

Обзор ипотечных облигаций Июнь 2018 г.

Анализ ипотечного покрытия облигаций

- **Ставка CPR снизилась после роста в течение года и достижения рекордных уровней. Разворот?**
Уровень ставки досрочного погашения (CPR) по закладным из покрытия ипотечных облигаций в июне 2018 г. снизился на 1% до 25,7%, хотя и остается на рекордном уровне. По многим ипотечным агентам ставка досрочного погашения CPR сохраняется на уровнях, превышающих 30%, и даже 40%. Высокие значения ставки CPR объясняются, главным образом, продолжающимся массовым процессом рефинансирования ипотечных кредитов заемщиками. За год ставка CPR увеличилась более чем на 75% с 15% в июле 2017 г. до 25,7% в настоящее время. Банки продолжают снижать ставки, но уже не с такой скоростью, как ранее, поэтому эффект от роста объемов рефинансирования на уровень ставки CPR сохранится, и показатель CPR, как ожидается, сохранится на высоком уровне. Хотя, возможно, основная часть этого процесса уже пройдена, и наступил разворотный момент.
- **Уровень дефолтов по закладным из покрытия ипотечных облигаций составил в июле 0,94%:** Уровень дефолтов (NPL90+) находится вблизи минимальных уровней с начала 2016 года. Частично это объясняется регулярно проводимом рядом Эмитентов ИЦБ выкупа дефолтных закладных. Высокий уровень доли дефолтов (NPL90+) сохраняется у ипотечных агентов, у банков-оригинаторов которых были отозваны лицензии (ИА ТФБ1, ИА МИА-1-4 (3 пул), ИА Интех).

