



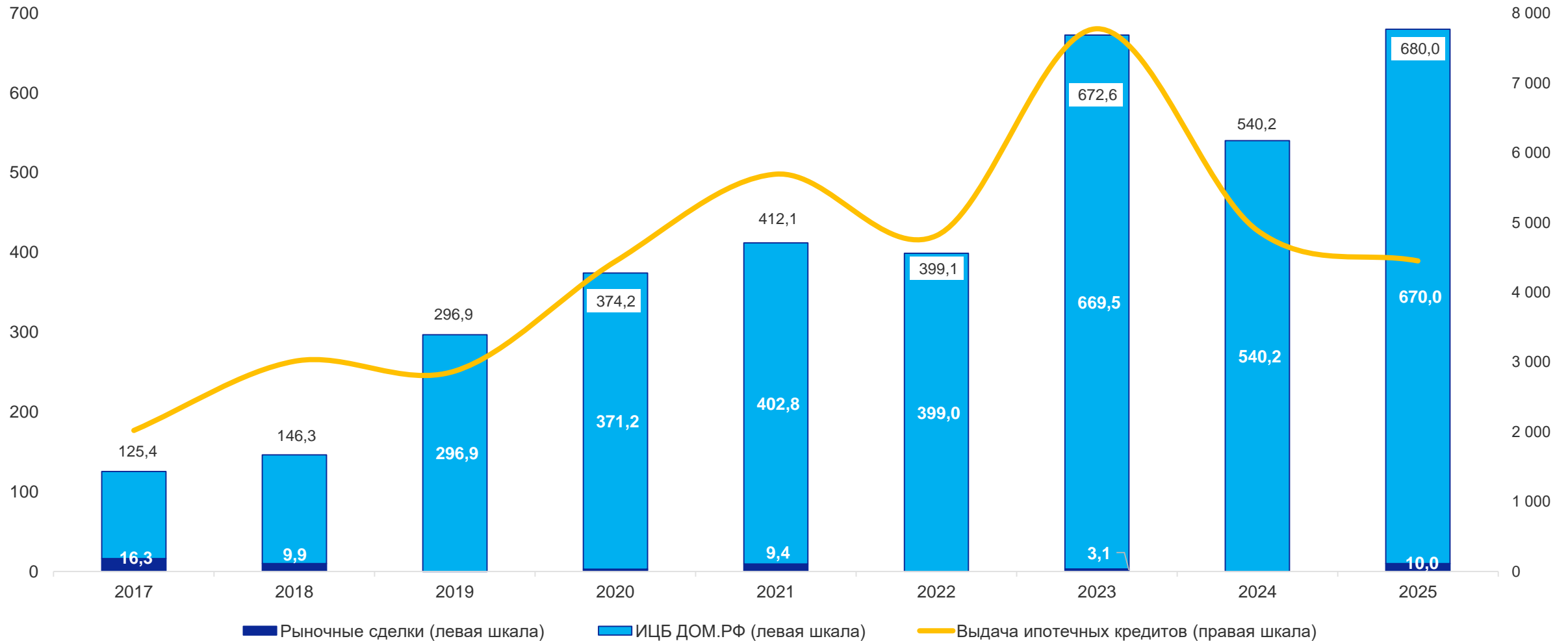
Обзор рынка ипотечной секьюритизации в России

XII Российский ипотечный конгресс
04 февраля 2026 г., Москва

Андрей Юрьевич Сучков,
старший вице-президент –
начальник Управления секьюритизации
Банк ВТБ (ПАО)



ВЫДАЧА ИПОТЕКИ И ОБЪЕМ ИПОТЕЧНОЙ СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ В РОССИИ (МЛРД РУБ.)



Источники: Sbonds, Банк России, расчет Банка ВТБ (ПАО).

