

Обзор ипотечных облигаций Июль 2018 г.

Анализ ипотечного покрытия облигаций

- **Ставка CPR покоряет новые уровни.** Уровень ставки досрочного погашения (CPR) по закладным из покрытия ипотечных облигаций после небольшого снижения в июне, в июле вернулся к росту и достиг рекордной отметки 27,6%. 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 80% с 15% в июле 2017 г. до свыше 27% 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.
- **Уровень дефолтов по закладным из покрытия ипотечных облигаций составил в июле 0,97%:** 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).

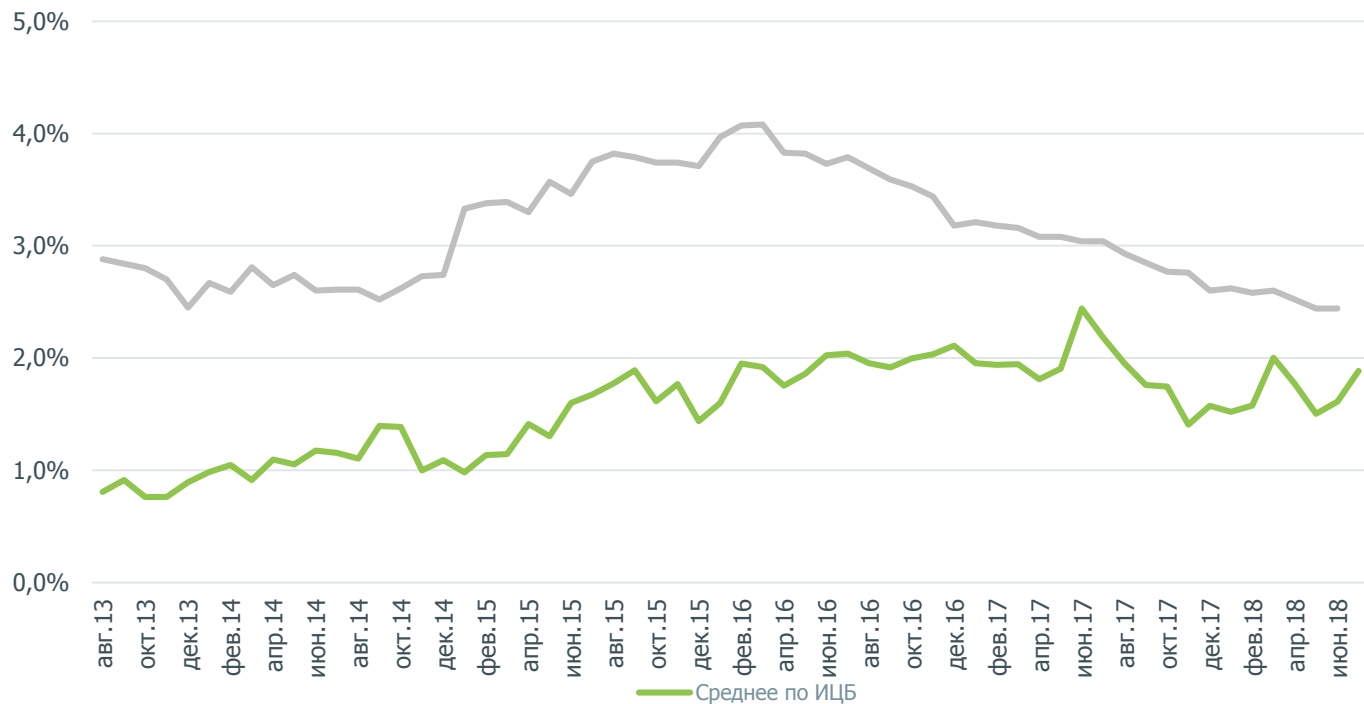
Казначейство
ДОМ.РФ

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

Анализ рынка ипотечных ценных бумаг

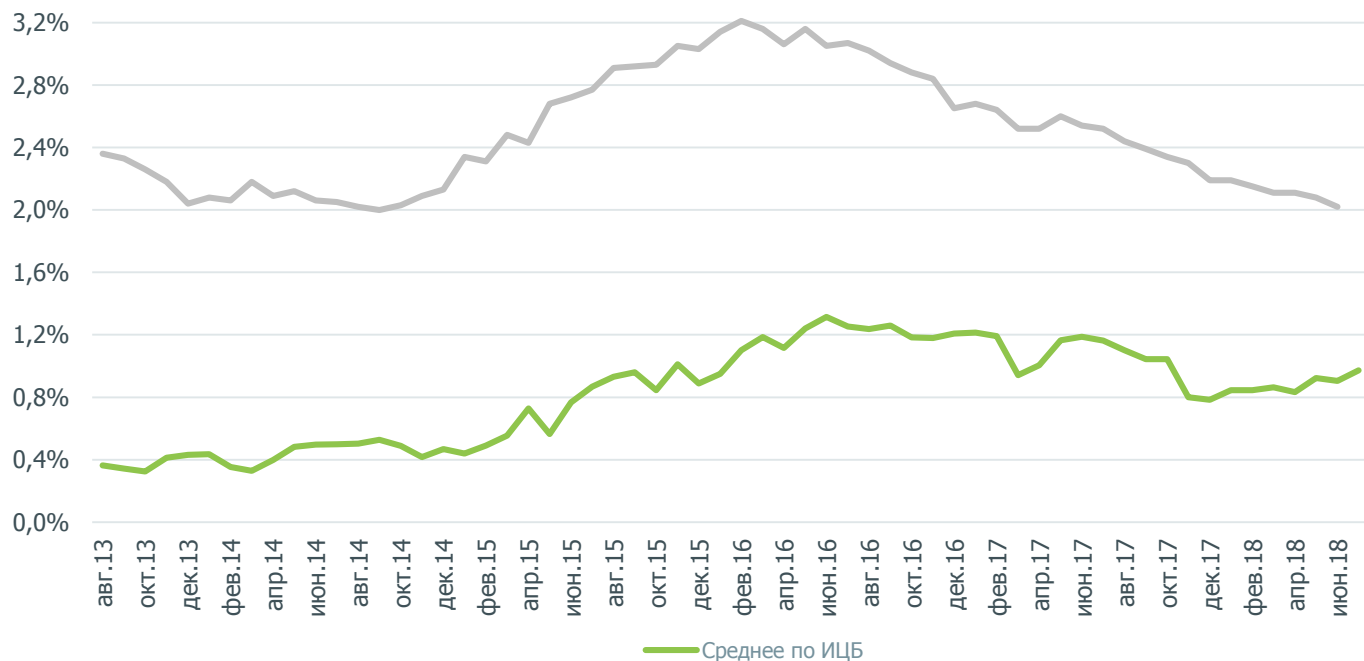
- **Возможно досрочное погашение облигаций по усмотрению эмитента рядом ипотечных агентов.** Условия ковенант для возможного досрочного погашения по усмотрению эмитента в настоящее время выполнены у ряда ипотечных агентов (ИА Абсолют 2, ИА ПСБ 2013, ИА Возрождение 3, ИА Возрождение 4, ИА АТБ). В условиях 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 8,1 млрд руб.** Высокая активность наблюдалась в отдельных выпусках (ДОМРФИА 03, ИА Эклипс 1, ИА Мультиоригинаторный агент) – суммарный оборот составил 7,8 млрд руб. Вероятно, это связано с формированием позиции по ипотечным бумагам в инвестиционном портфеле. Относительно высокая активность была зафиксирована в выпусках ДельтаКредит 15-ИП (24 млн руб.) и ДельтаКредит 17-ИП (63 млн руб.), ИА АТБ 2 (102 млн руб.), ИА МТСБ (157 млн руб.) и ИА Метинвест 2 (100 млн руб.) Активность по остальным выпускам ИЦБ остается sporadicной.

