

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В КОНТЕКСТІ НАЦІОНАЛЬНОЇ ОЦІНКИ РИЗИКІВ НЕЛЕГАЛЬНИХ ФІНАНСОВИХ ОПЕРАЦІЙ

Н. Пайтра, А. Ладур

*Львівський національний університет імені Івана Франка
79008 м. Львів, просп. Свободи, 18*

У статті розглянуті проблеми, що стримують розвиток іпотечного кредитування в Україні, зокрема серед них фахівці виділяють такі: низька платоспроможність населення, відсутність довгострокових і недорогих кредитних ресурсів, недостатньо розвинена інфраструктура ринку; висока частка тіньового сектору в економіці, який не декларує доходів. Підкреслено важливість проблеми тіньової економіки в Україні. За допомогою методу кореляційного аналізу з використанням коефіцієнта Фехнера визначено вплив макроекономічних показників на обсяги наданих іпотечних кредитів. Зазначено класифікаційні ознаки нелегальних операцій в сфері іпотечного кредитування (за ознакою суб'єктивного складу, за ознакою спотворення інформації) та способи вчинення шахрайств з фінансовими ресурсами. Виявлено наслідки вчинення шахрайств в сфері іпотечного кредитування, а саме: ріст процентних ставок; ріст цін на нерухомість; підвищення рівня тіньової економіки.

Ключові слова: національна оцінка ризиків, іпотечне кредитування, шахрайства в сфері іпотечного кредитування, вразливість, тіньова економіка.

Кожному виду господарської діяльності, у тому числі фінансовій, притаманна наявність певних видів ризиків. За результатами світової фінансової кризи житлове іпотечне кредитування стало сприйматись як атрибут фінансового ризику та непрогнозованої динаміки вартості активу для обох учасників угоди. За даними Фонду гарантування вкладів фізичних осіб, близько половини кредитів в іноземній валюті є проблемними [4].

На сучасному етапі, за свідченнями Національного банку, в Україні встановлюється макроекономічна стабільність. Підтвердженнями цього факту можемо вважати підвищення курсу національної валюти, суттєве зниження інфляції (до 5,4% за даними НБУ), лояльність інфляційних очікувань, чергове зниження облікової ставки. В таких умовах очевидними є сподівання бізнесу та населення щодо зниження відсоткових ставок за кредитами й активізація кредитного процесу, що сприятиме зростанню ВВП та посиленню платоспроможного попиту з боку населення на товари і послуги.

Тому актуальним залишається питання вивчення ризиків житлового іпотечного кредитування. Традиційно науковці звертають свою увагу на вивчення класичних банківських ризиків житлового іпотечного кредитування – кредитний, ліквідності,

процентний, валютний, операційно-технологічний, юридичний та ін. Однак такий специфічний різновид ризиків житлового іпотечного кредитування як ризик шахрайства не є об'єктом значної уваги. Дослідження проблеми шахрайств в сфері іпотечного кредитування знайшли відображення в працях Р. Блада, Е. Девідсона, О. Завидівської, Р. Запорожець, О. Мусієнко, О. Пернарівського, Л. Примостки, І. Разумової тощо. Високо цінуючи здійснені напрацювання, варто наголосити на важливості цієї тематики, оскільки хоча загалом ринок іпотечного кредитування в Україні заходиться на шляху становлення, а кількість шахрайств у сфері житлової іпотеки є відносно невеликою, однак мінімальний прояв цього виду ризику може спричинити масову паніку серед населення та зменшити попит на купівлю житла у кредит.

У зв'язку з цим, метою дослідження є визначення чинників, що впливають на обсяги іпотечного кредитування та наслідків проведення нелегальних фінансових операцій в сфері іпотечного кредитування.

В економіці багатьох країн іпотечний ринок відіграє важливу роль у забезпеченні макроекономічної стабілізації, стимулюванні інвестиційних процесів та здатний позитивно впливати на зменшення соціальної напруженості. Однак вітчизняний іпотечний ринок через низку особливостей свого розвитку поки що не може дієво впливати на забезпечення економічної рівноваги та покращення соціального становища. У даному контексті очікуваними будуть зниження відсоткових ставок за іпотечними кредитами, що допоможе посилити можливості щодо купівлі житла і, тим самим, сприятиме зростанню вітчизняної галузі будівництва.