СДЕЛКИ ИПОТЕЧНОЙ СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ В 2025 ГОДУ



№	Оригинатор	Эмитент	Дата размещения	Объем эмиссии, млрд руб.	Тип купона	Ставка купона	Состав обеспечения	Средневзвеш. % ставка по кредитам в обеспечении
1	Сбербанк	ДОМ.РФ Ипотечный агент	27.01.2025	2,00	Фиксированный	9,6%	100% - ГЖ**	11,66%
2	Сбербанк	ДОМ.РФ Ипотечный агент	27.01.2025	63,45	Переменный	1 куп. период - 10,20%, 2 - 21,40%, 3 - 19,58%	100% - ГЖ	4,78%
3	Металлинвестбанк	ДОМ.РФ Ипотечный агент	27.05.2025	6,40	Плавающий	КС*+ 0,5%	66,95% - ГЖ, 33,05% - ДДУ***	5,90%
4	Альфа-Банк	ДОМ.РФ Ипотечный агент	26.06.2025	35,38	Плавающий	КС+ 0,96%	100% - ГЖ	5,84%
5	Сбербанк	ДОМ.РФ Ипотечный агент	11.07.2025	86,34	Переменный	1 куп. период - 9,175%, 2 - 16,05%	100% - ГЖ	18,28%
6	Сбербанк	ДОМ.РФ Ипотечный агент	11.07.2025	102,74	Переменный	1 куп. период - 6,80%, 2 - 18,10%	45,69% - ГЖ, 54,31% - ДДУ	5,22%
7	Банк ВТБ	ДОМ.РФ Ипотечный агент	01.08.2025	90,00	Фиксированный	8,4%	100% - ГЖ	9,83%
8	Т-Банк	Ипотечный агент ТБ-2	05.08.2025	8,50	Фиксированный	19%	100% - ГЖ	28,55%
				1,50	Переменный	1 куп. период - 0%, 2 - 10,01%, 3 - 10,10%		
9	Альфа-Банк	ДОМ.РФ Ипотечный агент	13.11.2025	66,03	Плавающий	КС+ 0,90%	100% - ГЖ	6,03%
10	Сбербанк	ДОМ.РФ Ипотечный агент	19.12.2025	47,56	Переменный	-	96,11% - ГЖ, 3,89% - ДДУ	19,70%
11	Сбербанк	ДОМ.РФ Ипотечный агент	19.12.2025	151,86	Переменный	-	40,79% - ГЖ, 59,21% - ДДУ	5,62%
12	Банк ДОМ.РФ	ДОМ.РФ Ипотечный агент	24.12.2025	18,25	Плавающий	КС+ 0,6%	100% - ГЖ	6,47%
Итого:				680,01				

Источники: Cbonds, Банк России, ПАО ДОМ.РФ, расчет Банка ВТБ (ПАО).

*- Ключевая ставка Банка России. **- Требования, обеспеченные ипотекой (готовое жилье). ***- Требования, обеспеченные залогом прав требования участника долевого строительства.

Структура originаторов ИЦБ ДОМ.РФ*

№	Оригинатор	Количество выпусков, шт.	Объем эмиссии, млрд руб.	Доля, %
1	ПАО Сбербанк	19	1 620,74	45,05%
2	Банк ВТБ (ПАО)	13	1 241,22	34,50%
3	Банк ГПБ (АО)	8	295,28	8,21%
4	АО «Банк ДОМ.РФ»	15	176,48	4,91%
5	АО «Альфа-Банк»	2	101,40	2,82%
6	ПАО ДОМ.РФ	6	60,60	1,83%
7	ПАО АКБ «Металлинвестбанк»	7	34,25	0,95%
8	АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)	2	20,13	0,56%
9	ПАО РОСБАНК	3	19,22	0,53%
10	ООО «НФИ»	2	8,19	0,23%
11	АО «Райффайзенбанк»	1	7,56	0,21%
12	ПАО «Совкомбанк»	2	6,78	0,19%
13	АО «Банк БЖФ»	3	5,45	0,15%
Всего:		83	3 597,30	

* - по данным на 15.01.2026 г.

** - по данным за 3 кв. 2025 года

Источники: ПАО ДОМ.РФ.































































