

АНАЛИЗ РЕЕСТРОВ ИПОТЕЧНОГО ПОКРЫТИЯ ИЦБ

По состоянию на 31.07.2016



АГЕНТСТВО
ИПОТЕЧНОГО
ЖИЛИЩНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ

Трейдинг и рынки капитала АО АИЖК
11 августа 2016 г.



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 74 РИП (реестров ипотечного покрытия). Объем анализируемых РИП составляет около 85% 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

№	Название ипотечного агента	Сокращение	№	Название ипотечного агента	Сокращение
1	АО «Ипотечный агент БФКО»	БФКО	38	ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2011-2"	АНМЛ-2011-2
2	АО «Ипотечный агент ВТБ 2014»	ВТБ 2014	39	ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2012-1"	АНМЛ-2012
3	ВТБ 24, 7-ИП	ВТБ 24 7-ИП	40	ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2013-1"	АНМЛ-2013
4	Газпромбанк, 1-ИП	ГПБ 1-ИП	41	ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2014-1"	АНМЛ-2014-1
5	ДельтаКредит, 8-ИП	Delta8	42	ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2014-2"	АНМЛ-2014-2
6	ДельтаКредит, 9-ИП	Delta9	43	ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2014-3"	АНМЛ-2014-3
7	ДельтаКредит, 14-ИП	Delta14	44	ЗАО "Ипотечный агент ВТБ – БМ 1"	ВТБ-БМ 1
8	ДельтаКредит, 15-ИП	Delta15	45	ЗАО "Ипотечный агент ВТБ 2013-1"	ВТБ-2013
9	ДельтаКредит, 16-ИП	Delta16	46	ЗАО "Ипотечный агент ВТБ 24-2"	ВТБ24-1
10	ДельтаКредит, 17-ИП	Delta17	47	ЗАО "Ипотечный агент ВТБ24 – 1"	ВТБ24-2
11	ЗАО "Восточно - Сибирский ИА 2012"	Вост-Сиб	48	ЗАО "Ипотечный агент ДВИЦ-1"	ДВИЦ-1
12	ЗАО "ИА Абсолют 1"	Absolut1	49	ЗАО "Ипотечный агент ИНТЕХ"	ИНТЕХ
13	ЗАО "ИА Абсолют 2"	Absolut2	50	ЗАО "Ипотечный агент ИТБ 1"	ИТБ-1
14	ЗАО "ИА АТБ 2"	АТБ2	51	ЗАО "Ипотечный агент ИТБ 2013"	ИТБ-13
15	ЗАО "ИА АТБ"	АТБ	52	ЗАО "Ипотечный агент ИТБ 2014"	ИТБ 2014
16	ЗАО "ИА БЖФ-1"	БЖФ	53	ЗАО "Ипотечный агент МТСБ"	МТСБ
17	ЗАО "ИА Европа 2012-1"	Европа	54	ЗАО "Ипотечный агент НОМОС"	Nomos
18	ЗАО "ИА МКБ"	МКБ	55	ЗАО "Ипотечный агент Открытие 1"	Open
19	ЗАО "ИА Надежный дом-1"	Надежный Дом	56	ЗАО "Ипотечный агент ПСБ 2013"	PSB
20	ЗАО "ИА Петрокоммерц-1"	РКВ	57	ЗАО "Ипотечный агент Уралсиб 01"	USIB-1
21	ЗАО "ИА ПСПб"	PSPb	58	ЗАО "Ипотечный агент Уралсиб 02"	USIB-2
22	ЗАО "ИА Пульсар-1"	Пульсар-1	59	ЗАО "Мультиоригинаторный ипотечный агент 1"	МИА-1
23	ЗАО "ИА Пульсар-2"	Пульсар-2	60	ЗАО "Мультиоригинаторный ипотечный агент 1" пул 3	МИА-1-3
24	ЗАО "ИА Санрайз-1"	SR-1	61	ЗАО "Мультиоригинаторный ипотечный агент 1" пул 4	МИА-1-4
25	ЗАО "ИА Санрайз-2"	SR-2	62	ООО "ИА Абсолют 3"	Absolut3
26	ЗАО "ИА СОЮЗ-1"	Союз-1	63	ООО "ИА АкБарс2"	АкБарс2
27	ЗАО "ИА ТКБ-1"	ТКБ	64	ООО "ИА Вега-1"	Bega-1
28	ЗАО "ИА ТФБ1"	ТФБ1	65	ООО "ИА Вега-2"	Bega-2
29	ЗАО "ИА ФОРА 2014"	Фора2014	66	ООО "ИА ТКБ-2"	ТКБ-2
30	ЗАО "ИА ФОРА« (погашена в июне 16)	ФОРА	67	ООО "ИА Уралсиб 03"	USIB-3
31	ЗАО "ИА ХМБ-1"	ХМБ-1	68	ООО "ИАВ 4"	VZRZ-4
32	ЗАО "ИА ХМБ-2"	ХМБ-2	69	ООО "Ипотечный агент СБ - 2014"	СБ-2014
33	ЗАО "ИАВ 1"	VZRZ-1	70	ООО "Ипотечный агент ЭКЛИПС-1"	Эклипс-1
34	ЗАО "ИАВ 2"	VZRZ-2	71	ООО «ИА Металлинвест-1»	Металлинвест-1
35	ЗАО "ИАВ 3"	VZRZ-3	72	ООО «Мультиоригинаторный ипотечный агент 2»	МИА-2
36	ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2010-1"	АНМЛ-2010	73	ЮниКредит Банк, 01-ИП	Unicredit
37	ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2011-1"	АНМЛ-2011	74	ЮниКредит Банк, 02-ИП	Unicredit-02

Список ежемесячно расширяется за счет добавления к анализу как новых, так и уже обращающихся выпусков ИЦБ. ИА ФОРА досрочно погашена в июне 16, сохранены исторические данные.

Основные тезисы

- **Уровень ставки досрочного погашения (CPR) вырос и находится вблизи отметки 13%, достигнув среднего исторического значения за июль.** Рост связан, среди прочего, с вероятным проведением выкупа дефолтных закладных рядом ипотечных агентов.
- **Рост просроченной задолженности продолжается.** Рост просроченной задолженности (NPL30+) наблюдается с середины 2014 года. Среднее значение показателя NPL30+ составляет 2,05%.
- **Доля просроченной более 90 дней задолженности в среднем составляет 1,29%.** В июле 2016 года доля просроченной более 90 дней задолженности по рублевым кредитам составила 1,29% от текущего остатка совокупного портфеля, при этом год назад этот показатель составлял 0,86% (рост на 49%).

Ожидания

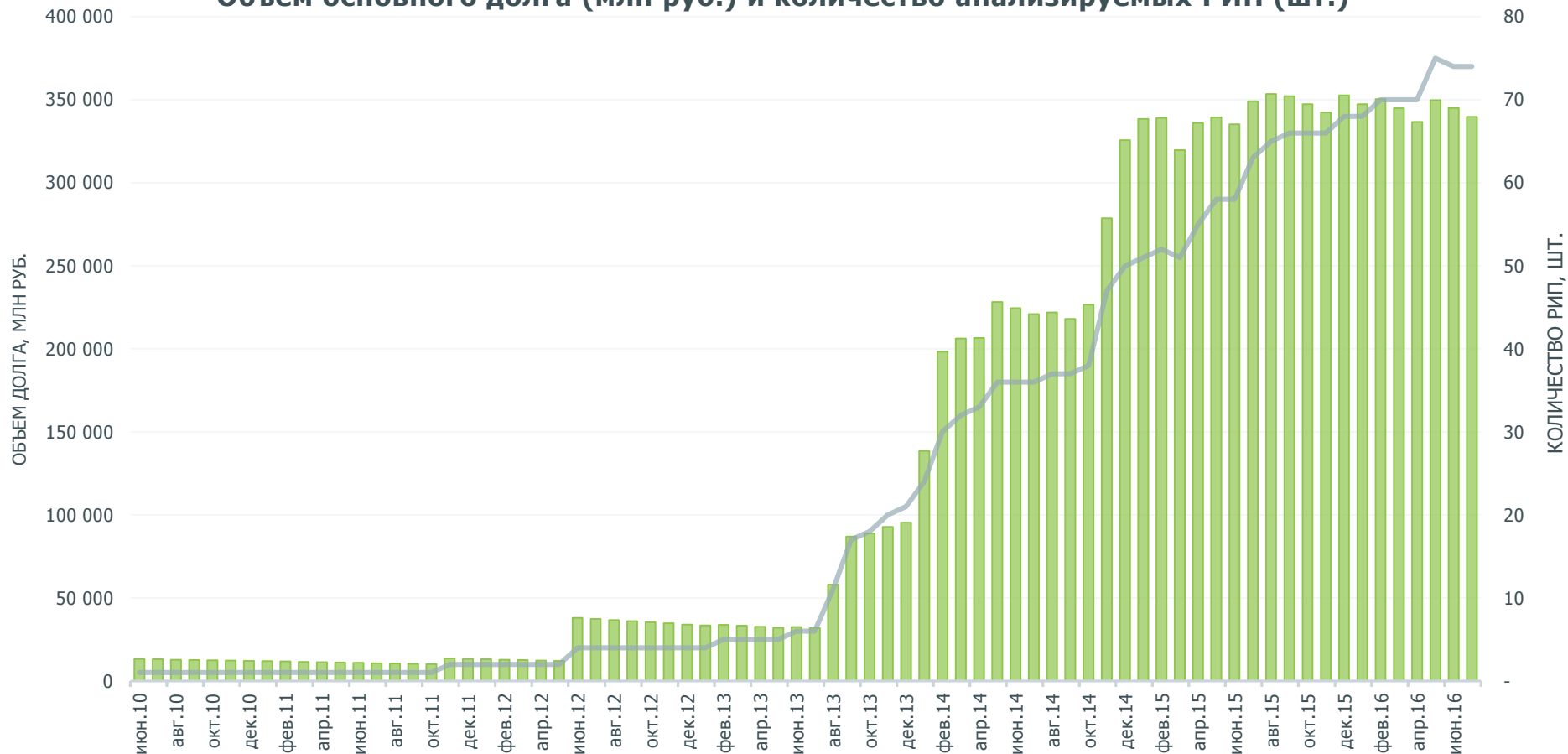
На показатели CPR (ставка досрочного погашения) и NPL (доля просроченных кредитов) оказывает влияние продолжающееся ухудшение макроэкономической ситуации в России.

Как ожидается:

- Доля просроченных кредитов продолжит расти.
- Показатель ставки досрочного погашения (CPR), вероятно, продолжит сохраняться на относительно низком уровне. Рост показателя возможен из-за возможного выкупа ипотечными агентами дефолтных закладных.

