ДОМ.РФ • Секьюритизация

Ипотечные ценные бумаги и секьюритизация в России

Текущая ситуация на рынке, ключевые участники и потенциал развития

ОБЪЕМ ИЦБ ДОМ.РФ В ОБРАЩЕНИИ

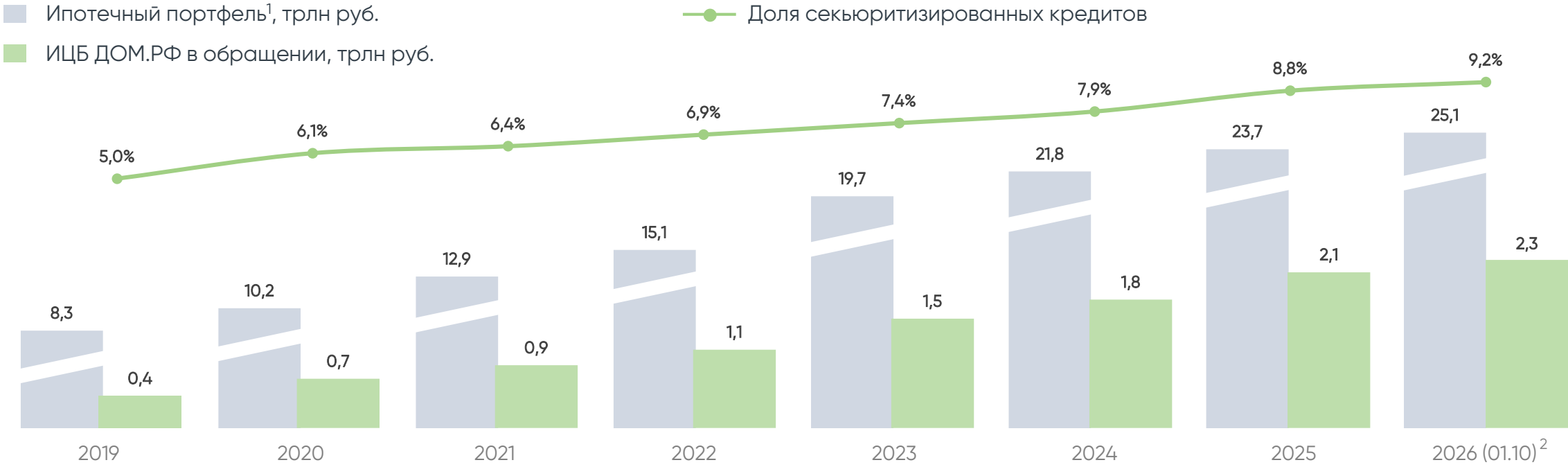
Портфель ИЦБ ДОМ.РФ растет быстрее рынка ипотечного кредитования

2,3 трлн рублей
Общий объем в обращении 89 выпусков на 01.10.2026

9,2%
Доля секьюритизированных с ИЦБ ДОМ.РФ кредитов, на 01.10.2026[2]

98%
Доля ИЦБ ДОМ.РФ на рынке ипотечных облигаций, на 01.10.2026

6,2%
Доля ИЦБ ДОМ.РФ на рынке корпоративных облигаций, на 01.10.2026

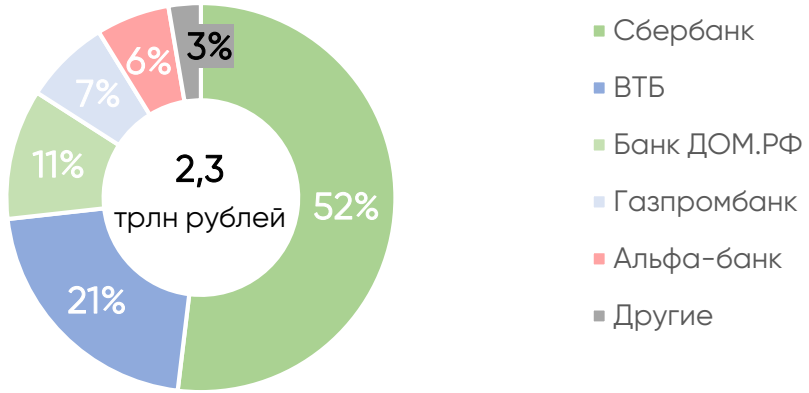


[1] – включая секьюритизированные ипотечные кредиты
[2] – предварительные данные по ипотечному портфелю

