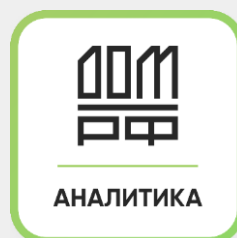




ОБЗОР РЫНКА ИПОТЕЧНЫХ ОБЛИГАЦИЙ В I КВАРТАЛЕ 2025 ГОДА

Аналитический центр ДОМ.РФ,
май 2025 г.



Ключевые события рынка ИЦБ ДОМ.РФ в I квартале 2025 года¹



Объем рынка

В I кв. 2025 г. размещены два выпуска ИЦБ ДОМ.РФ на сумму **65,5 млрд руб.** На 31.03.2025 в обращении находилось **72 выпуска** объемом **1,7 трлн руб.** (более 99% рынка ИЦБ)

	I кв. 2024	IV кв. 2024	I кв. 2025
Объем в обращении ² , млрд руб.	1 467	1 755	1 747
Доля на рынке ипотечных облигаций ²	98,9%	99,6%	99,7%
Доля на рынке корпоративных облигаций ²	6,0%	6,0%	5,9%



Доходность

Средневзвешенная **доходность** ИЦБ ДОМ.РФ **снизилась** до **18,6%** в марте 2025 г. (**-3,7 п.п.** к декабрю 2024 г.) вслед за общим сокращением доходностей на долговом рынке

	I кв. 2024	IV кв. 2024	I кв. 2025
Доходность ИЦБ ДОМ.РФ ³ , % годовых	15,0	22,2	18,6
G-спред к ОФЗ ³ , б.п.	151	160	241
Z-спред к ОФЗ ³ , б.п.	176	268	253



Ликвидность

С 2025 г. участники денежного рынка могут использовать ИЦБ ДОМ.РФ в новых режимах сделок РЕПО – аукционах **с ЦК с КСУ** (клиринговыми сертификатами участия)

	I кв. 2024	IV кв. 2024	I кв. 2025
Объем сделок РЕПО, млрд руб.	3 641	4 225	н/д
Объем торгов на вторичном рынке, млрд руб.	1,3	1,1	0,4
Количество сделок на вторичном рынке, шт.	25 084	21 165	18 987



Досрочное погашение закладных

В условиях высоких рыночных ставок **темп досрочного погашения закладных (CPR)** в обеспечении ИЦБ ДОМ.РФ (**9,1%** в I кв. 2025 г.) и **темп общей амортизации (15,1%)** достигли минимальных значений

	I кв. 2024	IV кв. 2024	I кв. 2025
CPR, % годовых	11,6	11,2	9,1
WAC, %	9,4	9,9	9,7
Ставка рефинансирования ипотеки, %	17,0	26,2	28,3
Темп амортизации, %	17,2	16,8	15,1



Качество закладных в пулах ИЦБ ДОМ.РФ

Качество закладных оставалось высоким: на 31.03.2025 покрытие кредитов залогом (**текущий LTV**) составило **52%**, уровень долговой нагрузки заемщиков (**текущий RTI**) – **32%**

	I кв. 2024	IV кв. 2024	I кв. 2025
CDR, % годовых	0,3	0,4	0,6
Текущий LTV ² , %	53	52	52
Текущий RTI ² , %	33	32	32

¹ Все термины и обозначения приведены на с. 7

² На конец квартала

³ Средневзвешенное значение по итогам торгов за последний месяц квартала



Ипотечный портфель не изменился с начала года

- В I кв. 2025 г. **выдача ипотеки** составила **143 тыс. кредитов (-51% к I кв. 2024 г.)** на **611 млрд руб. (-42%)**
 - снижение обусловлено **высокой базой** I кв. 2024 г., когда еще действовала «Льготная ипотека», а также **ростом рыночных ставок** (ставки предложения достигли ~28% на конец I кв. 2025 г., +12 п.п. за год)
- Рынок поддержали адресные льготные программы, в особенности – «Семейная ипотека» (55% от общего количества выдач)
 - всего в январе – марте 2025 г. выдано **88 тыс. кредитов** с господдержкой (-39% г/г) на **499 млрд руб. (-34%)**. Без учета «Льготной ипотеки» выдача почти не изменилась (-2% г/г по количеству и -4% по объему)
- В условиях замедления выдачи **ипотечный портфель** на балансах банков на 31.03.2025 **сохранился** на уровне начала года – **20,1 трлн руб.** (с учетом секьюритизации – **21,8 трлн руб.**)