Динамика остатка основного долга по РИП

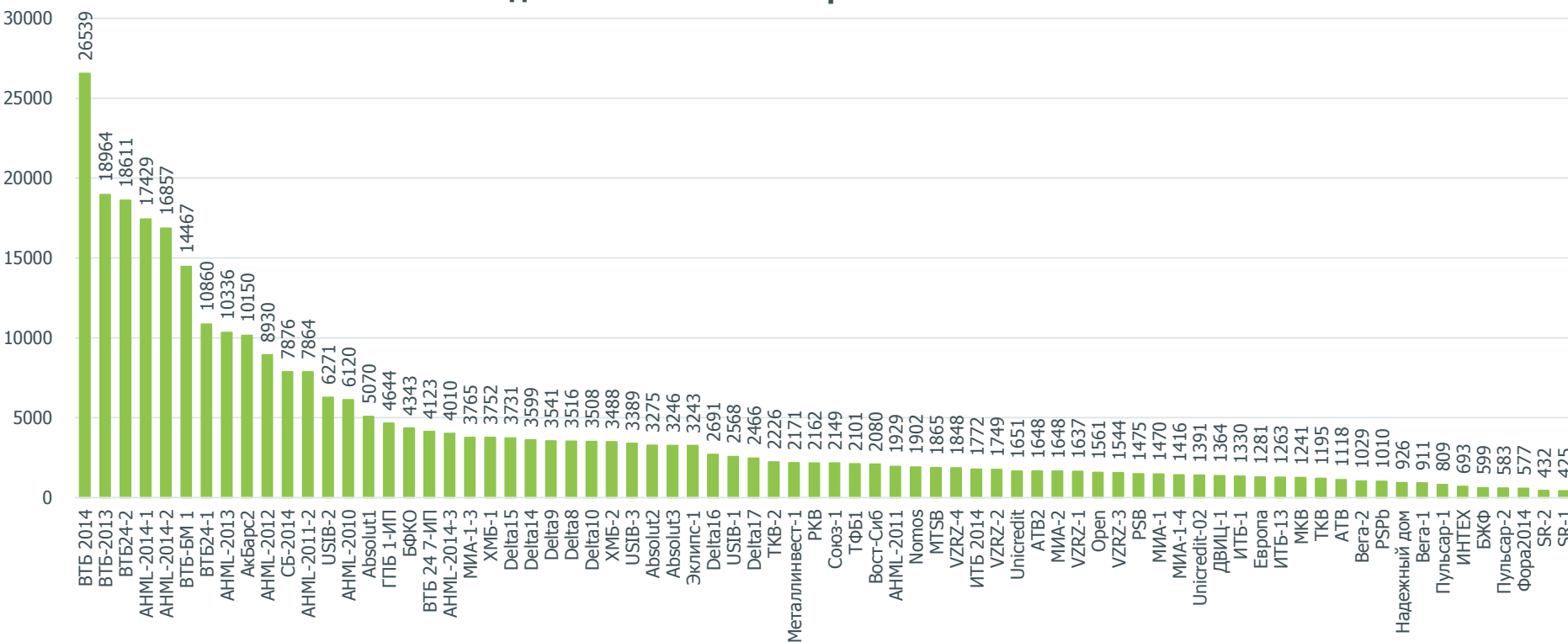
Объем основного долга (млн руб.) и количество анализируемых РИП (шт.)



Суммарный размер ипотечного покрытия рассматриваемых ипотечных агентов увеличился с 13,1 млрд руб. в середине 2010 года до 339,8 млрд руб. по состоянию на 31.07.2016 года. Анализируется 74 реестра ипотечного покрытия (РИП).

Количество закладных в ипотечном покрытии

Количество закладных в ипотечном покрытии по состоянию на 31.07.2016

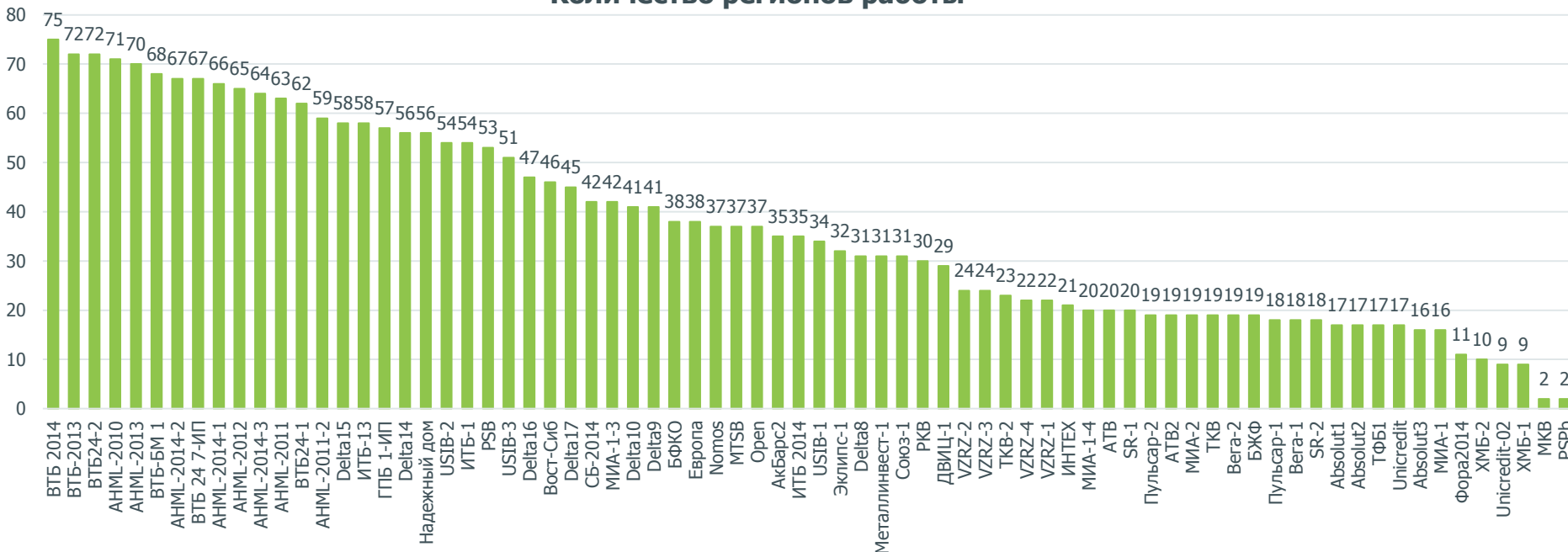


Максимальное количество закладных, входящих в реестр ипотечного покрытия – у ИА ВТБ 2014 (26,5 тысяч штук), ИА ВТБ-2013 (19,0 тысяч штук), ИА ВТБ24-2 (18,6 тысяч штук), у всех выпусков АИЖК (у АИЖК-2014-1 – 17,4 тысяч штук). Минимальное – у ИА Санрайз-1 (425 штук).

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

Региональная диверсификация

Количество регионов работы

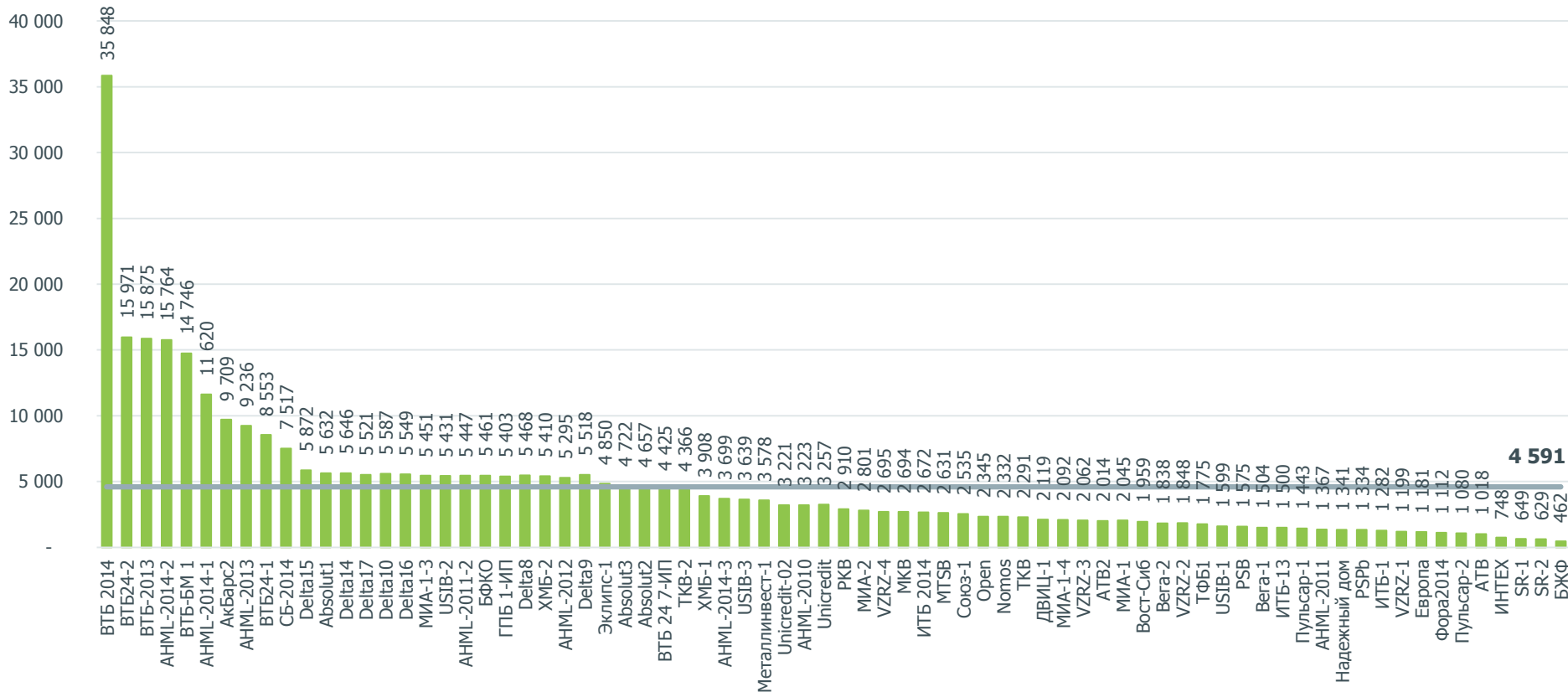


Наиболее широкая региональная диверсификация - у ИА ВТБ 2014 (75 из 83 регионов), ИА ВТБ-2013 и ИА ВТБ 24-2 (72 региона), АИЖК всех выпусков (60-70 из 83 регионов). Большое число регионов – у ИА ВТБ-БМ 1 (68 регионов), ИА ВТБ24 7-ИП (67 регионов), ИА ВТБ24-1 (62 региона).

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.

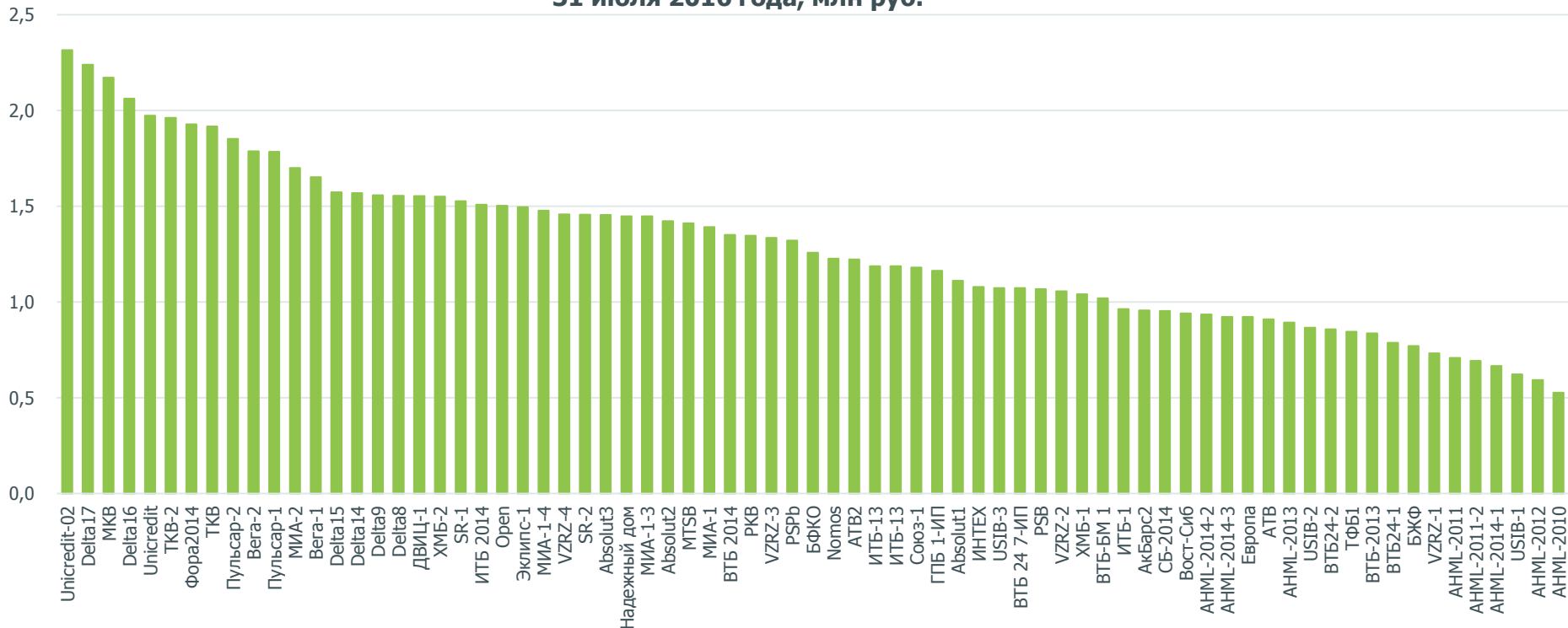
Лидерами по объему ипотечного покрытия являются: ИА ВТБ 2014 (35,8 млрд руб.), ИА ВТБ 24-2 (16,0 млрд руб.), ИА ВТБ-2013 (15,9 млрд руб.), ИА АИЖК-2014-2 (15,8 млрд руб.), ИА ВТБ-БМ 1 (14,8 млрд руб.), ИА АИЖК-2014-1 (11,6 млрд руб.)

