

УДК 336.76

Гусакова Елизавета Олеговна

бакалавр
Новосибирский государственный университет
экономики и управления «НИНХ»
Новосибирск, Россия
gusakova.elizaveta2017@yandex.ru

Elizaveta O. Gusakova

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

**АНАЛИЗ ДИНАМИКИ РЫНКА ИПОТЕЧНЫХ
ЦЕННЫХ БУМАГ В УСЛОВИЯХ ИЗМЕНЕНИЯ
ПРОЦЕНТНЫХ СТАВОК**

Аннотация

В статье рассматриваются вопросы изменения процентных ставок, и как это оказывает существенное влияние на рынок ипотечных ценных бумаг, и воздействует на динамику и структуру ипотечных рынков. Проводится анализ повышения и снижения процентных ставок, которые имеют прямое влияние на доступность ипотечного кредитования, что в свою очередь позволяет сделать вывод о том, как это влияет на спрос на ипотечные ценные бумаги, их ликвидность и доходность.

Ключевые слова:

процентные ставки, динамика ипотечного рынка, ипотечные ценные бумаги

**ANALYSIS OF THE DYNAMICS OF THE
MORTGAGE SECURITIES MARKET IN THE
CONTEXT OF CHANGES IN INTEREST RATES**

Abstract

The article discusses the issues of interest rate changes, and how this has a significant impact on the mortgage securities market and affects the dynamics and structure of mortgage markets. The analysis of the increase and decrease in interest rates, which have a direct impact on the availability of mortgage lending, which in turn allows us to conclude how this affects the demand for mortgage-backed securities, their liquidity and profitability.

Keywords:

interest rates, mortgage market dynamics, mortgage securities

В современном мире рынок ипотечных ценных бумаг является одним из ключевых элементов финансовой системы, играющим важную роль в обеспечении доступа к жилищному кредитованию и стимулировании развития рынка недвижимости. Для полного понимания данного рынка необходимо разобраться в основных понятиях и принципах, лежащих в его основе.

Ипотечные ценные бумаги (ИЦБ) – это финансовые инструменты, обеспеченные ипотечными активами, такими как жилищные кредиты. Их история берет начало в середине XX века, когда в США возникла потребность в дополнительных источниках кредитования жилья для населения.

Различные виды ипотечных ценных бумаг имеют свои особенности и применяются для разнообразных финансовых операций. Для лучшего понимания ипотечных ценных бумаг, в таблице 1 содержится информация о наиболее распространенных видах ипотечных ценных бумаг, их годе создания и основных характеристик.

Таблица 1 – Виды ипотечных ценных бумаг (ИЦБ)

Виды ИЦБ	Год создания	Страна происхождения	Характеристика
MBS	1968	США	Ценные бумаги, обеспеченные пулом ипотечных кредитов, выпускаемые федеральными агентствами или частными элементами.
CMO	1983	США	Группа ипотечных ценных бумаг, состоящая из различных классов облигаций с различным порядком получения платежей по ипотечным кредитам.
Ипотечные облигации	1990	Россия	Ценные бумаги, обеспеченные залогом ипотечных активов, выпускаемые банками или специализированными ипотечными агентствами для финансирования жилищного строительства и ипотечных кредитов.
PMT	2004	Китай	Ценные бумаги, представляющие долю в портфеле ипотечных кредитов, в котором плательщик ипотечных средств освобождается от риска задолженности.
MBS	1997	Индия	Ипотечные ценные бумаги, подкрепленные ипотечными кредитами, выставленными застройщиками и эмитентами и используемые для привлечения финансирования жилья.

Представленная таблица 1 демонстрирует разнообразие видов ипотечных ценных бумаг в различных странах, а также их основные характеристики и год создания. Ипотечные ценные бумаги, такие как MBS и CMO, широко распространены в США и представляют собой важный инструмент для привлечения финансирования жилищного строительства. В России ипотечные облигации стали популярны с конца 1990-г годов и используются для финансирования ипотечных кредитов.

Интересно отметить, что различные страны могут иметь свои уникальные виды ипотечных ценных бумаг, а также специфические подходы к структуре их эмиссии и регулирования. Например, в Китае существуют инструменты, такие как Панд-эпп ипотечный кредит, который направлен на снижение рисков для плательщиков ипотечных средств. В Индии ипотечные кредитные облигации используются для привлечения финансирования для жилья.

