



СЕКЬЮРИТИЗАЦИЯ ИПОТЕКИ

Октябрь 2023 г.

Елена Музыкина

Директор Секьюритизации ДОМ.РФ

Рост объемов ипотечного кредитования – долгосрочный тренд



Отношение ипотеки к ВВП за последние 7 лет удвоилось и достигло 10%
в 7 раз меньше, чем в Канаде и Великобритании, в 5 раз меньше, чем во Франции, Германии и США

- С учетом высокой доли жилья, находящегося в собственности у граждан, потенциал роста ипотечного портфеля – до 15% ВВП



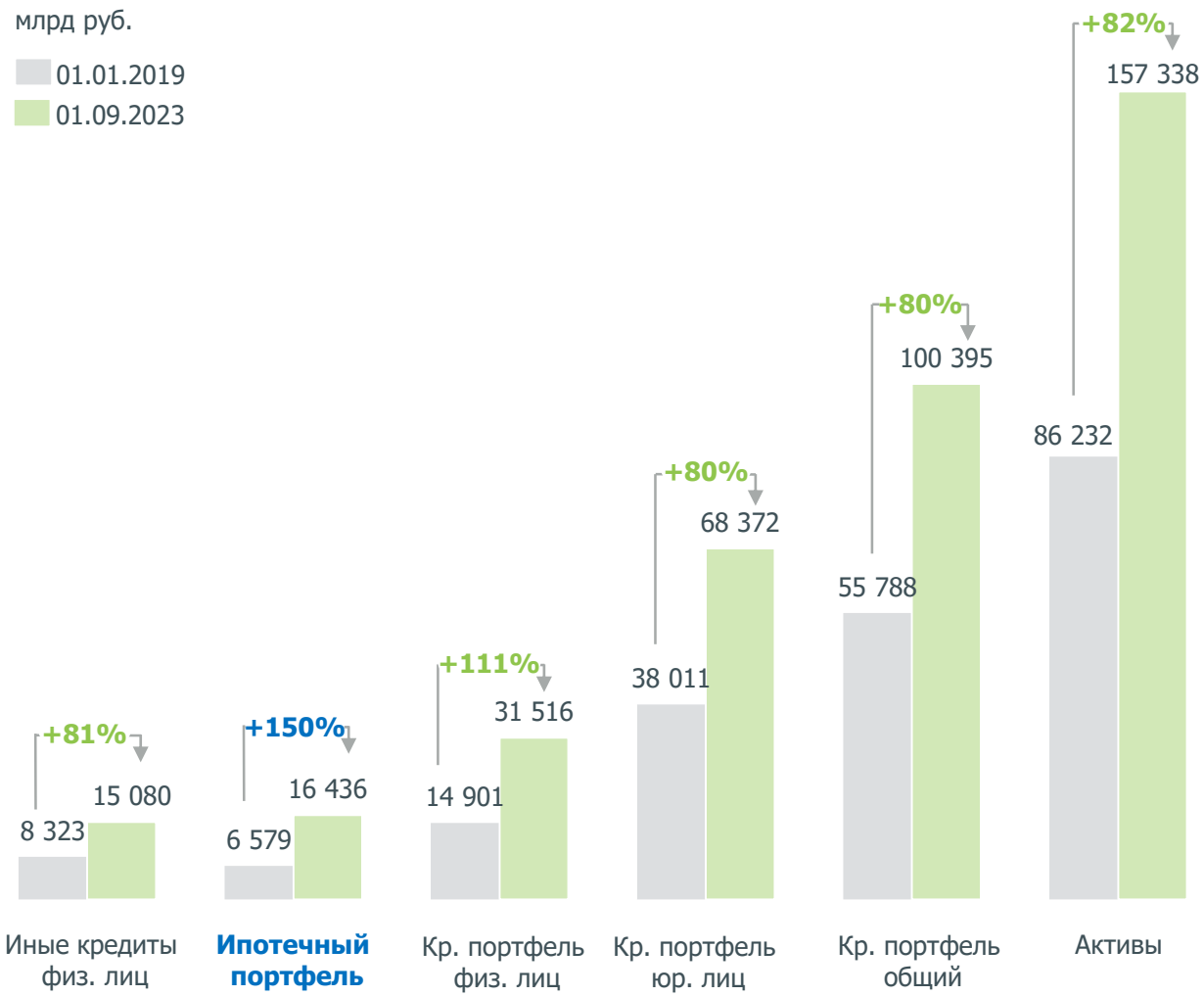
	 Швеция	 Великобритания	 США	 Франция	 Германия	 Китай	 Польша	 Россия	 Венгрия	 Турция
Ипотечный портфель/ ВВП, %	85	67	50	49	48	32	17	10	9	1
Секьюритизация/ Ипотечный портфель, %	47	11	65	24	16	3	4	7	34	2

Источники: Банк России, Hypostat, Центральные банки и стат. ведомства стран: за 2022г.