Минимальный объем ипотечного покрытия – у ИА БЖФ (462 млн руб.)

Средний размер ипотечного покрытия – около 4,6 млрд руб.

Средний размер остатка основного долга

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

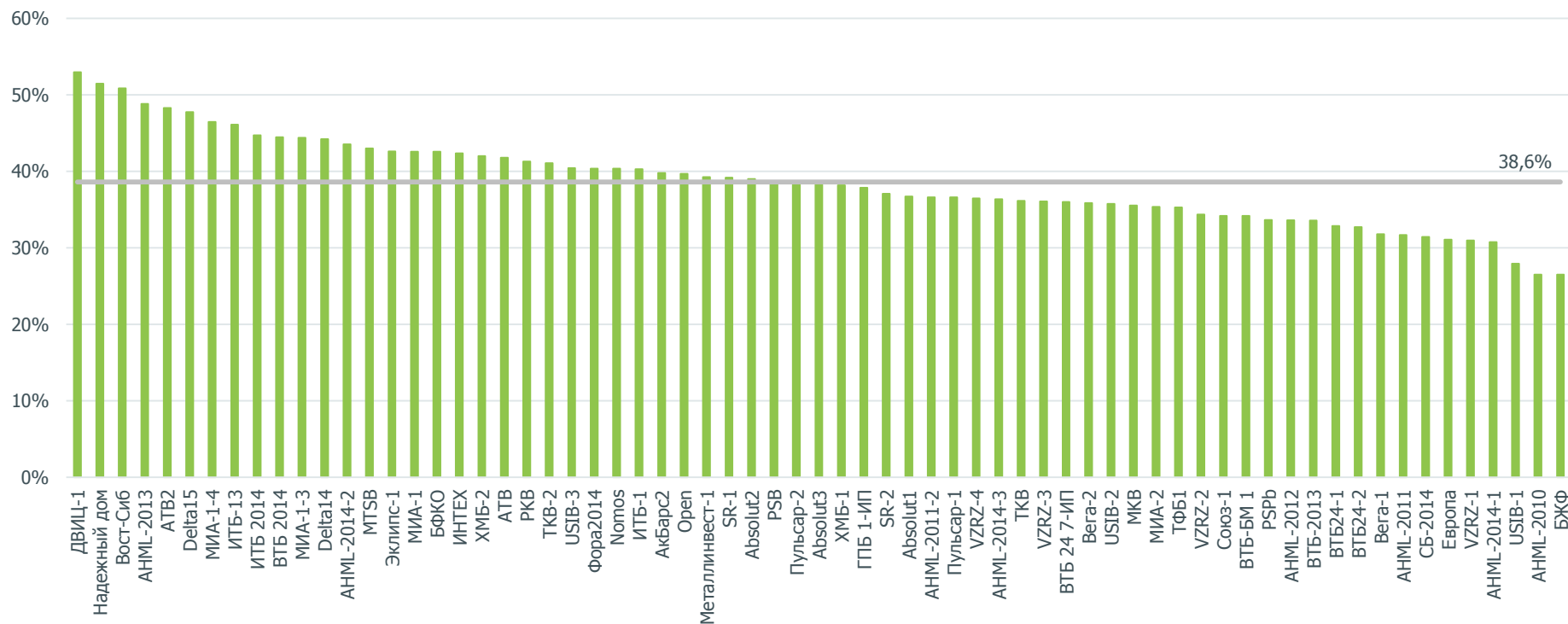


Средний размер оставшейся суммы долга превышает 2 млн руб. только у 2 ипотечных агентов: ИА Юникредит-02, ДельтаКредит 17-ИП и ИА МКБ.

Следующие по размеру – ДельтаКредит 16-ИП, ИА ТКБ-2 и ИА Юникредит-01.

Минимальный средний размер оставшейся суммы долга – у ИА АИЖК-2012 (593 тыс.руб.) и у ИА АИЖК-2010 (527 тыс.руб.).

Текущее состояние кредит/залог (LTV)

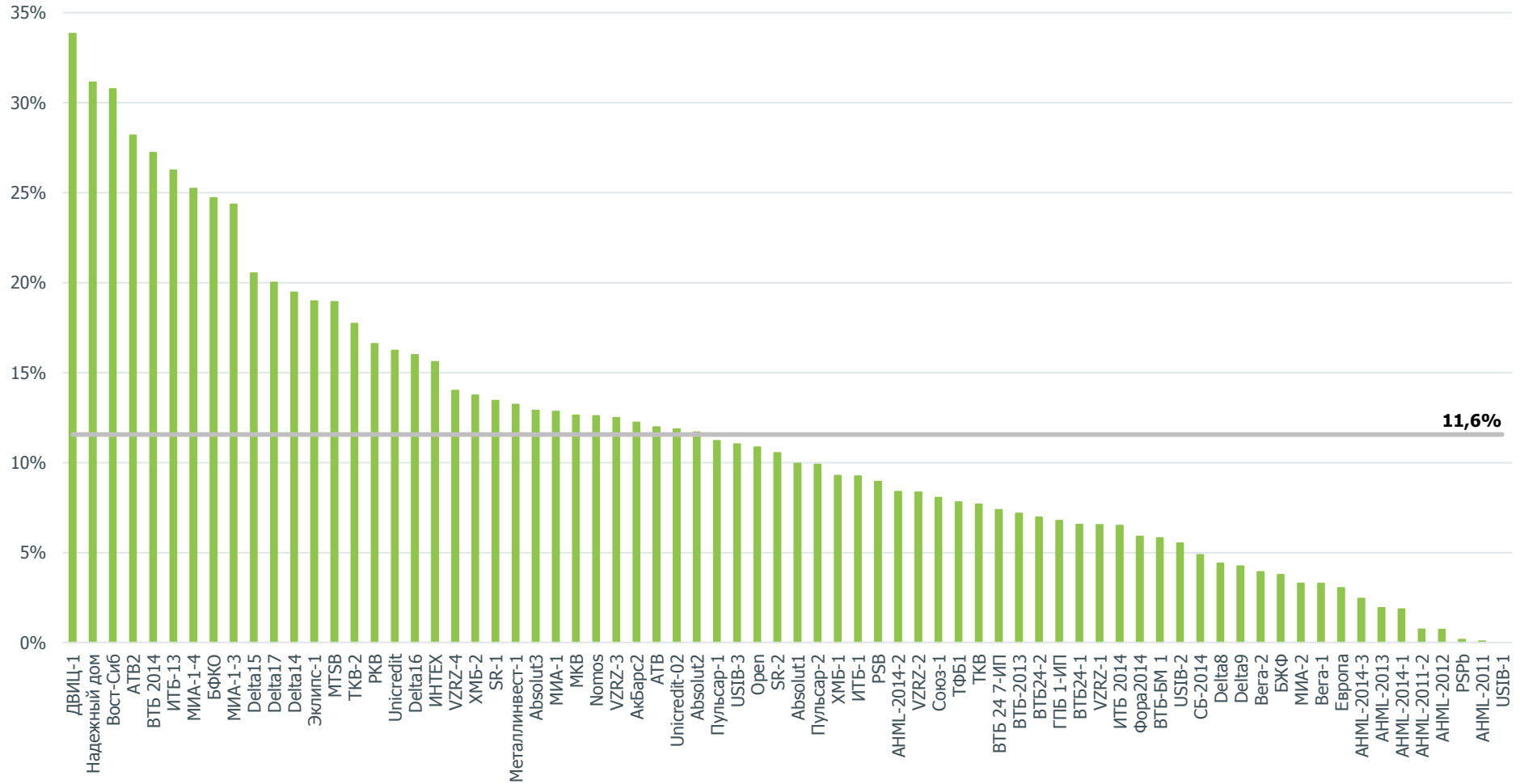


Из амортизируемых выпусков максимальное значение - у ИА ДВИЦ-1 (53,0%), у ИА «Надежный дом» (51,5%) и у ИА Восточно-Сибирский ипотечный агент (50,9%).

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.

