

УДК 336.77:332.2

О. Калівошко, канд. екон. наук, доц. (Національний ун-т біоресурсів і природокористування України)

ПРИЧИНИ ІПОТЕЧНОЇ КРИЗИ У США ЇЇ ВПЛИВ ТА НАСЛІДКИ ДЛЯ УКРАЇНИ

Досліджено причини іпотечної кризи у США. З'ясовано її перші наслідки. Визначено чинники зниження темпів розвитку іпотечного кредитування в Україні.

Ключові слова: Іпотека, іпотечне кредитування, іпотечна криза.

Исследованы причины ипотечного кризиса в США. Выяснено ее первые последствия. Определены факторы снижения темпов развития ипотечного кредитования в Украине.

Ключевые слова: Ипотека, ипотечное кредитование, ипотечный кризис.

Is investigated the reason of mortgage crisis in USA. Is found out its first consequences. The factors of decrease of rates of development mortgage crediting in Ukraine are determined.

Key words: Mortgage, mortgage crediting, mortgage crisis.

В процесі інтеграції світова фінансова система стала механізмом всі частини якого тісно переплелися між собою. Це ще раз довела сучасна світова економічна криза. Банкрутство банку в одній частині світу відзивається проблемами з фінансуванням компаній (підприємств, організацій) в іншій, тому що навіть ті фінансово-кредитні установи у США та Європі яких не зачепила фінансова криза, зменшують об'єми кредитування у власних країнах, підвищують вимоги до позичальників тощо, тим паче вони зменшують або зовсім припиняють кредитування іноземних клієнтів, а це призводить до зменшення грошових потоків в тих країнах. Подібна ситуація складається зараз і в Україні.

Вагомий внесок у дослідження проблемних питань іпотеки та розробку рекомендацій щодо їх вирішення на національному рівні здійснили такі вітчизняні вчені, як В. Базилевич, М. Дем'яненко, О. Євтух, В. Кравченко, Т. Ковальчук, С. Кручок, Н. Кручок, І. Лютий, М. Малік, В. Паливода, П. Саблук, В. Савич та інші.

Метою статті є дослідження причин іпотечної кризи у США її впливу та наслідків для України.

Іпотечна система у США ефективно функціонувала до 2005-2006 рр. коли почали виявлятися перші прояви майбутньої іпотечної кризи, яка переросла спочатку в фінансову у самих штатах, а потім перетворилась у світову економічну кризу.

Основою іпотечної кризи США є події які відбулися на одному з сегментів іпотечного ринку – сегменті не стандартного кредитування [1].

Нестандартне кредитування ("subprime market") – це як правило видача іпотечних кредитів позичальникам, які не можуть отримати стандартні іпотечні кредити, тобто це кредити, що видаються на льготних засадах агентствами уряду США (Фенні Мей, Фредді Мек, Джинні Мей), позичальникам з негативною або відсутньою кредитною історією, низькою кредито- та платоспроможністю, а також більш високим ризиком неповернення [1].

В 2006 р. нестандартні кредити складалі близько 20 % від загальної кількості іпотечних кредитів, тоді як в 2002 р. їх кількість не перевищувала 6%. Найбільшого розповсюдження серед них набули кредити з плаваючою процентною ставкою, яка коректувалась щороку починаючи з третього. Більшість кредиторів, що працювала на цьому ринку здійснювала кредитування з наступною перепродажею кредитів інвесторам, практично не маючи власних засобів, в основному залучаючи короткотермінові банківські кредити [1].

Серед інших причин іпотечної кризи США необхідно виокремити такі:

1. Невідповідна (завищена) оцінка пропонованої в іпотеку нерухомості, викликана як прагнення фінансово-кредитних установ, що надають іпотечні кредити побільше заробити (при більшій сумі іпотечного кредиту, більша сума і відсотків по ньому), так і загальним невідкріпленим економічними показниками зростання цін на

нерухомість особливо в регіонах, що створювало ілюзію в суспільстві начебто інвестиції в нерухомість найбільш стабільні, ефективні та прибуткові, а за рахунок зростання цін на житло середньостатистичний американець прагнув вирішити всі свої інші кредитні проблеми, постійно перезакладаючи власне житло (продаючи його при перезакладі самому собі), а кредитор та/або інвестор на цьому, як вже зазначалося вище заробляв, створюючи іпотечну піраміду.

