

УДК 336.7

Мухорчева Елизавета Евгеньевна

бакалавр
Новосибирский государственный университет
экономики и управления «НИНХ»
Новосибирск, Россия
mukhorcheva@mail.ru

Elizaveta E. Mukhorcheva

Bachelor
Novosibirsk State University of Economics
and Management «NINE»
Novosibirsk, Russia

**СРАВНЕНИЕ И КЛАССИФИКАЦИЯ
ИПОТЕЧНЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ НА
РОССИЙСКОМ И ЗАРУБЕЖНОМ РЫНКАХ**

**COMPARISON AND CLASSIFICATION
OF MORTGAGE-BACKED SECURITIES IN
THE RUSSIAN AND FOREIGN MARKETS**

Аннотация

В статье рассматриваются вопросы моделирования доходности инвестирования в ипотечные ценные бумаги представляет собой комплексный процесс, направленные на анализ и прогнозирование возможных доходов от вложений в данный вид финансовых инструментов. Проводится анализ ряда факторов, которые включают в себя текущие ставки по ипотечным кредитам, состояние рынка недвижимости, экономическую конъюнктуру и макроэкономические показатели. Результатами исследования являются оценка потенциальных доходов и рисков от инвестирования в ипотечные ценные бумаги, а также прогнозирование возможных изменений в цене этих финансовых инструментов.

Ключевые слова:

ипотечные ценные бумаги, инвестирование, доходность, финансовый рынок

Abstract

The article discusses the issues of modeling the profitability of investing in mortgage-backed securities. It is a complex process aimed at analyzing and predicting possible returns from investments in this type of financial instruments. The analysis of a number of factors is carried out, which include current mortgage rates, the state of the real estate market, economic conditions and macroeconomic indicators. The results of the study are an assessment of potential income and risks from investing in mortgage-backed securities, as well as forecasting possible changes in the price of these financial instruments.

Keywords:

mortgage-backed securities, investing, profitability

Моделирование доходности инвестирования в ипотечные ценные бумаги является важной задачей для инвесторов, аналитиков и финансовых учреждений.

Ипотечные ценные бумаги (ИЦБ) – представляют собой финансовый инструмент, обеспеченный ипотекой на недвижимость. Инвесторы могут получать доход от платежей по ипотечным кредитам, которые обеспечивают эти бумаги. Однако для того, чтобы оценить потенциальную доходность таких инвестиций, необходимо разработать модели, учитывающие различные факторы и риски.

Благодаря ипотечным ценным бумагам осуществляется эффективное привлечение капитала на рынок недвижимости, что способствует развитию экономики в целом. Как можно видеть из таблицы 1, все авторы сходятся на том, что ипотечные ценные бумаги предназначены для привлечения инвестиций на рынке капитала на основе активов.

Таблица 1 – Сравнение вариантов терминов «Ипотечные ценные бумаги»

Автор	Определение ипотечных ценных бумаг (ИЦБ)
Белозёров С.А.	Финансовый инструмент для привлечения инвестиций на рынке капитала на основе ипотечных активов.
Лупырь А.А.	Ценные бумаги, стимулирующие жилищное строительство, и обеспечивают доступ к жилищному кредиту через ипотечные активы.
Фролов Т.А.	Ипотечные ценные бумаги – инструмент для снижения рисков и увеличения ликвидности банков путем распределения риска ипотечных кредитов.
Тавасиев А.М.	Инвестиционные инструменты, обеспеченные ипотечными активами, привлекающие инвесторов на рынок.

Авторское понимание ипотечных ценных бумаг подразумевает, что это сложный финансовый инструмент, состоящий из ценных бумаг, которые подкреплены ипотечными активами, такими как ипотечные кредиты или недвижимость. Главная идея создания таких ценных бумаг заключается в превращении долгосрочных денежных потоков от ипотечных кредитов в оборотные на финансовых рынках ценные бумаги. Цель ипотечных ценных бумаг состоит в том, чтобы обеспечить доступ к дополнительным источникам финансирования для рынка ипотечного кредитования.