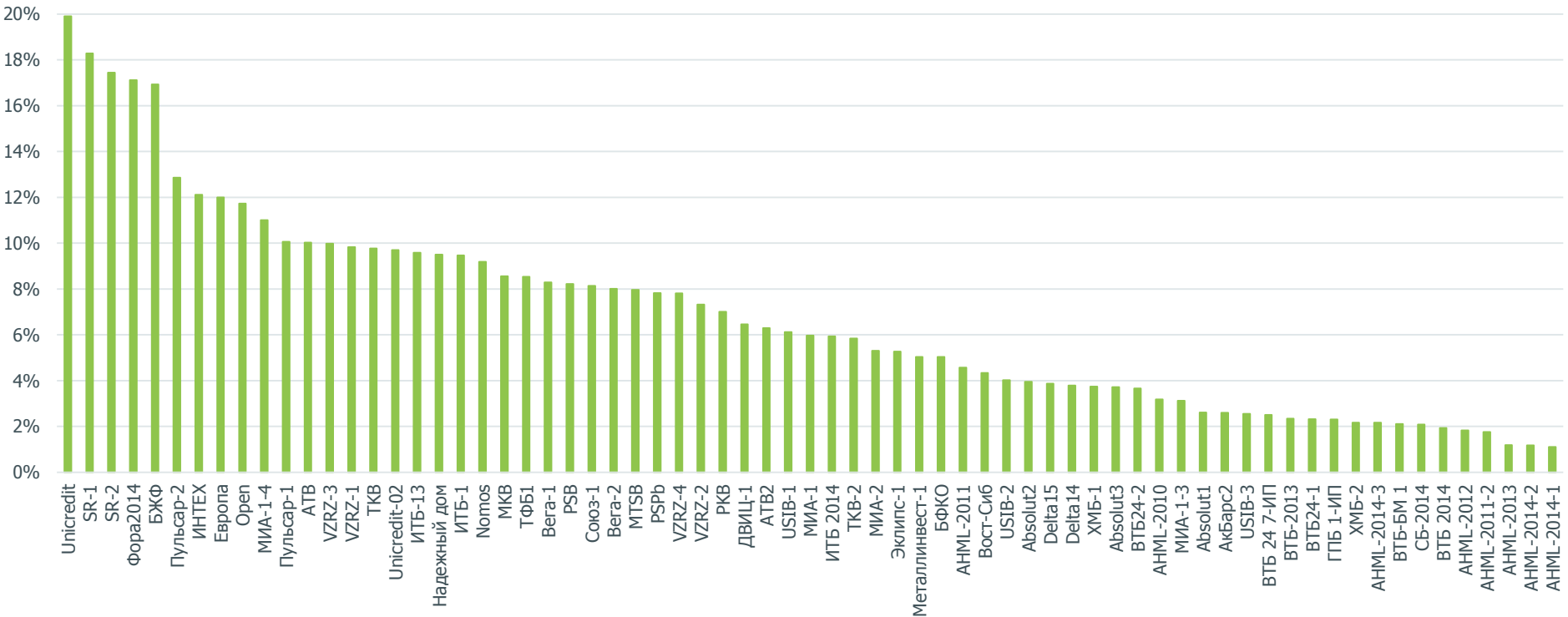
Доля кредитов с LTV > 70%

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



Доля 20 максимальных по размеру кредитов

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

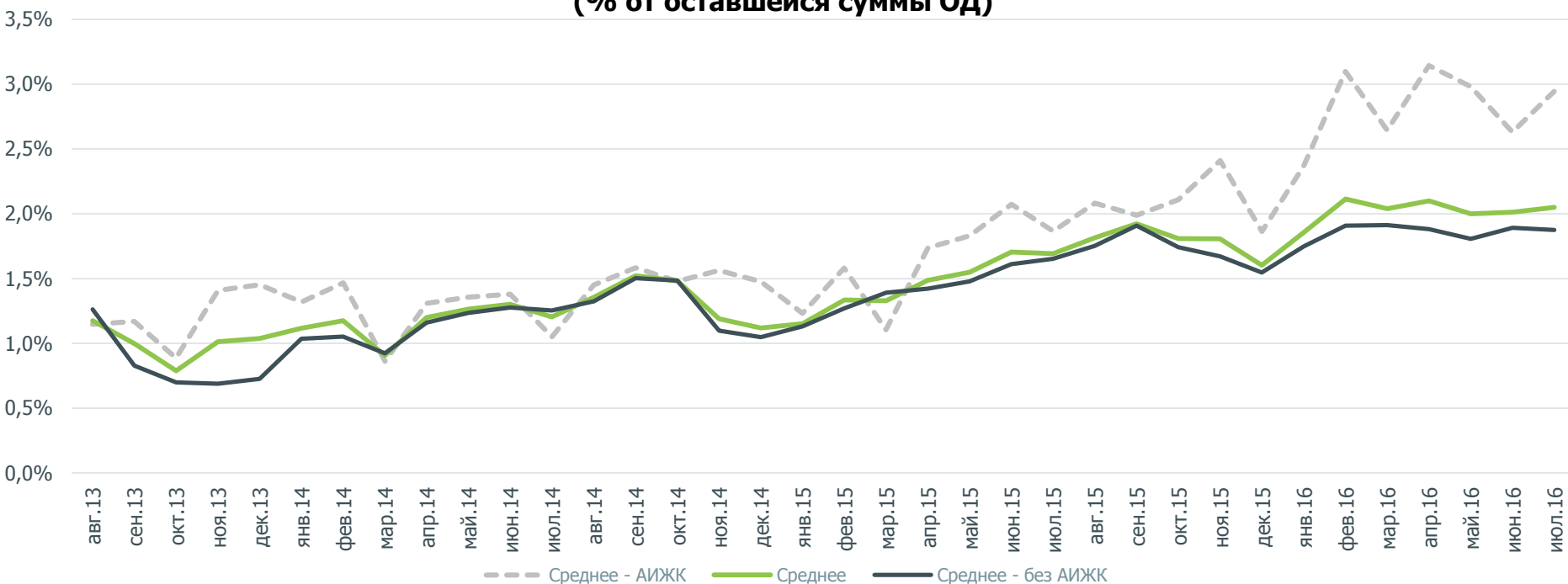


Доля 20 максимальных по размеру кредитов от общей суммы оставшегося долга и процентов к уплате варьируется от 1,1% до 19,9%.

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)



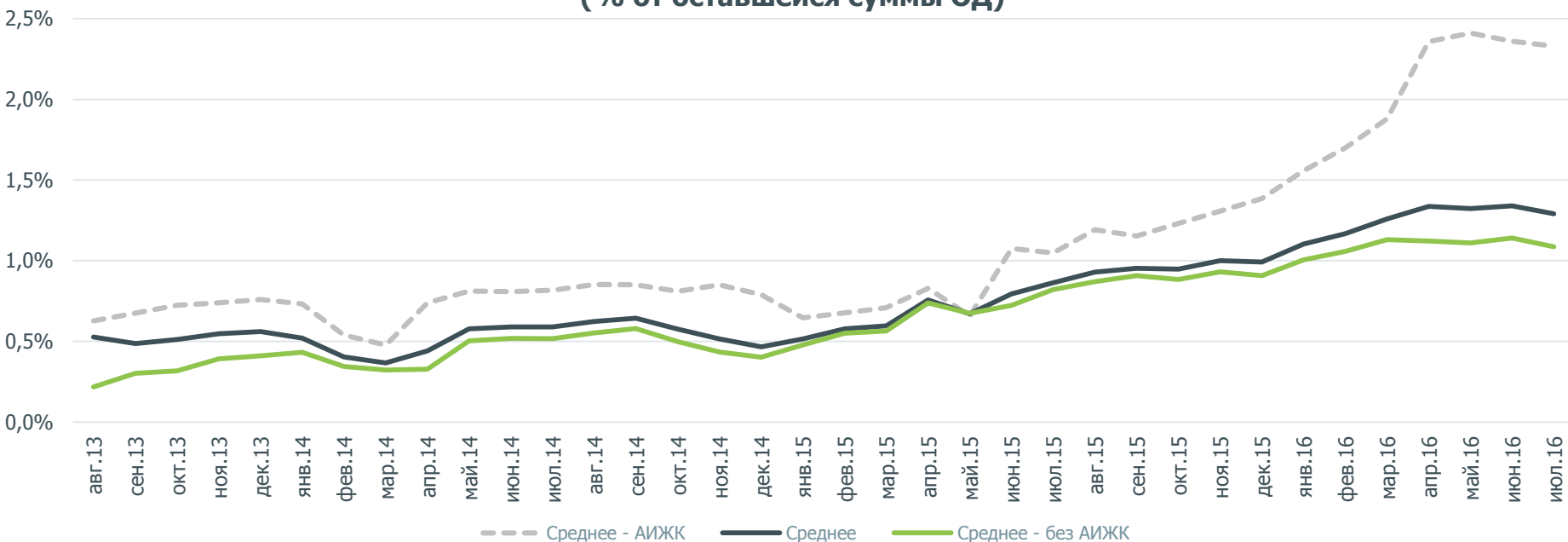
Доля просроченных кредитов NPL30+ в среднем по ипотечным агентам AIJK в последние несколько месяцев находится вблизи уровня 2,8%.

В целом по анализируемым ипотечным агентам ситуация также стабилизировалась: доля просроченных платежей находится вблизи уровня 2,0%. За год доля просроченных платежей увеличилась на 21%: с 1,70% в июле 2015 года до 2,05% от текущего остатка совокупного портфеля в июле 2016 года.

Частично стабилизация доли просроченных кредитов вызвана эффектом «размывания»: к анализу добавлены новые выпуски ИА Вега-1, ИА Вега-2, ИА БФКО. Кроме того, позитивное влияние на показатель оказывают периодические выкупы дефолтных закладных.

Доля просроченных кредитов NPL90+

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

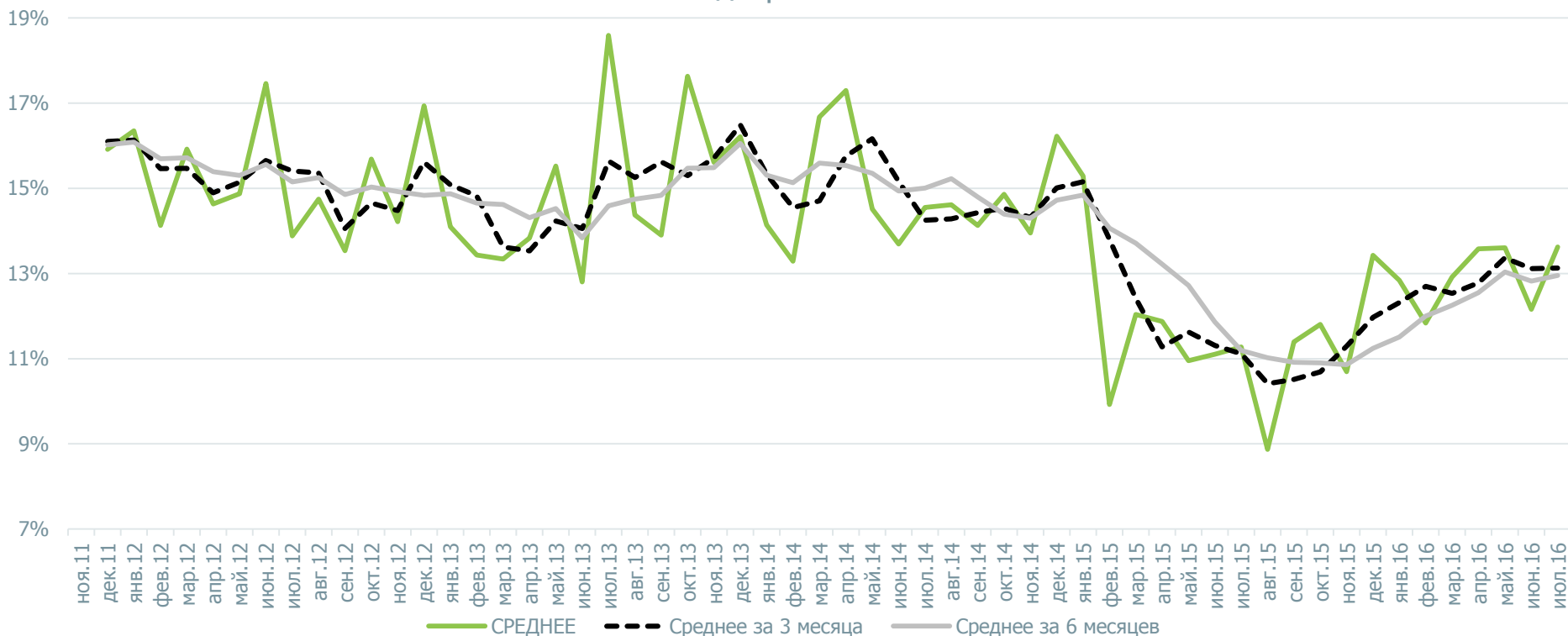


В июле 2016 доля просроченной более 90 дней задолженности по рублевым кредитам составила 1,29% от текущего остатка совокупного портфеля, при этом год назад этот показатель составлял 0,86% (рост на 49%).

В целом, по большинству ипотечных агентов наблюдается рост объема просроченных более 90 дней кредитов. Однако, позитивный эффект на динамику показателя оказывает периодический выкуп дефолтных закладных ипотечными агентами (в частности, в июле выкуп, вероятно, был проведен ИА ИА Санрайз-2, ИА Пульсар-2, ИА АТБ, ИА АТБ-2).