Данная таблица позволяет сравнить разнообразие ипотечных ценных бумаг в разных странах и понять их роль в финансовой системе каждой страны.

Процентные ставки – это один из ключевых инструментов денежно-кредитной политики, который определяет стоимость заемных средств и доходность инвестиций. Процентная ставка выражает процентный доход, который должен быть выплачен за пользование капиталом или полученный займ.

Процентные ставки являются неотъемлемой частью финансовой системы и оказывают значительное влияние на экономику как в целом, так и на жизнь обычных людей. Повышение или снижение процентных ставок может стимулировать или тормозить экономический рост, инвестиции, спрос на товары и услуги, а также влиять на уровень инфляции и безработицы.

В Российской Федерации существует несколько основных видов процентных ставок, которые играют ключевую роль в денежно-кредитной политике и финансовой системы страны. Рассмотрим некоторые из них на рисунке 1.



Рисунок 1 – Виды процентных ставок в РФ

1. Ставка рефинансирования. Это процентная ставка, по которой Банк России предоставляет кредиты коммерческим банкам. Она также используется для регулирования ликвидности на рынке и стимулирования экономического роста.

2. Ключевая ставка Центрального банка России. Это основная процентная ставка, которую устанавливает Банк России для регулирования денежного рынка и контроля инфляции. Изменения в ключевой ставке обычно влияют на уровень процентных ставок по кредитам и депозитам в банках.

3. Ставки по банковским вкладам. Банки в России предлагают различные виды вкладов с процентными ставками как фиксированными, так и переменными. Размеры ставок по вкладам зависят от срока и валюты вклада, а также условий оформления.

4. Ставки по ипотечным кредитам. Для ипотечных кредитов также устанавливаются специальные процентные ставки, которые могут быть различными от ставок по обычным потребительским кредитам.

5. Процентные ставки по кредитам и депозитам в коммерческих банках. Коммерческие банки в России устанавливают процентные ставки по кредитам и депозитам для своих клиентов. Эти ставки могут быть как фиксированными, так и изменяемыми в зависимости от условий сделки и рыночной конъюнктуры.

6. Ставки по облигациям. При выпуске облигаций различных эмитентов устанавливаются соответствующие процентные ставки, определяющие размер купонных выплат инвесторам.

Эти виды процентных ставок в России играют важную роль в формировании финансового рынка, влияют на денежный поток, инвестиции и общую экономическую динамику. Они также помогают регулировать денежную политику и обеспечивать стабильность финансовой системы в стране.

Изменения в процентных ставках могут оказать существенное воздействие на эмиссию и доходность ипотечных ценных бумаг.

Например, снижение процентных ставок может привести к росту спроса на ипотечные кредиты и, как следствие, к увеличению выпуска ипотечных ценных бумаг для сбора дополнительного финансирования на более выгодных условиях.

Обратная ситуация возможна в случае повышения процентных ставок, когда уменьшается спрос на ипотечные кредиты, что может повлиять на выпуск и доходность ипотечных ценных бумаг.

Ипотечное кредитование является одним из наиболее важных сегментов финансового рынка. Высокая или низкая процентная ставка может существенно повлиять на динамику цен на ипотечные ценные бумаги, а также на объемы сделок и привлекательность данного инструмента для инвесторов.

Взаимосвязь между процентными ставками, доступностью ипотечных кредитов и ценами на ипотечные ценные бумаги весьма сложная. Повышение процентных ставок ограничивает доступ к кредитам, что может привести к уменьшению спроса,

ограничивая доступ к кредитам, что может привести к уменьшению спроса на жилье и снижению цен на ипотечные ценные бумаги.

С другой стороны, снижение процентных ставок может стимулировать спрос на жилищные кредиты, повышая спрос на ипотечные ценные бумаги и поднимая их цены на рынке. Более низкие процентные ставки делают ипотечные ценные бумаги более привлекательными для инвесторов, что способствует их росту и увеличению спроса.

Кроме того, изменение процентных ставок может также повлиять на динамику выплат по ипотечным ценным бумагам. Повышение процентных ставок может увеличить риски дефолта заемщиков и снизить доходность данных бумаг, в то время как снижение процентных ставок может улучшить ситуацию и повысить доходность для инвесторов.

