

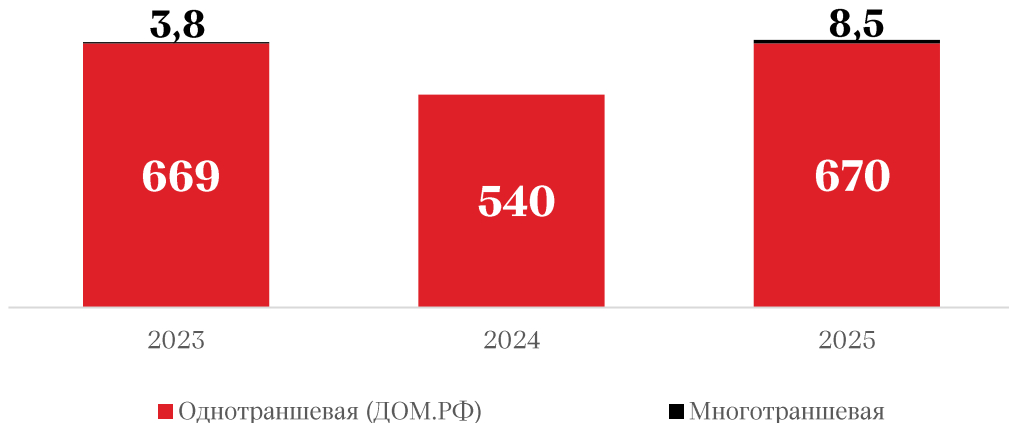
Перспективы рынка многоотраншевой ипотечной секьюритизации

Павел Кашицын,
Управляющий директор,
Эксперт РА

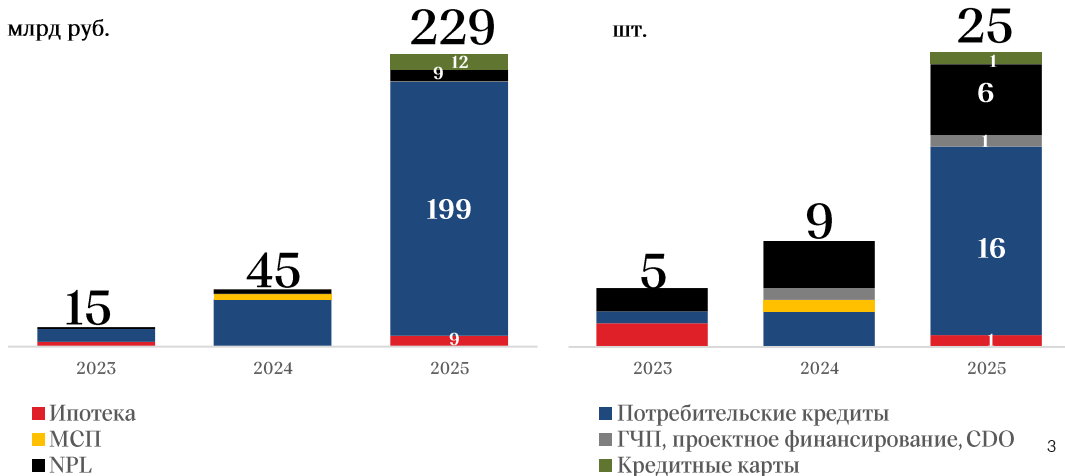


Рынок ипотечной секьюритизации 99% - выпуски ДОМ.РФ

млрд руб.



Рост объема неипотечной секьюритизации более чем в 5 раз в 2025 г.



Оригинаторы и продукты в 2025 г.

16

выпусков

потребительские кредиты

ВТБ, Сбербанк, ТБанк, Альфа Банк,
Яндекс, Совкомбанк, ГПБ

199 млрд руб.

6

выпусков
NPL-кредиты

Совкомбанк, коллекторы

9

млрд руб.

1

выпуск
ипотечные кредиты

ТБанк

8,5

млрд руб.