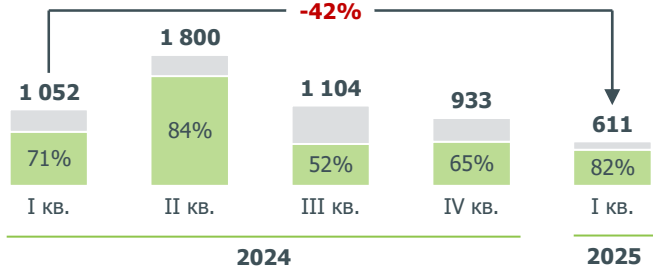
Секьюритизация востребована, несмотря на высокие ставки

- В январе 2025 г. Ипотечный агент ДОМ.РФ совместно со Сбером разместил первые в этом году **два выпуска ИЦБ ДОМ.РФ** на сумму **65,5 млрд руб.**
 - один из выпусков ИЦБ ДОМ.РФ (63,5 млрд руб.) полностью обеспечен кредитами, выданными в рамках **льготных программ**
 - за весь период сотрудничества **ДОМ.РФ и Сбер** реализовали уже **15 сделок** ипотечной секьюритизации объемом **1,2 трлн руб.**
- По итогам I кв. 2025 г. **в обращении** находилось **72 выпуска ИЦБ ДОМ.РФ** на **1,7 трлн руб. (+19% к 31.03.2024)**, которые формируют почти весь рынок ипотечных ценных бумаг в России (**99,7%**) и **6%** рынка корпоративных облигаций
- На 31.03.2025 через ДОМ.РФ секьюритизировано **8%** всего **ипотечного портфеля** банков. У отдельных банков-оригинаторов эта **доля** выше: у Газпромбанка – **47%**, у Банка ДОМ.РФ – **13%**, у ВТБ – **11%**, у Абсолют Банка – **10%**

Выдача ипотечных жилищных кредитов

млрд руб.

■ Доля ипотеки с господдержкой ⁴



⁴ Без учета «Сельской ипотеки», доп. соглашений по «Семейной ипотеке» и траншей по ранее выданным кредитам на ИЖС
Источники: Банк России, ДОМ.РФ.

Средневзвешенные ставки предложения топ-20 ипотечных банков

% годовых

Сегмент	2024				2025
	31 мар	30 июн	30 сен	31 дек	31 мар
Рыночная ипотека на новостройки	16,8	18,3	21,8	29,1	28,3
«Семейная ипотека»	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Ключевая ставка Банка России	16,0	16,0	19,0	21,0	21,0

Источники: Банк России, ДОМ.РФ.

Объем ипотечных облигаций в обращении

млрд руб.

	31.03.24	31.12.24	31.03.25
Всего, в т. ч.	1 484,3	1 761,4	1 751,4
ИЦБ ДОМ.РФ	1 467,3	1 754,8	1 746,5
Балансовые	7,9	0,0	0,0
Структурированные	9,0	6,6	4,9
Доля ИЦБ ДОМ.РФ в объеме	98,9%	99,6%	99,7%
ипотечных облигаций			
корпоративных облигаций	6,0%	6,0%	5,9%

Источники: Reuters, расчеты ДОМ.РФ.

Банки-оригинаторы ИЦБ ДОМ.РФ

Объем и доля кредитов, секьюритизированных через ДОМ.РФ, в ипотечном портфеле на 31.03.2025



Источники: Reuters, ДОМ.РФ.



Доходность ИЦБ ДОМ.РФ снижалась вслед за ОФЗ

- В I кв. 2025 г. кривая доходности ОФЗ сместилась вниз на фоне ожиданий участников рынка по улучшению геополитической ситуации и снижению ключевой ставки Банка России
 - в большей степени **доходности ОФЗ сократились** на ближнем конце кривой (1-3 года) – на **3-4 п.п.**
- В этих условиях средневзвешенная **доходность ИЦБ ДОМ.РФ** в марте 2025 г. снизилась до **18,6% (-3,7 п.п. к декабрю 2024 г.)**
- Средневзвешенные по объему торгов значения **G- и Z-спредов** ИЦБ ДОМ.РФ к кривой бескупонной доходности (КБД Мосбиржи) менялись разнонаправленно, что привело к сужению разницы между ними
 - G-спред** увеличился до **241 б.п.** в марте 2025 г. (**+81 б.п.** к декабрю 2024 г.)
 - Z-спред** снизился до **253 б.п. (-14 б.п.)**



