



Анализ реестров ипотечного покрытия ИЦБ (по состоянию на 30.09.2015)

Трейдинг и рынки капитала АО «АИЖК»

Настоящий Обзор подготовлен в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и основан на информации, находящейся в открытом доступе.

Информация, содержащаяся в настоящем Обзоре, не является предложением или приглашением делать предложения о продаже, покупке, обмене или передаче любых ценных бумаг, не представляет собой рекламу ценных бумаг и не направлена на побуждение к совершению сделок с ценными бумагами.

Информация, содержащаяся в настоящем Обзоре, не направлена на формирование представлений или суждений об экономической выгоде, возникающей или могущей возникнуть при совершении сделок с ценными бумагами.

Любые оценочные понятия, содержащиеся в настоящем Обзоре, основаны на экспертном мнении АО «АИЖК» и могут не совпадать с экспертными мнениями и оценками иных лиц.

АО «АИЖК» не делает никаких заявлений, не предоставляет никаких гарантий как в явной форме, так и подразумеваемых в отношении достаточности, полноты или достоверности мнений, содержащихся в настоящем Обзоре.

Настоящий Обзор не выражает в явной или подразумеваемой оценки надежности ипотечных облигаций. При совершении сделок с ценными бумагами необходимо учитывать все структурные элементы сделки.

Принимая настоящий Обзор, Вы признаете, что несете всю ответственность за проведение собственной оценки рынка и рыночного или финансового положения его участников, за формирование собственного представления о возможных будущих сделках и любых действиях, имеющих юридические последствия.

В настоящее время проводится анализ 58 РИП (реестров ипотечного покрытия). Объем анализируемых РИП составляет около 75% от совокупного ипотечного покрытия ИЦБ, исходя из текущей непогашенной стоимости ИЦБ в обращении. Качество раскрытия информации заметно улучшилось с конца 2013 года - информация собирается практически по всем указанным агентам на ежемесячной основе. Сбор и анализ длинной истории данных показателей РИП для многих ипотечных агентов представляется сложным в силу раскрытия более ранней информации в формате pdf. Конвертация данных полученных из таких РИП невозможна в форматы, подходящие для анализа.

Слайды содержат основную информацию по анализируемым пулам ипотечных кредитов и ипотечному покрытию:

- собраны и систематизированы данные по кредитным портфелям, входящим в реестры ипотечного покрытия (РИП) ипотечных агентов, находящихся в обращении;
- раскрыты данные по региональной структуре пулов, входящих в обеспечение ИЦБ;
- раскрыта информация относительно текущих значений LTV пулов;
- рассчитаны и представлены данные по средним CPR, а также в разрезе каждого из ипотечных агентов;

В силу особенностей анализа РИП, практически невозможно отделить досрочное погашение от выкупа дефолтных закладных (с достоверностью это можно сказать только после публикации ежеквартального отчета инвесторам). Поэтому в публикуемый ежемесячный расчетный показатель CPR входит и выкуп закладных. В случае значительного объема выкупа дефолтных закладных, расчетный показатель CPR существенно увеличивается.

- рассчитаны и представлены данные по уровням дефолтов.

Реестр ипотечного покрытия дает оценку качества обеспечения облигаций с ипотечным покрытием, но не может служить единственным обоснованием об уровне надежности соответствующих облигаций в силу наличия дополнительных элементов кредитного усиления, анализ которых не покрывается настоящим обзором.

Анализируются реестры ипотечного покрытия (РИП) 58 ипотечных агентов.

Список ежемесячно расширяется за счет добавления к анализу РИП как новых, так и уже имеющих выпусков ИЦБ.

№	Название ипотечного агента	Сокращение	№	Название ипотечного агента	Сокращение
1	АО «Ипотечный агент ВТБ 2014»	ВТБ 2014	30	ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2012-1"	АНМЛ-2012
2	ДельтаКредит, 14-ИП	Delta14	31	ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2013-1"	АНМЛ-2013
3	ДельтаКредит, 15-ИП	Delta15	32	ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2014-1"	АНМЛ-2014-1
4	ЗАО "Восточно - Сибирский ипотечный агент 2012"	Вост-Сиб	33	ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2014-2"	АНМЛ-2014-2
5	ЗАО "ИА Абсолют 1"	Absolut1	34	ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2014-3"	АНМЛ-2014-3
6	ЗАО "ИА Абсолют 2"	Absolut2	35	ЗАО "Ипотечный агент ВТБ – БМ 1"	ВТБ-БМ 1
7	ЗАО "ИА АТБ 2"	АТБ2	36	ЗАО "Ипотечный агент ВТБ 2013-1"	ВТБ-2013
8	ЗАО "ИА АТБ"	АТБ	37	ЗАО "Ипотечный агент ВТБ 24-2"	ВТБ24-1
9	ЗАО "ИА БЖФ-1"	БЖФ	38	ЗАО "Ипотечный агент ДВИЦ-1"	ДВИЦ-1
10	ЗАО "ИА Европа 2012-1"	Европа	39	ЗАО "Ипотечный агент ИНТЕХ"	ИНТЕХ
11	ЗАО "ИА МКБ"	МКБ	40	ЗАО "Ипотечный агент ИТБ 1"	ИТБ-1
12	ЗАО "ИА Петрокоммерц-1"	РКВ	41	ЗАО "Ипотечный агент ИТБ 2013"	ИТБ-13
13	ЗАО "ИА ПСПб"	PSPb	42	ЗАО "Ипотечный агент ИТБ 2014"	ИТБ 2014
14	ЗАО "ИА Пульсар-1"	Пульсар-1	43	ЗАО "Ипотечный агент МТСБ"	МТСБ
15	ЗАО "ИА Пульсар-2"	Пульсар-2	44	ЗАО "Ипотечный агент НОМОС"	Nomos
16	ЗАО "ИА Санрайз-1"	SR-1	45	ЗАО "Ипотечный агент Открытие 1"	Open
17	ЗАО "ИА Санрайз-2"	SR-2	46	ЗАО "Ипотечный агент ПСБ 2013"	PSB
18	ЗАО "ИА СОЮЗ-1"	Союз-1	47	ЗАО "Ипотечный агент Уралсиб 01"	USIB-1
19	ЗАО "ИА ТКБ-1"	ТКВ	48	ЗАО "Ипотечный агент Уралсиб 02"	USIB-2
20	ЗАО "ИА ФОРА 2014"	Фора2014	49	ЗАО "Мультиоригинаторный ипотечный агент 1"	МИА-1
21	ЗАО "ИА ФОРА"	ФОРА	50	ЗАО "Мультиоригинаторный ипотечный агент 1" пул 3	МИА-1-3
22	ЗАО "ИА ХМБ-1"	ХМБ-1	51	ЗАО «Ипотечный агент ВТБ24 – 1»	ВТБ24-2
23	ЗАО "ИА ХМБ-2"	ХМБ-2	52	ООО "ИА Абсолют 3"	Absolut3
24	ЗАО "ИАВ 1"	VZRZ-1	53	ООО "ИА Уралсиб 03"	USIB-3
25	ЗАО "ИАВ 2"	VZRZ-2	54	ООО "ИАВ 4"	VZRZ-4
26	ЗАО "ИАВ 3"	VZRZ-3	55	ООО "Ипотечный агент СБ - 2014"	СБ-2014
27	ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2010-1"	АНМЛ-2010	56	ООО «Ипотечный агент ЭКЛИПС-1»	Эклипс-1
28	ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2011-1"	АНМЛ-2011	57	ЮниКредит Банк, 01-ИП	Unicredit
29	ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2011-2"	АНМЛ-2011-2	58	ЗАО «ИА Надежный дом-1»	Над_Дом

- **Уровень ставки досрочного погашения (CPR) сохраняется на минимальном уровне.** Среднее значение CPR в сентябре 2015 года увеличилось и достигло среднего значения за 6 месяцев – 11%. (С начала анализа среднее значение – 14,1%).

Это стало результатом влияния нескольких факторов:

1. Ухудшение макроэкономической ситуации.
 2. Сохранение более высоких ставок по депозитам относительно ставки по ипотечным кредитам. Часть заемщиков предпочитает размещать свободные средства на депозит, а не направлять их на досрочное погашение кредитов.
- **Рост просроченной задолженности продолжается.** Рост просроченной задолженности (NPL30+) наблюдается с середины 2014 года. За счет размещения новых выпусков во 2 полугодии 2014 года наблюдалась стабилизация показателя, однако с 2015 года рост возобновился. Среднее значение показателя NPL30+ составляет 2,15%.
 - **Доля просроченной более 90 дней задолженности в среднем составляет 1,06%.** В сентябре 2015 года доля просроченной более 90 дней задолженности по рублевым кредитам достигла 1,06% от текущего остатка совокупного портфеля, при этом год назад этот показатель составлял 0,63%.