ОРИГИНАТОРЫ

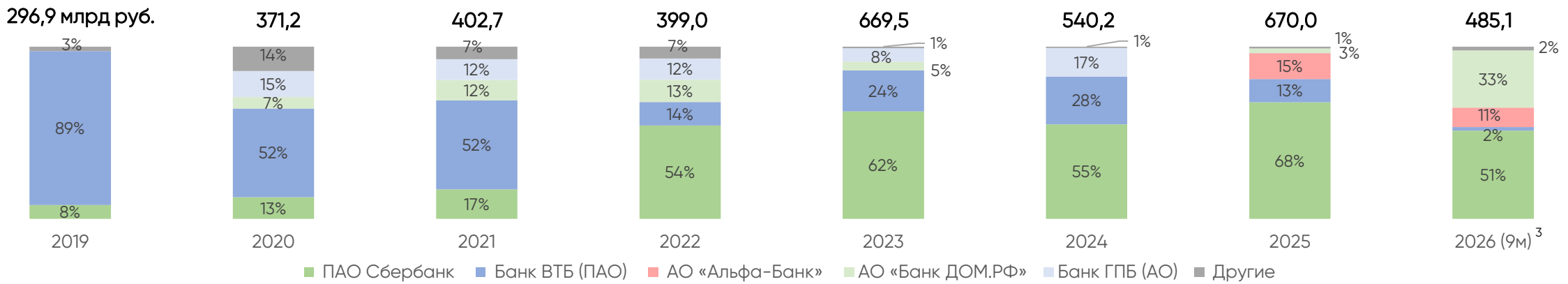
Участниками секьюритизации являются крупнейшие банки с долей рынка в ипотечном кредитовании >80%

Доли ключевых оригинаторов по ИЦБ в обращении, на 01.10.2026



	Ипотека[1, 2], млрд руб.	Доля рынка ипотеки, %[2]	Доля секьюрити-зированных кредитов, %[2]	ИЦБ ДОМ.РФ в обращении, млрд руб. на 01.10.2026
Сбербанк	14 431	59%	7%	1219
ВТБ	4 655	18%	11%	501
Альфа Банк	1 487	6%	10%	144
Банк ДОМ.РФ	897	3%	25%	254
Совкомбанк	466	2%	1%	4
Газпромбанк	373	1%	45%	168
Абсолют банк	153	<1%	7%	11
Металлинвестбанк	76	<1%	39%	30
Итого (рынок)	**24 706**		**8,3%**	**2 348**

