



АНАЛИЗ РЕЕСТРОВ ИПОТЕЧНОГО ПОКРЫТИЯ ИЦБ по состоянию на 31.03.2016

Трейдинг и рынки капитала АО «АИЖК»
12.04.2013



АГЕНТСТВО
ИПОТЕЧНОГО
ЖИЛИЩНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ

Ограничение ответственности

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.

Обзор реестров ипотечного покрытия

В настоящее время проводится анализ **63** 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
- рассчитаны и представлены данные по уровням дефолтов.

Особенности анализа РИП

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.

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.

Анализируемые РИП

Анализируются реестры ипотечного покрытия (РИП) **63** ипотечных агентов.

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

№	Название ипотечного агента	Сокращение	№	Название ипотечного агента	Сокращение
1	АО «Ипотечный агент ВТБ 2014»	ВТБ 2014	33	ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2013-1"	АНМЛ-2013
2	ДельтаКредит, 14-ИП	Delta14	34	ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2014-1"	АНМЛ-2014-1
3	ДельтаКредит, 15-ИП	Delta15	35	ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2014-2"	АНМЛ-2014-2
4	ЗАО "Восточно - Сибирский ипотечный агент 2012"	Вост-Сиб	36	ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2014-3"	АНМЛ-2014-3
5	ЗАО "ИА Абсолют 1"	Absolut1	37	ЗАО "Ипотечный агент ВТБ – БМ 1"	ВТБ-БМ 1
6	ЗАО "ИА Абсолют 2"	Absolut2	38	ЗАО "Ипотечный агент ВТБ 2013-1"	ВТБ-2013
7	ЗАО "ИА АТБ 2"	ATB2	39	ЗАО "Ипотечный агент ВТБ 24-2"	ВТБ24-1
8	ЗАО "ИА АТБ"	ATB	40	ЗАО "Ипотечный агент ВТБ24 – 1"	ВТБ24-2
9	ЗАО "ИА БЖФ-1"	БЖФ	41	ЗАО "Ипотечный агент ДВИЦ-1"	ДВИЦ-1
10	ЗАО "ИА Европа 2012-1"	Европа	42	ЗАО "Ипотечный агент ИНТЕХ"	ИНТЕХ
11	ЗАО "ИА МКБ"	МКБ	43	ЗАО "Ипотечный агент ИТБ 1"	ИТБ-1
12	ЗАО "ИА Надежный дом-1"	Надежный Дом	44	ЗАО "Ипотечный агент ИТБ 2013"	ИТБ-13
13	ЗАО "ИА Петрокоммерц-1"	РКВ	45	ЗАО "Ипотечный агент ИТБ 2014"	ИТБ 2014
14	ЗАО "ИА ПСПб"	PSPb	46	ЗАО "Ипотечный агент МТСБ"	MTSB
15	ЗАО "ИА Пульсар-1"	Пульсар-1	47	ЗАО "Ипотечный агент НОМОС"	Nomos
16	ЗАО "ИА Пульсар-2"	Пульсар-2	48	ЗАО "Ипотечный агент Открытие 1"	Open
17	ЗАО "ИА Санрайз-1"	SR-1	49	ЗАО "Ипотечный агент ПСБ 2013"	PSB
18	ЗАО "ИА Санрайз-2"	SR-2	50	ЗАО "Ипотечный агент Уралсиб 01"	USIB-1
19	ЗАО "ИА СОЮЗ-1"	Союз-1	51	ЗАО "Ипотечный агент Уралсиб 02"	USIB-2
20	ЗАО "ИА ТКБ-1"	ТКБ	52	ЗАО "Мультиоригинаторный ипотечный агент 1"	МИА-1
21	ЗАО "ИА ТФБ1"	ТФБ1	53	ЗАО "Мультиоригинаторный ипотечный агент 1" пул 3	МИА-1-3
22	ЗАО "ИА ФОРА 2014"	Фора2014	54	ООО «Мультиоригинаторный ипотечный агент 2»	МИА-2
23	ЗАО "ИА ФОРА"	ФОРА	55	ООО "ИА Абсолют 3"	Absolut3
24	ЗАО "ИА ХМБ-1"	ХМБ-1	56	ООО "ИА АкБарс2"	АкБарс2
25	ЗАО "ИА ХМБ-2"	ХМБ-2	57	ООО "ИА ТКБ-2"	ТКБ-2
26	ЗАО "ИАВ 1"	VZRZ-1	58	ЗАО "ИА ТФБ1"	ТФБ1
27	ЗАО "ИАВ 2"	VZRZ-2	59	ООО "ИА Уралсиб 03"	USIB-3
28	ЗАО "ИАВ 3"	VZRZ-3	60	ООО "ИАВ 4"	VZRZ-4
29	ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2010-1"	АНМЛ-2010	61	ООО "Ипотечный агент СБ - 2014"	СБ-2014
30	ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2011-1"	АНМЛ-2011	62	ООО "Ипотечный агент ЭКЛИПС-1"	Эклипс-1
31	ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2011-2"	АНМЛ-2011-2	63	ЮниКредит Банк, 01-ИП	Unicredit
32	ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2012-1"	АНМЛ-2012	64	ЮниКредит Банк, 02-ИП	Unicredit-02

Основные тезисы

- Уровень ставки досрочного погашения (**CPR**) увеличился до **13%**. Рост показателя в марте 2016 объясняется вероятным проведенным выкупом дефолтных закладных ИА ИТБ 1 и ИА ИТБ 2013.
- Рост просроченной задолженности продолжается. Рост просроченной задолженности (NPL30+) наблюдается с середины 2014 года. Среднее значение показателя NPL30+ составляет 2,29%.
- Доля просроченной более **90** дней задолженности в среднем составляет **1,41%**. В марте 2016 года доля просроченной более 90 дней задолженности по рублевым кредитам достигла 1,41% от текущего остатка совокупного портфеля, при этом год назад этот показатель составлял 0,61%.

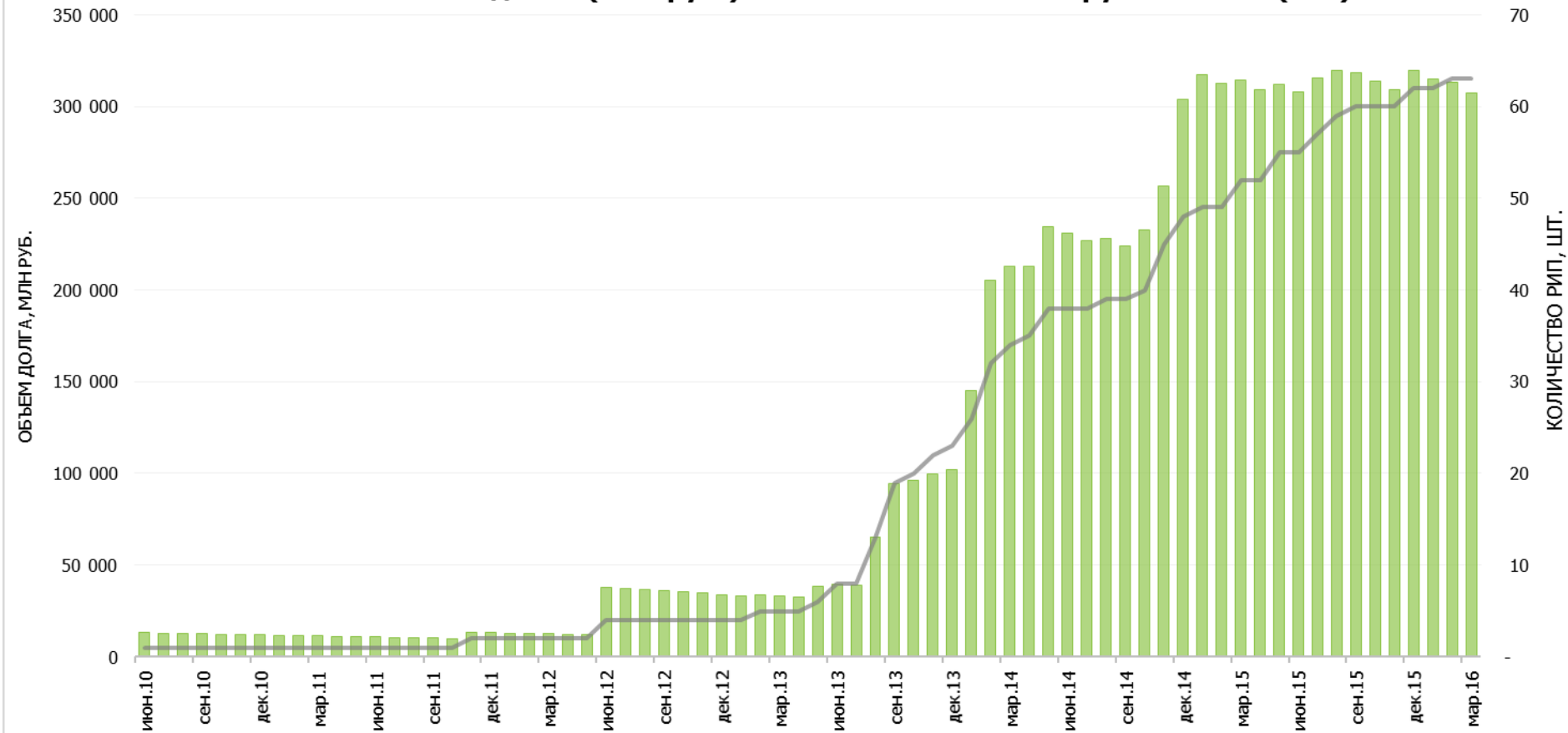
Основные тезисы: ожидания

На показатели **CPR** (ставка досрочного погашения) и **NPL** (доля просроченных кредитов) оказывают влияние 2 разнонаправленных фактора: ухудшение макроэкономической ситуации в России и окончание срока депозитов, открытых в конце 2014 года – начале 2015 года.

- Доля просроченных кредитов продолжит расти.
- В ближайшие несколько месяцев, вероятно, показатель ставки досрочного погашения может сохраниться на относительно низком уровне (рост возможен из-за возможного выкупа дефолтных закладных).