Структура инвесторов ИЦБ ДОМ.РФ**



РЫНОЧНЫЕ СДЕЛКИ СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ КРЕДИТОВ

№	Облигация	Оригинатор	Эмитент	Начало размещения	Объем эмиссии (млрд руб.)	Ставка купона, %
1	СФО Совком Секьюр, Класс А	Совкомбанк (ПАО)	СФО Совком Секьюр	24.02.2025	8,00	23,0
	СФО Совком Секьюр, класс Б				2,00	-
2	СФО ГПБ-СПК, Класс А	Газпромбанк	СФО ГПБ-СПК	28.03.2025	4,00	21,5
	СФО ГПБ-СПК, Класс Б				1,00	-
3	СФО ТБ-3, Класс А	Т-Банк	СФО ТБ-3	02.04.2025	4,50	25,0
4	СФО ВТБ РКС Эталон, 05	Банк ВТБ (ПАО)	СФО ВТБ РКС Эталон	16.06.2025	12,50	21,7
5	СФО СБ Секьюритизация 2, Класс А	Сбербанк	СФО СБ Секьюритизация 2	30.06.2025	10,90	20,3
	СФО СБ Секьюритизация 2, Класс Б				2,83	-
6	СФО Сплит Финанс (Яндекс Финтех), ПВ-1	Яндекс Банк	СФО Сплит Финанс (Яндекс Финтех)	12.08.2025	9,00	16,5
7	СФО ТБ-4, Класс А1	Т-Банк	СФО ТБ-4	22.08.2025	10,00	16,0
	СФО ТБ-4, Класс А2				6,00	19,3
	СФО ТБ-4, Класс Б				4,00	-
8	СФО Альфа Фабрика ПК-1, Класс А	Альфа-Банк	СФО Альфа Фабрика ПК-1	09.09.2025	10,00	16,0
9	СФО ВТБ РКС Эталон, 06	Банк ВТБ (ПАО)	СФО ВТБ РКС Эталон	01.10.2025	37,50	18,0
10	СФО ВТБ РКС Эталон, 07	Банк ВТБ (ПАО)	СФО ВТБ РКС Эталон	24.11.2025	42,50	17,8
11	СФО СБ Секьюритизация 3, Класс А1	Сбербанк	СФО СБ Секьюритизация 3	28.11.2025	17,70	16,5
	СФО СБ Секьюритизация 3, Класс Б1				4,47	-
12	СФО ГПБ-СПК, Класс А2	Газпромбанк	СФО ГПБ-СПК	05.12.2025	2,00	16,5
	СФО ГПБ-СПК, Класс Б2				0,50	-
Всего					174,60 млрд руб.	

СДЕЛКИ ИПОТЕЧНОЙ СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ, ОРГАНИЗОВАННЫЕ ВТБ В 2014-2025 ГГ.

 Ак Барс Банк 2,50 млрд руб ИА АкБарс ИЦБ  Организатор 2014	 Абсолют Банк 6,97 млрд руб ИА Абсолют 3 ИЦБ  Организатор 2014	 Фора-Банк 1,48 млрд руб ИА ФОРА 2014 ИЦБ  Организатор 2014	 Банк Москвы 25,96 млрд руб ИА ВТБ-БМ 1 ИЦБ  Организатор 2014	 Петрокоммерц Банк 4,718 млрд руб ИА Петрокоммерц-1 ИЦБ  Организатор 2014	 Банк Возрождение 3,45 млрд руб ИА Возрождение 3 ИЦБ  Организатор 2014	 МКБ 4,686 млрд руб ИА МКБ-1 ИЦБ  Организатор 2014	 БЖФ 2,397 млрд руб ИА Санрайз-1, Санрайз-2 ИЦБ  Организатор 2014
 Уралсиб 8,866 млрд руб ИА Уралсиб 02 ИЦБ  Организатор 2014	 Банк Возрождение 3,45 млрд руб ИА Возрождение 4 ИЦБ  Организатор 2015	 Банк Санкт-Петербург 3,28 млрд руб ИА БСПБ-1 ИЦБ  Организатор 2016	 Ак Барс Банк 11 млрд руб ИА АкБарс 2 ИЦБ  Организатор 2016	 МеталливестБанк 3,28 млрд руб ИА Металлинвест-1 ИЦБ  Организатор 2016	 Банк Москвы 6,69 млрд руб ИА ВТБ-БМ 2 ИЦБ  Организатор 2016	 БЖФ 3,57 млрд руб ИА Вера-1, Вера-2 ИЦБ  Организатор 2016	 ВТБ 24 48,2 млрд руб ИА ДОМ.РФ ИЦБ  Организатор 2017
 Банк Возрождение 4,1 млрд руб ИА Возрождение 5 ИЦБ  Организатор 2017	 Банк Санкт-Петербург 7,5 млрд руб ИА БСПБ-2 ИЦБ  Организатор 2018	 ВТБ ВТБ 74,3 млрд руб ИА ДОМ.РФ ИЦБ  Организатор 2018	 ВТБ ВТБ 73,0 млрд руб ИА ДОМ.РФ ИЦБ  Организатор 2019	 ВТБ ВТБ 95,7 млрд руб ИА ДОМ.РФ ИЦБ  Организатор 2019	 ВТБ ВТБ 96,6 млрд руб ИА ДОМ.РФ ИЦБ  Организатор 2019	 Абсолют Банк 3 млрд руб ИА Абсолют 5 ИЦБ  Организатор 2020	 ВТБ ВТБ 191,5 млрд руб ИА ДОМ.РФ ИЦБ  Организатор 2020
 ВТБ ВТБ 207,6 млрд руб ИА ДОМ.РФ ИЦБ  Организатор 2021	 ВТБ ВТБ 54,8 млрд руб ИА ДОМ.РФ ИЦБ  Организатор 2022	 ВТБ ВТБ 49,9 млрд руб ИА ДОМ.РФ ИЦБ  Организатор 2023	 ВТБ ВТБ 109,7 млрд руб ИА ДОМ.РФ ИЦБ  Организатор 2023	 ВТБ ВТБ 50,0 млрд руб ИА ДОМ.РФ ИЦБ  Организатор 2024	 ВТБ ВТБ 100,0 млрд руб ИА ДОМ.РФ ИЦБ  Организатор 2024	 ВТБ ВТБ 90,0 млрд руб ИА ДОМ.РФ ИЦБ  Организатор 2025	