Ожидания:

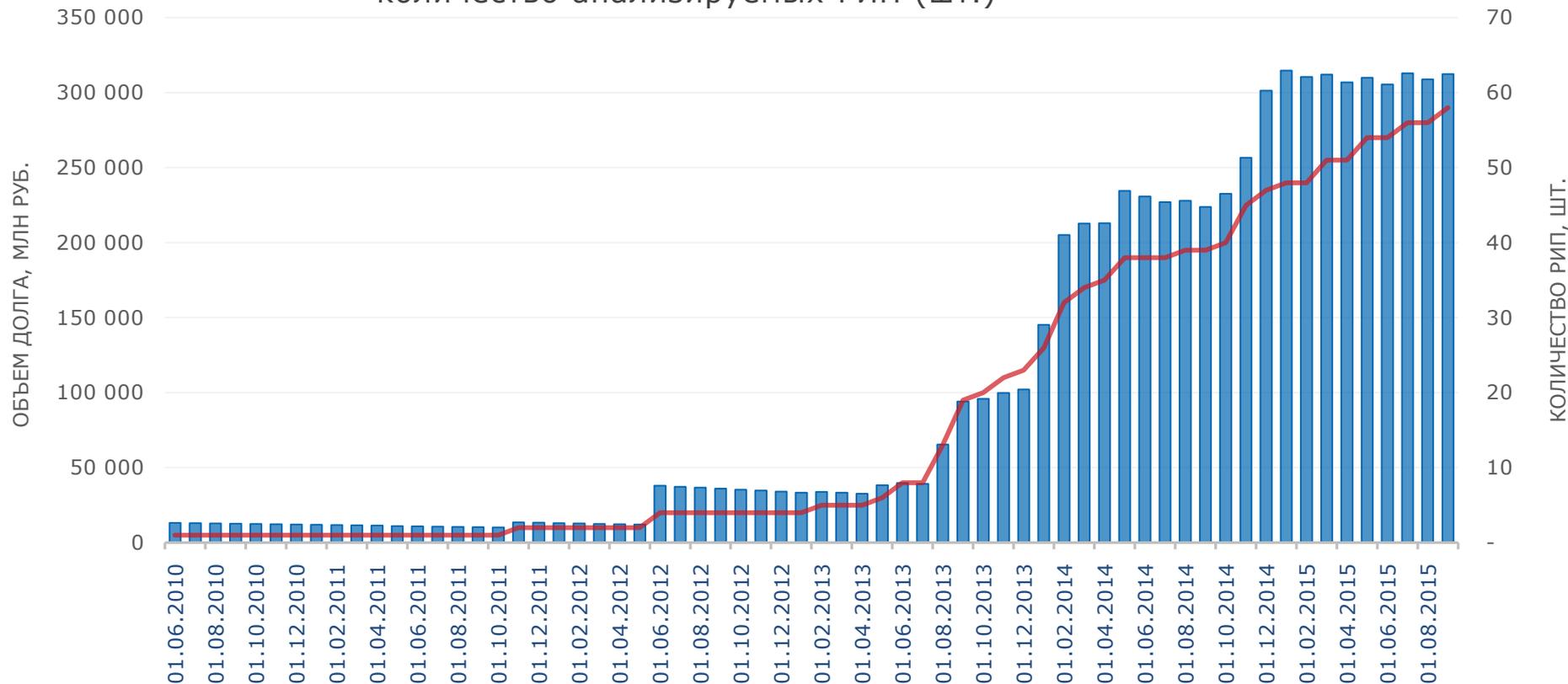
По мере ухудшения макроэкономической ситуации и сохранения относительно высоких ставок по депозитам:

- Показатель ставки досрочного погашения (CPR), вероятно, сохранится на низких уровнях.
- Доля просроченных платежей продолжит расти.

Динамика остатка основного долга по РИП



Объем основного долга (млн руб.) и количество анализируемых РИП (шт.)



Суммарный размер ипотечного покрытия рассматриваемых ипотечных агентов увеличился с 13,1 млрд руб. в середине 2010 года до свыше 300 млрд руб. по состоянию на 30.09.2015. Анализируется 58 реестров ипотечного покрытия (РИП).

Количество закладных в ипотечном покрытии



Количество закладных в ипотечном покрытии по состоянию на 30.09.2015



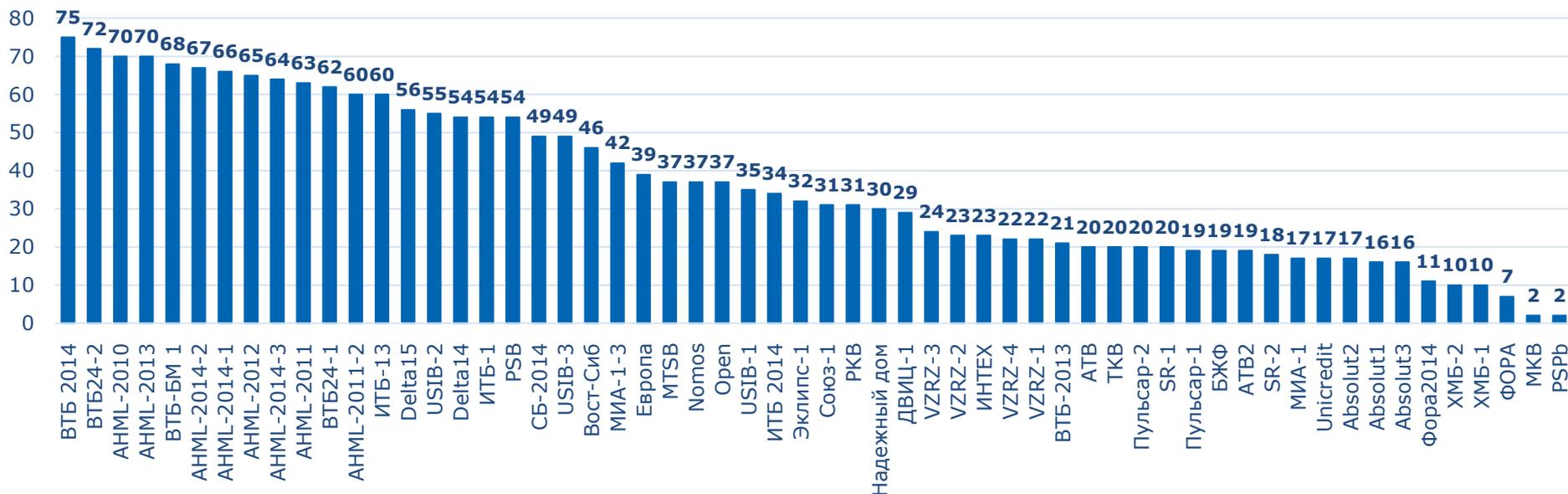
Максимальное количество закладных, входящих в реестр ипотечного покрытия – у ИА ВТБ 2014 (28,9 тысяч штук), ИА ВТБ-2013 (21,7 тысяч штук), ИА ВТБ24-2 (21,0 тысяч штук), у всех выпусков АИЖК (у АИЖК-2014-1 – около 19,7 тысяч штук). Минимальное количество – у ИА ФОРА (372 шт.)

Возможные проблемы отдельно взятого заемщика могут оказывать более сильное негативное влияние при относительно небольшом количестве закладных в РИПе.