Якщо розглядати відсоткову вартість іпотечних кредитів, то варто навести приклад Данії, іпотечні облигації якої вважаються найнадійнішим джерелом вкладення, а банки почали пропонувати іпотеку на 30 років під 0,5%, а на десять років – під від'ємну відсоткову ставку у розмірі -0,5% [2]. Безумовно така пропозиція може мати підставою також і передбачення щодо нестабільності світового ринку, проте такі прецеденти свідчать про надлишкову ліквідність банків, відсутність альтернативних варіантів вкладання ресурсів, а проте можуть стати підставою для зростання вартості нерухомості.

Варто наголосити, що посткризовий досвід іпотечного кредитування вказав на наявність низки проблем, що не дозволяють повною мірою використовувати іпотеку як гарантію своєчасного повернення банківських позик і не сприяють розвитку іпотечного кредитування. Серед проблем фахівці виділяють такі: низька платоспроможність населення і висока частка тіньового сектору в економіці, який не декларує доходів; відсутність довгострокових і недорогих кредитних ресурсів; неефективні судові процедури звернення, стягнення та реалізації застав; юридичні проблеми, пов'язані з захистом прав кредиторів та механізмами здійснення реструктуризації заборгованості; недостатньо розвинена інфраструктура ринку, кваліфікованих оцінювачів тощо; високі державні мита, збори і податки під час видачі іпотечних кредитів і випуску іпотечних облигацій; слабкорозвинений фондовий ринок [3].

Тіньова економіка в Україні стала однією з найважливіших не лише економічною, а й соціально-політичною проблемою, адже її обсяг становить від 40 до 60 % ВВП. Обсяг капіталу, що перебуває за межами України, але має українське походження, з початку встановлення її незалежності, сягає приблизно 30 млрд дол.

США. Українські дослідники стверджують, що близько 40 % працездатного населення мають ті чи інші доходи від тіньової економіки [9].

В умовах виникнення та становлення ринкових відносин шахрайство є досить поширеним явищем, оскільки і звичайні, і нестандартні форми бізнесу можуть здійснюватися в межах чинного законодавства. Інколи просто неможливо визначити, що здійснюється: нова форма бізнесу, афера чи незловмисно допущена помилка. Тому небезпечність шахрайства завжди була і є досить актуальною, особливо в банківській сфері, коли банк може непомітно втратити значний капітал [4]. Збитки, що заподіюються такими злочинами, обчислюються десятками та сотнями тисяч гривень. З огляду на тенденцію росту кількості розкрадань, здійснених шляхом шахрайства, можна стверджувати, що боротьба з такого роду злочинами є одним із пріоритетних напрямів діяльності правоохоронних органів країни [8].

Нелегальні операції у сфері іпотечного кредитування класифікують за такими ознаками:

1) за ознакою суб'єктивного складу: керівниками банків, відділень і кредитних організацій, іншими категоріями банківських працівників, різними учасниками іпотечних кредитних відносин;

2) за ознакою спотворення інформації: обман щодо зайнятості нерухомості, обман в частині доходів заради отримання більшої суми кредитів, обман щодо наявних у позичальника зобов'язань.

Способи вчинення шахрайства з фінансовими ресурсами досить різноманітні – від простих, які полягають у звичайному перекрученні наданої інформації і розтраті грошових коштів на непередбачені кредитним договором цілі, до складних, які характеризуються довгостроковим етапом підготовки, створенням підставних фірм, розподілом ролей серед злочинців, пошуком спільників у кредитно-фінансових установах і державних органах влади, розробленням складних схем переказу грошей, в тому числі на рахунки в іноземних банках [6]. Для шахрайства з фінансовими ресурсами характерно використання великої кількості різних документів – бухгалтерських, банківських, господарських та ін., що значно ускладнює процес розслідування. Нерідко злочин вчиняється в обстановці недостатньо організованої перевірки позичальника, недбалого ставлення співробітників кредитно-фінансової установи до своїх обов'язків, а іноді і прямої участі банківських працівників у злочині. При цьому, шахрайства в сфері іпотечного кредитування можуть провокувати ріст процентних ставок, ріст цін на нерухомість і підвищення рівня тіньової економіки.

