



---

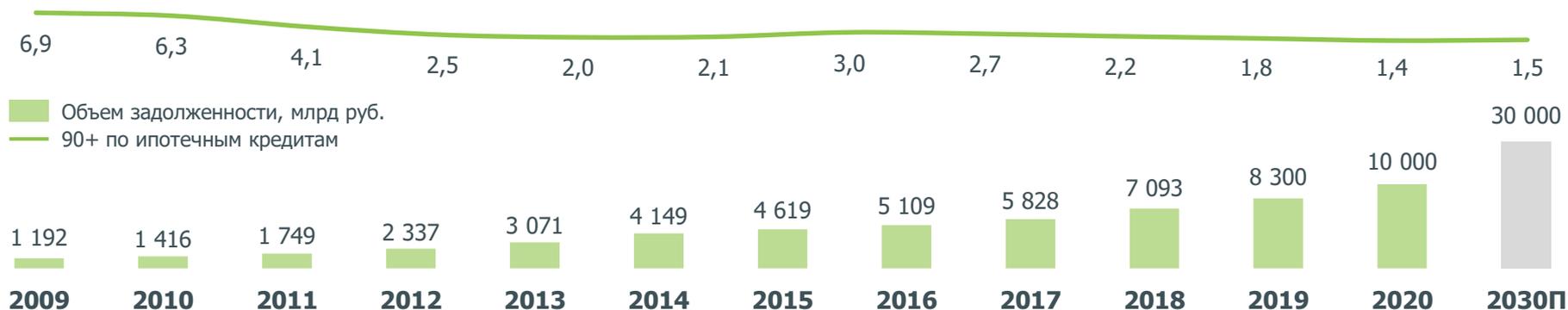
# Ипотечные облигации ДОМ.РФ

в операциях РЕПО Федерального казначейства с  
Системой управления обеспечением НРД

---

25 марта 2021 г.

# Рынок ипотечного жилищного кредитования



	Россия 2020	Россия 2030	Мексика	С.Аравия	США	Канада	Япония	Германия	Франция	Ю.Корея	Китай
Отношение ипотечного портфеля к ВВП, %	<b>9,4</b>	15	10	10	52	72	39	45	44	45	31
Доля ипотечного портфеля в активах банков, %	<b>9,6</b>	13	27	18	61	28	11	21	15	31	11
Обеспеченность жильем (м2/чел.)	<b>26</b>	33	-	-	68	76	11	46	39	40	34
Доля облигаций в ипотечном портфеле, %	<b>8</b>	15-20	7	-	94	10	8	16	27	14	3

- **Россия заметно уступает странам ОЭСР** по фундаментальным показателям обеспеченности жильем
- Ипотека – **основной механизм улучшения жилищных условий** населения, рынок ипотеки имеет высокий потенциал роста
- Секьюритизация нужна **для привлечения необходимых ресурсов и управления рисками ипотечного портфеля** – средний кредит выдается на 19 лет по фиксированной ставке и фондируется за счет коротких вкладов населения
- Мировой опыт демонстрирует **востребованность ипотечной секьюритизации**

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

# Рынок ипотечных облигаций ДОМ.РФ



- **Стандартные ипотечные облигации ДОМ.РФ** – «ванильные» ипотечные облигации (аналог Agency MBS в США)
- Денежные потоки по купону и амортизация номинала передается инвесторам по принципу «pass through»
- Солидарное поручительство ДОМ.РФ, строгие критерии отбора закладных и оценки кредитного риска
- **29 выпусков** совокупным номинальным **объемом более 915 млрд руб.** (текущий объем – 642 млрд руб.) **с 2016 года**
- **Первый котировальный список Московской Биржи**, маркет-мейкинг и runs ДОМ.РФ, роль якорного инвестора при размещениях
- Рынок стандартизированных агентских ипотечных облигаций США – **крупнейший в мире по размеру и объему торгов после государственных облигаций США**
- Рынок стандартизированных **ипотечных облигаций ДОМ.РФ** становится **новым крупным классом облигаций в России**