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



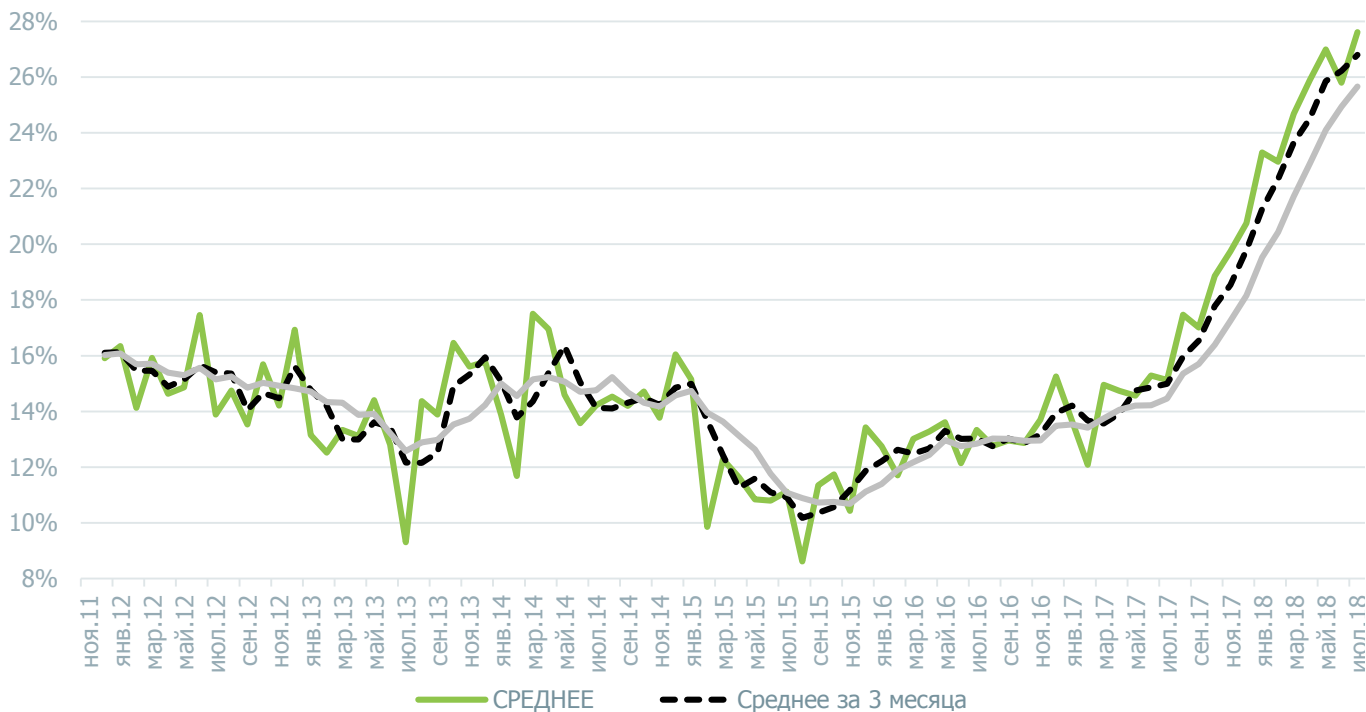
Источник: ЦБ РФ, расчеты ДОМ.РФ

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



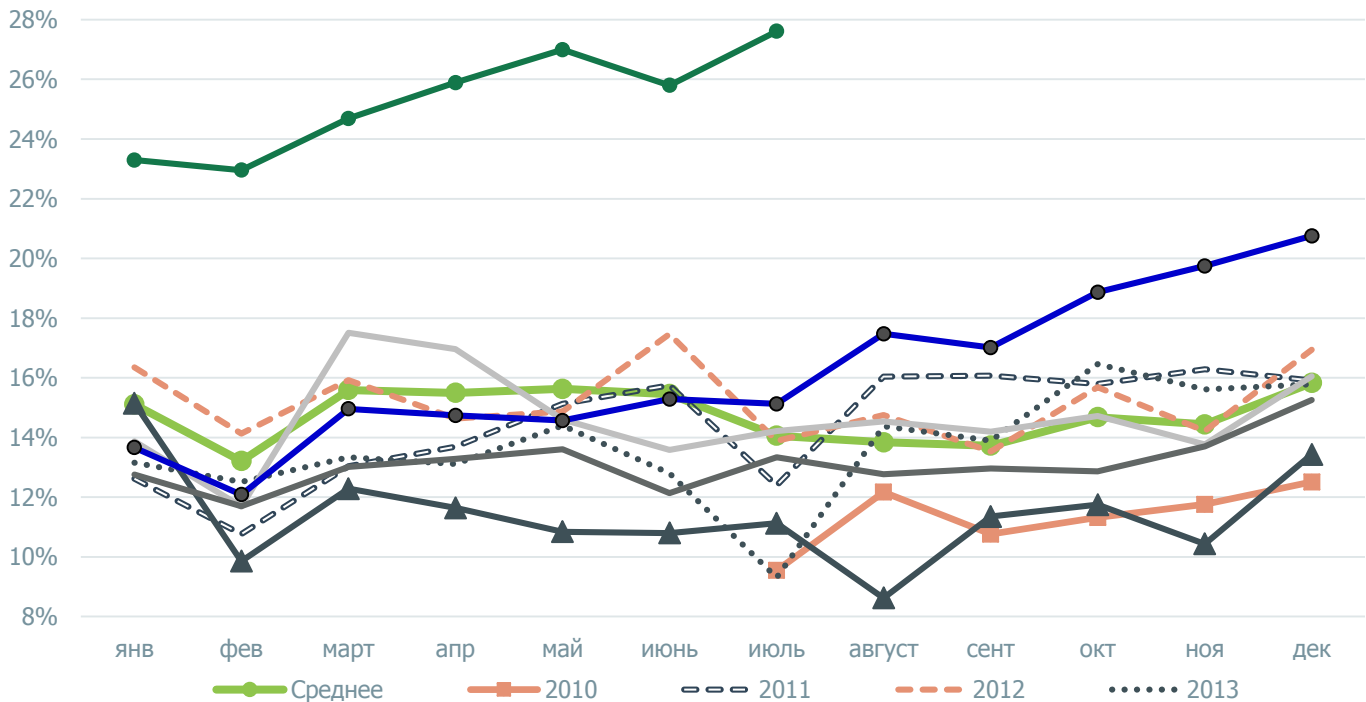
Источник: ЦБ РФ, расчеты ДОМ.РФ

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	15 445	11 194	70	21,22	1,38		
Дельта 13ИП	7 584	4 505	55	33,85	1,68	4,7	
Дельта 14ИП	5 337	3 528	58	28,52	1,51	4,1	
Дельта 15ИП	5 358	3 744	60	17,94	1,43	4,6	
Дельта 17ИП	5 366	3 305	55	29,72	1,62		
Дельта 18ИП	7 674	3 619	54	49,59	2,12		
Дельта 19ИП	7 579	2 187	40	60,64	3,47		
ЮнКр 02-ИП	1 542	838	9	14,42	1,84	14,2	
ИЦБ (иные originаторы)							
ВСИА2012 А	1 257	1 573	45	4,24	0,80	6,1	42,8
ВТБ24 2ИПА	1 186	1 343	64	5,08	0,88	6,1	37,5
ВТБ24 3ИПА	1 749	2 118	68	5,60	0,83	4,3	32,6
ВТБ24 4ИПА	2 010	2 232	65	7,11	0,90	4,9	34,0
ВТБ24 5ИПА	3 965	5 015	68	5,66	0,79	2,4	27,4
ВТБ24 6ИПА	2 607	2 801	68	5,23	0,93	3,1	33,1