Доли ключевых оригинаторов по объемам размещений

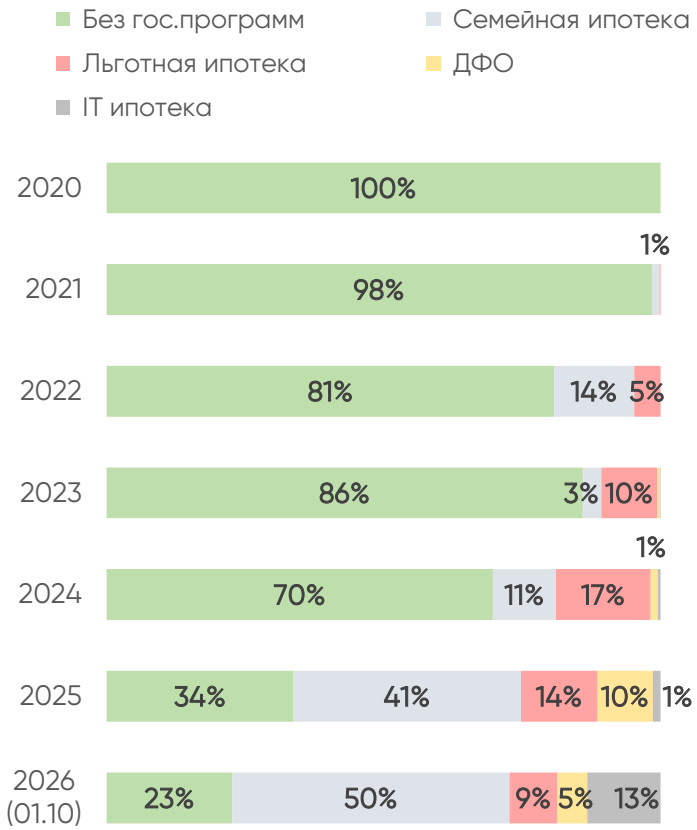


[1] – в ипотечный портфель также включается остаток основного долга ИЦБ в обращении
[2] – данные на 01.09.2026; [3] – включая выпуск БДРФ 01.10.2026

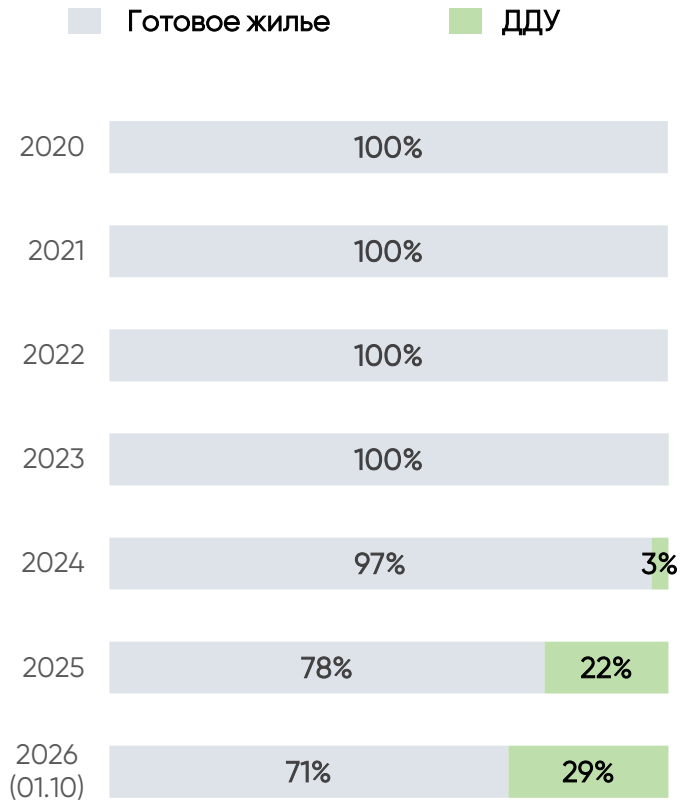
СТРУКТУРА СЕКЬЮРИТИЗИРУЕМОЙ ИПОТЕКИ

В рамках ипотечной секьюритизации формируются пулы из различных ипотечных программ[1]

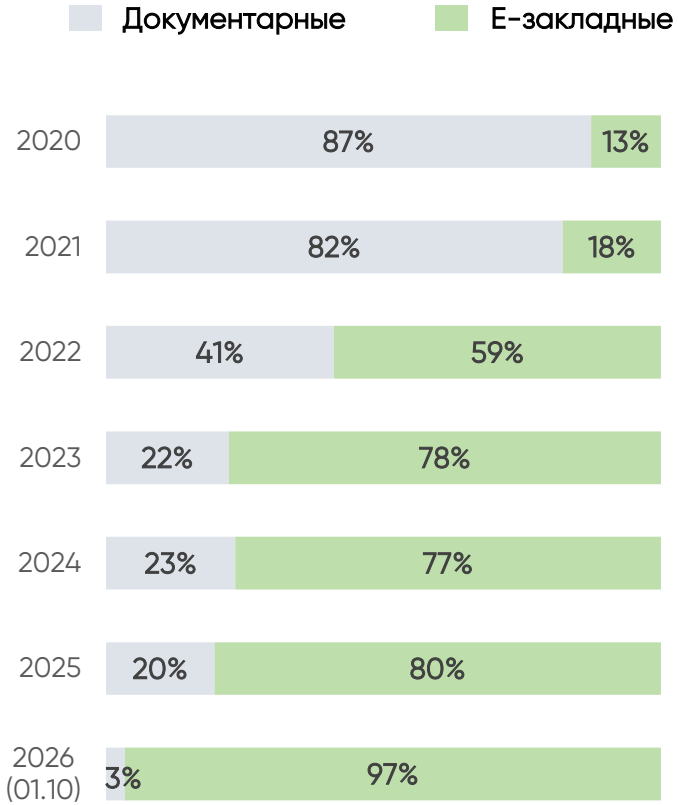
Доли типов программ в выпусках ИЦБ[2]