Загалом варто відзначити, що у зв'язку з достатньо високим інтелектуальним рівнем шахрайських схем, які використовуються при вчиненні злочинів щодо кредитних ресурсів банків та небанківських установ питання протидії посяганням у сфері іпотечного кредитування є як ніколи актуальним. Тому, з метою виявлення (актуалізації) національних ризиків (загроз, вразливостей, наслідків) у системі ПВК/ФТ (протидії відмиванню коштів та фінансуванню тероризму), визначення елементів управління ними та сприяння у розробці стратегії розвитку системи ПВК/ФТ в Україні проводиться Національна оцінка ризиків.

За аналізований період було виявлено низку залежностей, а саме вплив макроекономічних показників на обсяг іпотечних кредитів. Значення цих показників наведені у табл.1.

Таблиця 1

Деякі макроекономічні показники, що впливають на обсяги іпотечних кредитів

Роки	Обсяг депозитів домашні господарства	Сумарні активи українських комерційних банків, млн грн	Середня заробітна плата, грн	Процентна ставка за іпотечними кредитами, домашні господарства
2008	466 916	926 086	1806	14,0
2009	573 443	880 302	1906	17,6
2010	588 956	942 088	2239	15,2
2011	490 228	1 054 280	2633	14,9
2012	550 192	1 127 192	3026	15,9
2013	652 740	1 278 095	3265	17,6
2014	707 999	1 316 852	3480	15,9
2015	701 904	1 254 385	4195	11,7
2016	515 017	1 256 299	4691	12,1
2017	632 301	1 336 358	6785	17,3
2018	683 209	1 360 764	8867	17,1
Середнє значення	596 628	1 157 518	3 899	15

Джерело: побудовано авторами за даними Державної служби статистики України та НБУ

Проаналізувавши низку факторів (табл. 1, 2 і 3), важливих для оцінки банківської безпеки, за допомогою кореляційного аналізу на основі показника Фехнера була проаналізована зміна обсягів іпотечних кредитів від обсягів депозитів наданих домашнім господарствам, сумарних активів українських комерційних банків, середньої заробітної плати і процентної ставки за іпотечними кредитами.

Таблиця 2

Адаптовані дані щодо макроекономічних показників, що впливають на обсяги іпотечних кредитів

Роки	Обсяг депозитів домашні господарства	Сумарні активи українських комерційних банків, млн грн, скориговані на інфляцію	Середня заробітна плата, грн скоригована на інфляцію	Процентна ставка за іпотечними кредитами, домашні господарства
2008	466915,9	757224,9	1476,70	14,05
2009	573443,4	640952	1387,77	17,61
2010	588955,8	628724,7	1494,25	15,17
2011	490228,4	672656,5	1679,92	14,91
2012	550191,7	720617,3	1934,53	15,89
2013	652740,4	813025	2076,94	17,59
2014	707999,3	670679,9	1772,38	15,88
2015	701904,5	445823,5	1490,95	11,69
2016	515017,2	397245,4	1483,31	12,14
2017	632300,6	371644,9	1886,93	17,33
2018	683208,9	344656	2245,84	17,13
Середнє значення	596627,8	587568,2	1720,87	15,40

Джерело: Побудовано авторами за даними Державної служби статистики України та НБУ

У таблиці 3 наведено проміжні дані, що використовуються для розрахунку коефіцієнтів кореляції Фехнера.