Региональная диверсификация



Количество регионов работы

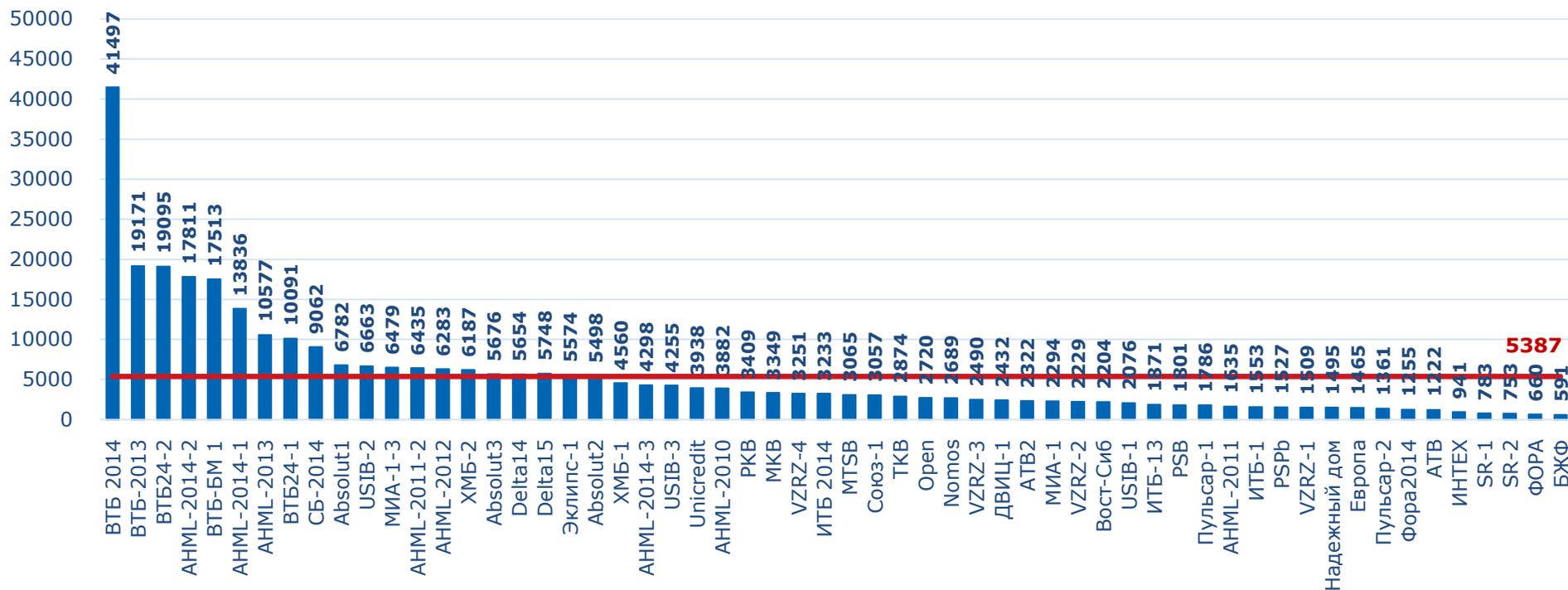


Наиболее широкая региональная диверсификация - у ИА ВТБ 2014 (75 из 83 регионов), ИА ВТБ 24-2 (72 региона), АИЖК всех выпусков (60-70 из 83 регионов). Большое число регионов – у ИА ИТБ-13 (60 регионов), ИА ИТБ-1 (54 региона), ИА Уралсиб 02 (55 регионов).

Минимальная диверсификация - у ИА МКБ и ИА ПСПб. В их ипотечное покрытие входят закладные только из 2 регионов: Москва и Московская область - у ИА МКБ; Санкт-Петербург и Ленинградская область - у ИА ПСПб.

При широкой диверсификации проблемы отдельных регионов будут оказывать меньшее влияние на качество всего портфеля ипотечного покрытия. Напротив, в случае возникновения проблем в одном из регионов при низкой диверсификации "проблемными" могут стать сразу большое число кредитов.

Объем основного долга, млн руб.



Суммарный размер ипотечного покрытия сильно различается у различных ипотечных агентов.

Лидерами по объему ипотечного покрытия являются: ИА ВТБ 2014 (41,5 млрд руб.), ИА ВТБ-2013 (19,2 млрд руб.), ИА ВТБ 24-2 (19,1 млрд руб.), ИА АИЖК-2014-2 (17,8 млрд руб.), ИА ВТБ-БМ 1 (17,5 млрд руб.), ИА АИЖК-2014-1 (13,8 млрд руб.)

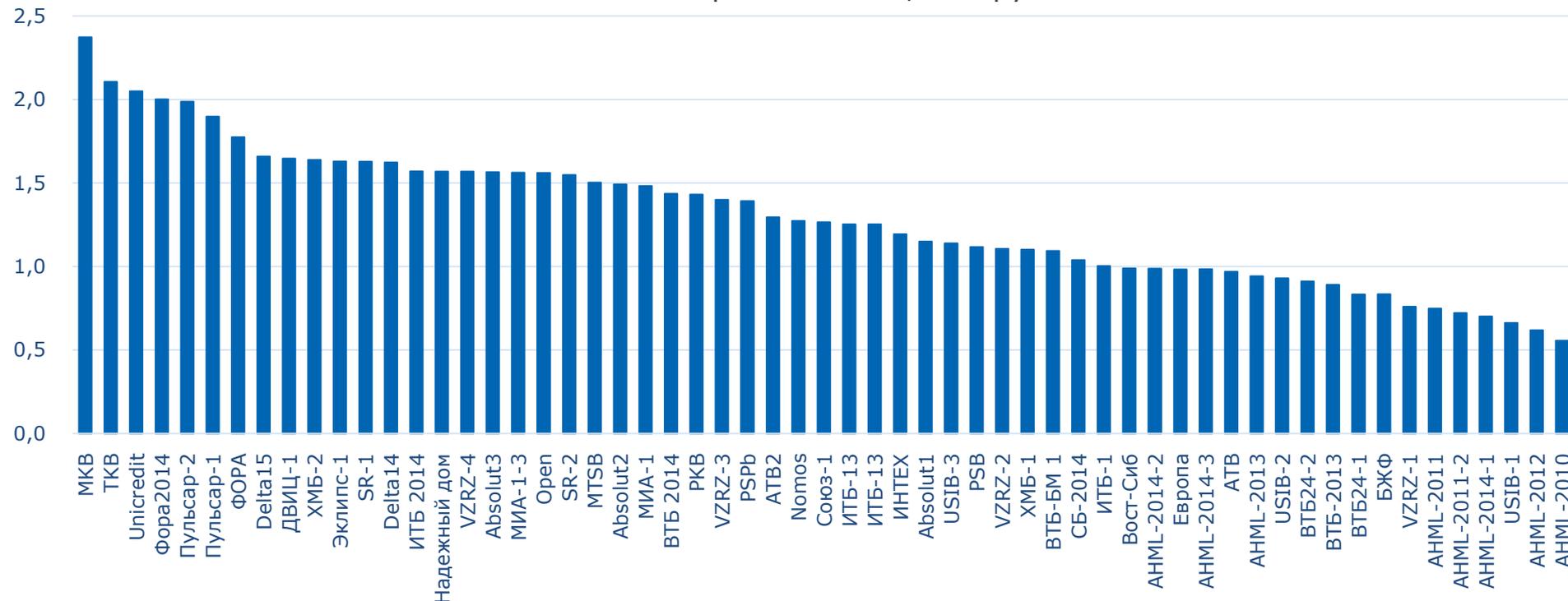
Минимальный объем ипотечного покрытия – у ИА БЖФ (591 млн руб.)

Средний размер ипотечного покрытия – около 5,4 млрд руб.

Средний размер остатка основного долга



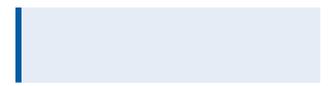
Средний размер оставшейся суммы основного долга по состоянию на 30 сентября 2015 года, млн руб.



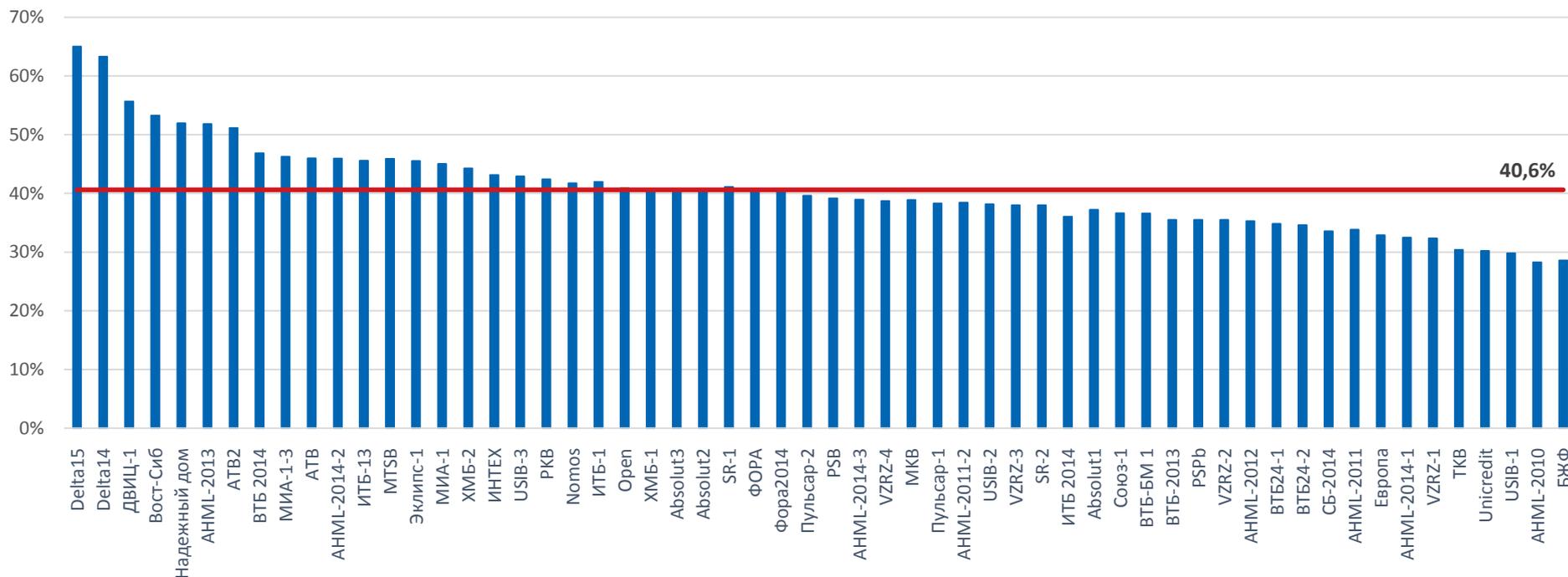
Средний размер оставшейся суммы долга превышает 2 млн руб. только у 5 ипотечных агентов: ИА МКБ, ИА ТКБ, ИА Пульсар-2, ИА Юникредит, ИА Фора 2014.

