офіційний сайт Державної служби статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
25. Офіційний сайт Національного банку України. URL: <http://www.bank.gov.ua> .
26. Офіційний сайт Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг. URL: <http://www/dfp.ua>.
27. Офіційний сайт Президента України. URL : <http://www.president.gov.ua>
28. Павлюченко Т. Титульное страхование сыграло злую шутку с украинскими страховщиками. URL : <http://forinsurer.com/public/10/12/06/4255>
29. Пластун В. Л. Проблеми страхового шахрайства та практика його уникнення. URL: http://www.academy.sumy.ua/images/stories/docs/K_F/Plastun_7.pdf
30. Поліщук Н.В. Страхування изиків іпотечного кредитування сільського господарства. *Вісник ХНАУ ім. В.В. Докучаєва. Серія „Економічні науки”*. 2017. №3. С. 106-112
31. Про банки і банківську діяльність : Закон України від 07.12.2000 № 2121-III. URL : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2121-14>.
32. Про заставу : Закон України від 02.10.92 № 2654-XII. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2654-12> – Назва з екрана.
33. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15/stru/para0233>
34. Про початок і ведення діяльності у сфері страхування і перестраховання (Платоспроможність II): Директива 2009/138/ЄС Європейського Парламенту та Ради від 25.11.2009 . URL: ufu.org.ua/files/zakon/EU/Solvency%20II_ukr.doc.
35. Про споживче кредитування: Закон України від 15.11.2016 р. №1734-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1734-19/stru/para46>
36. Про страхування : Закон України від 07.03.1996 № 85/96-ВР. URL : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/85/96-вр>.

37. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 №978-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15>
38. Рудь Б. Іпотека піднімається, но рынок лежит. URL: <http://news.finance.ua/ru/~2/0/all/2010/08/-03/205281>
39. Салатов В. Іпотека: банкиры выжимают последнее. URL : zabudovnuku.com.ua
40. Свистун Л. А. Передумови та перспективи застосування земельної іпотеки для інвестування аграрної сфери регіонів. *Вісн. Криворізького економ. ін.-ту КНЕУ*. 2009. №4(20). С. 102-106
41. Страхование права собственности на имущество. URL : <http://avtostrahovka-osago-autoinsurance-kasko.ru/strahovaniepravasobstvennostiimushestvoinsurancerights-titulnoe-pravo.html>
42. Страховки: титульное страхование США. URL: <http://avtostrahovka-osago-autoinsurance-kasko.ru/titulnoe-strahovanie-titula-vladelca-nedvizhimosti-titlerealty-insurancesdelki.html#strahovanie>
43. Субботович Ю. Л. Страхування як один із методів управління ризиками при іпотечному страхуванні. *Наук. пр. НДФІ*. 2007. № 1(38). С. 170–174.
44. Титульное страхование как гарант сохранения средств, вложенных в покупку недвижимости. URL: <http://www.informetr.ru/journal/insurance/5504>
45. Трушина Н. Ипотечное страхование в период кризиса. URL: http://www.fincontrol.org/detective_story/207ipotechnostrakhovanie-v-period-krizisa.html
46. Юркевич О.М. Сучасний стан ринку іпотечного житлового кредитування в Україні. *Економіка і суспільство*. 2016. Випуск # 4. С. 330-335
47. Яременко Н. Страхування іпотечних зобов'язань: іноземний досвід. *Green capital news*. 2011. № 11(11). – С. 3–5

48. Melnychenko S., Volosovych S., Baraniuk Yu. Dominant ideas of financial technologies in digital banking. *Baltic Journal of Economic Studies*. 2020. Vol. 6. No. 1. P. 92-99

49. The History of Private Mortgage Insurance. URL: http://www.ehow.com/about_6616424_history-private-mortgage-insurance.html

50. The Role of Private Mortgage Insurance in the U.S. Housing Finance System. URL : <http://www.promontory.com/uploadedFiles/Articles/Insights/622%20Genworth%20Study%20I%20-%20Role%20of%20PMI.pdf>.

