

ФІНАНСИ, БУХГАЛТЕРСЬКИЙ ОБЛІК, КОНТРОЛЬ І АУДИТ

УДК 336.7

Аптекарь С.С., д-р екон. наук, проф.,
Поддубняк Д.Б. (ДонНУЕТ, Донецьк)

ІНДИКАТОРИ НЕВИКОНАННЯ ІПОТЕЧНИХ ПОЗИК: ДОСВІД КРАЇН ЄС

Узагальнено стан іпотечних ринків країн ЄС в умовах поточної фінансової кризи, проведено його порівняльну оцінку з попередньою іпотечною кризою. Визначено індикатори невиконання іпотечних позик: борги, сумнівні позики, вилучення нерухомості за несплату. Визначено індивідуальні особливості дефініцій у окремих країнах. Досліджено вплив процентних ставок і безробіття на невиконання іпотечних позик.

Ключові слова: іпотечний ринок, позика, сумнівні борги, нерухомість, вилучення, фінансова криза.

Наслідками фінансової кризи 2008-2009 рр. в Україні стало суттєве зростання обсягів проблемних іпотечних кредитів. Результати 2011 р. також виявилися для ринку іпотечних кредитів набагато нижчими, ніж були в попередньому 2010 р. Середні реальні ставки, які плавно знижувалися до вересня 2011 р., восени так різко подорожчали, що за деякими термінами перевищили показники початку 2011 р. до 0,4 п.п. При цьому більшість експертів не очікують істотного покращання умов по іпотеці в 2012 р. [1]. У зв'язку з обставинами, викладеними вище, актуальним є дослідження зарубіжної практики управління проблемними іпотечними кредитами: тривалий досвід функціонування іпотечних ринків ЄС дозволив побудувати систему індикаторів невиконання іпотечних позик, яку доцільно адаптувати до українських умов.

Питання управління проблемними іпотечними кредитами вивчаються українськими науковцями, зокрема причини виникнення та механізми стягування іпотечних боргів досліджуються у працях А.Л. Воронкової, Н.В. Круковес, Р.А. Майданик, В.Ю. Малого, І.О. Пани. Невиконання іпотечних позик завжди пов'язано з порушеннями умов іпотечного договору. Цивілізованість суспільства має виявлятися, перш за все, у його здатності вирішувати проблеми, не доводячи їх до стадії конфлікту. У правовій літературі є думка, що засвідчення іпотечних договорів нотаріусом у рамках нотаріального процесу з дотриманням усіх передбачених законодавством процедурних формальностей є цивілізованим способом належної та сумлінної реалізації іпотечних зобов'язань з боку як кредитора, так і боржника [2, с. 381]. Чинне цивільне законодавство містить чотири випадки законної іпотеки житла: у зв'язку з відносинами продажу нерухомості в кредит, оплатою в розстрочку нерухомості як товару, передання

під виплату ренти житла, для забезпечення угоди між забудовником і стороною, що фінансує об'єкт будівництва в рамках фонду банківського управління нерухомістю [3, с. 34]. Розглядаючи проблему боргів, вчені зауважують на обмеженості коштів і низькій платоспроможності в окремих секторах національної економіки, зокрема сільськогосподарських підприємств-лізингоотримувачів [4, с. 35]. Результатом узагальнення зарубіжного досвіду є розробка рекомендацій для України щодо формування відповідних фінансово-кредитних утворень і налагодження організаційного механізму забезпечення іпотеки [5, с. 471]. Таким чином, у науковій періодичній літературі акцент робиться на організаційно-правовому регулюванні іпотечних відносин, однак недостатньо дослідженими залишаються економічні причини та індикатори невиконання іпотечних позик.

Метою статті є узагальнення стану іпотечних ринків країн ЄС в умовах фінансової кризи. Відповідно до поставленої мети необхідно вирішити такі завдання: визначити індикатори невиконання іпотечних позик, прослідкувати їхню еволюцію, систематизувати дефініції боргів, примусових продаж і вилучень за несплату, з'ясувати їх відмінності в окремих країнах, визначити вплив процентних ставок і безробіття на невиконання іпотечних позик. Об'єктом дослідження є процеси погашення проблемної заборгованості по іпотечних кредитах, предметом дослідження – теоретико-методичні аспекти формування системи індикаторів непогашення іпотечних позик.