Таблиця 3

Знаки відхилень від середніх значень деяких макроекономічних показників, що впливають на обсяги іпотечних кредитів

Роки	Обсяг депозитів домашні господарства скоригований на інфляцію	Сумарні активи українських комерційних банків, млн грн, скориговані на інфляцію	Середня заробітна плата, грн скоригована на інфляцію	Процентна ставка за іпотечними кредитами, домашні господарства
2008	1	1	-1	-1
2009	1	1	-1	1
2010	1	1	-1	-1
2011	1	1	-1	-1
2012	1	1	1	1
2013	1	1	1	1
2014	1	1	1	1
2015	-1	-1	-1	-1
2016	-1	-1	-1	-1
2017	-1	-1	1	1
2018	-1	-1	1	1

Джерело: Побудовано авторами за даними Державної служби статистики України та НБУ

Простежується пряма помірна (з коефіцієнтом кореляції Фехнера на рівні 0.45) залежність між обсягами депозитів домашніх господарств та обсягами наданих іпотечних кредитів домашнім господарствам.

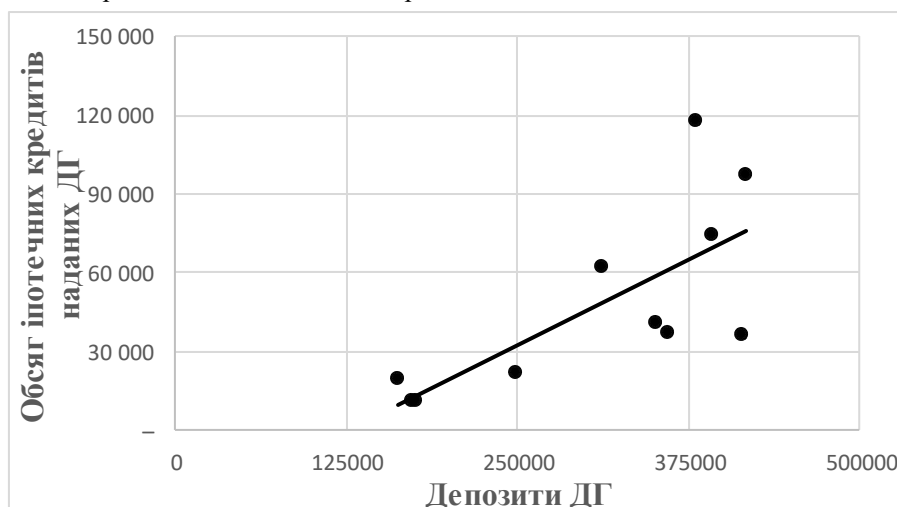


Рис. 1. Залежність обсягу іпотечних кредитів наданих домашнім господарствам (ДГ) від обсягу депозитів домашніх господарств

Також було виявлено пряму помірну залежність між сумарними активами українських комерційних банків та обсягами іпотечних кредитів (коефіцієнт кореляції Фехнера становить 0.45).

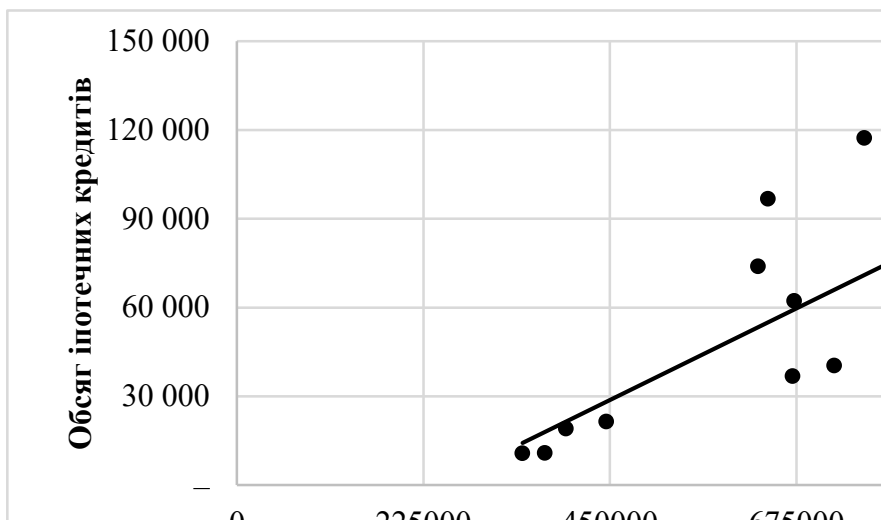


Рис. 2. Залежність обсягів іпотечних кредитів від сумарних активів українських комерційних банків (КБ)

Водночас було виявлено обернену залежність між середньою заробітною платою та обсягом іпотечних кредитів (з коефіцієнтом кореляції Фехнера на рівні 0.45 -0.64) та між процентною ставкою за іпотечними кредитами та обсягами іпотечних кредитів (коефіцієнт кореляції Фехнера становить -0.25).

