

---

# Ипотечные облигации ДОМ.РФ в 2021 году: первый триллион

X конференция «Ипотечные ценные бумаги и секьюритизация в России»

16 сентября 2021

---

# Рынок ипотечного кредитования



Отношение ипотечного портфеля к ВВП, %	<b>9,4</b>	10	15	10	10	52	72	39	45	44	45	31
Доля ипотечного портфеля в активах банков, %	<b>9,6</b>	10	13	27	18	61	28	11	21	15	31	11
Обеспеченность жильем (кв. м/чел.)	<b>26</b>	27	33	-	-	68	76	11	46	39	40	34
Доля облигаций в ипотечном портфеле, %	<b>8</b>	5	20	7	-	94	10	8	16	27	14	3

- Национальная цель – к 2030 году **1 млрд кв. м жилья, что составит 20% жилищного фонда России**
- Рынок ипотеки будет расти при сохранении **устойчивой доли в ВВП и активах банков**
- Секьюритизации нужна банкам **для привлечения фондирования и управления рисками ипотечного портфеля** – средний кредит выдается на 19 лет по фиксированной ставке и фондируется за счет коротких вкладов населения
- Рынок ИЦБ будет активно развиваться, **доля в ипотечном портфеле будет расти до 20%**

**Увеличение объемов ипотечной секьюритизации – естественный путь развития банковского сектора для обеспечения дальнейшего устойчивого роста рынка ипотеки до 15% ВВП**

# Формирование класса ипотечных облигаций ДОМ.РФ



2021

400+

млрд руб.

- Запуск **Индекса ИЦБ ДОМ.РФ** Московской Биржи DOMMBSTR
- Первый **выпуск со сроком погашения на уровне модельных ожиданий** - 9,9 лет
- **Системное включение в РЕПО с ЦК (НКЦ) с рыночными дисконтами**  
12 выпусков, дисконты от 19%
- **Запуск аукционов РЕПО Федерального казначейства**  
аукционы проходят по вторникам, срок 35 дней, дисконт 15%, корзина GCMBS 17 выпусков

2020

371,3

- **Включение в состав высоколиквидных активов ВЛА-2А** (дисконт 15%)
- **Включение 8 выпусков ИЦБ в Ломбардный список и РЕПО с ЦБ**
- **Самостоятельный лимит для НПФ**  
возможность инвестировать до 5% средств пенсионных накоплений и резервов
- **Самостоятельный лимит для ГУК ВЭБ.РФ**  
возможность инвестировать до 20% средств пенсионных накоплений
- **Возможность размещения временно свободных средств госкомпаний и госкорпораций**
- **Возможность размещения жилищных накоплений Росвоенипотеки**
- **Выход на рынок ИЦБ розничных инвесторов**
- **Запуск конвенционального калькулятора на сайте <https://ицб.дом.рф/>**
- **Первые рыночные размещения по открытой подписке через Банк ДОМ.РФ**
- **Первые сделки с использованием международной расчетной системы Euroclear**  
создана инфраструктура для инвесторов-нерезидентов
- **Переход Московской Биржи на расчет доходности и дюрации по ИЦБ по конвенции**

2019

296,9

- **Стандартный коэффициент риска для торговых портфелей банков**  
коэффициент риск-веса 100-175% для торговых портфелей
- **Первая на российском рынке биржевая конвенция по ИЦБ Московской Биржи и ДОМ.РФ**

2018

136,4

- **Включение первого выпуска ИЦБ ДОМ.РФ в РЕПО с ЦК**
- **Запуск первого публичного калькулятора ИЦБ**

2017

109,1

- **Самостоятельные лимиты для страховых компаний**  
возможность инвестировать до 45% средств страховых резервов и до 20% собственных средств СК

2016

2,1

- **Снижение коэффициента риска для НТМ портфелей банков**  
коэффициент риск-веса 20% для НТМ портфелей

# Ликвидность рынка ИЦБ ДОМ.РФ, 2кв 2021



## Структура инвесторов

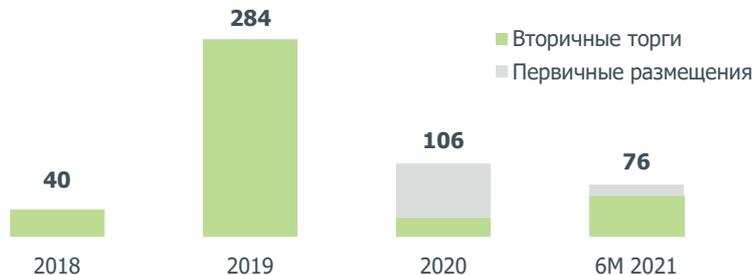


## Сделки



## Объем торгов

Объем торгов, млрд руб.