Следующие по размеру – ИА Пульсар-1, ИА Фора (1,9 млн руб. и 1,8 млн руб. соответственно).

Минимальный средний размер оставшейся суммы долга – у ИА АИЖК-2012 (619 тыс.руб.) и у 11 ИА АИЖК-2010 (556 тыс.руб.).



Текущее соотношение Кредит/Залог (LTV)



Максимальное значение показателя Кредит/Залог (LTV) у выпусков ИА Дельта 15, ИА Дельта 14.

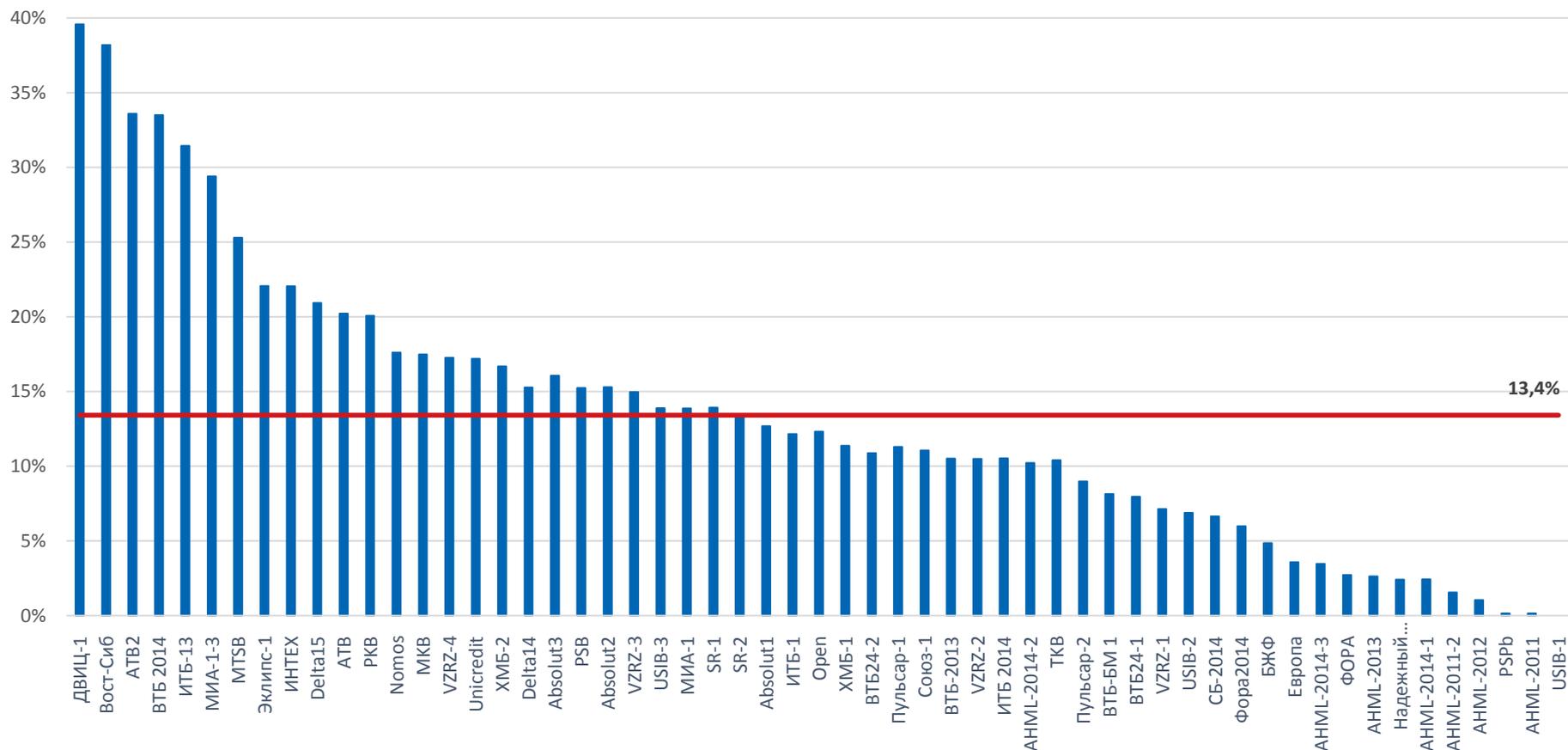
Из амортизируемых выпусков максимальное значение - у нового выпуска ИА ДВИЦ-1 (55,7%) и у ЗАО «Восточно-Сибирский ИА 2012» (53,2%).

При увеличении соотношения Кредит/Залог, растет риск того, что банк не компенсирует своих затрат в случае, если по какой-либо причине (например, из-за падения цен на рынке) объект ипотеки придется продавать по цене ниже первоначальной.

Доля кредитов с LTV свыше 70%



Доля кредитов , у которых отношение ООД/Рыночная стоимость свыше 70% (% от суммарного размера портфеля)

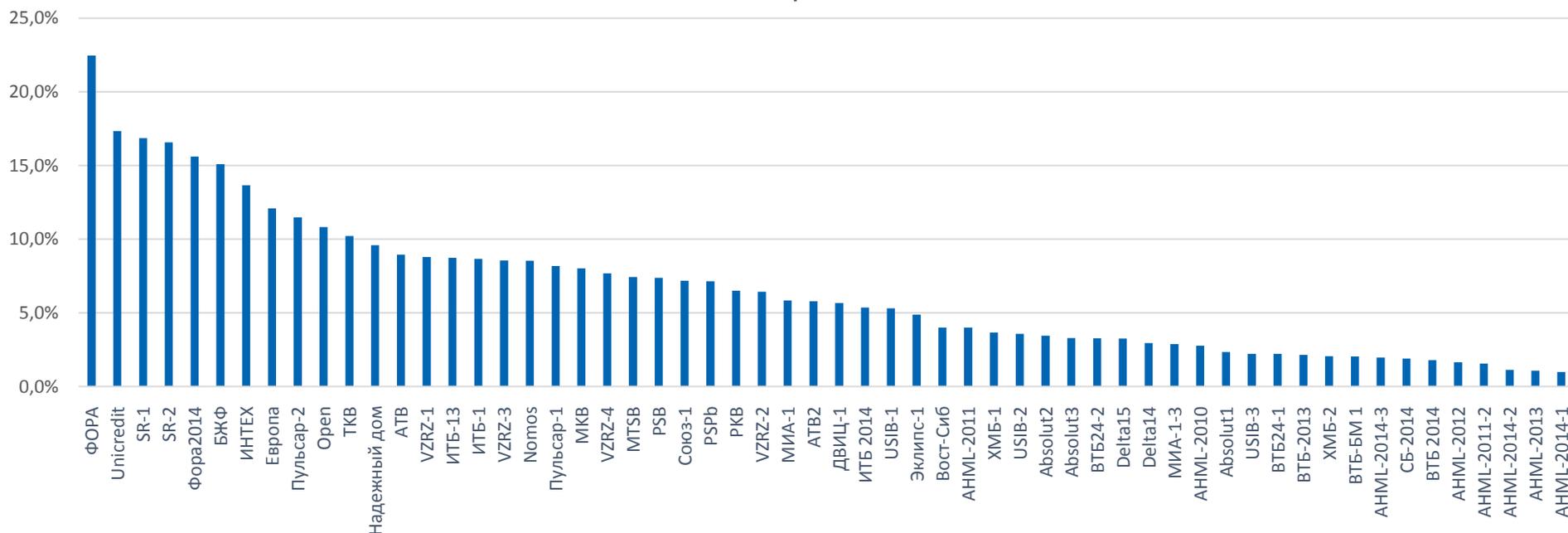


13,4%

Доля 20 максимальных по размеру кредитов



Доля 20 максимальных по размеру кредитов от общего объема основного долга+процентов



