



СЕКЬЮРИТИЗАЦИЯ ИПОТЕКИ

Октябрь 2024 г.

Екатерина Усольцева

Заместитель директора, Секьюритизация ДОМ.РФ

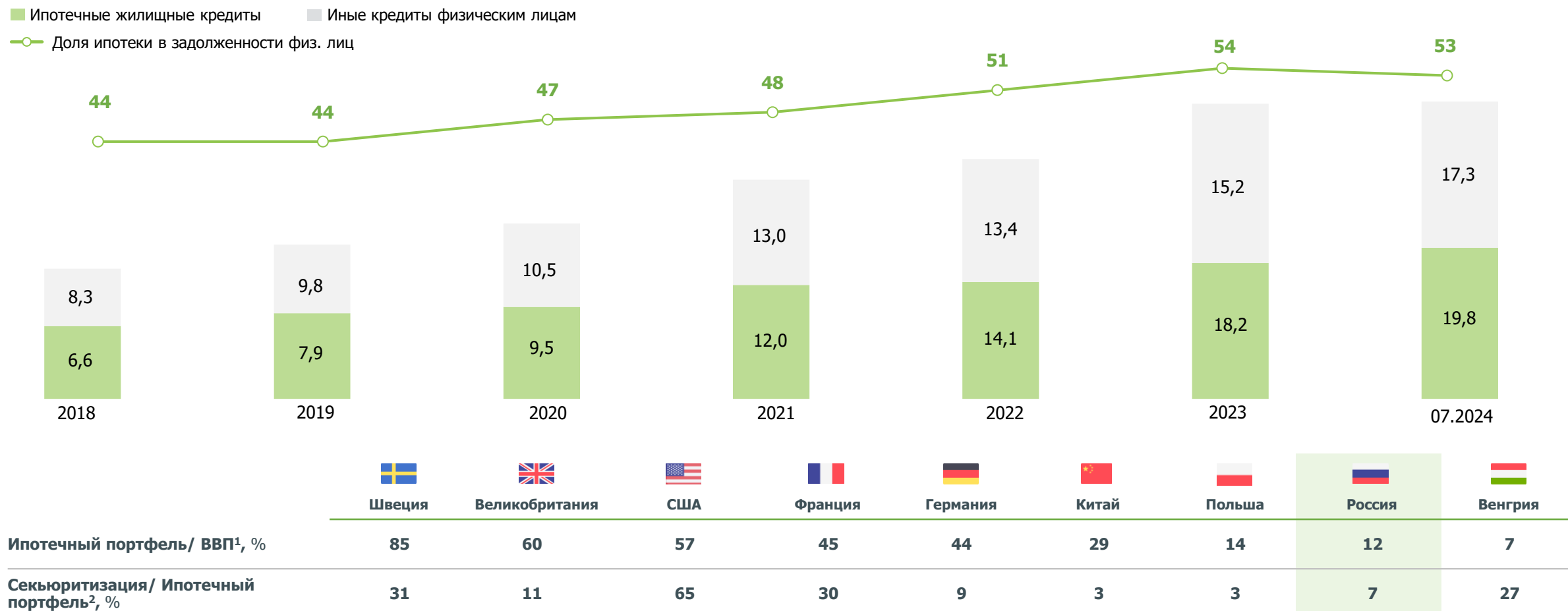
РОСТ ОБЪЕМОВ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ – ДОЛГОСРОЧНЫЙ ТРЕНД



Отношение ипотеки к ВВП за последние 5 лет удвоилось и достигло 12%

в 5 раз меньше, чем в Великобритании и США, в 4 раз меньше, чем во Франции и Германии

С учетом высокой доли жилья, находящегося в собственности у граждан, потенциал роста ипотечного портфеля – до 15% ВВП