2. Недотримання правил безпеки іпотеки пов'язаних з завищенням величини коефіцієнту LTV при наданні іпотечних кредитів та при випуску іпотечних цінних паперів, при рекомендованих середніх нормативах 60-70%, у США цей показник сягав 97-100%, тому цінні папери виявились нічим невідкріплені, а самі кредити вигідніше було взагалі не повертати [2, с.37-38].

3. Видача кредитів позичальникам з недостатньою кредито- та платоспроможністю.

4. Підвищення процентних ставок ФРС пов'язане з погіршенням загальнооекономічної ситуації починаючи з 2001 р.

5. Відсутність вільних власних коштів у кредиторів для відшкодування збитків.

6. Загравання та поблажливе ставлення до позичальника, особливо при фіктивному достроковому погашенні кредиту (див. пункт 1).

7. Постійне зростання ризиковості операцій на іпотечному ринку, пов'язане з зростанням ризиковості іпотечних цінних паперів (недотримання правил безпеки іпотеки при випуску іпотечних цінних паперів див. пункт 2) та втратою контролю за їх емісією, що перетворило ринок на "віртуальний".

8. Більшість кредитів видавались в розрахунок на рефінансування.

Таким чином, підсумовуючі вищезазначене, окрім цих восьми причин іпотечної кризи, майже ідеальної іпотечної системи, є головна, яка лежить в основі кожної з них – це жадібність, точніше прагнення до надприбутків фінансово-кредитних закладів.

Відзначимо перші наслідки іпотечної кризи США. Більше 25 кредиторів, що працювали на ринку нестандартних іпотечних кредитів припинили свою діяльність, серед них найбільший іпотечний кредитор Countrywide Financial [1]. Націоналізовано іпотечні агентства Фенні Мей та Фредді Мек. Зруйновано іпотечний ринок США.

Іпотечна криза спровокувала фінансову, значних збитків зазнали найбільші банки, інвестиційні фонди та фінансові компанії, в першу чергу ті, які мали відношення до іпотеки, серед них виділяються Goldman Sachs, JP Morgan Chase, Citigroup, Morgan Stanley тощо; слід відмітити резонансні банкрутства Lehman Brothers, Bear Stearns та купівлю Bankom of America Merrill Lynch.

Вихід кризи за межі США, одними з першим його впливу зазнали Deutsche Bank та BNP Paribas (Франція), які вклали значні кошти в американські іпотечні

цінні папери, а також банкрутство Northern Rock (Великобританія, іпотечний банк).

Першою жертвою світової кризи в Україні (зменшення фінансування, особливо довгострокового) став будівельний сектор національної економіки. Знижуються ціни на нерухомість, в першу чергу житлову, особливо це відчутно в доларовому еквіваленті, в порівнянні з цінами кінця 2007 р. Значно зменшилась кількість бажаючих отримати іпотечні кредити.

Проте, слід зазначити, що зменшення кількості наданих іпотечних кредитів на протязі 2008-2010 рр. має не іпотечні внутрішньоукраїнські або зовнішні причини, оскільки:

- найбільший показник частки сукупного національного обсягу портфеля іпотечних кредитів у ВВП становив до кризи не більше 8-10%, у країнах Західної Європи цей показник перевищував 30%, а США – 40%;
- вимоги до отримання іпотечних кредитів не знижувались як США, а перебували на досить високому рівні навіть у тих банків які при наданні кредиту враховували "ліві доходи";
- коефіцієнт LTV перебував у межах 50-75%, а не 60-100% (США, Західна Європа);
- плата за користування кредитом була на порядок вищою, в іноземній валюті в середньому в межах 9-15%, у США та Західній Європі відповідно 6-7%;
- ринок іпотечних цінних паперів перебував в зародковому стані;
- відсоток неповернення кредитів перебував на низькому рівні;
- кредитування відбувалось не за рахунок рефінансування;
- тощо [3].

Таким чином, причини зменшення темпів розвитку іпотеки в Україні знаходяться зовсім в інших площинах: політичній, соціальній, психологічній тощо, що не є темами нашої роботи.

На 1 жовтня 2010р. на іпотечному ринку України склалась така ситуація:

1. На іпотечному ринку свою діяльність здійснює не більше 30-33 банків (переважна більшість з іноземним капіталом).

2. Основною валютою кредиту виступає гривня (плата за користування кредитом в якій перебуває в

середньому в межах 17-31%), в іноземній валюті кредити не надаються.