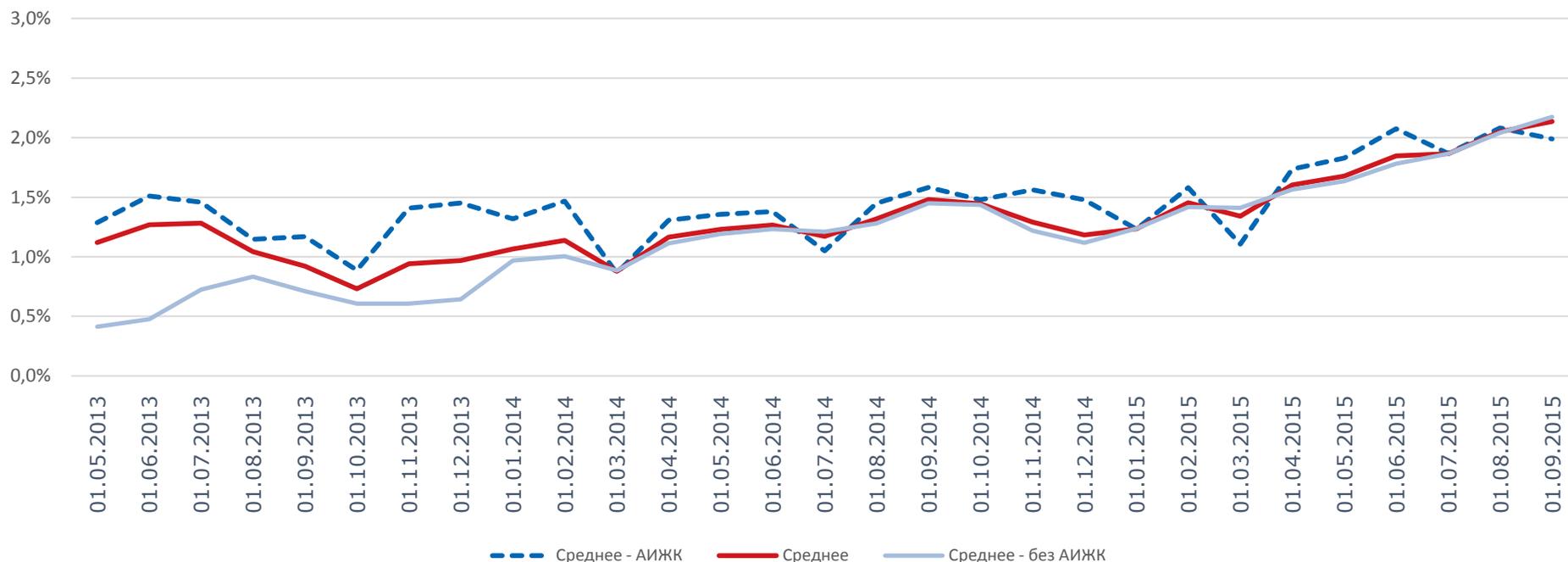
Доля 20 максимальных по размеру кредитов от общей суммы оставшегося долга и процентов к уплате варьируется от 1,1% до 22,2%.

Данный показатель отражает риск крупного клиента. Высокий уровень концентрации крупных кредитов является дополнительным риском для ипотечной облигации в случае возникновения проблем с их обслуживанием.

Доля просроченных кредитов NPL30+



Динамика доли просроченных кредитов более чем на 30 дней
(% от оставшейся суммы ОД)



Наблюдавшийся с середины 2014 г. рост просроченной задолженности (NPL30+) по рублевым кредитам продолжается. За год доля просроченных платежей увеличилась на 45%: с 1,48% в сентябре 2014 года до 2,15% от текущего остатка совокупного портфеля в сентябре 2015 года, сохранившись выше уровня 2%.

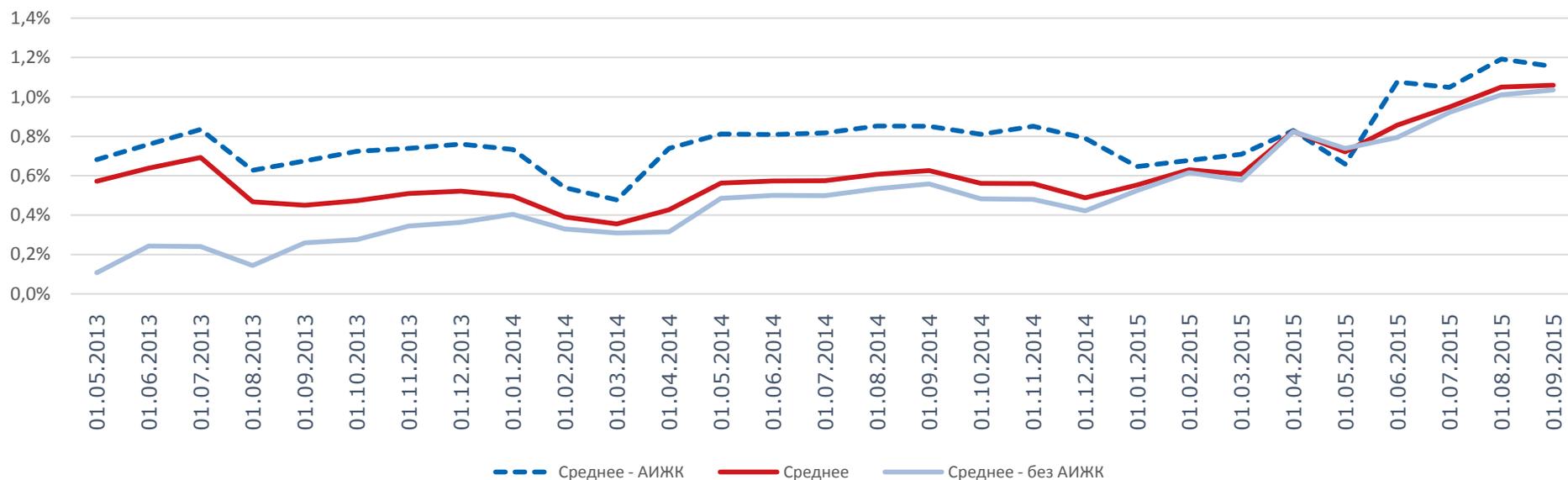
Отметим, что рост показателя NPL30+ по отдельным ипотечным агентам более сильный: к анализу были добавлены новые выпуски ИЦБ, и за счет эффекта «размывания» средний показатель не отражает ухудшение ситуации в полном объеме.

Ухудшение ситуации наблюдается практически по всем ипотечным агентам.

Доля просроченных кредитов NPL90+



Динамика доли просроченных кредитов более чем на 90 дней
(% от оставшейся суммы ОД)



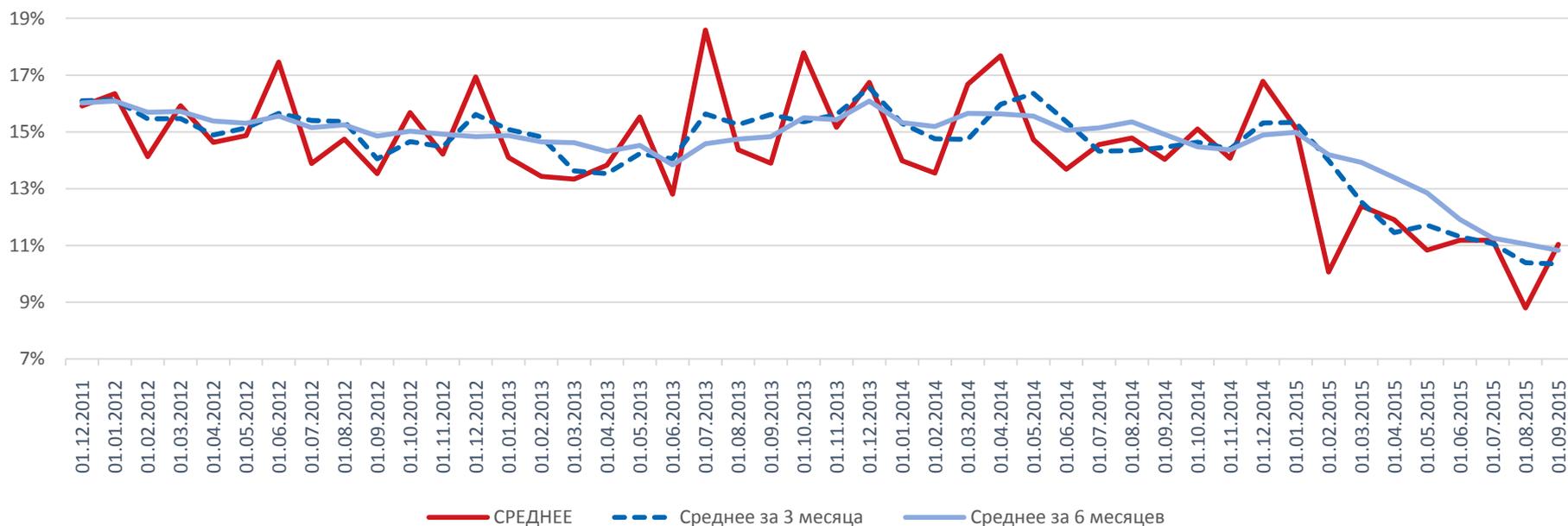
В сентябре 2015 года доля просроченной более 90 дней задолженности по рублевым кредитам составила 1,06% от текущего остатка совокупного портфеля, при этом год назад этот показатель составлял 0,63%.

