

МАНЖОС С. Б.

к. е. н., доцент

Полтавський національний технічний університет імені Ю. Кондратюка
svetlana_manzhos@mail.ru

НОСЕНКО М. С.

аспірант

Полтавський національний технічний університет імені Ю. Кондратюка
nosenko_ms@mail.ru

НАУКОВІ ПІДХОДИ ДО ВИЗНАЧЕННЯ ТА КЛАСИФІКАЦІЇ РИЗИКІВ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ПІД ЗАСТАВУ НЕРУХОМОСТІ ВИРОБНИЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Стаття присвячена дослідженню наукових підходів до визначення та класифікації ризиків іпотечного кредитування під заставу нерухомості виробничого призначення як сукупності невизначеностей, результатом настання яких можуть бути матеріальні збитки. Запропоновано характеристику ризиків, притаманних іпотечній системі, та вказано їх прояв у іпотечних відносинах. Виділено головні ознаки загальних і специфічних ризиків позичальника – юридичної особи з урахуванням виду іпотечного кредиту та його цільового призначення: кредит під заставу нерухомості з метою придбання збудованого об'єкта, кредит під заставу нерухомості з метою будівництва нового об'єкта, кредит під заставу нерухомості на інші цілі. Визначено перелік ризиків банку – іпотечного кредитора, надана їх характеристика та визначено їх вплив на стабільність діяльності банківської установи.

Ключові слова: іпотека, іпотечний кредит, нерухомість виробничого призначення, ризик, невизначеність, страхування, страховик, банківська установа.

МАНЖОС С. Б.

к. э. н., доцент

Полтавский национальный технический университет имени Ю. Кондратюка
svetlana_manzhos@mail.ru

НОСЕНКО М. С.

аспірант

Полтавский национальный технический университет имени Ю. Кондратюка
nosenko_ms@mail.ru

НАУЧНЫЕ ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ И КЛАССИФИКАЦИИ РИСКОВ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ПОД ЗАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Статья посвящена исследованию научных подходов к определению и классификации рисков ипотечного кредитования под залог недвижимости производственного назначения как совокупности неопределенностей, результатом реализации которых могут быть материальные убытки. Предложено характеристику рисков, присущих ипотечной системе, и указано их проявление в ипотечных отношениях. Выделены главные признаки общих и специфических рисков заемщика – юридического лица с учетом вида ипотечного кредита и его целевого назначения: кредит под залог недвижимости с целью приобретения построенного объекта, кредит под залог недвижимости с целью строительства нового объекта, кредит под залог недвижимости на другие цели. Определен перечень рисков банка -- ипотечного кредитора, предложена их характеристика и определено влияние на стабильность деятельности банковского учреждения.

Ключевые слова: ипотека, ипотечный кредит, недвижимость производственного назначения, риск, неопределенность, страхование, страховщик, банковское учреждение.

MANZHOS S. B.

candidate of economical sciences, associate professor
Poltava Yuriy Kondratyuk National Technical University
svetlana_manzhos@mail.ru

NOSENKO M. S.

postgraduate student

Poltava Yuriy Kondratyuk National Technical University

nosenko_ms@mail.ru

SCIENTIFIC APPROACHES TO THE DEFINITION AND CLASSIFICATION OF RISKS OF MORTGAGE LOANS SECURED BY REAL ESTATE OF INDUSTRIAL PURPOSE

To research scientific approaches to the definition and classification of risk mortgage loans secured by real estate industrial purposes as a combination of uncertainties, the result of which may be offensive material damage. A description of the risks inherent in the mortgage system, and characterized their expression in the mortgage relationship. Highlight the main features of the general and specific risks of the borrower - legal entity based on the type of mortgage loan and its purpose: credit for mortgages to purchase the completed project, a loan secured by real estate to build a new facility, loan against property in other purposes. The list of risks the bank - mortgage lender, filed their response and determines their impact on the stability of the banking institution.

Keywords: mortgage, mortgage loan, property for production purposes, risk, uncertainty, insurance, insurer, financial institution.

Постановка проблеми. В умовах ринкової економіки суб'єкт господарювання має широке коло альтернативних джерел фінансування оновлення основних засобів, техніко-технологічної модернізації виробництва, розширення виробничих потужностей. Але в українських реаліях значна частина коштів для вирішення зазначених проблем формується або за рахунок самофінансування, або за рахунок позикових коштів, котрі надають банківські установи. Досвід розвинених країн вказує на те, що серед наявного асортименту банківських продуктів чільне місце займає іпотечне кредитування під заставу нерухомості виробничого призначення (промислова чи комерційна нерухомість), а багаторічна практика фінансування бізнес-проектів призвела до появи гібридних продуктів, таких як іпотека з інструментами проектного фінансування, опціонними контрактами тощо. Для вітчизняних банків – іпотечних кредиторів та потенційних іпотечних позичальників більшість зі вказаних інструментів і технологій іпотечного кредитування недоступна, оскільки ці процеси супроводжують чисельні ризики, котрі зменшують привабливість позик під заставу нерухомості виробничого призначення для всіх учасників цього процесу. За таких умов визначення обсягу ризику та пошук ефективних методів управління ним є ключовими аспектами у банківському менеджменті.