

O ȘANSĂ PENTRU FINANȚAREA BĂNCILOR

Emiterea de obligațiuni ipotecare

Măsurile adoptate în această perioadă, când criza a determinat ca finanțarea în plan internațional să fie mai scumpă și mai greu de obținut, ar trebui concentrate și cadentate de asemenea manieră încât să permită băncilor să atragă în portofoliu resurse financiare la costuri optime, inclusiv prin lichidizarea portofoliilor de credite ipotecare. Băncile românești ar trebui să emită obligațiuni ipotecare pentru a-și finanța portofoliile de credite și a-și echilibra activele pe maturități mai lungi, reducând astfel mismatch-ul de maturitate.



SERGIU OPRESCU,
Președinte Executiv Alpha Bank
și membru al Consiliului Director
al Asociației Române a Băncilor

Obligațiunile garantate cu creanțe au în general un rating de credit mai bun. Introducerea de obligațiuni garantate cu creanțe imobiliare ar permite instituțiilor de credit să atragă resurse financiare la un cost mai scăzut decât prin alte instrumente, ceea ce ar putea conduce la diminuarea costurilor creditării ipotecare pentru consumatori. Riscul ar fi mai redus pentru investitori decât la emisiunile de bonuri fără garanții, iar investitorii ar putea include în listă România și direcționa fonduri pe zona obligațiunilor ipotecare. Asociația Română a Băncilor a inițiat demersurile pentru a

conștientiza autoritățile referitor la necesitatea alinierii cadrului legislativ și instituțional astfel încât să permită emiterea de obligațiuni ipotecare, atrăgând astfel surse cu maturități mai lungi.

Emisiunile de obligațiuni garantate cu creanțe imobiliare contribuie la extinderea maturității pasivelor, permițând băncilor echilibrarea adecvată a portofoliului de active cu maturități lungi și oferă stabilitate surselor de finanțare, deci implicit creșterea predictibilității profilului de maturitate. Obligațiunile ipotecare permit emitentului să-și diversifice baza de investitori, atât ca geografie, cât și ca tip de investitor, iar sursa de finanțare s-a dovedit rezilientă, chiar și în vremuri de instabilitate financiară, datorită faptului că performanța obligațiunilor ipotecare este conectată la performanța obligațiunilor de stat din țara emisiunii și mai puțin la performanța emitentului.

Modificarea reglementărilor privind obligațiunile ipotecare trebuie să asigure flexibilitate în ceea ce privește valuta emisiunii, existând riscul unor blocaje dacă emisiunile se fac doar în moneda națională, iar o altă condiție este ca pool-ul de credite să fie dinamic.

Modificarea reglementărilor privind obligațiunile ipotecare trebuie să asigure flexibilitate în ceea ce privește valuta emisiunii, existând riscul unor blocaje dacă emisiunile se fac doar în moneda națională, iar o altă condiție este ca pool-ul de credite să fie dinamic.

Activele care ajung la maturitate sau care nu mai îndeplinesc condițiile de eligibilitate pot fi înlocuite de emitent, pentru a asigura în permanență o acoperire a obligațiunilor ipotecare cu creanțe generate de portofoliul de active.

România înregistrează o situație atipică, fiind singura țară din UE care nu are încă o astfel de emisiune, deși soldul creditelor ipotecare de peste 7,8 miliarde de euro este suficient pentru a trece la emisiuni de obligațiuni ipotecare, fiind superior portofoliului de la care statele din regiune au început astfel de operațiuni. Soldul creditelor pentru locuințe ocupă o pondere de aproximativ 15% din soldul creditului neguvernamental acordat populației și companiilor.

România are cel mai redus stoc de credite ipotecare relativ la PIB din UE, de 5,5%, în condițiile în care în UE-27 media stocului de credite relativ la PIB a fost de 44,4% în 2011. Soldul obligațiunilor ipotecare la nivel european a urcat până la 1.700 de miliarde de euro la finele anului trecut, ceea ce asigură 25% din finanțarea ipotecară, cei mai mari emitenți de obligațiuni ipotecare fiind Spania, Danemarca, Germania, Marea Britanie, Franța și Suedia.