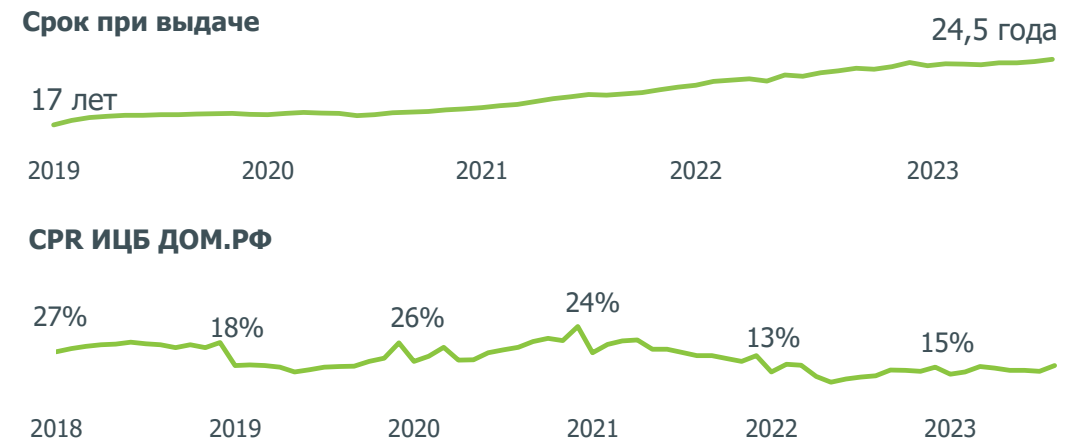
Объем и сроки ипотеки на балансах банков растут, долгосрочное финансирование недоступно



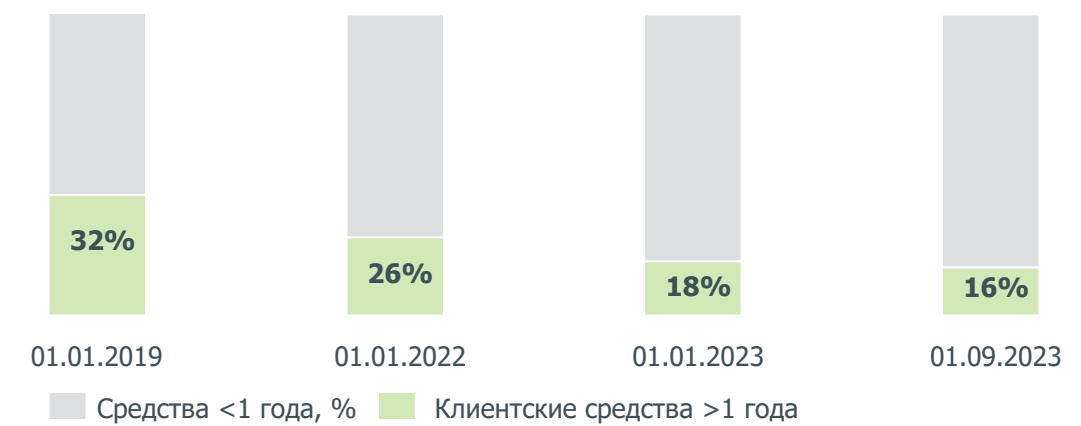
С 2018 года прирост ипотечного портфеля в два раза выше прироста активов банков