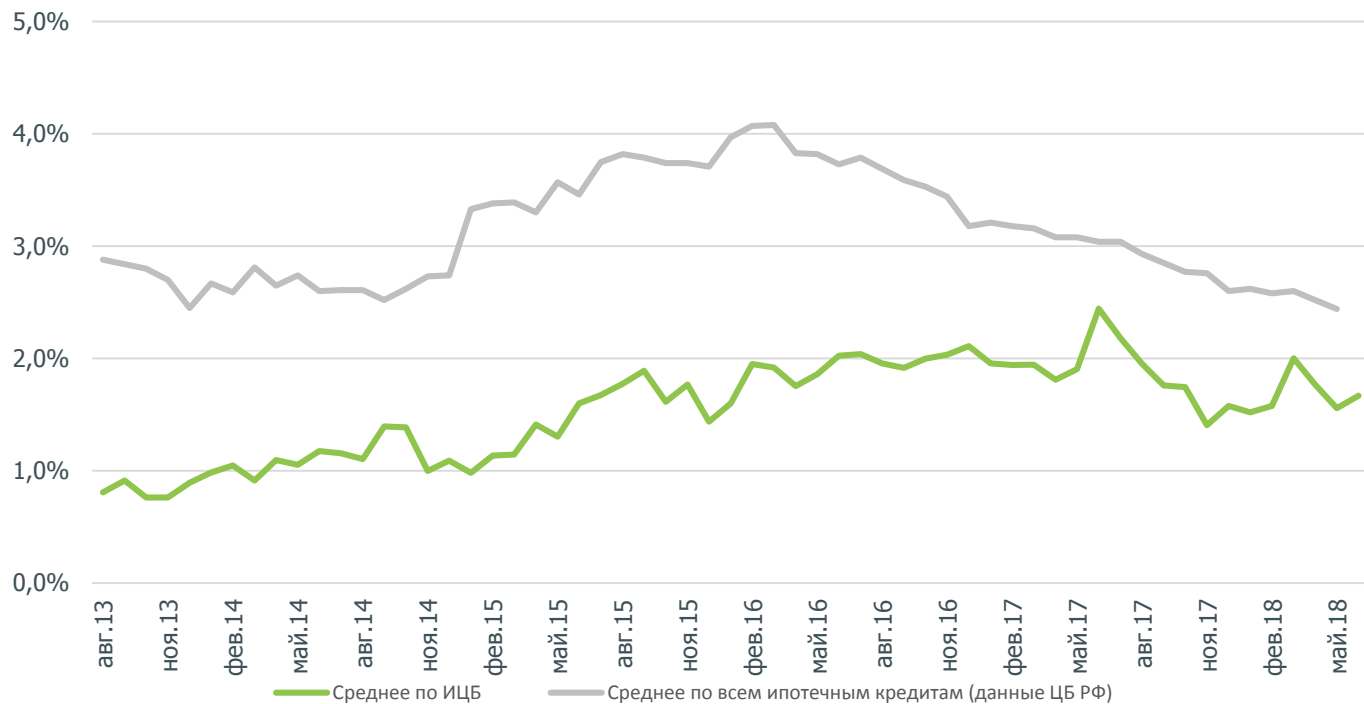
Казначейство
ДОМ.РФ

Софья Рагулина
Sofya.Ragulina@domrf.ru
+7 (495) 775-47-40

Анализ рынка ипотечных ценных бумаг

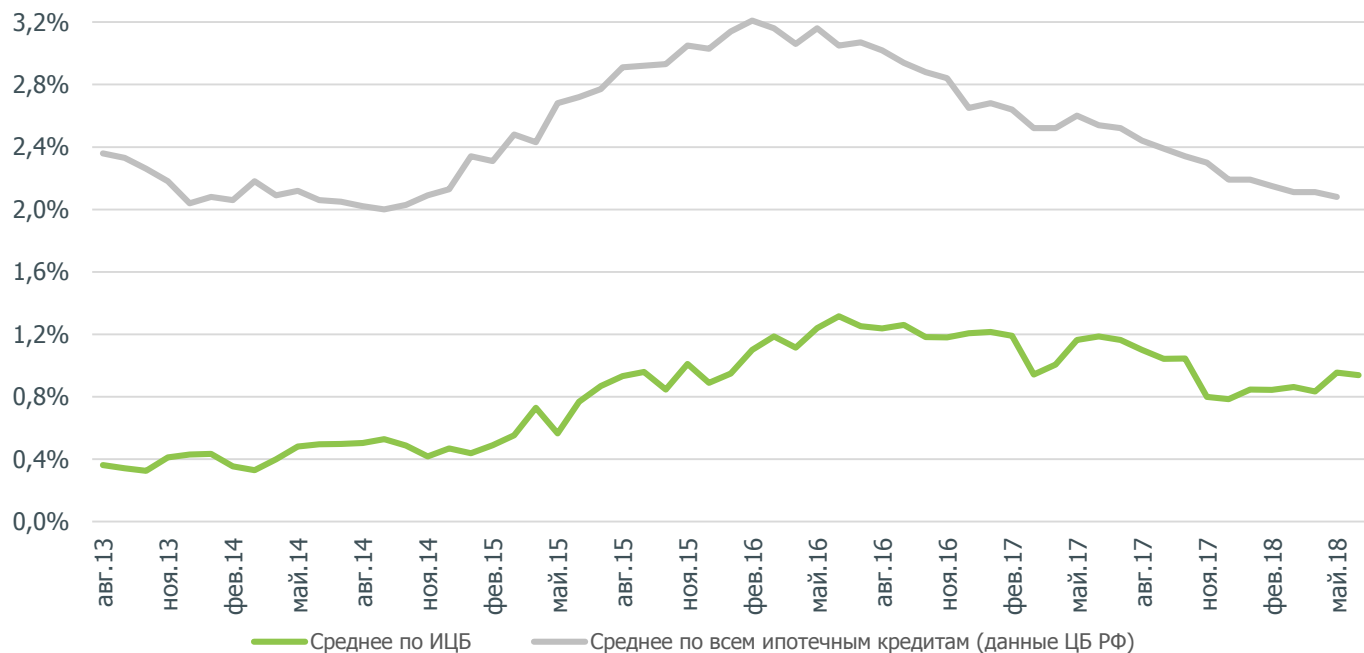
- **Возможно досрочное погашение облигаций по усмотрению эмитента рядом ипотечных агентов.** Условия ковенант для возможного досрочного погашения по усмотрению эмитента в настоящее время выполнены у ряда ипотечных агентов (ИА Абсолют 2, ИА ПСБ 2013, ИА Возрождение 3, ИА Возрождение 4, ИА АТБ). Ожидается, что 14 июля 2018 г. будут досрочно погашены облигации ИА ТКБ-1. В условиях снижения рыночных ставок и возможности размещения новых выпусков на более выгодных условиях можно ожидать, что досрочное погашение облигаций по усмотрению эмитента может стать массовым. В связи с этим считаем, что цена покупки облигаций данных ипотечных агентов не должна сильно отличаться от 100%.
- **Оборот торгов ипотечными облигациями в июне составил 1,8 млрд руб.** Высокая активность наблюдалась в выпусках ИА Абсолют 2, Абсолют 3 и Абсолют 4 – суммарный оборот составил 1,2 млрд руб. Оборот по облигациям ИА ИАВ-5 составил 234 млн руб. Относительно высокая активность сохраняется и в новом выпуске ИА Металлинвест-2: оборот в июне составил 140 млн руб. Спросом пользовались и балансовые выпуски: Дельта15ИП (оборот 134 млн руб.) и Дельта14ИП (оборот 20 млн руб.)

1. Динамика доли просроченных кредитов более чем на 30 дней (NPL30+), % от оставшейся суммы ОД



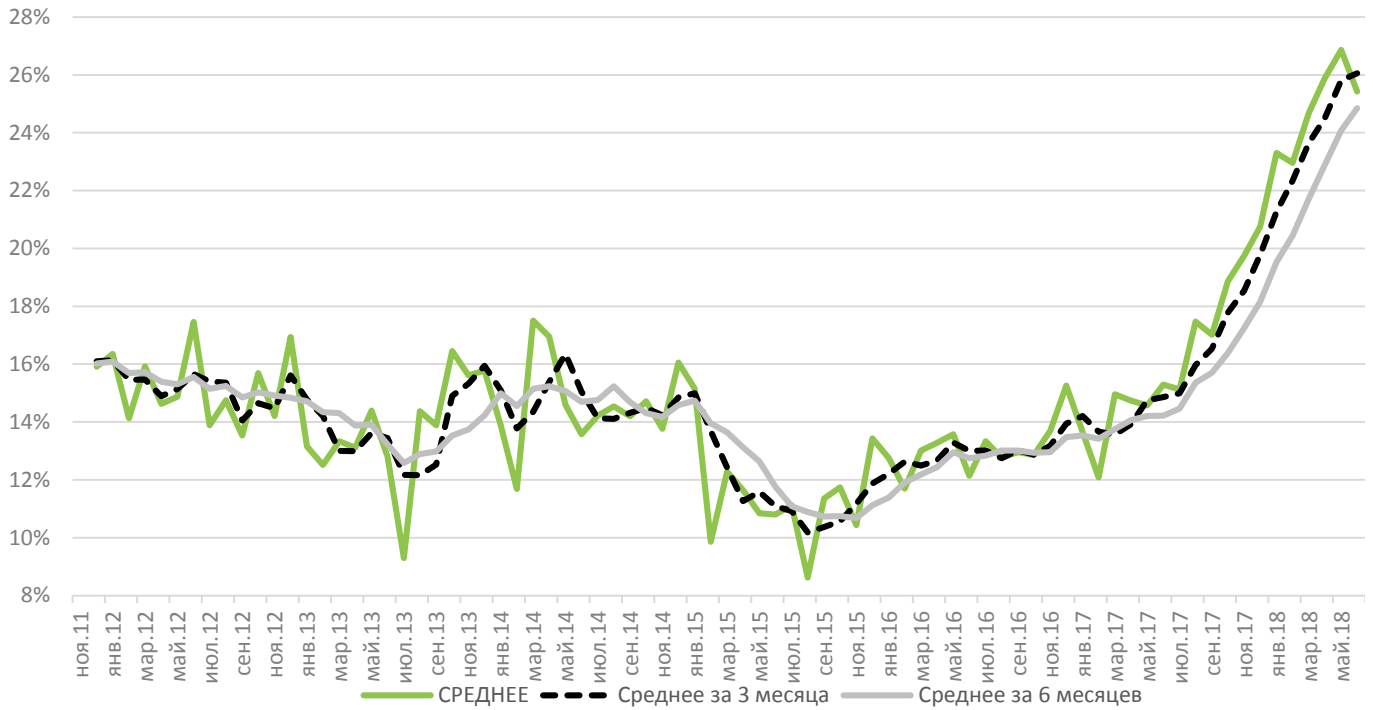
Источник: ЦБ РФ, расчеты ДОМ.РФ

2. Динамика доли просроченных кредитов более чем на 90 дней (NPL90+), % от оставшейся суммы ОД