ВТБ24 7ИПА	2 533	2 819	67	6,92	0,90	3,6	30,5
ГПБ 1-ИП-А	3 540	3 385	55	6,48	1,05	2,9	34,6
ИА АкБар 2А	5 647	7 042	36	13,00	0,80	3,9	33,3
ИА АкБар А	1 070	1 509	21	3,39	0,71	5,8	29,8
ИА АТБ 2 А	1 183	1 108	19	5,22	1,07	9,0	42,8
ИА АТБ А	584	744	19	7,18	0,78	15,7	36,4
ИА БСПБ	2 098	1 641	4	9,27	1,28	5,6	28,3
ИА БФКО	3 170	2 997	39	16,55	1,06	5,9	37,3
ИА Вера 1 А	762	535	19	5,29	1,42	12,8	29,7
ИА Вера 2 А	891	603	20	7,74	1,48	13,0	31,9
ИА ДВИЦ1 А	1 427	1 055	29	8,99	1,35	7,6	47,7
ИА ИНТЕХ А	451	491	21	6,43	0,92	17,9	34,9
ИА ИТБ 14А	1 163	917	31	5,91	1,27	10,1	28,4
ИА МТСБ А	1 422	1 187	37	20,17	1,20	10,9	37,4
ИА ПСБ2013	788	890	54	13,18	0,89	12,6	33,0
ИА ПСПБ А	823	706	2	8,23	1,17	10,7	29,6
ИА СБ-14 А	4 218	5 475	42	7,32	0,77	2,9	24,9
ИА ТКБ-2 А	2 250	1 376	23	14,43	1,64	9,8	35,3
ИА ТКБ-3	2 420	1 191	22	18,16	2,03	11,0	36,8
ИА ТФБ1 А	1 095	1 509	18	10,64	0,73	11,5	30,1
ИА ХМБ-2 А	3 636	2 631	10	5,17	1,38	2,9	37,7