Під індикатором (лат. *indicator* – показчик) невиконання іпотечних позик розуміємо інформаційну систему, яка відображає зміни параметра своєчасності контрольованого процесу зворотності іпотечних позик у формі, найбільш зручній для вживання запобіжних заходів. Доступна інформація щодо розвитку іпотечних ринків країн ЄС свідчить, що індикатори невиконання іпотечних позик (борги, сумнівні позики і вилучення нерухомості за несплату) значною мірою відрізняються у визначеннях через індивідуальні особливості, тому узгоджених дефініцій на рівні ЄС не має, що відображено в таблиці 1.

Таблиця 1 – Систематизація індикаторів невиконання іпотечних позик (побудовано за даними [6])

Країна	Назва індикатора та його дефініція
1	2
Бельгія	Борги – коли належна сума не була сплачена частково або повністю протягом трьох місяців, що йдуть за терміном платежу (або протягом одного місяця після офіційного повідомлення).
Данія	Борги – суми, несплачені через 36 місяців після терміну платежу. Repossessions – термін «примусовий продаж» вважається точнішим. Це публічний продаж (аукціон) майна під заставу, що здійснюється після втрати права на викуп заставленого майна за позикою. Доходи примусового продажу використовуються, щоб задовольнити заяви кредиторів. Процедури продажу в середньому відбуваються через 6-8 місяців після прострочення платежів.
Німеччина	Борги – платежі в боргах як мінімум протягом 90 днів, що стосуються заяв, використовуваних для покриття іпотечних платежів.

Продовження таблиці 1

1	2
Франція	Борги – коли пропущені платежі еквівалентні до двох щомісячних сум погашення боргу; в інших випадках через 60 днів після того, як боржник пропустив оплату. Сумнівні позики – через 6 місяців після того, як боржник пропустив оплату.
Ірландія	Борги – утримувач іпотеки є боржником, коли він спізнюється сплатити протягом трьох місяців або більше
Італія	Борги – заставу вважають заборгованою, якщо: наявні від 1 до 2 несплачених чергових внесків (низький борг); має місце від 3 до 5 несплачених чергових внесків (серйозний борг). Сумнівні позики – коли більше ніж 6 чергових внесків не сплачено.
Польща	Сумнівні позики – коли повну суму погашення боргу вважають невизначеною, і/або термін прострочення основної суми та процентів становить 90 днів або більше.
Португалія	Борги – застава є заборгованою, коли мають місце прострочені чергові внески або в основній сумі (на 30 днів), або у відсотках (на 1 день або більше). Сумнівні позики – прострочені чергові внески більше 25% від повної суми плюс несплачені проценти. Repossessions – іпотечна нерухомість може бути позбавлена права користування, завдяки несплаті іпотечної позики, коли можливість оновлення оплати буде вичерпана.
Іспанія	Борги – від сплати зобов'язання минуло більше ніж 3 місяці (зокрема, основна сума, проценти тощо). Сумнівні позики – суму погашення боргу вважають невизначеною та очікують деякі втрати (близько 25% іпотечного боргу).
Швеція	Борги – позики, для яких проценти, амортизація прострочені більше ніж на 60 днів. Сумнівні позики (сповільнені) – ті, для яких ймовірно, що оплата не буде отримана відповідно до договірних термінів (це покриває основну суму, несплачені проценти та будь-які пізні грошові збори). Repossessions – для того, щоб захистити позов до позичальника, кредитна установа може на публічному аукціоні реалізувати право на продаж заставленого майна, якщо є припущення, що установа інакше зазнала би значні збитки.
Великобританія	Борги – стосуються будь-яких платежів за іпотечною позикою, які є за договором, але не сплачуються. Repossessions – виникає так чи інакше, коли кредитор бере фізичне володіння майном під заставу. Це має включати всі володіння (дії щодо виселення, відмови та добровільної здачі ключів).