Крупнейшими держателями ИЦБ ДОМ.РФ оставались банки

- Доля ИЦБ ДОМ.РФ, удерживаемая **на балансах банков**, включая originаторов, выросла до **95%** на 31.03.2025 с 91% на 31.12.2024, а объем их вложений достиг **1,7 трлн руб.** (+4% за квартал)
- Вложения других **институциональных инвесторов** (НПФ, СК, УК) составили **23 млрд руб.** на 31.03.2025 или **1,3%** ИЦБ ДОМ.РФ в обращении (на уровне IV кв. 2024 г.)
- С 2025 г. участники рынка могут использовать ИЦБ ДОМ.РФ в сделках **биржевого РЕПО с Казначейством России** в составе имущественных пулов **КСУ** (клиринговых сертификатов участия) – пресс-релиз Московской Биржи⁶
 - биржевое РЕПО с Казначейством России – крупнейший сегмент рынка РЕПО с ИЦБ ДОМ.РФ (**84%** в 2024 г.)
- Ввиду особенностей **раскрытия** Национальным клиринговым центром (НКЦ) **информации** по составу и количеству бумаг, передаваемых в имущественные пулы КСУ, оценка объемов РЕПО с ИЦБ ДОМ.РФ на аукционах Казначейства России с ЦК с КСУ **ограничена**

⁶ С 09.01.2025 разрешено использование КСУ всех выпусков в аукционах РЕПО с ЦК, проводимых Казначейством России.

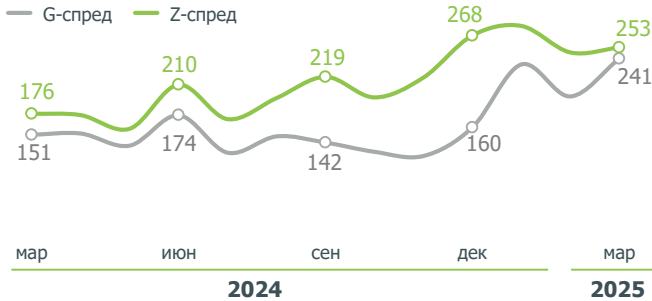
Доходности ОФЗ и ИЦБ ДОМ.РФ

Инструмент	Доходность (средневз.), % годовых		Δ, п.п.
	дек. 2024	мар. 2025	
ОФЗ 3 года	19,32	15,64	-3,68
ИЦБ ДОМ.РФ	22,24	18,58	-3,67

Источники: Московская биржа, расчеты ДОМ.РФ.

Спреды⁵ ИЦБ ДОМ.РФ к КБД Мосбиржи

средневзвешенные значения за месяц, б.п.



⁵ Ценовые метрики посчитаны на основе новой усовершенствованной Конвенции 2.0
Источники: Московская биржа, расчеты ДОМ.РФ.

Структура инвесторов в ИЦБ ДОМ.РФ

% по объему вложений (с учетом операций РЕПО)



Источники: НРД, расчеты ДОМ.РФ.

Объем торгов и сделок РЕПО с ИЦБ ДОМ.РФ

млрд руб.	I кв. 24	IV кв. 24	I кв. 25
Объем сделок РЕПО			
- с Казначейством России (биржевой рынок)	3 162,5	3 882,4	н/д
- с Казначейством России (внебиржевой рынок)	39,0	88,0	40,0
- с Банком России	0,0	0,0	0,0
- с Центральным контрагентом (ЦК)	356,6	255,1	6,4
- междилерское	82,7	0,0	0,0
Объем торгов	1,3	1,1	0,4

Источники: Московская Биржа, Казначейство России, расчеты ДОМ.РФ.