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	2 475	1 987	17	9,43	1,25	5,9	34,7
ИААбсолют3	2 467	1 996	16	9,57	1,24	5,9	33,4
ИААбсолют4	3 012	2 317	18	11,89	1,30	5,4	36,0
ИАВ 3 А	1 037	917	22	14,40	1,13	13,0	31,9
ИАВ 4 А	1 344	1 143	23	12,96	1,18	6,3	30,9
ИАВ 5	2 500	1 819	20	11,88	1,37	6,2	30,5
ИАВТБ2014А	19 908	17 839	74	61,95	1,12	2,9	38,0
ИАВТБ-БМ2А	3 460	2 493	48	57,17	1,39	7,7	37,0
ИАМетинв1А	1 862	1 391	31	16,63	1,34	7,8	33,9
ИАМКБ2-01	2 108	953	3	28,33	2,21	16,9	35,4
ИАМКБ2014А	1 348	755	2	13,01	1,79	12,6	27,3
ИАМлтор1А3	2 836	2 360	41	7,02	1,20	4,7	37,9
ИАМлтор1А4	1 283	960	20	33,95	1,34	15,9	41,8
ИАМлторг1А	1 326	1 098	16	16,67	1,21	7,7	36,9
ИАМлторг2А	1 431	975	20	9,58	1,47	7,4	31,6
ИАНадежд1А	816	658	57	10,21	1,24	13,6	46,8
ИАПетрок1А	1 436	1 330	30	11,65	1,08	9,5	35,5
ИАПульс-1А	811	542	19	7,58	1,50	14,6	33,1
ИАПульс-2А	571	373	18	9,52	1,53	20,1	34,0
ИАРайф01-А	1 179	1 273	42	6,89	0,93	8,4	27,0
ИАСанр1А	375	293	19	9,77	1,28	25,7	34,3
ИАСанр2А	339	276	18	8,82	1,23	22,6	32,5
ИАСОЮЗ-1А	1 424	1 420	32	14,60	1,00	11,0	29,7
ИАФора 14 А	660	400	12	15,80	1,65	23,0	35,8
ИАЭклипс1А	2 662	2 125	32	27,24	1,25	7,3	37,9
ИЦБ АИЖК							
АИЖК-10 А2	1 856	3 920	70	8,48	0,47	4,1	23,9
АИЖК 11-1-11	817	1 323	61	2,68	0,62	6,7	27,6
АИЖК 11-1-12	1 628	2 352	66	3,60	0,69	4,1	29,1
АИЖК 11-1-13	2 004	2 698	66	5,52	0,74	3,4	30,3
АИЖК 11-2	3 255	5 310	60	3,84	0,61	2,7	32,2
АИЖК-12 А2	3 145	6 138	63	7,13	0,51	2,6	28,9
АИЖК-13 А2	5 885	7 549	71	4,53	0,78	1,6	42,4
АИЖК2014	6 966	11 932	66	6,79	0,58	1,5	27,0
АИЖК14-2	10 134	12 284	68	27,45	0,83	1,6	38,4
АИЖК14-3	2 309	2 867	64	5,33	0,81	3,2	31,4
Ипотечный агент ДОМ.РФ							
ДОМРФИА 1Р	1 192	863	17	6,67	1,38	9,1	31,6
ДОМРФИА 01	36 099	33 650	79	14,10	1,07	0,5	52,1
ДОМРФИА 02	924	656	18	5,42	1,41	6,9	33,9
ДОМРФИА 03	1 521	982	18	11,81	1,55	7,3	33,8
ДОМРФИА 2Р	32 974	28 167	74	14,56	1,17	0,9	37,6
ДОМРФИА 04	4 958	3 192	30	14,00	1,55	4,3	33,1
ДОМРФИА 05	5 992	3 090	39	16,01	1,94	4,1	43,2