Данный материал подготовлен Банком ВТБ (ПАО) (далее – «Банк»). Банк зарегистрирован в Российской Федерации (государственный регистрационный номер 1027739609391) и регулируется Центральным банком Российской Федерации. Эта информация предоставляется Банком исключительно в ознакомительных целях и предназначена исключительно для использования предполагаемыми получателями. Данное сообщение не является побуждением или предложением купить / продать ценные бумаги или заключить договоры, являющиеся производными финансовыми инструментами, и любые цены, содержащиеся в этом сообщении, являются индикативными, если не указано иное. Банк не является инвестиционным советником и не осуществляет инвестиционное консультирование или предоставление индивидуальных инвестиционных рекомендаций получателям или любым другим лицам в соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» от 22.04.1996 № 39-ФЗ (с изменениями и дополнениями). Получатели должны провести собственную независимую оценку, прежде чем принять решение о том, следует ли вкладывать средства в ценные бумаги или заключать договоры, являющиеся производными финансовыми инструментами, упомянутые в данном материале.

Любая информация или мнения, содержащиеся в данном документе, были собраны или получены Банком из общедоступной информации, источников. Любые высказанные мнения отражают только личную оценку автора(ов) и не обязательно отражают точку зрения Банка и/или его аффилированных лиц (совместно именуемых «Группа ВТБ»). Все мнения и оценки приведены на дату предоставления материала и могут быть изменены.

Компании Группы ВТБ ведут и стремятся вести бизнес с компаниями, ценные бумаги которых упоминаются в коммуникации с инвесторами, и, как следствие, может возникнуть конфликт интересов. Несмотря на то, что при подготовке данного материала были предприняты все усилия, ни один сотрудник, директор, должностное лицо, агент или консультант какого-либо члена Группы ВТБ не дает и не делает никаких заявлений, гарантий или обязательств, будь то прямых или косвенных, явных или подразумеваемых, и не принимает никакой ответственности за достоверность, точность или полноту информации, изложенной в данном материале. Ни один из членов Группы ВТБ не обязан обновлять или изменять данное сообщение или иным образом уведомлять получателя об этом в случае, если какой-либо вопрос, изложенный в данном документе, или любое из изложенных здесь мнений, прогнозов или оценок, изменится или впоследствии станет неточным. Кроме того, прошлые результаты не свидетельствуют о будущих результатах. Получатели заявляют, что они ознакомились с сообщением и понимают и принимают все риски изложенные в нем и влияющие на любые сделки.

Андрей Юрьевич Сучков,
старший вице-президент –
начальник Управления секьюритизации
Банк ВТБ (ПАО)
Тел.: +7 495 645-43-43
E-mail: suchkov@vtb.ru