Темп амортизации закладных на историческом минимуме

- В I кв. 2025 г. **темп досрочного погашения** закладных (CPR) ИЦБ ДОМ.РФ продолжил снижаться (**9,1%**, -2,1 п.п. к IV кв. 2024 г.), обновив **исторический минимум**
 - в условиях высоких рыночных ипотечных ставок (~28%) **рефинансирование** ипотечных кредитов из покрытия оставалось **невыгодным** для заемщиков (средневзвешенная ставка пула закладных составила **9,7%** в I кв. 2025 г.)
- CPR по льготным кредитам** в обеспечении ИЦБ ДОМ.РФ (**4,7%**, -0,9 п.п. за квартал) оставался **почти вдвое ниже**, чем в среднем по всем закладным
 - ставки по льготным кредитам не превышали **8%**, что обусловило более низкий стимул к досрочному погашению
- Темп общей амортизации** ипотечного покрытия с учетом **плановых погашений** (**5,5%**) в I кв. 2025 г. достиг минимальных значений (**15,1%**, -1,7 п.п. за квартал)

Качество закладных в обеспечении ИЦБ ДОМ.РФ оставалось высоким

- Темп выкупа дефолтных закладных (CDR)** в I кв. 2025 г. оставался низким (0,55%) благодаря высокому качеству ипотеки в целом, а также **строгим критериям** включения закладных в ипотечное покрытие выпусков ИЦБ ДОМ.РФ:
 - коэффициент **кредит/зalog** (текущий **LTV**) **не выше 80%**⁸
 - коэффициент **платеж/доход** (текущий **PTI**) **не более 65%**⁸
- Кредиты в составе обеспечения ИЦБ ДОМ.РФ в I кв. 2025 г. характеризовались высоким уровнем покрытия залогом и низкой долговой нагрузкой заемщиков
 - фактическое отношение кредита к залогоу (средневзвешенный **текущий LTV**) – **52%**
 - доля ежемесячных платежей по кредитам в доходах заемщиков (средневзвешенный **текущий PTI**) – **32%**

Темп досрочного погашения (CPR)

в среднем за период, % годовых

	I кв. 24	IV кв. 24	I кв. 25
Средневзвешенное значение CPR	11,6	11,2	9,1
в т.ч. CPR по кредитам с господдержкой в обеспечении	6,4	5,6	4,7
Средневзвешенная ставка пула закладных (WAC)	9,4	9,9	9,7
Ставка рефинансирования ипотеки ⁷ (в среднем за период)	17,0	26,2	28,3
Стимул к рефинансированию (Δ ставок), п.п.	-7,6	-16,3	-18,6

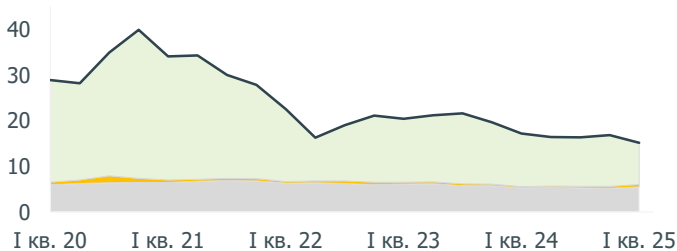
⁷ По топ-20 банкам

Источник: ДОМ.РФ.

Темп общей амортизации ипотечного покрытия ИЦБ ДОМ.РФ

% годовых

Погашения по графику
Выкупы дефолтов
Досрочное погашение
Темп общей амортизации



Источник: ДОМ.РФ.

Темп выкупа дефолтных закладных (CDR)

в среднем за квартал, % годовых



Формулы для расчета CDR, а также других характеристик ипотечных облигаций см. в [Ценовой конвенции для ипотечных ценных бумаг](#).

Источник: ДОМ.РФ.

Характеристика ипотечных покрытий ИЦБ ДОМ.РФ на конец периода, %

	I кв. 24	IV кв. 24	I кв. 25
Текущий LTV⁹	53,0	52,0	52,1
Текущий PTI¹⁰	32,8	32,2	32,0

⁹ Отношение текущего остатка основного долга по кредиту к стоимости залога на момент выдачи кредита

¹⁰ Отношение текущего ежемесячного платежа по кредиту к доходу заемщика на момент выдачи кредита

Источник: ДОМ.РФ.

