



МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ Российской Федерации

Секьюритизация

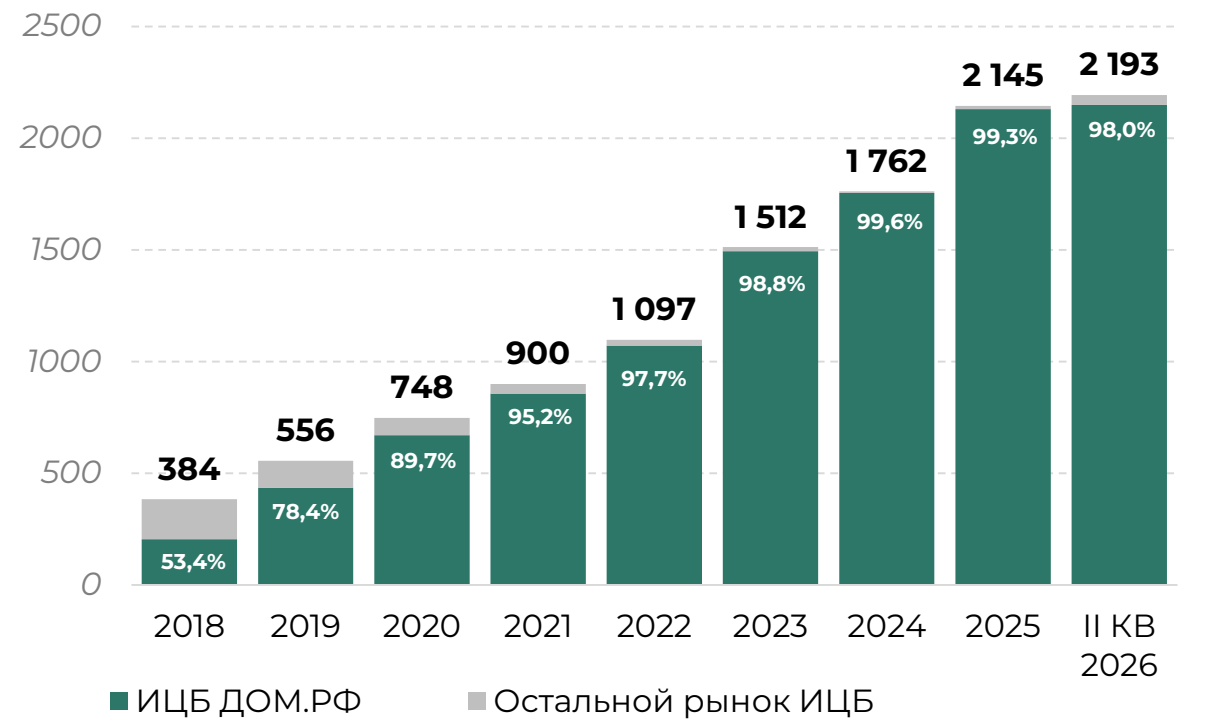
значение вторичного рынка



Развитие рынка ипотечных ценных бумаг (ИЦБ)

