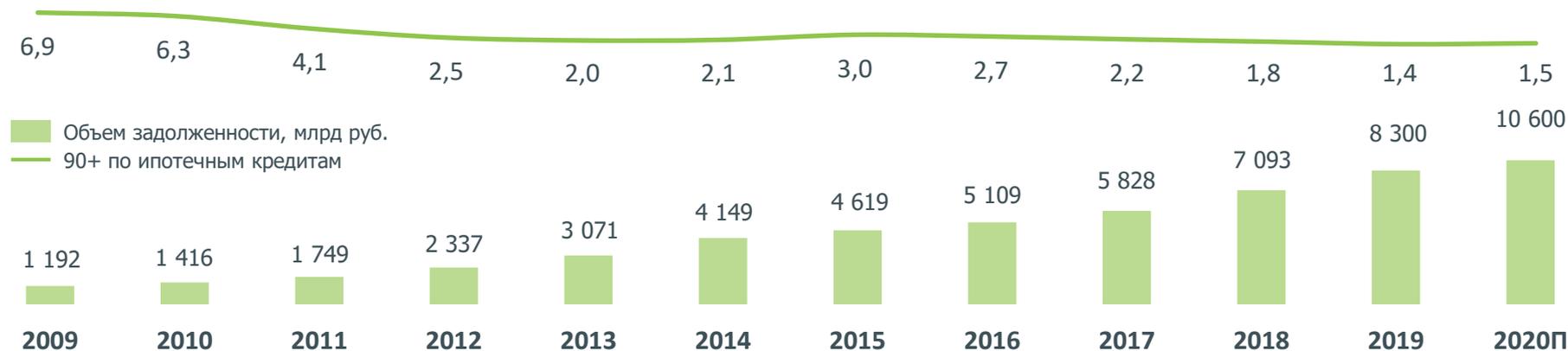




Рынок ипотечных облигаций ДОМ.РФ – формирование нового класса активов на российском долговом рынке

IX конференция «Ипотечные ценные бумаги и секьюритизация в России»,
Октябрь 2020

Устойчивый рост рынка ипотеки – удовлетворение потребности в улучшении жилищных условий



	Россия 2020	Россия 2030	США	Китай
Отношение ипотечного портфеля к ВВП, %	10%	18%	53	29
Доля ипотечного портфеля в активах банков, %	9%	17%	64	22
Обеспеченность жильем (м2/чел)	26	33	70	34
Доля облигаций в ипотечном портфеле, %	8	15-20%	52	1

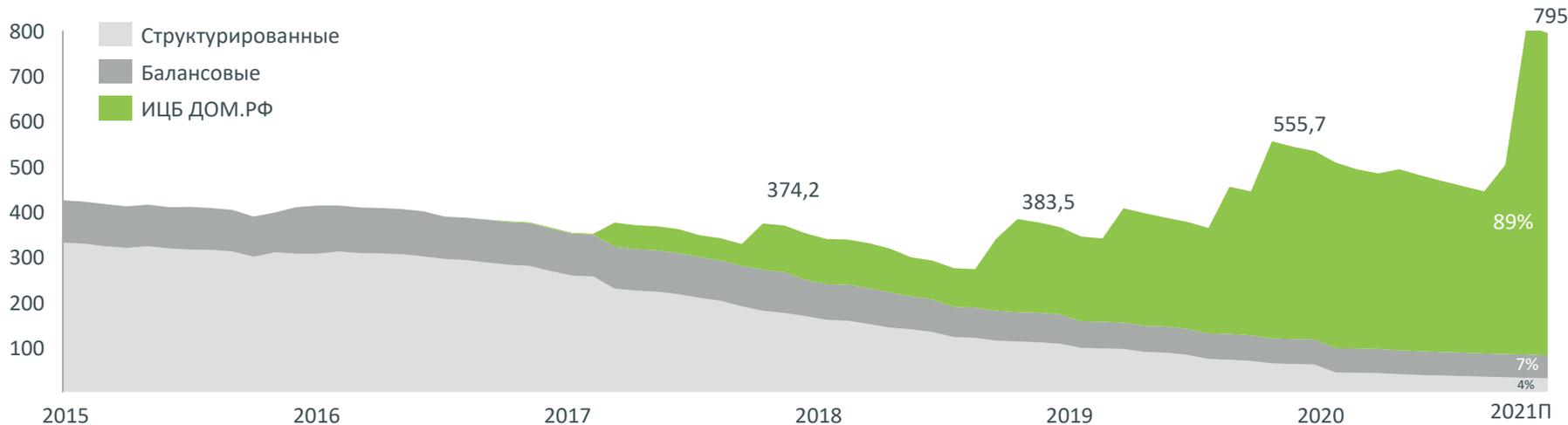
- Ипотека демонстрирует устойчивый рост при стабильно высоком кредитном качестве
- Основа устойчивого роста рынка ипотеки – удовлетворение потребности в улучшении жилищных условий
- Высокое кредитное качество ипотеки достигается благодаря макропруденциальному регулированию ЦБ (по новым кредитам с первоначальным взносом ниже 15% предусмотрены надбавки к коэффициентам риска до 100%. Среднерыночный LTV = 70%)
- Ипотека и секьюритизация имеют высокий потенциал роста

- Ипотека имеет высокий потенциал роста – до 20% ВВП и активов банковского сектора**
 - Ожидается рост доли ипотечных облигаций в ипотечном портфеле**

Рынок ипотечных облигаций



Структура ипотечных облигации в обращении, млрд руб.