⁸ Рекомендуемые параметры закладных

Приложение 1

Основные показатели рынка ИЦБ ДОМ.РФ

	I кв. 2024	IV кв. 2024	I кв. 2025	кв/кв ¹¹	г/г ¹¹
Объем в обращении на конец периода, млрд руб.	1 467,3	1 754,8	1 746,5	-0,5%	+19,0%
Доля на рынке ипотечных ценных бумаг, %	98,9	99,6	99,7	+0,1 п.п.	+0,9 п.п.
Количество выпусков ИЦБ ДОМ.РФ в обращении, шт.	64	71	72	+1	+8
Доходность ИЦБ ДОМ.РФ ¹² , % годовых	15,0	22,2	18,6	-3,7 п.п.	+3,6 п.п.
Справочно: доходность 3-летних ОФЗ (в среднем за последний месяц периода), % годовых	13,1	19,3	15,6	-3,7 п.п.	+2,5 п.п.
G-спред к ОФЗ ¹² , б.п.	151	160	241	+81 б.п.	+89 б.п.
Z-спред к ОФЗ ¹² , б.п.	176	268	253	-14 б.п.	+78 б.п.
Объем торгов на вторичном рынке, млрд руб.	1,3	1,1	0,4	-60,9%	-65,3%
Объем сделок РЕПО					
с Казначейством России (биржевой рынок), млрд руб.	3 162,5	3 882,4	н/д	-	-
с Казначейством России (внебиржевой рынок), млрд руб.	39,0	88,0	40,0	-54,5%	+2,6%
с Банком России, млрд руб.	0,0	0,0	0,0	-	-
с Центральным контрагентом (ЦК), млрд руб.	356,6	255,1	6,4	-97,5%	-98,2%
междилерское РЕПО, млрд руб.	82,7	0,0	0,0	-	-
Коэффициент досрочного погашения (CPR) (в среднем за период), % годовых	11,6	11,2	9,1	-2,1 п.п.	-2,5 п.п.
Средневзвешенная ставка пула закладных (WAC) (в среднем за период), % годовых	9,4	9,9	9,7	-0,2 п.п.	+0,3 п.п.
Темп общей амортизации ипотечного покрытия ИЦБ ДОМ.РФ, % годовых	17,2	16,8	15,1	-1,7 п.п.	-2,0 п.п.
Текущий LTV (на конец периода), %	53,0	52,0	52,1	+0,1 п.п.	-0,9 п.п.
Текущий RTI (на конец периода), %	32,8	32,3	32,0	-0,3 п.п.	-0,8 п.п.
Средневзвешенный плановый срок до погашения кредитов в пуле закладных (WAM), лет	15,9	15,7	15,7	-	-0,2 года
Средневзвешенная выдержка кредитов в пуле закладных (WALA), лет	3,1	3,4	3,6	+0,2 года	+0,5 года
Темп выхода закладных в дефолт (CDR) (в среднем за период), %	0,3	0,4	0,6	0,1 п.п.	0,3 п.п.

¹¹ Возможные расхождения приростов объясняются округлением данных

¹² Средневзвешенное значение за последний месяц квартала

Источники: Банк России, Московская Биржа, отчетность ипотечных агентов, расчеты и оценки ДОМ.РФ.

