



---

## Платформа ИЦБ ДОМ.РФ

**Елена Музыкаина**

Директор Секьюритизация, АО «ДОМ.РФ»

Октябрь, 2022

---

# Рынок ИЦБ ДОМ.РФ следует за ростом рынка ипотечного кредитования



**7% ипотечных портфелей** банковской системы секьюритизировано с ИЦБ ДОМ.РФ



**Ипотечный агент ДОМ.РФ – эмитент #1**  
по результатам 2021 года

**0,9 трлн руб.** номинал ИЦБ ДОМ.РФ в обращении

**1,5 трлн руб.** объем эмиссии ИЦБ ДОМ.РФ с 2016 года

**95%** рынка ипотечных облигаций по результатам 2021 года

**5%** рынка корпоративных облигаций

Оригинаторы ИЦБ ДОМ.РФ – ключевые российские банки с **долей рынка ипотечного кредитования более 80%**

Оригинаторы	Ипотека млрд руб.	Доля рынка %	ИЦБ ДОМ.РФ		
			млрд руб. (объем эмиссии)	доля от портфеля	количество
<b>Сбербанк</b>	7 000	51%	395	4%	7
<b>ВТБ</b>	3 200	23%	787	13%	7
<b>Альфа-Банк</b>	470	3%	<i>Меморандум на 300 млрд руб.</i>		
<b>Газпромбанк</b>	400	3%	101	19%	3
<b>Банк ДОМ.РФ</b>	340	2%	92	2%	9
<b>ФК Открытие</b>	320	2%	<i>Меморандум на 150 млрд руб.</i>		
<b>Росбанк</b>	300	2%	19	3%	3
<b>Совкомбанк</b>	170	1%	2	1%	1
<b>Райффайзенбанк</b>	150	1%	8	1%	1
<b>Абсолют Банк</b>	80	1%	10	11%	1
<b>Металлинвестбанк</b>	30	<1%	18	26%	4
<b>НФИ, БЖФ, ДОМ.РФ</b>	1 070	<1%	69	-	10
<b>Итого</b>	<b>13 800</b>	<b>92%</b>	<b>1 501</b>	-	<b>46</b>

Источник: FrankRG, оценка ДОМ.РФ, на 01.08.2022

# Факторы, определяющие объемы выпуска ИЦБ ДОМ.РФ

Управление ликвидностью и капиталом – ключевые стимулы банков к секьюритизации с ИЦБ ДОМ.РФ в 2022 году

## I. Стимулы банков к секьюритизации:

- необходимость в повышении нормативной и физической ликвидности
- управлении процентным и кредитным риском ипотеки
- снижение нагрузки на капитал и повышении его рентабельности

II. Накопление пулов с закладными, приемлемыми для секьюритизации

III. Текущие рыночные условия и регулирование



### Эффекты секьюритизации с ИЦБ ДОМ.РФ

	Размещение ИЦБ	
	в рынок	на баланс originатора
<b>Капитал</b>		
▪ Улучшение нормативов капитала	✓	✓
<b>Ликвидность и фондирование</b>		
▪ Улучшение нормативов ликвидности	✓	✓
▪ Привлечение ликвидности (РЕПО)	–	✓
▪ Привлечение финансирования	✓	–
<b>Процентный риск</b>		
▪ Передача процентного риска инвесторам	✓	–
<b>Повышение доходности бизнеса</b>		
▪ Увеличение доходности капитала	✓	✓
▪ Фиксация прибыли по пулу закладных*	✓	✓
▪ Налоговая экономия	–	✓
▪ Сохранение клиентской базы	✓	✓

\* Зависит от рыночных условий и учетной политики

# Регуляторный режим и инфраструктура рынка

ИЦБ ДОМ.РФ отличаются уникальным регуляторным режимом, сопоставимым с ОФЗ



Объем выпусков ИЦБ ДОМ.РФ, млрд руб.	ИЦБ ДОМ.РФ	ОФЗ	Корпоративные облигации
<b>Самостоятельные лимиты:</b>			
▪ НПФ	✓	✓	✓
▪ ГУК ВЭБ.РФ	✓	✓	✓
▪ Страховые компании	✓	✓	✓
▪ Государственные корпорации	✓	✓	✗
<b>Биржевое РЕПО с Федеральным Казначейством</b>	✓ (1-й уровень Списка)	✓	✗
<b>Внебиржевое РЕПО с Федеральным Казначейством</b>	✓ (35 выпусков)	✓	✗
<b>РЕПО с Банком России</b>	✓ (41 выпуск)	✓	✓
<b>Биржевое РЕПО с Центральным контрагентом</b>	✓ (24 выпуска)	✓	✓
<b>Отнесение к ВЛА</b>	✓	✓	✗
<b>Риск-вес в портфеле НТМ</b>	20%	0%	65-100%
<b>Коэф. риска в торговом портфеле</b>	100+%	0%	100+%
<b>Возможность инвестирования средств неквалов</b>	✓	✓	✓