Источник: расчеты ДОМ.РФ

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	3,2	2,7	3,2	2,9	2,4	1,5	1,8	1,9
Макс	15,2	15,0	18,5	16,4	20,2	12,3	12,1	13,0
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		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	2,2	4,7	1,7	2,2	1,6	4,0	1,2	1,5
Дельта 16ИП		2,3	1,2	0,9		2,0	0,8	0,7
Дельта 17ИП	1,6	1,0	1,5	1,5	0,7	0,6	0,9	0,8
Дельта 18ИП	1,3	0,5	0,9	1,3	0,8	0,0	0,5	0,8
Дельта 19ИП					0,2			0,3
ЮнКр 02-ИП	14,5	1,4	4,3	11,6	13,9	0,9	3,9	9,1
ИЦБ (иные originаторы)								
ВСИА2012 А	7,9	6,0	6,5	6,9	5,2	3,6	4,4	5,1
ВТБ24 2ИПА	3,7	3,9	3,7	3,4	0,5	1,2	0,9	0,7
ВТБ24 3ИПА	6,4	4,0	4,8	5,6	1,8	1,1	1,6	1,8
ВТБ24 4ИПА	5,5	3,5	4,4	4,7	1,6	1,0	1,2	1,4
ВТБ24 5ИПА	4,6	2,5	3,3	3,6	1,2	0,5	0,8	1,1
ВТБ24 6ИПА	1,7	1,2	1,6	1,5	1,0	0,9	1,2	1,1
ВТБ24 7ИПА	0,8	0,3	0,5	0,5	0,2	0,2	0,3	0,3
ГПБ 1-ИП-А	0,5	0,3	0,3	0,4				
ИА АкБар р2А	4,4	2,2	3,0	3,9	3,0	1,5	2,2	2,9
ИА АкБар рА	2,1	2,2	2,1	2,2	1,1	2,0	1,6	1,4
ИА АТБ 2 А	8,7	3,3	4,9	6,3	4,6	2,3	3,1	4,4
ИА АТБ А	8,9	4,9	6,2	6,7	5,1	3,3	3,9	4,0
ИА БЖФ		1,1						
ИА БСПБ	0,1		0,4	0,1			0,2	
ИА БФКО	3,7	1,0	2,1	3,5	2,8	0,5	1,4	2,7
ИА Вера 1 А	2,9	4,7	4,4	4,1	0,5	1,4	0,9	1,2
ИА Вера 2 А	2,9	4,7	4,1	4,0	0,5	3,2	1,4	1,1
ИА ДВИЦ1 А	9,0	13,2	8,2	7,7	3,0	4,3	2,5	2,7
ИА ИНТЕХ А	12,0	4,8	18,5	16,4	20,2	3,5	9,1	13,0
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	0,7	1,5	0,6	0,4		0,7	0,2	0,1
ИА МТСБ А	0,3	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	1,1	6,0	2,2	1,1	0,2	5,3	1,5	0,6
ИА ПСПБ А	5,4	3,5	3,5	4,5	3,1	1,6	1,5	2,6
ИА СБ-14 А	0,2	0,3	0,1	0,1		0,0	0,0	0,1
ИА ТКБ-1 А		2,3	1,9	2,1	0,1	0,3	0,2	0,1
ИА ТКБ-2 А	1,6	1,6	1,6	1,5	0,1	0,4	0,2	0,2
ИА ТКБ-3	1,3		2,3	1,8			0,4	0,3
ИА ТФБ1 А	11,6	3,4	16,8	10,9	10,9	1,3	8,6	10,2