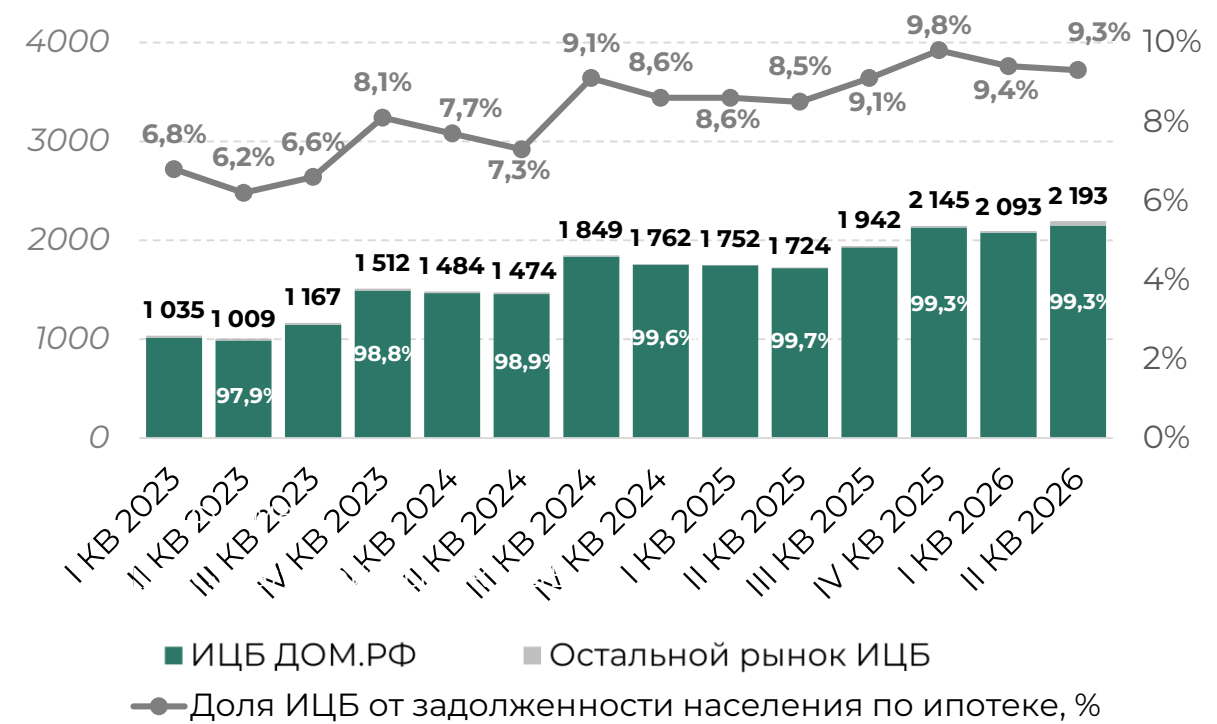
- Рынок ИЦБ вырос в 6 раз за семь лет – до 2 145 млрд руб. в 2025г. (x5,6) и 2 193 млрд руб. в первой половине 2026г. (x5,7).
- Значимость секьюритизации при учете общего объема задолженности населения по ипотечным кредитам постепенно растет – ее доля повысилась до 9,3% в 2кв26 с 8,5% в 2кв25.

Объем ИЦБ в обращении на конец периода в годовом разрезе (млрд руб.)



Источник: Минфин России, ДОМ.РФ

Объем ИЦБ в обращении на конец периода (млрд руб.) и доля ИЦБ в объеме задолженности населения в ипотеке (%)

