# Ипотечные облигации: перспективы развития в России

**Безбородов Никита Романович**, студент 4-ого курса Высшей школы финансов Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова, г. Москва, Российская Федерация

**E-mail**: bezborodov.realty@inbox.ru

**Аннотация**

Развитие рынка ипотечных облигаций становится все более важной темой в последние годы, поскольку политики и инвесторы ищут способы поддержать рост рынка ипотечных кредитов и сделать домовладение более доступным. Ипотечные облигации позволяют ипотечным кредиторам привлекать средства инвесторов путем выпуска облигаций, обеспеченных пулом ипотечных кредитов. Это может помочь увеличить доступность ипотечного финансирования и поддержать рост ипотечного рынка. В связи с этим целью данной дискуссии является анализ рынка ипотечных облигаций в России, включая текущее состояние рынка, вызовы, с которыми он сталкивается, и перспективы его развития. Кроме того, в ходе этой дискуссии будут изучены потенциальные преимущества рынка ипотечных облигаций в России для заемщиков, инвесторов и экономики в целом.

**Ключевые слова**: ипотечный облигации; инвестиции; финансовый рынок; ипотечное кредитование; секьюритизация; ипотека; заёмные средства; домовладение; недвижимость; ценные бумаги.

# Mortgage bonds: prospects for development in Russia

**Bezborodov Nikita Romanovich**, 4th year student of the Higher School of Finance of the Russian University of Economics. G.V. Plekhanov, Moscow, Russian Federation

**E-mail**: bezborodov.realty@inbox.ru

**Abstract**

The development of the mortgage bond market has become an increasingly important topic in recent years as politicians and investors look for ways to support the growth of the mortgage market and make home ownership more affordable. Mortgage bonds allow mortgage lenders to raise funds from investors by issuing bonds backed by a pool of mortgages. This could help increase the availability of mortgage finance and support the growth of the mortgage market. In this

regard, the purpose of this discussion is to analyze the mortgage bond market in Russia, including the current state of the market, the challenges it faces and the prospects for its development. In addition, this discussion will explore the potential benefits of the mortgage bond market in Russia for borrowers, investors and the economy as a whole.

**Keywords**: mortgage bonds; investments; financial market; mortgage credit lending; securitization; mortgage; borrowed funds; home ownership; real estate; securities .

Ипотечные облигации, также известные как ценные бумаги, обеспеченные ипотекой, представляют собой тип долговой ценной бумаги, обеспеченной пулом ипотечных кредитов. Появление ипотечных облигаций было вызвано необходимостью обеспечить более эффективный способ финансирования жилищных кредитов, в то же время предоставляя инвесторам возможность инвестирования с низким уровнем риска.

Предпосылки для появления ипотечных облигаций включают развитие хорошо функционирующего ипотечного рынка, где кредиторы могут эффективно выдавать и обслуживать жилищные кредиты, а заемщики могут получить доступ к доступному финансированию. Кроме того, появлению ипотечных облигаций способствовали достижения в области информационных технологий, которые позволили эффективно упаковывать и продавать пулы ипотечных кредитов инвесторам.

Ипотечные облигации играют важную роль на финансовом рынке, обеспечивая источник ликвидности, что, в свою очередь, позволяет кредиторам предлагать заемщикам более доступные ипотечные кредиты. Они также предлагают инвесторам возможность инвестирования с низким уровнем риска и предсказуемым потоком доходов, поскольку основная сумма и процентные платежи по базовым ипотечным кредитам используются для выплаты процентов и основной суммы по ипотечным облигациям.

Ипотечные облигации торгуются на вторичном рынке, где инвесторы покупают и продают их в зависимости от рыночного спроса и преобладающих процентных ставок. Доходность ипотечных облигаций тесно связана с доходностью лежащих в их основе ипотечных кредитов, и поэтому они подвержены таким рискам, как риск досрочного погашения и кредитный риск.

В целом ипотечные облигации стали важной частью финансового рынка, предоставляя преимущества как заемщикам, так и инвесторам. Однако важно понимать риски, связанные с инвестированием в ипотечные облигации, и тщательно оценивать кредитоспособность лежащих в их основе ипотечных кредитов, прежде чем принимать какие-либо инвестиционные решения.

Рынок ипотечных облигаций в Российской Федерации в последнее десятилетие развивался постепенно, выпуск ценных бумаг с ипотечным покрытием (ИЦБ) начался в 2007 году. % от общего количества облигаций в обращении в стране.

Одной из основных проблем, стоящих перед российским рынком ипотечных облигаций, является отсутствие устоявшегося вторичного рынка. Это затрудняет ипотечным кредиторам продажу своих ипотечных кредитов инвесторам и снижает ликвидность рынка. Кроме того, относительно низкие кредитные рейтинги многих ипотечных кредиторов в России затрудняют привлечение инвесторов на рынок.