Инвестирование в ипотечные ценные бумаги представляет собой один из способов долгосрочного инвестирования в ценные бумаги, обеспеченные ипотечными активами. Этот вид инвестиций является популярным среди инвесторов благодаря своей относительной стабильности и потенциально высокой доходности.

При инвестировании в ипотечные ценные бумаги инвесторы покупают ценные бумаги. Обычно банк или иная финансовая организация собирает ипотечные кредиты от заемщиков, затем объединение кредитов обеспечивается ипотечными активами и трансформируется в ценные бумаги, которые продаются инвесторам.

Доходность от инвестирования в ипотечные ценные бумаги может быть предсказуемой и состоит из процентных платежей по кредитам, которые являются частью объединения активов. Инвестор получает дивиденды или проценты от этих платежей, и вместе с тем имеет возможность получить прибыль от повышения цены ценных бумаг на рынке в случае увеличения спроса инвестирования ипотечных ценных бумаг.

Основные виды инвестирования в ипотечные ценные бумаги представлены на рисунке 1.

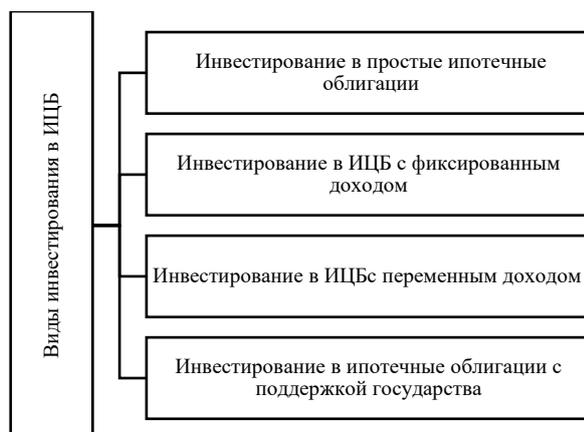


Рисунок 1 – Виды инвестирования в ипотечные ценные бумаги (ИЦБ)

Каждый из этих видов инвестирования в ипотечные ценные бумаги имеет свои особенности и риски, поэтому важно тщательно изучить характеристики инвестиций и принимать обоснованные решения, исходя из финансовых целей и уровня риска, который готовы принять.

Рассмотрим более детально каждый вид инвестирования в ипотечные ценные бумаги по отдельности:

1. Простые ипотечные облигации являются наиболее распространенным видом инвестирования в ипотечные ценные бумаги. Инвестор покупает облигации, обеспеченные доходами от ипотечных кредитов, выданных заемщикам. Полученные проценты по облигациям обычно выплачиваются периодически, что обеспечивает стабильный доход.

2. Ипотечные ценные бумаги с фиксированным доходом предполагают, что инвестор получает постоянный фиксированный доход от своих инвестиций. Такой вид инвестирования предоставляет предсказуемость и стабильность дохода, что может быть привлекательно для консервативных инвесторов.

3. Ипотечные ценные бумаги с переменным доходом рассчитаны на то, чтобы доход инвестора зависел от изменяющихся условий рынка. Такие ценные бумаги могут приносить более высокий доход в периоды низких ставок процента, но также несут риск уменьшения доходности в случае повышения ставок.

4. Ипотечные облигации с поддержкой государства обычно считаются менее рискованными, так как они поддерживаются гарантиями правительства. Это делает такие инвестиции более надежными и стабильными, хотя доходность от них может быть ниже по сравнению с другими видами ценных бумаг.

Выбор конкретного вида инвестирования в ипотечные ценные бумаги зависит от инвестиционных целей, уровня риска, которым готов пожертвовать инвестор, и текущих условий рынка. Понимание особенностей каждого вида инвестирования поможет принимать обоснованные инвестиционные решения и диверсифицировать портфель для достижения финансовых целей.

Одним из ключевых аспектов моделирования доходности инвестирования в ипотечные ценные бумаги является оценка рисков. Ипотечные кредиты могут быть подвержены различным рискам, таким как риск дефолта заемщиков, изменение процентных ставок, рыночные риски и другие факторы, которые могут повлиять на доходность инвестиций. Поэтому моделирование доходности должно учитывать вероятность возникновения этих рисков и их влияние на общую прибыльность инвестиций (табл. 2).