1. Данные на 01.07.2024

2. Данные на 01.07.2024, по Венгрии – 01.01.2024, по США – 01.01.2022

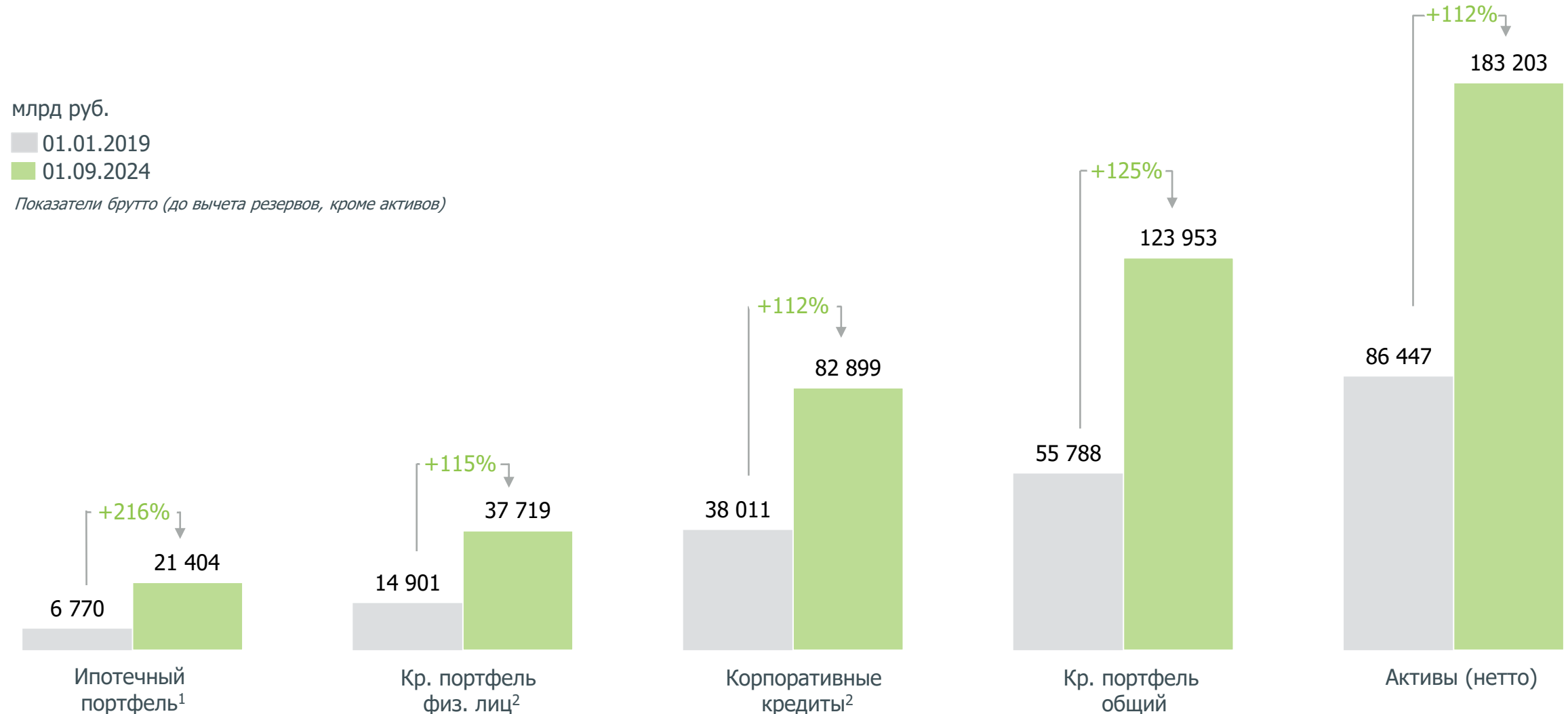
Источники: Банк России, Eurostat, AFME, Federal Reserve, Bank of England, Cbonds, Росстат, статистические ведомства стран

ОБЪЕМ ИПОТЕКИ НА БАЛАНСАХ БАНКОВ

РАСТЕТ БЫСТРЕЕ ДРУГИХ АКТИВОВ



С 2018 года прирост ипотечного портфеля почти в два раза выше прироста активов банков



1. Портфель банков, включая приобретенные права требования и секьюритизацию 2. Данные по кредитам физ. лиц и юр. лиц на 01.01.2019 не включают приобретенные права требования (1,8 трлн руб.)

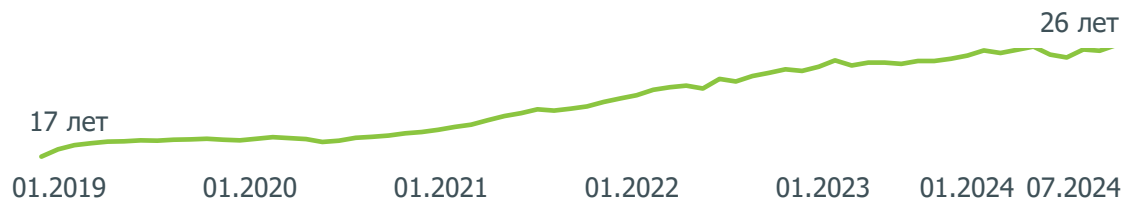
Источник: ЦБ РФ, таблица сборника "Статистические показатели банковского сектора Российской Федерации"