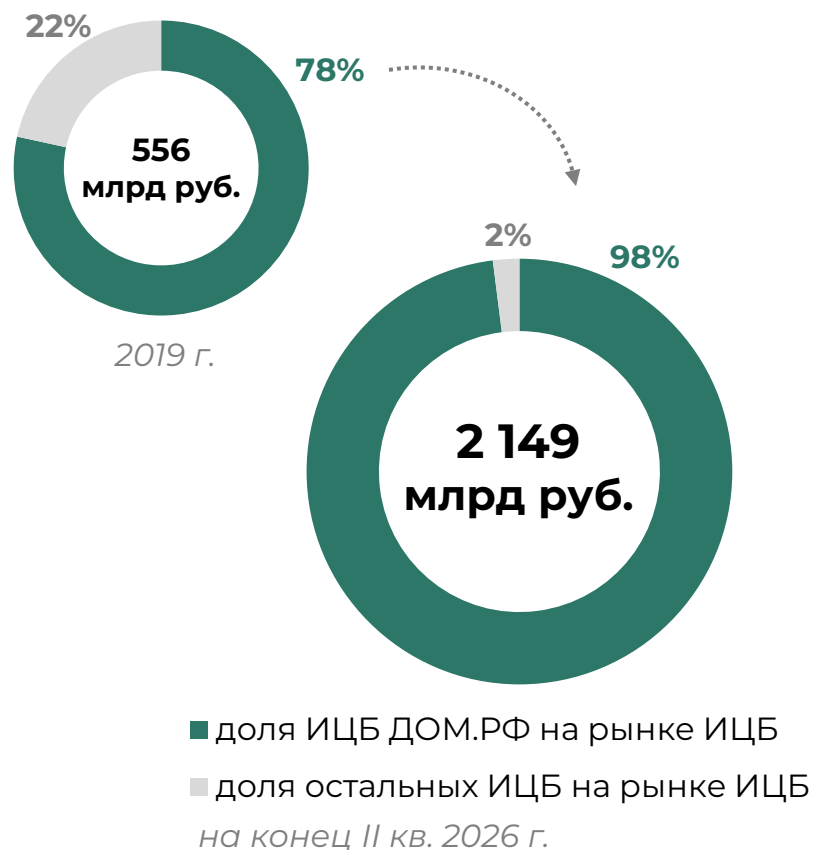


Источник: Минфин России, ДОМ.РФ



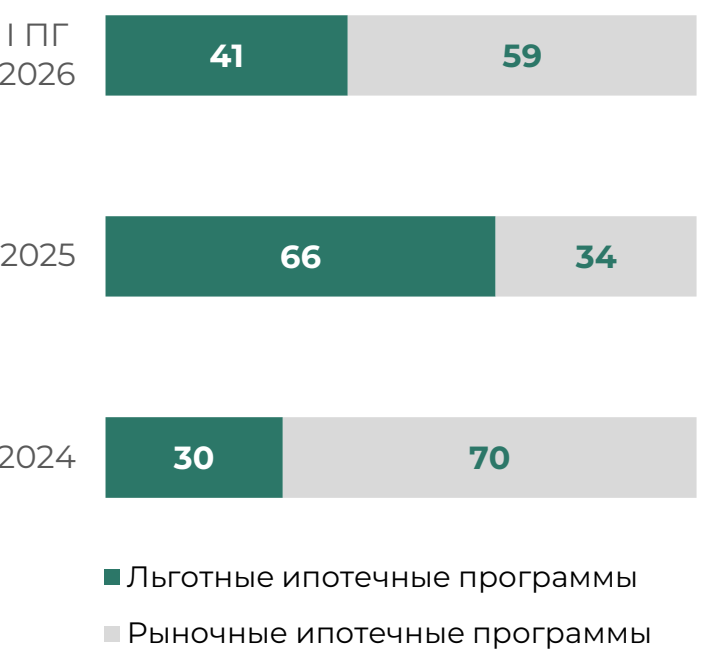
Особенности российского рынка ИЦБ

1. ПАО ДОМ.РФ более восьми лет является главным игроком, на платформе которого выпускается **свыше 98%** объема рынка ИЦБ.



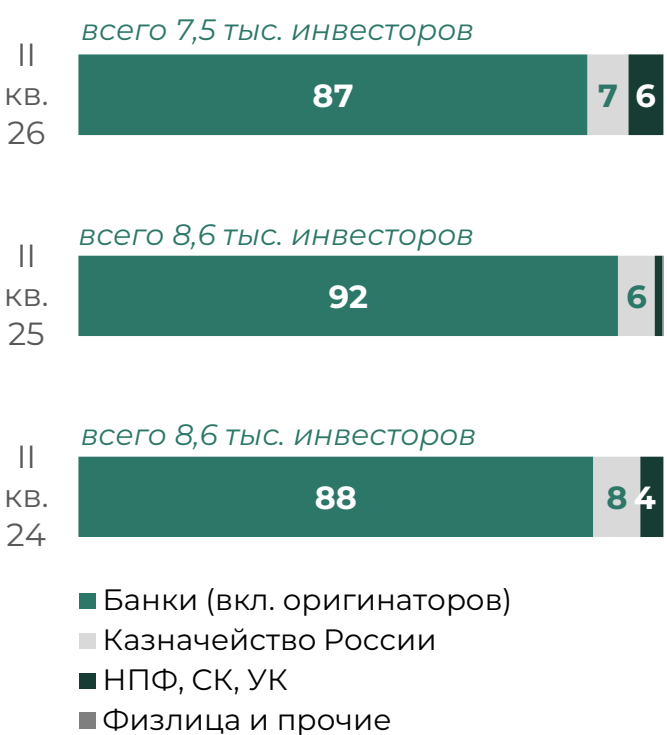
2. Значительная доля льготных программ в секьюритизированном ипотечном портфеле – **значимая роль государства.**