Доля ДДУ в выпусках ИЦБ[2]



Доля Е-закладных в выпусках ИЦБ[2]

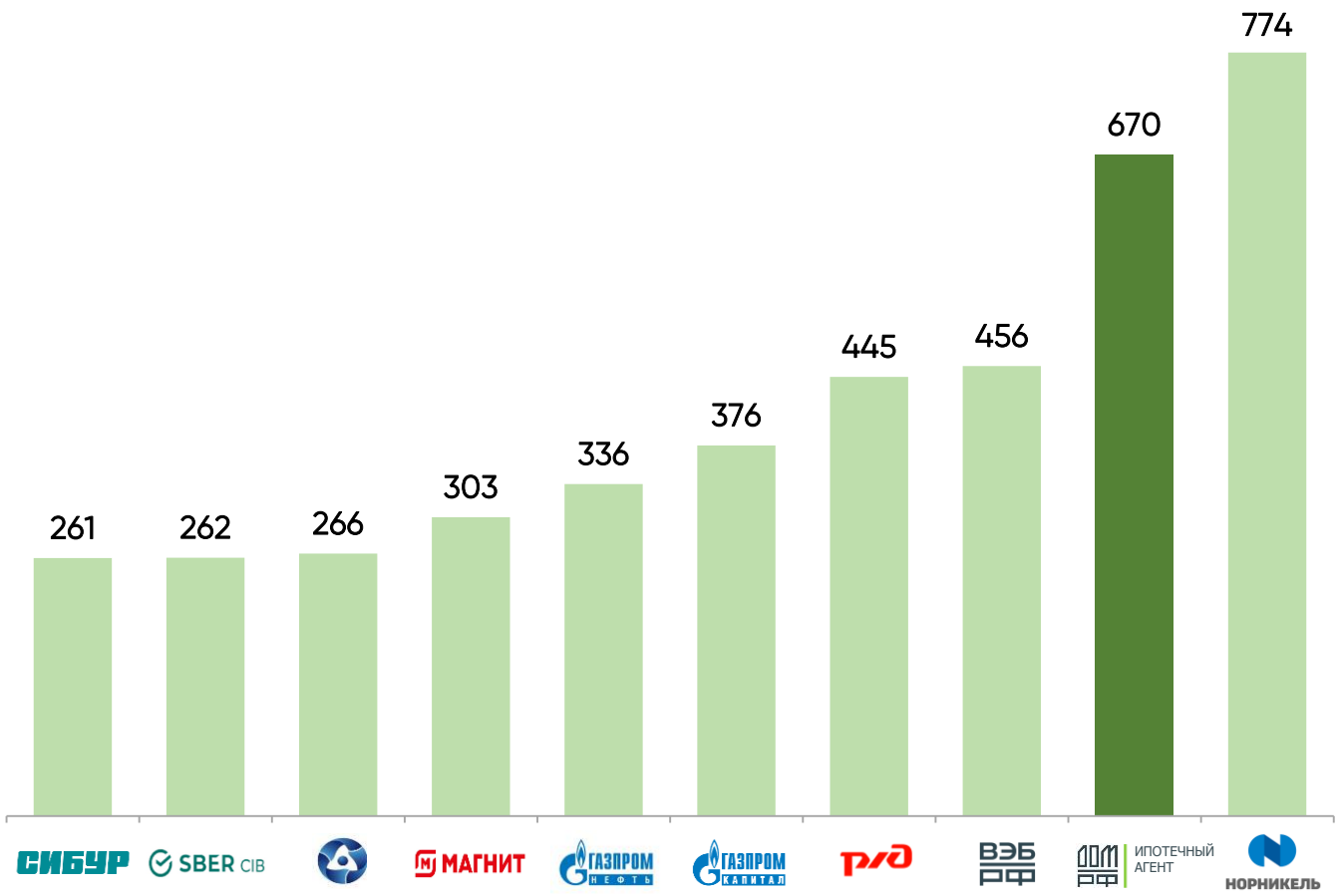


[1] – на основании данных при размещении ИЦБ; [2] – по объему

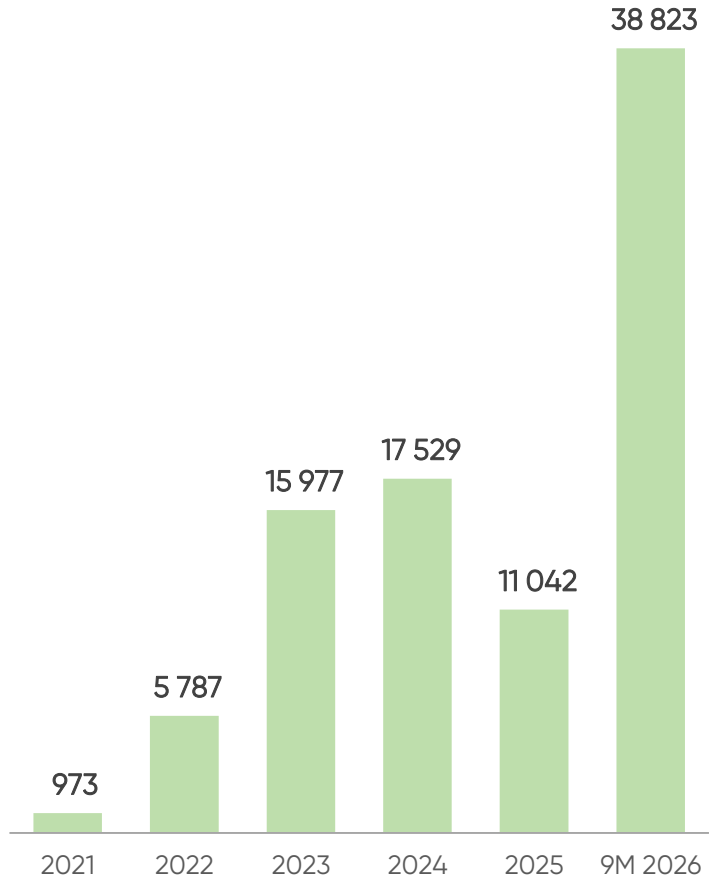
ИЦБ НА РЫНКЕ КОРПОРАТИВНЫХ ОБЛИГАЦИЙ

ИА ДОМ.РФ - ТОП-2 эмитент корпоративных облигаций по результатам 2025 года

Топ-10 корпоративных эмитентов внутренних облигаций России в 2025 г., млрд руб.