Класифікація іпотечного страхування

| Ознака класифікації | Види іпотечного страхування |
|---|---|
| За формами організації страхових фондів | Державне |
| | Приватне |
| | Змішане |
| За суб'єктним складом | Страхування ризиків основних суб'єктів іпотеки |
| | Страхування ризиків опосередкованих суб'єктів іпотеки |
| За формами страхування | Обов'язкове |
| | Добровільне |
| За об'єктами страхування | Майнове страхування |
| | Особове страхування |
| | Страхування відповідальності |
| За кількістю попередніх власників нерухомості | Страхування ризиків іпотечного ринку первинної нерухомості |
| | Страхування ризиків іпотечного ринку вторинної нерухомості |
| За предметом іпотеки | Страхування ризиків іпотеки житла |
| | Страхування ризиків іпотеки землі |
| | Страхування ризиків комерційної нерухомості (промислової іпотеки) |
| За страховими ризиками | Страхування базових ризиків |
| | Страхування додаткових ризиків |

Характеристика видів страхування ризиків іпотечної системи

| Галузь страхування | Вид страхування | Форма страхування |
|---|---|---|
| <i>Страхування Відповідальності</i> | Страхування професійної відповідальності розробників проектно-кошторисної документації | Добровільне |
| | Страхування відповідальності архітекторів, які беруть участь у розробленні будівельного проекту | Добровільне |
| | Страхування відповідальності забудовника за збитки, заподіяні третім особам при виконанні будівельно-монтажних робіт | Добровільне |
| | Страхування відповідальності постачальників матеріалів для будівельно-монтажних робіт | Добровільне |
| | Страхування професійної відповідальності ріелторів | Добровільне |
| | Страхування відповідальності оцінювачів при оцінюванні вартості житла | Добровільне |
| <i>Майнове страхування</i> | Страхування будівельно-монтажних робіт забудовника або його підрядника на весь час спорудження об'єкта будівництва та на гарантійний термін | Добровільне (ст. 9 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операцій з нерухомістю») |
| | Страхування вантажних перевезень матеріалів для будівельно-монтажних робіт | Добровільне |
| | Страхування ризиків управителя щодо недостатності | Добровільне (ст. 11 Закону України «Про |

| | | |
|--|---|--|
| | залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва | фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операцій з нерухомістю») |
| | Страховання предмету застави | Обов'язкове (ст. 8 Закону України «Про іпотеку») |
| | Титульне страхування | Добровільне |
| | Страховання фінансових ризиків щодо невиконання основного зобов'язання за договором про іпотечний борг | Добровільне (ст. 2 Закону «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати») |
| | Страховання неотримання платежів за договором про іпотечний борг | Добровільне (ст. 2 Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати») |
| | Страховання ризику несвоєчасної реалізації предмету іпотеки | Добровільне (ст. 2 Закону «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати») |
| | Страховання ризику несвоєчасного отримання суми, вирученої від реалізації предмета іпотеки, або недостатнього її розміру для задоволення вимог кредитора | Добровільне (ст. 2 Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати») |
| | Страховання неотримання, несвоєчасного отримання або отримання не в повній сумі платежів за договорами про іпотечні кредити та платежів за іпотечними сертифікатами | Добровільне |

| | | |
|---------------------|---|--|
| | Страхування власників іпотечних сертифікатів від можливих збитків у випадку зміни курсу національної валюти | Добровільне (ст. 2 Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати») |
| Особове страхування | Страхування життя позичальника | Добровільне |
| | Страхування працездатності позичальника | Добровільне |

Вихідні дані для розрахунку коефіцієнта кореляції рангів між іпотечними кредитами, наданими депозитними корпораціями, та валовими преміями зі страхування кредитів в Україні станом на 31.12 за 2015–2019 рр.

| Рік | Іпотечні кредити, надані депозитними корпораціями, (I ₁) | | Валові премії зі страхування кредитів, (I ₂) | |
|------|---|------|--|------|
| | млн грн | ранг | млн грн | Ранг |
| 2015 | 962664 | 1,0 | 348,7 | 3,0 |
| 2016 | 985447 | 2,0 | 531,0 | 4,0 |
| 2017 | 1003275 | 6,0 | 365,0 | 5,0 |
| 2018 | 1060842 | 5,0 | 1 113,6 | 6,0 |
| 2019 | 957163 | 4,0 | 1 102,3 | 2,0 |

Таблиця В.2

Допоміжні розрахунки для визначення коефіцієнта кореляції рангів

| Рік | I ₁ | |
|-------|-------------------|----------------|
| | Різниця рангів | d ² |
| 2015 | -2,0 | 4 |
| 2016 | 2,0 | 4 |
| 2017 | -2,0 | 4 |
| 2018 | -2,0 | 4 |
| 2019 | 1,0 | 1 |
| Разом | - | 17 |