Доля льготной ипотеки в выпусках ИЦБ ДОМ.РФ за период, %



3. ИЦБ как инструмент ликвидности преимущественно **для банков**, а не частных инвесторов

Структура инвесторов в ИЦБ, % по объему вложений (с учетом РЕПО)

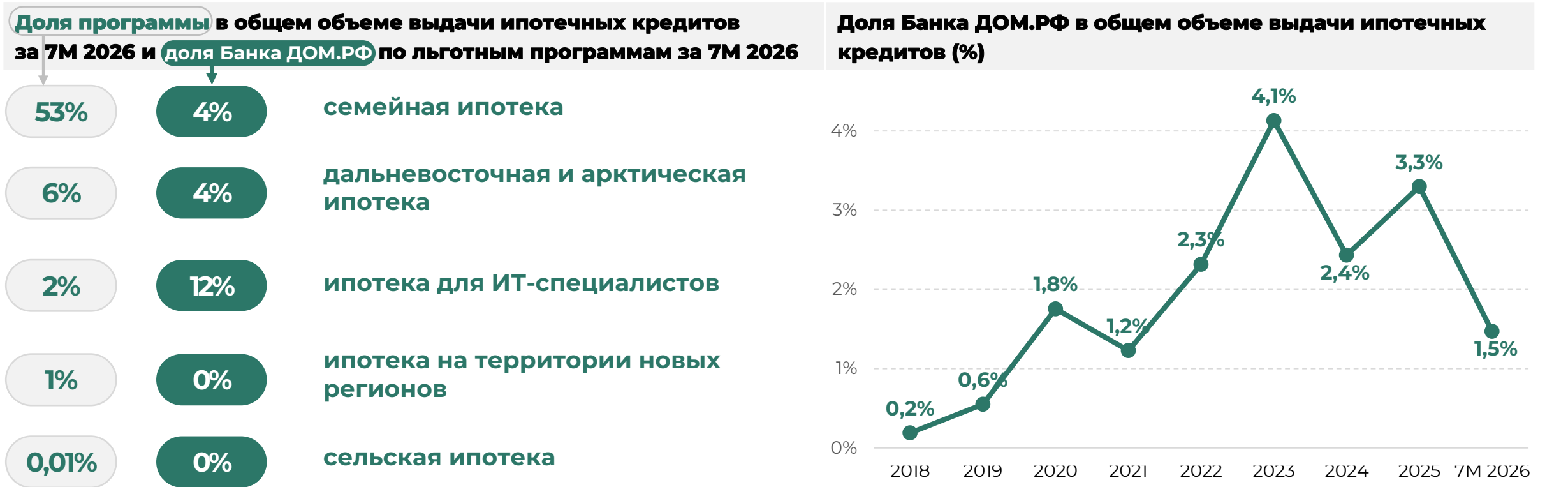




ПАО ДОМ.РФ: один институт – все роли

ПАО ДОМ.РФ формирует 98–99% рынка ипотечных облигаций против трех агентств в США (по ~33% у Fannie Mae, Freddie Mac и Ginnie Mae) и полностью децентрализованной модели Европы. **Институт развития – это...**

