

РЫНОК ИПОТЕЧНЫХ ОБЛИГАЦИЙ: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Орлова Наталья Сергеевна, д.н.гос.упр., профессор, nsorlova78@gmail.com

Мохова Юлия Леонидовна, аспирант, julimokhova@rambler.ru

Донецкий государственный университет управления

Аннотация: в статье проведен анализ рынка ипотечных облигаций в странах мира, выделено тенденции развития рынка ипотечных облигаций в Украине. Определены основные задачи государственной финансовой политики на рынке ипотечных облигаций.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, ипотечные облигации, покрытие, инвестиции, фондовый рынок.

Современное развитие финансовой системы страны указывает на то, что ипотека является важным и эффективным способом стимулирования развития экономики. Сегодня формирование рынка ипотечных ценных бумаг ввиду его значимости становится одним из наиболее приоритетных направлений государственной политики. Создание эффективного механизма, обеспечивающего

комплексное развитие ипотеки, основным элементом которого должен стать рынок ипотечных ценных бумаг и его потенциал, будут не только способствовать развитию ипотечной системы во взаимосвязи всех её элементов, но и окажут благотворное влияние на решение важных экономических проблем.

Особенности развития и преимущества использования ипотечных облигаций на финансовом рынке проанализированы в работах Базилиевича В., Беляевой З., Волкова С., Евтух О., Кучеренко К. Однако, направления развития вторичного рынка и использования механизма рефинансирования ипотечных кредитов на основе эмиссии ипотечных облигаций требуют дальнейшего изучения с учетом экономических и правовых условий.

Цель статьи – определение ключевых аспектов развития рынка ипотечных облигаций в странах мира для совершенствования отечественного механизма государственного регулирования ипотечного кредитования.

Одним из наиболее прогрессивных механизмов рефинансирования ипотечного кредитования в мире является система привлечения средств фондового рынка путем выпуска ипотечных облигаций.

По определению Европейской ипотечной федерации: «Ипотечные облигации – долговые ценные бумаги, которые выпускаются кредитными учреждениями и обеспечены определенными типами активов, как правило, ипотечными кредитами, которые остаются на балансе эмитента» [1]. Именно с помощью ипотечных облигаций банки обеспечивают себе доступ к недорогим долгосрочным источникам кредитных ресурсов, используемых для ипотечного кредитования.

Начиная с 2012 года выпуски ипотечных облигаций в мире увеличивались с каждым годом (рисунок 1.).

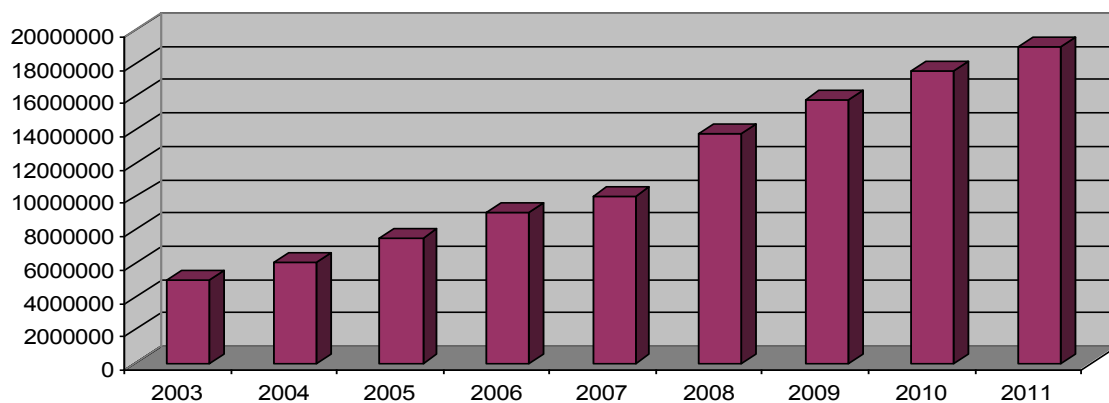


Рисунок 1 – Объем задолженности по ипотечным облигациям в 2003–2011 гг., млн. евро [1]

По результатам 2011 года общий объем задолженности по обеспеченным облигациям составил 2,7 трлн. евро, из которых 1,9 трлн. евро составляют облигации, обеспеченные ипотечными активами.

Рынок облигаций в Европе стремительно развивается: в течение 6 лет увеличение более чем на 200 млрд. евро. (рисунок 2.).

