БИБЛИОТЕКА ИНВЕСТОРА

Инвестиции Облигации

Как работают ипотечные облигации

Ольга Гогаладзе

FINANSY@PRO.FINANSY@PRO.FIN
и доступны всем! Инвестиции доступны всем! Инвестиции дос

КАК РАБОТАЮТ ИПОТЕЧНЫЕ ОБЛИГАЦИИ

Разбираемся, что такое ипотечные облигации и как с их помощью заработать.

> Вариативность — ключ к успеху инвестора. Диверсифицировать нужно не только портфель, но и инструменты. Один из них — ипотечные облигации. Использовать их проще, чем может показаться по названию. Но некоторые нюансы при этом нужно учитывать.

Давайте сначала разберемся в понятиях, а потом перейдём к практике. Что такое облигации и ипотека?

Облигации — это долговые ценные бумаги.

Когда мы покупаем облигации, наши деньги уходят компании. Таким способом она берёт у нас в долг. А за пользование нашими средствами платит нам проценты.

Проценты — это заработок инвесторов. Когда срок облигаций подходит к концу, их выплату останавливают. А компания возвращает вложенные средства инвестору. Чаще всего это номинал облигации — сумма, которая была обозначена при выпуске бумаги.

Ипотека — это кредит под залог недвижимости. Компании (банки), выдающие ипотечные кредиты, возвращают свои средства в течение нескольких лет или даже нескольких десятков лет. Клиент выплачивает основную сумму долга и проценты. Всё это время он живёт в квартире, которую не смог бы себе позволить купить сразу.

> Срок кредита длинный. А запас средств, которые можно выдать под ипотечные кредиты, ограничен. Особенно с учётом последних изменений правил обеспечения таких кредитов, утверждённых ЦБ. Они повышают надёжность рынка, но сокращают возможности.

©Copyright: Гогаладзе Ольга Юрьевна, 2023

Каждый банк заинтересован в привлечении дополнительных средств, чтобы не ждать возврата долга от каждого заёмщика. Дополнительные средства позволяют им заключать новые ипотечные сделки с новыми клиентами и зарабатывать больше.

Компания — банк — привлекает средства с помощью **ипотечных облигаций.**

Банк выпускает облигации на сумму ипотеки, которую он выдал клиенту. Срок их действия также равен сроку ипотеки.

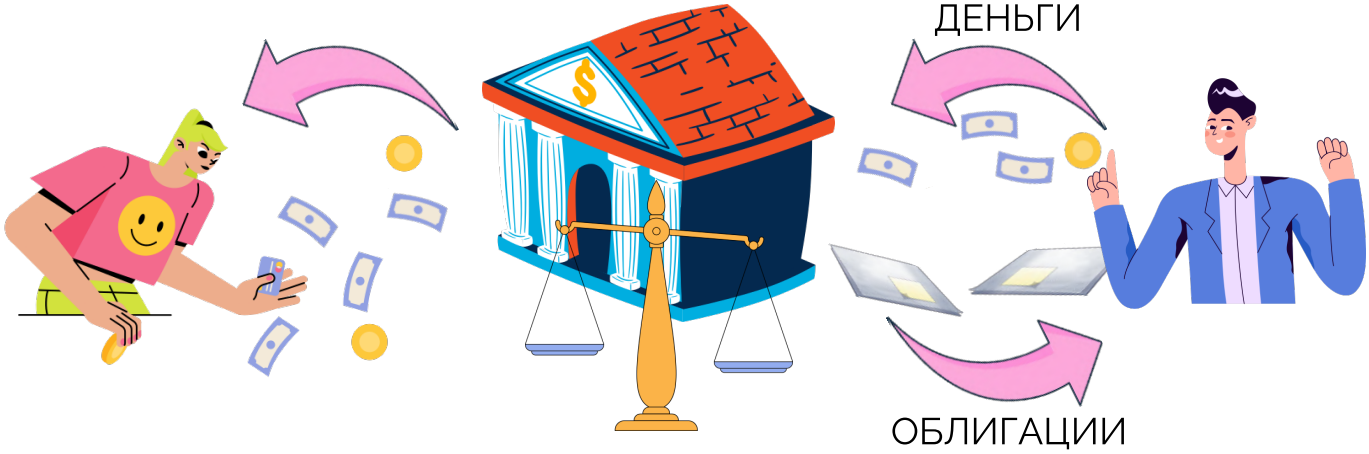
Облигации уходят на торги. Когда инвесторы купят выпущенные ипотечные облигации, банк получит в своё распоряжение столько же денег, сколько выдал клиенту. Их он может снова выдать в качестве кредита уже новому заёмщику. Проценты по облигациям банк выплачивает из средств, которые постепенно возвращают ипотечные заёмщики.