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	3,2	2,7	3,2	2,9	2,4	1,5	1,8	1,9
Макс	15,2	15,0	18,5	16,4	20,2	12,3	12,1	13,0
Мин	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1	-	-	0,1
ИАФора 1 А		2,6				1,1		
ИАФора 14 А	7,2	8,1	5,6	5,3	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	1,6
ИААбсолют1		0,3	0,2	0,4		0,1	0,1	0,1
ИААбсолют2	0,4	0,4	0,4	0,4	0,2	0,1	0,1	0,2
ИААбсолют3	0,4	0,8	0,6	0,6	0,1	0,2	0,3	0,2
ИААбсолют4	0,5	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	1,3	1,2	0,8	1,5		0,2	0,3	0,2
ИАВ 4 А	1,8	0,6	0,6	1,2	0,1	0,1	0,1	0,3
ИАВ 5	0,5		0,2	0,4				
ИАВТБ2013А		0,9	1,2			0,4	0,5	
ИАВТБ2014А	1,7	0,5	0,9	1,3	1,0	0,3	0,5	0,9
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	1,8	0,7	1,1	1,6	1,2	0,6	0,8	1,0
ИАЕвр12-1А		2,1				0,4		
ИАМетинв1А	0,3	0,2	0,4	0,3	0,2	0,1	0,1	0,3
ИАМКБ2-01	1,3	0,4	1,2	1,3	1,3		0,6	0,7
ИАМКБ2014А	1,2	3,7	2,2	1,3	0,5	1,7	1,2	0,3
ИАМлтор1А3	4,0	2,3	2,1	2,8	1,3	0,6	0,8	1,1
ИАМлтор1А4	15,2	3,3	14,7	13,8	11,4	2,0	11,3	11,3
ИАМлторг1А	10,4	6,0	7,6	9,1	7,0	4,2	5,1	6,5
ИАМлторг2А	2,7	2,6	3,2	2,6	1,2	0,3	0,9	1,1
ИАНадежд1А	8,8	2,7	4,0	7,1	5,3	0,9	1,5	4,5
ИАОткрыт1А		15,0	15,1			12,3	12,1	
ИАПетрок1А	6,7	1,8	2,3	4,8	5,3	1,6	2,2	4,1
ИАПульс-1А	2,1	4,2	3,2	2,6	0,1	0,9	0,5	0,4
ИАПульс-2А	1,6	5,1	3,3	2,1		1,3	0,7	0,3
ИАРаиф01-А	1,3	1,7	1,8	1,7				
ИАСанр1А	0,7	5,3	3,9	2,2	0,6	0,8	0,7	1,0
ИАСанр2А	3,0	3,3	2,2	2,5		0,4	0,9	0,4
ИАСОЮЗ-1А	1,6	1,8	1,1	1,3	0,2	0,3	0,2	0,2
ИА ТКБ-З	1,3		2,3	1,8			0,4	0,3
ИАУралс1 А		0,5	0,4					
ИАУралс2А1		0,7	0,5				0,0	
ИАУралсб 3А		0,3	0,5					
ИАЭклипс1А	6,1	2,4	4,2	5,2	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	3,2	2,7	3,2	2,9	2,4	1,5	1,8	1,9
Макс	15,2	15,0	18,5	16,4	20,2	12,3	12,1	13,0
Мин	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1	-	-	0,1
ИЦБ АИЖК								
АИЖК 11-1-11	0,9	1,8	1,4	1,1	0,7	1,2	1,8	0,7
АИЖК 11-1-12	1,0	1,8	1,3	0,9	0,8	1,5	1,0	0,7
АИЖК 11-1-13	1,2	1,3	1,2	1,1	0,8	0,9	1,0	0,7
АИЖК 11-2	2,4	3,4	2,9	2,2	1,7	2,7	0,8	1,6
АИЖК-10 А2	2,2	3,1	2,5	2,1	1,6	2,3	-	1,5
АИЖК-12 А2	1,8	2,3	2,0	1,8	1,3	1,7	2,2	1,3
АИЖК-13 А2	2,3	3,8	3,2	2,2	1,8	2,9	1,4	1,7
АИЖК14-2	2,2	3,4	2,9	2,2	1,4	2,6	1,3	1,5
АИЖК14-3	1,0	1,0	0,9	0,8	0,4	0,7	2,3	0,4
АИЖК2014	1,3	1,8	1,7	1,2	0,9	1,4	2,5	0,9
Ипотечный агент ДОМ.РФ								
ДОМРФИА 1Р	5,0	1,1	1,8	2,2				
ДОМРФИА 01	0,2		0,2	0,2				
ДОМРФИА 02	1,4		8,2	1,9				
ДОМРФИА 03	1,8			1,4				
ДОМРФИА 2Р	2,1		1,6	1,6				
ДОМРФИА 04	0,1			0,1				
ДОМРФИА 05	0,1			0,1				