Динамика остатка основного долга по РИП

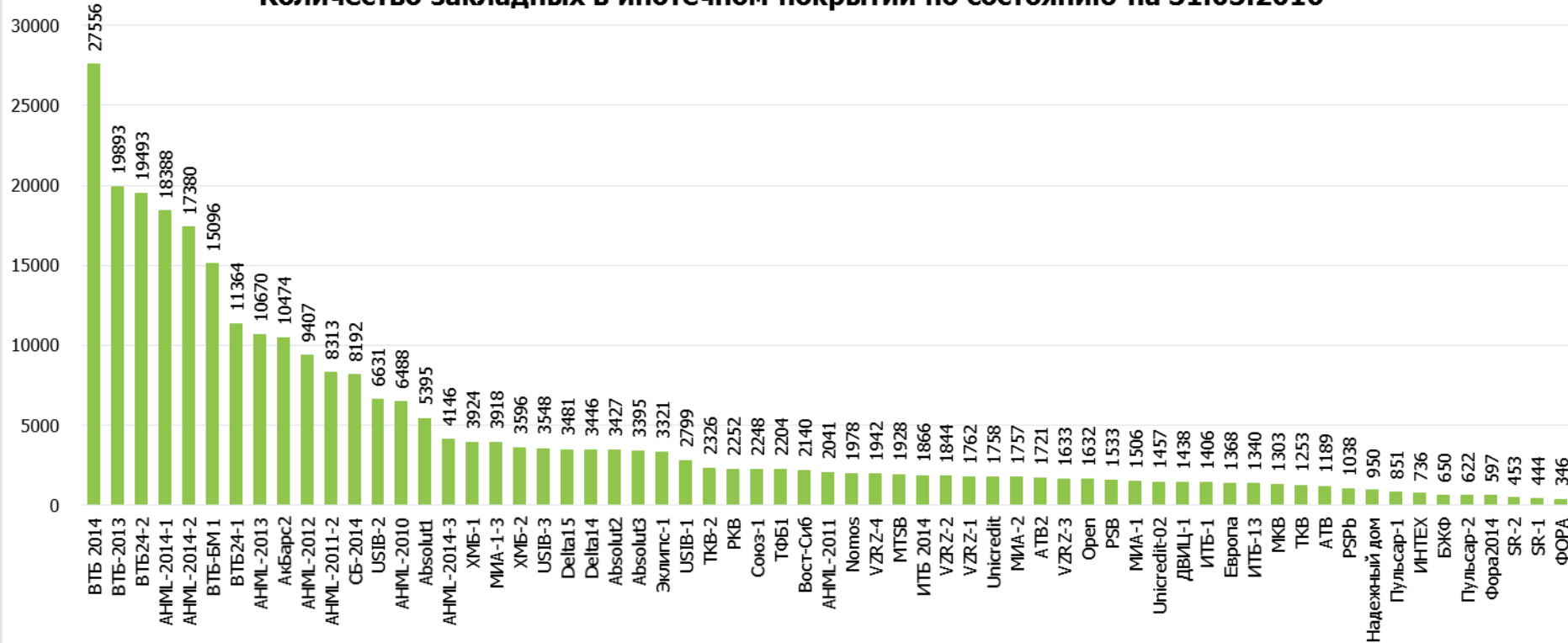
Объем основного долга (млн руб.) и количество анализируемых РИП (шт.)



Суммарный размер ипотечного покрытия рассматриваемых ипотечных агентов увеличился с **13,1** млрд руб. в середине **2010** года до **307,6** млрд руб. по состоянию на **31.03.2016** года. Анализируется **63** реестра ипотечного покрытия (РИП).

Количество закладных в ипотечном покрытии

Количество закладных в ипотечном покрытии по состоянию на 31.03.2016

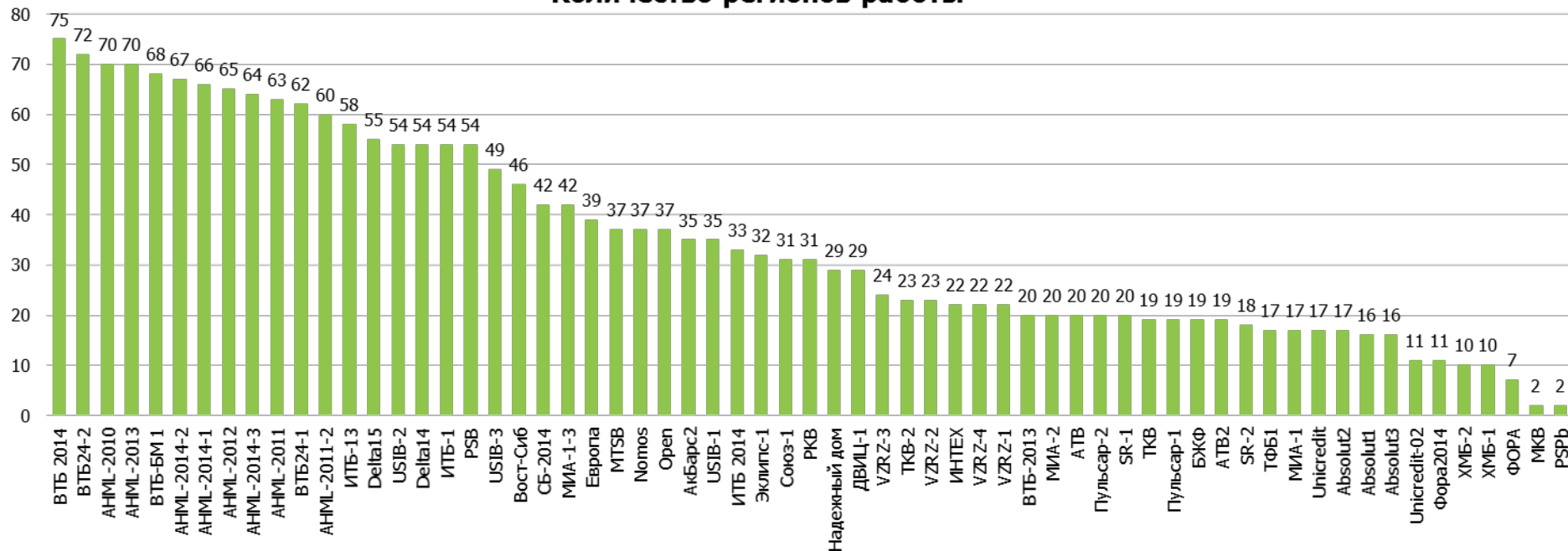


Максимальное количество закладных, входящих в реестр ипотечного покрытия – у ИА ВТБ **2014 (27,6 тысяч штук)**, ИА ВТБ-**2013 (19,9 тысяч штук)**, ИА ВТБ**24-2 (19,5 тысяч штук)**, у всех выпусков АИЖК (у АИЖК-**2014-1** – около **18,4 тысяч штук**). Минимальное – у ИА ФОРА (**346 штук**).

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

Региональная диверсификация

Количество регионов работы

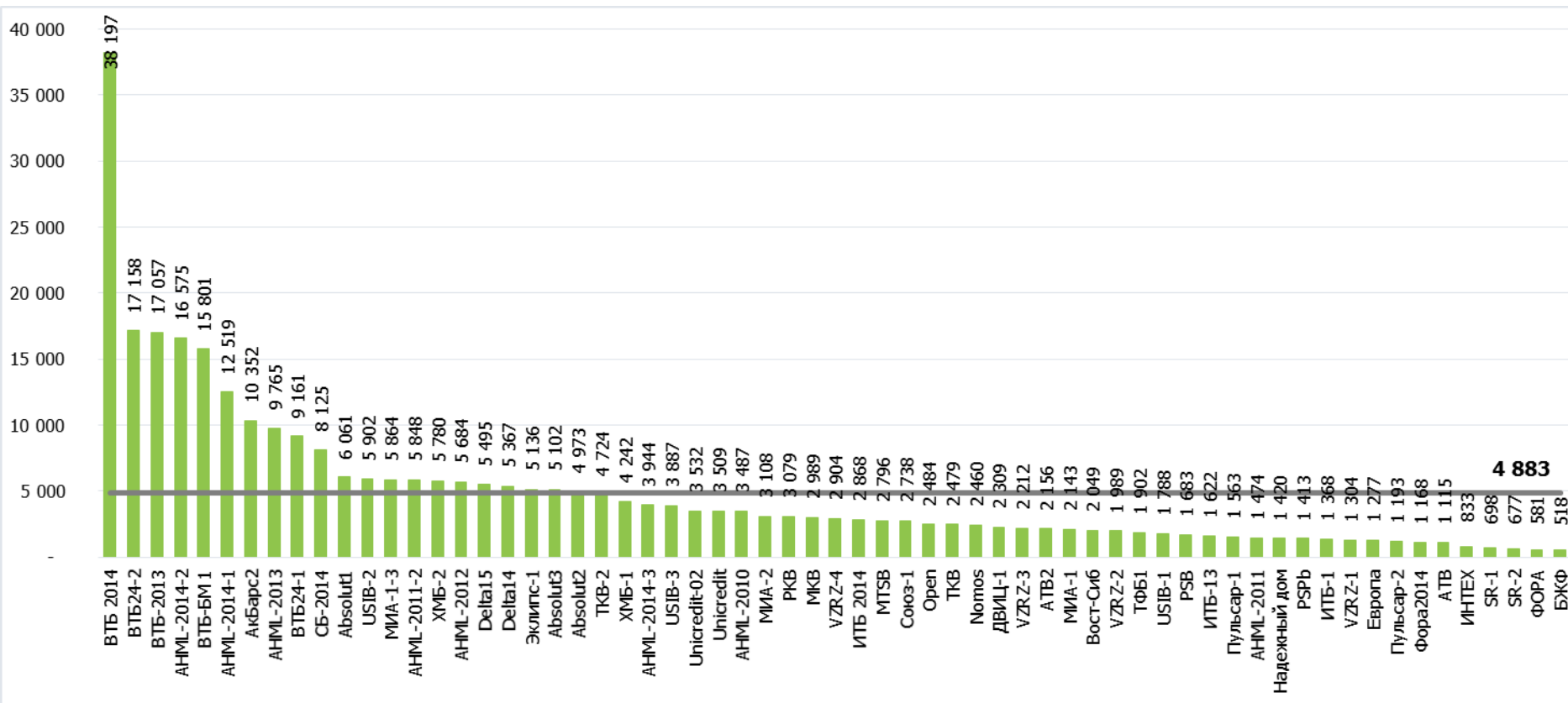


Наиболее широкая региональная диверсификация - у ИА ВТБ **2014** (**75** из **83** регионов), ИА ВТБ **24-2** (**72** региона), АИЖК всех выпусков (**60-70** из **83** регионов). Большое число регионов – у ИА ВТБ-БМ **1** (**68** регионов), ИА ВТБ**24-1** (**62** региона), ИА ИТБ-**13** (**58** регионов).

Минимальная диверсификация - у ИА МКБ и ИА ПСПб. В их ипотечное покрытие входят закладные только **2** регионов: Москвы и Московской области, и Санкт-Петербурга и Ленинградской области, соответственно.

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



Суммарный размер ипотечного покрытия сильно различается у различных ипотечных агентов.