РАСТЕТ СРОЧНОСТЬ ИПОТЕЧНОГО ПОРТФЕЛЯ, ДОЛГОСРОЧНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ НЕДОСТУПНО



Растет срок ипотеки при выдаче, темп досрочного погашения остается низким

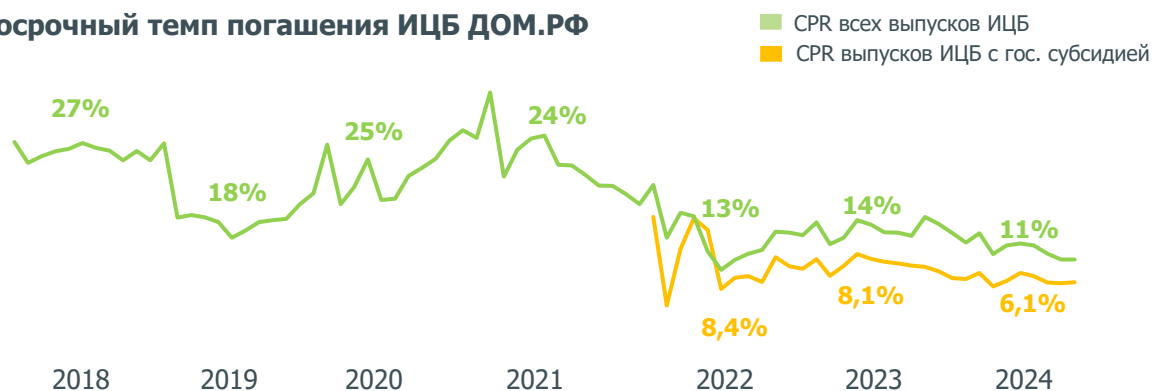
Срок при выдаче



CPR выпусков ИЦБ ДОМ.РФ

средний за год

Досрочный темп погашения ИЦБ ДОМ.РФ



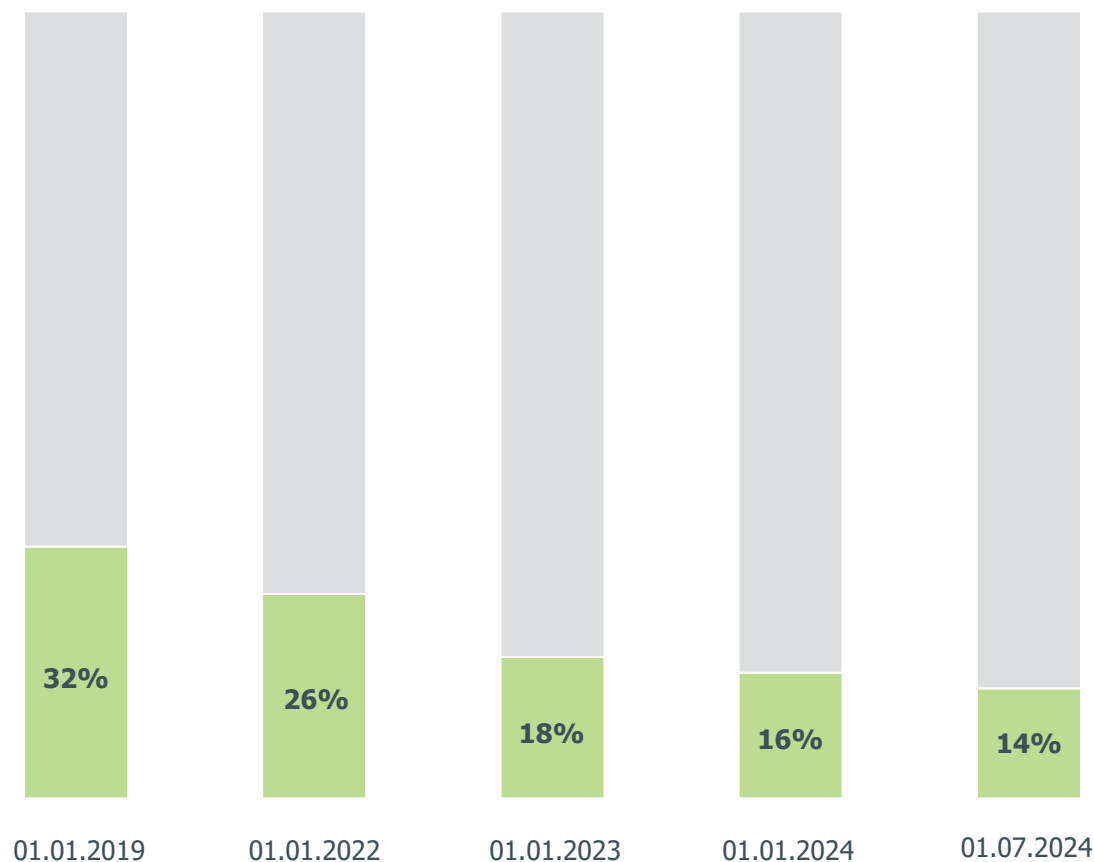
Полный темп погашения ИЦБ ДОМ.РФ

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
28%	24%	28%	29%	18%	18%	14%

Источник: ЦБ РФ, статистика ипотечных покрытий ИЦБ ДОМ.РФ

Срочность клиентских средств¹ сокращается

Средства <1 года, % Средства >1 года



1. Депозиты и счета физ. лиц и организаций (корп. клиентов, гос. средства, ИП)