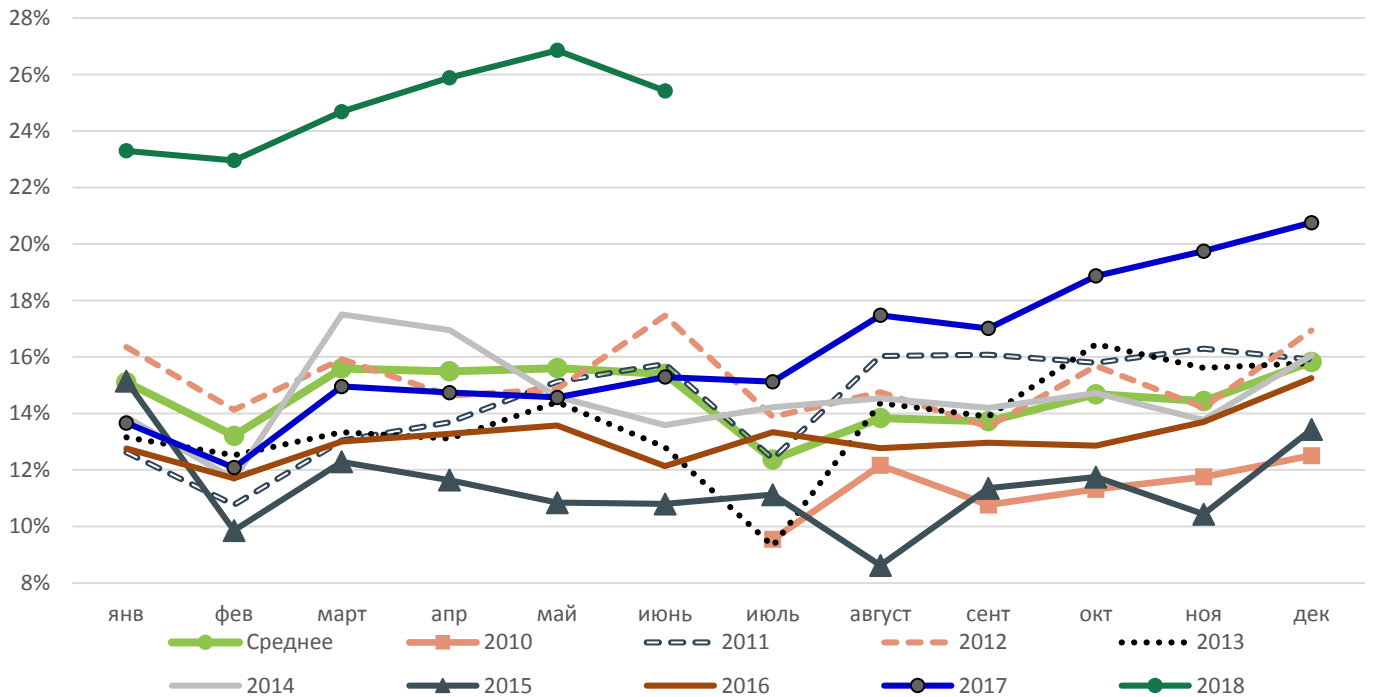
Источник: ЦБ РФ, расчеты ДОМ.РФ

3. Динамика средней ставки досрочного погашения (CPR)



Источник: расчеты ДОМ.РФ

4. Сезонность: средний уровень ставки досрочного погашения (CPR) по месяцам



Источник: расчеты ДОМ.РФ

5. Основные характеристики пулов закладных, входящих в ипотечное покрытие ИЦБ

Название ИЦБ	Объем ООД, млн руб.	Кол-во закладных, шт.	Кол-во регионов работы, шт.	Максим. размер ООД, млн руб.	Средний размер ООД, млн руб.	Доля 20 макс кредитов, %	LTV, %
Балансовые ИЦБ							
ГПБ 2-ИП	15 689	11 311	70	21,28	1,39		
Дельта 10ИП	5 490	3 097	40	32,60	1,77		
Дельта 13ИП	7 748	4 552	55	33,99	1,70	4,7	
Дельта 14ИП	5 438	3 554	58	28,62	1,53	4,1	
Дельта 15ИП	5 453	3 779	60	17,96	1,44	4,6	
Дельта 17ИП	5 450	3 337	55	29,81	1,63		
Дельта 18ИП	7 769	3 643	55	49,73	2,13		
Дельта 19ИП	7 719	2 191	40	61,18	3,52		
ЮнКр 02-ИП	1 615	864	9	14,51	1,87	14,0	
ИЦБ (иные originаторы)							
ВСИА2012 А	1 293	1 605	45	4,25	0,81	6,0	43,2
ВТБ24 2ИПА	1 210	1 362	64	5,10	0,89	5,9	37,7
ВТБ24 3ИПА	1 794	2 155	68	5,63	0,83	4,3	32,8
ВТБ24 4ИПА	2 068	2 286	65	7,13	0,90	4,8	34,1
ВТБ24 5ИПА	4 110	5 151	68	5,66	0,80	2,4	27,7
ВТБ24 6ИПА	2 691	2 857	68	5,24	0,94	3,0	33,5
ВТБ24 7ИПА	2 609	2 879	67	6,92	0,91	3,5	30,8
ГПБ 1-ИП-А	3 609	3 430	55	6,48	1,05	2,9	34,8
ИА АкБар2А	5 800	7 183	36	13,03	0,81	3,8	33,6
ИА АкБарА	1 096	1 534	21	3,39	0,71	5,7	30,0
ИА АТБ 2 А	1 225	1 142	19	5,22	1,07	8,8	43,0
ИА АТБ А	608	758	19	7,20	0,80	15,2	37,0
ИА БСПБ	2 194	1 696	4	9,31	1,29	5,7	28,5
ИА БФКО	3 279	3 062	39	16,66	1,07	5,7	37,7
ИА Вера 1 А	789	548	19	5,88	1,44	12,8	29,8
ИА Вера 2 А	929	623	20	7,74	1,49	12,5	32,0
ИА ДВИЦ1 А	1 446	1 063	29	9,10	1,36	7,5	48,0
ИА ИНТЕХ А	462	501	21	6,43	0,92	17,5	34,5
ИА ИТБ 14А	1 217	948	31	5,95	1,28	9,7	28,5
ИА МТСБ А	1 499	1 229	37	20,26	1,22	11,0	37,9
ИА ПСБ2013	826	929	54	13,25	0,89	12,2	33,1
ИА ПСПБ А	843	721	2	8,23	1,17	10,5	29,8
ИА СБ-14 А	4 349	5 588	42	7,32	0,78	2,9	25,2
ИА ТКБ-1 А	1 271	771	20	18,41	1,65	16,3	30,5
ИА ТКБ-2 А	2 354	1 418	23	14,44	1,66	9,5	35,8
ИА ТКБ-3	2 564	1 247	22	18,63	2,06	10,8	37,4
ИА ТФБ1 А	1 128	1 543	18	10,64	0,73	11,2	30,4
ИА ХМБ-2 А	3 724	2 669	10	5,19	1,40	2,9	38,1

5. Основные характеристики пулов закладных, входящих в ипотечное покрытие ИЦБ (продолжение)