Срочность ипотечного портфеля растет, темп досрочного погашения низкий



Срочность клиентских счетов и депозитов сокращается

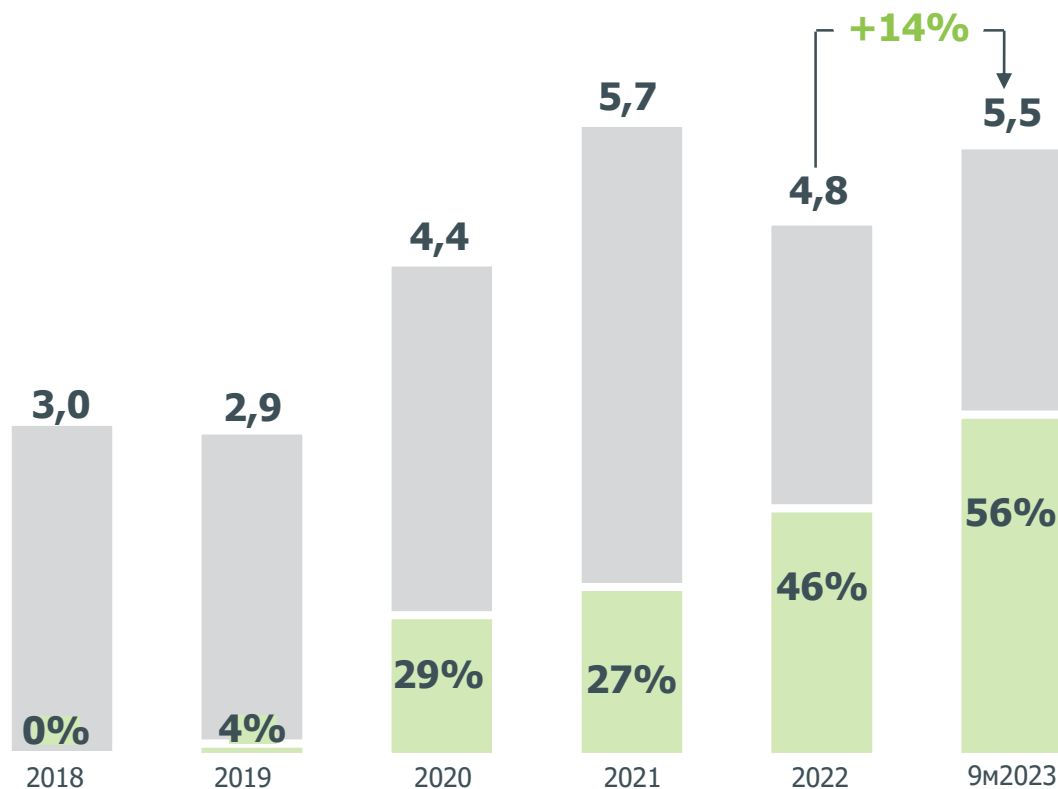


Рост % риска компенсируется ростом доли выдач с КС+



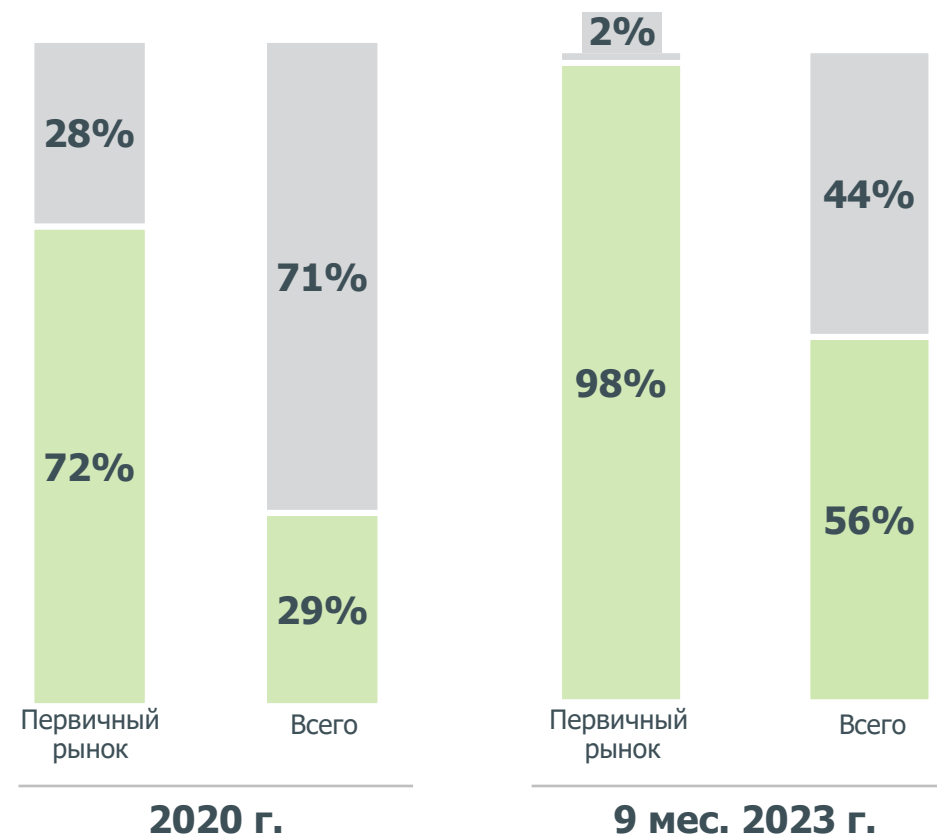
Выдача ипотеки за 9 месяцев значительно превысила результаты прошлого года во многом благодаря ипотеке с господдержкой

■ Доля кредитов с господдержкой¹ в общей выдаче трлн руб.



Доля ипотеки с господдержкой с % ставкой КС+ в общей выдаче достигла максимума

■ Рыночные программы ■ Льготные программы¹



1. Без учета «Сельской ипотеки» и доп. соглашений, заключенных в рамках «Семейной ипотеки»
Источники: Банк России, ДОМ.РФ.

Рынок ИЦБ растет быстрее рынка ипотеки



1,15 трлн руб.