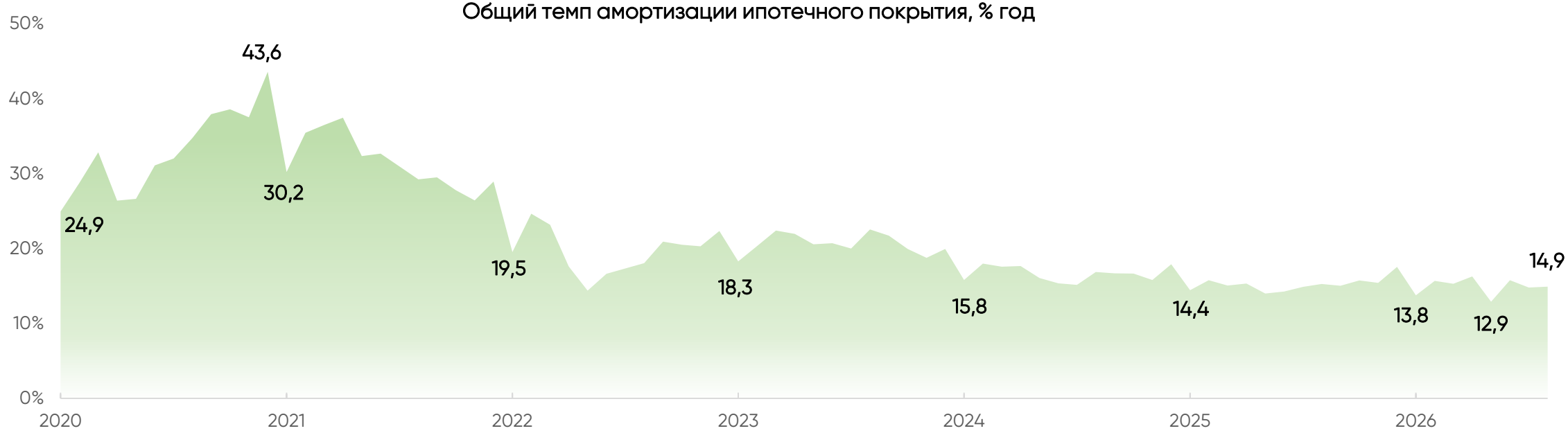
Объем сделок РЕПО с ИЦБ ДОМ.РФ, млрд рублей



АМОРТИЗАЦИЯ ИЦБ ДОМ.РФ

Досрочные погашения сохраняются на уровне 2025 года

Общий темп амортизации ипотечного покрытия, % год



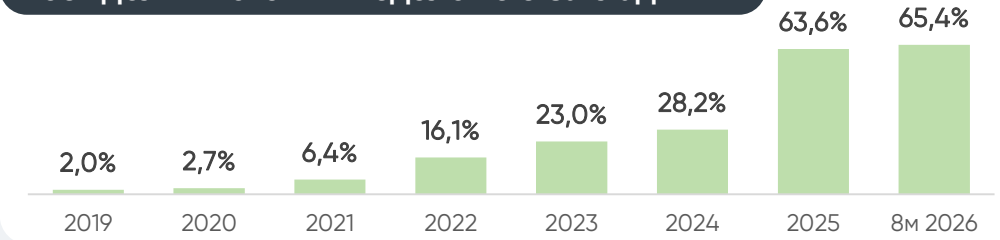
Темпы досрочного погашения (CPR), % год

	2021	2022	2023	2024	2025	2026 (8м)
Совокупный CPR	**24%**	**13%**	**14%**	**11%**	**9%**	**8%**
CPR рыночных выпусков	*24%*	*13%*	*15%*	*12%*	*10%*	*10%*
CPR субсидируемых выпусков	*17%*	*8%*	*9%*	*6%*	*5%*	*4%*

КЛЮЧЕВЫЕ ТРЕНДЫ

Расширение возможностей для ИЦБ ДОМ.РФ

Рост доли ипотечных сделок с е-закладными



- ✓ **Рост портфеля ипотеки, доступного для секьюритизации**
- ✓ **Сокращение стоимости секьюритизации**

Преимущества Е-закладных

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

Снижение доли выдач с повышенным риском

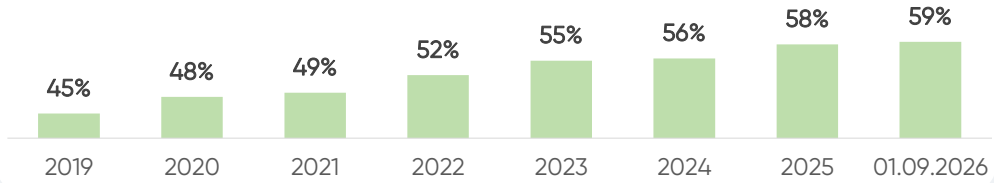
Рынок ипотеки

18% → 4%

2 кв. 2024 — 2 кв. 2026

доля выдач с повышенным риском (LTV 80+ или ПДН 80+)

Рост доли ипотеки в кредитном портфеле ФЛ[1]



- ✓ **Рост потенциала ипотечной секьюритизации**

Рост нормативов достаточности капитала

>2 п.п.