Таблица 2 – Оценка рисков и их влияние на доходность инвестирования в ипотечные ценные бумаги

Риск	Вероятность возникновения	Влияние на прибыльность инвестиций
Риск дефолта заемщиков	Высокая	Очень высокое
Изменение процентных ставок	Средняя	Среднее
Рыночные риски	Средняя	Среднее
Ликвидность инвестиций	Высокая	Высокое
Политические риски	Низкая	Низкое

Анализ таблицы позволяет увидеть, что оценка рисков играет ключевую роль при моделировании доходности инвестирования в ипотечные ценные бумаги. Высокая вероятность возникновения рисков, таких как дефолт заемщиков и рыночные риски, имеет значительное влияние на прибыльность инвестиций. Это подчеркивает необходимость тщательного анализа и управления рисками при принятии решений об инвестировании в данном финансовом инструменте.

Для снижения кредитного риска следует:

— Диверсифицировать портфель ценных бумаг, чтобы уменьшить воздействие потенциального дефолта одного эмитента на всю инвестиционную стратегию;

— Проводить анализ кредитного рейтинга эмитентов и выбирать бумаги с более надежными кредитными рейтингами;

— Осуществлять мониторинг финансовых показателей эмитентов;

— Использовать защитные механизмы (страхование, деривативы);

— Оценивать ликвидность ценных бумаг и управлять портфелем;

— Изучать и анализировать условия сделок и договоров.

Данные меры помогут снизить кредитный риск на рынке ИЦБ и обеспечат более стабильное инвестиционное окружение.

Важно отметить, что моделирование доходности в ипотечные ценные бумаги требует не только оценки рисков, но и учета различных факторов, которые могут повлиять на ценность этих бумаг.

При моделировании доходности инвестирования в ипотечные ценные бумаги также важно учитывать различные сценарии изменения рыночных условий. Это позволяет инвесторам более обоснованно принимать решения и планировать свои инвестиции в соответствии с возможными изменениями на рынке.

Существуют различные методы моделирования доходности инвестирования в ипотечные ценные бумаги, включая стохастические модели, временные ряды, а также методы оценки рисков и портфельного управления (табл. 3). Выбор конкретного метода зависит от целей инвестора, доступных данных и характеристик портфеля.

Таблица 3 – Методы моделирования доходности инвестирования в ИЦБ

Методы моделирования	Характеристика
Стохастические модели	Модели, которые учитывают процессы и изменения во времени для прогнозирования доходности инвестирования.
Временные ряды	Анализ и моделирование данных о доходности в разные временные периоды для выявления закономерностей и прогнозирования.
Методы оценки рисков	Использование статистических и экономических методов для оценки возможных рисков и вероятности убытков.
Портфельное управление	Применение стратегий и методов управления портфелями ценных бумаг для достижения оптимальной доходности и управления рисками.

Мы рассмотрели стохастические модели, которые учитывают случайные процессы, и изменения во времени для прогнозирования доходности инвестирования.

Также был описан анализ временных рядов для выявления закономерностей и прогнозирования изменений в доходности.

Методы оценки рисков, такие как расчет Value at Risk (VaR), позволяют оценить возможные убытки и риски инвестирования в ипотечные ценные бумаги.

И, наконец, портфельное управление позволяет применять стратегии для достижения оптимальной доходности и управления рисками при инвестировании.

Эти методы являются единственными инструментами для инвесторов и финансовых аналитиков, позволяя им принимать обоснованные решения о своих инвестициях и эффективно управлять рисками. Понимание и применение этих методов помогает минимизировать риски и максимизировать доходность при инвестировании в ипотечные ценные бумаги.

Инвестирование в ипотечные ценные бумаги является важным элементом современных финансовых рынков, и понимание ключевых аспектов моделирования и оценки рисков в этой области поможет инвесторам делать более обоснованные решения и оптимизировать свои инвестиционные стратегии.