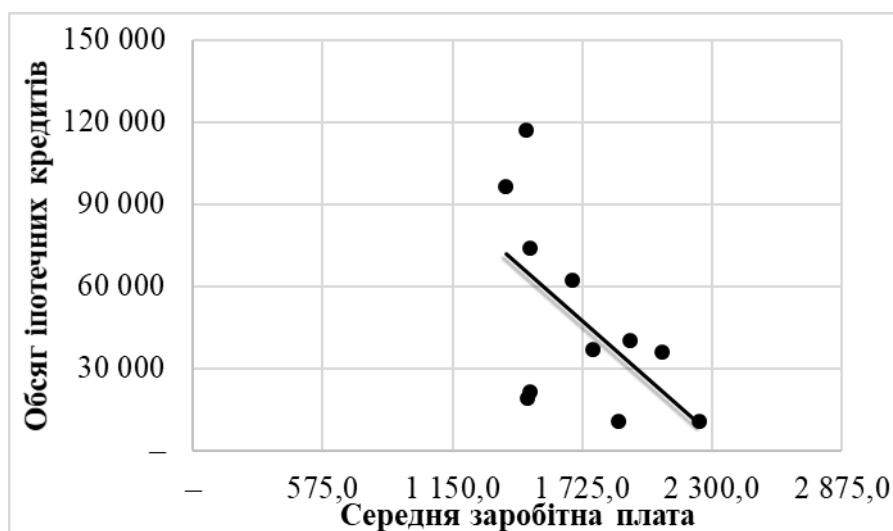


Рис. 3. Залежність обсягу іпотечних кредитів наданих домашнім господарствам від середньої заробітної плати

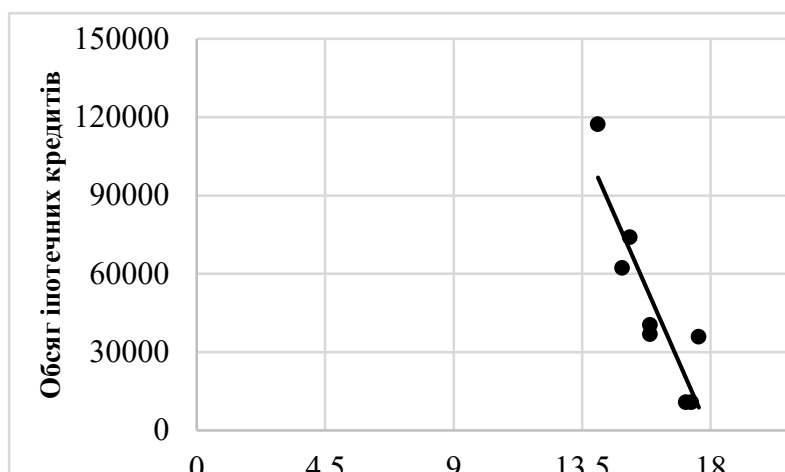


Рис. 4. Залежність обсягу іпотечних кредитів наданих домашнім господарствам від процентної ставки за іпотечними кредитами

Таким чином, за результатами дослідження були визначені основні чинники, що впливають на обсяги іпотечного кредитування. Був проведений кореляційний аналіз, де за допомогою коефіцієнта кореляції Фехнера було визначено залежність між обраними макроекономічними показниками та обсягами іпотечних кредитів.