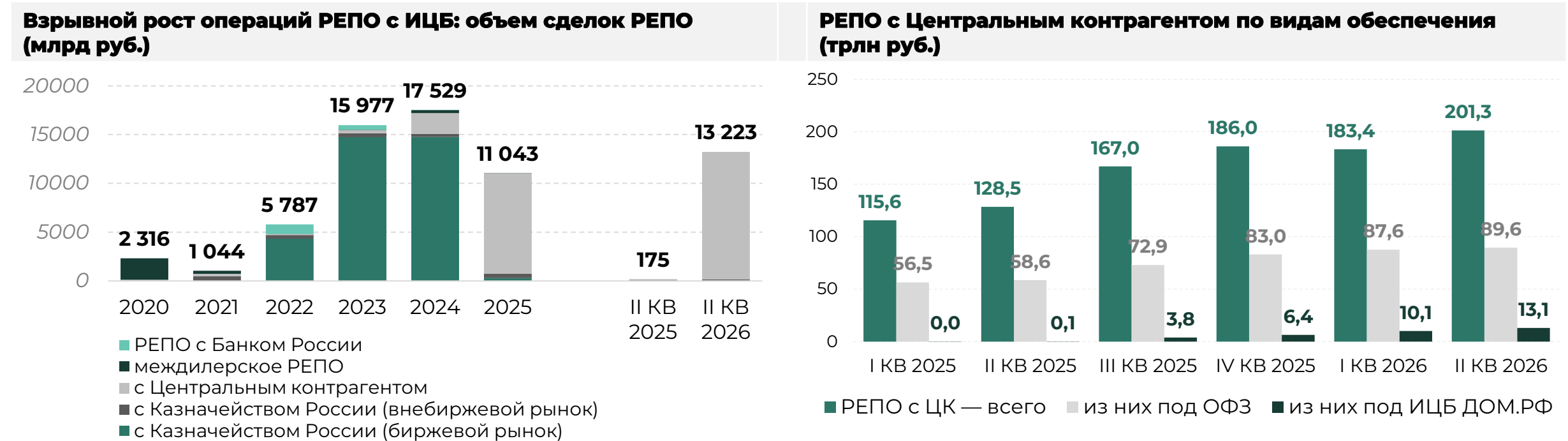
- **банк-кредитор,**
 - **оператор льготных программ** ипотечного кредитования,
- **секьюритизатор, поручитель** по ИЦБ,
 - главный **источник данных** о рынке.





ИЦБ как инструмент ликвидности

- Потребность банков в высококачественном залоговом обеспечении для управления ликвидностью способствует спросу на ИЦБ.
- Это меняет природу бумаги: ИЦБ фактически выполняет функцию «второго эшелона ОФЗ» на межбанковском рынке.
- Объемы сделок РЕПО с ИЦБ ДОМ.РФ растут опережающими темпами: сегмент вырос с 6 млрд руб. в I кв. 2025г. до 13,1 трлн руб. во II кв. 2026г.