ИЦБ ДОМ.РФ
в обращении

7%

ипотеки
в ИЦБ ДОМ.РФ

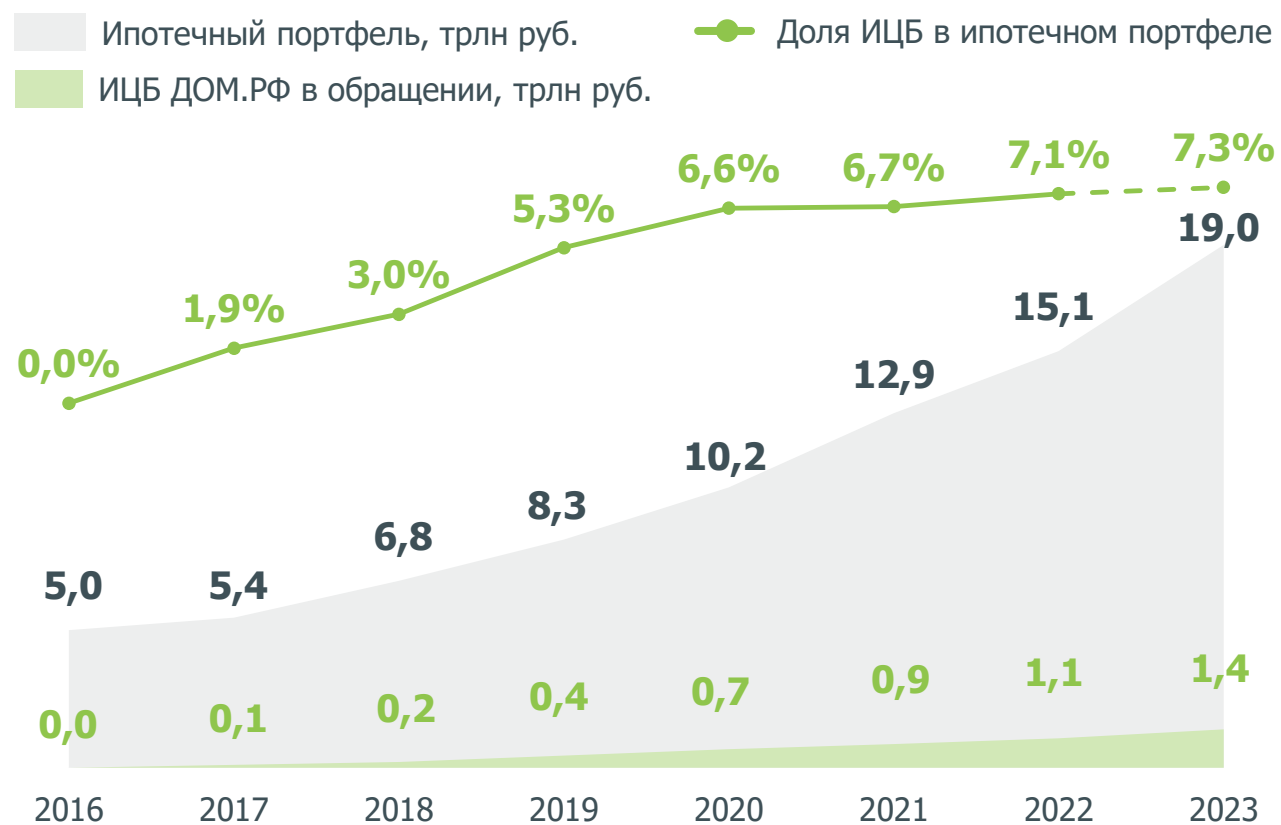
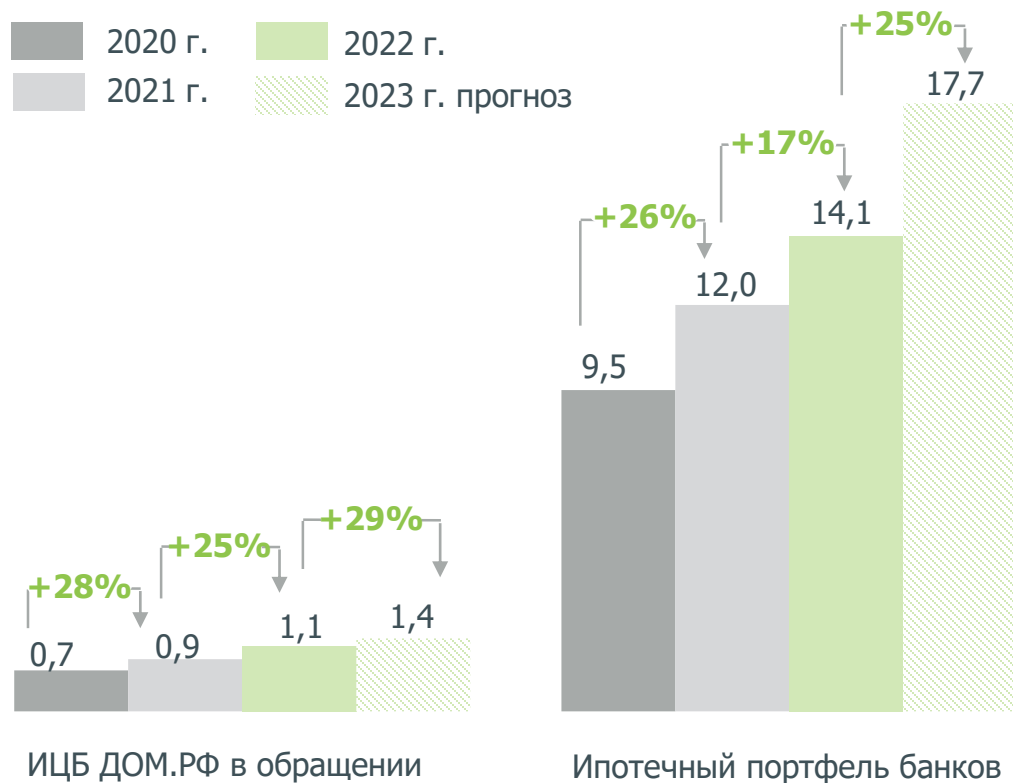
99%

рынка ипотечной
секьюритизации

5%

рынка
корпоративных облигаций

трлн руб.



ИЦБ ДОМ.РФ – 99% рынка ипотечной секьюритизации в России



ИЦБ ДОМ.РФ – стандартные одностраншевые облигации с поручительством

1 Простой денежный поток

- Облигации не разделены на классы по уровню риска и приоритетности выплат
- Каждый выпуск ИЦБ обеспечен отдельным пулом ипотечных кредитов

2 Механизм гарантии своевременных выплат инвесторам в течение всего срока обращения облигаций

- Поручительство ДОМ.РФ (безусловное)
- Выкуп дефолтов из ипотечного покрытия

3 Отбор качественной ипотеки

- Проверка ДОМ.РФ на соответствие требованиям к закладным
- Проверка спец. депозитария на соответствие законодательству

Готовая инфраструктура для секьюритизации

Эмитент и его организационная инфраструктура в контуре ДОМ.РФ

Поддержание рейтинга поручителя

Текущие рейтинги АО «ДОМ.РФ»

- AAA (RU) АКРА
- ru AAA Expert RA

Готовая документация и программный выпуск облигаций

Сопровождение от ДОМ.РФ на всех этапах выпуска

Регуляторный режим и инвесторы

Капитал и нормативная ликвидность

- Риск-вес в НТМ портфеле 20%
- Отнесение к ВЛА (35% от выпуска для originатора)
- Снижение нагрузки на НЗ и Н4