Источники: Банк России, Reuters, расчеты ДОМ.РФ.

Основные тенденции рынка ипотечных облигаций ДОМ.РФ

- Ипотечные облигации ДОМ.РФ – более 80% рынка ИЦБ благодаря стандартизации, высокому кредитному качеству и ликвидности
- Объем выпусков в 2020-2021 годах составит ~ 700 млрд рублей
- Рост рынка ипотечных облигаций будет происходить по мере роста рынка ипотеки
- Выделение ипотечных облигаций в самостоятельный сегмент долгового рынка
- В 2021 году рынок ИЦБ ДОМ.РФ может превысить рынок субфедеральных облигаций

Долговой рынок РФ



Развитие рынка ИЦБ ДОМ.РФ

Регуляторные изменения приводят к повышению ликвидности и инвестиционной привлекательности ИЦБ ДОМ.РФ, что приводит к снижению спредов

Мероприятие	Эффект	Спред к ОФЗ, б.п.
Реализовано		
✓ Коэффициент риск-веса 20% для НТМ портфелей	Увеличение инвестиционного спроса со стороны банков благодаря льготным требованиям к капиталу	● 200
✓ Коэффициент риск-веса 100-175% для торговых портфелей		
✓ Включение в Ломбардный список	Использование ИЦБ как обеспечение в операциях с ЦБ	
✓ Выделение лимита для НПФ и ГУК ВЭБ.РФ	Дополнительный спрос пенсионных фондов	
✓ Включение в операции РЕПО с Федеральным Казначейством	Дополнительный источник ликвидности	● 120-140
✓ Допуск к инвестированию средств госкомпаний и госкорпораций, накоплений Росвоенипотеки	Расширение базы инвесторов	
Ожидается в 2020		
✓ Включение в ВЛА	Увеличение инвестиционного спроса со стороны банков	● 100 ?

Развитие рынка ипотечных облигаций ДОМ.РФ



Калькулятор на основе конвенции Московской Биржи на сайте

<https://ицб.дом.рф/>

ИЦБ ДОМ.РФ
 ② RU000A101TD6, ИА ДОМ15P2

ЗАДАТЬ ЦЕНУ ЗАДАТЬ Z-СПРЕД ЗАДАТЬ G-СПРЕД

G-спред, б.п.
 ② 135

Дата и время КБД
 ② 28.10.2020 17:01

Дата оценки
 ② 28.10.2020

CPR, % год.
 ② 24

CDR, % год.
 ② 1

RU000A101TD6, ИА ДОМ15P2

Ценовые метрики

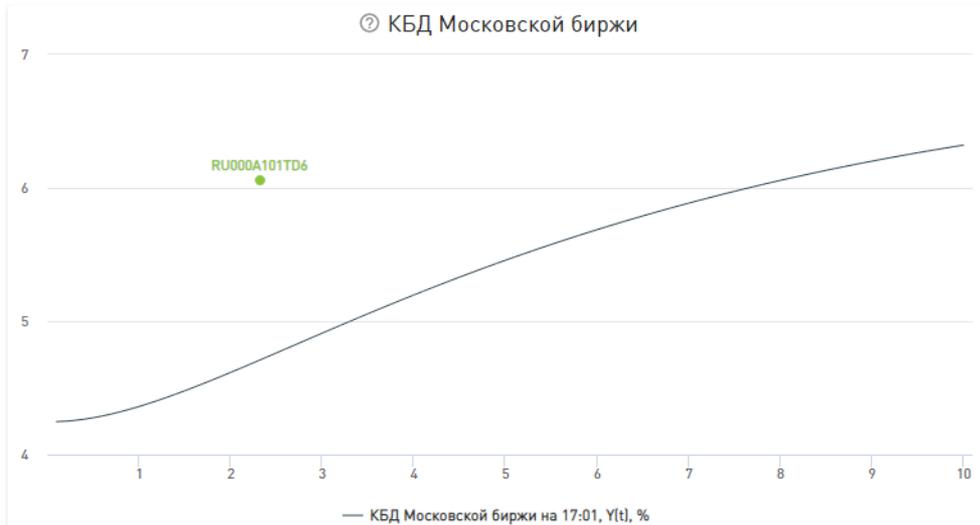
② Грязная цена, %	100,92
② Чистая цена, %	99,94
② Доходность, % год.	6,06
② Z-спред, б.п.	88
② G-спред, б.п.	135
② Дюрация Маколея, лет	2,32
② Модиф. дюрация, п.п.	2,19