Зважаючи на прийняту Стратегію фінансового сектору України до 2025 року [7], та заходи запропоновані урядом для інтенсивного розвитку економіки, зокрема потенційне зниження відсоткових ставок за іпотечними кредитами до 10-11% річних, сфера іпотечного кредитування має отримати значні перспективи зростання. Проте варто зважати на те, що банківська система, пам'ятаючи невтішний досвід минулих років, буде обережно ставитися до видачі нових кредитів. Зрештою, і банкам, і позичальникам слід пам'ятати про існування ризику шахрайства в житловому іпотечному кредитуванні та зважати на нього, адже постраждалим може виявитись як кредитор, так і позичальник.

1. Баранов С. Тіньова економіка: сутність, причини, соціально-економічні наслідки та шляхи подолання в Україні / О. Баранов // Вісник Національної академії державного управління при Президенті України. – 2015. – № 3. – С. 47–55.
2. В Данії почали видавати іпотеку на 20 років під 0% [Електронний ресурс] // Дзеркало тижня. – 8 серпня, 2019. – Режим доступу: <https://dt.ua/ECONOMICS/v-daniyi-rochali-vidavati-ipoteku-na-20-rokiv-pid-0-320022.html>.
3. Мусієнко О. Теоретичні засади розслідування шахрайства в сучасних умовах: монографія / О. Мусієнко; за ред. проф. В. Шепітька. – Х.: Право, 2009. – 168 с.
4. Разумова И. Ипотечное кредитование / И. Разумова. – СПб.: Питер, 2005. – 208 с.
5. Реструктуризація іпотечних кредитів є механізмом захисту інтересів як кредиторів, так і боржників [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.fg.gov.ua/231-pres-reliz-fgv/43090-restrukturyzatsiia-ipotechnykh-kredytiv-ie-mekhanizmom-zakhystu-interesiv-iak-kredytoriv-tak-i-borzhnykiv>.
6. Розслідування злочинів у сфері господарської діяльності: окремі криміналістичні методики: монографія / В. Шепітько, В. Коновалова, В. Журавель та ін.; за ред. В. Шепітька. – Х.: Право, 2006. – 624 с.

7. Стратегія розвитку фінансового сектору до 2025 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://mof.gov.ua/storage/files/Strategija_financovogo_sectoru_ua.pdf.
8. Тараненко Ю. Окремі види правопорушень у фінансово-кредитній галузі України / Ю.Тараненко, І. Андрущенко, О. Дзісяк // Право і безпека. – 2016. – № 5 (3). – С.184-186.
9. Черниш О. Тіньова економіка : особливості та шляхи легалізації [Електронний ресурс] / О. Черниш // Ефективна економіка. – 2019. – № 3. – Режим доступу: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=68&p=1>.