## РЕПО

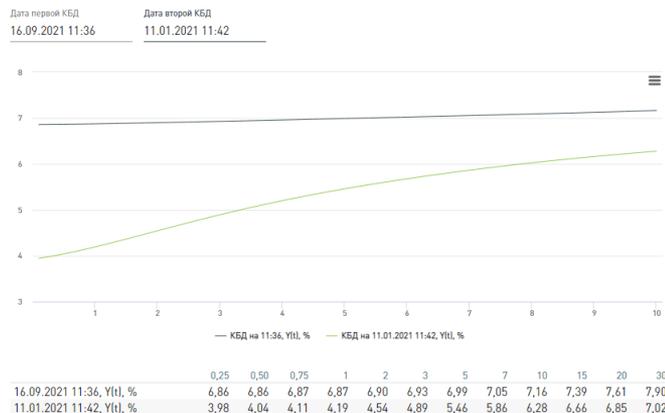
Объем операций РЕПО, млрд руб.



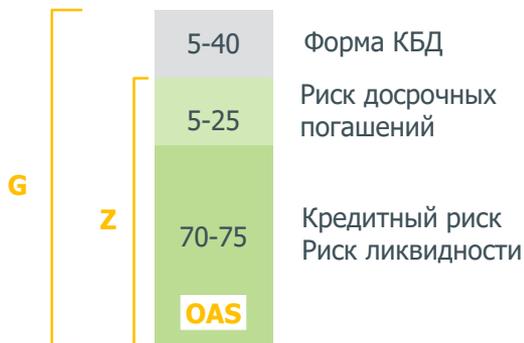
## Размещения ИЦБ ДОМ.РФ в 2021 г.

	RU000A103125 апрель 2021	RU000A1031K4 апрель 2021	RU000A102K13 июнь 2021	RU000A103N43 сентябрь 2021
Тип размещения	Первичное, бук-билдинг	Первичное, бук-билдинг	Вторичное, аукцион по цене	Первичное, бук-билдинг
Купон	<b>6,90%</b>	<b>6,95%</b>	<b>7,90%</b>	<b>7,65%</b>
Цена	100	100	100,80	100
G-спред	120	118	117	100
Z-спред	80	79	93	95

## Изменение КБД



## Структура спреда ипотечных облигаций



- G-спред определяется к КБД в точке по дюрации Маколея
- Z-спред определяется путем дисконтирования всего денежного потока
- Форма КБД и денежного потока пула определяют разницу между Z и G спредом
- Опциональность досрочных погашений – величина спреда между OAS и Z зависит от характеристик пула и чувствительности его CPR/CDR к будущим изменениям КБД

- База OAS спреда – спред по кредитным обязательства ДОМ.РФ (риск-вес 20%)
- Снижение кредитного риска благодаря дополнительному обеспечению закладными высшего качества (LTV=41%)
- Снижение риска ликвидности благодаря уникальному регуляторному режиму: ВЛА-2А, РЕПО с Федеральным казначейством, лимиты у всех классов инвесторов, ММ ДОМ.РФ