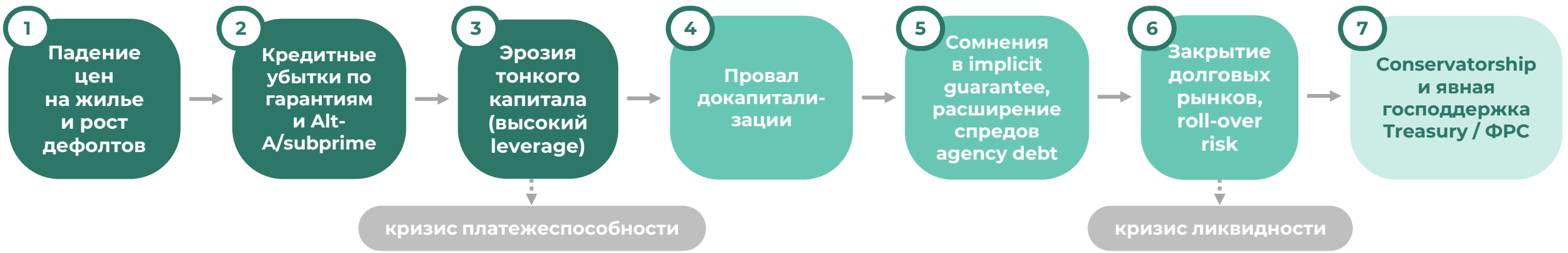


Источник: Минфин России, ДОМ.РФ, Мосбиржа

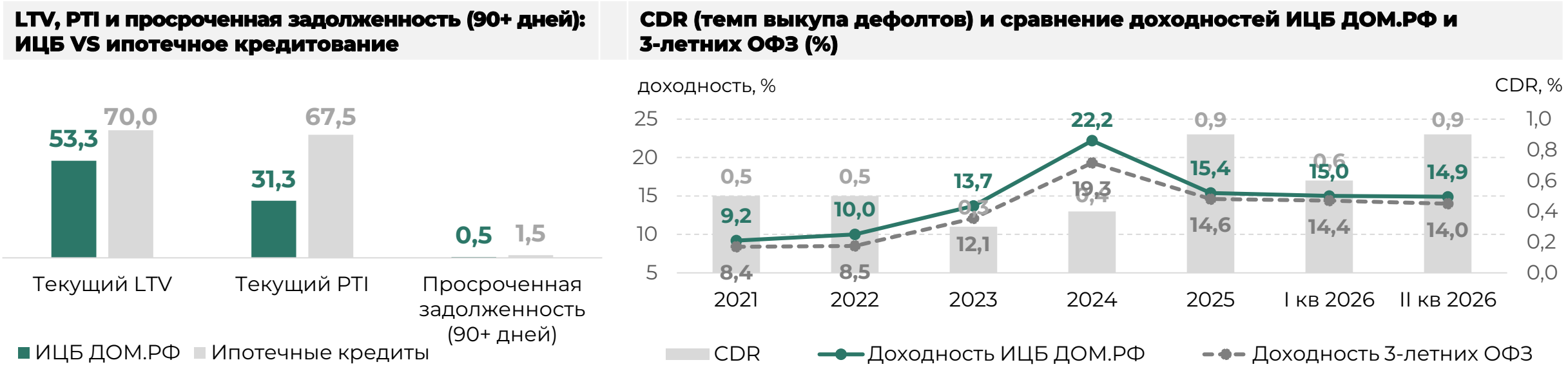
Источник: Мосбиржа (объемы торгов по рынкам), ДОМ.РФ



Урок из прошлого Fannie Mae и Freddie Mac



ИЦБ ДОМ.РФ являются более высококачественными активами по сравнению с ипотечными кредитами ввиду жесткого отбора кредитов, попадающих в пул.