Название ИЦБ	Объем ООД, млн руб.	Кол-во закладных, шт.	Кол-во регионов работы, шт.	Максим. размер ООД, млн руб.	Средний размер ООД, млн руб.	Доля 20 макс кредитов, %	LTV, %
ИААбсолют2	2 545	2 032	17	9,44	1,25	5,8	34,9
ИААбсолют3	2 544	2 067	16	9,61	1,23	5,8	33,2
ИААбсолют4	3 121	2 386	18	11,90	1,31	5,3	36,1
ИАВ 3 А	1 066	940	23	14,49	1,13	12,7	32,0
ИАВ 4 А	1 402	1 184	23	13,00	1,18	6,3	31,1
ИАВ 5	2 623	1 899	21	11,89	1,38	5,9	30,7
ИАВТБ2014А	20 777	18 372	74	61,99	1,13	2,8	38,4
ИАВТБ-БМ2А	3 607	2 569	49	57,24	1,40	7,4	37,4
ИАМетинв1А	1 960	1 451	31	16,70	1,35	7,5	34,1
ИАМКБ2-01	2 213	990	3	28,38	2,23	16,2	35,9
ИАМКБ2014А	1 417	778	2	13,01	1,82	12,2	28,0
ИАМлтор1А3	2 983	2 448	42	7,08	1,22	4,5	38,4
ИАМлтор1А4	1 311	984	20	34,00	1,33	15,6	42,0
ИАМлторг1А	1 340	1 113	16	16,67	1,20	7,6	36,8
ИАМлторг2А	1 485	1 002	20	9,59	1,48	7,2	32,0
ИАНадежд1А	843	671	56	10,24	1,26	13,3	47,0
ИАПетрок1А	1 492	1 376	30	11,68	1,08	9,4	35,5
ИАПульс-1А	833	556	19	7,59	1,50	14,3	33,2
ИАПульс-2А	592	387	19	9,54	1,53	19,6	33,9
ИАРайф01-А	1 223	1 301	42	6,90	0,94	8,2	27,3
ИАСанр1А	383	297	19	9,81	1,29	25,2	34,5
ИАСанр2А	352	287	18	8,82	1,23	22,0	32,3
ИАСОЮЗ-1А	1 469	1 455	32	14,66	1,01	10,8	29,9
ИАФора 14 А	675	406	12	15,80	1,66	22,5	35,4
ИАЭклипс1А	2 740	2 184	32	27,24	1,25	7,0	37,9
ИЦБ АИЖК							
АИЖК-10 А2	1 906	4 018	70	8,51	0,47	4,0	23,9
АИЖК 11-1-11	839	1 350	61	2,69	0,62	6,5	27,7
АИЖК 11-1-12	1 669	2 408	66	3,60	0,69	4,0	29,2
АИЖК 11-1-13	2 053	2 749	66	5,54	0,75	3,3	30,5
АИЖК 11-2	3 347	5 417	60	3,85	0,62	2,6	32,5
АИЖК-12 А2	3 227	6 246	63	7,14	0,52	2,6	29,1
АИЖК-13 А2	6 062	7 709	71	4,53	0,79	1,5	42,7
АИЖК2014	7 173	12 181	66	6,80	0,59	1,5	27,2
АИЖК14-2	10 443	12 567	68	27,51	0,83	1,6	38,6
АИЖК14-3	2 372	2 941	64	5,33	0,81	3,1	31,4
Ипотечный агент ДОМ.РФ							
ДОМРФИА 1Р	1 253	899	17	6,68	1,39	8,7	31,3
ДОМРФИА 01	36 764	34 027	79	14,12	1,08	0,5	52,4
ДОМРФИА 02	958	675	18	5,43	1,42	6,9	34,3
ДОМРФИА 03	1 598	1 025	18	11,83	1,56	6,9	33,8
ДОМРФИА 2Р	34 687	29 217	74	14,57	1,19	0,9	38,1
ДОМРФИА 04	5 276	3 338	30	14,01	1,58	4,1	33,6

6. Данные по просрочке закладных, входящих в ипотечное покрытие

	NPL 30+, %				NPL 90+, %			
	Текущее	Среднее за			Текущее	Среднее за		
		2016	2017	2018		2016	2017	2018
Среднее	3,0	2,7	3,2	2,9	2,4	1,5	1,8	1,9
Макс	18,5	15,0	18,5	17,1	20,2	12,3	12,1	13,4
Мин	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1	-	-	0,1
Балансовые ИЦБ								
ГПБ 2-ИП	0,3	0,4	0,4	0,4	0,1	0,1	0,1	0,1
Дельта 8ИП		2,0				0,3		
Дельта 9ИП		1,7	1,4			0,2		
Дельта 10ИП	0,9	1,3	1,1	1,2	0,8	0,9	0,7	0,7
Дельта 13ИП	1,5	2,0	1,8	1,4	0,8	1,8	1,3	0,9
Дельта 14ИП	1,2	4,0	2,1	1,3	0,7	3,3	1,6	0,7
Дельта 15ИП	2,3	4,7	1,7	2,2	1,6	4,0	1,2	1,4
Дельта 16ИП		2,3	1,2	0,9		2,0	0,8	0,7
Дельта 17ИП	1,4	1,0	1,5	1,5	0,7	0,6	0,9	0,8
Дельта 18ИП	1,1	0,5	0,9	1,3	0,8	0,0	0,5	0,9
Дельта 19ИП					0,2			0,3
ЮнКр 02-ИП	14,1	1,4	4,3	11,1	13,9	0,9	3,9	8,3
ИЦБ (иные originаторы)								
ВСИА2012 А	6,2	6,0	6,5	6,7	5,2	3,6	4,4	5,1
ВТБ24 2ИПА	3,9	3,9	3,7	3,4	0,5	1,2	0,9	0,7
ВТБ24 3ИПА	6,0	4,0	4,8	5,5	1,8	1,1	1,6	1,8
ВТБ24 4ИПА	4,5	3,5	4,4	4,6	1,6	1,0	1,2	1,4
ВТБ24 5ИПА	3,9	2,5	3,3	3,5	1,2	0,5	0,8	1,0
ВТБ24 6ИПА	1,4	1,2	1,6	1,5	1,0	0,9	1,2	1,1
ВТБ24 7ИПА	0,5	0,3	0,5	0,5	0,2	0,2	0,3	0,3
ГПБ 1-ИП-А	0,4	0,3	0,3	0,4				
ИА АкБар 2А	4,2	2,2	3,0	3,8	3,0	1,5	2,2	2,9
ИА АкБар А	2,0	2,2	2,1	2,2	1,1	2,0	1,6	1,4
ИА АТБ 2 А	5,9	3,3	4,9	5,9	4,6	2,3	3,1	4,1
ИА АТБ А	7,1	4,9	6,2	6,4	5,1	3,3	3,9	3,8
ИА БЖФ		1,1						
ИА БСПБ	0,3		0,4	0,1			0,2	
ИА БФКО	3,8	1,0	2,1	3,5	2,8	0,5	1,4	2,6
ИА Вера 1 А	3,8	4,7	4,4	4,2	0,5	1,4	0,9	1,4
ИА Вера 2 А	4,1	4,7	4,1	4,2	0,5	3,2	1,4	1,1
ИА ДВИЦ1 А	7,1	13,2	8,2	7,5	3,0	4,3	2,5	2,6
ИА ИНТЕХ А	18,5	4,8	18,5	17,1	20,2	3,5	9,1	13,4
ИА ИТБ 1 А		3,1	3,1	2,6		0,5	0,3	1,0
ИА ИТБ 13А		6,4	5,6	3,3		0,9	0,5	0,9
ИА ИТБ 14А	0,3	1,5	0,6	0,3		0,7	0,2	0,1
ИА МТСБ А	0,7	1,0	6,3	0,5		0,4	0,2	0,1
ИА НОМОС А		1,4	2,7	3,3		0,8	1,9	3,0
ИА ПСБ2013	0,8	6,0	2,2	1,1	0,2	5,3	1,5	0,6
ИА ПСПБ А	4,4	3,5	3,5	4,4	3,1	1,6	1,5	2,6
ИА СБ-14 А	0,1	0,3	0,1	0,1		0,0	0,0	0,1
ИА ТКБ-1 А	1,6	2,3	1,9	2,1	0,1	0,3	0,2	0,1
ИА ТКБ-2 А	1,7	1,6	1,6	1,5	0,1	0,4	0,2	0,1
ИА ТКБ-3	1,5		2,3	1,9			0,4	0,2
ИА ТФБ1 А	10,8	3,4	16,8	10,8	10,9	1,3	8,6	10,1