 Приложение 2

Статистика ипотечных покрытий ИЦБ ДОМ.РФ на 31.03.2025

ISIN	Оригинатор	Объем в обращении, млрд руб.	Ставка купона, % годовых	WAC, % годовых	WAM, лет	CPR за месяц, % годовых	CDR за месяц, % годовых	Текущий LTV, %	Текущий RTI, %
RU000A0JXRM6	Сбербанк	7,8	pass-through	11,62	8,0	9,7	1,1	40,2	33,2
RU000A0ZZZS8	Сбербанк	11,0	pass-through	10,74	8,8	8,1	0,4	42,8	31,8
RU000A1016B4	Сбербанк	6,9	pass-through	10,02	8,7	8,8	1,1	41,7	28,8
RU000A102LS3	Сбербанк	18,7	pass-through	9,21	12,5	9,8	0,2	48,8	29,6
RU000A104511	Сбербанк	39,3	pass-through	8,52	14,7	7,7	0,3	53,2	30,7
RU000A105344	Сбербанк	100,8	pass-through	9,41	16,4	9,4	0,7	54,2	33,0
RU000A105NY6	Сбербанк	40,1	pass-through	9,60	16,9	8,4	0,6	56,6	30,7
RU000A106HE8	Сбербанк	147,4	pass-through	10,65	17,5	12,1	0,8	56,0	32,3
RU000A107EQ7	Сбербанк	187,3	pass-through	11,63	18,7	11,6	0,5	57,6	36,7
RU000A107SY1	Сбербанк	40,1	pass-through	6,43	22,2	5,4	0,3	63,3	30,6
RU000A1093G2	Сбербанк	171,0	pass-through	14,96	16,8	20,9	0,5	52,1	36,6
RU000A109NG5	Сбербанк	80,1	pass-through	13,94	17,7	18,6	0,4	57,7	38,1
RU000A10AQC0	Сбербанк		9,6	11,67	16,6	8,8	-	71,8	38,5
RU000A10AQE6	Сбербанк		pass-through	4,73	21,2	4,4	-	67,1	27,8
RU000A0ZYJT2	ВТБ	2,9	11,5	13,21	6,5	8,3	0,7	32,5	44,9
RU000A0ZZV86	ВТБ	10,0	9,95	11,29	8,6	7,4	1,9	37,3	40,1
RU000A100DQ4	ВТБ	14,1	9,5	10,50	9,3	7,5	0,7	40,1	35,2
RU000A100ZB9	ВТБ	21,4	pass-through	10,08	9,6	6,4	1,1	41,7	36,8
RU000A1018T2	ВТБ	22,6	pass-through	9,99	10,2	7,5	1,7	43,7	47,0
RU000A102K13	ВТБ	66,9	7,9	9,76	10,5	7,9	0,8	44,4	33,0
RU000A104B79	ВТБ	123,0	7,65	8,52	12,7	6,9	0,6	48,1	32,3
RU000A105NN9	ВТБ	40,9	Ключ + 1,70	6,16	14,1	4,8	0,0	41,1	27,7
RU000A107G55	ВТБ	45,1	Ключ + 1,86	6,20	14,3	4,5	0,4	43,9	30,9
RU000A107GL3	ВТБ	95,9	9	10,04	15,2	8,5	0,5	52,9	33,4
RU000A109NJ9	ВТБ	100,0	8,5	9,60	14,4	9,2	0,7	51,1	33,5
RU000A109NH3	ВТБ	50,0	Ключ + 1,30	5,82	15,8	4,7	0,0	46,7	29,2
RU000A102AP8	Газпромбанк	2,7	5,2	9,06	9,7	6,5	0,0	44,3	35,6
RU000A102L87	Газпромбанк	18,8	6,4	8,92	10,3	7,5	0,1	42,1	30,7
RU000A103YG5	Газпромбанк	30,0	6,8	8,84	11,6	6,3	0,2	51,5	35,5
RU000A105P72	Газпромбанк	34,5	7,75	8,80	13,2	5,6	0,4	46,1	29,0
RU000A106YR5	Газпромбанк	26,6	pass-through	6,26	15,6	4,7	0,7	49,4	30,6
RU000A107GM1	Газпромбанк	19,6	7,8	9,77	15,6	7,1	1,2	52,9	0,4
RU000A108GC0	Газпромбанк	57,6	pass-through	7,21	18,4	3,5	0,2	57,3	0,4
RU000A109MG7	Газпромбанк	30,0	pass-through	7,43	19,6	3,8	0,6	58,6	39,6