Від початку економічної та фінансової кризи в 2008 р. зростає інтерес до іпотечних позик у специфічному контексті, зокрема щодо втрат права на викуп

і вилучення закладеного майна. Результати показують, що визначення типових термінів змінюються в окремих країнах, зокрема щодо фактора часу, після якого позика визнається боргом або сумнівною (30, 60, 90 днів тощо). У деяких державах-членах ЄС іпотечні позики розглядають як борг, якщо позичальник не здійснив оплату через 3 місяці (Бельгія, Данія, Ірландія, Польща, Іспанія, Швеція) і вважають сумнівними через 6 місяців (Франція, Італія) [6].

Так само здійснення застави нерухомого майна спричиняє втрату права на його викуп і вилучення, але ці дефініції значно відрізняються між ринками, ускладнюючи порівняльний аналіз. До обчислення боргів, сумнівних позик і вилучень застосовують різні підходи: деякі країни вважають кількість іпотечних позик як відсоток повної кількості виданих позик, інші – як співвідношення значень пропущених платежів над повним значенням виданих житлових іпотечних кредитів на ринку.

Розглянемо деякі статистичні показники розвитку іпотечних ринків у окремих країнах.

У Бельгії протягом 1994-2003 рр. спостерігалася чітка тенденція до зростання: кількості боргів – із 25,8 до 45,2 тис. шт., їх вартості – з 233,1 до 722,1 млн євро, що становило близько 0,8% виданих позик. Починаючи з 2004 р. кількість боргів до кінця 2008 р. скоротилася до 37,8 тис. шт., вартість – до 552 млн євро, а частка – до 0,4%. За 8 міс. 2009 р. відбулося зростання показників – відповідно до 39 тис. шт., 660 тис. євро, або 0,46%.

У Данії іпотечні борги були низькими в період 1996-2007 рр. (близько 0,14-0,26%), практично близькими до нульових у 2005-2006 рр. (0,08-0,09%). У 2008 р. ця тенденція змінилася: борги почали зростати (до 0,39%) і за підсумками 2 кв. 2009 р. досягли 0,53%. Їх рівень з початку 2008 р. майже потроївся. Різке збільшення кількості боржників у 2008-2009 рр. призвело до збільшення кількості випадків примусового продажу будинків данськими іпотечними банками із 43-48 од. у 2006-2007 рр. до 216-248 од., але цей показник залишається порівняно низьким (протягом 2000-2004 рр. він змінювався від 257 до 478 од.).

Данські іпотечні банки ввели змінну процентну ставку у 1996 р., що торкнулося майже половини данських домовласників. Підвищення в короткостроковій перспективі процентної ставки може збільшити кількість боргів, примусового продажу та вилучення. За даними Асоціації данських іпотечних банків, найбільш значущі фактори, що впливають на примусовий продаж, – це розлучення, надмірні приватні витрати та безробіття. Головним ризиком данські домовласники у 2011 р. вважають із підвищенням процентних ставок і безробіттям. Зменшення податків на прибуток фізичних осіб у 2010 р., з іншого боку, підтримуватиме доходи сімей після сплати податків.

У Франції сумнівні позики серед повних виданих житлових кредитів скоротилися з 1,1% у 2004 р. до 0,93% у 2008 р.

На відміну від більшості європейських ринків, німецький ринок нерухомості розвивався стабільно. Інвестиційний обсяг, сектор будівництва та ціни на нерухомість були стабільними протягом декількох років. За 6 міс. 2009 р. спостерігалася лише незначне зменшення активності. Структура фінансування житла, а також співвідношення вартості застави і позик також істотно не змінюва-

лися з 2002 р. Завдяки низьким процентним ставкам, співвідношення заборгованості по кредитах до вартості іпотечного покриття є також низьким. Економічна криза не збільшила рівень безробіття, і економічний стан домогосподарств загалом можна визначити як стабільний. Завдяки цим факторам у Німеччині не очікується збільшення кількості випадків вилучення закладеного майна.