6. Данные по просрочке закладных, входящих в ипотечное покрытие (продолжение)

	NPL 30+, %				NPL 90+, %			
	Текущее	Среднее за			Текущее	Среднее за		
		2016	2017	2018		2016	2017	2018
Среднее	3,0	2,7	3,2	2,9	2,4	1,5	1,8	1,9
Макс	18,5	15,0	18,5	17,1	20,2	12,3	12,1	13,4
Мин	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1	-	-	0,1
ИАФора 1 А		2,6				1,1		
ИАФора 14 А	4,7	8,1	5,6	5,0	2,1	6,2	4,0	3,2
ИА ХМБ-1 А		4,0	3,7	4,0		3,1	2,8	3,1
ИА ХМБ-2 А	2,1	1,1	1,6	1,9	1,8	0,7	1,1	1,5
ИААбсолют1		0,3	0,2	0,4		0,1	0,1	0,1
ИААбсолют2	0,3	0,4	0,4	0,4	0,2	0,1	0,1	0,1
ИААбсолют3	0,5	0,8	0,6	0,6	0,1	0,2	0,3	0,2
ИААбсолют4	0,3	0,0	0,3	0,3	0,1	-	0,1	0,1
ИАВ 1 А		1,3				0,1		
ИАВ 2 А		0,9				0,1		
ИАВ 3 А	2,1	1,2	0,8	1,6		0,2	0,3	0,2
ИАВ 4 А	1,4	0,6	0,6	1,1	0,1	0,1	0,1	0,3
ИАВ 5	0,3		0,2	0,3				
ИАВТБ2013А		0,9	1,2			0,4	0,5	
ИАВТБ2014А	1,4	0,5	0,9	1,3	1,0	0,3	0,5	0,8
ИАВТБ24-1А		4,8	5,4			3,9	4,7	
ИАВТБ24-2А		1,1	0,7			0,6	0,2	
ИАВТБ-БМ1А		3,0	3,9			2,4	3,3	
ИАВТБ-БМ2А	1,4	0,7	1,1	1,5	1,2	0,6	0,8	1,0
ИАЕвр12-1А		2,1				0,4		
ИАМетинв1А	0,2	0,2	0,4	0,3	0,2	0,1	0,1	0,3
ИАМКБ2-01	1,7	0,4	1,2	1,4	1,3		0,6	0,7
ИАМКБ2014А	1,4	3,7	2,2	1,3	0,5	1,7	1,2	0,4
ИАМлтор1А3	2,8	2,3	2,1	2,7	1,3	0,6	0,8	1,1
ИАМлтор1А4	14,2	3,3	14,7	13,5	11,4	2,0	11,3	11,2
ИАМлторг1А	9,5	6,0	7,6	8,8	7,0	4,2	5,1	6,4
ИАМлторг2А	2,3	2,6	3,2	2,6	1,2	0,3	0,9	1,1
ИАНадежд1А	7,7	2,7	4,0	6,8	5,3	0,9	1,5	4,2
ИАОткрыт1А		15,0	15,1			12,3	12,1	
ИАПетрок1А	6,1	1,8	2,3	4,5	5,3	1,6	2,2	3,8
ИАПульс-1А	2,8	4,2	3,2	2,7	0,1	0,9	0,5	0,4
ИАПульс-2А	1,8	5,1	3,3	2,1		1,3	0,7	0,3
ИАРаиф01-А	1,8	1,7	1,8	1,8				
ИАСанр1А	2,6	5,3	3,9	2,4	0,6	0,8	0,7	1,0
ИАСанр2А	3,0	3,3	2,2	2,4		0,4	0,9	0,4
ИАСОЮЗ-1А	1,9	1,8	1,1	1,3	0,2	0,3	0,2	0,2
ИА ТКБ-3	1,5		2,3	1,9			0,4	0,2
ИАУралс1 А		0,5	0,4					
ИАУралс2А1		0,7	0,5				0,0	
ИАУралсб 3А		0,3	0,5					
ИАЭклипс1А		2,4	4,2	5,0	3,8	1,4	3,2	4,2

6. Данные по просрочке закладных, входящих в ипотечное покрытие (продолжение)

	NPL 30+, %				NPL 90+, %			
	Текущее	Среднее за			Текущее	Среднее за		
		2016	2017	2018		2016	2017	2018
Среднее	3,0	2,7	3,2	2,9	2,4	1,5	1,8	1,9
Макс	18,5	15,0	18,5	17,1	20,2	12,3	12,1	13,4
Мин	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1	-	-	0,1
ИЦБ АИЖК								
АИЖК 11-1-11	1,0	1,8	1,4	1,1	0,7	1,2	1,8	0,8
АИЖК 11-1-12	0,9	1,8	1,3	0,9	0,8	1,5	1,0	0,7
АИЖК 11-1-13	0,9	1,3	1,2	1,0	0,8	0,9	1,0	0,7
АИЖК 11-2	1,9	3,4	2,9	2,2	1,7	2,7	0,8	1,7
АИЖК-10 А2	1,9	3,1	2,5	2,1	1,6	2,3	-	1,5
АИЖК-12 А2	1,6	2,3	2,0	1,8	1,3	1,7	2,2	1,3
АИЖК-13 А2	2,1	3,8	3,2	2,2	1,8	2,9	1,4	1,7
АИЖК14-2		3,4	2,9	2,2	1,4	2,6	1,3	1,5
АИЖК14-3		1,0	0,9	0,7	0,4	0,7	2,3	0,4
АИЖК2014		1,8	1,7	1,2	0,9	1,4	2,5	0,9
Ипотечный агент ДОМ.РФ								
ДОМРФИА 1Р	2,4	1,1	1,8	1,7				
ДОМРФИА 01	0,2		0,2	0,2				
ДОМРФИА 02	1,2		8,2	1,9				
ДОМРФИА 03	2,0			1,4				
ДОМРФИА 2Р	1,6		1,6	1,5				
ДОМРФИА 04	0,1			0,1				

