



Секьюритизация ипотеки на платформе ДОМ.РФ

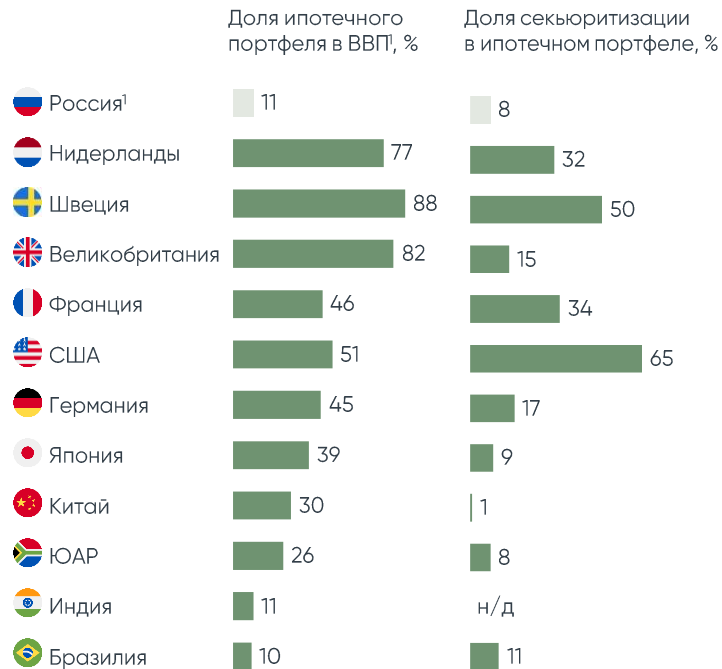
Октябрь 2025 г.

Елена Музыкаина

Директор, Секьюритизация ДОМ.РФ

Рынки ипотеки и секьюритизации сохраняют высокий потенциал роста

Ипотечный портфель в 2024 г. достиг 11% ВВП, но остается низким по мировым меркам

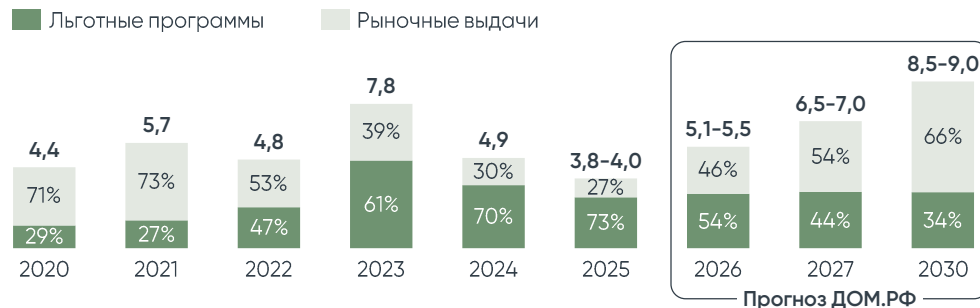


¹ При расчете показателя по РФ использованы данные с учетом секьюритизации
 Источники: Банк России, Eurostat, Центральные банки и стат. ведомства стран

Доля ипотеки в портфеле розничных кредитов, %



В условиях высоких ставок рынок поддерживается госпрограммами. По мере снижения ключевой ставки рынок будет расти за счет рыночных выдач, трлн руб.



Потенциал роста к 2030 г.

- Ипотечного портфеля – до 13% ВВП
- ИЦБ ДОМ.РФ – до 9,5-10%

Созданы условия для масштабирования секьюритизации и формирования отдельного класса облигаций

01.09.2025

1,9 трлн руб.