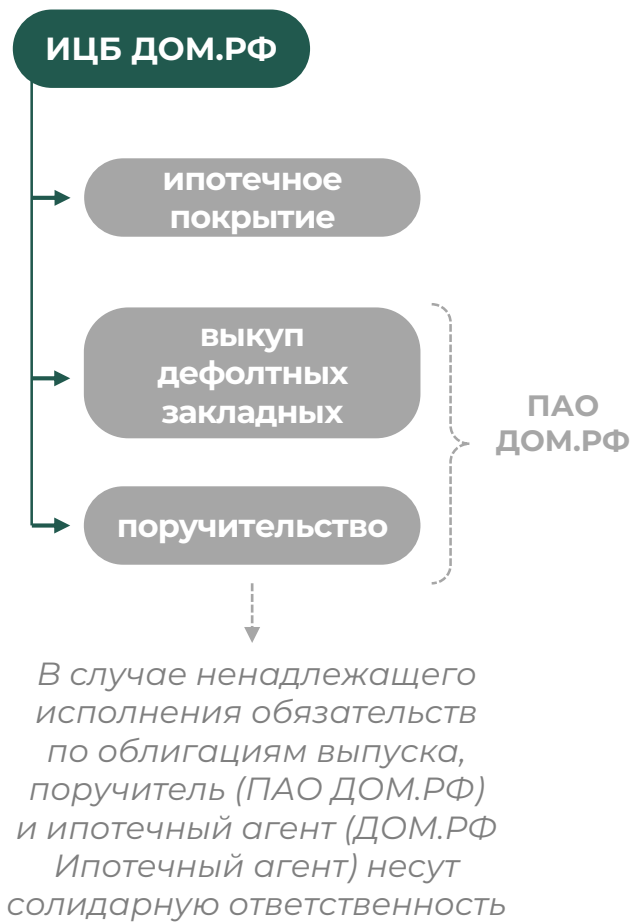




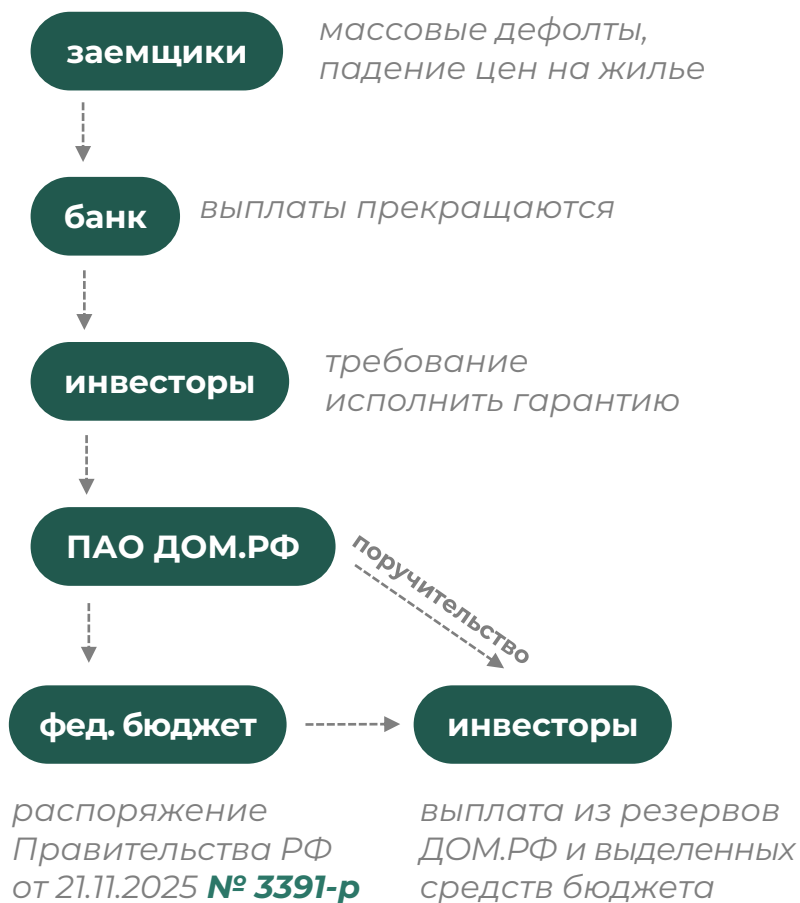
Распределение рисков и регулирование

- ИЦБ как условное обязательство бюджета через гарантии ДОМ.РФ.

исполнение обязательств



кризисный сценарий



- Банк России **сокращает риски** за счет мер регуляторной политики.

в том числе через требования к высоколиквидным активам (ВЛА) по методологии Норматива краткосрочной ликвидности (НКЛ)

- Минфин России реализует меры **государственной поддержки** в случае возникновения кризиса.

в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 21.11.2025 № 3391-р