Краткосрочная физическая ликвидность

- РЕПО с Федеральным Казначейством (биржевое и внебиржевое)
- РЕПО с Центральным контрагентом
- Привлечение ликвидности от ЦБ РФ

Самостоятельные лимиты у институциональных инвесторов

- НПФ
- ГУК ВЭБ.РФ
- Страховые компании
- Государственные корпорации

Инструменты оценки и анализа

Статистика ипотечных покрытий ИЦБ ДОМ.РФ [на сайте](#)

Ценовая конвенция ИЦБ ДОМ.РФ

Калькулятор метрик ИЦБ ДОМ.РФ

Регулярная рассылка котировок

В секьюритизации участвуют originаторы из всех сегментов рынка



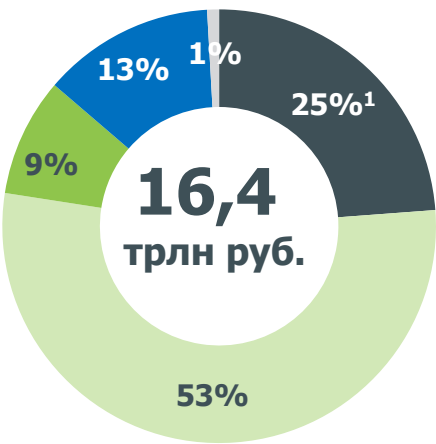
1,98 трлн руб.
общий объем 60 выпусков
ИЦБ ДОМ.РФ с 2016 г.

1,13 млн кредитов

58,4 млн кв. м жилья

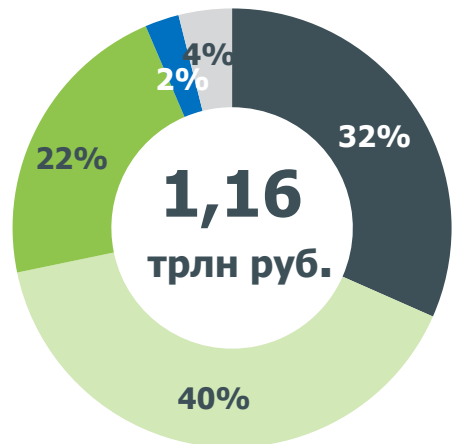
>85%
доля рынка ипотеки
12 originаторов ИЦБ ДОМ.РФ

Ипотечный портфель банков
на 01.09.2023



- Сбербанк
- ВТБ
- Крупные гос. банки
ипотечный портфель > 340 млрд руб.

Текущий номинал ИЦБ ДОМ.РФ
на 01.09.2023



- Крупные частные банки
ипотечный портфель > 50 млрд руб.
- Банки и иные фин. организации с
ипотечным портфелем < 50 млрд руб.

01.09.2023

	Ипотека ¹ млрд руб.	Доля рынка, %	Доля ипотеки в ИЦБ, %	ИЦБ ДОМ.РФ в обращении млрд руб.
Сбербанк	8 980	55%	5%	480
ВТБ	—	—	—	378
Банк ДОМ.РФ	390	2%	24%	124
Газпромбанк	350	2%	22%	108 ²
Росбанк	370	2%	2%	7
Совкомбанк	230	1%	3%	6
Райффайзен банк	120	<1%	<1%	1
Абсолют банк	90	<1%	16%	17
Металлинвестбанк	—	—	—	11 ³
ДОМ.РФ	30	<1%	43%	24
НФИ, БЖФ	—	—	—	6

Итого рынок

16 436

1 160

- Выпуски с семейной ипотекой
- Выпуски с зеленой ипотекой

Выпуски с закладными на ДДУ

1. Оценка ДОМ.РФ

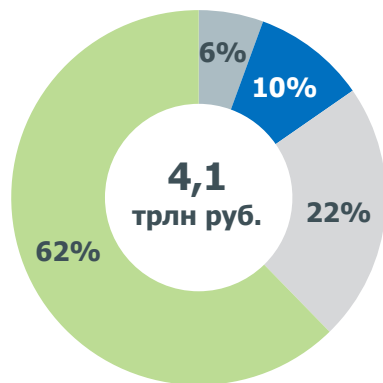
1. Собственный ипотечный портфель банков. Источник: ЦБ.РФ, оценки ДОМ.РФ 01.09.2023
2. 29.09.2023 размещен выпуск ГПБ-5 объемом 29,8 млрд руб. 3. 23.10.2023 размещен выпуск МИБ-5 объемом 6,1 млрд руб.

ИЦБ ДОМ.РФ – 5% рынка корпоративных облигаций



Ипотечный агент ДОМ.РФ – крупнейший эмитент корпоративных облигаций в 2021 и 2022гг. – 10% всех размещений

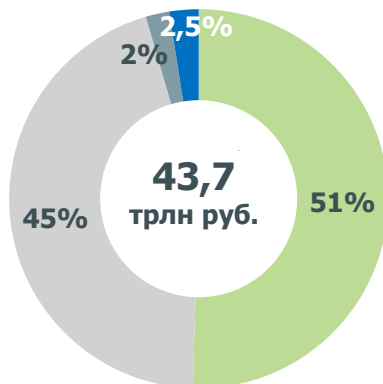
- Банки
- ИА ДОМ.РФ
- СФО
- Корпораты



Источники: Cbonds
(Рэнкинг корпоративных эмитентов внутренних облигаций России, 2022 г.)