Рассмотрим взаимосвязь между изменением процентных ставок и рынком ипотечных ценных бумаг. Этот важный аспект финансовых рынков имеет свои плюсы и минусы, которые влияют как на участников рынка, так и на экономику в целом.

В таблице 2 систематизированы факторы, влияющие на изменения процентных ставок на рынок ипотечных ценных бумаг.

Таблица 2 – Влияние изменения процентных ставок на рынок ипотечных ценных бумаг: плюсы и минусы.

Плюсы (+)	Минусы (-)
1. Снижение процентных ставок	1. Повышение риска дефолта
-Снижение затрат на финансирование ипотечных кредитов	-При повышении ставок возрастает риск невозврата кредитов
-Стимулирование спроса на ипотечные ценные бумаги	-Падение спроса на ценные бумаги при росте процентных ставок
2. Стабильные процентные ставки	2. Ограниченная доходность
-Предсказуемость доходности для инвесторов	-Ограничения в росте доходности при стабильных ставках
-Увеличение долгосрочной устойчивости рынка	-Меньшая гибкость варьироваться доходности
3. Рост рынка ипотечных ценных бумаг	3. Влияние макроэкономических факторов
- Привлечение новых инвесторов	-Чувствительность к изменениям экономической ситуации
-Развитие финансовых инструментов на рынке	-Необходимость учета финансового риска

Данные плюсы (+) и минусы (-) иллюстрируют различные аспекты взаимосвязи между процентными ставками и рынком ипотечных ценных бумаг. При анализе этих

факторов инвесторы и участники рынка могут принимать более обоснованные решения и оценивать потенциальные риски и возможности.

Рассмотрим анализ динамики рынка ипотечных ценных бумаг в условиях изменений процентных ставок за 2023 год (рис. 2).

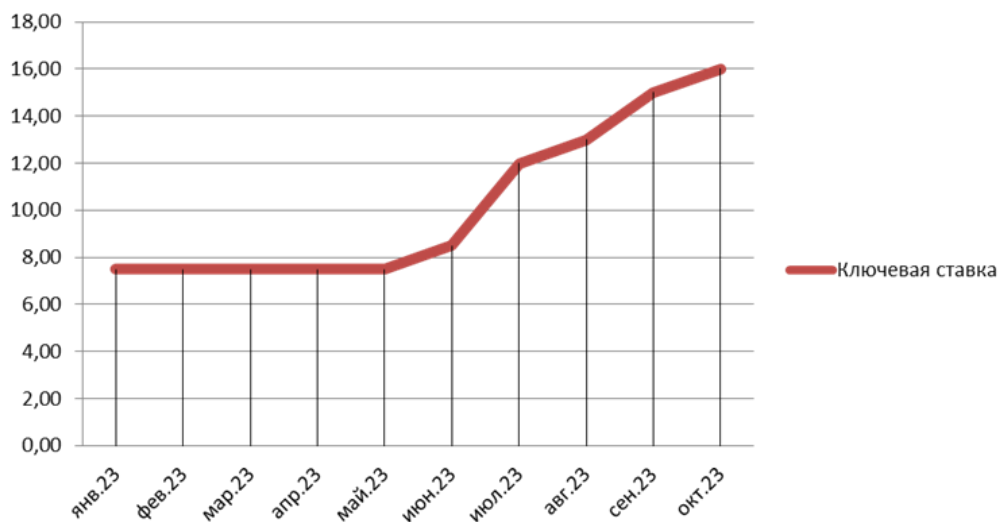


Рисунок 2 – Анализ динамики рынка ипотечных ценных бумаг в условиях изменений процентных ставок, 2023 г.

По данным рисунка 1 видно, что за период январь-май 2023 года была стабильность в показателях ключевой ставки, а начиная с июля 2023 года замечен значительный его рост. На данные значительные изменения процентной ставки на рынке ипотечных ценных бумаг повлияло несколько факторов:

1. Изменение макроэкономических показателей страны, таких как инфляция, валютный курс, ВВП и другие. Повышение инфляции или другие экономические нестабильности могут привести к росту процентных ставок, чтобы сдерживать инфляцию.