Система балансирующая, но при постоянном контроле этот баланс устойчивый.

В чём выгода для обеих сторон

Банк с помощью ипотечных облигаций фиксирует доход в виде разницы между ставкой по ипотеке, которую он выдал, и выплачиваемым купоном.

Получив проценты от заёмщика по ипотеке, часть из них отдаёт на погашение процентов по ипотечным облигациям, а остальное забирает себе. Чем больше сделок — тем больше прибыли.



©Copyright: Гогаладзе Ольга Юрьевна, 2023

Инвестор с помощью ипотечных облигаций вкладывает средства в надёжный долгосрочный инструмент, обеспеченный недвижимостью. Если регулярные платежи от зёемщика по каким-то причинам прекращаются, банк вправе реализовать залоговую недвижимость и с этих средств выплатить обязательства по облигациям.

Может быть, даже ещё и заработает за счёт роста рыночной стоимости квартиры.

Какие существуют минусы и риски для инвестора

Не забываем, что идеальных инструментов не бывает. Инвестиции — это не ксерокс, в который можно положить банкноты и размножать их до бесконечности.

1. Долгий срок вложений

С одной стороны, это даже плюс. Можно надолго зафиксировать хорошую доходность. С другой стороны, эта доходность может выглядеть через 10-20 лет совсем не такой привлекательной, как сейчас. А срок облигаций именно такой — порой на десятилетия, как и сами ипотечные кредиты.

2. Досрочное погашение ипотеки

Заёмщик заинтересован в том, чтобы быстрее рассчитаться с долгами. Если он будет гасить ипотеку быстрее, начнёт сокращаться и часть номинала по облигациям.

Произойдёт так называемая амортизация.

Банк и инвесторы быстрее получат свои средства обратно. Деньги не успеют отработать, и доходность получится меньше расчётной. Конечно, вернувшиеся средства можно вложить снова в другие инструменты. Но если в этот момент ставки будут менее привлекательными, это будет не выгодно.

3. Кризис ипотечного рынка

Такой кризис случился в США в 2008 году и повлёк за собой глобальные экономические проблемы. В те годы банки США предъявляли к заёмщикам всё меньше требований. Некоторые со временем перестали

©Copyright: Гогаладзе Ольга Юрьевна, 2023

вносить платежи по ипотеке. Потом их становилось больше и больше.

Банки начали массово забирать жильё и выставлять его на продажу. Рост количества предложений на рынке при отсутствии дополнительного спроса привёл к снижению цен на недвижимость. Освободившиеся квартиры некому было покупать.

Банки не смогли обеспечить зафиксированные при старых ценах платежи по ипотечным облигациям. Началась череда банкротств кредитно-финансовых организаций.

> *Эта история стала примером для всех стран. Именно поэтому условия по ипотеке остаются жёсткими даже при сокращении процентов. Для банков и всей экономики принципиальна не абсолютная цифра процентной ставки кредита, а максимальная гарантированность возврата займа.*

Поэтому условно кредит могут выдать и под 2%, если есть уверенность в платёжеспособности заёмщика. А могут не выдать и под 30%, если возникают сомнения.

Как ипотечные облигации работают в России

В России ипотечные облигации сокращенно называют ИЦБ — ипотечные ценные бумаги. Почти все они — 98% — выпущены под контролем госкомпании «Дом.рф». Это бывшее «Агентство ипотечного жилищного кредитования», созданное правительством для развития рынка недвижимости.

Срок их обращения стандартный — 10 лет.