РОСТ % РИСКА ОСЛАБЛЯЕТСЯ РОСТОМ ДОЛИ ВЫДАЧ С КС+

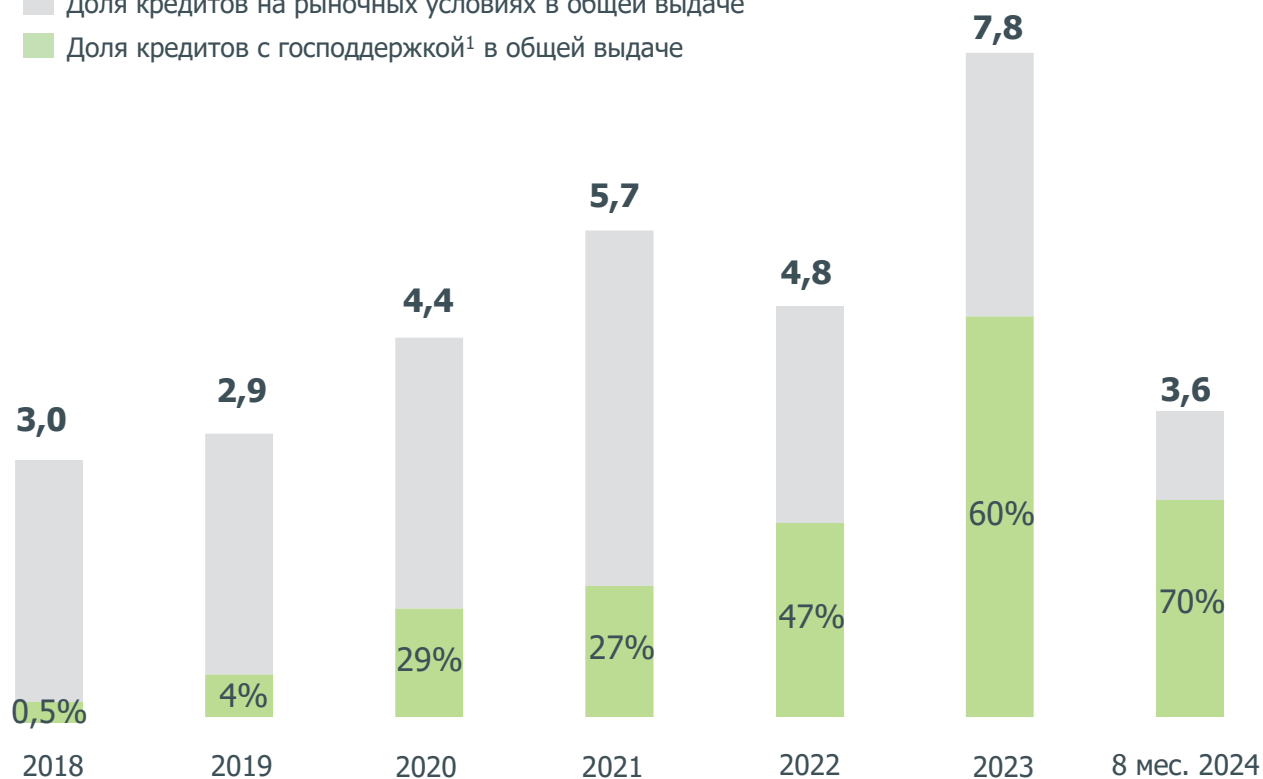


Замедление выдач ипотечных кредитов на фоне прекращения «Льготной ипотеки» и роста рыночных ставок в 2024 году

Выдачи ипотечных кредитов

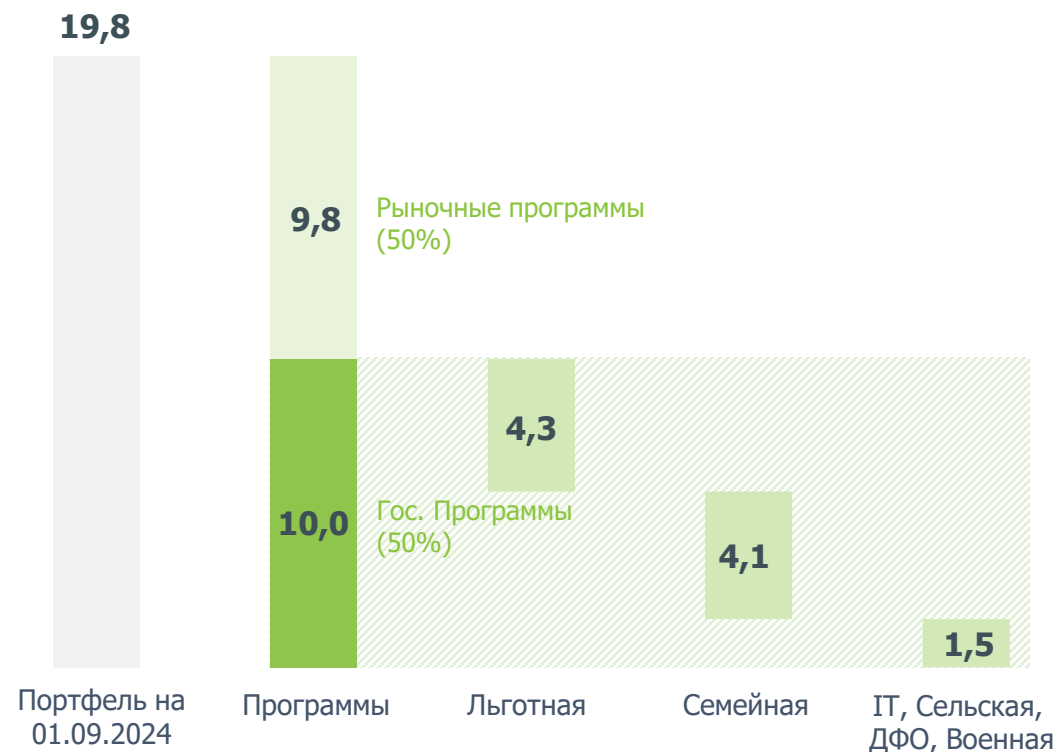
трлн руб.

- Доля кредитов на рыночных условиях в общей выдаче
- Доля кредитов с господдержкой¹ в общей выдаче



Композиция ипотечного портфеля²

на 01.09.2024 г.
трлн руб.



1. Без учета «Сельской ипотеки» и доп. соглашений, заключенных в рамках «Семейной ипотеки»

2. Портфель по топ-20 ипотечным банкам, предоставившим структуру портфеля

Источники: Банк России, ДОМ.РФ.

РЫНОК ИЦБ РАСТЕТ БЫСТРЕЕ РЫНКА ИПОТЕКИ



2,93 трлн руб.

общий объем 72 выпусков ИЦБ
ДОМ.РФ с 2016 г.