## Оценка и анализ

- **Индекс ИЦБ ДОМ.РФ** Московской Биржи
- Расчет и публикация **конвенциональных цен** по ИЦБ ДОМ.РФ Московской биржей
- Формирование **котировок MIRP НФА** по ИЦБ ДОМ.РФ
- **Инструменты** оценки и анализа ИЦБ ДОМ.РФ [на сайте](#)
- Обучающие **семинары для участников рынка**
- Расширенный **аналитический аппарат**

**ИЦБ ДОМ.РФ – новый полноценный класс активов на российском финансовом рынке**

# Выпуск ИЦБ ДОМ.РФ отражает тенденции на ипотечном рынке

Волатильность ставок, снижение спроса, действие гос. программ - ключевые факторы динамики ипотечного рынка в 2022 году

Ключевая ставка ЦБ



## Мотивация банков:



- ИЦБ ДОМ.РФ – важный инструмент управления балансом в кризис, источник нормативной и физической ликвидности
- Рост потребности в управлении процентным риском по мере накопления ипотеки с фиксированной ставкой на балансах банков



- Антикризисное **ослабление нормативов** ЦБ РФ (резервы, ликвидность, капитал)
- Избыточная ликвидность банков (неравномерно по системе)
- Высокая доля выдач **льготной ипотеки**, которая не создает процентный риск (>40%)

Выдачи ипотечных кредитов



## Уровень рыночных ставок:



- Возможна секьюритизация **льготной ипотеки**, плавающая ставка позволяет размещать ИЦБ без фиксации убытка (около 20% в выпусках 2022г.)
- Накопление ипотеки по рыночным программам с более высокой фиксированной ставкой



- Накоплены ипотечные **кредиты с низкими ставками** – секьюритизация возможна только с фиксацией убытка
- Ипотека – **соц. продукт**, рост ставки ограничен

Выдачи ипотечных кредитов



## Накопление ипотечных пулов:



- Активизация **выдачи закладных на кредиты с ДДУ** в связи с внедрением изменений в законодательство
- Рост выдачи е-закладных**: рост в **3 раза** в период 9м 2022 vs 9м 2021



- Рост выдачи кредитов с **высоким К/З** (в покрытие ИЦБ м.б. включены закладные с  $K/Z \leq 80\%$ )
- Накоплены пулы **без закладных/с бумажными закладными**
- Накоплены пулы по партнерским программам **со ставкой 0,1%**, не подлежащих секьюритизации
- Рост значимости **тех. рисков** с переходом на е-закладную и импортозамещением ПО

# Возможности секьюритизации ипотеки с ИЦБ ДОМ.РФ

Рефинансирование всех актуальных ипотечных продуктов – развитие ипотечного кредитования для улучшения жилищных условий заемщиков

## Выпуск ИЦБ ДОМ.РФ



## Опции ИЦБ ДОМ.РФ

- «**Казначейские**» сделки (замена закладных на ИЦБ)
- Секьюритизация **льготных программ с КС+**
- Выпуски с **ДДУ** в обеспечении
- «**Зеленые**» ипотечные облигации
- Выпуски с **е-закладной**

## Секьюритизация ипотечных кредитов на первичном рынке: новые возможности

ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

**упрощает выдачу закладных на первичном рынке** жилья и их последующую секьюритизацию



- **Переоформление закладной** в связи с **завершением строительства** недвижимости **возможно без привлечения заемщика**
- Возможность использовать **кадастровую стоимость достроенного объекта** для указания ее в **закладной без повторного привлечения оценщика**
- Разрешенная **доля кредитов** с залогом права требования по **ДДУ** в составе ипотечного покрытия облигаций увеличена с 40 до **60%**

## ЦП ИЦБ – автоматизированное цифровое решение АО «ДОМ.РФ» для выпуска ипотечных облигаций

### ЭКСПРЕСС ПРАЙСИНГ

Предварительная оценка стоимости поручительства по данным в объёме 30-ти атрибутов

# 2

### АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ПРОВЕРКА ДАННЫХ И ГИБКОСТЬ ОЦЕНОК

Процедуры проверки данных пула закладных автоматизированы и позволяют быстро сформировать подходящий под секьюритизацию портфель.