Чт 16.09.2021 11:00

newsletter\_treasury@domrf.ru

Котировки ИЦБ от ДОМ.РФ

Кому  newsletter\_treasury

Копия  Майоров Евгений Анатольевич

**i** При наличии проблем с отображением этого сообщения щелкните здесь, чтобы просмотреть его в веб-браузере.

## Котировки ИЦБ от ДОМ.РФ (16.09.2021)

Issue	ISIN	Bloomberg series	Lombard list	Federal Treasury	Face Value	Coupon Rate	Dur*	Bid	Ask	Yld Bid*	Yld Ask*	ΔYld, bp	CPR*
<b>Ипотечный агент ДОМ.РФ</b>													
ДОМРФИА 2P	RU000A0ZYJT2	MBSF 4 A	+	+	163,98	11,50	1,25	104,85	105,15	7,82	7,58	2	32,9%
ИА ДОМ 6P2	RU000A0ZZV86	MBSF 9 A	+	+	313,43	9,95	1,75	103,80	104,15	7,97	7,76	2	30,1%
ИА ДОМ 8P2	RU000A0ZZZ09	MBSF 11 A		+	421,27	9,28	1,76	102,60	102,90	8,03	7,86	1	22,7%
ИА ДОМ 4P2	RU000A0ZZNW5	MBSF 7 A	+	+	311,21	8,30	1,88	101,00	101,30	8,00	7,83	1	23,3%
ИА ДОМ 5P2	RU000A0ZZCH9	MBSF 8 A	+	+	353,84	8,00	1,99	100,45	100,90	8,00	7,76	3	25,9%
ИАДОМ Б1P3	RU000A102GD1	MBSF 24 A		+	796,09	6,00	2,22	96,00	96,35	8,04	7,86	3	19,1%
ИАДОМ Б1P7	RU000A103125	MBSF 30 A		+	934,03	6,90	2,25	98,20	98,45	7,93	7,81	4	19,1%
ИА ДОМ 9P2	RU000A100DQ4	MBSF 12 A	+	+	491,91	9,50	2,28	104,65	105,10	7,76	7,56	0	
ИА ДОМ11P2	RU000A100YY4	MBSF 14 A	+	+	534,41	7,10	2,33	98,70	99,15	7,89	7,67	4	21,2%
ИАДОМ Б1P4	RU000A102K13	MBSF 27 A		+	788,03	7,90	2,40	100,25	100,60	8,03	7,87	3	20,4%
ИАДОМ Б1P8	RU000A1031K4	MBSF 31 A		+	905,43	6,95	2,43	98,15	98,40	7,95	7,83	4	21,6%
ИА ДОМ15P2	RU000A101TD6	MBSF 20 A		+	587,05	5,90	2,50	95,60	96,10	7,92	7,69	3	18,0%
ИА ДОМ 5P1	RU000A101JD7	MBSF 18 A		+	583,4	6,50	2,63	96,80	97,30	7,95	7,74	2	18,7%
ИА ДОМ18P2	RU000A102D46	MBSF 23 A		+	735,67	5,85	2,71	94,90	95,30	8,00	7,84	2	19,8%
ИАДОМ Б1P2	RU000A102JB9	MBSF 26 A		+	779,41	6,05	2,81	95,50	95,85	7,91	7,77	3	18,5%
ИАДОМ Б1P9	RU000A103N43	MBSF 32 A			1000	7,65	3,06	100,05	100,25	7,86	7,79	4	15,6%

## Ценовая конвенция ИЦБ ДОМ.РФ

[КОНВЕНЦИЯ В EXCEL](#)
[О КОНВЕНЦИИ](#)

ИЦБ ДОМ.РФ  
 RU000A0ZZV86, ИА ДОМ 6P2

Чистая цена, %  
 103,55

Дата и время КБД  
 14.07.2021 15:45

Дата оценки  
 14.07.2021

CPR, % год.  
 34

CDR, % год.  
 1,01

ИСПОЛЬЗОВАТЬ ИЗВЕСТНЫЕ ПОТОКИ  
 КОРРЕКТИРОВКА WAM

RU000A0ZZV86, ИА ДОМ 6P2

**Ценовые метрики**

- НКД: 1,28 % / 4,48 Р
- Грязная цена: 104,83 % / 366,60 Р
- Чистая цена: 103,55 % / 362,12 Р
- Доходность, % год.: 7,72
- Z-спред, б.п.: 88
- G-спред, б.п.: 98
- Дюрация Маколея, лет: 1,46
- Модиф. дюрация, п.п.: 1,35

**Параметры облигации**

- Текущий номинал, руб.: 349,71
- Тип купона: фикс.
- Частота выплат в год: 4
- Ставка купона, % год.: 9,95
- Clean-up, %: 5

**Параметры пула закладных**

- WAC, % год.: 11,30
- WALA, лет: 4,57
- WAM, лет.: 7,33
- Исторический CPR, % год.: 32,97
- Исторический CDR, % год.: 1,01