Общий объем 76 выпусков ИЦБ ДОМ.РФ в обращении

8,5%

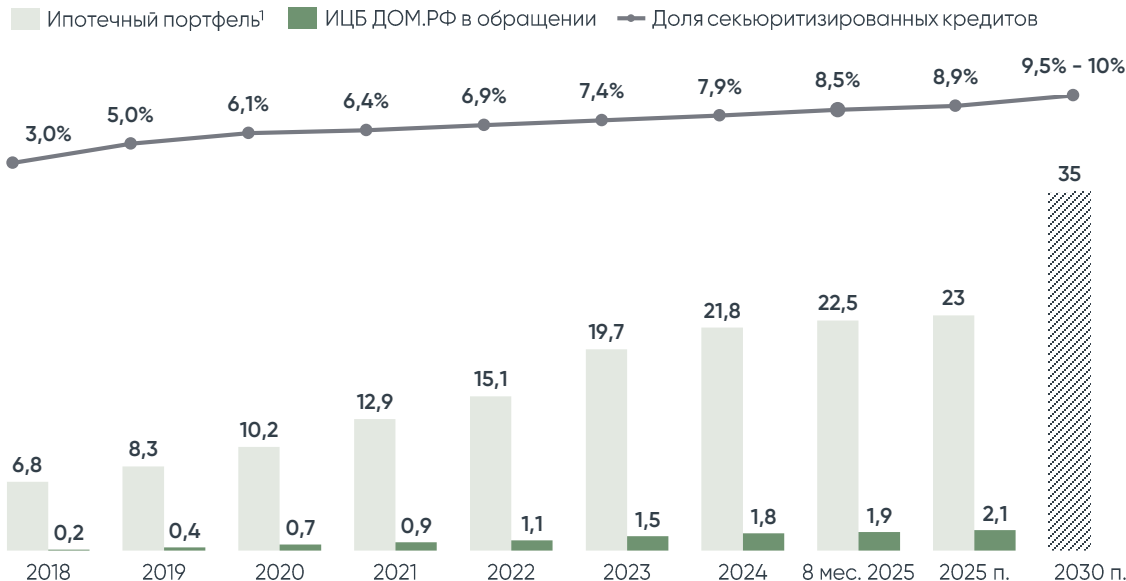
Доля секьюритизированных ипотечных кредитов

99%

Доля ДОМ.РФ на рынке ИЦБ. Стандарт ипотечной секьюритизации в России

6,1%

Рынка корпоративных облигаций



Воронка секьюритизации в России



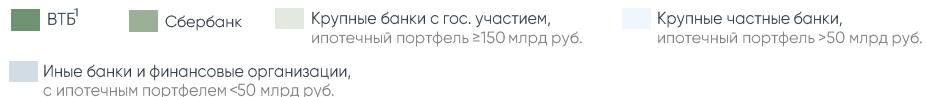
1. Включая секьюритизацию

2. Исключается военная, сельская ипотека, выдачи с заниженной ставкой, просрочка 90+ в течение 5 лет

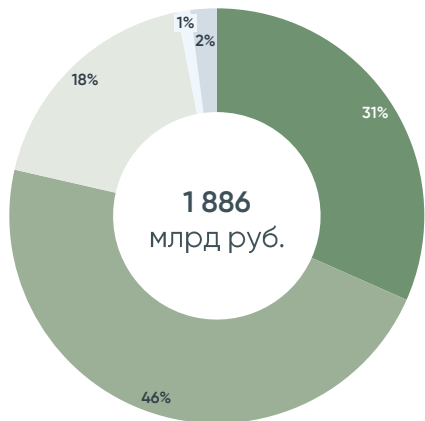
3. На 01.09.2025

В ипотечной секьюритизации участвуют originаторы из всех сегментов рынка

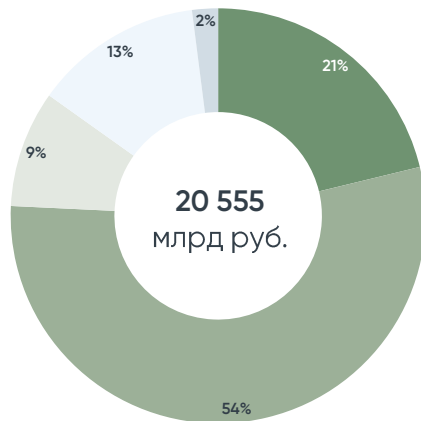
Композиция ИЦБ ДОМ.РФ в обращении отражает высокую концентрацию на рынке ипотеки