ожидаемый рост нормативов достаточности капитала Н1.0 / Н1.1 / Н1.2 к текущему уровню

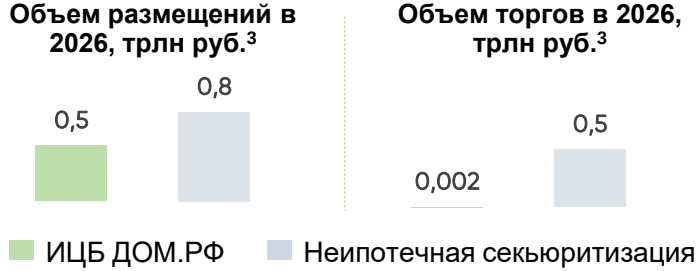
- ✓ **Рост спроса на секьюритизацию со стороны оригинаторов**

Снижение ключевой ставки Банка России

19,2% (Факт 2025) → 14,6% (Прогноз 2026) → 8,0% (Прогноз 2030)

средняя ключевая ставка за год

Рост неипотечной секьюритизации



- ✓ **Рост возможностей для развития вторичного рынка – продажа ИЦБ рыночным инвесторам**

[1] – включая секьюритизированные ипотечные кредиты; [2] – дифференцированная надбавка для СЗКО; [3] – на 01.10.2026

РЕГУЛИРОВАНИЕ ИЦБ ДОМ.РФ

Рост привлекательности секьюритизации

Ожидаемые регуляторные изменения 2026

- В сентябре 2026 года Банк России опубликовал **проект внесения изменений в Указание № 6032-У,** смягчая регулирование свопов в сделках с ИЦБ ДОМ.РФ

Текущий документ

Не отражается специфику свопов в выпусках ипотечных облигаций (в первую очередь низкая волатильность ставки по пулу) - предъявляются требования как к обычным процентным свопам

Опубликованная редакция

Исключается избыточное обязательное обеспечение свопов в сделках секьюритизаци

- **Банк России также рассматривает смягчение регулирования свопов** в сделках секьюритизации **через снижение нагрузки на капитал** по данным инструментам

✓ **позволит продолжать выпуски привлекательных для инвесторов ИЦБ ДОМ.РФ с фиксированным купоном**

Регуляторные изменения – обсуждение с регулятором

- **Создание отдельных правил расчета концентрации для ИЦБ ДОМ.РФ**
- **Рост доли кредитов с залогом прав по ДДУ при формировании ипотечного покрытия ИЦБ с 60% до 100%**

ДОМ.РФ – СИСТЕМООБРАЗУЮЩАЯ ПЛАТФОРМА РЫНКА СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ

Упрощается процесс секьюритизации для оригинаторов и оценки ИЦБ для инвесторов

Цифровая платформа ИЦБ

Цифровая платформа ипотечных ценных бумаг (ЦП ИЦБ) – решение ДОМ.РФ для подготовки и сопровождения выпусков ИЦБ ДОМ.РФ, включено в реестр российского программного обеспечения

> 1 млн шт.	> 2 трлн руб.	>99%
закладных на сопровождении	объем портфеля на сопровождении	ИЦБ в обращении обслуживаются в ЦП

Ключевой функционал для банкров-оригинаторов

- Онлайн-проверка оригинаторами портфеля закладных на соответствие рекомендуемым параметрам;
- Проверка сокращенного объема данных по портфелю закладных для индикативной оценки ценовых параметров сделки;
- Обмен данными в контуре платформы: автоматическая обработка ежемесячной отчетности сервисного агента, формирование актов сверки, контроль лимитов по реструктуризации;
- Подписание формируемых в ЦП ИЦБ документов с использованием цифровой подписи.

Опыт ДОМ.РФ позволил сформировать стандарт обмена данными:

- каждый объект данных классифицирован, детально описан, связан с источниками, процессами и контекстом использования в едином хранилище.
- хранение организовано с применением универсальной модели данных и многоуровневой системы форматных и логических контролей.