В целом, по большинству ипотечных агентов наблюдается рост объема просроченных более 90 дней кредитов. На динамику показателя оказывает влияние периодический выкуп дефолтных закладных ипотечными агентами (этим объясняется периодическое улучшение показателя). Однако, через 1-2 месяца уровень дефолтных закладных вновь выходит на прежний уровень.

Средняя ставка досрочного погашения (CPR)



CPR - ставка досрочного погашения



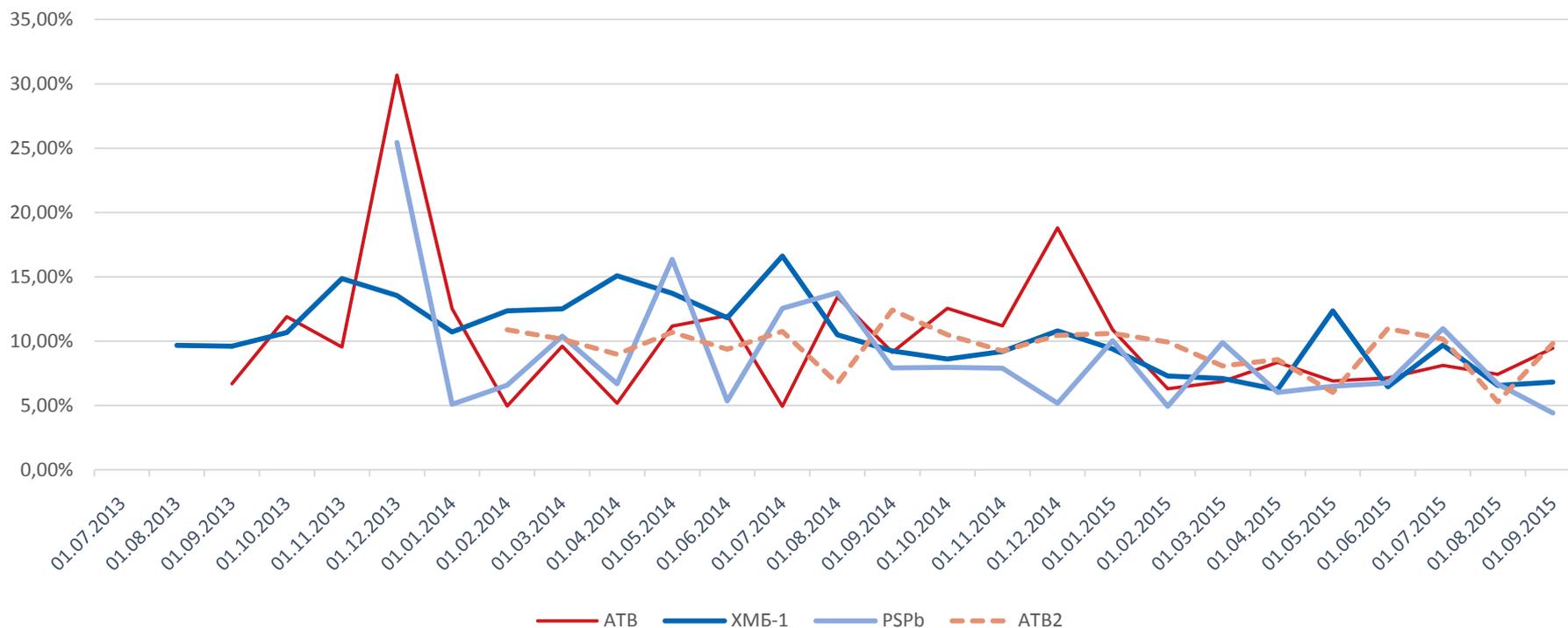
В сентябре 2015 года средняя ставка досрочного погашения ипотечных кредитов вернулась к среднему уровню за 6 месяцев и составила 11,0%.

Среди возможных объяснений – продолжающееся ухудшение макроэкономической ситуации в России, а также сохранение депозитных ставок выше ставки по ипотечному кредиту, в результате чего часть заемщиков предпочитает направлять свободные средства не на досрочное погашение, а разместить во вкладе.

Динамика ставки досрочного погашения (CPR), часть 1



CPR - ставка досрочного погашения

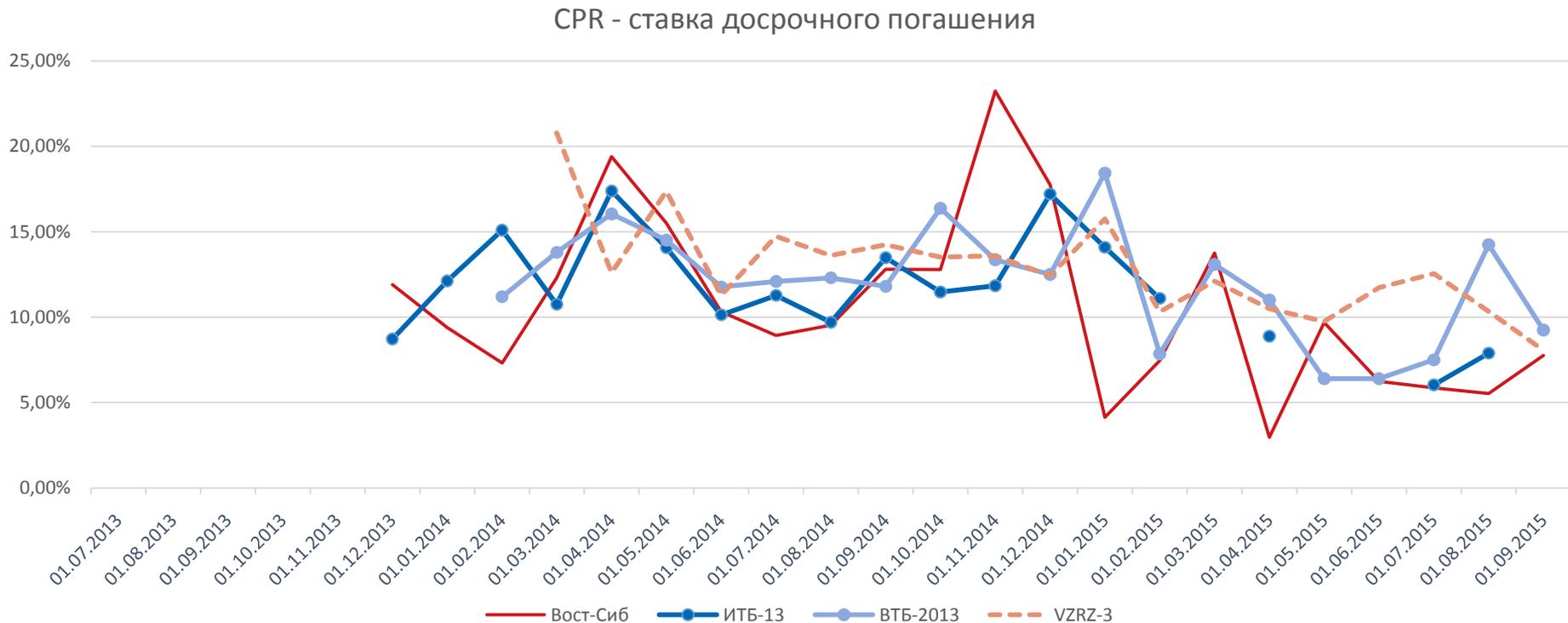


В зависимости от уровня ставки досрочного погашения кредитов (CPR) ипотечных агентов можно условно разделить на 4 группы: CPR ниже 15%, CPR от 15% до 17%, CPR от 17% до 20% и CPR свыше 20%.

Отдельно рассматриваются облигации ИА АИЖК (2010, 2011, 2012, 2013, 2014), имеющие длинную историю и большее количество закладных в ипотечном покрытии.

В группе ипотечных агентов с низкой ставкой досрочного погашения (CPR ниже 15%), все значения CPR сохраняются ниже уровня 10%.