7. Средняя ставка досрочного погашения (CPR), %

	Средняя ставка досрочного погашения (CPR), %										
	за всю историю	МА 12м	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Среднее	17,7	22,5	11,3	13,7	14,2	15,2	15,2	12,5	13,8	18,2	24,7
Максимум	40,9	40,9	11,3	14,7	17,0	27,4	29,9	30,7	26,8	42,2	44,7
Минимум	10,4	11,1	11,3	12,8	12,3	1,7	5,8	6,9	8,7	11,4	13,6
ИЦБ (иные originаторы)											
ВСИА2012 А	11,0	16,0				11,9	13,3	6,9	8,7	11,4	18,6
ВТБ24 2ИПА	14,3	18,8		13,6	14,0	13,2	15,5	11,7	12,1	16,2	19,9
ВТБ24 3ИПА	13,7	17,1			12,3	12,6	13,7	11,8	13,1	15,2	18,9
ВТБ24 4ИПА	13,3	18,8				10,6	12,6	10,3	12,4	16,8	18,4
ВТБ24 5ИПА	13,8	18,7					12,3	10,6	13,0	15,6	20,7
ВТБ24 6ИПА	14,0	20,2					10,4	10,7	12,3	16,5	22,6
ВТБ24 7ИПА	14,1	19,9					5,8	9,9	13,0	15,8	22,9
ГПБ 1-ИП-А	13,1	16,0					7,8	11,1	12,5	14,2	16,9
ИА АкБар 2А	15,3	19,1							12,3	15,8	20,4
ИА АкБар А	12,4	15,6						9,1	10,9	14,9	15,8
ИА АТБ 2 А	12,7	21,2					10,0	8,7	11,6	15,7	21,6
ИА АТБ А	12,5	17,1				14,7	10,5	7,7	13,1	15,7	17,0
ИА БЖФ	17,2					17,9	19,4	14,4	17,4		
ИА БСПБ	24,2	27,9							18,9	21,3	33,5
ИА БФКО	17,1	22,7							12,5	15,9	25,8
ИА Вера 1 А	25,3	26,9							26,8	24,1	25,8
ИА Вера 2 А	26,3	28,6							21,8	27,7	29,0
ИА ДВИЦ1 А	12,1	14,8						8,0	10,3	15,8	14,3
ИА ИНТЕХ А	16,9	19,4						17,1	19,6	12,7	19,5
ИА ИТБ 1 А	17,8	12,4					15,9	22,6	13,8	18,8	13,6
ИА ИТБ 13А	20,8	13,1				27,4	12,9	30,7	16,8	21,7	21,1
ИА ИТБ 14А	21,6	32,5					23,5	15,1	19,6	26,9	28,0
ИА МТСБ А	16,5	26,4					15,3	12,6	11,6	20,4	27,6
ИА НОМОС А	14,4	22,6				16,4	16,6	11,1	10,9	18,3	16,3
ИА ПСБ2013	16,5	23,2				16,0	16,2	12,5	11,2	20,5	27,6
ИА ПСПБ А	10,4	15,5				25,4	8,8	7,0	8,8	12,3	17,7
ИА СБ-14 А	14,7	17,3					29,9	10,8	14,1	15,3	18,8
ИА ТКБ-1 А	17,5	23,5					17,4	15,8	15,0	16,5	27,9
ИА ТКБ-2 А	21,4	29,0							15,7	21,7	32,0
ИА ТКБ-3	38,8	40,8								33,7	44,7
ИА ТФБ1 А	14,3	20,1						11,7	13,4	13,6	22,7
ИАФора 1 А	16,1					18,2	15,9	14,4	18,5		
ИАФора 14 А	15,8	20,8					13,1	12,1	14,5	17,1	23,7
ИА ХМБ-1 А	10,7	15,4				1,7	11,8	8,2	12,3	12,5	16,4
ИА ХМБ-2 А	10,8	13,8						9,4	9,5	11,4	14,6
ИААбсолют1	15,1	21,0				16,4	15,5	12,4	12,7	16,4	22,9
ИААбсолют2	16,0	27,4					15,2	11,6	11,7	16,1	34,8
ИААбсолют3	17,2	25,1					13,0	14,3	13,8	18,2	28,9
ИААбсолют4	24,7	29,0							23,9	21,6	31,7
ИАВ 1 А	13,8					16,2	15,8	12,8	11,5		
ИАВ 2 А	13,2					15,8	14,9	11,8	12,0		
ИАВ 3 А	17,1	26,6					14,4	12,3	12,7	20,1	33,5
ИАВ 4 А	19,2	28,3						13,8	14,4	19,2	35,0
ИАВ 5	31,6	33,6								24,6	41,9

7. Средняя ставка досрочного погашения (CPR), % (продолжение)

	Средняя ставка досрочного погашения (CPR), %										
	за всю историю	МА 12m	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Среднее	17,7	22,5	11,3	13,7	14,2	15,2	15,2	12,5	13,8	18,2	24,7
Максимум	40,9	40,9	11,3	14,7	17,0	27,4	29,9	30,7	26,8	42,2	44,7
Минимум	10,4	11,1	11,3	12,8	12,3	1,7	5,8	6,9	8,7	11,4	13,6
ИАВТБ2013А	12,2						13,2	10,8	11,5	15,4	
ИАВТБ2014А	15,3	25,8						9,4	11,3	18,2	29,2
ИАВТБ24-1А	11,8						14,1	10,6	10,9	12,7	
ИАВТБ24-2А	12,2						14,0	10,8	11,5	14,4	
ИАВТБ-БМ1А	13,5	15,8					15,6	12,0	12,7	14,9	
ИАВТБ-БМ2А	20,4	29,7							12,4	21,4	31,9
ИАЕвр12-1А	16,2					15,5	17,8	15,4	15,3		
ИАМетинв1А	21,8	30,0							13,7	20,2	34,4
ИАМетинв-2	36,6	36,6									36,6
ИАМКБ2-01	26,4	32,8							15,7	23,2	36,2
ИАМКБ2014А	16,5	26,4					15,3	12,6	11,6	20,4	27,6
ИАМлтор1А3	22,3	30,4						19,1	15,5	24,7	33,5
ИАМлтор1А4	19,2	23,3							16,6	18,2	24,6
ИАМлторг1А	13,2	19,6						9,3	10,5	14,0	23,0
ИАМлторг2А	23,5	28,5							20,7	22,5	30,4
ИАНадежд1А	16,3	20,8						11,1	14,0	17,9	21,1
ИАОткрыт1А	13,0	11,1				18,2	14,2	12,3	10,0	16,0	
ИАПетрок1А	18,0	32,0					16,3	12,0	11,9	21,6	37,9
ИАПульс-1А	21,2	23,5						21,4	18,7	21,4	25,5
ИАПульс-2А	23,8	26,2						22,3	23,7	22,4	28,2
ИАСанр1А	20,2	22,7					26,3	19,3	17,8	20,4	19,6
ИАСанр2А	21,1	27,1					25,1	21,5	15,7	20,7	26,9
ИАСОЮЗ-1А	15,1	18,7						12,4	14,3	15,8	20,7
ИАУралс1 А	19,0	19,0				21,9	19,6	17,2	18,3	20,3	
ИАУралс2А1	17,0	20,3					17,8	15,7	16,8	18,9	
ИАУралсб 3А	15,0	18,9					25,9	10,9	13,8	17,9	17,9
ИАЭклипс1А	17,2	29,0						9,5	11,8	19,2	33,1
ИЦБ АИЖК											
АИЖК 11-1-11	14,2	17,6		12,8	14,3	15,0	15,3	10,1	12,2	15,3	18,4
АИЖК 11-1-12	11,9	14,7				10,9	12,6	9,3	11,7	11,9	16,1
АИЖК 11-1-13	11,7	13,9				11,4	11,7	9,3	11,6	12,3	14,6
АИЖК 11-2	13,7	16,0			14,1	14,4	15,6	11,0	11,6	13,9	16,9
АИЖК-10 А2	14,0	15,8	11,3	14,7	17,0	15,4	15,5	10,4	11,3	13,6	16,3
АИЖК-12 А2	13,5	16,1			13,6	14,5	15,8	10,4	11,9	13,1	17,8
АИЖК-13 А2	12,1	17,2				9,4	11,5	10,1	10,8	12,8	20,1
АИЖК2014	12,5	15,7					13,7	10,4	11,1	12,2	17,9
АИЖК14-2	11,1	16,7						7,9	9,1	12,3	18,5
АИЖК14-3	11,5	14,6					9,9	8,4	10,8	13,2	15,0
Ипотечный агент ДОМ.РФ											
ДОМРФИА 1Р	24,3	28,1							12,9	23,6	27,7
ДОМРФИА 01	20,3	20,1								21,6	18,6
ДОМРФИА 02	25,7	26,7								23,2	28,6
ДОМРФИА 03	25,6	25,6								16,6	27,1
ДОМРФИА 2Р	36,6	36,6								42,2	35,6
ДОМРФИА 04	40,9	40,9								28,8	42,9

