

УДК: 336.763.34

РАЗВИТИЕ РЫНКА ИПОТЕЧНЫХ ОБЛИГАЦИЙ КАК СПОСОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ

Киреева Д.М.

РАНХиГС ЛФ - Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, Липецкий филиал, Россия, Липецк e-mail:

kireeva.m.daria@gmail.com

В данной статье рассматривается современное развитие ипотечных ценных бумаг в России, их отличия от других долговых инструментов, риски инвестирования в облигации жилищного займа, а также характеризуются методы расчета для минимизации этих рисков. Особое внимание уделяется необходимости развития регионального рынка ипотечных ценных бумаг и его влиянию на жилищные проблемы населения

Ключевые слова: ипотека, ипотечные ценные бумаги, облигации, секьюритизация, банки, инвестиции.

DEVELOPMENT OF THE MORTGAGE BOND MARKET AS A WAY TO PROVIDE HOUSING AFFORDABILITY

Kireeva D. M.

RANEPA –Russian Academy of National Economy and Public Administration under the President of Russian Federation, Lipetsk branch, Lipetsk, Russia e-mail: kireeva.m.daria@gmail.com

This article examines the current development of mortgage-backed securities in Russia, their differences from other debt instruments, the risks of investing in housing loan bonds, and also describes calculation methods to minimize these risks. Particular attention is paid to the need to develop the regional mortgage securities market and its impact on the housing problems of the population

Key words: mortgage, mortgage securities, bonds, securitization, banks, investments.

Ипотечные ценные бумаги - это тип вторичных ценных бумаг, которые служат универсальным инструментом для рефинансирования инвестиций в жилищное

строительство, то есть средством краткосрочного восстановления финансовых вливаний в жилую недвижимость, которые приобретаются на рынке через ипотеку. При этом ценные бумаги поддерживают стабильность рефинансирования ипотечного строительства за счет того, что возврат средств инвестору осуществляется в более короткие сроки, чем срок погашения суммы ипотечного кредита. На территории Российской Федерации отношения по поводу любых ипотечных ценных бумаг регулируются посредством Федерального закона от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах». Целью ценных бумаг с ипотечным покрытием является минимизация рисков отсроченного погашения заемных средств при инвестировании в ипотечное строительство, осуществляемое в рамках механизма секьюритизации¹. Суть этого механизма заключается в процедуре конвертации долговых обязательств, связанных с рефинансированием, в ценные бумаги с приемлемыми гарантиями и относительно высокой ликвидностью. Процедурная часть заключается в реализации одной из двух тактик. В первом случае обеспеченные ценные бумаги выдаются кредитными учреждениями, занимающимися ипотечными кредитами. Во втором случае ипотечные инвесторы продают долговые обязательства ипотечному агенту торговой организации, которая в конечном итоге выпускает обеспеченные ценные бумаги, поскольку имеет право выпускать облигации с ипотечным покрытием.

Подавляющее большинство ИЦБ имеют очень высокий кредитный рейтинг. Причиной тому является не только обеспечение ИЦБ в виде залога недвижимости. Уровень доходности ипотечных облигаций как долгового инструмента зависит от уровня риска невыплат, а также срока обращения. Риск невыплат по ипотечной облигации, в свою очередь, напрямую связан с её обеспечением. Обеспечение недвижимостью и гарантией государства по ипотечным облигациям предполагает, что они будут менее рискованными (и доходными), чем корпоративные облигации, но при этом более доходными, чем государственные. Выпуск ИЦБ снижает баланс банков от тех кредитов, которые они ранее выдали своим заемщикам, что может позволить иметь запас ликвидности и предложение финансов для ипотечного кредитования. В связи с тем, что больше ресурсов будет предлагаться в качестве ипотечных кредитов, очевидно, что процент по таким кредитам будет снижаться.

Стандартные односторонние ИЦБ ДОМ.РФ обеспечиваются солидарным поручительством финансового института. Ипотечные облигации с поручительством ДОМ.РФ представляют собой механизм привлечения долгосрочных финансовых ресурсов, который позволит банкам нарастить объем выдачи ипотеки населению.

¹ Агентство по ипотечному жилищному кредитованию [Электронный ресурс]. - Электрон. дан.- Режим доступа: <http://www.ahml.ru>, свободный. - Загл. с экрана.

Снижение ипотечной ставки в России является одной из главных целей национального проекта "Жилье и городская среда". Согласно паспорту нацпроекта, к концу 2024 года ставка должна составлять 7,9%. При финансовой схеме распределения Агентства заемщики несут основные риски, которые возникают до погашения, в то время как большая часть ипотечных средств выводится из регионов в виде основной задолженности и начисленных платежей. В настоящее время в России пока не налажен эффективный и ликвидный рынок ипотечных ценных бумаг, и их обороту препятствуют некоторые виды рисков.

Таким образом, первоначально региональным ипотечным агентам может потребоваться государственная финансовая поддержка, однако в последующем необходимо запланировать лишь закрепление гарантий федеральных и региональных властей в рамках секьюритизации ипотечных активов. Другими потенциальными инвесторами в региональные выпуски ипотечных ценных бумаг могут стать страховые компании, негосударственные пенсионные фонды, паевые инвестиционные фонды, хедж-фонды, а также западные инвестиционные банки.

Список литературы:

1. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию [Электронный ресурс]. Электрон. дан.- Режим доступа: <http://www.ahml.ru>, свободный. - Загл. с экрана.
2. Городецкий С.А. Ипотечные ценные бумаги в дореволюционной России // Рынок ценных бумаг. - 1999. - No 19. - С. 78-81.
3. Дэвидсон Э.Д., Сандерс Э.Н., Вольф Л.Л. Секьюритизация ипотеки: мировой опыт, структурирование и анализ. - М.: Вершина, 2007. - 592 с.
4. Закиров А. Б. Формирование фондовых инструментов финансирования ипотечных активов. - М.: МАОР, 2005. - 125 с.
5. Об ипотечных ценных бумагах [Электронный ресурс]: федер. закон от 11 нояб. 2003 г. No 152-ФЗ. - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный. - Загл. с экрана.