У Ірландії обсяги надання іпотечних кредитів зростали найбільшими темпами в Європі, але з початку 2007 р., коли ціни на нерухомість знизились, кількість іпотек також зменшилася. Обсяг заборгованості по іпотечних кредитах у Ірландії збільшився протягом 2006 р. – вересня 2009 р. із 11,2 до 26,2 тис. од., а їх відсоток – із 1,21% до 3,32%. Якщо у 2007 р. кількість вилучень за несплату становила 51, то у 2008 р. – 99, по I-III кварталам 2009 р. – 40, 30, 98 (питома вага відноситься до окремого кварталу, їх сумувати недоречно). Економіка Ірландії є відкритою, залежною від експорту, що спричинило помітний негативний вплив на неї глобального економічного спаду. Реальний ВВП скоротився до 11,3%, безробіття також значно збільшилося – від 4,8% на початку 2008 р. до 12,4% у вересні 2009 р. Рівень безробіття – вагомий фактор впливу на обсяг іпотечних боргів, який підвищився, хоча й від дуже низького рівня. Однак немає очевидних вказівок на взаємозв'язок між цими двома подіями. У лютому 2009 р. для кредиторів в Ірландії мінімальний термін подання судового позову обмежено 6 місяцями від моменту визнання боргу. У лютому 2010 р. фінансовий регулятор розширив цей період до 12 місяців для позичальників, спроможних домовитися із кредитором. Кредитори зобов'язані вчасно повідомляти клієнтів про прострочення оплати, а також окремо розглядати кожен випадок боргу та здійснювати відповідний пошук рішення, можливо щодо зміни щомісячної суми погашення боргу, розширюючи термін позики або змінюючи вид застави. Урядова схема рекапіталізації передбачає для кредиторів продовження мораторію на вилучення нерухомості протягом одного року після виникнення боргів.

В Італії борги виникають, коли не сплачено від 3 до 5 чергових внесків. Протягом 2001-2007 рр. їх обсяг збільшився з 1238 до 3042 млн євро, а відношення до наявних житлових позик залишилося приблизно на рівні 1,0%. Проте істотно зросли сумнівні видані позики, термін сплати яких настав: за 8 міс. – із 1857 до 9234 млн. євро, а їх рівень – із 1,5 до 3,0%.

Іпотечний ринок Польщі дуже молодий. У 2001-2002 рр. норма інфляції у країні перевищила 10%, і через високі процентні ставки іпотечні позики стали надто дорогими для середнього споживача. Починаючи з 2005 р. має місце іпотечний бум, викликаний рекордно низькими процентними ставками, дуже гарними макроекономічними умовами (швидке оновлення після економічного спаду 2000-2002 рр.) і, певною мірою, спекулятивним попитом. Останніми роками якість іпотечного портфеля була значно кращою, ніж у будь-якому іншому секторі позик для домогосподарств. Однак коротка історія польського кредитного ринку може вплинути на оцінку якості кредитного портфеля у періоди як дуже повільного, так і надзвичайно швидкого зростання. Поки що найгіршим періодом у змінах портфельної якості вважають 2001-2003 рр., коли невиконання іпотечних позик зросло до 3,9-7,8%. За підсумками III кв. 2009 р., невиконання

іпотечних позик для домогосподарств становило 666 млн євро, а частка у позиках, термін сплати яких настав, складає 1,4%.

У Португалії обсяг заборгованості по іпотечних кредитах протягом 1997-III кв. 2009 рр. зріс у абсолютних цифрах – із 335 до 1817 млн євро (у 5,42 разу), а частка заборгованості по позиках, термін сплати яких настав, збільшилася незначно – із 1,4 до 1,7%. В Іспанії останніми роками обсяг виданих іпотечних кредитів для домогосподарств зростає швидше, ніж в інших іпотечних ринках Європи, як наслідок комбінації збільшення рівня безробіття і втрат, яких зазнали іспанські позичальники (у результаті наявності більше ніж 90% іпотечного портфеля у змінних процентних ставках, заснованих на індексі 12-місячної Euribor, який особливо чутливий до змін у грошово-кредитній політиці Європейського центрального банку). Обсяги сумнівних позик у структурі житлової іпотеки протягом 1998-2007 рр. зросли з 779 до 4242 млн євро, у 2008 р. вони склали 14838 млн євро, за підсумками 3 кв. 2009 р. – 18918 млн євро. Частка їх підвищилася від 0,38% у 2005 р. аж до 3,04% в 2009 р. Збільшення в процентних ставках протягом 2007-2009 рр. особливо вплинуло на тих, хто отримав позики протягом 2002-2006 рр., коли переважали дуже низькі процентні ставки. Така ж тенденція спостерігалася на початку 1990-х рр., коли, наприклад, у 1993-1994 рр. частка сумнівних іпотечних позик була вище 5,0%. Це відбулося через жорсткі умови грошово-кредитної політики ЄС, коли іпотечні ставки були дуже високими у поєднанні з рекордним рівнем безробіття (у Іспанії він досяг 19,5% в 1994 р.). У 2009 р. і 2010 р. борги також збільшувалися через зростання безробіття, хоча державні субсидії та схвалений урядом іпотечний мораторій дещо уповільнили цей процес. Кредитні установи завжди використовують усі інструменти боргової реструктуризації, щоб дати боржникові можливість залишитися в будинку, а також уникнути втрати права на викуп закладеного майна через судові рішення, яка є найдраматичнішою та дорожчою альтернативою як для позичальників, так і для кредиторів. Протягом I кв. 2007 - III кв. 2009 рр. кількість вилучень нерухомості за несплату зросла з 5688 до 23700, але це становить лише 0,2% у структурі житлової іпотеки. Середній термін процедур втрати права на викуп заставленого майна оцінюється між 8 і 9 місяцями.