Однако в последнее время произошли некоторые события, которые могут способствовать росту рынка ипотечных облигаций. В 2020 году Центральный банк России выпустил новое положение, позволяющее секьюритизировать ипотечные кредиты без необходимости их предварительного перевода в специальную компанию (SPV). Это могло бы облегчить и сделать более рентабельным выпуск MBS для ипотечных кредиторов.

Кроме того, российское правительство предпринимает шаги по поддержке ипотечного рынка, включая предоставление субсидий заемщикам и повышение доступности ипотечного финансирования. Это может помочь увеличить спрос на ипотечные облигации и сделать их более привлекательными для отечественных и иностранных инвесторов.

В целом рынок ипотечных облигаций в Российской Федерации все еще находится на ранней стадии развития, но есть некоторые положительные признаки того, что в ближайшие годы он может вырасти. Успех рынка будет зависеть от ряда факторов, включая развитие надежного вторичного рынка, доступность финансирования и способность ипотечных кредиторов привлекать инвесторов.

Рынок ипотечных ценных бумаг (ИЦБ) в России все еще находится на ранней стадии развития, при этом объем эмиссии относительно невелик по сравнению с более развитыми рынками, такими как США. Однако в последнее время произошли некоторые события, которые могут способствовать росту рынка MBS в России.

Одной из основных проблем, стоящих перед рынком MBS в России, является отсутствие устоявшегося вторичного рынка. Это затрудняет ипотечным кредиторам продажу своих ипотечных кредитов инвесторам и снижает ликвидность рынка. Кроме того, относительно низкие кредитные рейтинги многих ипотечных кредиторов в России затрудняют привлечение инвесторов на рынок.

Однако в последнее время произошли некоторые события, которые могут помочь поддержать рост рынка MBS. В 2020 году Центральный банк России выпустил новое положение, позволяющее секьюритизировать ипотечные кредиты без необходимости их

предварительного перевода в специальную компанию (SPV). Это могло бы облегчить и сделать более рентабельным выпуск MBS для ипотечных кредиторов.

Кроме того, российское правительство предпринимает шаги по поддержке ипотечного рынка, включая предоставление субсидий заемщикам и повышение доступности ипотечного финансирования. Это может помочь увеличить спрос на MBS и сделать их более привлекательными для отечественных и иностранных инвесторов.

В целом рынок MBS в России все еще находится на ранней стадии развития, но есть некоторые положительные признаки того, что в ближайшие годы он может вырасти. Успех рынка будет зависеть от ряда факторов, включая развитие надежного вторичного рынка, доступность финансирования и способность ипотечных кредиторов привлекать инвесторов.

Рынок банковских ипотечных облигаций в России обладает значительным потенциалом роста, хотя все еще существуют некоторые проблемы, которые необходимо решить, чтобы полностью реализовать этот потенциал.

Одним из основных преимуществ банковских ипотечных облигаций является то, что они могут стать дополнительным источником финансирования для ипотечных кредиторов. Это может помочь повысить доступность ипотечного финансирования и поддержать рост ипотечного рынка в России. Кроме того, банковские ипотечные облигации могут способствовать повышению ликвидности рынка ипотечного кредитования, предоставляя инвесторам более разнообразные варианты инвестирования.

Однако есть некоторые проблемы, которые необходимо решить, чтобы поддержать рост рынка банковских ипотечных облигаций в России. К ним относятся отсутствие устоявшегося вторичного рынка, что затрудняет продажу ипотечными кредиторами своих облигаций инвесторам, а также относительно низкие кредитные рейтинги многих ипотечных кредиторов в стране. Также необходимо повысить прозрачность и стандартизацию выпуска банковских ипотечных облигаций, что могло бы помочь привлечь на рынок больше инвесторов.

Несмотря на эти проблемы, в последнее время произошли некоторые события, которые могут способствовать росту рынка банковских ипотечных облигаций в России. В 2020 году Центральный банк России выпустил новое положение, позволяющее секьюритизировать ипотечные кредиты без необходимости их предварительного перевода в специальную компанию (SPV). Это могло бы облегчить и сделать более рентабельным для ипотечных кредиторов выпуск банковских ипотечных облигаций.

Кроме того, российское правительство предпринимает шаги по поддержке ипотечного рынка, включая предоставление субсидий заемщикам и повышение доступности ипотечного

финансирования. Это могло бы способствовать увеличению спроса на банковские ипотечные облигации и сделать их более привлекательными для отечественных и иностранных инвесторов.

В целом рынок банковских ипотечных облигаций в России обладает значительным потенциалом роста, но все еще существуют некоторые проблемы, которые необходимо решить, чтобы полностью реализовать этот потенциал. Успех рынка будет зависеть от ряда факторов, включая развитие надежного вторичного рынка, доступность финансирования и способность ипотечных кредиторов привлекать инвесторов.Перспективы развития рынка деривативов ЦБ РФ на облигации позитивны, поскольку ЦБ предпринимает шаги по поддержке роста рынка.