Динамика ставки досрочного погашения (CPR), часть 2



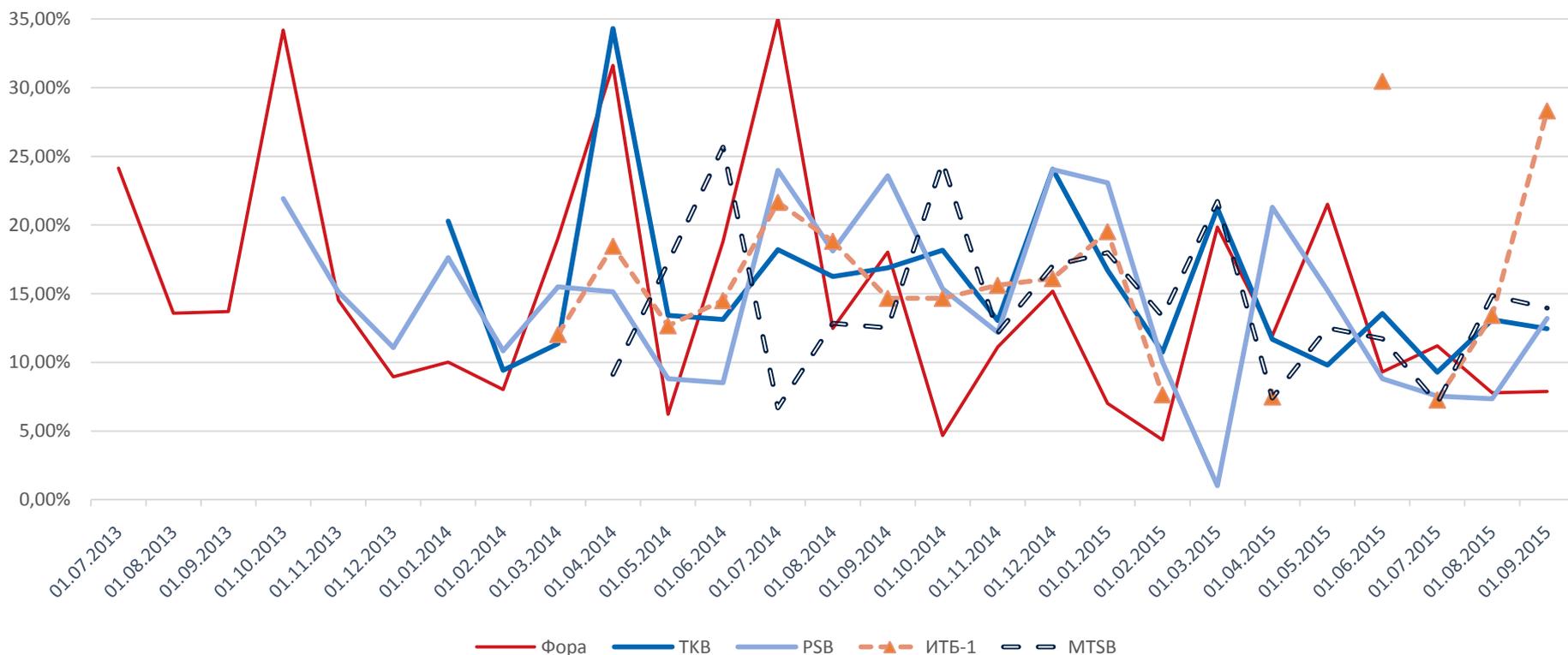
Во II группе ипотечных агентов с низкой ставкой досрочного погашения (CPR ниже 15%), значения CPR также находятся вблизи уровня 10%.

В силу особенностей анализа РИП, практически невозможно отделить досрочное погашение от выкупа дефолтных закладных (с достоверностью это можно сказать только после публикации отчета сервисного агента). Поэтому в показатель CPR входит и выкуп закладных. В случае значительного объема выкупа дефолтных закладных, показатель CPR существенно увеличивается.

В сентябре 2015 года «обобщенный» показатель CPR ИА ИТБ 2013 достиг 41% за счет выкупа дефолтных закладных (на графике это значение не показано).

Динамика ставки досрочного погашения (CPR), часть 3

CPR - ставка досрочного погашения

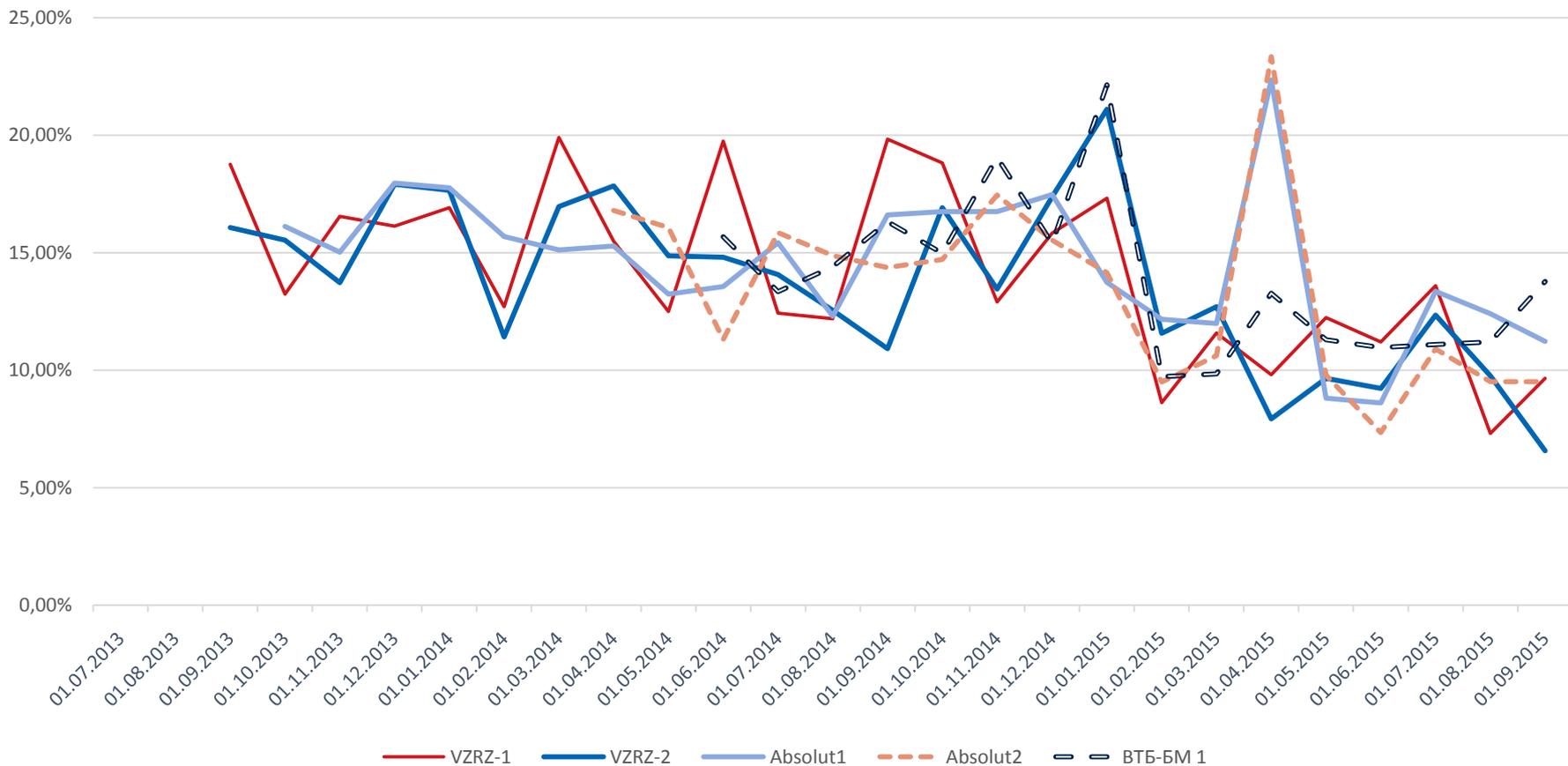


В сентябре 2015 года в группе «15-17%» по ипотечным агентам не наблюдалось единой динамики. Значения находятся в диапазоне 7-14%.

За счет вероятного выкупа дефолтных закладных «обобщенный» показатель CPR ИА ИТБ 1 достиг 28% (аналогичная ситуация наблюдалась в мае и в июне 2015 года).