RU000A102D46	Банк ДОМ.РФ	5,3	5,85	10,05	11,2	5,6	1,4	46,1	37,7
RU000A102JB9	Банк ДОМ.РФ	4,0	6,05	9,64	11,8	6,2	0,9	46,5	33,4
RU000A103N43	Банк ДОМ.РФ	5,3	7,65	8,56	11,8	8,2	0,0	45,2	3,1
RU000A103YK7	Банк ДОМ.РФ	1,0	5,5	7,43	11,8	4,3	0,0	40,5	36,2
RU000A1041Q0	Банк ДОМ.РФ	3,2	Ключ + 0,65	5,34	13,0	5,2	0,0	40,1	25,8
RU000A104AM1	Банк ДОМ.РФ	18,9	6,8	7,93	12,2	6,3	0,5	41,7	34,6
RU000A104UV0	Банк ДОМ.РФ	4,5	Ключ + 0,40	5,43	15,2	8,4	0,0	50,0	33,8
RU000A104X32	Банк ДОМ.РФ	4,9	Ключ + 0,65	5,20	14,6	3,6	1,7	38,7	28,3
RU000A1058R2	Банк ДОМ.РФ	5,2	Ключ + 0,60	5,25	16,6	6,7	0,0	43,6	30,6
RU000A105JF3	Банк ДОМ.РФ	4,5	Ключ + 0,47	4,90	17,5	2,8	0,0	41,5	33,4
RU000A105LN3	Банк ДОМ.РФ	14,8	7,4	8,58	13,6	5,4	1,6	41,7	30,4
RU000A105NZ3	Банк ДОМ.РФ	4,9	Ключ + 0,70	5,27	17,7	3,7	0,0	45,1	29,5
RU000A1065R7	Банк ДОМ.РФ	12,7	8,6	9,53	15,7	5,9	0,5	50,6	36,5
RU000A106FM5	Банк ДОМ.РФ	15,4	Ключ + 0,90	4,84	18,3	3,7	0,3	50,1	31,1
RU000A0ZYL89	Райффайзен	0,5	pass-through	12,09	8,6	9,8	0,0	33,8	30,1
RU000A100YY4	Металлинвестбанк	1,3	7,1	10,63	10,3	9,5	0,0	45,7	32,3
RU000A1031K4	Металлинвестбанк	2,3	6,95	8,84	12,8	6,5	1,7	50,5	30,2
RU000A103W42	Металлинвестбанк	1,9	7	7,97	13,8	6,6	0,0	52,7	30,1
RU000A105AV9	Металлинвестбанк	3,8	8	7,13	16,3	3,7	0,8	50,9	29,7
RU000A1074A5	Металлинвестбанк	5,3	7,85	7,41	17,4	4,9	0,0	52,7	28,7
RU000A109L98	Металлинвестбанк	3,9	Ключ + 0,80	5,89	20,5	6,1	0,0	57,0	28,0
RU000A0ZZCH9	Росбанк	1,0	8	10,74	10,6	4,9	2,9	42,3	34,6
RU000A101JD7	Росбанк	2,1	6,5	10,80	11,2	8,5	0,8	45,2	36,4
RU000A102GV3	Росбанк	2,6	6,05	10,24	13,0	6,4	1,8	49,9	41,7
RU000A104C45	Абсолют Банк	6,5	7,83	8,97	16,6	3,9	2,7	57,5	37,0
RU000A105CB7	Абсолют Банк	7,5	7,85	9,43	16,9	5,3	2,4	57,5	36,7
RU000A105898	Совкомбанк	1,7	8,2	10,31	19,1	2,9	0,0	64,8	37,4
RU000A105NP4	Совкомбанк	3,3	9,46	10,61	18,4	6,5	5,7	60,8	34,0
RU000A0ZZNW5	ДОМ.РФ	0,6	8,3	10,69	8,7	8,8	0,0	40,9	45,0
RU000A0ZZZO9	ДОМ.РФ	0,8	9,28	12,34	7,1	5,1	1,3	33,4	47,2
RU000A101TD6	ДОМ.РФ	4,3	5,9	9,48	9,0	5,7	0,0	38,3	31,4
RU000A101U95	ДОМ.РФ	2,1	5,75	11,10	7,5	5,9	1,1	35,7	30,0
RU000A102GD1	ДОМ.РФ	5,4	6	9,81	9,0	8,0	0,0	39,1	38,7
RU000A103125	ДОМ.РФ	4,5	6,9	11,06	8,3	5,3	1,1	37,3	30,5
RU000A1019A0	НФИ	0,6	6,5	13,54	11,4	5,4	0,0	50,2	36,5
RU000A105H23	НФИ	3,5	9,35	12,80	14,3	13,0	2,2	53,3	36,5
RU000A0JX3M0	Банк БЖФ	0,1	pass-through	16,37	6,4	5,4	0,0	27,5	36,3
RU000A0ZYLX0	Банк БЖФ	0,2	pass-through	15,13	7,4	1,0	0,0	33,5	34,3