Инвестирование в ипотечные ценные бумаги позволяет распределить капитал и диверсифицировать инвестиционный портфель, что способствует снижению общих финансовых рисков. Это также открывает доступ к различным классам активов и позволяет инвесторам получать доход в форме процентов по ипотечным кредитам. Однако, для успешного инвестирования в этот вид ценных бумаг необходимо иметь:

1. Глубокое понимание структуры и особенностей рынка ипотечных кредитов;
2. Умение анализировать и прогнозировать риски;
3. Гибкость и готовность реагировать на изменения в экономической среде.

При анализе и моделировании рисков в области ипотечных ценных бумаг важно учитывать не только текущие тенденции и показатели рынка, но также прогнозировать возможные сценарии развития событий и их потенциальное влияние на инвестиции. Для этого широко применяются различные методы стратегического анализа, моделирования рисков и стресс-тестирования портфеля.

Инвесторы, осуществляющие инвестиции в ипотечные ценные бумаги, должны стремиться к разностороннему глубокому пониманию основных принципов и методов

оценки рисков. Только такой подход позволит инвесторам сделать успешные инвестиции и достичь своих финансовых целей в этой области.

Рынок ИЦБ имеет свои особенности и различия, в независимости от разницы зарубежного и российского рынка.

Российский рынок состоит из:

1. Долговые ценные бумаги:
 - Облигации с ипотечным покрытием (ИП);
 - Жил. Облигации с ипотечным покрытием (Жилищные с ИП);
 - Облигации с залоговым обеспечением (ЗО);
 - Облигации с залогом актива (ЗА).
2. Долевые ценные бумаги:
 - Ипотечный Сертификат участия;
 - Ипотечный инвестиц. Пай в ПИФах;
 - Ипотечный Сертификат участия в ОФБУ.

Зарубежные ИЦБ состоят из:

1. Долговые ИЦБ:
 - Европейские облигации с ипотечным покрытием (ЕИП);
 - ИЦБ прямой оплаты;
 - Структурированные ипотечные облигации;
 - Декомпозированные ипотечные облигации.
2. Долевые ИЦБ:
 - Переводные ИЦБ;
 - Ипотечные Сертификаты участия в современных трастах.

Профессиональный подход к инвестированию в ипотечные ценные бумаги требует комплексного изучения рынка, использования современных методов анализа и моделирования, а также диверсификации портфеля для снижения возможных потерь. В конечном итоге, эффективное управление рисками и правильный выбор стратегии инвестирования позволяет инвесторам добиться оптимального баланса между доходностью и безопасностью своих инвестиций в ИЦБ.

Важно отметить, что рынок ипотечных ценных бумаг динамичен и подвержен влиянию различных факторов, таких как:

- Изменение ставок по ипотечным кредитам;
- Рыночные колебания;

- Макроэкономические показатели и др.

Поэтому инвесторам необходимо быть внимательными к изменениям на рынке ипотечных ценных бумаг, следить за новостями и аналитическими обзорами, чтобы принимать обоснованные инвестиционные решения.

Список использованных источников

1. Центральный Банк Российской Федерации: официальный сайт. – URL: <https://cbr.ru/Press/event/?id=5247> (дата обращения: 06.04.2024). – Текст: электронный.

2. ДОМ.РФ: аналитический центр: официальный сайт. – URL: <https://дом.рф/analytics/> (дата обращения: 05.04.2024). – Текст: электронный.

3. Центральный Банк Российской Федерации, статистический бюллетень Банка России: официальный сайт. – Москва. - <https://cbr.ru/statistics/table/?tableId=4-3> (дата обращения: 05.05.2024). Текст: электронный. показатели ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам – резидентам, и приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам.

4. Financial-Helper.RU, основные этапы ипотечного кредитования: электронный ресурс. – текст: электронный.

5. Ф. Найт Риск, неопределенность и прибыль: учебник, М.: Дело, 2023. 360 с., URL: <https://howtotrade.biz/books/17%20-%20Risk%20neopredelennost%20i%20pribyl.pdf> (дата обращения: 04.04.2024).