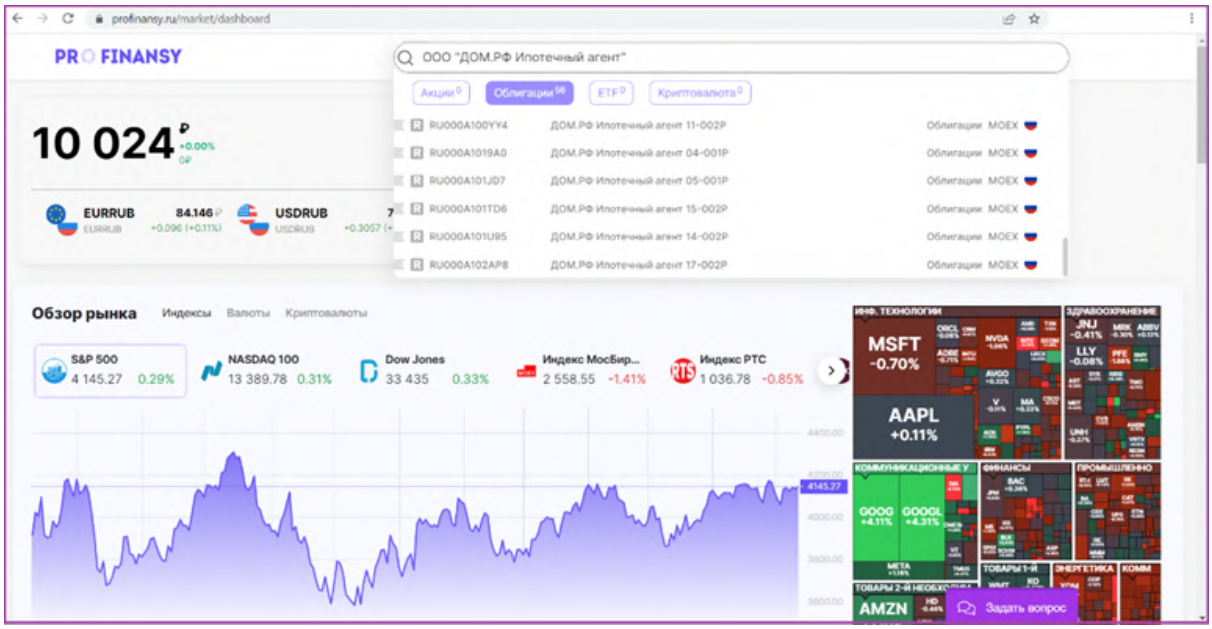
Этот инструмент привлекает всё больше частных инвесторов. Их доля за последние два года выросла с 10% почти до 25%.

Список 16 самых выгодных российских ипотечных облигаций **можно посмотреть в специальном индексе Мосбиржи.**

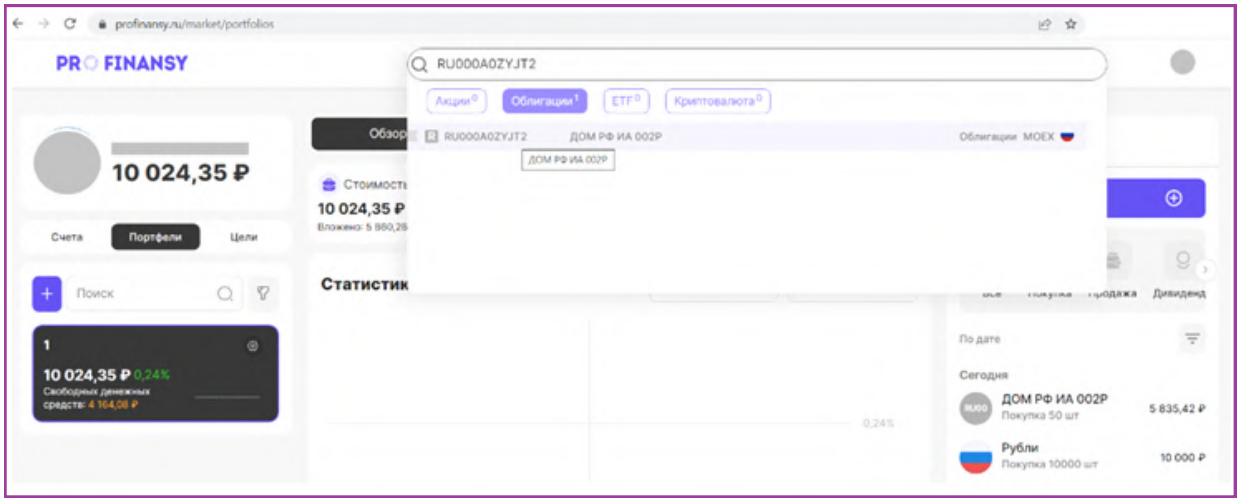
©Copyright: Гогаладзе Ольга Юрьевна, 2023