## Россия

■ Структурированные и балансовые  
■ ИЦБДОМ.РФ



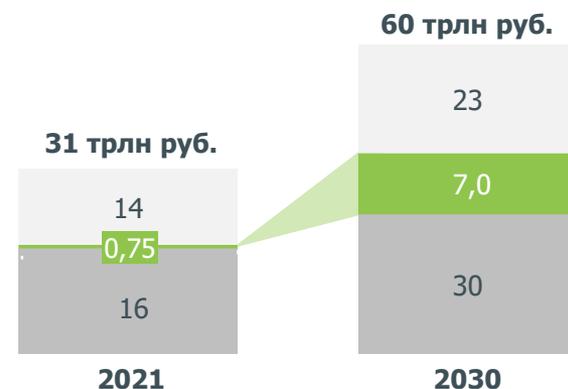
## США

■ Структурированные  
■ Agency MBS



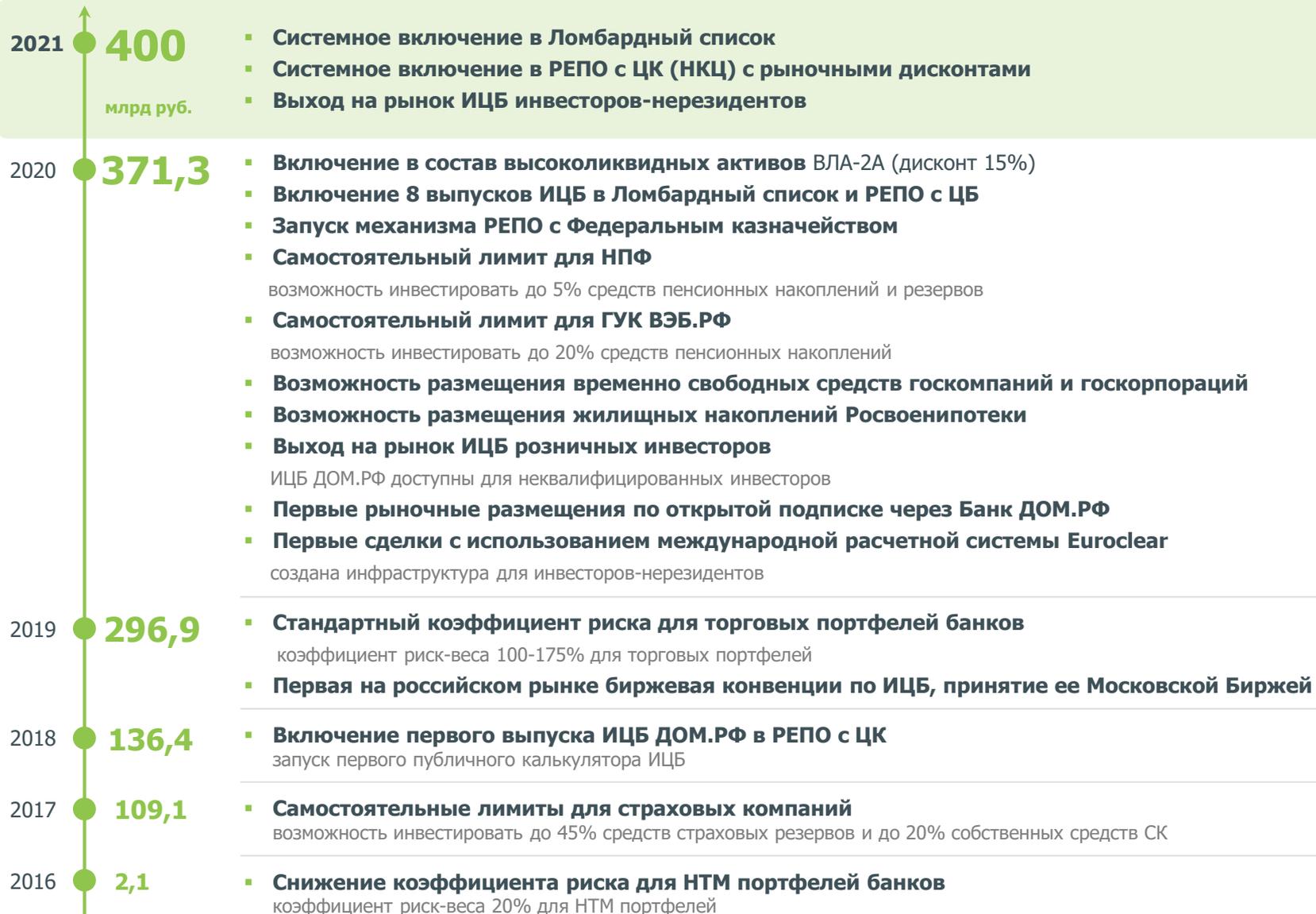
## Ипотечные облигации ДОМ.РФ – новый класс активов

■ ОФЗ  
■ ИЦБ ДОМ.РФ  
■ Корпоративные облигации



**Стандартизированные «агентские» ипотечные облигации позволяют сформировать большой и ликвидный класс ценных бумаг, необходимый для поддержки ипотечного рынка**

# Формирование класса ипотечных облигаций ДОМ.РФ



**С момента первого выпуска в 2016 году ипотечные облигации ДОМ.РФ сформировали новый большой класс активов на российском долговом рынке**