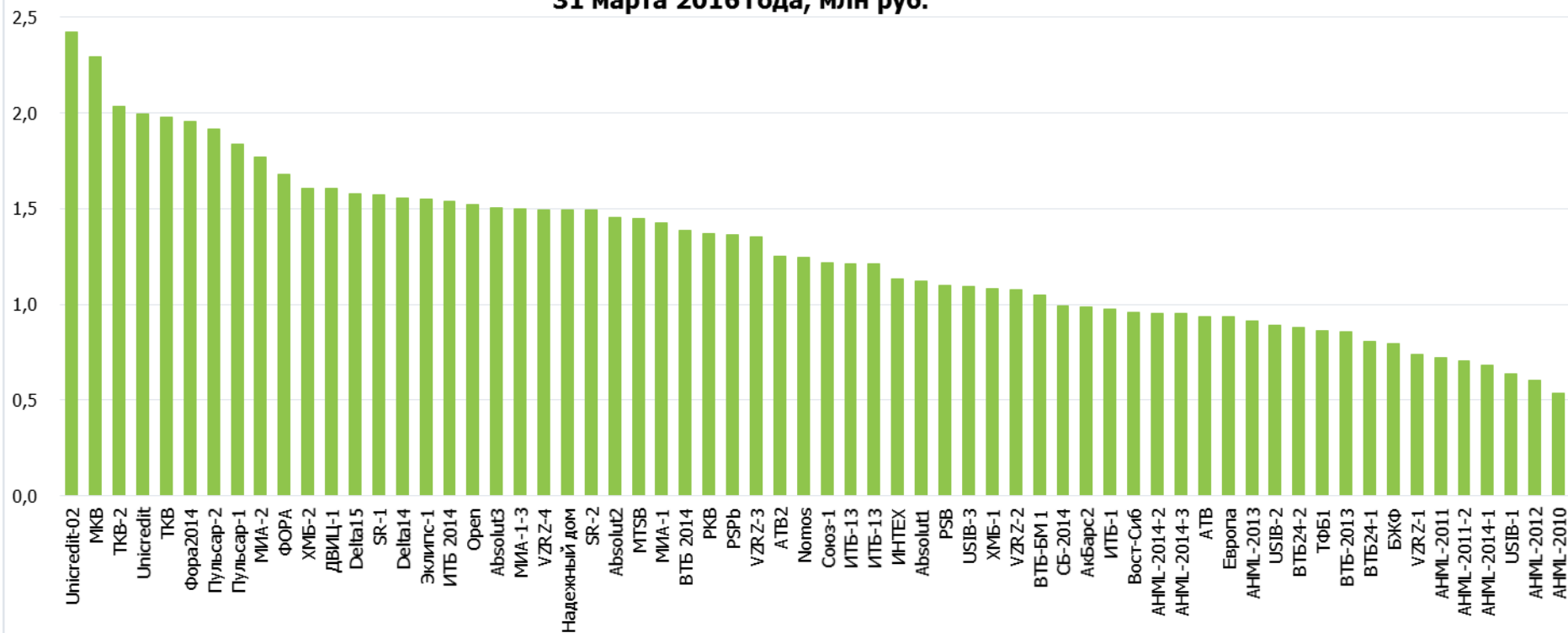
Лидерами по объему ипотечного покрытия являются: ИА ВТБ **2014 (38,2 млрд руб.)**, ИА ВТБ **24-2 (17,2 млрд руб.)**, ИА ВТБ-**2013 (17,1 млрд руб.)**, ИА АИЖК-**2014-2 (16,6 млрд руб.)**, ИА ВТБ-БМ **1 (15,8 млрд руб.)**, ИА АИЖК-**2014-1 (12,5 млрд руб.)**

Минимальный объем ипотечного покрытия – у ИА БЖФ (**518** млн руб.)

Средний размер ипотечного покрытия – около **4,9** млрд руб.

Средний размер остатка основного долга

Средний размер оставшейся суммы основного долга по состоянию на 31 марта 2016 года, млн руб.

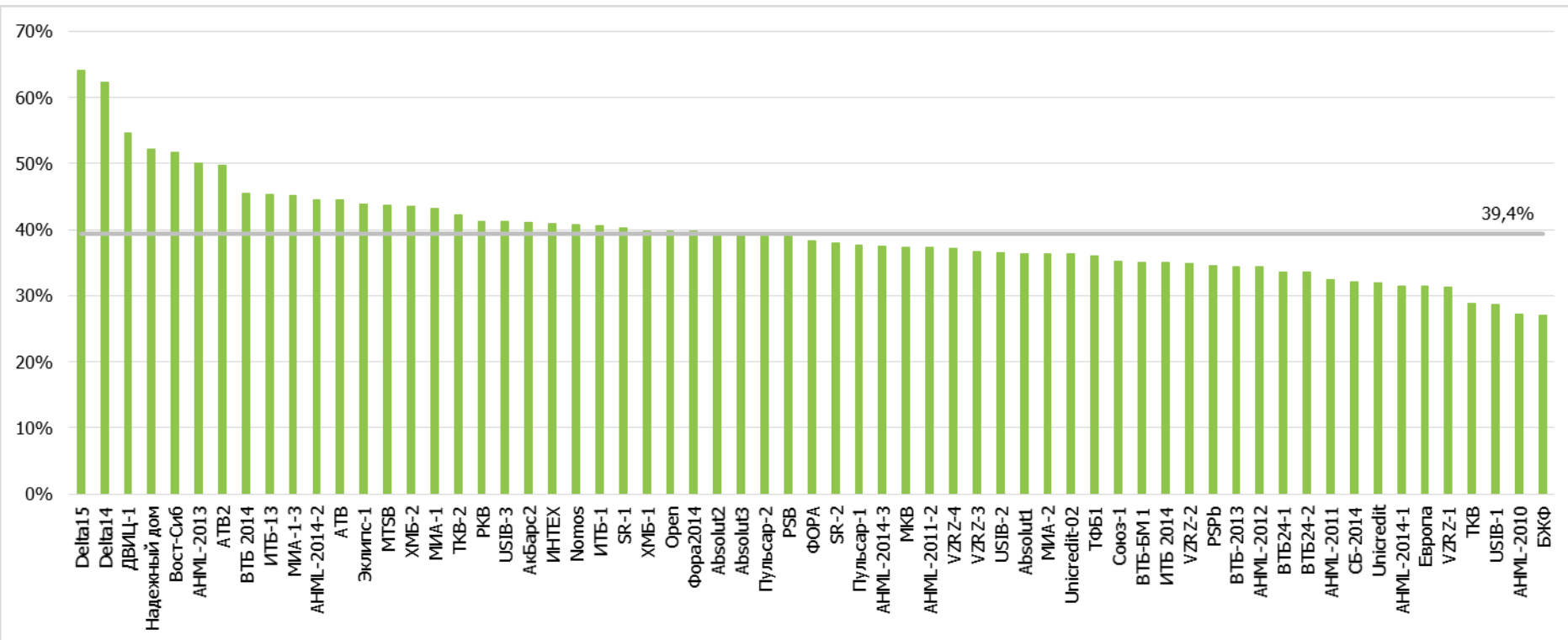


Средний размер оставшейся суммы долга превышает **2** млн руб. только у **3** ипотечных агентов: ИА Юникредит-**02**, ИА МКБ, ИА ТКБ-**2**.

Следующие по размеру – ИА Юникредит-**01**, ИА ТКБ-**1** и ИА Фора **2014**.

Минимальный средний размер оставшейся суммы долга – у ИА АИЖК-**2012 (604** тыс.руб.) и у ИА АИЖК-**2010 (538** тыс.руб.).

Текущее состояние кредит/залог (LTV)

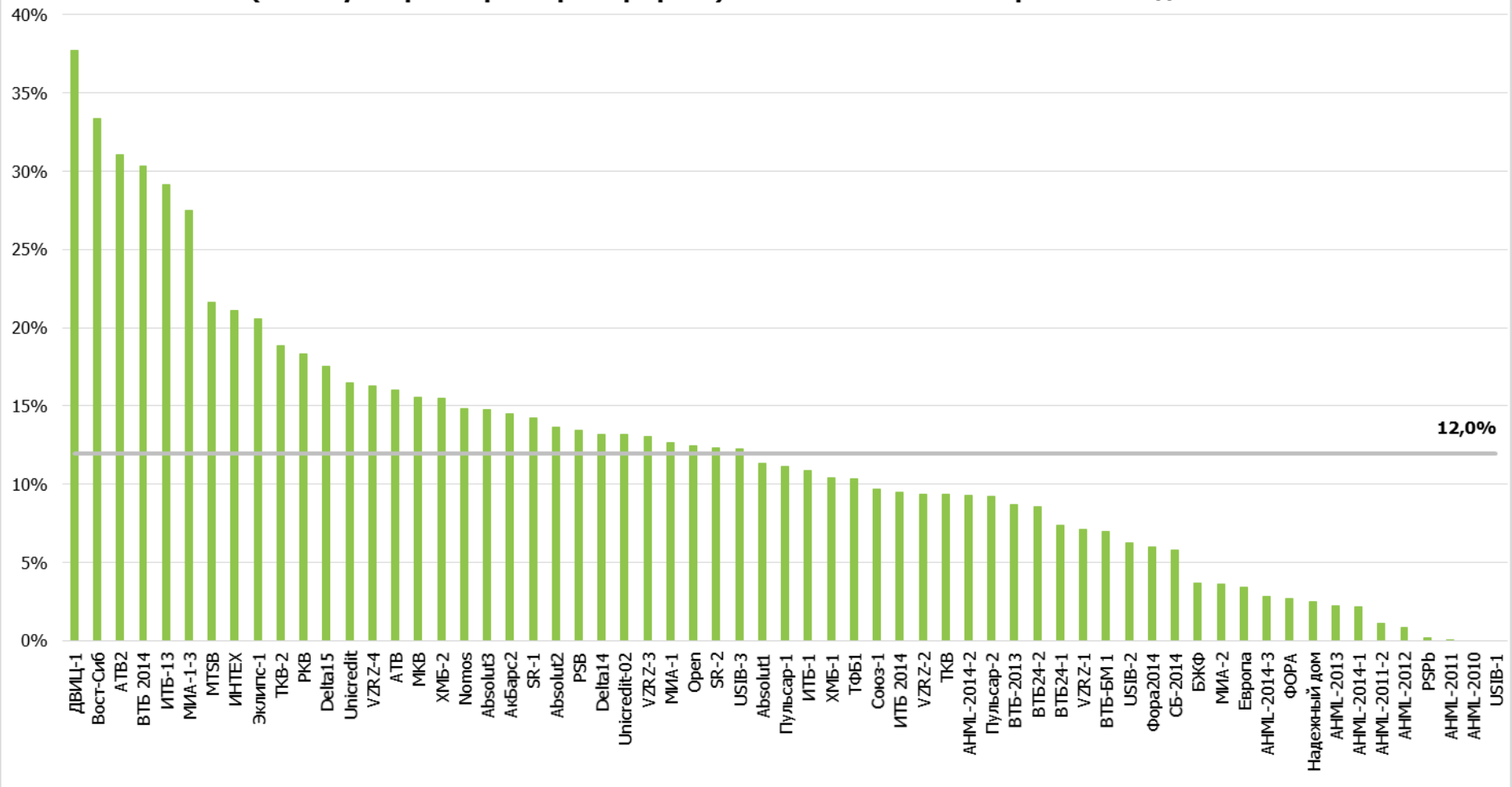


Максимальное значение показателя Кредит/Залог (LTV) у выпусков ИА Дельта **15**, ИА Дельта **14**.
Из амортизируемых выпусков максимальное значение - у ИА ДВИЦ-1 (**54,7%**) и у относительно недавно размещенного выпуска ИА «Надежный дом» (**52,1%**).

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.