8. Индикативные котировки ИЦБ (по состоянию на 10 июля 2018 г.)

ИЦБ	ISIN	Дата погашения	Объем эмиссии, млрд руб.		Купон, %	Дюрация, лет	Цена, %		Доходность		Z-спред, бп	Рейтинг/поручит.
			первоначал.	текущий			bid	ask	bid	ask		
Балансовые ИЦБ												
Юникредитбанк 02-ИП	RU000A0JVSU7	16.09.2020	4,00	4,00	12,35	0,19	100,90	102,00	7,53%	7,23%	100	BB+
ДельтаКредит 17-ИП	RU000A0JWBNO	30.03.2019	5,00	5,00	10,57	0,70	102,10	102,35	7,69%	7,39%	100	Ba2
ДельтаКредит 14-ИП	RU000A0JUG1	27.03.2024	5,00	5,00	12,00	2,80	111,45	112,35	8,21%	7,91%	100	Ba1
ДельтаКредит 13-ИП	RU000A0JUV81	01.10.2024	7,00	7,00	9,65	2,80	104,55	105,45	8,16%	7,86%	100	Baa2
ДельтаКредит 18-ИП	RU000A0JWZT6	24.11.2021	7,00	7,00	10,29	2,92	106,55	107,50	8,18%	7,88%	100	Ba2
ДельтаКредит 15-ИП	RU000A0JUW23	10.10.2024	5,00	5,00	11,92	3,53	114,00	115,15	8,29%	7,99%	100	Ba2
ДельтаКредит 19-ИП	RU000A0ZYMD0	28.12.2022	7,00	7,00	7,82	3,85	98,80	99,90	8,30%	8,00%	100	Ba2
ИЦБ АИЖК												
2014-1 А2	RU000A0JUJ61	11.06.2046	6,32	0,21	8,50	0,17	100,10	100,15	8,03%	7,73%	150	Baa2
2010-1 А2	RU000A0JQY35	20.11.2042	6,10	0,53	9,00	0,44	100,10	100,60	8,01%	7,86%	150	Baa2
АИЖК 2014-2,А2	RU000A0JV7G5	13.06.2047	4,49	3,05	10,50	0,63	101,55	101,75	8,23%	7,93%	150	Baa3
2011-2 А2	RU000A0JRMW8	15.09.2043	7,46	1,56	9,00	0,93	100,75	101,10	8,26%	8,03%	150	Baa2
АИЖК 2012-1, А2	RU000A0JSKJ7	22.01.2044	5,93	2,05	9,00	1,09	100,85	101,20	8,39%	8,12%	150	Baa2
АИЖК 2013-1, А2	RU000A0JU3J9	09.09.2045	4,98	4,91	9,00	1,90	101,20	101,75	8,60%	8,31%	150	Ba1
АИЖК 2014-1,А3	RU000A0JUJ87	11.06.2046	6,32	6,32	8,50	2,13	100,20	100,80	8,65%	8,36%	150	Ba1
АИЖК 2014-2,А3	RU000A0JV755	13.06.2047	6,46	6,46	6,00	3,00	106,10	107,00	8,74%	8,44%	150	Ba1
Фабрика ИЦБ												
ДОМРФИА 04	RU000A0ZYLR9	28.04.1942	7,56	7,56	-	1,08	104,25	105,40	8,46%	8,16%	150	АИЖК
ДОМРФИА 2Р	RU000A0ZYJT2	28.04.2046	48,20	38,65	11,50	1,72	105,35	106,10	8,63%	8,33%	150	АИЖК
ДОМРФИА 1Р	RU000A0JX3M0	28.12.2039	2,11	1,28	-	1,94	109,15	109,75	8,64%	8,34%	150	АИЖК
ДОМРФИА 02	RU000A0JXS26	28.03.2041	1,38	0,97	-	2,12	105,80	106,70	8,58%	8,38%	150	АИЖК
ДОМРФИА 03	RU000A0ZYLX0	28.10.1937	1,96	1,74	-	2,22	108,85	109,55	8,74%	8,44%	150	АИЖК
ДОМРФИА 01	RU000A0JXRM6	28.09.1949	50,00	42,35	-	2,67	106,25	107,55	8,78%	8,48%	150	АИЖК
ИЦБ (иные эмитенты)												
ТКБ 1	RU000A0JUDD1	14.10.2045	4,12	0,97	8,00	0,01	99,97	100,03	7,98%	7,68%	150	Baa2
ИА АТБ	RU000A0JTHU8	26.04.2045	1,53	0,08	8,75	0,16	100,00	100,20	7,99%	7,75%	150	Baa2
ПСБ 2013	RU000A0JZNS5	09.02.2040	2,50	0,32	8,50	0,42	100,05	100,35	8,00%	7,88%	150	Baa2
ИА МКБ	RU000A0JUNU4	07.06.2039	3,70	0,49	10,65	0,53	100,85	101,55	8,09%	7,89%	150	Baa2
Абсолют 2	RU000A0JUCP7	12.08.2041	6,91	1,21	8,90	0,59	100,05	100,70	8,00%	7,94%	150	Baa2
ИА Петрокоммерц-1	RU000A0JUNY8	09.12.2046	3,87	0,68	8,75	0,65	100,30	100,65	8,09%	7,94%	150	Baa2
ИА МТСБ	RU000A0JUQ54	26.11.2041	3,43	0,75	10,50	0,70	101,40	101,90	8,20%	7,97%	150	Baa2
ИА ИНТЕХ	RU000A0JVAQ7	04.05.2045	0,86	0,21	9,00	0,74	100,70	100,90	8,29%	7,99%	150	АИЖК
ИА Возрождение 5	RU000A0JXQU1	28.08.2049	4,10	2,28	9,25	0,75	100,75	101,15	8,25%	7,95%	150	Baa3
Абсолют 3	RU000A0JV2C5	11.09.2042	5,92	1,41	10,10	0,78	100,80	101,80	8,10%	7,99%	150	Baa2
ИА Возрождение 3	RU000A0JUJE6	26.10.2046	3,00	0,64	9,00	0,86	100,05	101,10	7,99%	8,03%	150	Baa2
ИА МИА-1-А3	RU000A0JVMT6	24.12.2047	5,46	1,80	10,75	0,89	102,30	102,60	8,32%	8,02%	150	АИЖК
ИА ТКБ-3	RU000A0JXU89	14.05.1945	4,10	2,26	9,10	0,91	100,80	101,15	8,29%	8,07%	150	Baa2
АТБ 2	RU000A0JUG15	01.10.2046	2,55	0,74	9,00	0,93	100,50	101,20	8,03%	7,97%	140	Baa2
ИА Санрайз 2	RU000A0JUPF0	28.02.2046	1,00	0,18	9,50	1,00	100,20	101,70	8,01%	8,07%	150	АИЖК
ИА Возрождение 4	RU000A0JVFN3	27.01.2048	3,00	0,96	9,00	1,06	100,05	101,25	7,99%	8,10%	150	Baa2
ИА Санрайз 1	RU000A0JUPU9	28.07.2044	1,04	0,21	9,25	1,07	100,40	101,55	8,06%	8,09%	150	АИЖК
ИА МКБ 2	RU000A0JXL8	07.12.2043	3,33	1,63	10,15	1,07	101,80	102,45	8,31%	8,09%	150	Baa2
ИА БФКО, 03	RU000A0JWLY6	07.11.2047	4,53	2,29	9,00	1,08	100,70	101,20	8,26%	8,11%	150	Baa2