7,4%

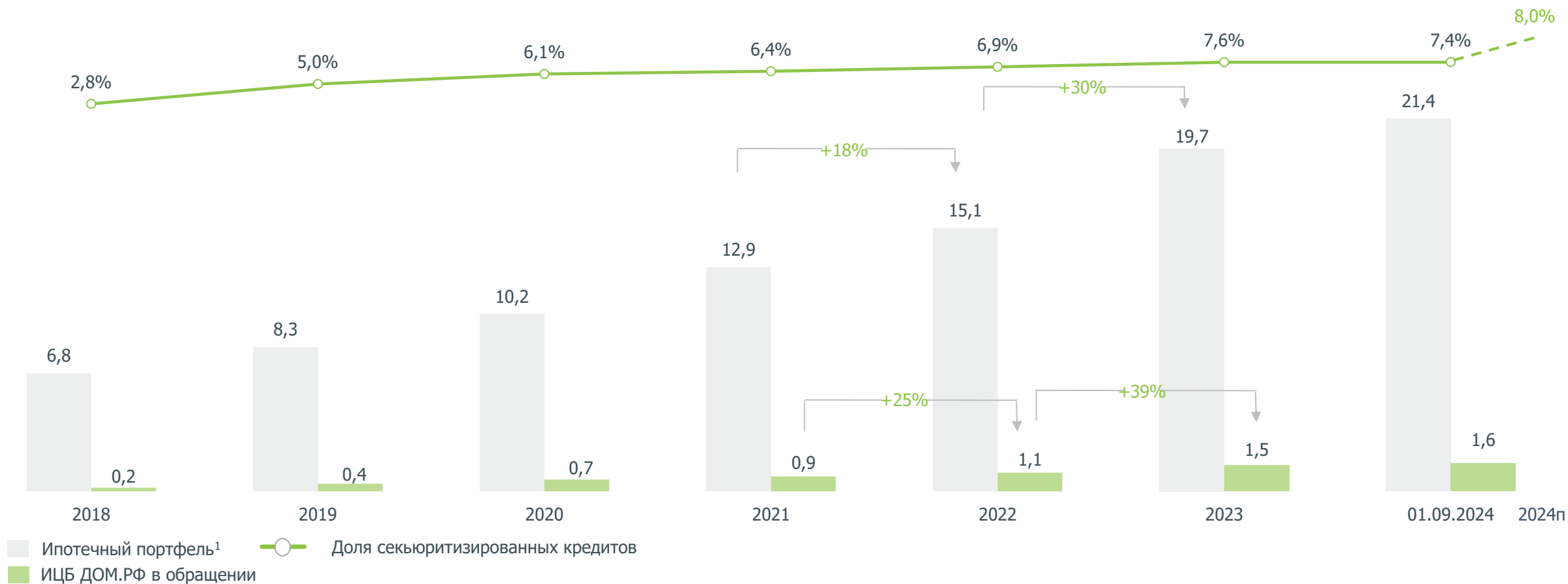
доля секьюритизированных
кредитов

99%

доля ДОМ.РФ на рынке ИЦБ
Стандарт секьюритизации в России

6,5%

рынка корпоративных облигаций



¹ включая секьюритизацию

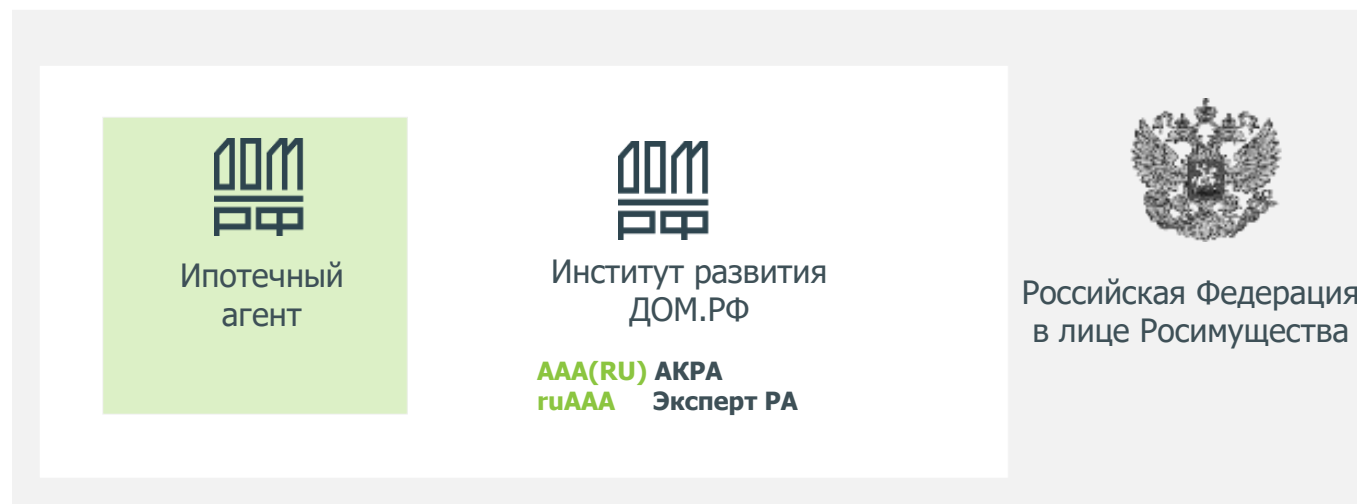
Институт развития ДОМ.РФ создаёт инфраструктуру для выпуска и принимает кредитный риск секьюритизированного пула ипотеки

Банкам не требуется привлечение юридических консультантов и рейтинговых агентств для структурирования выпуска

Механизм выпуска ИЦБ ДОМ.РФ



ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» — 100% дочерняя компания АО «ДОМ.РФ»



Ключевые требования к банкам-оригинаторам

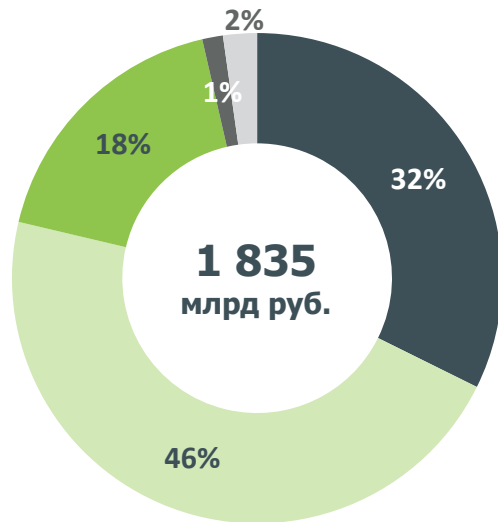
- Включение в покрытие ИЦБ кредитов по критериям ДОМ.РФ
- Оформление закладной
- Полнота и качество данных о кредитах
- ИТ системы для учета секьюритизированных кредитов

В СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ УЧАСТВУЮТ ОРИГИНАТОРЫ ИЗ ВСЕХ СЕГМЕНТОВ РЫНКА



Композиция ИЦБ ДОМ.РФ в обращении по оригинаторам

ОД ИЦБ на 01.10.2024

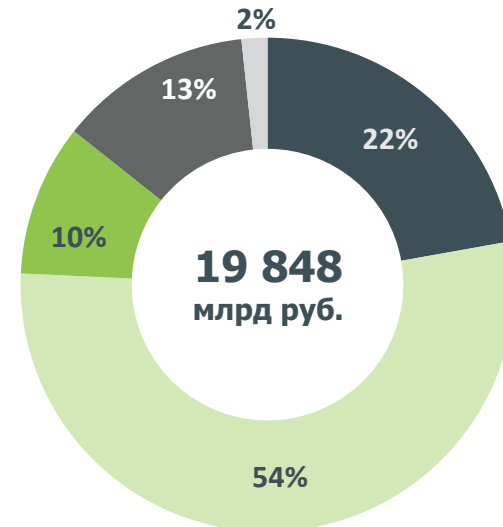


- Сбербанк
- ВТБ¹
- Крупные банки с гос. участием ипотечный портфель ≥ 150 млрд руб.

Ипотечный портфель на балансах банков

потенциал роста доли секьюритизации в сегменте крупных частных банков

Ипотечный портфель² банков на 01.09.2024



- Крупные частные банки ипотечный портфель > 50 млрд руб.
- Иные банки и фин. организации с ипотечным портфелем < 50 млрд руб.

Участники секьюритизации - банки с долей рынка >86%

01.09.2024	Ипотека ¹ млрд руб.	Доля рынка (по активам), %	Доля секьюр., %	ИЦБ ДОМ.РФ в обращении (на 01.10.2024) млрд руб.
Сбербанк	10 791	54%	7%	851
ВТБ ²	4 437	22%	9%	593
Банк ДОМ.РФ	625	3%	14%	105
Росбанк	399	2%	1%	6
Совкомбанк	329	2%	1%	5
Газпромбанк	268	1%	42%	220
Райффайзен банк	106	<1%	<1%	<1
Абсолют банк	102	<1%	12%	14
Металлинвестбанк	33	<1%	31%	19
ДОМ.РФ	26	<1%	42%	18
НФИ, БЖФ	31	<1%	20%	4
Итого рынок	19 848	7,4%		1 835

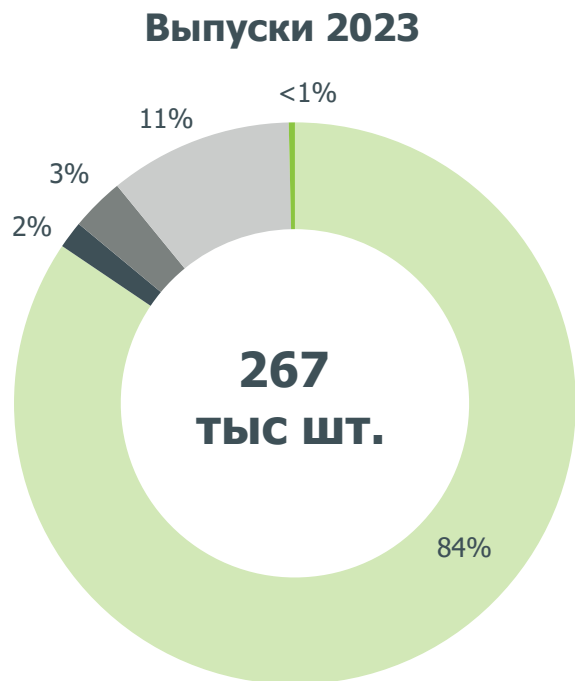
- Выпуски с семейной ипотекой
- Выпуски с закладными на ДДУ
- Выпуски с зеленой ипотекой
- ES Выпуск устойчивого развития

1. В портфель ВТБ включены портфели банков Открытие и РНКБ
2. Собственный ипотечный портфель банков. Источник: ЦБ.РФ, оценки ДОМ.РФ

1. Собственный ипотечный портфель банков. Источник: Аналитический центр ДОМ.РФ, ЦБ РФ
2. В портфель ВТБ включены портфели банков Открытие и РНКБ

ПРОДУКТОВАЯ КОМПОЗИЦИЯ ВЫПУСКОВ ИЦБ ДОМ.РФ

Распределение закладных в выпусках по целям кредита



- Семейная ипотека
- Льготная ипотека
- ДФО, IT

- Готовое жилье, рыночные программы
- Рефинансирование

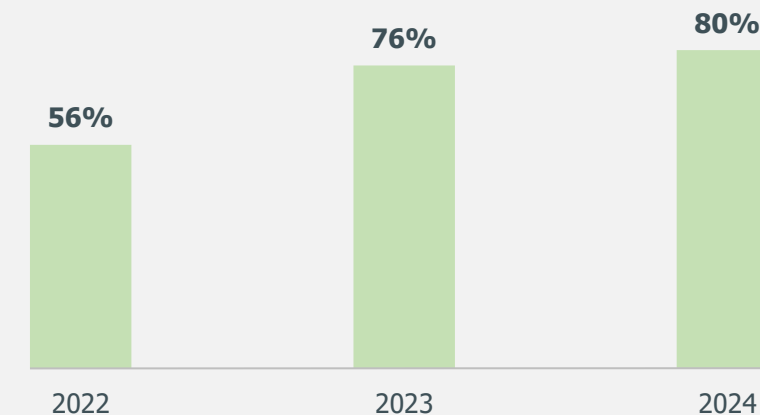
По количеству закладных на дату включения в ипотечное покрытие