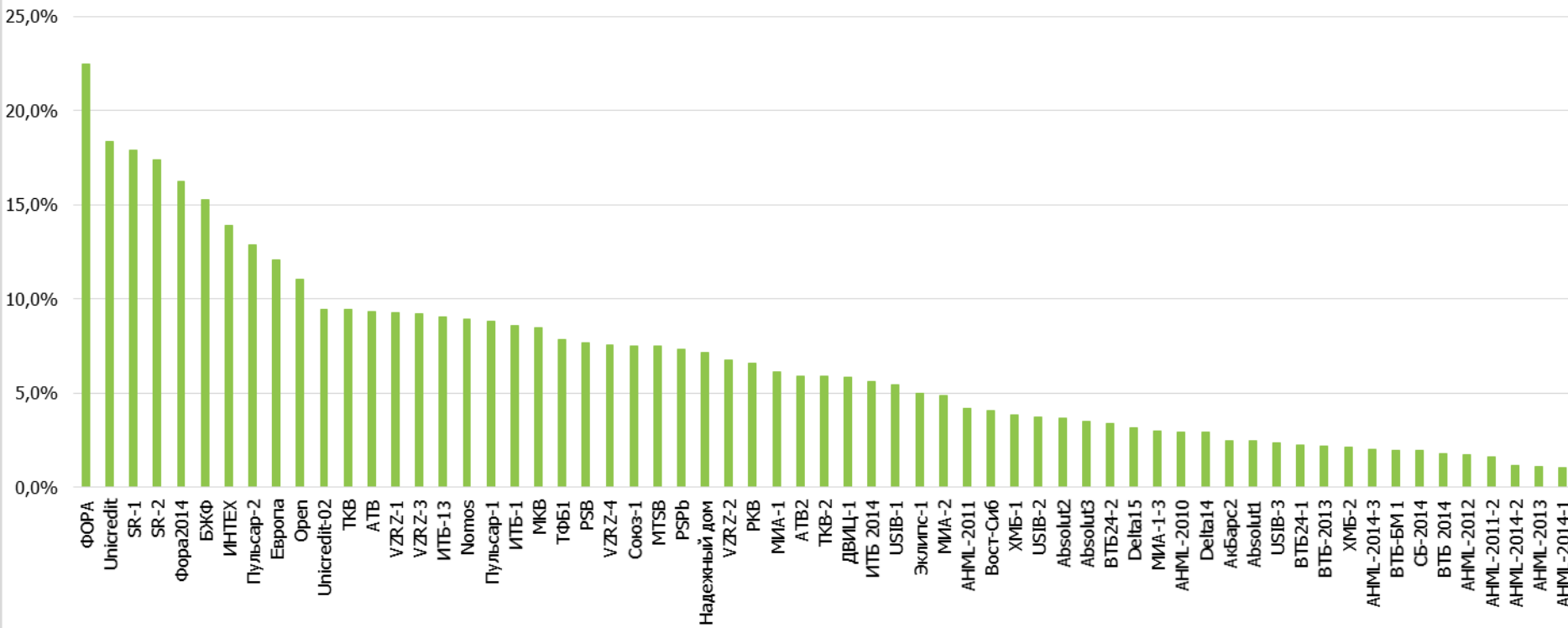
Доля кредитов с LTV > 70%

Доля кредитов, у которых отношение ООД/Рыночная стоимость свыше 70% (% от суммарного размера портфеля) по состоянию на 31 марта 2016 года



Доля 20 максимальных по размеру кредитов

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

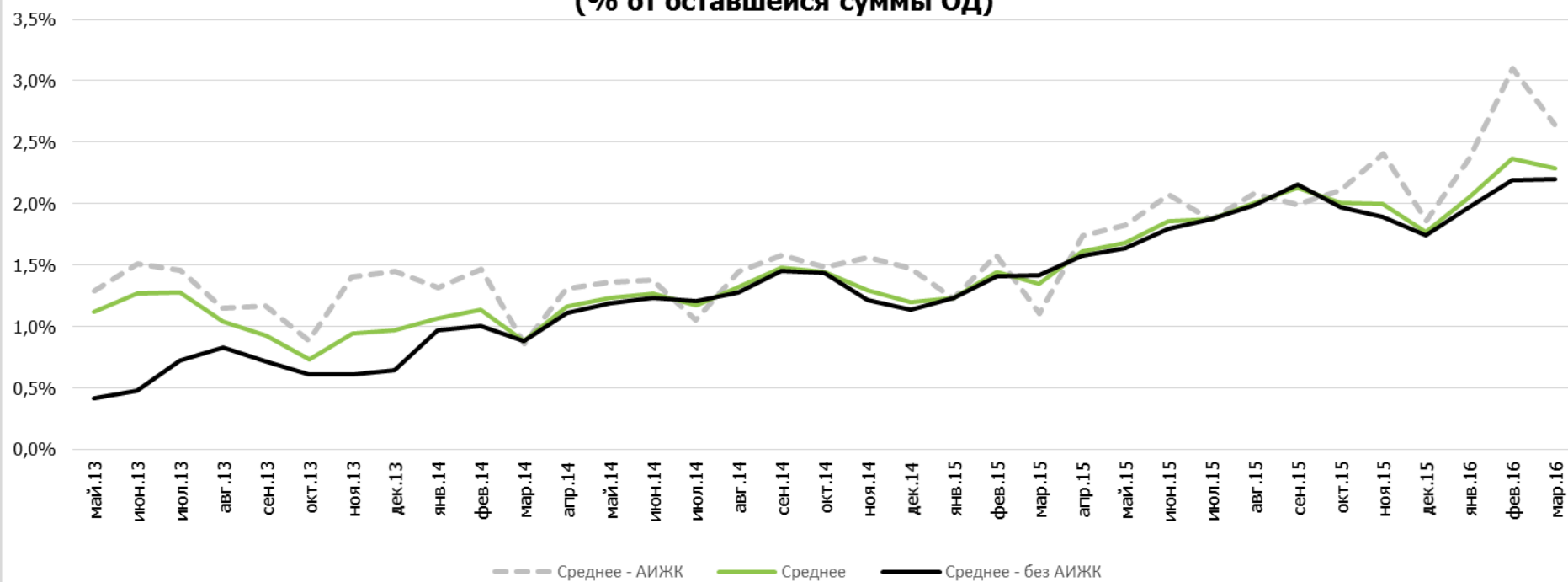


Доля 20 максимальных по размеру кредитов от общей суммы оставшегося долга и процентов к уплате варьируется от **1,0%** до **22,5%**.

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)

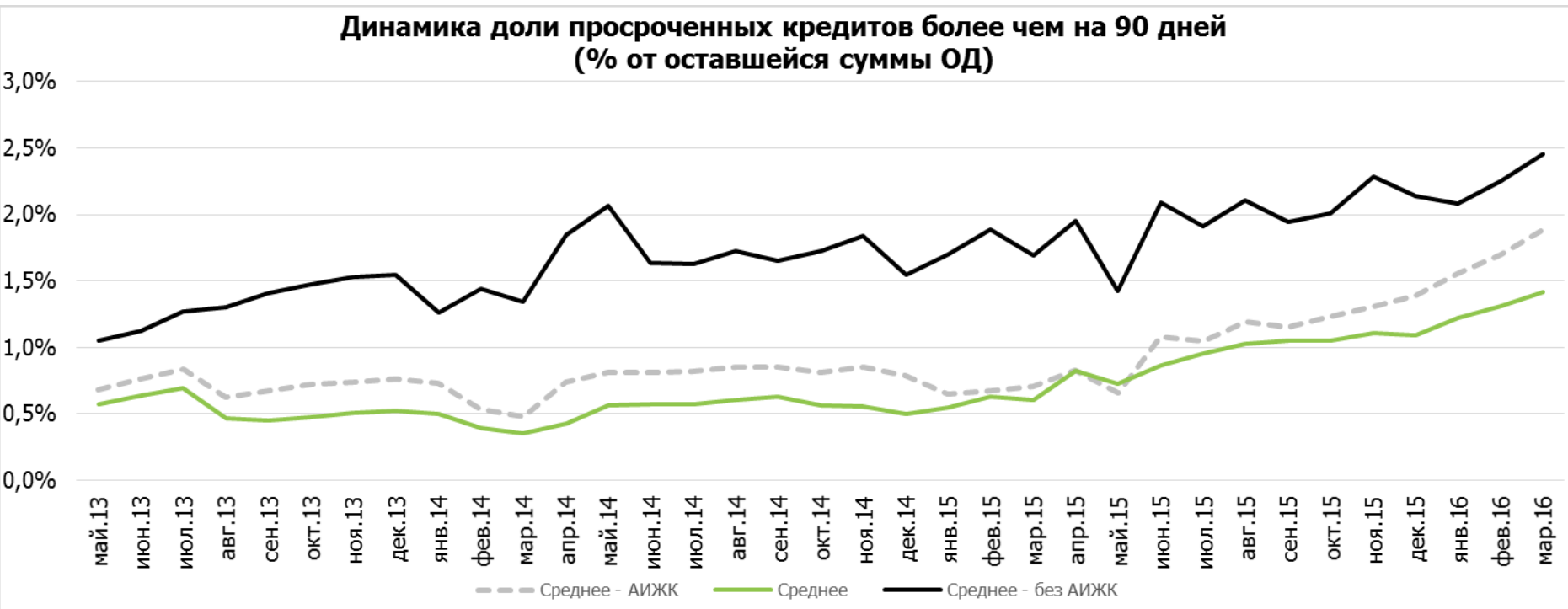


В марте **2016** года доля просроченных кредитов **NPL30+** в среднем по ипотечным агентам АИЖК снизилась, а по остальным - осталась на уровне февраля **2016** года.

За год доля просроченных платежей увеличилась на **69%**: с **1,35%** в феврале **2015** года до **2,29%** от текущего остатка совокупного портфеля в марте **2016** года.

Частично стабилизация доли просроченных кредитов вызвана эффектом «размывания»: к анализу добавлены недавно размещенные выпуски ИА МИА-2, ИА ТКБ-2, ИА АкБарс-2.