1 Рейтинг Moody's. По Юникредитбанк – рейтинг S&P

Источник: расчеты ДОМ.РФ

8. Индикативные котировки ИЦБ (продолжение)

ИЦБ	ISIN	Дата погашения	Объем эмиссии, млрд руб.		Купон, %	Дюрация, лет	Цена, %		Доходность		Z-спред, бп	Рейтинг/поручит.
			первоначал.	текущий			bid	ask	bid	ask		
ИА Эклипс-1	RU000A0JVNC0	09.12.2047	4,95	1,87	8,75	1,11	100,60	100,95	8,31%	8,10%	150	АИЖК
ИА Надежный дом-1	RU000A0JVU81	15.03.2046	1,24	0,45	9,00	1,11	100,90	101,25	8,39%	8,09%	150	АИЖК
ИА ФОРА 2014	RU000A0JV3S9	15.10.2047	1,19	0,45	9,50	1,15	101,25	101,85	8,34%	8,14%	150	АИЖК
ИА МИА-2	RU000A0JWAT9	15.12.2043	2,81	1,09	10,30	1,20	102,50	102,85	8,42%	8,12%	150	АИЖК
Пульсар-1	RU000A0JVJY2	25.04.2045	1,76	0,57	9,00	1,23	100,75	101,40	8,23%	8,15%	150	АИЖК
Пульсар-2	RU000A0JVHJ7	03.01.2038	1,35	0,40	9,25	1,23	100,90	101,75	8,22%	8,14%	150	АИЖК
ИА СОЮЗ-1	RU000A0JV664	28.12.2041	3,09	0,90	11,00	1,26	102,25	103,90	8,24%	8,13%	150	АИЖК
ИА Абсолют 4	RU000A0JWU80	11.12.2043	4,96	2,07	9,85	1,26	101,65	102,55	8,32%	8,15%	150	Baa2
ИА Металлинвест-1	RU000A0JWLE8	28.08.2046	3,28	1,63	10,25	1,28	100,80	102,20	8,09%	8,82%	150	АИЖК
Вега-2	RU000A0JWKP6	26.08.2040	1,76	0,74	10,75	1,31	103,35	103,75	8,47%	8,17%	150	АИЖК
ПСРБ	RU000A0JUCX1	15.07.2041	1,88	0,65	8,50	1,35	100,35	100,75	8,48%	8,19%	150	АИЖК
Вега-1	RU000A0JWKQ4	26.06.2041	1,45	0,61	10,75	1,35	103,45	103,90	8,48%	8,18%	150	АИЖК
ИА ТКБ-2	RU000A0JWC25	14.02.2047	4,68	2,19	11,00	1,38	101,95	103,00	8,21%	9,11%	150	АИЖК
Вост-Сиб 2012	RU000A0JUD00	11.08.2046	2,61	0,87	8,75	1,39	100,70	101,10	8,48%	8,18%	150	АИЖК
ИА ТФБ1	RU000A0JV508	26.03.2047	2,38	0,82	11,00	1,41	103,55	104,30	8,42%	8,18%	150	АИЖК
ИА ДВИЦ-1	RU000A0JVAJ2	07.11.2047	2,11	0,90	9,00	1,50	101,10	101,55	8,52%	8,22%	150	АИЖК
АкБарс 2	RU000A0JW316	15.10.2047	10,31	5,20	10,00	1,52	102,40	103,05	8,49%	8,25%	150	Baa2
ИА Металлинвест-2	RU000A0ZZ6K5	28.03.2046	2,73	2,73	7,80	1,55	99,25	100,20	8,51%	8,21%	150	AAA(RU.s f)
ИА МИА-1	RU000A0JVB35	20.08.2047	2,27	1,16	8,75	1,83	100,70	101,25	8,61%	8,31%	150	АИЖК
ИА МИА-1-A4	RU000A0JWF30	17.11.2045	2,13	1,27	11,00	1,94	105,05	105,60	8,65%	8,35%	150	АИЖК

1 Рейтинг Moody's. По Юникредитбанк – рейтинг S&P

Источник: расчеты ДОМ.РФ

Раскрытие информации

- В настоящее время проводится анализ 102 реестров ипотечного покрытия (РИП): 79 выпусков ИЦБ находится в обращении; 23 выпуска погашены, но исторические данные по ним сохранены. Объем анализируемых РИП составляет свыше 95% 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
- В случае предоставления данных в формате pdf, в целях анализа использовались данные за предыдущий месяц. Показатель CPR не рассчитывался

Особенности анализа реестров ипотечного покрытия

- 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

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

АИЖК

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 "АИЖК" 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 "АИЖК" 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 "АИЖК" не должно нести ответственность за последствия, возникшие у третьих лиц при использовании информации, изложенной в настоящем документе. Агентство в праве 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. Агентство 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.