2. Геополитические события или изменения на мировом рынке также могли оказывали давление на процентные ставки, воздействуя на инвесторскую активность и спрос на ИЦБ.

Анализ динамики изменений процентной ставки на рынке ипотечных ценных бумаг важен для понимания воздействия разнообразных факторов на финансовые рынки. Этот анализ поможет инвесторам и регуляторам быть готовыми к возможным

изменениям и адаптировать свои стратегии в соответствии с происходящими тенденциями.

Риск изменения процентной ставки – это снижение процентной ставки по активу, который принесет инвестору меньшую доходность, и в первую очередь связан с продуктами с фиксированным доходом. Снижение процентных ставок приводит к возникновению процентного риска и представляет большую проблему для продуктов с более длительными сроками погашения.

Процентный риск – это риск, возникающий при колебании абсолютного уровня процентных ставок.

Процентный риск напрямую влияет на стоимость ценных бумаг с фиксированным доходом, что продемонстрировано в таблице 3.

Таблица 3 – Риски изменения процентных ставок: факторы и влияние

Риски	Влияние на процентные ставки
Экономический рост	Высокий рост может повлечь рост инфляции и, как следствие, повышение процентных ставок.
Инфляционные ожидания	Увеличение инфляционного ожидания может привести к повышению процентных ставок.
Геополитические конфликты и нестабильность	Политические кризисы или конфликты могут создать неопределенность и повысить риски для экономики, что приведет к изменению процентных ставок.
Изменения внешней позиции страны	Негативные изменения в торговом балансе или уровне долга могут повлиять на доверие инвесторов и вызвать изменения в процентных ставках.
Ожидания по денежной политике ЦБ	Заявления о возможных изменениях в денежной политике могут непосредственно влиять на процентные ставки.

Поскольку процентные ставки и цены облигаций имеют обратную зависимость: риск, связанный с повышением процентных ставок, приводит к падению цен на облигации, и наоборот.

Инвесторы в облигации, особенно те, кто инвестируют в долгосрочные облигации с фиксированной процентной ставкой, более подвержены риску изменения процентной ставки.

Когда процентные ставки растут, стоимость заимствования денег становится дороже. Это заставляет потребителей покупать меньше, поскольку стоимость товаров, такие как дом или автомобиль, становится дороже. Когда потребители покупают меньше, спрос снижается, когда спрос снижается, компании в конечном итоге

сокращают предложение товаров и услуг. Они производят меньше, что означает наем меньшего количества людей или даже увольнение некоторых сотрудников, что заставляет потребителей тратить еще меньше, еще больше усиливая цикл. Общее повышение процентных ставок приводит к замедлению экономики.

Воздействие изменений в процентных ставках на рынок ипотечных ценных бумаг является многослойным и зависит от различных факторов, таких как текущее экономическое положение, действия Центрального банка, спрос на недвижимость и другие аспекты. Инвесторам необходимо внимательно отслеживать изменения в процентных ставках и анализировать их воздействие на рынок ипотечных ценных бумаг, чтобы принимать обоснованные инвестиционные решения.

Список использованных источников

1. Официальный сайт ЦБ РФ, меры Банка России по обеспечению сбалансированного развития ипотечного кредитования. - URL: <https://cbr.ru/Press/event/?id=5247> (дата обращения: 03.04.2024). - Текст: электронный

2. Официальный сайт Аналитического центра ДОМ.РФ, раздел Аналитика рынка. - URL: <https://дом.рф/analytics/> (дата обращения: 03.04.2024). – Текст: электронный.

3. Официальный сайт ЦБ, статистический бюллетень Банка России (показатели ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам – резидентам, и приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам). - URL: <https://cbr.ru/statistics/table/?tableId=4-3> (дата обращения: 04.04.2024). Текст: электронный.

4. Официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области. - URL: <https://54.rosstat.gov.ru/> (дата обращения: 04.04.2024). Текст: электронный.

5. Бабина С.И. Назаренко С.О. Ипотечное кредитование, как финансовый инструмент решения жилищной проблемы в России. - URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-kreditovanie-kak-finansovyy-instrument-resheniya-zhilischnoy-problemy-v-rossii> (дата обращения: 04.04.2024). Текст: электронный.