Од ипотечного покрытия ИЦБ на 01.10.2025



Ипотечный портфель² банков на 01.09.2025



01.09.2025

Участники секьюритизации – ипотечные кредиторы с долей рынка >80%

- Выпуски с семейной ипотекой
- Выпуски с закладными на ДДУ
- Выпуски с зеленой ипотекой
- ES** Выпуск устойчивого развития

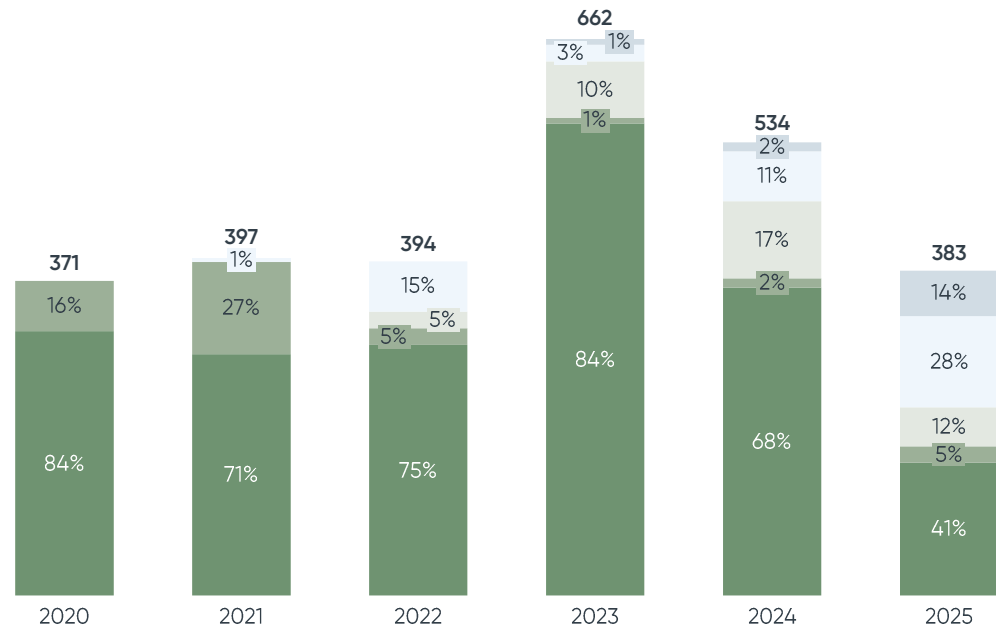
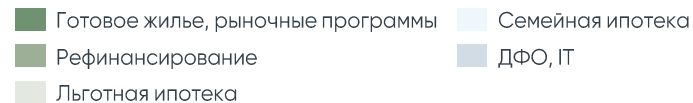
	Ипотека ² , млрд руб.	Доля рынка, %	Доля секьюритизированных ипотечных кредитов, %	ИЦБ ДОМ.РФ в обращении, млрд руб. на 01.10.25
Сбербанк	11 430	56%	8%	957
ВТБ ¹	4 118	20%	12%	589
Альфа Банк <i>new</i>	1 150	6%	3%	35
Банк ДОМ.РФ	680	3%	12%	92
Совкомбанк	392	2%	1%	4
Газпромбанк ES	220	1%	47%	194
Абсолют банк	123	<1%	9%	12
Металлинвестбанк	44	<1%	34%	23
ДОМ.РФ	38	<1%	38%	14
НФИ, БЖФ	-	<1%	-	4
Итого по рынку	20 555	-	8,5%	1 929

1. В портфель ВТБ включены портфели Банка «Открытие» и РНКБ

2. Собственный ипотечный портфель банков. Источники: Аналитический центр ДОМ.РФ, ЦБ.РФ, оценки ДОМ.РФ