У Швеції частка іпотечних позик, по яких мали місце затримки платежів за основною сумою і процентами, протягом 1997 - II кв. 2008 рр. скоротилася з 3,5 до 0,5%, а у I кв. 2009 р. зросла до 1,0%. Рівень втрат по основній сумі іпотечного боргу протягом 2005 - II кв. 2008 р. перебував майже на нульовій позначці, а у I кв. 2009 р. становив 0,4% (рівень 1998 р.).

У Великобританії під іпотечним боргом розуміють затримку сплати лише основної суми іпотечного кредиту, це не поширюється на погашення процентів за договором.

Протягом 1994-2003 рр. кількість боргів за іпотечними договорами, виплати за якими прострочені від 3 до 6 міс., скоротилося із 169,1 до 55,8 тис. од. (їх частка зменшилася із 1,62 до 0,49%), від 6 до 12 міс. – із 133,7 до 31,0 тис. од. (із 1,28 до 0,27%), понад 12 міс. – із 117,1 до 12,6 тис. од. (із 1,12 до 0,11%). Кількість боргів зростає починаючи з другої половини 2004 р. На кінець 2009 р. іпотечні борги з простроченням платежу від 3 до 6 міс. складають 116,6 тис. од.

(1,05%), від 6 до 12 міс. – 94,1 тис. од. (0,85%), понад 12 міс. – 59,7 тис. од. (0,54%), що відповідає рівню 1996-1997 рр.

Основна причина іпотечних боргів у Великобританії – зростання рівня безробіття, який сягнув 1,6 млн у серпні 2009 р., подвоївшись протягом двох років. Але на початку 1990-х років мало місце три-мільйонне безробіття.

Що стосується подальших прогнозів, то збільшення іпотечних боргів до пікових розмірів не передбачається. Як і борги, вилучення за несплату піднялися суттєво: у 2004 р. – 8,2 (або 0,08% вартості закладеної по кредитах нерухомості, у 2008 р. – 40,0 тис. од. (0,34%), але це значно нижче зафіксованого «рекорду» (75,5 тис. од. у 1991 р.). І як з боргами, істотний обсяг іпотечних кредитів перебуває в секторі BTL (buy-to-let – придбання для найму), якого не було в період попереднього спаду. У першій половині 2009 р. 2,8 тис. вилучень за несплату (12%) були саме в секторі BTL. Зростання примусового продажу має несприятливі ефекти для позичальників за іпотечними кредитами, які втрачають житло, але у випадку BTL це хоча б не має таких соціальних наслідків.

Висновки. Значні відмінності ринків нерухомості та іпотеки європейських країн демонструє реакція на кризу кожної з них. Деякі країни мають незначні збільшення індикаторів невиконання іпотечних позик (Бельгія, Португалія, Франція, Німеччина, Польща), інші показали відчутніше зростання після 2008 р. (Данія, Ірландія, Італія, Іспанія, Великобританія).