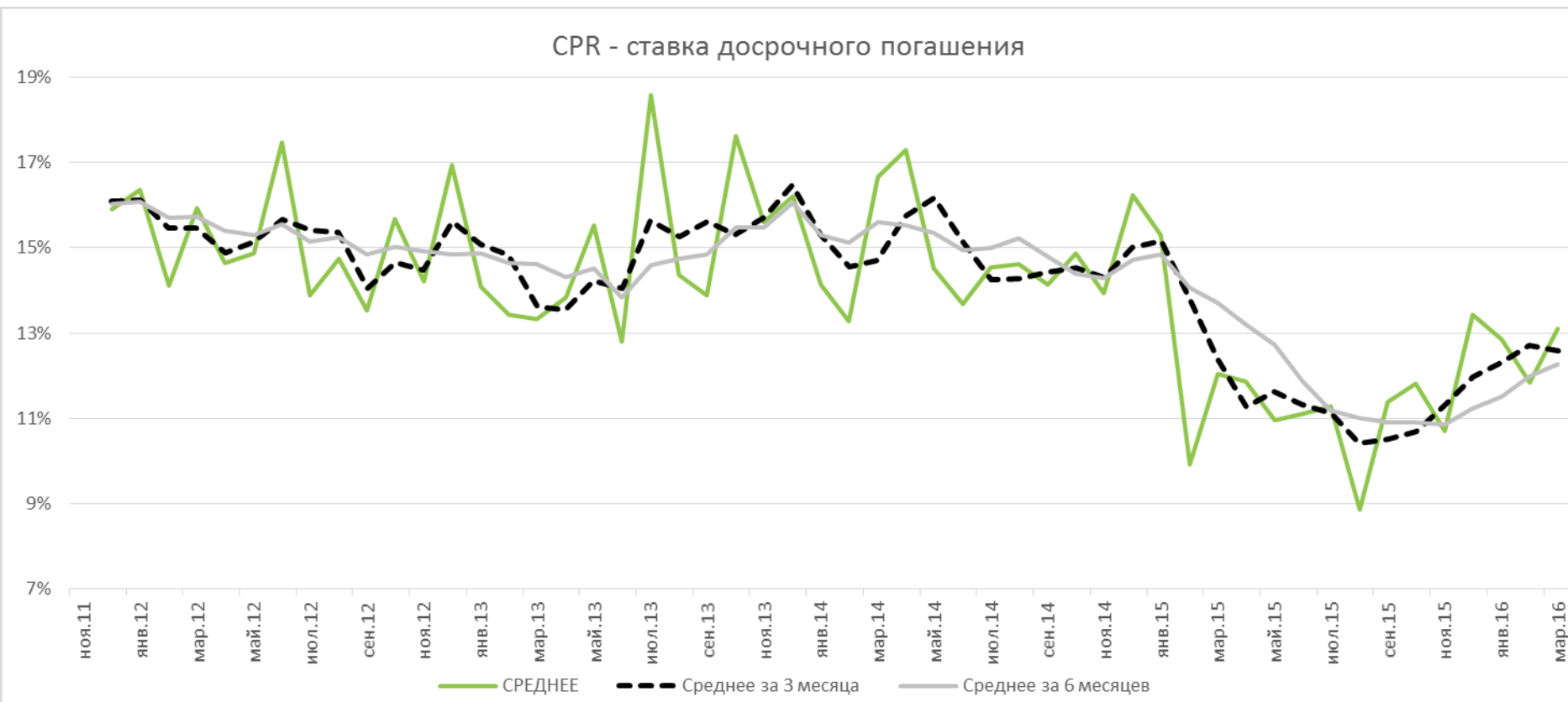
Доля просроченных кредитов NPL90+



В марте **2016** доля просроченной более **90** дней задолженности по рублевым кредитам составила **1,41%** от текущего остатка совокупного портфеля, при этом год назад этот показатель составлял **0,61%** (рост на **133%**).

В целом, по большинству ипотечных агентов наблюдается рост объема просроченных более **90** дней кредитов. На динамику показателя позитивный эффект оказывает периодический выкуп дефолтных закладных ипотечными агентами (в частности, вероятно, были выкуплены дефолтные закладные у ИА ИТБ **1** и ИА ИТБ **2013**).

Средняя ставка досрочного погашения (CPR)



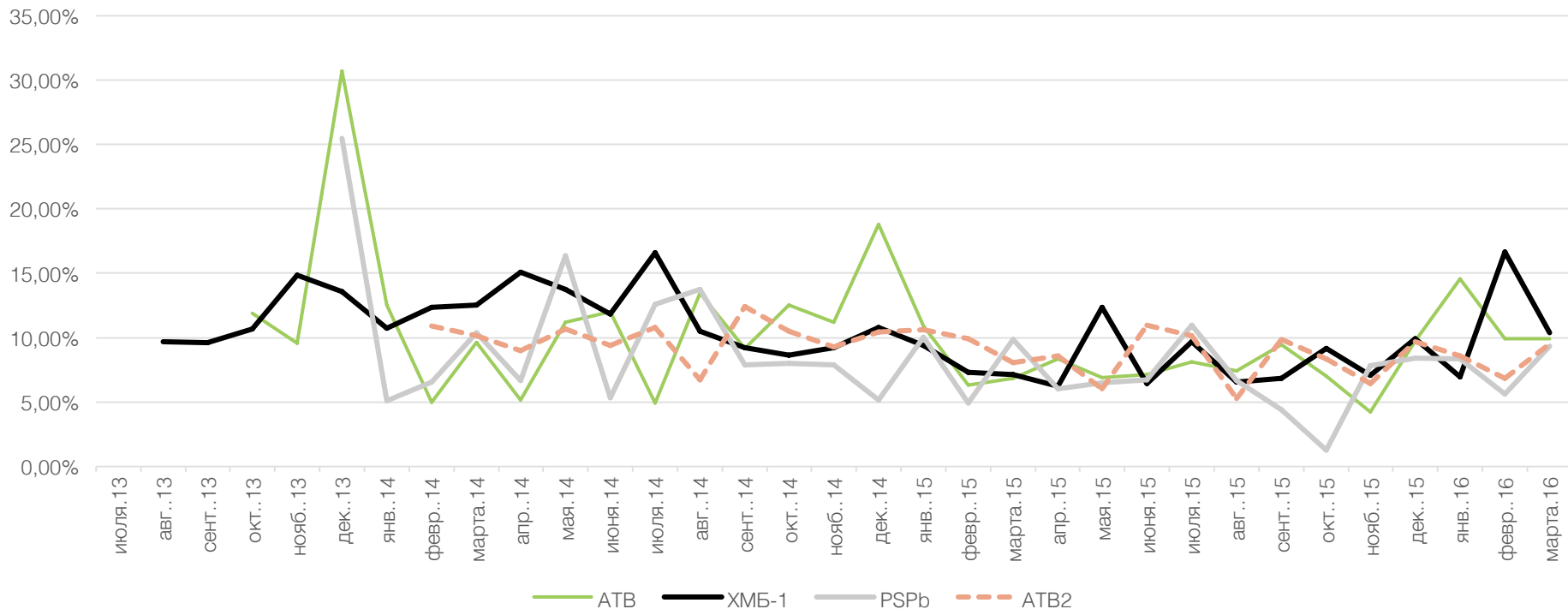
В марте **2016** года средняя ставка досрочного погашения ипотечных кредитов составила **13,0%**. Среднее значение за **3** месяца составило **12,6%**, за **6** месяцев – **12,3%**.

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 (вероятный).

Рост показателя в марте **2016** объясняется вероятным проведенным выкупом дефолтных закладных ИА ИТБ **1** и ИА ИТБ **2013**.

Динамика ставки досрочного погашения (CPR), часть 1

CPR - ставка досрочного погашения



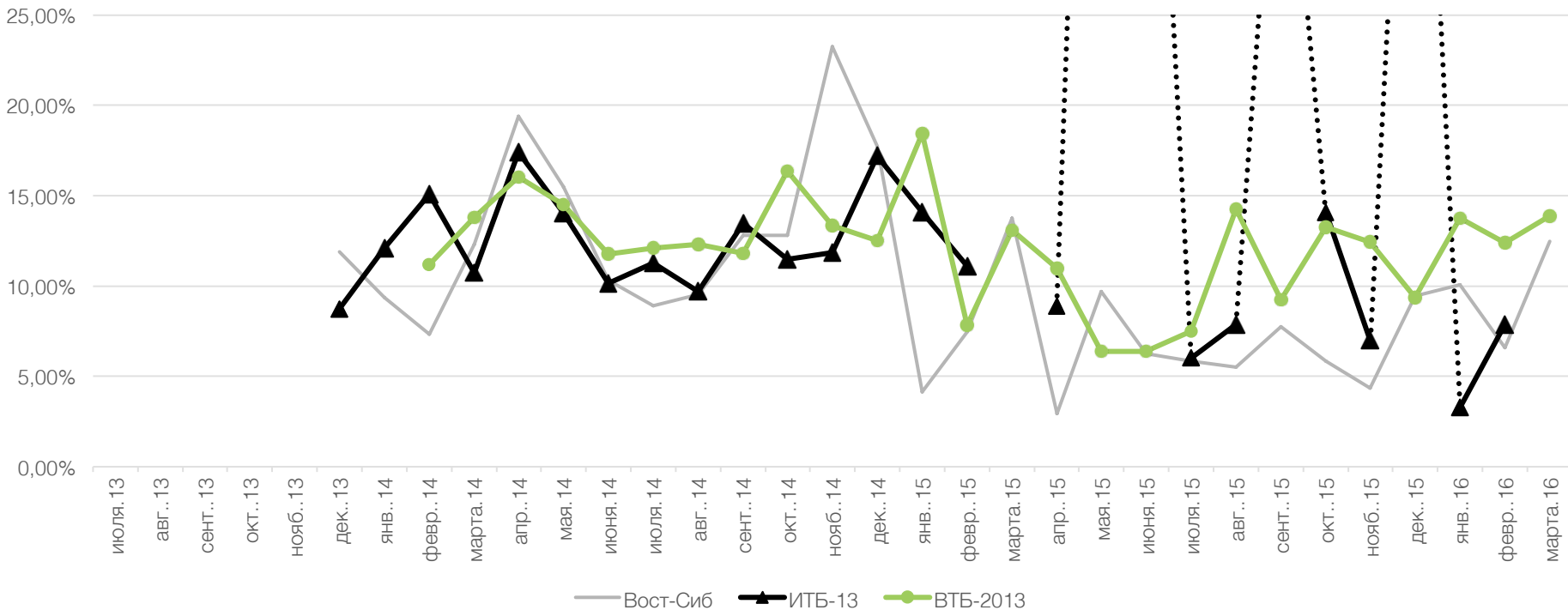
В зависимости от уровня ставки досрочного погашения кредитов (CPR) и имеющейся истории наблюдений ипотечных агентов можно условно разделить на **11** групп.

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

В **I** группе ипотечных агентов, с низкой ставкой досрочного погашения, в настоящее время все значения **CPR** сохраняются вблизи отметки **10%**.

Динамика ставки досрочного погашения (CPR), часть 2

CPR - ставка досрочного погашения

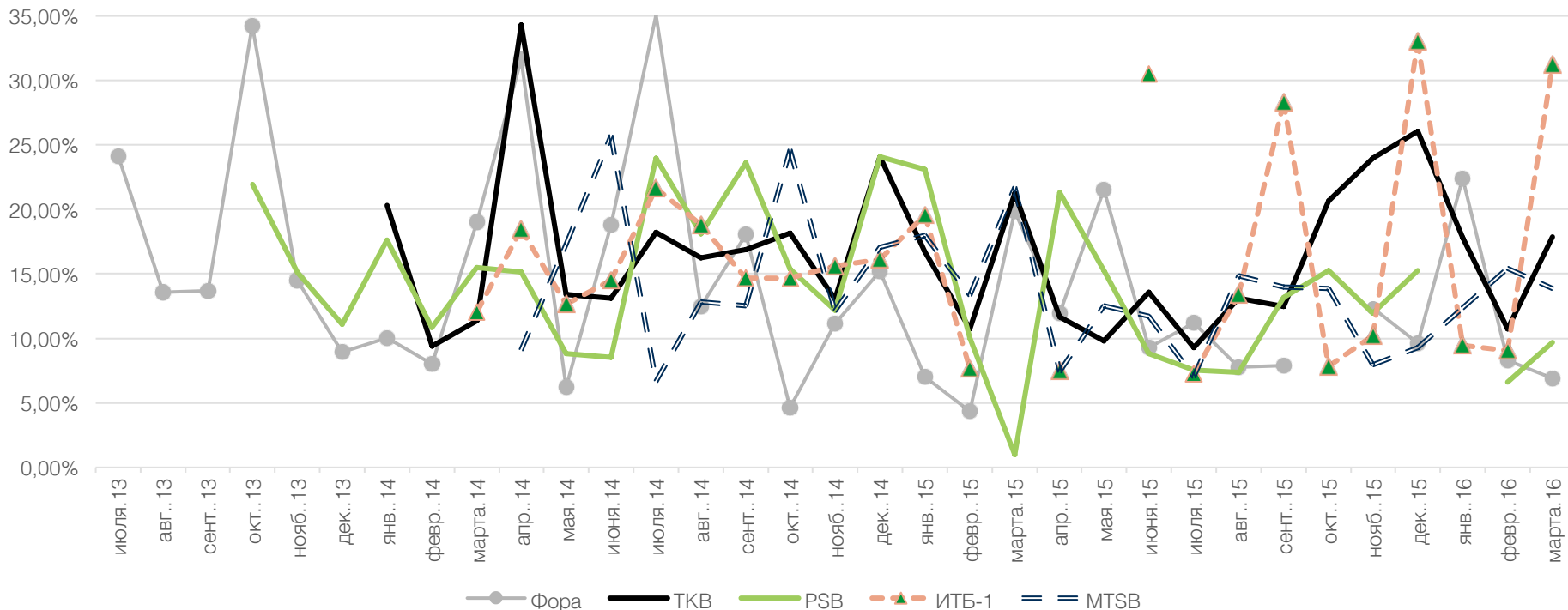


Во **II** группе ипотечных агентов с низкой ставкой досрочного погашения (**CPR** ниже **15%**), единой динамики не наблюдалось.