Корпоративные облигации в обращении

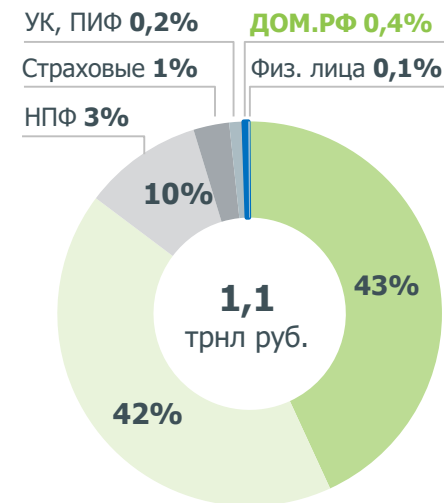
- ОФЗ и облигации Банка России
- Корпоративный сектор
- Муниципальный сектор
- ИА ДОМ.РФ



Источники: Cbonds
на 01.10.2023

Инвесторы в ИЦБ ДОМ.РФ

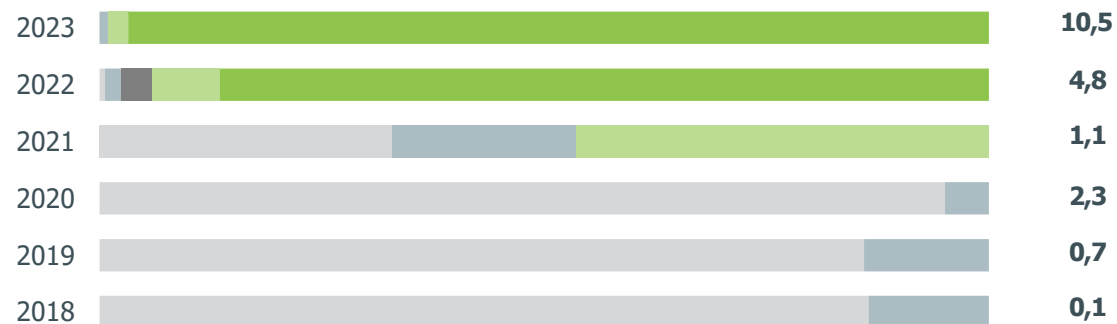
- Банки оригинаторы
- Банки инвесторы
- Федеральные казначейства
- ДОМ.РФ



на 01.07.2023

Операции РЕПО с ИЦБ ДОМ.РФ, трлн руб.

- Биржевое РЕПО с ФК
- Внебиржевое РЕПО с ФК
- РЕПО с ЦБ
- РЕПО-М
- РЕПО с ЦК

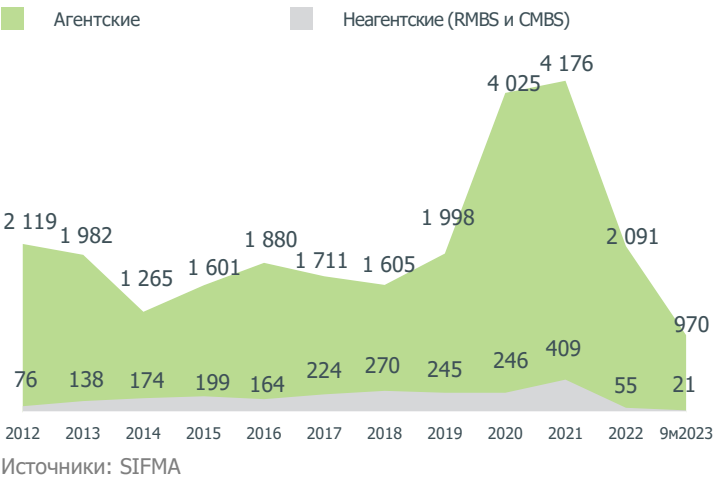


на 01.10.2023

Агентские бумаги доминируют на рынке MBS США



Выпуск ипотечных бумаг в США, млрд долл. США



Факторы снижения выпуска агентских ипотечных бумаг на рынке США в 2023 г.

- Высокие рыночные ставки
- Снижение продаж недвижимости и выдачи ипотеки
- Большое предложение MBS на вторичном рынке, в том числе портфелей MSB обанкротившихся весной 2023 г. банков (first republic bank, signature bank) со стороны FDIC¹

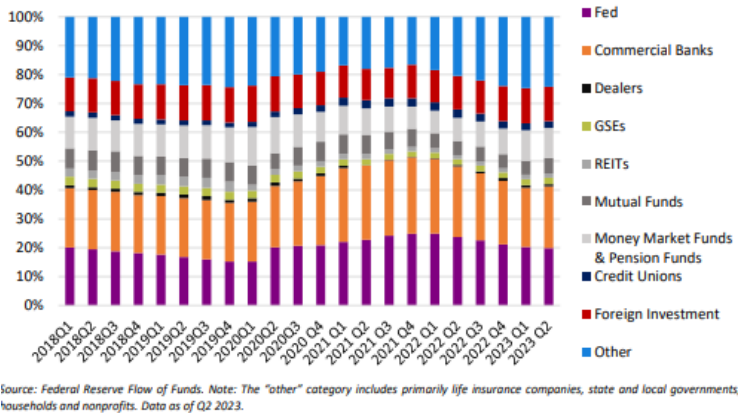
1. Federal Deposit Insurance Corporation

Ужесточение требований к капиталу банков

Инициатива Federal Reserve Board включает:

