

*Запорожець Р.А.*, здобувач наукової лабораторії з проблем досудового розслідування Національної академії внутрішніх справ

## АНАЛІЗ ІПОТЕЧНИХ КРИЗ США: ФІНАНСОВО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ

Іпотечне кредитування посідає одне з найважливіших місць у системі фінансового стимулювання і стабільного розвитку економіки. Іпотечні кризи, які періодично виникають, призводять до зниження обсягів виробництва, дестабілізації економіки та її рецесії. Сучасні іпотечні кризи здатні викликати глобальні фінансові кризи, наслідком чого є значне падіння ВВП, зростання безробіття і значне зниження реальних доходів населення. Але найбільш важливим є те, що в умовах кризи іпотечного механізму інвестування значно обмежується доступ населення країни до купівлі житла і покращення людьми своїх житлових умов. При цьому криза торкається інтересів усіх суб'єктів ринку іпотечного капіталу: як кредиторів, так і позичальників, як держави, так і страхових компаній. Проблеми сучасних криз: причини їх виникнення, наслідки та шляхи подолання - останніми роками розглядають як вчені, так і практики. Найактивніше фахівці почали вивчати іпотечні кризи

в період виникнення кризи іпотечного капіталу у США (2006-2008 роки) [1, с. 30].

Усі причини виникнення іпотечних криз доцільно поділити на групи, а саме: економіко-правові причини, неекономічні причини, причини макро- і мікрорівня, зовнішні та внутрішні причини, суб'єктивні та об'єктивні причини тощо. У свою чергу, кожна група причин може містити декілька окремих. Наприклад, економіко-правова група охоплює: причини, що пов'язані із зміною цінової кон'юнктури ринку нерухомості; зміною податкового законодавства; зміною курсу валют; значним зниженням реальних доходів населення; недотриманням суб'єктами ринку принципів та нормативів (стандартів) іпотечного кредитування тощо. Економіко-правові причини, у свою чергу, можуть бути віднесені як до причин макrorівня (наприклад, зміна валютного курсу), так і до мікрорівня (наприклад, недотримання стандартів іпотечного кредитування). Також вони можуть бути класифіковані на дві групи: об'єктивні (наприклад, зміна кон'юнктури на ринку нерухомості) і суб'єктивні (приміром, недотримання стандартів іпотечного кредитування). З цих причин виникають порушення основних фінансово-економічних принципів ринку іпотечного капіталу: довіри-відповідальності, попиту і пропозиції, збалансованості за розміром і в часі надходжень та видатків, принципу нормованих витрат.

Проведемо аналіз причин виникнення іпотечних криз. Іпотечна криза у США 2006-2009 років. На думку фахівців, причин виникнення іпотечної кризи у США було багато. Наприклад, факторами, що спровокували іпотечну кризу, було «зниження цін на американському ринку нерухомості і зростання процентних ставок на іпотечні кредити, за якими позичальники планували їх наступне рефінансування на вигідніших умовах» [2, с. 51].

Доречно наголосити, що іпотечна пастка (різке зниження цін на нерухомість) та пов'язане з нею скорочення будівництва житла стали першою причиною кризи іпотеки у США [3].

Для більш глибокого аналізу причин іпотечної кризи розглянемо соціально-економічні процеси, що відбувалися на ринку капіталу у США. У кінці 90-х років ХХ століття значно зросли доходи населення країни і, відповідно, збільшився попит

на житло. Цьому також сприяла висока конкуренція фінансових посередників на ринку іпотеки, що викликало зниження відсоткових ставок по іпотечних позиках, пом'якшення підходів кредиторів до кредитоспроможності позичальників (фактично на той час деякі банки надавали позики при LTV на рівні 90-100% [4], без аналізу кредитної історії позичальника і, до речі, при заниженому показнику DCR). Попит на житло привів до зростання пропозиції на ринку нерухомості: з 2001 по 2005 рік у два рази зросли обсяги будівництва житла, а у 2005-2006 роках вони були найбільшими за останні 23 роки. Обсяг спекулятивних операцій на ринку нерухомості значно збільшився [3]. Попит на позики призвів до зростання вартості кредитних ресурсів, і це, у свою чергу, призвело до зменшення попиту на ринку житла. Починаючи з 2006 року змінюється кон'юнктура ринку нерухомості - темпи зростання цін на житло сповільнилися, а з III кварталу 2007 року ціни на житло почали знижуватися. При зниженні вартості житла багато суб'єктів ринку, що здійснювали спекулятивні операції з нерухомістю та Mortgage Backed Securities, почали залишати ринок [5; 2]. Це призвело не тільки до різкого падіння обсягів кредитування на іпотечному ринку, але й до зростання обсягів невиконання зобов'язань з боку невідповідальних позичальників. У 2007 році частка несвоєчасно погашених іпотечних кредитів зросла до 30% [2]. Несвоєчасне погашення іпотечних кредитів призвело до порушення фінансового правила «золотого ланцюжка» (збалансованості в часі вхідних і вихідних грошових потоків), що сприяло перенесенню кризи на вторинний ринок - ринок заставних. Виникла фінансова піраміда, параметри якої, на думку фахівців, становили близько 1 трлн дол. США. Тільки за 2007 рік було зафіксовано 180 тисяч іпотечних дефолтів [3]. Зрозуміло, що ця фінансова піраміда мала основою первинний ринок іпотеки у стосунках між кредитором і позичальником. На нашу думку, однією з причин іпотечної кризи у США було те, що кредитор порушив принцип довіри-відповідальності і почав надавати кошти особам, не здатним своєчасно розраховуватися за зобов'язаннями. Далі почалася ланцюгова реакція, яка вплинула на всю економіку США. Звичайно, ми не можемо стверджувати, що криза у США 2006-2010 років відбулася внаслідок дії одного фактору - порушення стандартів