Обмен потока чувствительных данных происходит по защищенным каналам (возможность интеграции по API).

### БЕСШОВНОЕ СЕРВИСНОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ

Надежность и удобство сервисного сопровождения за счет единой модели данных и функционала по работе с отчетами

# 4

### СПОСОБСТВУЕТ ЦИФРОВИЗАЦИИ ФИНАНСОВОГО РЫНКА

Отслеживается качество и происхождение накапливаемых данных. Высокий потенциал для интеграции с цифровым профилем на уровне ключевых сущностей (кредит <УИД>, персонa, залог, e-закладная)

# 3

## ПЛАНЫ НА 2023-2024 годы



Перевод обмена информацией на цифровые сервисы и отказ от бумажного документооборота



Автоматизация бизнес-процессов для сокращения сроков подготовки сделки секьюритизации



Улучшение интерфейсов для удобной работы с ошибками



Усиление уровня информационной безопасности и защиты чувствительных данных



Переход с контрагентами на единый стандарт обмена данными (СОД), улучшение качества данных

ЦП ИЦБ как инструмент масштабирования простой и прозрачной секьюритизации

1 трлн ₽ ипотеки в 2010 г.

становление ипотечного рынка  
внутренние данные, ручной обмен



8 трлн ₽ ипотеки в 2019 г.

развитие технологий  
внешние данные, автоматизированный локальный обмен данными



15 трлн ₽ ипотеки в 2022 г.

вызовы нового времени  
тотальный машинный обмен потоками больших данных множеством сторон

## Преимущества е-закладной

### Скорость оформления

Банки заполняют уже готовую форму документа. Для регистрации документы в Росреестр можно подать удаленно

### Скорость получения

е-закладная хранится в депозитарии на защищенных серверах, Росреестр следит за каждым ее перемещением

### Сохранность

е-закладная передается Росреестром в депозитарий по защищенным информационным каналам

### Сокращение затрат

Отсутствие расходов на хранение в специально оборудованном помещении, содержании персонала, погашение записи об ипотеке

## Статистика

- более 325 тысяч е-закладных выдано
- 15% выданных новых кредитов\* за 9 месяцев 22 года оформлено с е-закладной
- 21 банк выдает на регулярной основе е-закладные или осуществляли пилотную выдачу
- За 9 месяцев 22 года было выпущено более 130 тысяч е-закладных, что в 3 раза больше за аналогичный период 21 года
- Реализовано 6 выпусков ИЦБ ДОМ.РФ более чем на 275 млрд руб., которые были обеспечены только е-закладными

Е-закладные (накопленный итог, тыс шт.)



Банк	Портфель ипотеки* на авг.2022 г. в трлн руб.	Выпуски с е-закладными
Сбербанк	6,7	✓
ВТБ	2,8	✓
Банк ДОМ.РФ	0,3	✓
Совкомбанк	0,2	✓

✓ - обеспечение выпусков только е-закладными

✓ - обеспечение выпусков из бумажных и е-закладных

## » е-закладная в 2027

20%

бумажных закладных переведены в е-формат

50%

портфеля, выданного без оформления закладной, выданы е-закладные

90%

новых кредитов выдается с е-закладной

## Ключевые инициативы

- Внедрение единого сквозного идентификатора кредита (UID) для обеспечения интероперабельности данных
- Возможность замены депозитария учета, доработка систем Росреестра

## Увеличение доли в портфеле

- Выдача е-закладных по всем кредитным продуктам (заклад ДДУ, ИЖС и др.)
- Смена залога в е-закладной после завершения строительства без участия заемщика
- Оформление е-закладной:
  - после завершения строительства залога
  - через ДБО банка (без УКЭП заемщика)
- Бесшовное внесение изменений в е-закладную (вне зависимости от оснований внесения)