Средняя ставка досрочного погашения (CPR)

CPR - ставка досрочного погашения



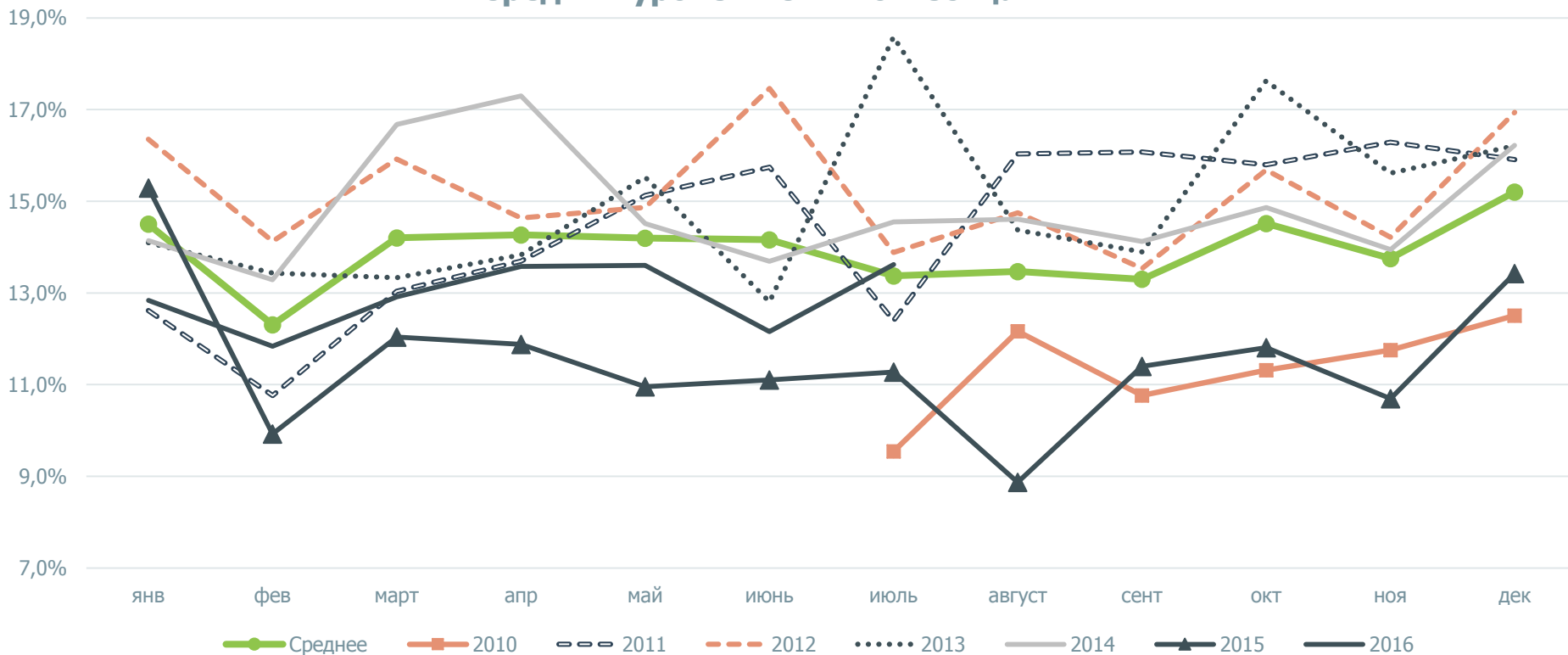
В июле 2016 года средняя ставка досрочного погашения ипотечных кредитов составила 13,6%, что оказалось выше среднего значения за 3 месяца (13,1%) и за 6 месяцев (13,0%).

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 объясняется вероятный выкуп дефолтных закладных, проведенный рядом ипотечных агентов (ИА Санрайз-2, ИА Пульсар-2, ИА АТБ, ИА АТБ-2).

Средний уровень CPR по месяцам

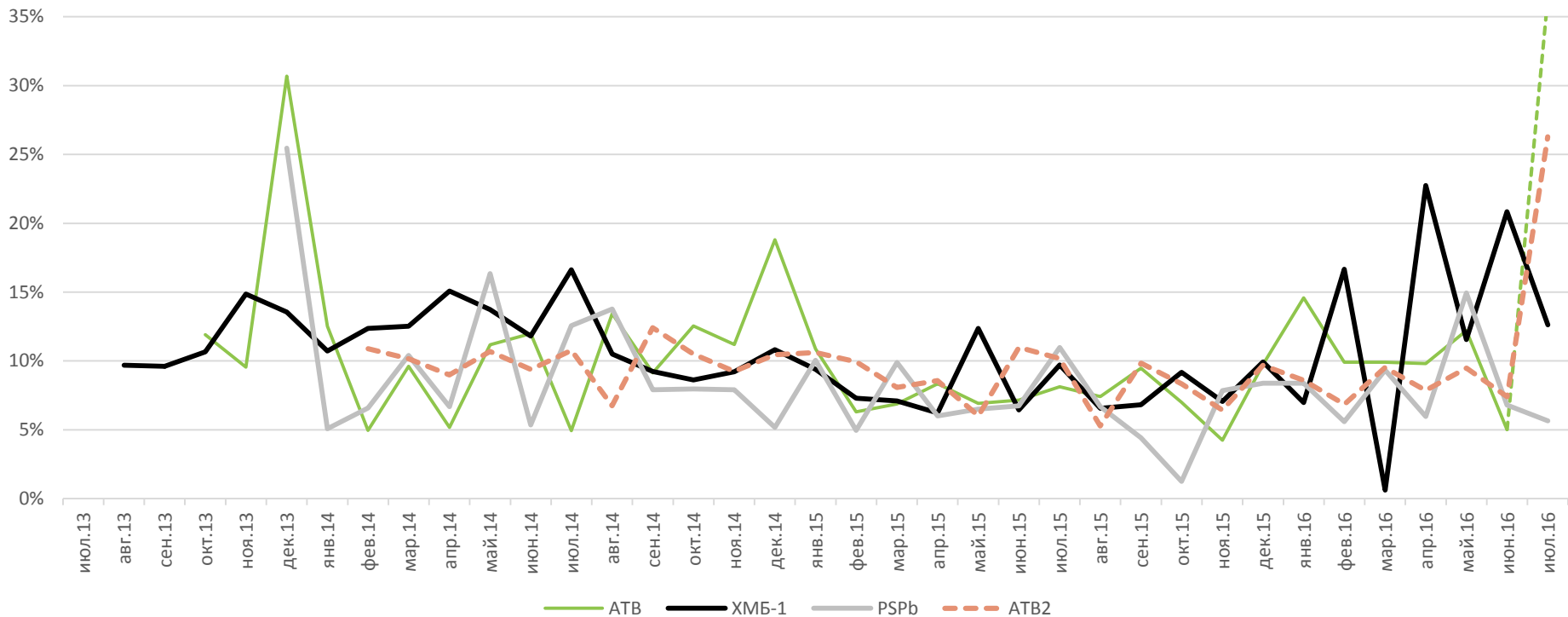
Средний уровень CPR по месяцам



Наблюдаемый уровень значения ставки CPR в 2016 году находится ниже среднего уровня. В июле 2016 г. ставка CPR достигла среднего уровня. По сравнению с динамикой показателя в 2015 г. ситуация выглядит лучше.

Динамика ставки досрочного погашения (CPR), часть 1

CPR - ставка досрочного погашения



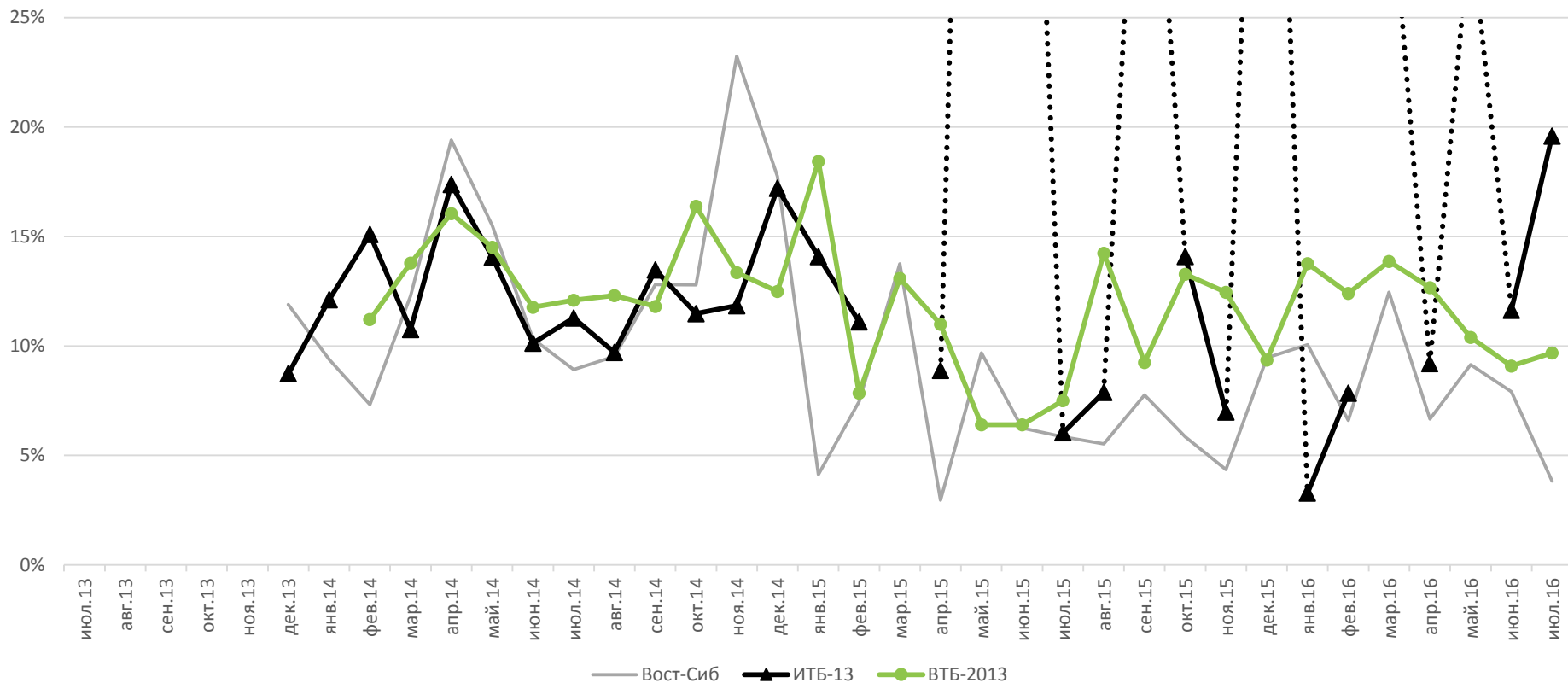
В зависимости от уровня ставки досрочного погашения кредитов (CPR) и имеющейся истории наблюдений ипотечных агентов можно условно разделить на 11 групп.

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 исторической низкой ставкой досрочного погашения, в июле 2016 г. наблюдался резкий рост ставки CPR у ИА АТБ и ИА АТБ-2, что, возможно, объясняется выкупом дефолтных закладных.

Динамика ставки досрочного погашения (CPR), часть 2

CPR - ставка досрочного погашения

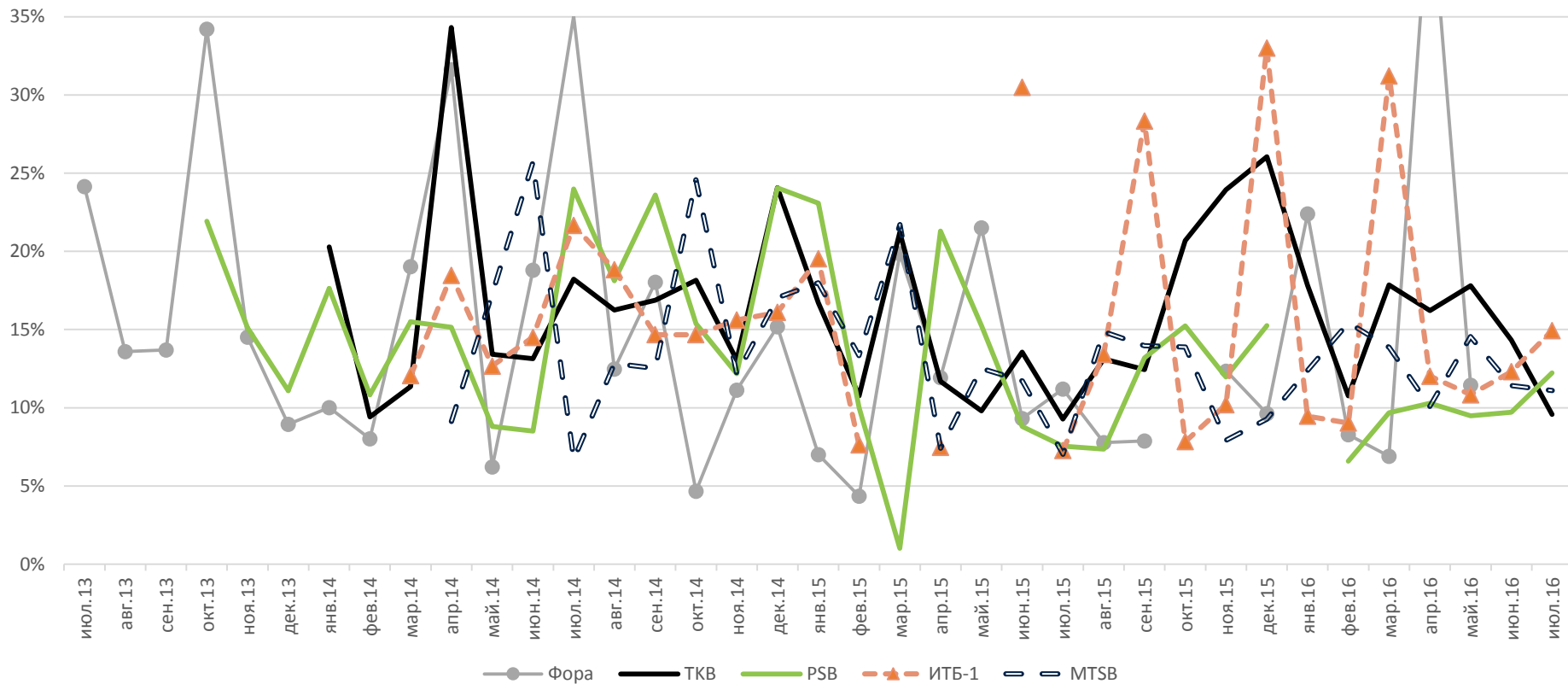


Во II группе ипотечных агентов с низкой ставкой досрочного погашения (CPR ниже 15%) значения сохранились на средних уровнях.