Короткострокова еволюція індикаторів NPL у країнах ЄС указує, що підвищення показників щодо боргів і примусового продажу нерухомості відбувалося на окремих ринках протягом двох минулих років переважно внаслідок поточного макроекономічного спаду та зростання безробіття. Проте зниження процентних ставок, досить низький рівень безробіття, очікування позичальників, регуляторна політика держави, спрямована на фінансову підтримку домогосподарств, і більша стриманість іпотечних банків пом'якшують подальше збільшення обсягів боргів і вилучень нерухомості за несплату.

Поточній кризі передував період надзвичайно високого зростання в секторі іпотечного кредитування, яке стимулювалося, крім інших факторів, дуже низькими процентними ставками в ЄС. На багатьох іпотечних ринках у I-II кв. 2009 р. процентні ставки знизились до історичних мінімумів, а рівень безробіття, який швидко підвищується в деяких країнах ЄС, все ще набагато нижчий за історичні піки зростання. Невиконання іпотечних позик у більшості країн ЄС після 2008 р. все ще нижче рівня, який спостерігався протягом попереднього спаду (початок 1990-х р.) в умовах вищих процентних ставок по іпотеці та більшого рівня безробіття.

Кількість і обсяги боргів, примусового продажу та вилучення за несплату безпосередньо визначаються здатністю сімей погасити позику під заставу нерухомості. Вилучення нерухомості – завжди останній захід кредиторів, який часто призводить до збитку.

Наразі для врегулювання проблем позичальники мають більший ряд доступних варіантів вибору порівняно з попередніми кризами.

Перспективами подальших досліджень у цьому напрямі є порівняльна оцінка стану невиконання іпотечних позик в Україні та країнах ЄС.

Список літератури

1. Лисицина А. Рік несправджених житлових надій: огляд ринку іпотечного кредитування за 2011 р. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://ua.prostobank.ua/zhitlo_v_kredit/statti/rik_nespravdzhenih_zhitlovi_h_nadiy_oglyad_rinku_ipotechnogo_kredituvannya_za_2011_rik>.
2. Круковес Н.В. Актуальні питання реалізації іпотечних зобов'язань у нотаріальному процесі / Н.В. Круковес // Держава і право. – 2010. – № 48. – С. 379-383.
3. Майданик Р.А. Правова природа інституту іпотеки / Р.А. Майданик // Юридичний вісник. – 2009. – № 1(10). – С. 31-38.
4. Воронкова А.Л. Проблеми банківського кредитування сільськогосподарських товаровиробників в Україні / А.Л. Воронкова, Л.В. Куцина // Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії та практики. – 2008. – № 5. – С. 33-37.
5. Малий В.Ю. Іпотека землі за законодавством Російської Федерації: можливість застосування досвіду Україною / В.Ю. Малий, І.О. Панна // Держава і право. – 2010. – № 47. – С. 468-474.
6. Methodological note and survey on Non-Performing Loans in the EU / European Mortgage Federation // Mortgage info. – 2010. – № 3. – 32 p.

УДК 657.1.014.134:006.07

Гейер Е.С., канд. екон. наук, доц. (ДонНУЕТ, Донецьк)

ВПЛИВ ПОДАТКОВОГО ЗАКОНОДАВСТВА ТА МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТІВ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ НА НАЦІОНАЛЬНУ СИСТЕМУ БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ

У статті визначено напрямки розвитку системи бухгалтерського обліку під впливом податкового законодавства та міжнародних стандартів фінансової звітності, досліджено вплив застосування МСФЗ на взаємозв'язок бухгалтерського і податкового обліку.

Ключові слова: міжнародні стандарти фінансової звітності, бухгалтерський облік, оподаткування, звітність.

Реформування бухгалтерського обліку відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ), що здійснюється в Україні згідно з Програмою реформування системи бухгалтерського обліку із застосуванням міжнародних стандартів [1] та Стратегією застосування міжнародних стандартів фінансової звітності в Україні [2], передбачає аналіз досить широкого кола проблем, яке не обмежується тільки міжнародними стандартами. Вибір напрямків розвитку системи бухгалтерського обліку України зумовлений як зовнішніми (гармонізація національних систем бухгалтерського обліку, глобалізація світових економічних процесів), так і внутрішніми (реформування податкової системи держави) чинниками. Тому питання впливу МСФЗ і особливостей податкового законодавства України на сучасний стан і перспективи розвитку системи бухгалтерського обліку є актуальним.