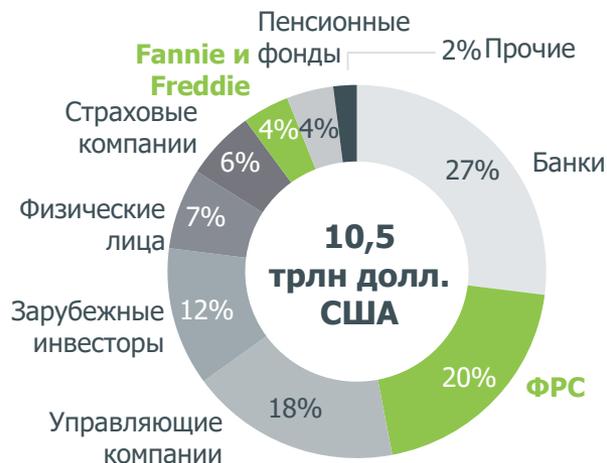
# Структура инвесторов в ипотечные облигации ДОМ.РФ



## Россия



## США



## Рыночные первичные размещения ИЦБ ДОМ.РФ с фиксированным купоном в 2020 г.



- Основной класс инвесторов в ИЦБ – банки
- Доля коллективных инвесторов в США составляет **около 30%**, и всего **10%** в России
- В России ожидается диверсификация структуры инвесторов благодаря дальнейшему **снижению доли банков и увеличению доли коллективных инвесторов**

**Наблюдается выход на рынок новых инвесторов и устойчивое расширение инвесторской базы, особенно в сегментах коллективных и розничных инвесторов**

## Банки



## Коллективные инвесторы



## Физические лица



### Ценовая конвенция ИЦБ ДОМ.РФ

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

ИЦБ ДОМ.РФ

RU000A102GD1, ИАДОМ Б1РЗ

ПЕРЕМЕННЫЙ CPR

RU000A102GD1, ИАДОМ Б1РЗ

**Ценовые метрики**

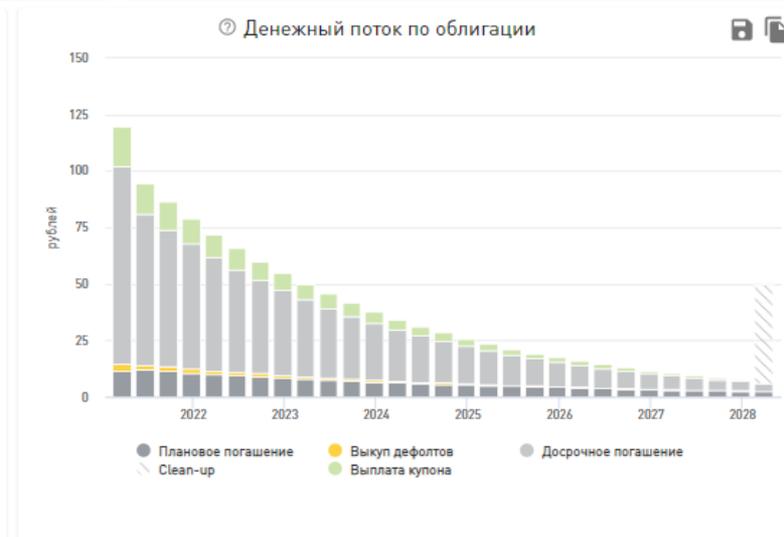
Грязная цена, %	100,49
Чистая цена, %	99,16
Доходность, % год.	6,57
Z-спред, б.п.	76
G-спред, б.п.	135
Дюрация Маколея, лет	2,03
Модиф. дюрация, п.п.	1,90

**Параметры облигации**

Текущий номинал, руб.	1 000
Купон, % год.	6,00
WAC, % год.	9,81
WAM, мес.	132
Выдержка, лет	3,46
Исторический CPR, % год.	26,96
Исторический CDR, % год.	-
Clean-up, %	5

ПОКАЗАТЬ ИСТОРИЮ

Дата купона	Номинал после выплаты купона	Погашение номинала	Купон, руб.	Купон, % год.
28.03.2021	897,81	102,19	17,75	6,00
28.06.2021	816,68	81,13	13,58	6,00
28.09.2021	742,49	74,19	12,35	6,00
28.12.2021	674,67	67,82	11,11	6,00
28.03.2022	612,69	61,98	9,98	6,00
28.06.2022	556,07	56,62	9,27	6,00
28.09.2022	504,35	51,72	8,41	6,00
28.12.2022	457,13	47,22	7,54	6,00
28.03.2023	414,03	43,10	6,76	6,00
28.06.2023	374,71	39,32	6,26	6,00
28.09.2023	338,84	35,87	5,67	6,00
28.12.2023	306,14	32,70	5,07	6,00
28.03.2024	276,34	29,80	4,58	6,00
28.06.2024	249,19	27,15	4,18	6,00
28.09.2024	224,47	24,72	3,77	6,00
28.12.2024	201,97	22,50	3,36	6,00
28.03.2025	181,51	20,46	2,99	6,00
28.06.2025	162,90	18,61	2,74	6,00
28.09.2025	145,99	16,91	2,46	6,00



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.