Значения CPR в месяцы с возможными выкупами дефолтных закладных изображены пунктиром.

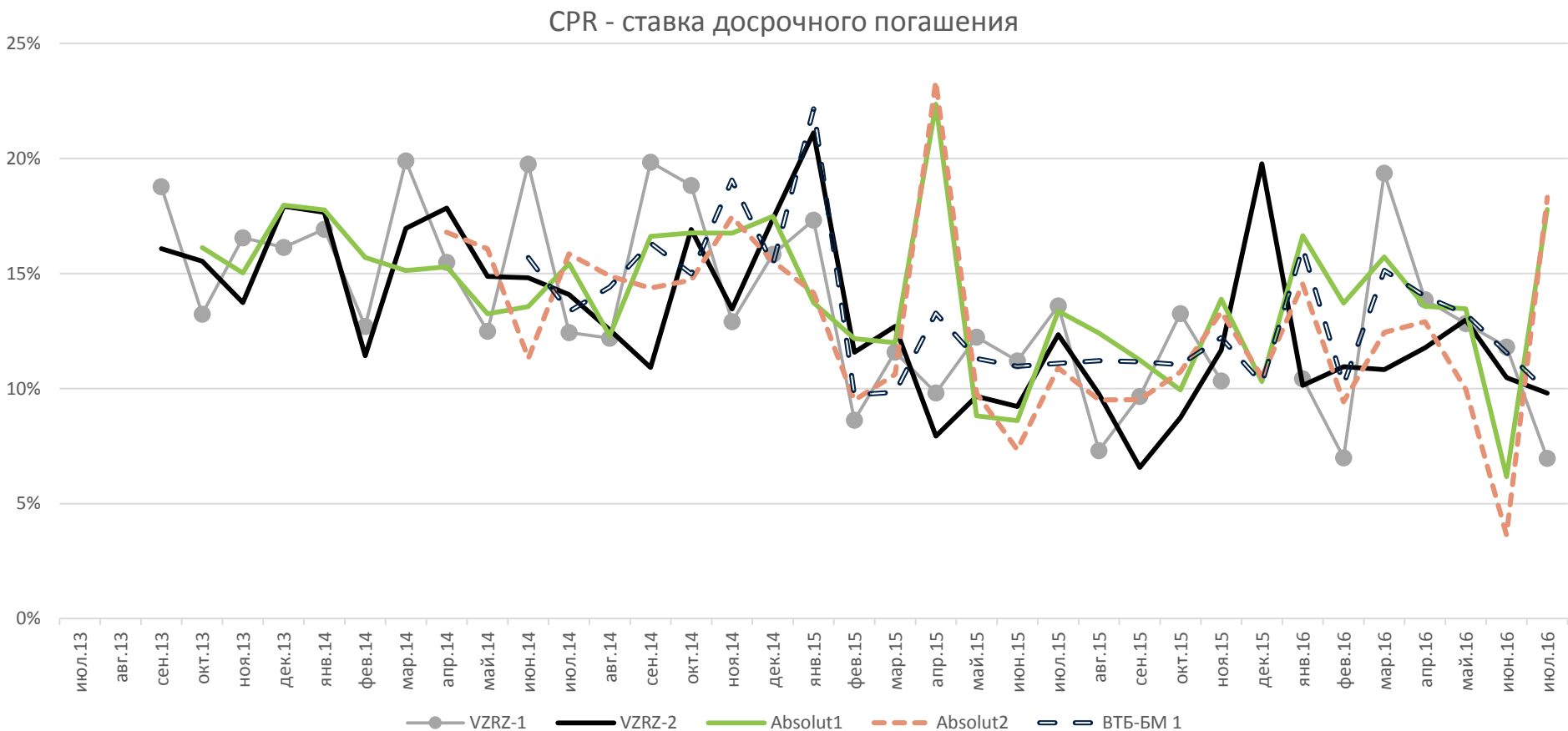
Динамика ставки досрочного погашения (CPR), часть 3

CPR - ставка досрочного погашения



**Ставка досрочного погашения в группе с условным номером 3 сохранилась в диапазоне 10-15%.
Облигации ИА Фора были досрочно погашены в июне 2016 года.**

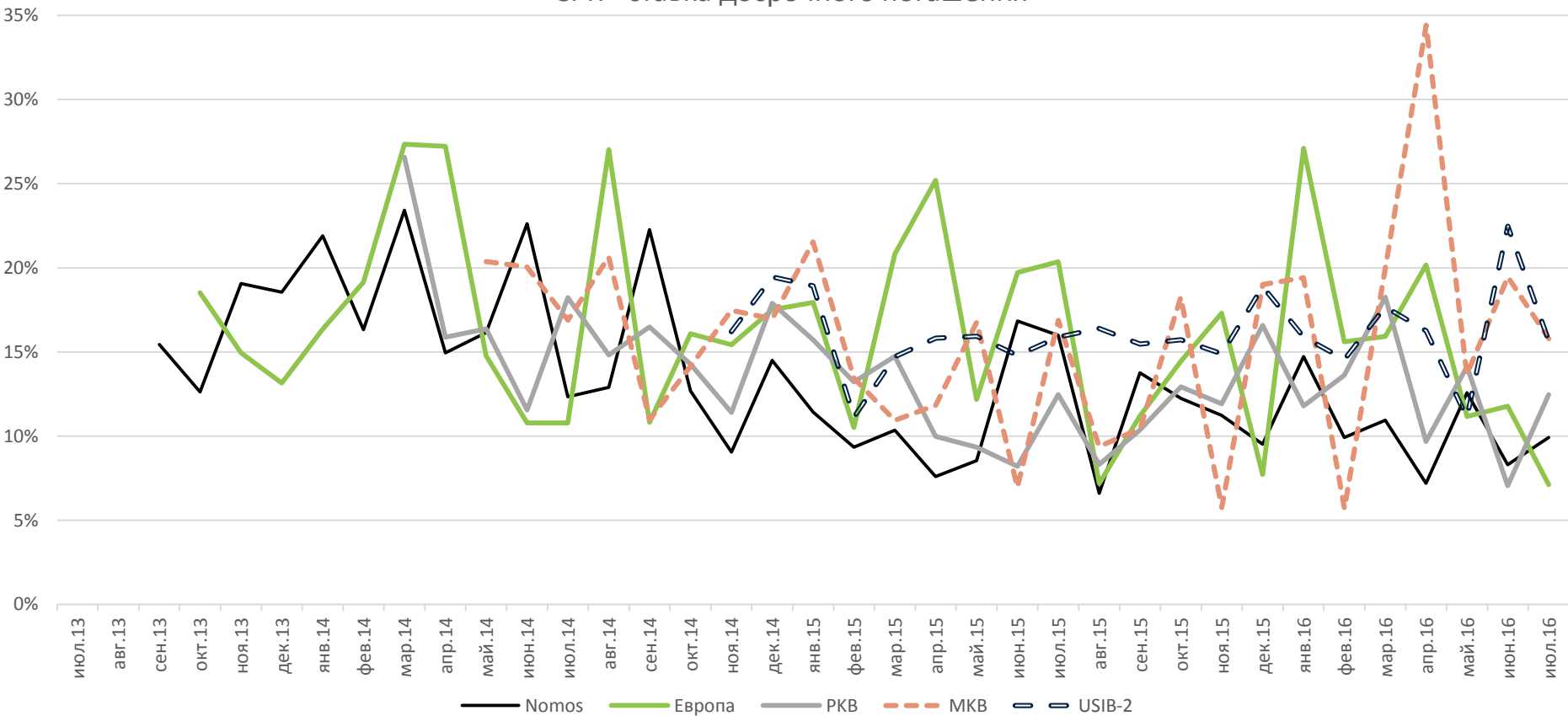
Динамика ставки досрочного погашения (CPR), часть 4



В июле 2016 года в IV группе наблюдалось резкий рост ставки CPR у ИА Абсолют-1 и ИА Абсолют-2 вслед за существенным снижением показателя месяцем ранее.

Динамика ставки досрочного погашения (CPR), часть 5

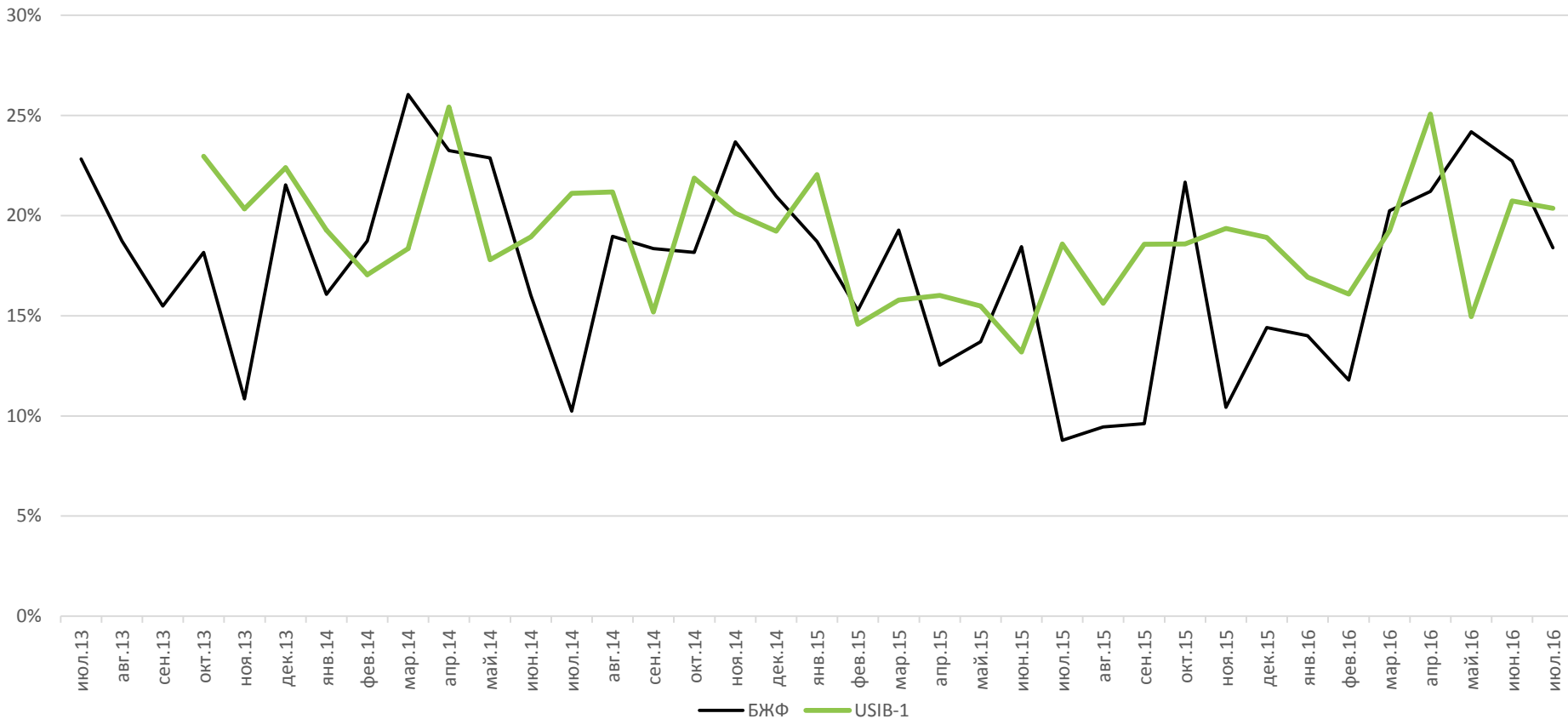
CPR - ставка досрочного погашения



В V группе ставки CPR в июле 2016 г. оказались вблизи средних исторических уровней.