Параметры облигации

② Текущий номинал, руб.	928,50
② Купон, % год.	5,90
② WAC, % год.	9,39
② WAM, мес.	142
② Исторический CPR, % год.	23,05
② Исторический CDR, % год.	0,21
② Clean-up, %	5

ПОКАЗАТЬ ИСТОРИЮ

Дата купона	Номинал после выплаты купона	Погашение номинала	Купон, руб.	Купон, % год.
28.08.2020	928,50	71,50	11,48	5,90
28.11.2020	854,68	73,82	13,81	5,90
28.02.2021	786,40	68,28	12,71	5,90
28.05.2021	723,27	63,13	11,31	5,90
28.08.2021	664,91	58,36	10,76	5,90
28.11.2021	610,96	53,95	9,89	5,90
28.02.2022	561,12	49,84	9,09	5,90
28.05.2022	515,07	46,05	8,07	5,90
28.08.2022	472,53	42,54	7,66	5,90
28.11.2022	433,26	39,27	7,03	5,90
28.02.2023	397,01	36,25	6,44	5,90
28.05.2023	363,55	33,46	5,71	5,90
28.08.2023	332,69	30,86	5,41	5,90
28.11.2023	304,22	28,47	4,95	5,90
28.02.2024	277,98	26,24	4,52	5,90
28.05.2024	253,79	24,19	4,04	5,90
28.08.2024	231,50	22,29	3,77	5,90
28.11.2024	210,97	20,53	3,44	5,90
28.02.2025	192,07	18,90	3,14	5,90
28.05.2025	174,68	17,39	2,76	5,90
28.08.2025	158,68	16,00	2,60	5,90
28.11.2025	143,97	14,71	2,36	5,90
28.02.2026	130,45	13,52	2,14	5,90
28.05.2026	118,03	12,42	1,88	5,90
28.08.2026	106,62	11,41	1,76	5,90
28.11.2026	96,16	10,46	1,59	5,90
28.02.2027	86,56	9,60	1,43	5,90
28.05.2027	77,76	8,80	1,25	5,90
28.08.2027	69,70	8,06	1,16	5,90
28.11.2027	62,32	7,38	1,04	5,90
28.02.2028	55,58	6,74	0,93	5,90
28.05.2028	49,41	6,17	0,81	5,90
28.08.2028		49,41	0,73	5,90



Спасибо за внимание!

АО «ДОМ.РФ»

125009, Россия, Москва, ул. Воздвиженка, д. 10
Бизнес-центр «Воздвиженка Центр»

Тел.: +7 (495) 775-47-40

<https://дом.рф>

Настоящий документ подготовлен АО "ДОМ.РФ" исключительно в информационных целях

Настоящий документ не является эмиссионной документацией ИЦБ или частью эмиссионной документации ИЦБ, офертой или иным предложением продать ИЦБ, или приглашением делать оферты или иные предложения по покупке ИЦБ.

Настоящий документ не является офертой для заключения какого-либо договора и не является предварительным или рамочным договором, договором присоединения или каким-либо иным договором либо односторонней сделкой, по которым у АО "ДОМ.РФ" возникают какие-либо права, обязанности и ответственность.

АО "ДОМ.РФ" действует исключительно от своего имени и за свой счет, не является консультантом, финансовым или иным советником, доверенным лицом и не оказывает услуг фидуциарного характера.

До инвестирования в ИЦБ любой получатель настоящего документа должен самостоятельно (или с привлечением собственных консультантов) определить целесообразность инвестирования в ИЦБ и уместность приобретения ИЦБ с учетом своего имущественного и финансового положения, а также понять и принять во внимание во всей полноте риски и последствия, в том числе юридические и налоговые последствия, инвестирования в ценные бумаги, в целом, и в ИЦБ, в частности, и готовность принять на себя эти риски и последствия.

АО "ДОМ.РФ" не несет никакой ответственности за любые убытки, расходы и прочие потери, возникающие вследствие какого-либо использования настоящего документа или информации, содержащейся в нем, в том числе в случаях, когда на настоящий документ или информацию лицо полагалось при принятии своих решений.

АО "ДОМ.РФ" не гарантирует точность или полноту информации, включенной в настоящий документ. Все мнения и ожидания даны по состоянию на дату настоящего документа и могут быть подвержены изменениям в будущем. Стоимость любой инвестиции может меняться в любую сторону в результате изменений на рынке. Информация, предоставленная в настоящем документе, не предназначена для прогнозирования фактических результатов, и никакие заверения и гарантии АО "ДОМ.РФ" не дает относительно таких результатов.

АО "ДОМ.РФ" является юридическим лицом, созданным и действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации. Настоящий документ защищен авторским правом и не может быть воспроизведен, скопирован, распространен или передан без предварительного письменного согласия АО "ДОМ.РФ". Авторское право © АО "ДОМ.РФ". Все права сохранены и защищены.