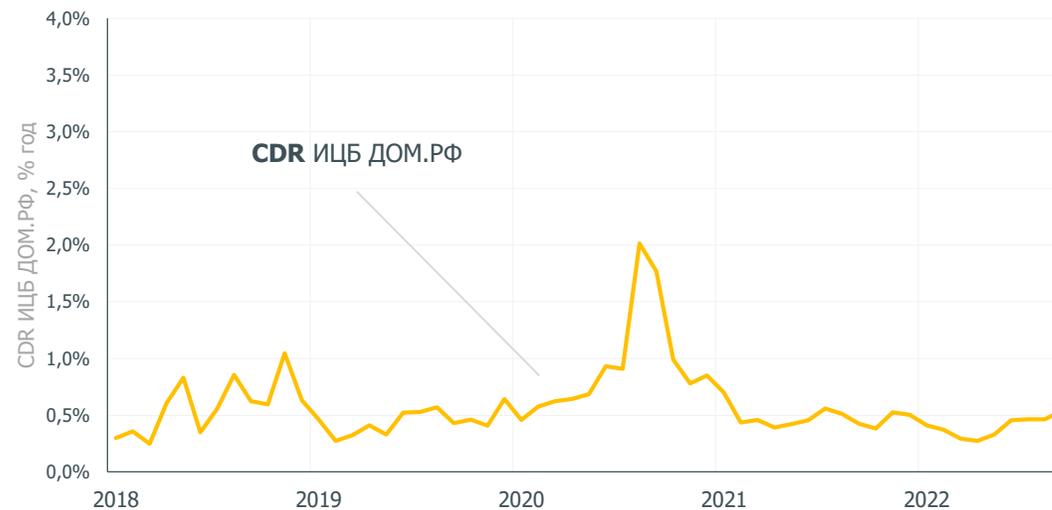
Самые низкие темпы досрочного погашения за всю историю существования ИЦБ ДОМ.РФ, увеличение дюрации облигаций

Строгие стандарты отбора закладных в ипотечное покрытие ИЦБ ДОМ.РФ обеспечивают **высокое кредитное качество пулов**

### Досрочные погашения ИЦБ ДОМ.РФ



### Дефолты в покрытиях ИЦБ ДОМ.РФ



Стимул к рефинансированию = разность **между средневзвешенной ставкой по закладным** в ипотечном покрытии ИЦБ ДОМ.РФ и **ставкой рефинансирования** ипотеки на рынке (ставки предложения топ-20 ипотечных банков)

### Кредитные каникулы

- Закон о мобилизационных кредитных каникулах (№ 377-ФЗ от 07.10.2022)
- Закон о кредитных каникулах (№ 106-ФЗ от 02.04.2020)
- Закон об ипотечных каникулах (№ 76-ФЗ от 01.05.2019)
- Программы реструктуризации банков-оригинаторов

# Данные по пулам ИЦБ ДОМ.РФ на сайте <https://ицб.дом.рф/>



Идентификатор ИЦБ ДОМ.РФ

Биржевой тикер

Выберите ИЦБ ДОМ.РФ

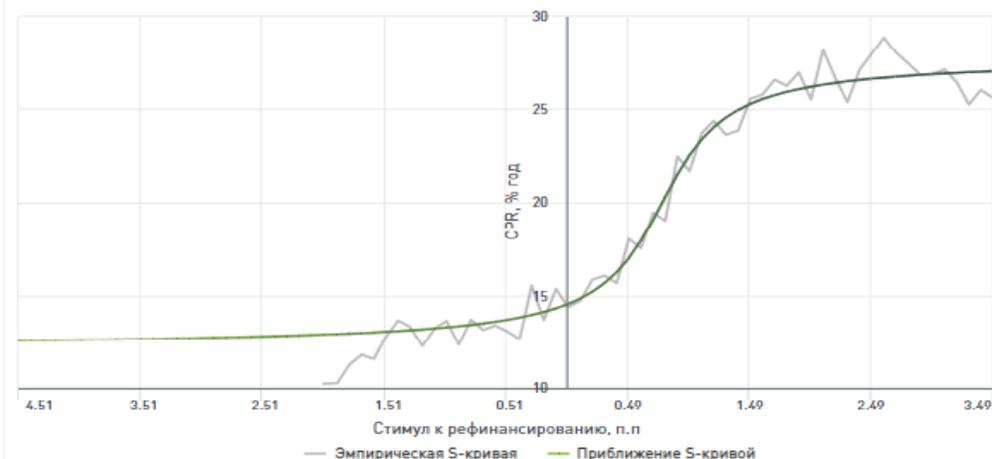
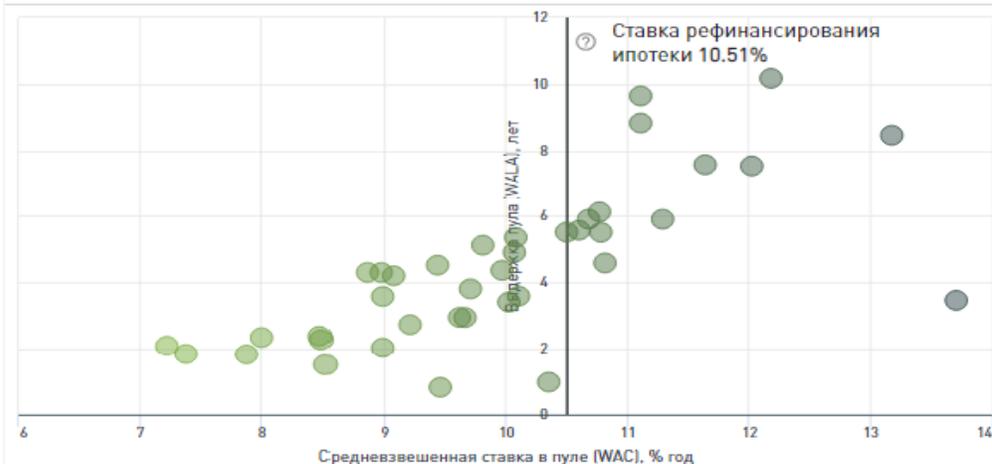
ОЧИСТИТЬ