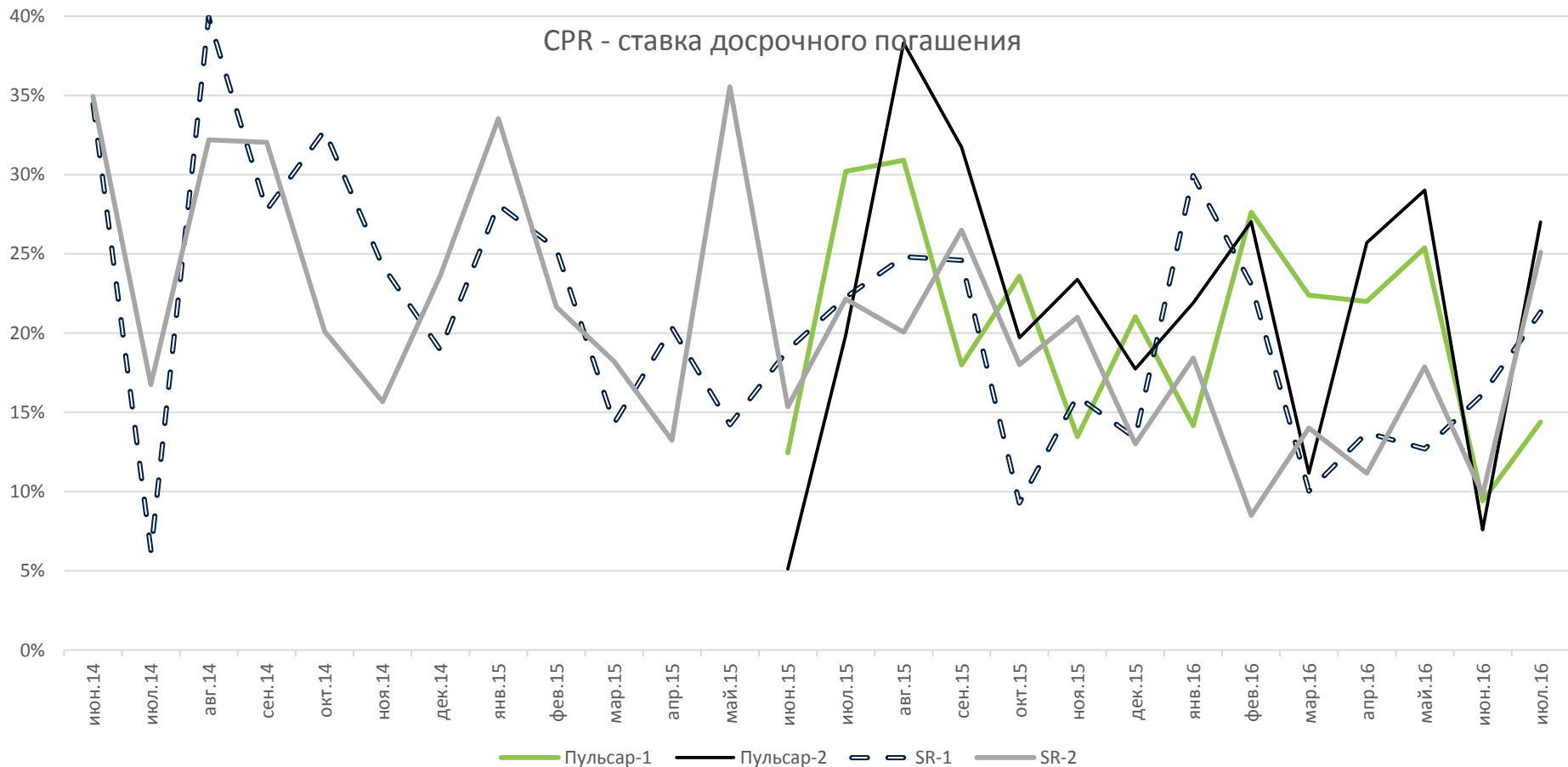
Динамика ставки досрочного погашения (CPR), часть 6

CPR - ставка досрочного погашения



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

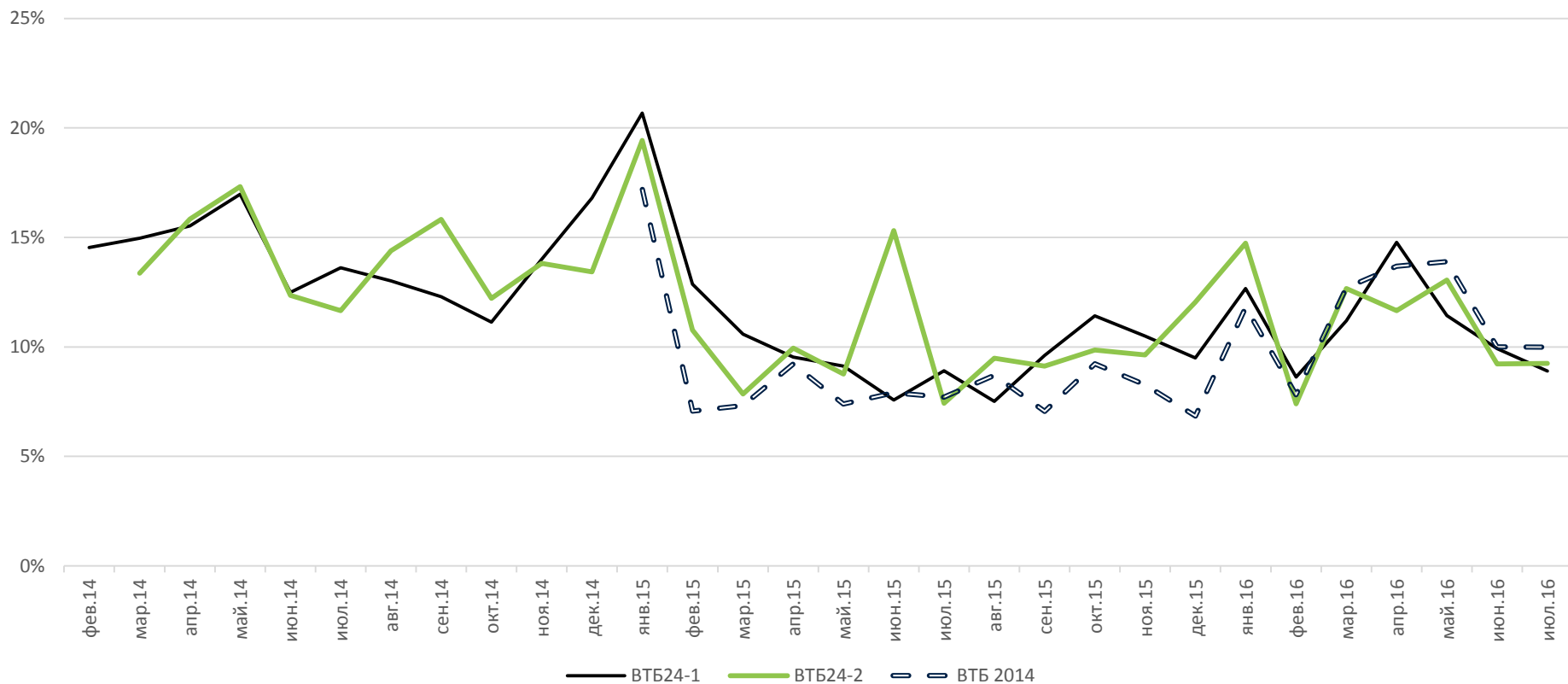
Динамика ставки досрочного погашения (CPR), часть 7



В июле 2016 в группе с условным номером VII (Ипотечные агенты Пульсар-1,2/Санрайз-1,2), вероятно, по ИА Пульсар-2 и ИА Санрайз-2 были проведены традиционные для данной группы ипотечных агентов выкупы закладных.

Динамика ставки досрочного погашения (CPR), часть 8

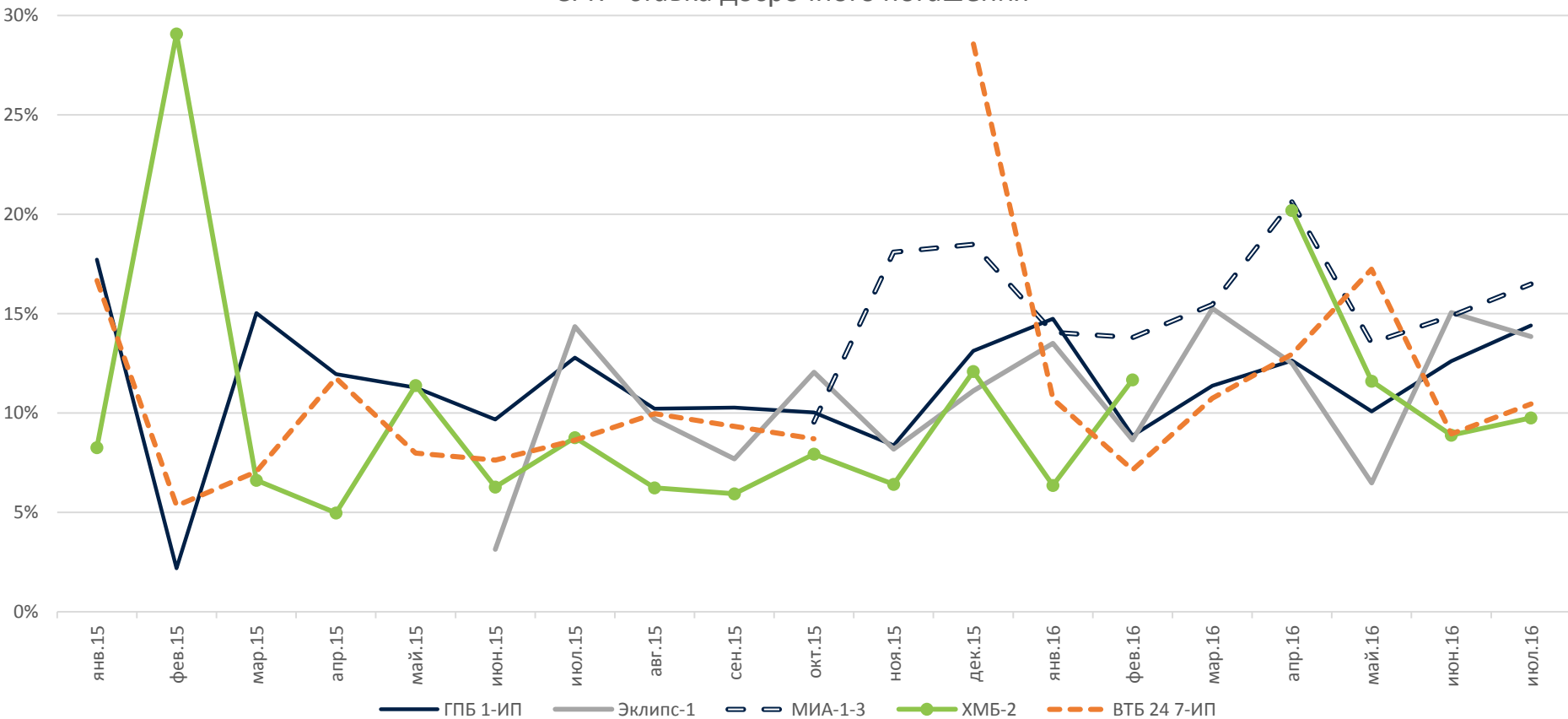
CPR - ставка досрочного погашения



Средняя ставка досрочного погашения среди заемщиков в группе с условным номером VIII (Ипотечные агенты ВТБ24-1, ВТБ24-2, ВТБ) в июле находилась вблизи отметки 10%.