Одним из основных преимуществ деривативов на рынке облигаций является то, что они могут помочь увеличить ликвидность на рынке, предоставляя инвесторам больше возможностей для торговли. Это может помочь привлечь больше инвесторов на рынок и поддержать рост рынка облигаций в России.

Центральный банк активно развивает рынок деривативов на рынке облигаций в России. В 2020 году Банк запустил платформу для торговли фьючерсами на облигации, что помогло увеличить объемы торгов и ликвидность на рынке. Центральный банк также ввел новые правила для поддержки развития рынка деривативов, в том числе правила для внебиржевых (OTC) деривативов.

Кроме того, Центральный банк предпринимает шаги для поддержки роста рынка облигаций в целом, включая покупку государственных облигаций на вторичном рынке и предоставление ликвидности банковскому сектору. Это помогло увеличить спрос на облигации и поддержать рост рынка.

В целом перспективы развития рынка производных облигаций ЦБ в России положительные. Усилия Центрального банка по поддержке развития рынка, наряду с потенциалом роста рынка облигаций в России, могут помочь привлечь больше инвесторов на рынок и поддержать его дальнейший рост в ближайшие годы.

Развитие рынка ипотечных облигаций может стать эффективным способом обеспечения доступного жилья за счет увеличения доступности ипотечного финансирования для покупателей жилья.

В странах, где рынок ипотечных облигаций хорошо развит, ипотечные кредиторы могут выпускать ипотечные облигации для сбора средств, которые они затем могут использовать для кредитования покупателей жилья. Это может повысить доступность ипотечного финансирования, поскольку ипотечные кредиторы могут привлекать средства от

более широкого круга инвесторов, чем они могли бы получить с помощью традиционного банковского кредитования.

Повышение доступности ипотечного финансирования может помочь сделать домовладение более доступным, особенно для покупателей, впервые приобретающих жилье, у которых может не быть значительных сбережений или доступа к другим формы финансирования. Кроме того, использование ипотечных облигаций может способствовать повышению ликвидности ипотечного рынка, что может привести к снижению процентных ставок для заемщиков.

Существуют также потенциальные преимущества для инвесторов на рынке ипотечных облигаций. Ипотечные облигации могут обеспечить относительно стабильный источник дохода, поскольку они обеспечены пулом ипотечных кредитов, которые обеспечивают регулярные платежи от домовладельцев. Кроме того, ипотечные облигации могут быть структурированы таким образом, что инвесторы могут выбирать уровень риска, на который они готовы пойти, в зависимости от кредитоспособности лежащих в их основе ипотечных кредитов.

Однако одного только развития рынка ипотечных облигаций может быть недостаточно для обеспечения доступного жилья. Другие факторы, такие как государственная политика и постановления, наличие земли и жилого фонда, а также общая экономическая среда, также играют важную роль в определении доступности жилья.

В целом, развитие рынка ипотечных облигаций может стать эффективным способом повышения доступности ипотечного финансирования и поддержки доступного жилья, особенно в странах, где рынок все еще находится на ранних стадиях развития.

В заключение следует отметить, что развитие рынка ипотечных облигаций может принести значительные выгоды как заемщикам, так и инвесторам. Повышая доступность ипотечного финансирования, ипотечные облигации могут помочь сделать домовладение более доступным и поддержать рост ипотечного рынка. Кроме того, использование ипотечных облигаций может помочь повысить ликвидность рынка и предоставить инвесторам относительно стабильный источник дохода. Однако успех рынка ипотечных облигаций зависит от ряда факторов, включая развитие устоявшегося вторичного рынка, доступность финансирования, а также государственную политику и регулирование. Несмотря на эти вызовы, перспективы развития рынка ипотечных облигаций во многих странах, в том числе в России, позитивны, и вполне вероятно, что в ближайшие годы мы увидим продолжение роста этого рынка.

**Список использованных источников**

1. Консультации Международного валютного фонда по Российской Федерации: https://www.imf.org/en/Countries/RUS
2. Официальный сайт Банка России: https://www.cbr.ru/
3. Сайт Российского агентства по ипотечному жилищному кредитованию: https://www.rah.ru/
4. Сайт Ассоциации Российских Банков: https://arb.ru/
5. Журнал "Вопросы экономики": https://www.elibrary.ru/title_about.asp?id=8551
6. Журнал "Финансы": https://finans-mag.ru/
7. Бизнес-издание "Коммерсантъ": https://www.kommersant.ru/

**References**

1. Consultations of the International Monetary Fund on the Russian Federation: https://www.imf.org/en/Countries/RUS
2. Official website of the Bank of Russia: https://www.cbr.ru/
3. Website of the Russian Agency for Housing Mortgage Lending: https://www.rah.ru/
4. Website of the Association of Russian Banks: https://arb.ru/
5. Journal "Economic Issues": https://www.elibrary.ru/title_about.asp?id=8551
6. Magazine "Finance": https://finans-mag.ru/
7. Kommersant business publication: https://www.kommersant.ru/