1

выпуск
кредитные карты

ТБанк

12

млрд руб.

1

выпуск
денежные требования

Мосрегионлифт

0,3

млрд руб.

Ключевые изменения регулирования

Вступило в силу



- возможность включения выпусков многотраншевой секьюритизации с двумя рейтингами ruAAA.sf в ВЛА-2

Положение Банка России № 864-П (с ноября 2025 г.)

- возможность удержания доли риска в размере 5% (СФО)
- «вертикальный срез»: возможность «добирать» долю риска из старшей позиции (СФО)

Указание Банка России № 7043-У (с октября 2025 г.)

Планируется



- замена международной рейтинговой шкалы на российскую в нормативных актах Банка России (511-П, 220-И, 421-П)

Плюсы и минусы многотраншевой ипотечной секьюритизации

Преимущества:



Любые типы ипотечных кредитов



Регулирование **дюрации** за счет револьвера



Создание **различных профилей** амортизации

Недостатки:



Отсутствие **готовой инфраструктуры**

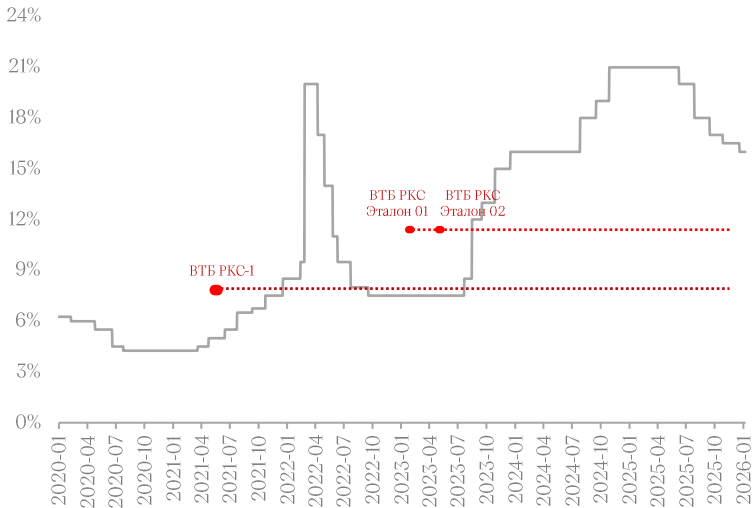


Зависимость от **рыночных условий**



Дискриминационное регулирование

Примеры успешных размещений



СФО ВТБ РКС-1

- объем – 35 млрд руб.
- купон – 8%
- револьвер – 3 года

СФО ВТБ РКС Эталон 01

- объем – 10 млрд руб.
- купон – 11%
- револьвер – 1 год

СФО ВТБ РКС Эталон 02

- объем – 10 млрд руб.
- купон – 11%
- револьвер – 1 год

Риски ипотечных облигаций



Стоимость недвижимости

Разница в стоимости недвижимости на первичном и вторичном рынке достигает 20-25%



Рыночные условия

Высокая волатильность досрочного погашения



Реструктуризации

Возможное введение дополнительных программ реструктуризации

Наши контакты

АО «Эксперт РА»

Москва, ул. Николоямская, д. 13, стр. 2

+7 (495) 225-34-44

www.raexpert.ru



По вопросам международного
сотрудничества, новых продуктов и
рейтинговых услуг

Роман Ерофеев,
коммерческий директор – член правления
erofeev@raexpert.ru
+7 (915) 223-32-22

По вопросам рейтинговой деятельности

Павел Кашицын,
управляющий директор,
рейтинги
структурированного
финансирования
kashitsyn@raexpert.ru

Максим Булгаков,
старший директор,
рейтинги
структурированного
финансирования
bulgakov@raexpert.ru

По вопросам
информационного
сотрудничества

Сергей Михеев,
руководитель отдела
по связям с общественностью
mikheev@raexpert.ru