Динамика ставки досрочного погашения (CPR), часть 4

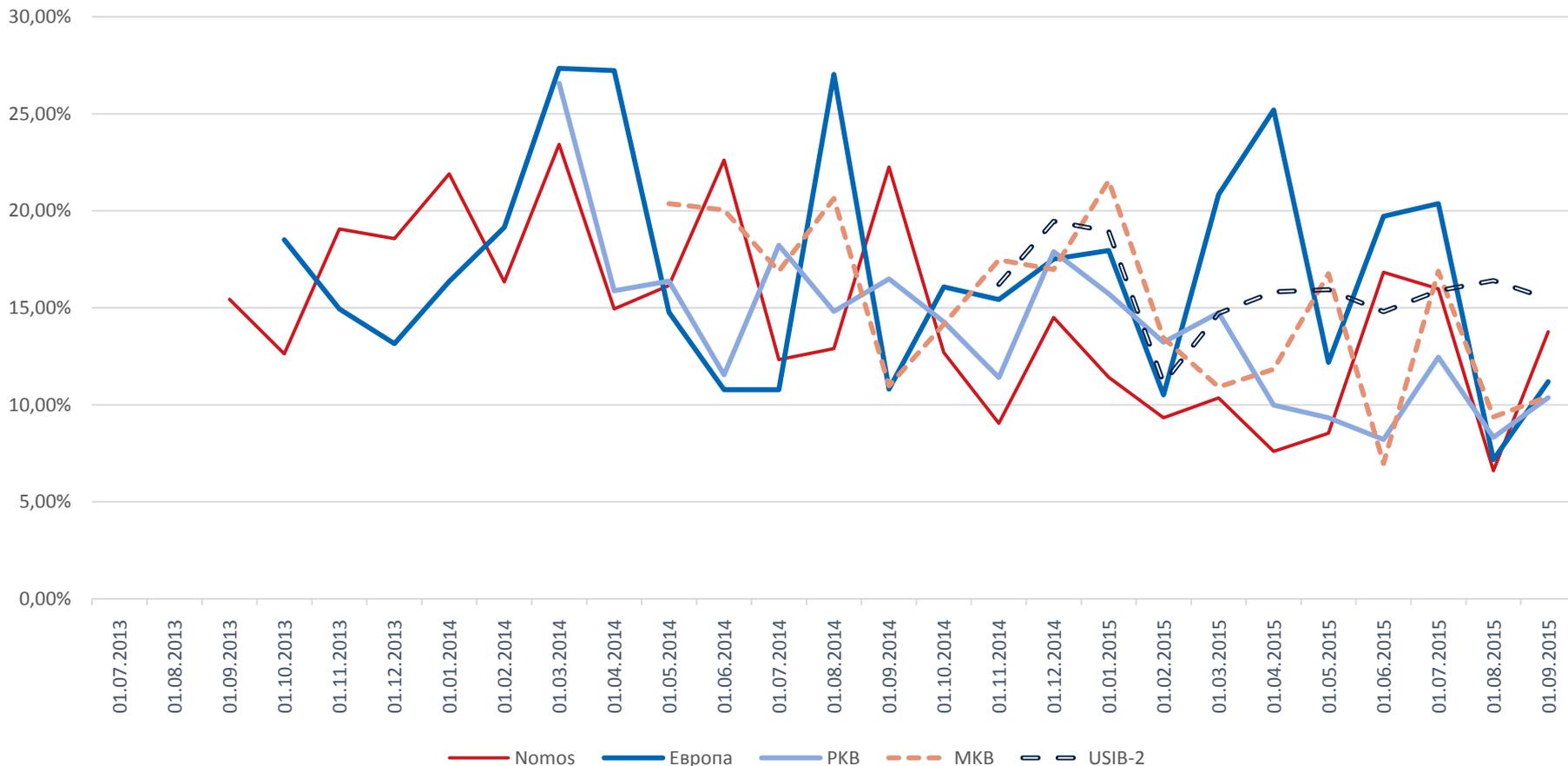
CPR - ставка досрочного погашения



В сентябре 2015 года в группе «15-17%» у всех ипотечных агентов уровень ставки CPR сохранился вблизи минимальных уровней – в пределах 7-13%.

Динамика ставки досрочного погашения (CPR), часть 5

CPR - ставка досрочного погашения



В группе «17-20%» у большинства ипотечных агентов уровень ставки досрочного погашения в сентябре 2015 года сохранились на низком уровне – вблизи отметки 10%. На относительно высоком уровне сохраняется ставка досрочного погашения у ИА Уралсиб 02.

Динамика ставки досрочного погашения (CPR), часть 6

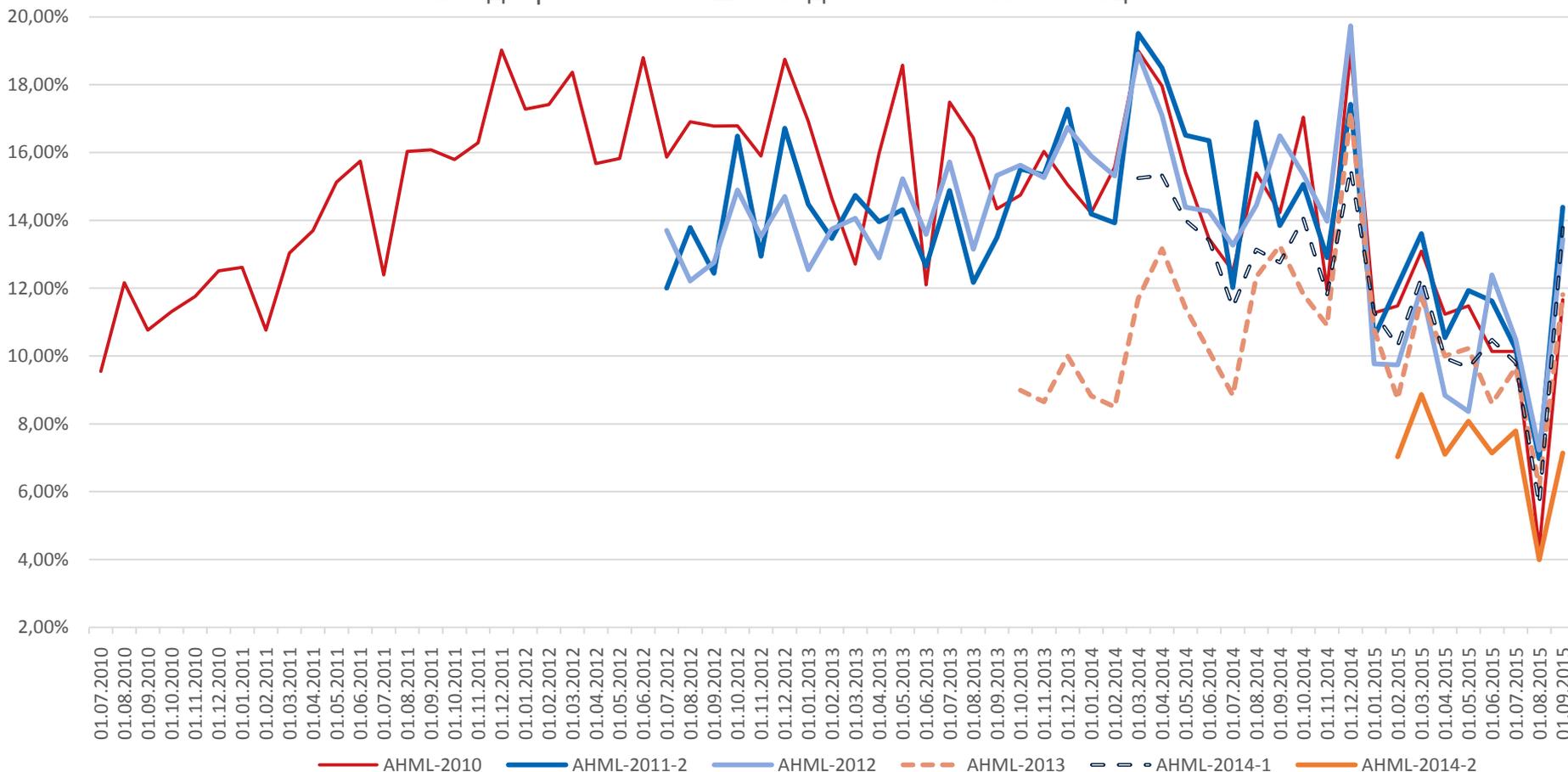


Заемщики в группе с условным названием «20%+» сохранили относительно высокий темп досрочного погашения кредитов, хотя и в этой группе с декабря 2014 года заметен понижающийся тренд значений ставки CPR.

Динамика ставки досрочного погашения ИА АИЖК



CPR - ставка досрочного погашения для ипотечных облигаций АИЖК



Все ипотечные агенты АИЖК (ИА АИЖК-2010, ИА АИЖК-2011-2, ИА АИЖК-2012, ИА АИЖК-2013, ИА АИЖК-14-1) в сентябре 2015 года продемонстрировали резкий рост ставки досрочного погашения. Частично такой рост можно объяснить резким снижением ставки месяцем ранее. Среднее значение за 2 последних месяца находится на минимальном уровне, в пределах 8-10%.

«Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

Адрес: 117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, 69

Тел: +7(495)775-47-40

Факс: +7(495)775-47-41

www.ahml.ru

0#RUCORP=AHML – Eikon ThomsonReuters

AHML (GO) – Bloomberg

www.rosipoteka.ru

e-mail: ir@ahml.ru

Twitter: www.twitter.com/Rosipoteka