СТАТИСТИКА В EXCEL

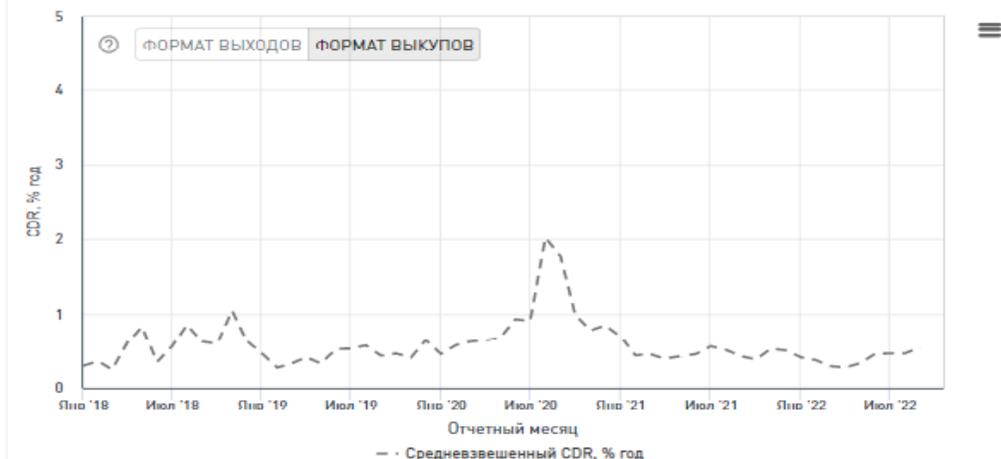
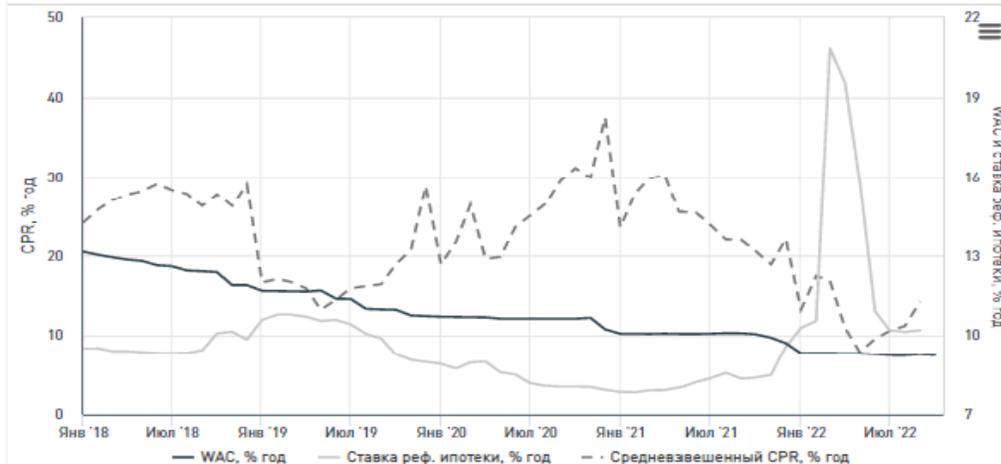
2018 2019 2020 2021 2022

КАРТА ПУЛОВ ИЦБ ДОМ.РФ И S-КРИВАЯ

СТАТЬЯ



ИСТОРИЧЕСКИЕ CPR И CDR В ПУЛАХ ИЦБ ДОМ.РФ



**АО «ДОМ.РФ»**

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

[securitisation@domrf.ru](mailto:securitisation@domrf.ru)

+7 (495) 775 47 40

<https://ицб.дом.рф>

**Елена Музыкина**

Директор Секьюритизация

[elena.muzykina@domrf.ru](mailto:elena.muzykina@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.