№	Код инструмента	Цена, RUB	Эффективное количество ценных бумаг	Капитализация, RUB	Free-float, (FFi)	Коэффициент, ограничивающий вес (Wi)	Капитализация, учитываемая в индексе, RUB	Вес, %
1	RU000A0ZYJT2	103,54	48 197 806	4 425 994 981,81	0	1	4 425 994 981,81	4,54
2	RU000A0ZZCH9	95,7	6 187 764	1 332 299 037,96	0	1	1 332 299 037,96	1,37
3	RU000A0ZZNW5	96,95	4 751 314	875 675 698,81	0	1	875 675 698,81	0,9
4	RU000A0ZZV86	100,6	74 263 788	15 397 882 024,16	0	0,6289433	9 684 394 733,29	9,94
5	RU000A0ZZZ09	99,46	5 149 941	1 232 574 560,28	0	1	1 232 574 560,28	1,26
6	RU000A100DQ4	100,02	72 973 525	21 037 318 163,83	0	0,4567026	9 607 797 902,45	9,86
7	RU000A100ZB9	97,29	95 652 798	29 403 429 442,76	0	0,3294207	9 686 098 309,43	9,94
8	RU000A1018T2	96,88	96 608 082	29 762 863 329,63	0	0,3253789	9 684 207 731,05	9,94
9	RU000A101JD7	90,84	7 207 044	2 483 900 075,13	0	1	2 483 900 075,13	2,55
10	RU000A101TD6	90,56	16 252 739	5 779 685 924,12	0	1	5 779 685 924,12	5,93
11	RU000A102GD1	91,08	16 540 117	7 313 365 893,03	0	1	7 313 365 893,03	7,5
12	RU000A102K13	94,59	191 455 712	89 946 957 225,54	0	0,109157	9 818 340 009,87	10,07
13	RU000A103125	92,43	11 252 259	6 187 175 111,59	0	1	6 187 175 111,59	6,35
14	RU000A1031K4	90,97	4 742 319	2 705 054 400,87	0	1	2 705 054 400,87	2,78
15	RU000A103N43	94,05	9 749 207	6 870 343 045,4	0	1	6 870 343 045,4	7,05
16	RU000A104B79	93,57	207 605 030	150 630 715 849,23	0	0,0648325	9 765 765 885,3	10,02

Всю информацию про интересующие вас облигации можно найти на profinansy.ru. Для этого в строку поиска внести название эмитента. В нашем случае это ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент».