References

1. Baranov, S. (2015). Tinova ekonomika: sutnist, prychny, sotsialno-ekonomichni naslidky ta shlyakhy podolannya v Ukrayini [Shadow economy: essence, causes, socio-economic consequences and ways of overcoming in Ukraine]. *Visnyk Natsionalnoyi akademiyi derzhavnoho upravlinnya pry Prezydentovi Ukrayiny – Bulletin of the National Academy of Public Administration under the President of Ukraine*, 3, 47–55 [in Ukrainian].
2. V Daniyi pochaly vydavaty ipoteku na 20 rokiv pid 0% [In Denmark, they started to mortgage for 20 years at 0%]. (2019, August 08). *Dzerkalo tyzhnya – Mirror of the Week. dt.ua*. Retrieved from https://dt.ua/ECONOMICS/v-daniyi-pochali-vidavati-ipoteku-na-20-rokiv-pid-0-320022_.html [in Ukrainian].
3. Musiyenko, O., Shepitka, V. *Teoretychni zasady rozsliduvannya shakhraystva v suchasnykh umovakh: monografiya [Theoretical bases of fraud investigation in modern conditions: monograph]*. (2009). V. Shepitka (Ed.). Kh.: Pravo [in Ukrainian].
4. Razumova, I. (2005). *Ipotechnoe kredytovanye [Mortgage lending]*. SPb. : Pyter [in Russian].
5. Restrukturyzatsiya ipotechnykh kredytiv ye mekhanizmom zakhystu interesiv yak kredytoriv, tak i borzhnykiv [Mortgage restructuring is a mechanism to protect the interests of both creditors and debtors]. *www.fg.gov.ua*. Retrieved from <http://www.fg.gov.ua/231-pres-reliz-fgv/43090-restrukturyzatsiia-ipotechnykh-kredytiv-ie-mekhanizmom-zakhystu-interesiv-ia-kredytoriv-tak-i-borzhnykiv>. [in Ukrainian].
6. V. Shepitko, V., Konovalova, V., & V. Zhuravel, V. (2006). *Rozsliduvannya zlochniv u sferi hospodarskoyi diyalnosti: okremi kryminalistychni metodyky: monografiya [Investigation of crimes in the sphere of economic activity: separate forensic methods: monograph]*. V. Shepitka (Ed.). KH.: Pravo [in Ukrainian].
7. *Stratehiya rozvytku finansovoho sektoru do 2025 roku [Financial Sector Development Strategy for 2025]*. *mof.gov.ua*. Retrived from https://mof.gov.ua/storage/files/Strategija_financovogo_sectoru_ua.pdf [in Ukrainian].
8. Taranenko, Yu., Andrushchenko, I., & Dzisyak, O. (2016). *Okremi vydy pravoporushen u finansovo-kredytniy haluzi Ukrayiny [Some Types of Offenses in the Financial and Credit Industry of Ukraine]*. *Pravo i bezpeka – Law and security*, 5 (3), 184-186 [in Ukrainian].
9. Chernysh, O. (2019). *Tinova ekonomika: osoblyvosti ta shlyakhy lehalizatsiyi [hadow economy: features and ways of legalization]*. *Efektivna ekonomika – Effective economy*, 3. *www.economy.nayka.com.ua*. Retrieved from <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=68&p=1> [in Ukrainian].

**MORTGAGE LENDING IN THE CONTEXT OF THE NATIONAL RISK
ASSESSMENT OF ILLEGAL FINANCIAL OPERATIONS**

N. Paitra, A. Ladur

*Ivan Franko National University of Lviv
79008 Lviv, ave. Svobody, 18*

The article deals with the problems that prevent the development of mortgage lending in Ukraine, in particular, experts include the following: low solvency of both business and individuals, lack of long-term and inexpensive credit resources, not developed enough market infrastructure; a high proportion of the shadow sector in economy that does not declare income. The importance of the problem of the shadow economy in Ukraine is emphasized (the scope of the shadow economy ranges from 40 to 60% of GDP). The impact of macroeconomic indicators on the volume of mortgage loans has been investigated using Fechner correlation coefficient, which can be applied to statistical variables that do not have normal distribution law. The classification features of illegal transactions in the field of mortgage lending (on the subject of composition, on the basis of distortion of information) and ways of committing fraud with financial resources are indicated. Consequences of mortgage lending fraud have been revealed, namely: interest rate growth; rising real estate prices; raising the level of the shadow economy. It should be noted that due to the sufficiently high intellectual level of fraudulent schemes used to commit crimes against credit resources of banks and non-banking institutions, the issue of encroachment in the mortgage lending field is more pressing than ever. Therefore, in order to identify (actualize) national risks (threats, vulnerabilities, consequences) in the system of combating money laundering and terrorist financing, identify the elements of their management and assist in the development of the strategy for combating money laundering and terrorist financing in risks Ukraine, a National Risk Assessment is conducted. In order to ensure a sustainable and progressive anti-money laundering and terrorist financing system, Ukraine has made important steps towards implementing and adhering to international anti-money laundering and terrorist financing standards. The National Risk Assessment is an important step in defining a common vision of the risk base, as well as understanding what risks should be taken into account, mitigated, leveled and / or transferred (transposed to a supranational level). The National Risk Assessment facilitates the development of recommendations and priorities setting for enhancing the integrity and sustainability of certain types of economic activity, sectors, enterprises, institutions, organizations.

Keywords: national risk assessment, mortgage lending, mortgage lending fraud, vulnerability, shadow economy.