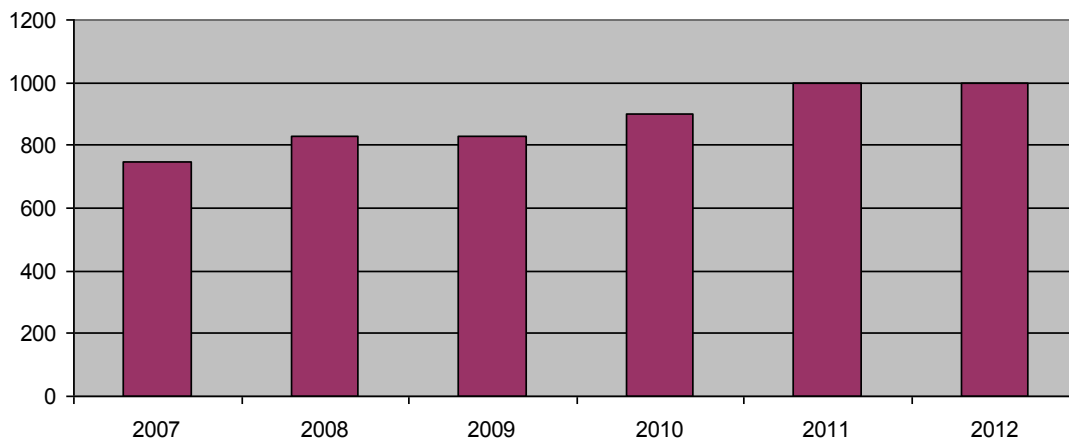


Рисунок 2 – Европейский рынок обеспеченных облигаций в 2007–2012 гг., млрд. евро [2]

Структурный анализ рынка облигаций стран ЕС показал, что наибольшее количество ипотечных облигаций выпускается во Франции (56,31%) и Дании (34,47%) (рисунок 3.).

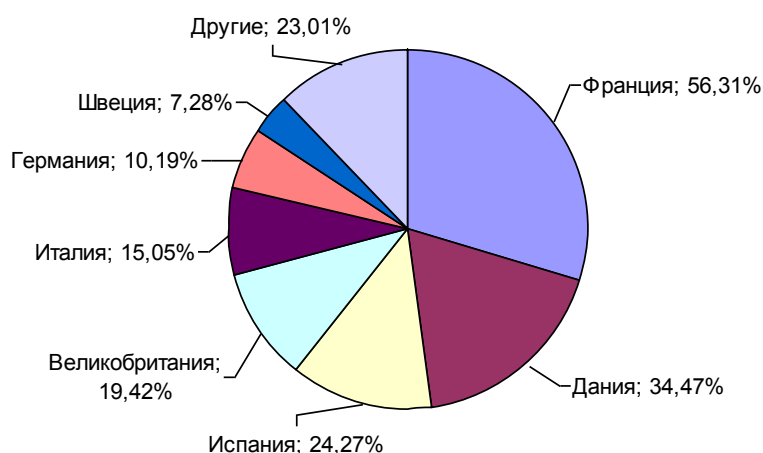


Рисунок 3 – Выпуск обеспеченных облигаций в Европе в 2012,% [2]

Международный опыт показывает, что регуляторы финансовых рынков стимулируют долгосрочное инвестирование в ипотечные облигации путем включения ипотечных облигаций в состав инструментов обеспечения кредитов рефинансирования центральных банков.

Ипотечные облигации обеспечивают для банков доступ к относительно дешевым ресурсам, а для инвесторов – инструмент вложения денежных средств.

Для Украины ипотечные облигации – достаточно новый инструмент хранения сбережений. Принятие Закона Украины «Об ипотечных облигациях» в 2005 г. открыл новые перспективы развития украинского финансового сектора, которые позволят повысить эффективность рефинансирования ипотечных кредитов для украинского банковского сектора [3]. Динамика выпуска ипотечных облигаций в Украине представлена на рисунке 4.

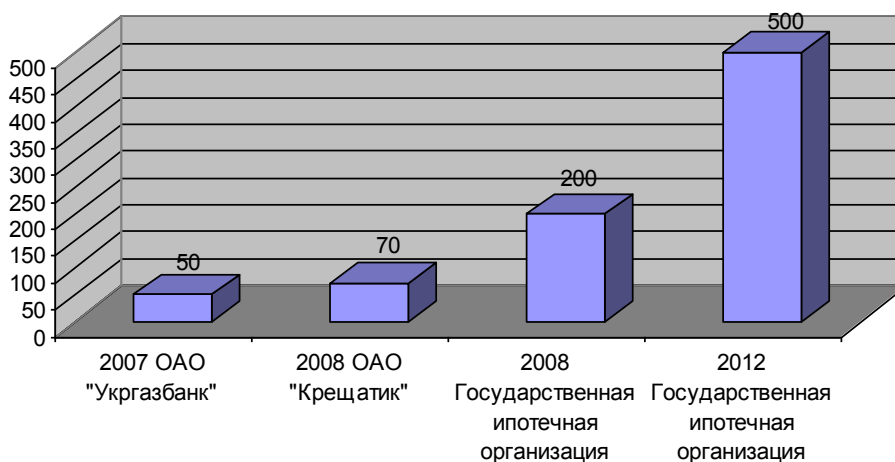


Рисунок 4 – Динамики выпуска ипотечных облигаций в Украине в 2012 г. [4]

Можно сделать вывод, что количество ипотечных облигаций в Украине увеличилось за 6 лет на 450, что является свидетельством того, что рынок ипотечных облигаций в Украине приобретает все большее развитие.