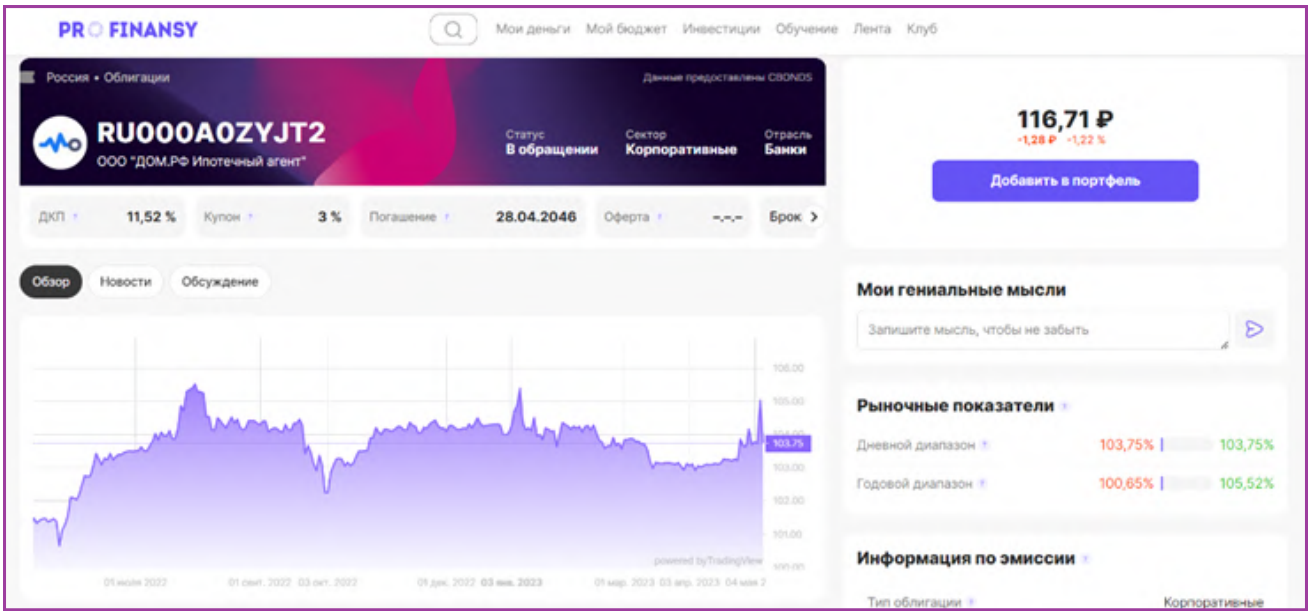


Также есть возможность поиска сразу по коду конкретной ценной бумаги.

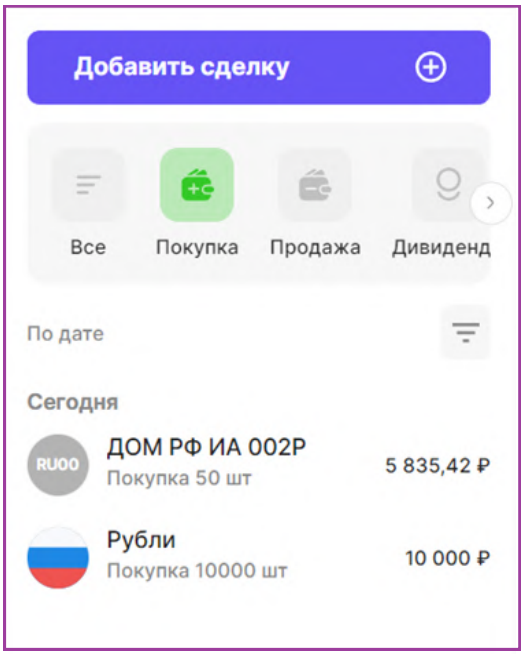


©Copyright: Гогаладзе Ольга Юрьевна, 2023

После ввода кода или названия облигации откроется вся аналитика по ней. Здесь вы сможете изучить информацию об облигации и принять решение, добавлять ли её в портфель.



После покупки, например, 50 штук облигаций RU000A0ZYJT2 вы можете добавить их в соответствующий портфель на profinansy.ru и отслеживать его эффективность.



Ипотечные облигации — интересный инструмент, который на российском рынке только набирает популярность. Конечно, есть свои нюансы и риски, как и по всем инструментам. Поэтому перед покупкой стоит оценить ценную бумагу — подходит ли она именно в ваш портфель.

©Copyright: Гогаладзе Ольга Юрьевна, 2023

IT-платформа

profinansy.ru

Официальный сайт

profinansy.net

Телеграм-канал Ольги

profinansy

YouTube канал Ольги

pro.finansy

Страница во ВКонтакте Ольги

pro.finansy

Канал Яндекс.Дзен Ольги

gogaladze

Информация в файле представлена исключительно для ознакомления и самостоятельного анализа инвестором.

Не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией. Не является рекламой конкретных криптовалют, токенов и других производных инструментов.

Стоимости NFT-активов, криптовалют отражают историческую динамику цены и не могут быть гарантией доходности в будущем. Прошлые результаты инвестиционной деятельности не гарантируют доходность в будущем.

Ольга Гогаладзе и соавторы не несут ответственности за возможные убытки инвестора в случае использования представленной в файле информации в своей инвестиционной стратегии, покупки и продажи указанных криптоактивов.

©Copyright: Гогаладзе Ольга Юрьевна, 2023