

М.Б. Жінко, аспірант
Університету банківської справи НБУ, м. Київ

СЕК'ЮРИТИЗАЦІЯ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ: ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Розвиток вторинного ринку іпотечного кредитування в Україні знаходиться на стадії розвитку. Саме тому Законом України "Про іпотеку" було створено законодавче підґрунтя для нових іпотечних цінних паперів. Зокрема, вводиться поняття заставного цінного папера: іпотечної облігації та іпотечного сертифіката.

Крім випуску цінних паперів, до операцій на вторинному ринку можна віднести:

- рефінансування пулів іпотечних кредитів;
- застава пулів іпотечних кредитів;
- сек'юритизація.

Сек'юритизація – процес трансформування неліквідних активів банку в ліквідні цінні папери. Він є позабалансовим джерелом формування фінансових ресурсів банку. Суть сек'юритизації полягає в тому, що банк емітує під частину дохідних активів (іпотечних чи споживчих позик) цінні папери і реалізує їх на відкритому ринку.

Сек'юритизацію вважають однією із найбільш значних фінансових інновацій ХХ століття. У 70-ті роки вона була запроваджена в США, згодом цей процес запровадили в таких країнах, як Великобританія, Латинська Америка, Канада та Європа, в 2005 році почали запроваджувати в Росії, а з 2007 року – і в Україні. Таким чином, ринок сек'юритизації у світовому масштабі вже сформувався і, відповідним чином, сприяв активізації функціонування таких установ-посередників, як юридичні контори, рейтингові агентства, інвестиційні банки, які допомагають здійснювати випуск іпотечних цінних паперів як всередині країни, так і за її межами.

Реальним механізмом, який дозволить подолати проблему розривів строків залучення та вкладення банками фінансових ресурсів, може стати сек'юритизація – випуск боргових цінних паперів (наприклад облігацій), забезпечених раніше іпотечними кредитами.

Запровадження механізму сек'юритизації іпотечних активів вітчизняними банками також дозволить їм отримувати дешевші фінансові ресурси. Сек'юритизація передбачає, що активи, які є забезпеченням цінних паперів, виділені в окрему категорію. Тобто, навіть у випадку банкрутства банку ці активи можуть бути продані, а грошові кошти повернені кредитору.

Перевагами сек'юритизації для України є:

- поява нового класу боргових інструментів;
- доступ на ринок нових учасників – поглиблення ринку капіталу;
- зниження вартості позик для України та великих українських підприємств;
- доступ до недорогого фінансування для українських компаній та банків;

- можливість інвестувати засоби та отримувати дохід від низько-ризикових українських активів для пенсійних фондів та страхових компаній;
- подолання проблем розривів строків залучення та вкладення банками фінансових ресурсів;
- збільшення попиту на житло;
- підвищення ліквідності українських ринків кредитування;
- сек'юритизація – це високоефективний інструмент диверсифікації фінансування і ризиків як для інвестора, так і для іпотечного кредитора.