Калькулятор ИЦБ ДОМ.РФ

Реализованный функционал

- моделирование денежных потоков
- расчёт ценовых метрик, YTM и дюрации
- расчёт Z-и G-спреда, надбавки к КС

Доработки 2026

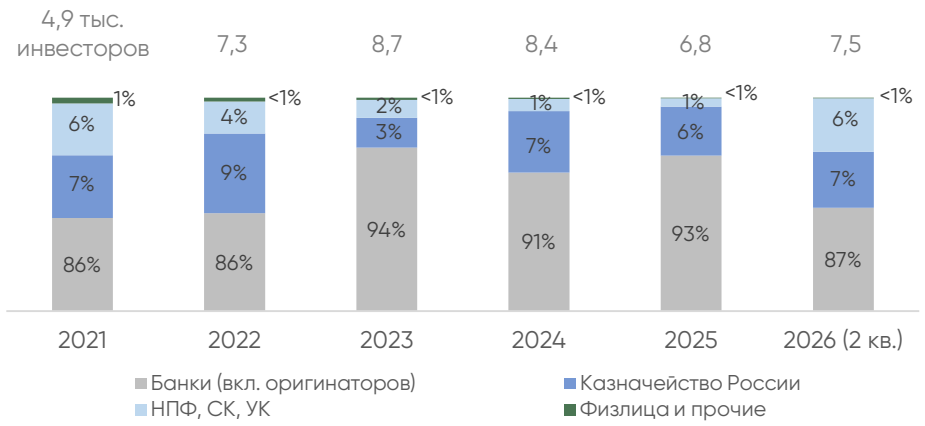
- введена возможность задавать кривую дисконтирования отдельно для потоков с плавающей и отдельно для потоков с фиксированной доходностью

Больше деталей про калькулятор на вечерней сессии

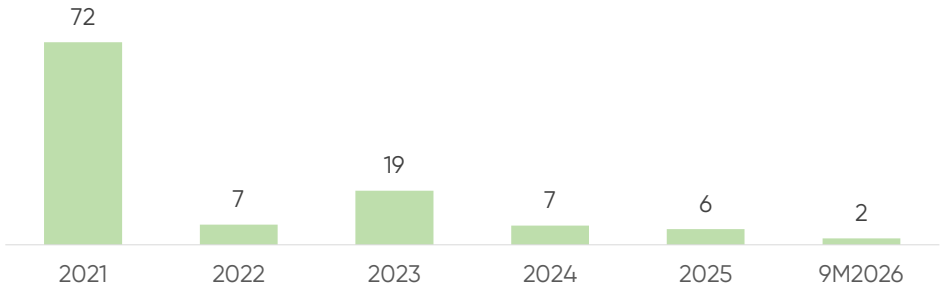
ИЦБ ДОМ.РФ – ПЕРСПЕКТИВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ

Развитие вторичного рынка

Структура инвесторов ИЦБ ДОМ.РФ по объему вложений[1]



Объем вторичных торгов ИЦБ, млрд рублей



Стимулы для развития вторичного рынка

1. Рост возможностей по управлению процентным риском

2. Улучшение показателей ННКЛ и НЧСФ для СЗКО

Национальный норматив краткосрочной ликвидности

улучшение норматива при попадании ИЦБ в ВЛА

- ВЛА-2: учет ИЦБ с дисконтом (15-25%), ННКЛ ↑
- ВЛА-3: учет ИЦБ с дисконтом (50%), ННКЛ ↑

Для попадания в **ВЛА-2 требуется развитие вторичного рынка: рост количества сделок и объема торгов**

Норматив чистого стабильного фондирования

улучшение норматива при удержании на балансе менее 35% выпуска

Доля удержания выпуска на балансе:

≤ 35 % » к-т ТСФ[2] 15%, НЧСФ ↑

> 35% » к-т ТСФ[2] 85%, НЧСФ ↓

[1] – Включая сделки РЕПО

[2] – ТСФ – требуемое стабильное фондирование

КОНТАКТЫ

ПАО ДОМ.РФ

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

securitisation@domrf.ru

+7 (495) 775 47 40

https://ицб.дом.рф

Серов Дмитрий Сергеевич
Руководитель группы «Аналитика и стратегия секьюритизации»,
Подразделение Секьюритизация

dmitriy.serov@domrf.ru