іпотечного кредитування на первинному ринку. До цієї причини, на нашу думку, приєднуються і такі, як зниження темпів зростання доходів населення США (за оцінками експертів, темпи зростання ВВП у США у другій половині 2008 року зменшилися на 0,5%, безробіття сягнуло 6,1%) [3]. На падіння обсягів інвестування нерухомості і зростання іпотечних дефолтів вплинули також заходи Федеральної резервної системи США щодо обмеження іпотечного кредитування (у 2006 році ФРС значно підвищила процентну ставку) [4]. Погіршенню ситуації на іпотечному ринку почало сприяти виникнення недовіри населення США до іпотечних установ та фінансових інструментів, що ними емітовані. Таким чином, ми стверджуємо, що причин виникнення іпотечної кризи у США було декілька, але всі вони ґрунтуються на одному - порушенні дії принципу попиту і пропозиції на нерухомість та довіри-відповідальності між суб'єктами ринку іпотечного капіталу. Після Сполучених Штатів Америки іпотечна криза торкнулася інших країн.

Такі іпотечні кризи відбулися у США та в інших країнах, у тому числі в Україні у 2008 році. Ця криза в Україні триває до цього часу. Проведений фінансово-правовий аналіз показує: серед причин виникнення іпотечних криз є об'єктивні (циклічність розвитку ринку капіталу, зміна ділового циклу на ринку нерухомості) і суб'єктивні (невиконання правил та недотримання стандартів іпотечного кредитування, а також недостатній контроль відповідних органів за умовами надання іпотечних кредитів).

Зважаючи на те що ринок фінансовий послуг має складну структуру, необхідно виокремлювати види фінансових зловживань та махінацій, що є характерними для кожного його сегменту. Зокрема, грошово-кредитному ринку притаманні шахрайство і кримінальні ризики у банківській сфері; кредитне шахрайство; махінації з платіжними картками; шахрайські дії під час інтернет-банкінгу; шахрайство при фінансуванні торговельних операцій; шахрайство на ринку Форекс; шахрайство у кредитних спілках. Почастішали випадки шахрайства у страховому бізнесі, при страхуванні життя, автострашування, у сфері страхування майна. Особливістю махінацій на фондовому ринку є маніпулювання та

використання інсайдерської інформації, шахрайство за допомогою інвестиційного спаму на ринку акцій, шахрайство з використанням хедж-фондів та при здійсненні вексельних операцій. Вже традиційними на ринку нерухомості є будівельні афери та схеми обману при купівлі квартири та заміських будинків, іпотечне шахрайство [6].

І на завершення підіб'ємо підсумок. Заходами протидії фінансовим зловживанням, які можуть здійснюватися як професійними учасниками фінансового ринку, так і державними регуляторними органами, здебільшого мають стати дії «на випередження», тобто профілактика шахрайства шляхом усебічного інформування користувачів фінансового ринку про можливі шахрайські схеми та підвищення загального рівня фінансової грамотності населення.

#### Список використаних джерел

1. Євтух О.Т., Євтух О.О., Сітовська Л.В. Фінансово-правовий аналіз іпотечних криз /О. Т. Євтух, О. О. Євтух, Л. В. Сітовська// Фінансове право. - №3 (17). - 2011. - С. 30-33.
2. Астраханцева М. Сек'юритизація іпотечних активів в умовах світової фінансової кризи / М. Астраханцева, М. Лещинський // Фінансовий ринок України. - 2008. - №7-8. - С.51-55.
3. Паливода К. Чи загрожує Україні іпотечна криза? / К. Паливода, П. Гайдуцький // Дзеркало тижня. - 2008. - №3 (682).
4. Косарева Н. Ипотечный кризис в США: причины и уроки для России [Электронный ресурс] / Н. Косарева, А. Туманов. - Режим доступа: <http://www.rusipoteka.ru/publications/fondegor-1.htm>.
5. Christie L. Subprime Blame Game - CNNMoney.com, 20.04.07.
6. Шахрайство на фінансовому ринку: практичний посібник з протидії [за ред. В. Фещенка]. - Київ : Українське агентство з фінансового розвитку, 2011.- 424 с.