Распределение закладных в выпусках по целям кредита

По количеству закладных на дату включения в ипотечное покрытие

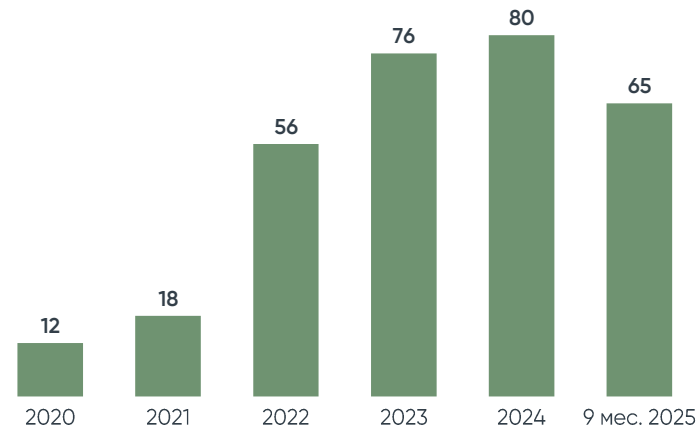


Выпуски ИЦБ ДОМ.РФ

- **54%** – доля госпрограмм в объемах выпусков ИЦБ ДОМ.РФ в 2025 г. (30% – в 2024 г., 17% – во всех выпусках с 2016 г.)
- **7%** – доля закладных на ДДУ в выпусках ИЦБ ДОМ.РФ 2025 г.

Рост доли е-закладных в ипотечном покрытии выпусков ИЦБ ДОМ.РФ

На дату включения в ипотечное покрытие, шт.