- Повышение риск-веса для кредитов с высоким LTV

Инвесторы в агентские ипотечные бумаги в США



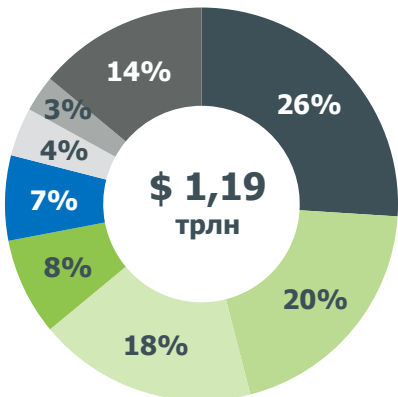
Источники: Federal Reserve Flow of Funds

Крупнейшие инвесторы в агентские ипотечные бумаги

21%	Коммерческие банки
20%	ФРС
12%	Иностранные инвесторы

Иностранные инвесторы в агентские ипотечные бумаги

- Япония
- Тайвань
- Китай
- Европа
- Канада
- Карибы
- Южная Корея
- Другие страны



Источники: Ginnie Mae, данные на 30.06.2021

Крупнейшие инвесторы в агентские ипотечные бумаги

72,5%	Страны Азии
13,6%	Европейские страны
13,9%	Остальные страны

- Применение стандартизированных моделей регулятора для моделирования риска
- Учет нереализованных прибылей/убытков портфелей ценных бумаг AFS в расчете достаточности капитала

Секьюритизация субсидируемой ипотеки: ИЦБ с плавающим купоном



Кредиты со ставкой, привязанной к Ключевой ставке ЦБ РФ, тоже выгодно секьюритизировать

	Процентные поступления по пулу закладных	Доступные средства ипотечного агента	Купон ИЦБ*
	+ ключевая ставка, % годовых		
Субсидия	-2,8% (WA вычет)	-2,8% (WA вычет)	+1% (фиксированная часть ставки купона)
Средневзвешенная ставка КД	+4,8% (WAC)	+4,8% (WAC)	
		-1% (расходы И.А.)	

* Условный пример

Конвенция ИЦБ ДОМ.РФ – оценка ипотечных облигаций

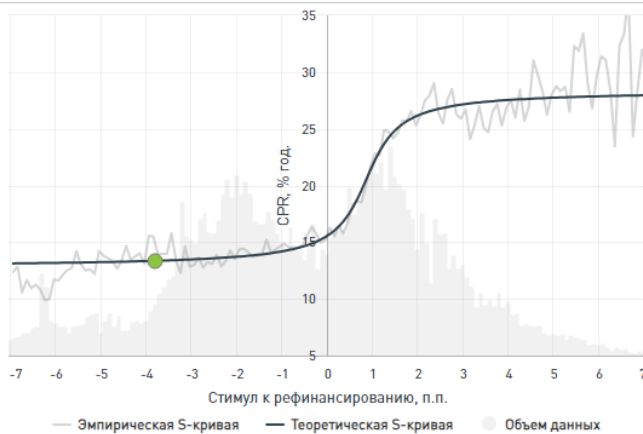


ИНСТРУМЕНТЫ
КАЛЬКУЛЯТОР ИЦБ ДОМ.РФ

RU

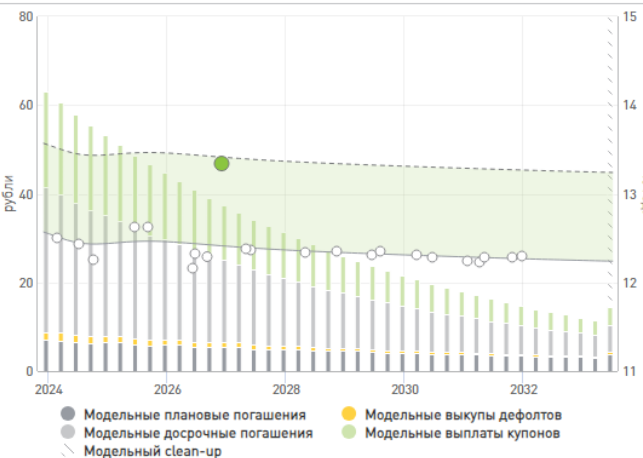
S-КРИВАЯ НА 01.10.2023 ?

β



КБД НА 25.10.2023 10:57

МОЕХ



КАЛЬКУЛЯТОР ИЦБ ДОМ.РФ

ВЫПУСК ИЦБ ДОМ.РФ

ИАДОМ 1P36 / RU000A106HE8

Z-спред 100 б.п. G-спред 93 б.п. Чистая цена 90,05 %

CPR 13,4 % год. CDR 0,8 % год.

НКД 0,70 % 6,46 Р
Грязная цена 90,75 % 841,66 Р
Чистая цена 90,05 % 835,20 Р
Доходность 13,34 % год.
Дюрация Маколея 3,11 лет
Модифицированная дюрация 2,74 п.п.

ПАРАМЕТРЫ РАСЧЕТА

Дата оценки 25.10.2023
Дата КБД 25.10.2023
Время КБД 10:57

ПАРАМЕТРЫ ИЦБ ДОМ.РФ

Номинал на Дату оценки 927,48 Р
Тип купона переменный
Количество выплат в год 4
Порог clean-up 5 %
Юр. дата погашения 28.06.2033

ИПОТЕЧНОЕ ПОКРЫТИЕ

WAC 10,66 % год.

ПЛАТЕЖИ ПО ОБЛИГАЦИИ ?

