

Перспективи розвитку національного ринку іпотечних цінних паперів

Іпотечний ринок є необхідною компонентою ефективного та перманентного розвитку економічних систем, а розробка та введення в обіг фінансових інструментів зазначеного ринку, стимулювали формування нового сегмента ринку цінних паперів – ринку іпотечних цінних паперів. Призначення останнього полягає у наданні можливості через іпотечні цінні папери залучати капітал від інвесторів у розмірі та на умовах, вигідних для усіх сторін цього процесу. Крім того, він вирішує ряд завдань, котрі стоять перед банківською сферою та економікою загалом. Проявляється й соціальне призначення ринку іпотечних цінних паперів, яке полягає у переливі капіталу в сферу житлового будівництва.

Загалом упродовж 2003–2008 рр. обсяг випущених у світі іпотечних цінних паперів збільшувався. Зокрема, у 2003 р. цей показник становив 606009 млн. євро, а у 2008 р. зріс до 1514958 млн. євро, тобто у 2,5 рази. У розрізі країн, найбільші обсяги випуску у 2008 р. здійснено Данією (на 365886 млн. євро), Іспанією (на 315055 млн. євро), Німеччиною (на 217367 млн. євро), Великобританією (на 187470 млн. євро), Швецією (на 126425 млн. євро), Францією (на 119092 млн. євро), тоді як Україною – лише на 11 млн. євро [1]. Загальна заборгованість населення країни за іпотечними кредитами у 2008 р. досягла у США – 8115782 млн. євро, у Великобританії – 1458895 млн. євро, у Німеччині – 1147869 млн. євро, у Франції – 700800 млн. євро, в Іспанії – 674434 млн. євро, у Нідерландах – 589532 млн. євро, в Україні – 13968 млн. євро [2].

Посилення процесів сек'юритизації та активізація операцій з іпотечними цінними паперами, а також непомірне зростання обсягів іпотечного кредитування, зумовили виникнення світової економічної кризи, наслідки якої для більшості країн стали вражаючими. Відповідно перед Україною, як і більшістю промислово-розвинутих країн світу, виникла необхідність реформування системи іпотечних відносин та пошуку подальших шляхів розвитку національного ринку цінних паперів.

Вважаємо, що в контексті зазначеного потребують обґрунтування перспективи та заходи стимулювання подальшого застосування фінансових інструментів іпотечного ринку. Відповідно, активізацію вторинного іпотечного ринку України варто провести за такими напрямками:

по-перше, щодо операцій із іпотечними цінними паперами доцільно запровадити звільнення або пільгове оподаткування операцій із зазначеними цінними паперами; вимагати формування іпотечного покриття, що лежить в основі випущених іпотечних цінних паперів, лише з високоякісних іпотечних кредитів; визначити штрафні санкції щодо дострокового погашення іпотечних кредитів;

по-друге, особливої уваги слід приділити запровадженню практики випуску житлових векселів та житлових облігацій міського облігаційного займу для фінансування житлового будівництва; утворенню Українського фонду гарантування іпотечних кредитів з метою покриття близько 50% кредитних ризиків упродовж терміну тривалості кредиту; завершенні пенсійної реформи, капіталізації пенсійних фондів та страхових компаній – основних інвесторів у зазначені фінансові інструменти; розробці та регламентації мінімальних соціальних житлових стандартів; залученні до іпотеки земельних ресурсів за умови укрупнення земельних ділянок та створення Земельного іпотечного банку за підтримки та участі у цьому процесі держави; активізації ринку іпотечних заставних листів;

по-третє, Національним банком України при проведенні грошово-кредитної політики визначити процедуру застосування іпотечних цінних паперів, що посилить і зміцнить їх рейтинг;

по-четверте, на законодавчому рівні забезпечити нормативно-правове використання похідних іпотечних цінних паперів та новітніх технологій і контроль та нагляд зі сторони держави за рейтинговими агентствами.

Крім того, виникає необхідність модернізації моделі наглядових систем та поглиблення фінансового моніторингу економічних відносин у сфері іпотеки шляхом:

1) утворення єдиного мегарегулятора економічних відносин на прикладі Європейського центрального банку, Федерального відомства фінансового нагляду чи відокремленої наглядової установи, що діє у Естонії, Мальті, Латвії та Угорщині. Це забезпечить стабільність фінансового ринку країни, усунення дублювання певних функцій наглядових органів, всеохоплюючий контроль за економічними взаємовідносинами на ринку, підвищення якості фінансового посередництва та ролі фінансового сектора у економічному розвитку України. Стимулами для цього послужать: вдосконалення законодавчого забезпечення з питань нагляду за фінансовими ринками; уніфікації та гармонізації регулювання банківського та небанківського сегментів фінансової системи; стандартизація системи обліку та аудиту; набуття Національним банком України статусу акціонера Банку міжнародних розрахунків, що дозволило б одержати короткотермінові кредити у період фінансових криз чи потрясінь;

2) відповідальність за безпосередній пруденційний нагляд банківської системи закріпити за Національним банком України, як це передбачено у більшості європейських країн (Австрія, Греція, Іспанія, Італія, Кіпр, Німеччина тощо), а також Болгарії та Румунії;

3) відокремлення Департаменту аудиту Національного банку України як особливого структурного підрозділу, підпорядкованого безпосередньо Раді директорів (досвід Великобританії), що посилить його незалежність;

4) збереження капіталу всередині країни шляхом регулювання діяльності іноземних банків в Україні (особливо після порушення стабільності національної банківської системи);

5) утворення фінансового інституту, відповідального за страхування депозитів (досвід США (Федеральна корпорація зі страхування депозитів));

6) перекладення частини повноважень щодо моніторингу економічних процесів на громадські та нефінансові організації (нотаріуси, аудитори, професійні консультанти тощо), Асоціацію українських банкірів.

Резюмуючи зазначене, можна зауважити, що подальший розвиток України неможливий без ефективно функціонуючого ринку іпотечних цінних паперів, котрий є джерелом доходу та примножувачем капіталу, вкладеного в іпотечні цінні папери. Крім того, всі його інструменти забезпечені нерухомістю, що посилює їх інвестиційну привабливість для інвестора.

Література:

1. Statistics European Mortgage Federation [Електронний ресурс] / Режим доступу: http://ecbc.hypo.org/ Objects/9/ Files/Total_2003-2008.pdf. – Назва з екрану.

2. Key figures of Value of Mortgage Debt [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://www.hypo.org/ Content/default.asp?PageID=414>. – Назва з екрану.

Halyna Latsik

Ternopil national **economic** university

Prospects of national market of mortgage securities development

Progress of national and world markets of mortgage securities trends are considered in theses. Outlined **reasons** of origin of world **economic** crisis. **Certainly** prospects of **subsequent** market of mortgage securities of Ukraine development.