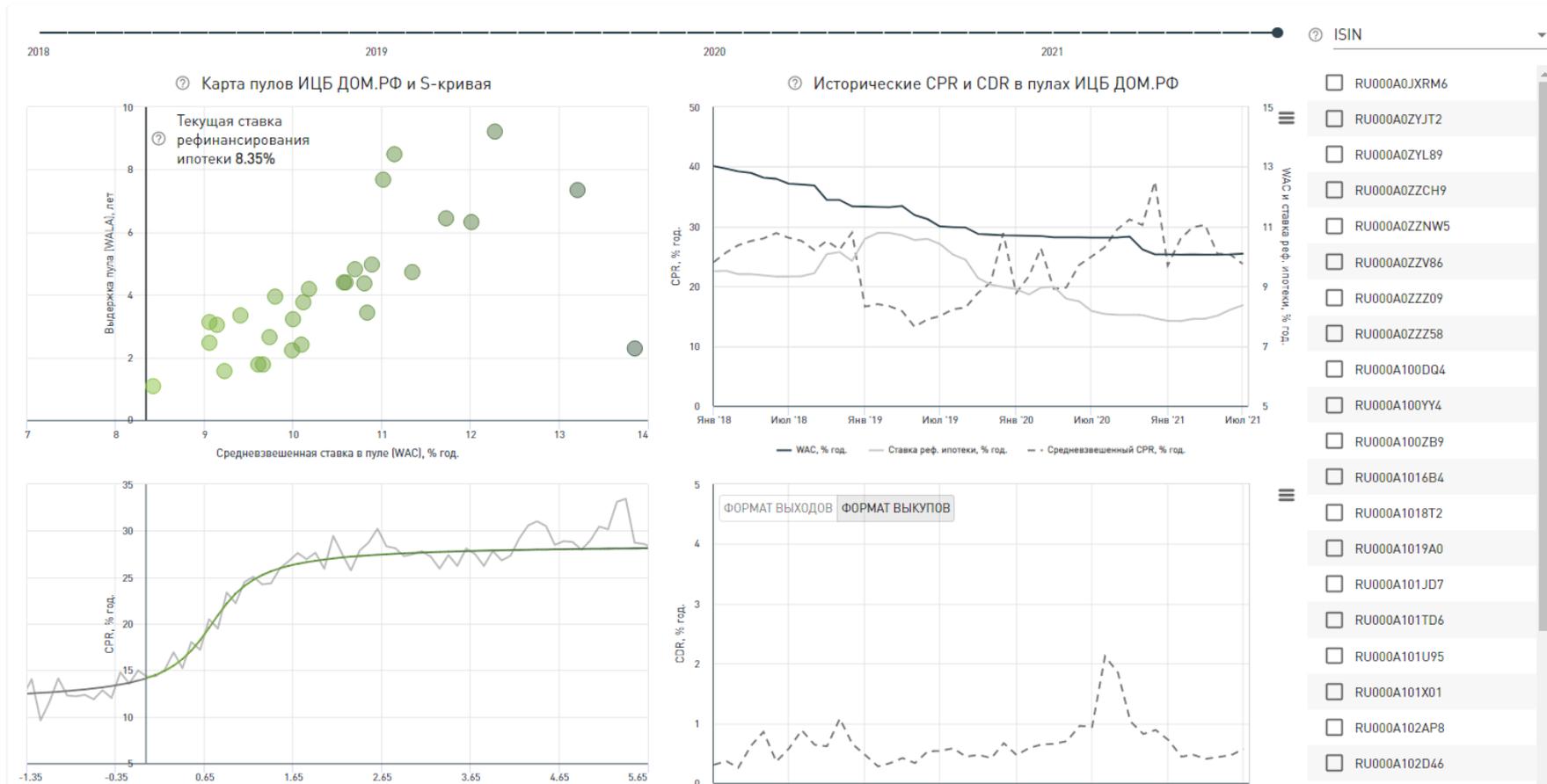
ПОКАЗАТЬ ИСТОРИЮ

ЧТО В ТАБЛИЦЕ?

Дата купона	Номинал после выплаты купона	Погашение номинала	Купон, руб.	Ставка купона, % год.
28.08.2021	307,52	42,19	8,77	9,95
28.11.2021	270,12	37,40	7,71	9,95
28.02.2022	236,98	33,14	6,77	9,95
28.05.2022	207,63	29,35	5,75	9,95
28.08.2022	181,66	25,97	5,21	9,95
28.11.2022	158,69	22,97	4,56	9,95
28.02.2023	138,40	20,29	3,98	9,95
28.05.2023	120,48	17,92	3,36	9,95
28.08.2023	104,67	15,81	3,02	9,95
28.11.2023	90,73	13,94	2,63	9,95
28.02.2024	78,46	12,27	2,28	9,95
28.05.2024	67,67	10,79	1,93	9,95
28.08.2024	58,18	9,49	1,70	9,95
28.11.2024	49,85	8,33	1,46	9,95
28.02.2025		49,85	1,25	9,95



## Статистика ипотечных покрытий ИЦБ ДОМ.РФ



АО «ДОМ.РФ»

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

Тел.: +7 (495) 775-47-40

<https://дом.рф>

<https://ицб.дом.рф>

Aleksei.Pudovkin@domrf.ru

**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.