

Перспективи імплементації новітніх фінансових інструментів на іпотечному ринку України

Зміна кон'юнктури ринку України вимагає конструктивних перетворень усіх сфер суспільного життя відповідно до зовнішніх і внутрішніх викликів. Одним із напрямів якісних трансформацій у країні є використання новітніх фінансових інструментів на вітчизняному іпотечному ринку.

Загалом у міжнародній практиці іпотечного кредитування застосовуються різноманітні інноваційні фінансові інструменти, котрі, вважаємо, потрібно імплементувати в національній моделі задля рефінансування іпотечних кредитів. До них відносимо: стріп; іпотечні облігації, забезпечені комерційною нерухомістю; іпотечні облігації, забезпечені заставними на судна; іпотечні облігації, забезпечені заставними на літаки; похідні цінні папери (гібридні цінні папери, кредитні деривативи (дефолтні свопи та кредитні ноти)); забезпечені боргові зобов'язання.

Стріп – цінний папір, в основу якого покладено поділ базового довготермінового активу (наприклад, іпотечної облігації) на окремі складові, що перетворюються на самостійні фінансові інструменти з різними термінами обігу. Утворений цінний папір є похідним від купонних платежів базового фінансового інструмента та його номінальної вартості. Зазначена модернізація вітчизняних іпотечних облігацій сприятиме залученню до процесу інвестування в іпотечні цінні папери інвесторів із середньо- та короткотерміновими цілями.

Більше того, існують суттєві переваги імплементації в Україні іпотечних облігацій, забезпечених комерційними кредитами (досвід США), оскільки в умовах фінансової нестабільності зазначений сегмент іпотечного ринку продовжує функціонувати. Іпотечним покриттям для таких цінних паперів є промислова, торгова й офісна нерухомість, багатоквартирні житлові комплекси та готельні приміщення. Іншими їх особливостями вважають заборону дострокового погашення на термін 10 років та відмінну кредитну якість, що

підвищує їх рейтинг і надійність. Запровадження в Україні згаданих облігацій має важливе значення і стане стимулом активізації у країні комерційної іпотеки, котра, своєю чергою, посилюватиме конкуренцію у сфері надання фінансових послуг на іпотечному ринку з метою підвищення їх якості.

Перспективним виглядає долучення України до тих європейських країн, а саме Данії та Німеччини, що законодавчо закріпили основи використання іпотечних облігацій, забезпечених заставними на судна. Крім того, у 2009 р. в Німеччині внесено поправки до „Закону про забезпечені облігації” з метою становлення нового сегмента іпотечного ринку – ринку іпотечних облігацій, забезпечених заставними на літаки. Звідси, доцільно акцентувати увагу на тому, що такі цінні папери частково покращили б ситуацію щодо фінансування зазначених галузей в Україні, розширили джерела фінансових ресурсів та сприяли розбудові національного машинобудівного комплексу. Крім того, їх використання забезпечить диверсифікацію фінансових продуктів на ринку іпотечних цінних паперів, сприятиме утворенню нових його сегментів.

Модернізацію фінансових інструментів іпотечного ринку України можна здійснити шляхом застосування різновидів похідних (гібридних) цінних паперів банківськими установами та фінансовими компаніями України через спрощений механізм їх випуску, зарахування таких інструментів до капіталу емітента та його зобов'язань, можливості оптимізації оподаткування прибутку від них та прозорого визначення власників згаданих цінних паперів. При цьому вони повинні відповідати таким ознакам: бути випущеними у безстроковій формі терміном понад 5 років, повністю погашеними та не передбачати дивідендів; давати можливість поглинати витрати емітента; не підлягати забезпеченню чи гарантії; у випадку заміщення на якісніші, можуть викуплятися емітентом після закінчення п'яти років із моменту їх випуску; мати здатність конвертуватися в акції.

Щодо кредитних деривативів (кредитних свопів та нот), то вони дозволяють знизити рівень ризиків, шляхом їх розподілу між контрагентами фінансових відносин. В їх основі лежать банківські кредити або ж боргові

зобов'язання, котрі вільно обертаються на ринку цінних паперів. Загалом механізм синтетичної сек'юритизації в Україні дозволить ефективно й у достатньому обсязі залучати вільні грошові кошти з метою видачі все-нових іпотечних кредитів. При цьому, з одного боку, іпотечні активи залишаються на балансі іпотечного кредитора, що дає йому можливість при нестачі додатково збільшити розмір забезпечення, а з іншого – Державна іпотечна установа повноцінно виконує своє призначення – рефінансування іпотечних кредитів за рахунок емісії і розміщення кредитних нот.

З метою збільшення своїх активів іпотечні кредитори також можуть здійснити випуск та розміщення забезпеченого боргового зобов'язання, яке слугує забезпеченням економічних інтересів інвесторів. Такий механізм залучення фінансових ресурсів для розвитку іпотеки дає змогу не лише збільшити обсяги іпотечного кредитування, а також оптимізувати використання іпотечним кредитором власного капіталу.

Резюмуючи вище зазначене, зауважимо, що формування законодавчого забезпечення та механізмів застосування зазначених новітніх фінансових інструментів іпотечного ринку:

- 1) стимулюватиме розвиток іпотечного кредитування в Україні;
- 2) сприятиме підвищенню ефективності функціонування вітчизняного ринку цінних паперів;
- 3) забезпечить часткову капіталізацію фінансових установ та адаптацію національного фінансового ринку до міжнародних стандартів;
- 4) активізує як внутрішнього, так і дозволить зовнішньому інвестору вкладати власні вільні кошти у наявні фінансові інструменти;
- 5) забезпечить банківським установам диверсифікацію джерел залучення фінансових ресурсів у сферу іпотечного кредитування та зниження ризиків, пов'язаних із процесами випуску та розміщення іпотечних цінних паперів.

Таким чином, подальший розвиток України неможливий без ефективно функціонуючого ринку іпотечних цінних паперів, котрий є джерелом доходу та примножувачем капіталу.