В марте наблюдался существенный рост ставки **CPR** у **ИТБ-13**, вызванный, вероятно, выкупом дефолтных закладных. Значения **CPR** в месяцы с возможными выкупами дефолтных закладных изображены пунктиром.

Динамика ставки досрочного погашения (CPR), часть 3

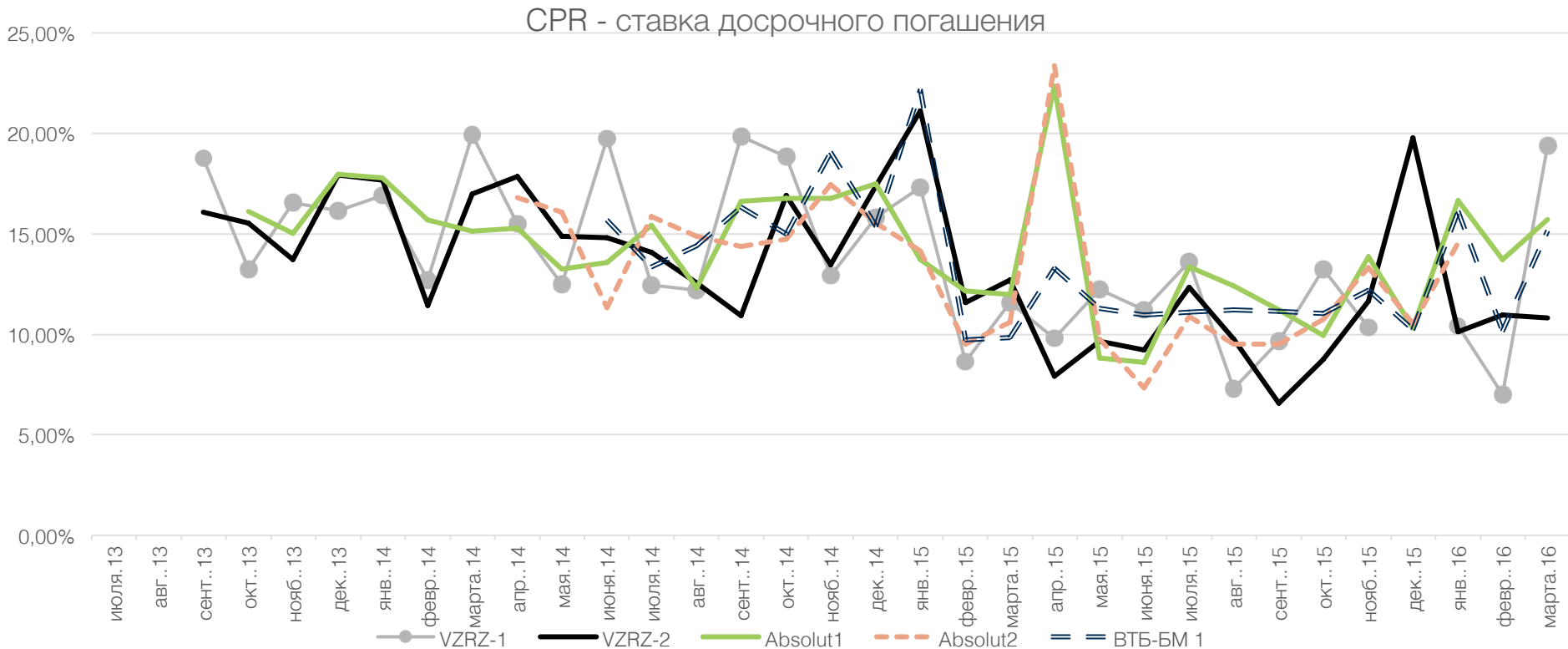
CPR - ставка досрочного погашения



В марте **2016** года у большинства ипотечных агентов, входящих в **III** группу, наблюдалось снижение ставки досрочного погашения. Значения находятся вблизи отметки **10%**.

Как и ожидалось, в марте произошел резкий рост «обобщенного» показателя **CPR** ИА ИТБ-1 (исторически, «всплески» показателя **CPR** ИА ИТБ-1 происходят каждые **3** месяца).

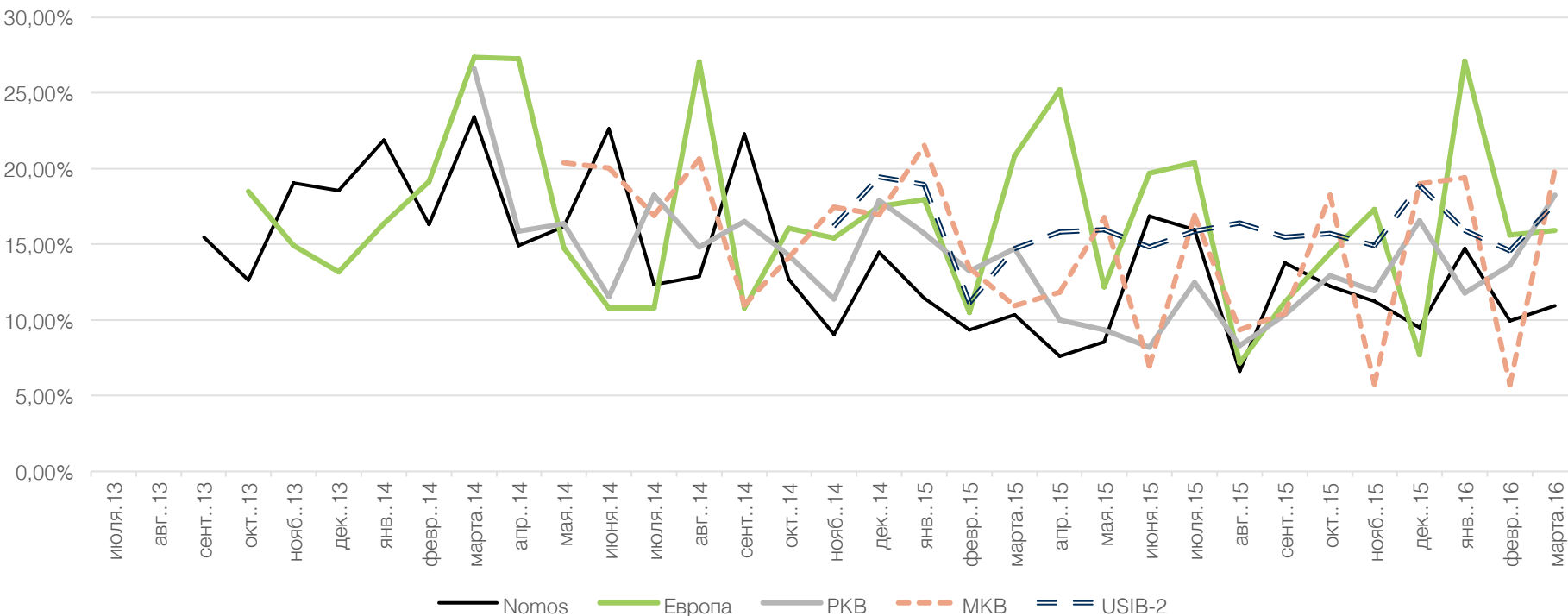
Динамика ставки досрочного погашения (CPR), часть 4



В марте 2016 года в IV группе наблюдался рост ставки досрочного погашения. Среднее значение за 3 месяца находится на уровне среднего за предыдущие периоды.

Динамика ставки досрочного погашения (CPR), часть 5

CPR - ставка досрочного погашения



В V группе ставка досрочного погашения сохранилась на высоком уровне, выше **15%**.

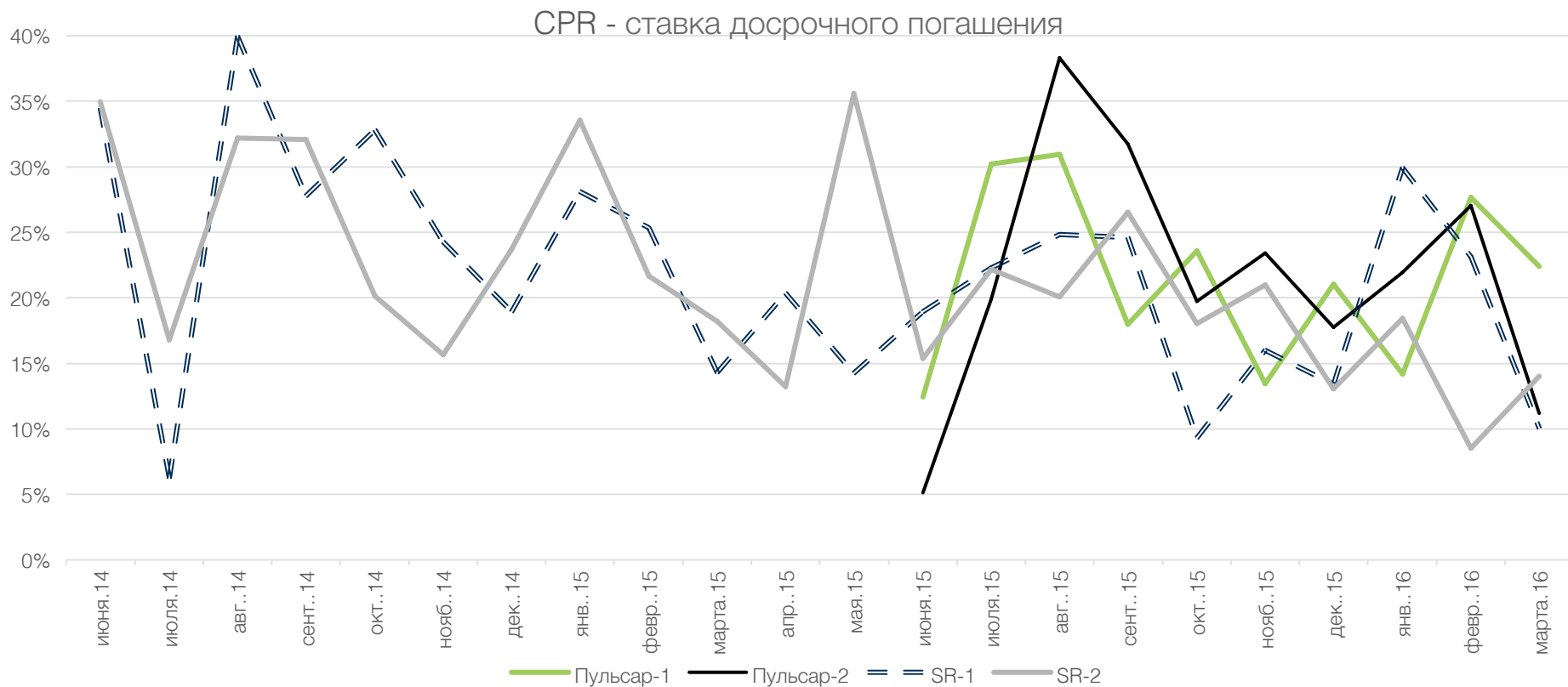
Вслед за резким снижением показателя ставки досрочного погашения у ИА МКБ в феврале **2016 г.**, в марте значение **CPR** составило **20%**. Среднее значение за **2** месяца соответствует среднему значению показателя в данной группе.