Динамика ставки досрочного погашения (CPR), часть 9

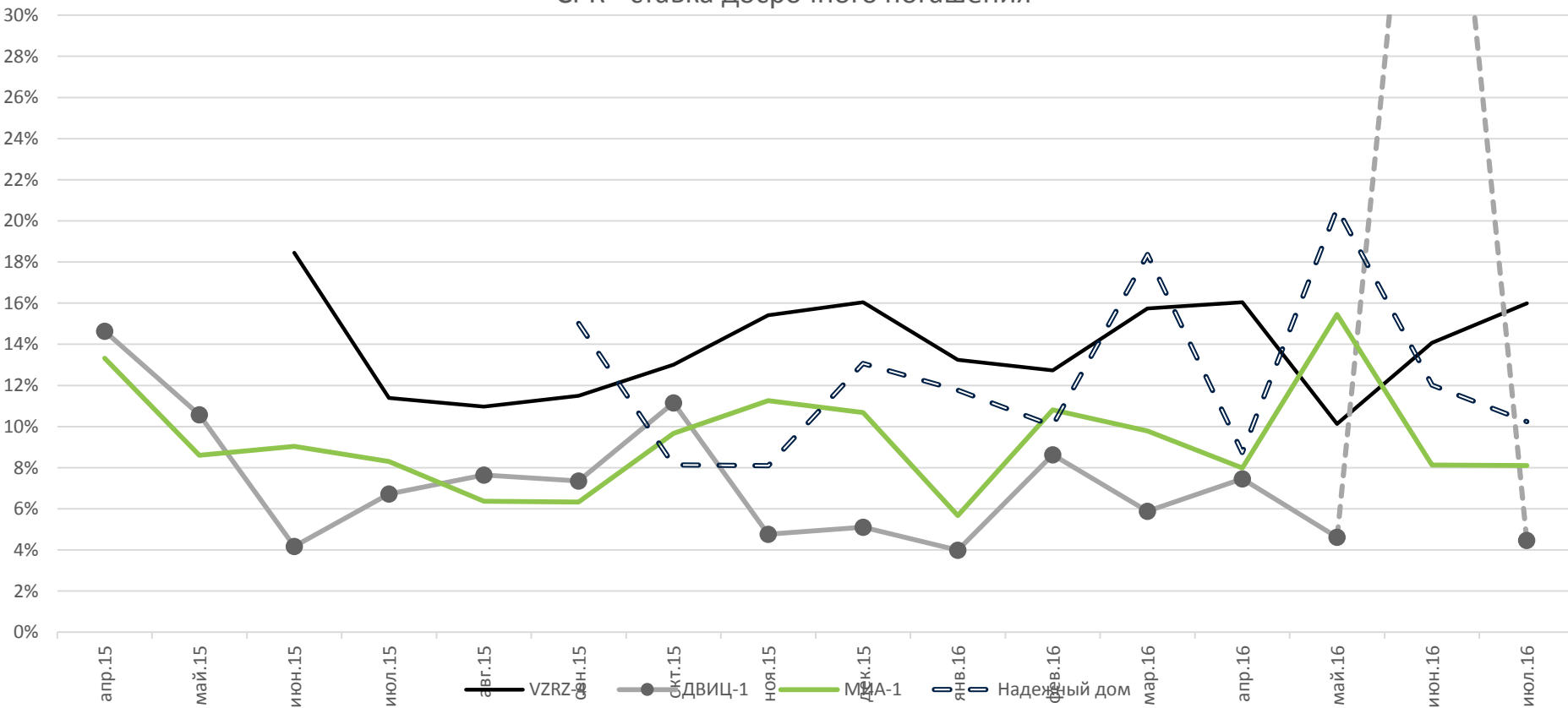
CPR - ставка досрочного погашения



Ставка досрочного погашения у большинства ипотечных агентов в группе с условным номером IX (ипотечные бумаги с относительно недлинной историей) в июле 2016 года находилась на среднем для группы уровне, в интервале 10-15%.

Динамика ставки досрочного погашения (CPR), часть 10

CPR - ставка досрочного погашения

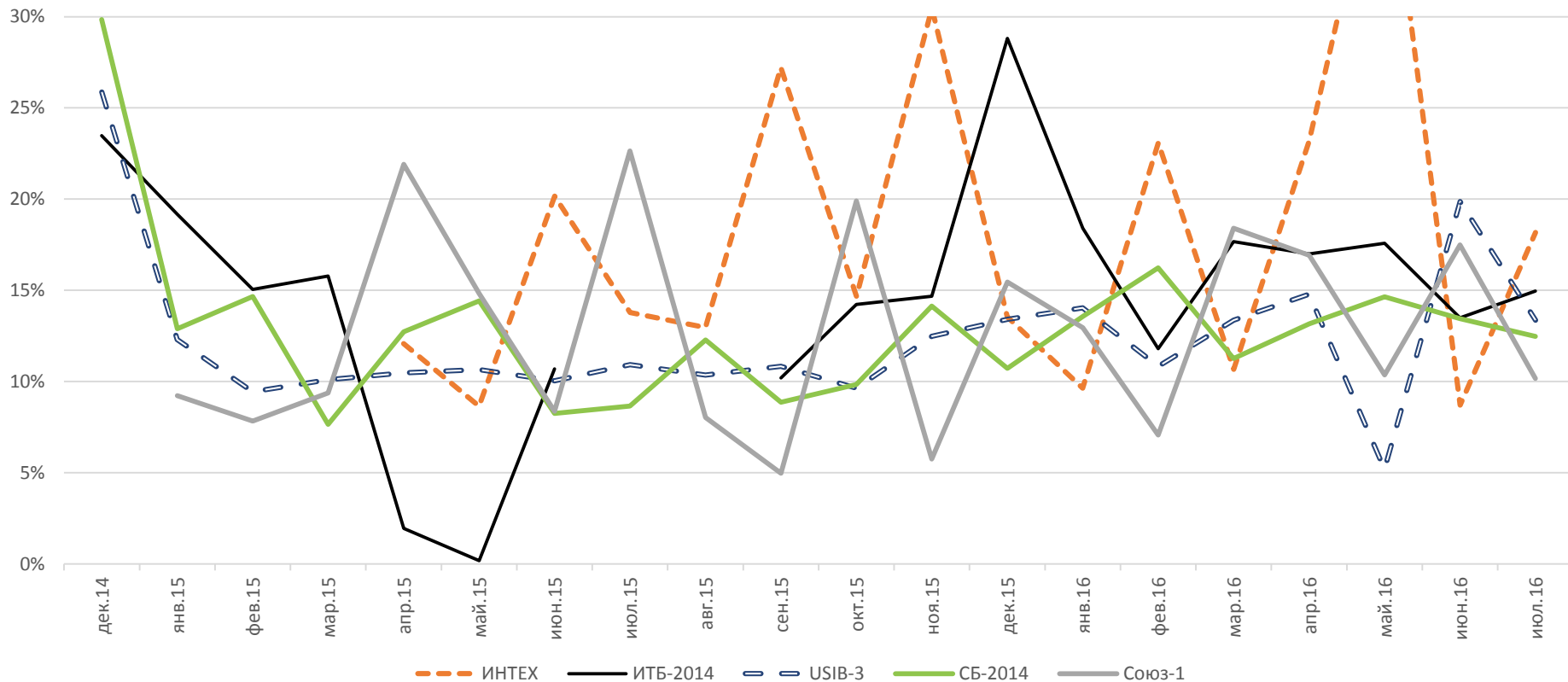


Средняя ставка досрочного погашения в группе с условным номером X сохранялась вблизи средних значений за последние 3 месяца.

Ставка досрочного погашения ИА ДВИЦ-1 после вероятного проведенного выкупа закладных в прошлом месяце, в июле 2016 г. вернулась к средним уровням.

Динамика ставки досрочного погашения (CPR), часть 11

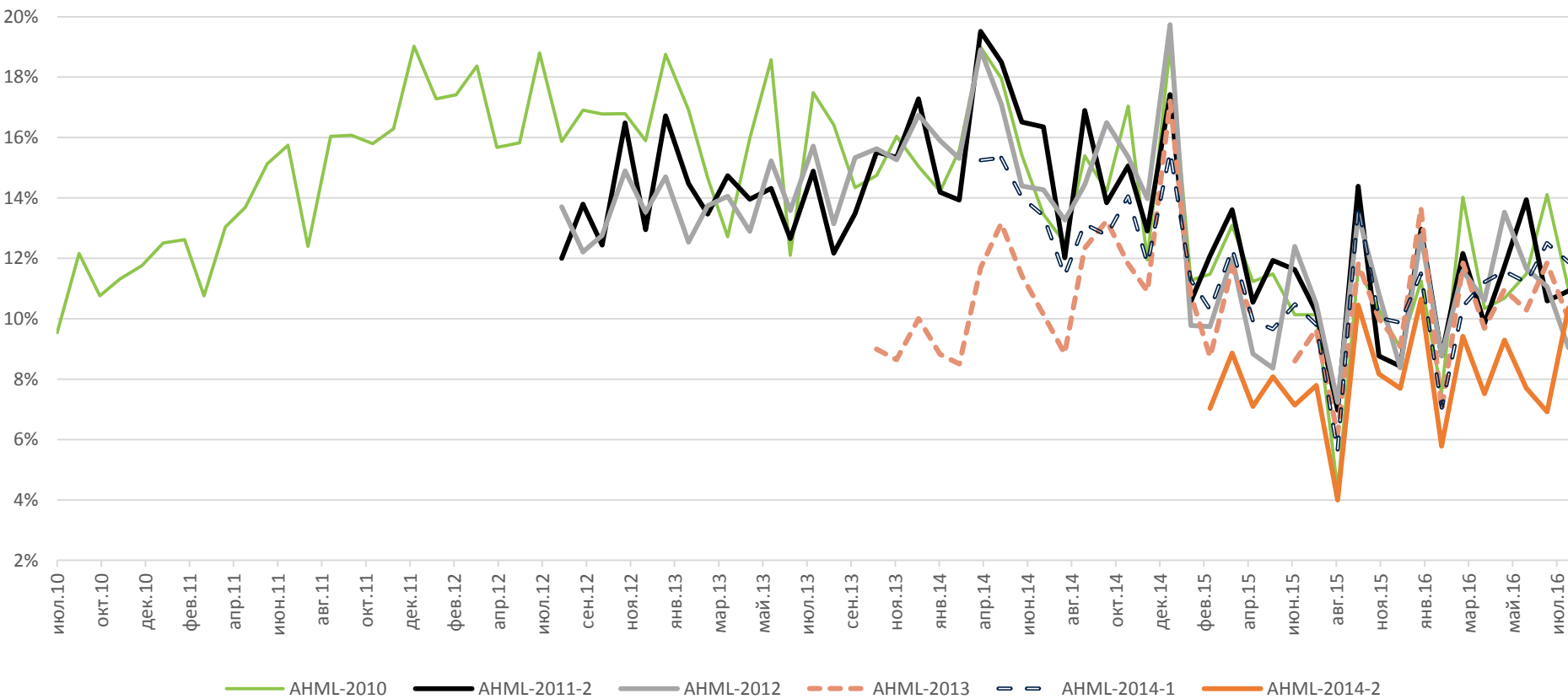
CPR - ставка досрочного погашения



Единой динамики среди заемщиков в группе с условным номером XI не наблюдалось. Ставки CPR агентов в группе находились вблизи средних уровней, в диапазоне от 10% до 17%.

Динамика ставки досрочного погашения ИА АИЖК

CPR - ставка досрочного погашения для ипотечных облигаций АИЖК



Ставка досрочного погашения по большинству ипотечным агентам АИЖК в мае 2016 года находилась вблизи средних уровней. Рост ставки CPR до 10% был зафиксирован у ИА АИЖК 2014-2.

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