Выпуски ИЦБ ДОМ.РФ:

- **17%** - доля госпрограмм в объемах выпусков ИЦБ ДОМ.РФ в 2024 году (14% - в 2023 г., 11% - во всех выпусках с 2016 г.)
- **3%** - доля закладных на ДДУ в выпусках ИЦБ ДОМ.РФ 2024 году

Рост доли е-закладных в ипотечном покрытии выпусков ИЦБ ДОМ.РФ

на дату включения в ипотечное покрытие, шт.



РЫНОК ИЦБ ДОМ.РФ

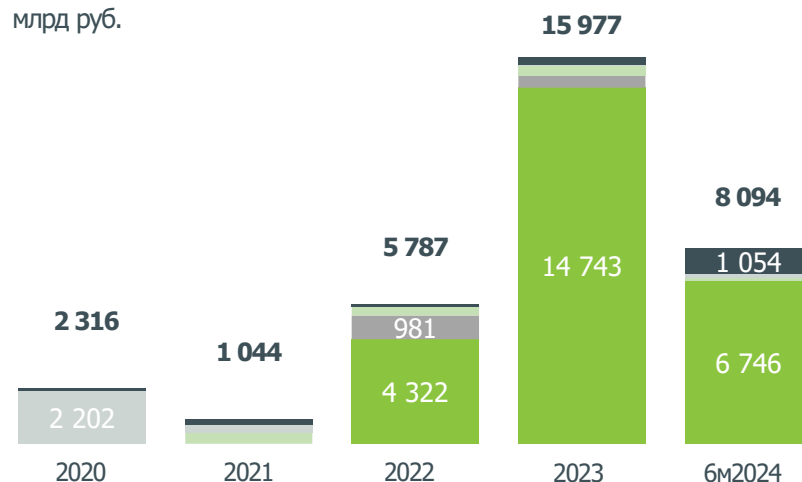
Количество инвесторов

	2018	2кв2024
Объем рынка ИЦБ, млрд руб.	205	1 457
Инвесторы всего	68	8 631
Институциональные инвесторы	28	51
▪ Банки	13	19
▪ УК (управляющие компании)	8	16
▪ НПФ (пенсионные фонды)	3	9
▪ СК (страховые компании)	3	7
Прочие	1	11
Физлица	40	8 569

Источники: НРД, Московская Биржа, расчеты ДОМ РФ

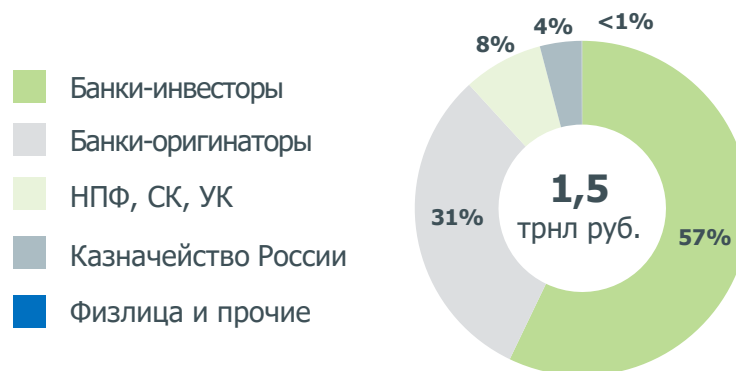
Рынок РЕПО

млрд руб.



Источники: Московская Биржа, расчеты ДОМ РФ

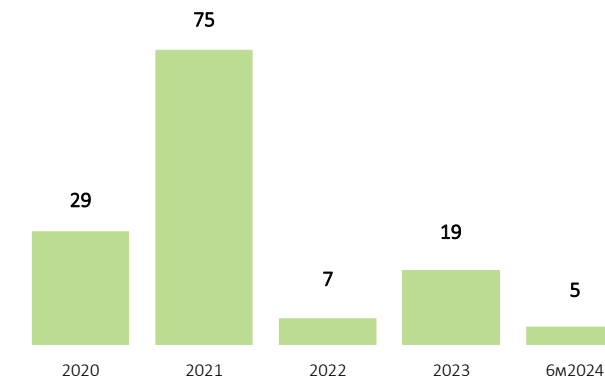
Инвесторы в ИЦБ ДОМ.РФ на 01.07.2024



Источники: НРД, расчеты ДОМ РФ

Объем торгов ИЦБ ДОМ.РФ

■ Объем торгов, млрд руб.



Источники: Московская Биржа, расчеты ДОМ РФ

	Регулярность	Срок	Дисконты
Биржевое РЕПО с ФК	Ежедневно	1-7 дн.	риск-параметры НКЦ
Внебиржевое РЕПО с ФК	Еженедельно	35-91 дн.	корзина обеспечения GCMBS
Биржевое РЕПО с ЦК	Ежедневные	1-14 дн.	риск-параметры НКЦ
РЕПО с Банком России в рамках доп. механизма предоставления ликвидности	Ежедневно	1-180 дн.	Ломбардный список
Междиллерское РЕПО			

ЦИФРОВИЗАЦИЯ ИПОТЕКИ. Е-ЗАКЛАДНАЯ

Цель: бесшовный цифровой процесс от андеррайтинга до выдачи, от секьюритизации до погашения



- Замена личной идентификации на двухфакторную
- Интероперабельность данных
- Сокращение документации по количеству и объему
- Использование маркетплейсов, сокращение участников ипотечной сделки

Е-закладные

- 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

1 160 тыс шт.