Динамика ставки досрочного погашения (CPR), часть 6



Заемщики в группе с условным номером **VI** сохранили относительно высокий темп досрочного погашения кредитов, вблизи отметки **20%**.

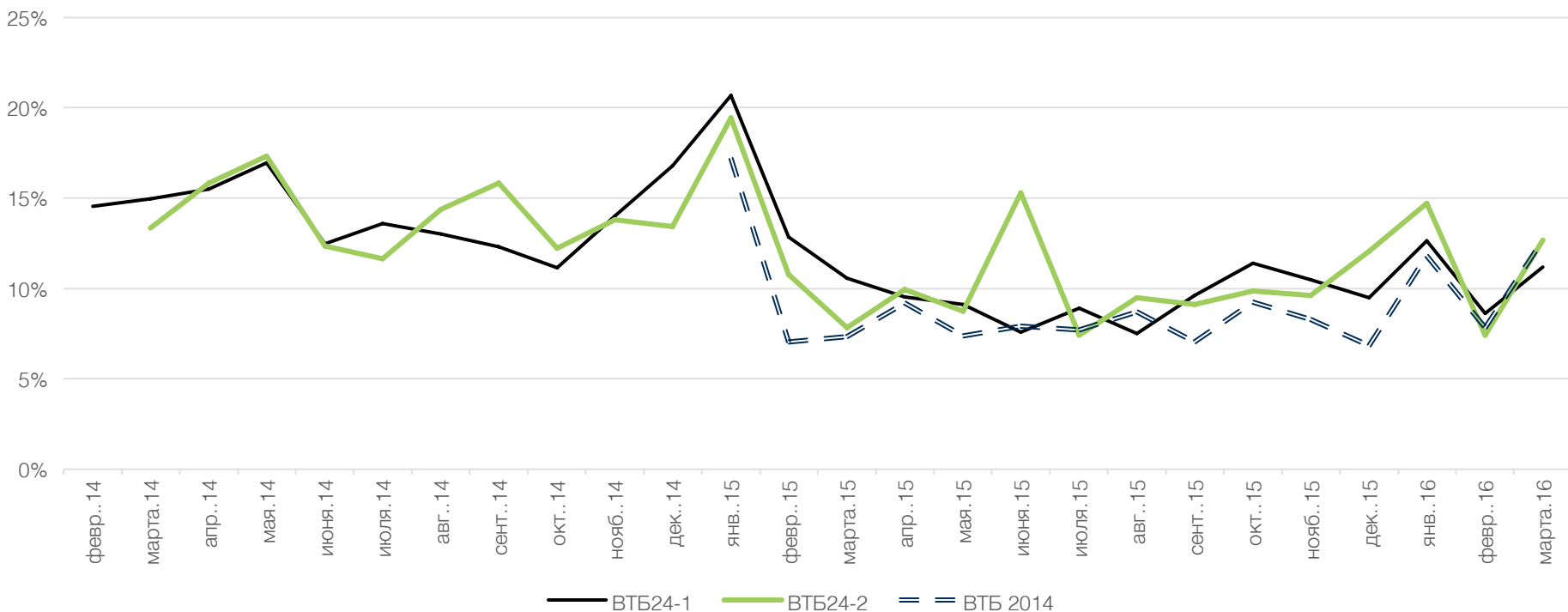
Динамика ставки досрочного погашения (CPR), часть 7



В марте **2016** в группе с условным номером **VII** (Ипотечные агенты Пульсар-1,2/Санрайз-1,2) наблюдалось снижение ставки досрочного погашения после резкого роста месяцем ранее.

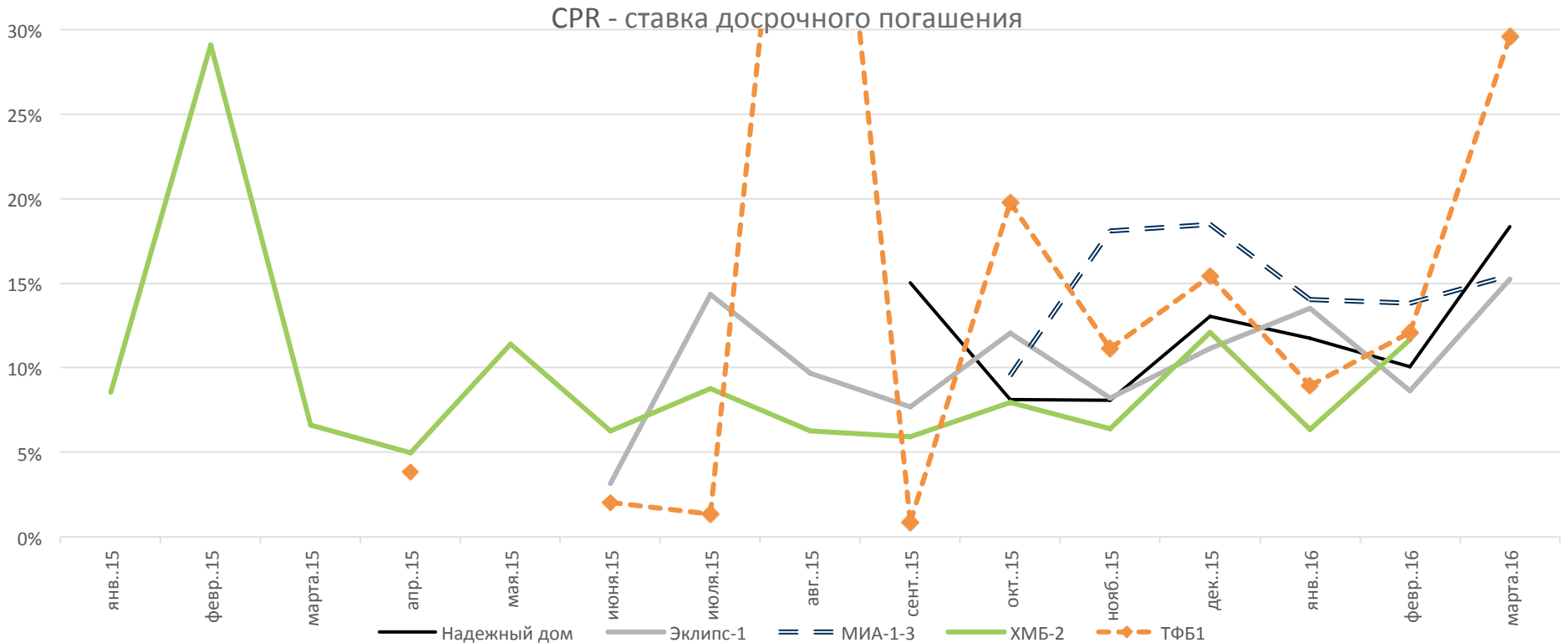
Динамика ставки досрочного погашения (CPR), часть 8

CPR - ставка досрочного погашения



Средняя ставка досрочного погашения среди заемщиков в группе с условным номером **VIII** (Ипотечные агенты ВТБ24-1, ВТБ24-2, ВТБ) в марте находилась на уровне **11-13%**.

Динамика ставки досрочного погашения (CPR), часть 9

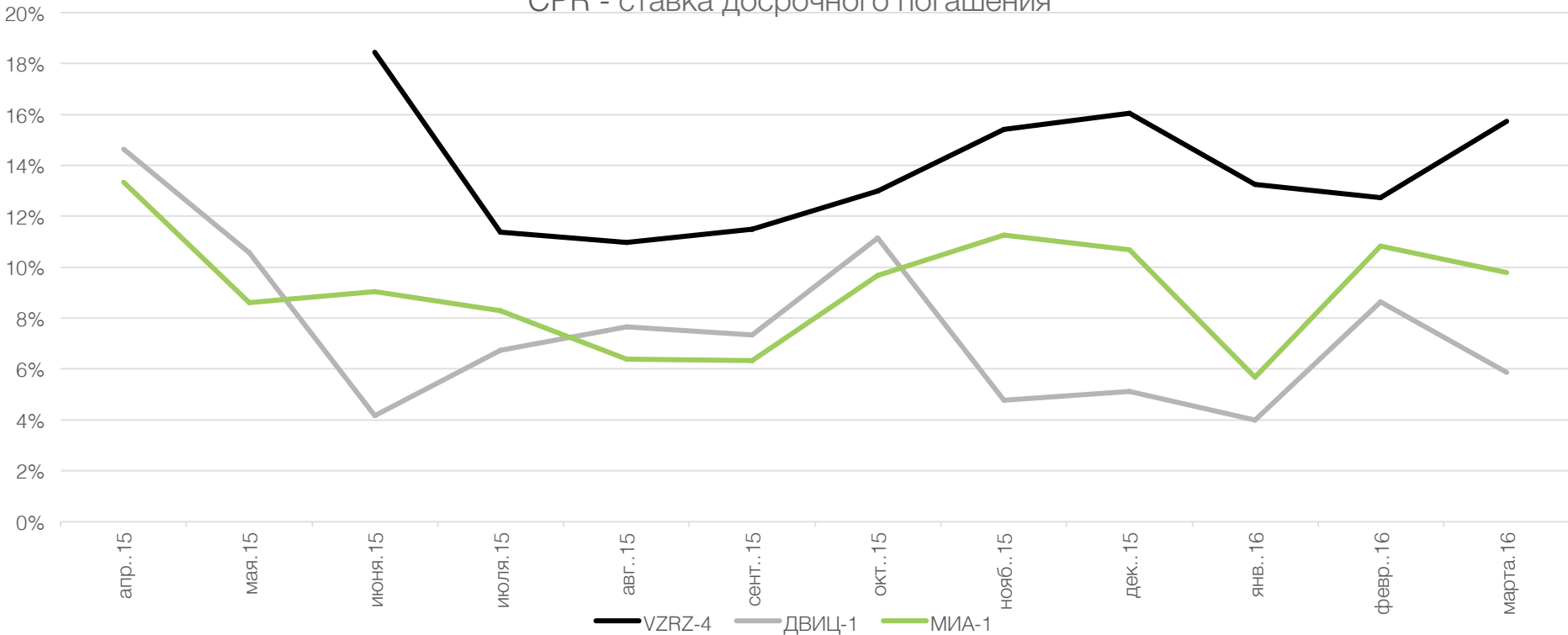


Ставка досрочного погашения у большинства ипотечных агентов в группе с условным номером IX (ипотечные бумаги с относительно недлинной историей) в марте **2016** года превысила **15%**.