Приложение 3

Термины и обозначения

Показатель	Определение
ИЦБ ДОМ РФ	Облигации с ипотечным покрытием, по которым одно ипотечное покрытие обеспечивает только один выпуск таких ценных бумаг. Эмитентом является ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент»
CPR , % годовых (Conditional Prepayment Rate)	Темп досрочных погашений кредитов, входящих в пул закладных, за месяц (включает частичные и полные досрочные погашения)
CDR , % годовых (Conditional Default Rate)	Темп выхода кредитов в просроченную задолженность свыше 90 дней в пуле закладных
G-спред , б.п.	Разница между доходностью к погашению (YTM) и значением кривой бескупонной доходности в точке дюрации Маколея
Z-спред , б.п.	Фиксированная величина, которая при добавлении ко всей кривой бескупонной доходности (КБД) уравнивает дисконтированный поток по облигации с ее рыночной ценой
WAC , % годовых (Weighted average coupon)	Текущая процентная ставка в пуле закладных, средневзвешенная по остаткам основного долга
Стимул к рефинансированию , п.п.	Разница между WAC пула закладных и текущей ставкой рефинансирования ипотеки
WALA , лет (Weighted average loan age)	Выдержка кредитов в ипотечном покрытии – разница в годах между первым числом отчетного месяца и датой выдачи кредита
WAM , лет (Weighted average maturity)	Плановый срок до погашения кредитов в пуле закладных, средневзвешенный по остаткам основного долга
Текущий LTV , % (Loan-to-value ratio)	Отношение текущего остатка основного долга по кредиту к стоимости залога на момент выдачи кредита. Рассчитывается для каждого кредита в пуле, средневзвешенное по остаткам основного долга
Текущий PTI , % (Payment-to-income ratio)	Отношение текущего ежемесячного платежа по кредиту к доходу заемщика на момент выдачи кредита. Рассчитывается для каждого кредита в пуле, средневзвешенное по остаткам основного долга
Структурированные (многоотрашевые) ипотечные облигации	Ипотечные ценные бумаги, эмитированные компаниями специального назначения (SPV), при выпуске которых кредитный риск распределяется между двумя и более рисковыми позициями, имеющими различную очередность исполнения обязательств (два и более выпуска облигаций, обеспеченные одним ипотечным покрытием; выпуск облигаций с кредитной поддержкой в виде кредита, поручительства и пр.)
Стимул к рефинансированию , п.п.	Разница между WAC пула закладных и текущей ставкой рефинансирования ипотеки

Аналитический центр ДОМ.РФ

Москва

Email: research@domrf.ru

Новости и исследования о развитии жилищной сферы, анализ мирового опыта – в еженедельной рассылке Аналитического центра ДОМ.РФ. Подписаться на рассылку можно здесь: <https://дом.рф/media/analytics>

ДОМ.РФ

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

Бизнес-центр «Воздвиженка Центр»

Тел.: +7 (495) 775-47-40

<https://дом.рф>



Настоящий аналитический обзор подготовлен Аналитическим центром АО "ДОМ.РФ" и может использоваться только в качестве информации общего характера. Данные, приведенные в настоящем документе, не являются рекомендацией о вложении денег. Информация предоставлена исключительно в ознакомительных целях. АО "ДОМ.РФ" не берет на себя никакой ответственности за любые прямые или косвенные убытки, затраты или ущерб, понесенные в связи с использованием информации, изложенной в настоящем документе, включая представленные данные. Информация также не может быть рассмотрена в качестве рекомендации по определенной инвестиционной политике или в качестве любой другой рекомендации.

Информация не может рассматриваться как гарантия, обещание или оферта. АО "ДОМ.РФ" не должно нести ответственность за последствия, возникшие у третьих лиц при использовании информации, изложенной в настоящем документе. АО "ДОМ.РФ" вправе в любое время и без уведомления изменять информацию, изложенную в настоящем документе.

Третьи лица (клиенты, инвесторы, акционеры и пр.) должны самостоятельно оценить экономические риски и выгоды от сделки (услуги), налоговые, юридические, бухгалтерские последствия, свою готовность и возможность принять такие риски. АО "ДОМ.РФ" не дает гарантии точности, полноты, адекватности воспроизведения информации третьими лицами и отказывается от ответственности за ошибки и упущения, допущенные ими при воспроизведении такой информации.

Информация, изложенная в настоящем документе, не может быть интерпретирована как предложение, оферта, рекомендация или консультация по инвестиционным, юридическим, налоговым, банковским и другим вопросам. В случае возникновения потребности в получении подобных консультаций следует обратиться к специалистам.