44%

13 выпусков

е-закладных выпущено накопленным итогом на 01.10.2024, 38 тыс шт. закладных на ДДУ

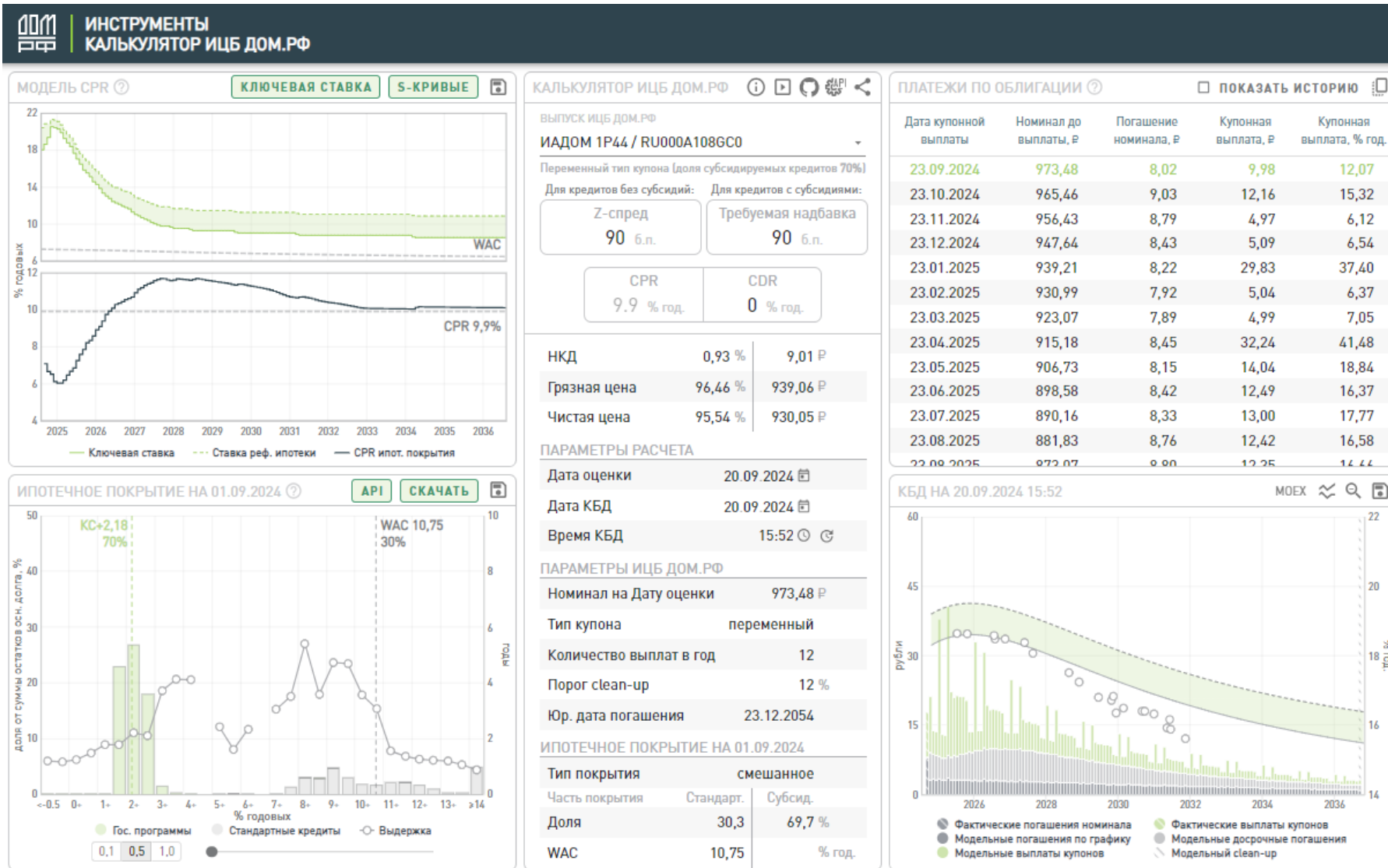
объема всех выпусков ИЦБ ДОМ.РФ обеспечено е-закладными

ИЦБ ДОМ.РФ первоначальным объемом 1 055 млрд руб. из 2 928 млрд руб. обеспечено только е-закладными



Цифровизация ипотечного кредитования => снижение стоимости секьюритизации

КОНВЕНЦИЯ ИЦБ ДОМ.РФ – ОЦЕНКА ИПОТЕЧНЫХ ОБЛИГАЦИЙ



Ценовая конвенция реализована ДОМ.РФ в специальном калькуляторе:

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

Подробнее:

- калькулятор [на сайте ИЦБ.ДОМ.РФ](#)
- открытый API (для [скачивания](#) данных и [расчетов](#))
- открытый код [на GitHub](#)

Екатерина Усольцева
Заместитель Директора,
Подразделение Секьюритизация
ekaterina.usoltseva@domrf.ru



АО «ДОМ.РФ»

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

securitisation@domrf.ru

+7 (495) 775 47 40

<https://ицб.дом.рф>