Резкий рост ставки **CPR** у ИА ТФБ1 вызван, вероятно, выкупом дефолтных закладных.

Динамика ставки досрочного погашения (CPR), часть 10

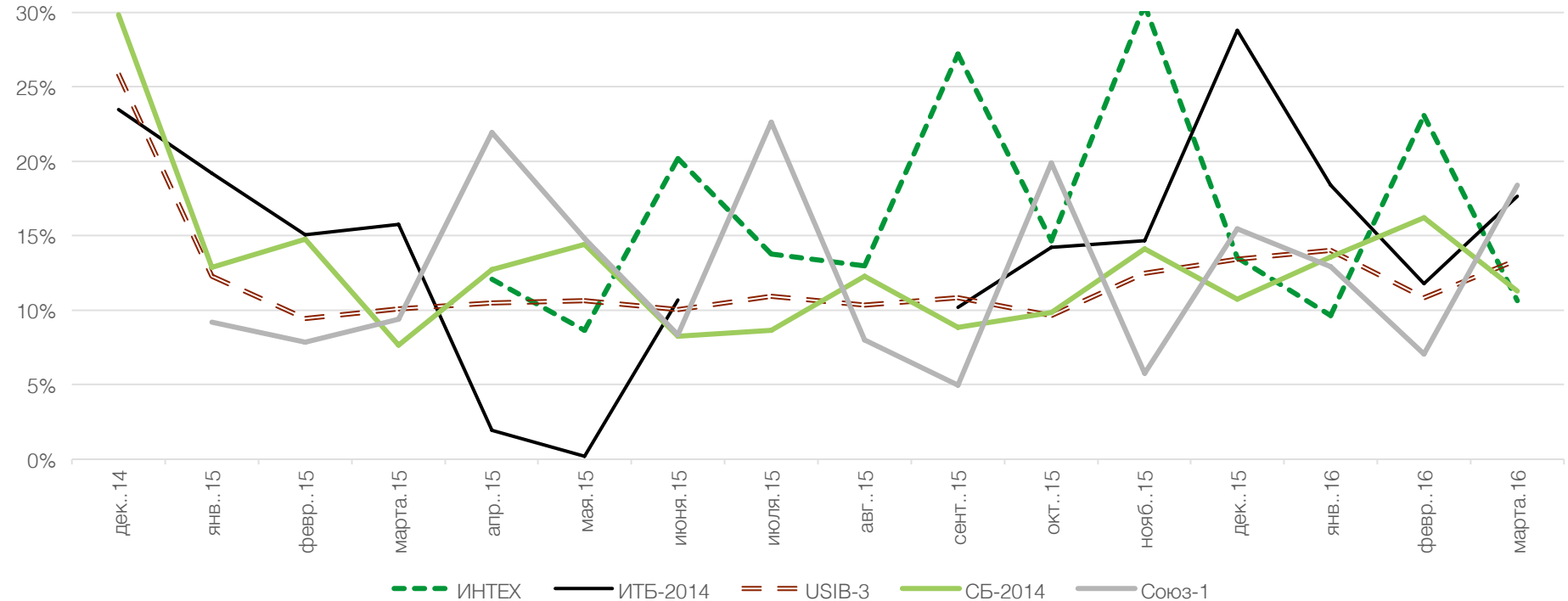
CPR - ставка досрочного погашения



Средняя ставка досрочного погашения в группе с условным номером X сохранялась вблизи средних значений за последние 3 месяца.

Динамика ставки досрочного погашения (CPR), часть 11

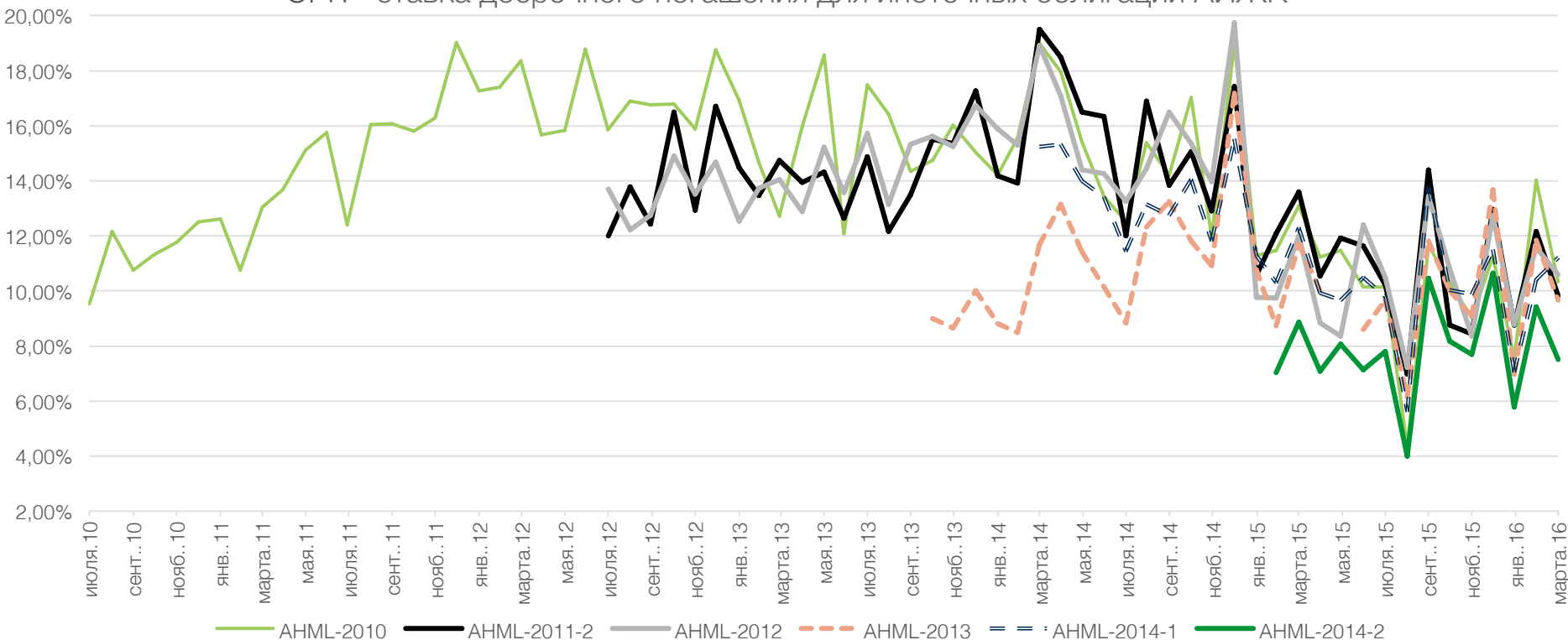
CPR - ставка досрочного погашения



Единой динамики среди заемщиков в группе с условным номером **XI** не наблюдалось. Ставка досрочного погашения **CPR** ИА Интех после сильного роста месяцем ранее (вероятно, из-за выкупа дефолтных закладных), вернулась к отметке **11%**.

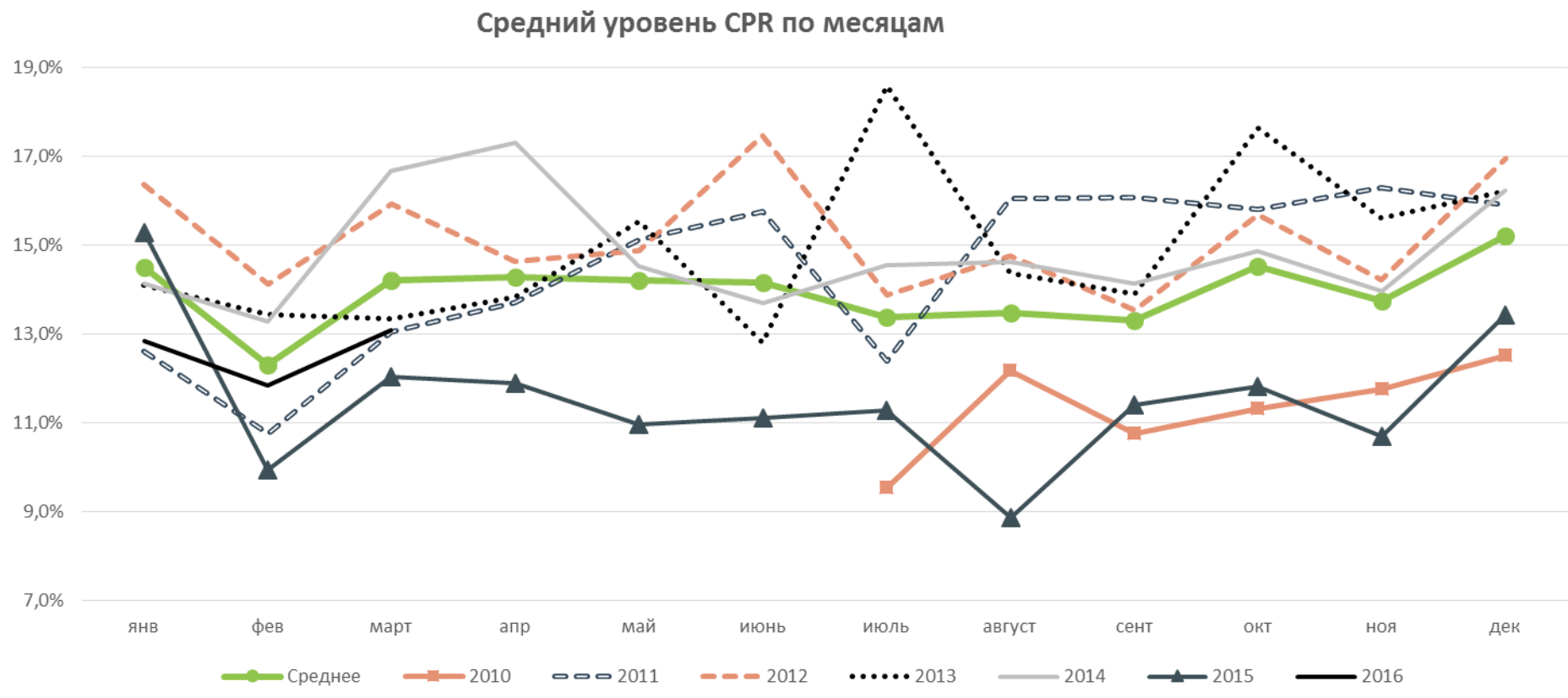
Динамика ставки досрочного погашения ИА АИЖК

CPR - ставка досрочного погашения для ипотечных облигаций АИЖК



Ставка досрочного погашения по большинству ипотечным агентам АИЖК (ИА АИЖК-2010, ИА АИЖК-2011-2, ИА АИЖК-2012, ИА АИЖК-2013, ИА АИЖК-2014-1 и ИА АИЖК-2014-2) в марте 2016 года снизилась и находится в диапазоне **8-10%**.

Средний уровень **CPR** по месяцам



Наблюдаемый уровень значения ставки **CPR** в **2016** году находится ниже среднего уровня. Ситуация, однако, улучшилась по сравнению с динамикой показателя в **2015** году.

Контакты

«Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

Адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, дом 10

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