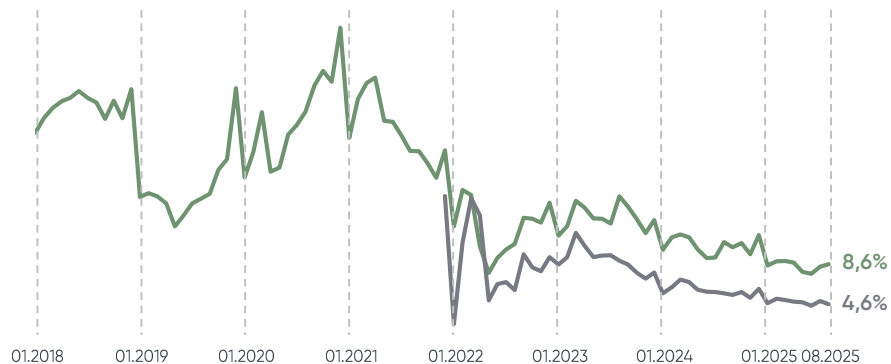
Ключевые метрики ипотечного покрытия



Темп досрочного погашения остается низким

— CPR всех выпусков — CPR выпусков с субсидируемой долей >65%

27,2%	18,3%	25,2%	24,4%	13,1%	14,3%	11%	8,7%
			16,8%	8,5%	9,2%	5,9%	4,5%



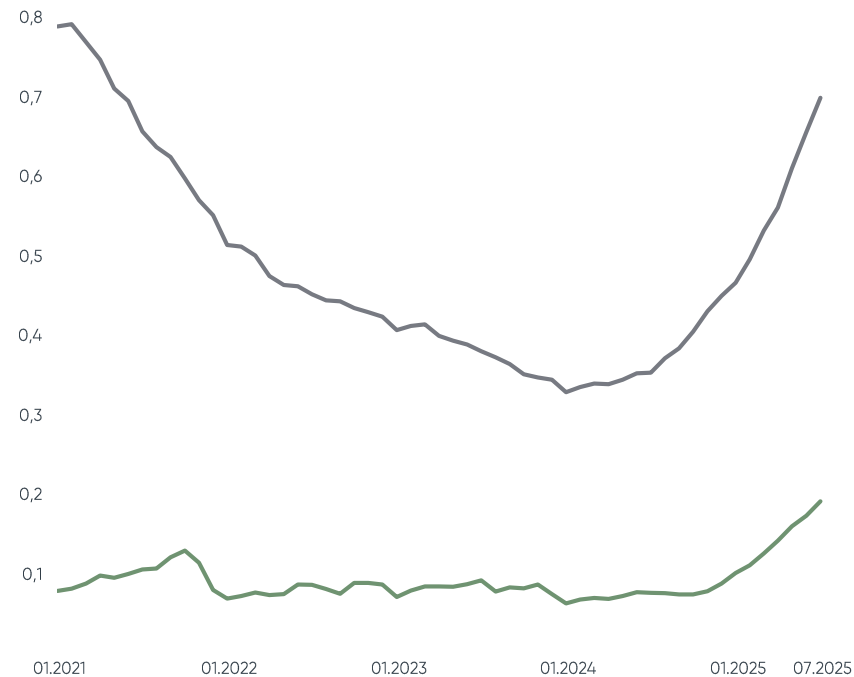
Полный темп погашения ИЦБ ДОМ.РФ

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
------	------	------	------	------	------	------	------

28%	24%	28%	29%	18%	18%	14%	13%
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Динамика доли просроченной задолженности в Ипотечном портфеле банков / Ипотечном покрытии ИЦБ

— Все закладные ИЦБ ДОМ.РФ — Ипотечный рынок



Развитие инфраструктуры выпуска ИЦБ

- Создание инфраструктуры для включения ИЖС в ипотечное покрытие ИЦБ ДОМ.РФ
- Развитие калькулятора ИЦБ ДОМ.РФ и иных инструментов оценки
- Улучшение условий сделок РЕПО и маркет-мейкинга
- Внедрение модельной оценки недвижимости
- Обеспечение оборачиваемости кредитов

Автоматизация, стандартизация, снижение опер расходов

- Обеспечение доступности данности
- Переход на электронное подписание договоров с оригинаторами, сервисерами и спец. депозитариями
- Завершение перевода выпусков на сопровождение в Цифровую платформу ИЦБ
- Тотальное внедрение рамочной/типовой документации
- Развитие мониторинга и повышение качества работы с просроченной задолженностью

Развитие нормативного регулирования ИЦБ

- Продвижение изменения учета ИЦБ в НЧСФ (Положение № 596-П) – нивелирование отрицательного влияния на значение НЧСФ замены кредитов на ИЦБ
- Продвижение введения отдельного статуса свопов, заключаемых в рамках выпуска ИЦБ ДОМ.РФ для фиксации купонной ставки (Указание 6032-У ЦБ РФ)
- Изменение 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» в части учета кредитов заемщиков-банкротов в ипотечном покрытии

Не самые громкие, но тоже важные для ИЦБ направления развития финансового рынка, обозначенные ЦБ РФ

Проект основных направлений развития финансового рынка РФ на 2026–2028 гг. Банка России (проект от 12.09.2025)

- 1 ЦБ РФ планирует оценить потенциал стандартизации наиболее массовых банковских продуктов (кредиты, вклады)

- 2 Будет продолжена работа по совершенствованию механизмов досудебного разрешения споров и внедрение медиативных технологий на фин. рынке

- 3 Планируется дальнейшее расширение доступа участников рынка к данным, содержащимся в государственных информационных системах. Актуализация и разработка стандартов Открытых API

- 4 Планируется реализовывать Платформу коммерческих согласий (ПКС): для удобного и безопасного управления соглашениями на обмен данными с использованием Открытых API на базе Госуслуг

- 5 Совершенствование порядка формирования кредитной истории: детализация состава, унификация форматов предоставления данных в БКИ, развитие надзора за источниками

- 6 Постепенный переход к использованию кредиторами только официальных источников информации о доходе заемщика при оценке показателя долговой нагрузки заемщика (ПДН)

Возможность перестроить процессы подготовки и сопровождения выпусков ИЦБ с опорой на данные из внешних источников (ускорение, упрощение, более точные оценки)

- AUP
- Проверка на неприемлемость
- Оценка стоимости поручительства
- Отчетность сервисных агентов

Елена Музыкина

Директор,
Подразделение Секьюритизация
elena.muzykina@domrf.ru



ПАО ДОМ.РФ

125009, Россия, Москва,
ул. Воздвиженка, д. 10
securitisation@domrf.ru
+7 (495) 775 47 40

<https://ицб.дом.рф>