3. Термін кредитування від 1 до 20 років (на вторинному на 20 видає тільки 9 комерційних банків, а на первинному ринку 6).

4. Перший внесок в середньому 30-50% [3].

5. Кредити на купівлю житла на первинному ринку видаються лише в тих випадках, якщо будинок вже зданий в експлуатацію або банк у який звернулися кредитує будівництво.

6. Підвищились вимоги до позичальників, їх кредитото- та платоспроможності, враховується тільки офіційна зарплата без "лівих доходів", тощо.

7. Збільшилась кількість відмов в наданні кредиту, їх кількість стала більшою ніж погоджень.

Отже, іпотечне кредитування навіть в умовах кризи продовжує повільно, але все ж таки розвиватись, хоча з погіршенням загальноекономічної ситуації, зменшення доходів населення, зниженням курсу національної грошової одиниці, тощо, зменшилась кількість бажаючих звернутися за кредитом, при цьому набагато важче стало його отримати. Зазначимо також, що в Україні скоріш за все не повториться американський чи європейський сценарій чи/або прояви кризи, оскільки відсутні аналогічні (тотожні) передумови і в нашій країні існують своєрідні національні особливості економіки загалом та іпотечної системи зокрема, лише відмітимо, що в зв'язку з кризою повністю зупинився розвиток іпотечного рефінансування, тобто іпотечного ринку, а причиною подальшого зниження темпів розвитку іпотеки в Україні будуть внутрішні фактори, такі як зменшення кількості депозитів (бо у населення знизилась довіра до банківської системи), а довгострокові, не тільки іпотечні кредити, в докризовий період фінансувались, в основному, за рахунок короткострокових депозитів і т.д. і т.п.

1. Косарева Н. Ипотечный кризис в США: причины и уроки для России [Електронний ресурс] / Н.Косарева, А.Туманов. – Режим доступу: <http://www.rusipoteka.ru/publications/fondedor-1.htm>. – Назва з екрана.
2. Копейкин А.Б. Страхование кредитных рисков при ипотечном жилищном кредитовании (страхование ипотечных рисков) [Текст]: [монография] / А.Б. Копейкин, Н.Н. Рогожина. – М.: Фонд "Институт экономики города", 2004. – 79с. 3. Рейтинги ипотечных кредитов, первичный рынок, вторичный рынок, ремонт в кредит [Електронний ресурс] // "Prostobank.ua": путівник у світі особистих фінансів: [сайт]. – Режим доступу: http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/rejtingi. – Назва з екрана.

Надійшла до редколегії 12.01.12

УДК 368:338.5

Ю. Пасенченко, канд. фіз.-мат. наук, доц. (Національний техніч. ун-т України "КПІ"),
Р. Абдураманов, асп. (Національний техніч. ун-т України "КПІ")

ОСОБЛИВОСТІ ТАРИФНОЇ ПОЛІТИКИ ЗГІДНО ДОГОВОРІВ ОСЦПВВНТЗ НА РИНКУ УКРАЇНИ

У даній статті описані результати аналізу дійсної, до 27 серпня 2010 року, системи ціноутворення згідно договорів обов'язкового страхування автоцивільної відповідальності на ринку України. За результатами аналізу було виділено основні недоліки системи коригуючих коефіцієнтів та запропоновано ряд заходів для підвищення адекватності тарифної політики.

Ключові слова: тарифна політика, система коригуючих коефіцієнтів, одно факторний аналіз, принцип страхової еквівалентності.

В даній статтє описані результати аналізу действующей, до 27 августа 2010 года, системы ценообразования по договорам обязательного страхования автогражданской ответственности на рынке Украины. По результатам анализа были выделены основные недостатки системы корректирующих коэффициентов и предложен ряд мер для повышения адекватности тарифной политики.

Ключевые слова: тарифная политика, система корректирующих коэффициентов, однофакторный анализ, принцип страховой эквивалентности.

This article describes the results of analysis of the pricing system valid till August 27, 2010, according to the policies of mandatory third party liability insurance in Ukraine. According to the results of analysis there have been singled out the main drawbacks of the structure of the correction factors and offered a number of measures to improve the adequacy of tariff policy.

Keywords: rate-making, adjustment coefficients system, one-way analysis, the principle of equivalence.

З 1 січня 2005 року набув чинності закон "Про обов'язкове страхування цивільно-правової відповідаль-

ності власників наземних транспортних засобів" (далі – ОСЦПВВНТЗ) [4], що регламентує страхування діяль-