ПОКАЗАТЬ ИСТОРИЮ

Дата купонной выплаты	Номинал до выплаты, Р	Погашение номинала, Р	Купонная выплата, Р	Купонная выплата, % год.
28.12.2023	927,48	41,39	21,78	9,42
28.03.2024	886,09	39,75	20,78	9,41
28.06.2024	846,34	37,91	20,03	9,39
28.09.2024	808,43	36,37	19,12	9,38
28.12.2024	772,06	35,10	18,07	9,39
28.03.2025	736,96	33,83	17,10	9,41
28.06.2025	703,13	32,02	16,68	9,41
28.09.2025	671,11	30,71	15,92	9,41
28.12.2025	640,40	29,63	15,03	9,41
28.03.2026	610,77	28,57	14,18	9,42
28.06.2026	582,20	27,05	13,81	9,41
28.09.2026	555,15	25,93	13,16	9,40
28.12.2026	529,22	25,01	12,41	9,41
28.03.2027	504,21	24,10	11,70	9,41
28.06.2027	480,11	22,81	11,38	9,40
28.09.2027	457,30	21,86	10,83	9,40
28.12.2027	435,44	21,07	10,20	9,40
28.03.2028	414,37	20,20	9,70	9,39
28.06.2028	394,17	19,24	9,31	9,37
28.09.2028	374,93	18,42	8,85	9,36
28.12.2028	356,51	17,74	8,32	9,36
28.03.2029	338,77	17,06	7,84	9,39
28.06.2029	321,71	16,13	7,61	9,38
28.09.2029	305,58	15,44	7,23	9,39
28.12.2029	290,14	14,86	6,79	9,39
28.03.2030	275,28	14,29	6,37	9,38
28.06.2030	260,99	13,51	6,17	9,38
28.09.2030	247,48	12,93	5,85	9,38

Техподдержка© ДОМ.РФ, 2023

- [Текст методики](#)
- [Сайт](#)
- Excel-модель
- API
- [Скачивание данных](#)
- [Проведение расчета](#)
- [Открытый код на GitHub](#)

Цифровизация ипотеки. Е-закладная



Цель: бесшовный цифровой процесс от андеррайтинга до выдачи, от секьюритизации до погашения

- Внедрение простой и дешевой цифровой подписи (от УКЭП к ПЭП)
- Замена личной идентификации на двухфакторную
- Интероперабельность данных
- Сокращение документации по количеству и объему.
- Использование маркетплейсов, сокращение участников ипотечной сделки

Е-закладные

- Сокращение операционных расходов на оформление закладной
- Минимальный риск утраты закладной
- Снижение затрат на передачу прав по закладной, упрощение процесса секьюритизации, снятия залога после погашения кредита

740 тыс. шт.

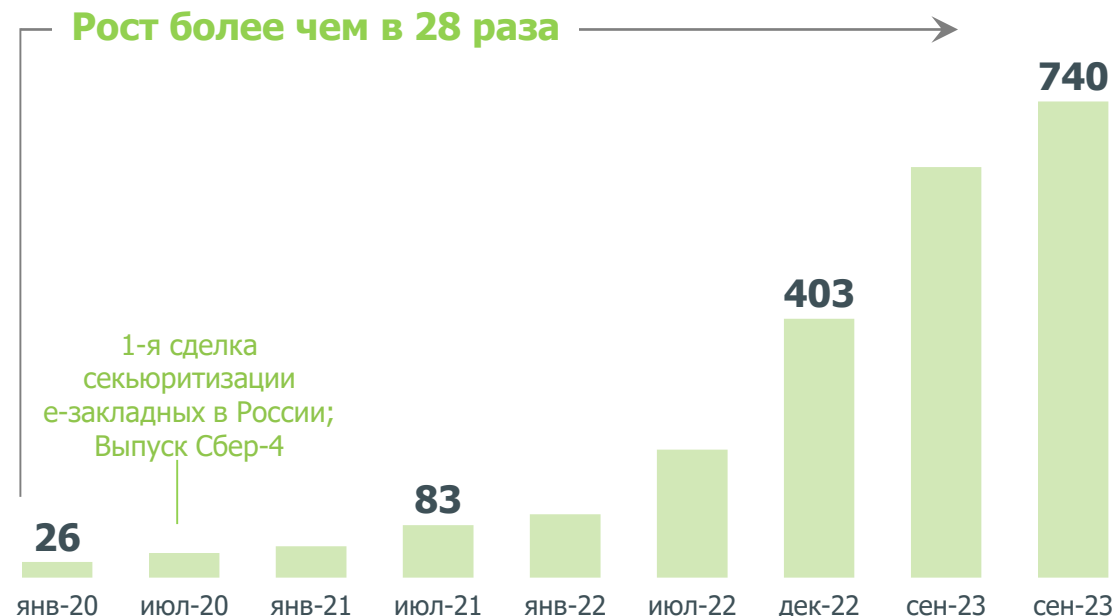
е-закладных выпущено накопленным итогом на 01.10.2023

22,4%

ИЦБ ДОМ.РФ обеспечено е-закладными

9 выпусков ИЦБ

обеспечены только е-закладными на 538 млрд руб.



Цифровизация ипотечного кредитования – в том числе снижение стоимости секьюритизации

Елена Музыкина

Директор,
Подразделение Секьюритизация

elena.muzykina@domrf.ru



АО «ДОМ.РФ»

125009, Россия, Москва, ул.
Воздвиженка, д. 10

securitisation@domrf.ru

+7 (495) 775 47 40

<https://ицб.дом.рф>