В Украине инвестиционные источники слишком ограничены. Совокупный размер долгосрочных ресурсов в распоряжении институциональных инвесторов недостаточен для удовлетворения потребностей рынка ипотечного кредитования. Динамичное развитие отечественного рынка ипотечных ценных бумаг зависит от формирования системы крупных внутренних институциональных инвесторов: банков, институтов совместного инвестирования, страховых компаний, пенсионного фонда.

Оборот ипотечных облигаций создает условия для диверсификации активов институциональных инвесторов и является предпосылкой успешных структурных реформ в сфере накопительного пенсионного и страхового обеспечения [4].

Появление на украинском финансовом рынке ипотечных облигаций будет иметь положительные последствия:

1. Создание дополнительного источника для кредитов на жилищное строительство.

2. Активизация всех сегментов фондового рынка:

субъектами хозяйствования будет освоено и отработано процедуры операций с долгосрочными финансовыми обязательствами;

субъектами хозяйствования будет освоено и отработано процедуры, по которым будут конструироваться другие финансовые инструменты, которые появятся на рынке вслед за ипотечными облигациями;

функционирование и развитие вторичного рынка ипотечных облигаций;

рост объемов жилищного строительства и, как следствие, рост объемов производства на многочисленных предприятиях–поставщиках способно повысить интерес к акциям украинских предприятий со стороны внешних и внутренних инвесторов [3].

В период дефицита гривневых ресурсов в банковском секторе Украины привлечение банками долгосрочных ресурсов в гривне приобретает особую актуальность [1].

С целью развития рынка ипотечных облигаций в Украине и интеграции отечественного финансового рынка в мировой основными задачами государственной финансовой политики должны стать: расширение базы инвесторов ипотечных облигаций, проведение пенсионной реформы, устранение налоговых барьеров для использования сделок с ипотечными облигациями (повышения ликвидности), создание современной инфраструктуры для рынка ипотечных облигаций, создание регуляторной базы, которая обеспечивает безусловный срок взыскания и реализации предмета ипотеки в срок до 6 месяцев (минимизация кредитного риска).

Выпуск ипотечных облигаций представляет собой один из наиболее эффективных механизмов привлечения долгосрочного финансирования, который позволяет участникам ипотечного рынка расширять свою деятельность на первичном рынке ипотечных кредитов, опираясь на рыночные источники финансирования ипотеки.

На основе проведенного исследования международного опыта развития рынка ипотечных облигаций обоснована необходимость использования ипотечных облигаций для развития рынка ипотечного кредитования. Проведенный анализ рынка ипотечных облигаций в развитых странах мира показал, что выпуски ипотечных облигаций в мире увеличивались с каждым годом, и ипотечные облигации являются надежным финансовым инструментом, так как:

ипотечные облигации эмитируются кредитными учреждениями,

выпуск и обращение ипотечных облигаций подлежит специальному государственному надзору,

ипотечные облигации должны иметь достаточное обеспечение (ипотечные кредиты),

держатели ипотечных облигаций имеют приоритетное право требования в случае банкротства эмитента облигаций.

Определены основные тенденции развития рынка ипотечных облигаций в Украине. Анализ динамики выпуска ипотечных облигаций в Украине позволил сделать вывод, что рынок ипотечных облигаций в Украине приобретает все большее развитие. Доказано, что появление на украинском финансовом рынке ипотечных облигаций позволит создать дополнительные источники для кредитов на жилищное строительство, активизировать работу фондового рынка и повысить инвестиционную привлекательность страны на мировом финансовом рынке.

Список использованных источников:

1. Кучеренко К. Рынок ипотечных облигаций в европейских юрисдикциях / К.Кучеренко, С. Беяева. – АРЖК. – (<http://www.re-finance.com.ua/ua/content/konferenciya-krugli-stoli-seminari-pres-konferenciya>).

2. Правовое регулирование ипотечных облигаций в Украине: проблемы и тенденции. – АРЖК. – (http://www.re-finance.com.ua/files/II%20congrees%2010%202012%20Prezentacii/Kypra_VKP.pdf).

3. Строительная отрасль в Украине: проблемы и перспективы развития. – Украиноязычные рефераты. – (<http://www.refotext.com/referat-text-180-9.html>).

4. Перспективы развития ипотечных облигаций в Украине. – Ощадбанк. – (<http://www.oschadnybank.com.ua/press-service/news/2699/>).