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

	Средняя ставка досрочного погашения (CPR), %										
	за всю историю	МА 12m	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Среднее	18,0	23,1	11,3	13,7	14,2	15,2	15,2	12,5	13,8	18,2	25,1
Максимум	42,0	42,2	11,3	14,7	17,0	27,4	29,9	30,7	26,8	42,2	45,1
Минимум	10,6	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	11,2	16,0				11,9	13,3	6,9	8,7	11,4	19,1
ВТБ24 2ИПА	14,3	18,7		13,6	14,0	13,2	15,5	11,7	12,1	16,2	19,1
ВТБ24 3ИПА	13,8	17,5			12,3	12,6	13,7	11,8	13,1	15,2	18,9
ВТБ24 4ИПА	13,4	19,4				10,6	12,6	10,3	12,4	16,8	19,0
ВТБ24 5ИПА	14,0	19,9					12,3	10,6	13,0	15,6	21,6
ВТБ24 6ИПА	14,3	21,3					10,4	10,7	12,3	16,5	23,2
ВТБ24 7ИПА	14,3	21,1					5,8	9,9	13,0	15,8	23,0
ГПБ 1-ИП-А	13,1	16,2					7,8	11,1	12,5	14,2	16,8
ИА АкБар 2А	15,4	19,6							12,3	15,8	20,3
ИА АкБар А	12,5	15,9						9,1	10,9	14,9	16,2
ИА АТБ 2 А	13,0	21,2					10,0	8,7	11,6	15,7	22,6
ИА АТБ А	12,8	17,1				14,7	10,5	7,7	13,1	15,7	19,1
ИА БЖФ	17,2					17,9	19,4	14,4	17,4		
ИА БСПБ	24,8	29,8							19,1	21,3	34,0
ИА БФКО	17,6	23,7							12,8	15,9	26,1
ИА Вера 1 А	25,5	27,7							26,8	24,1	26,5
ИА Вера 2 А	26,7	29,5							21,8	27,7	30,1
ИА ДВИЦ1 А	12,0	15,2						8,0	10,3	15,8	13,7
ИА ИНТЕХ А	16,9	19,2						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	22,4	36,0					23,5	15,1	19,6	26,9	32,1
ИА МТСБ А	17,0	26,4					15,3	12,6	11,6	20,4	29,7
ИА НОМОС А	14,4	22,6				16,4	16,6	11,1	10,9	18,3	16,3
ИА ПСБ2013	16,9	23,2				16,0	16,2	12,5	11,2	20,5	29,0
ИА ПСПБ А	10,6	15,5				25,4	8,8	7,0	8,8	12,3	17,6
ИА СБ-14 А	14,9	17,9					29,9	10,8	14,1	15,3	19,2
ИА ТКБ-1 А	17,5	23,5					17,4	15,8	15,0	16,5	27,9
ИА ТКБ-2 А	21,9	29,9							15,7	21,7	32,9
ИА ТКБ-3	39,4	42,2								33,7	45,1
ИА ТФБ1 А	14,6	20,9						11,7	13,4	13,6	23,0
ИАФора 1 А	16,1					18,2	15,9	14,4	18,5		
ИАФора 14 А	15,9	21,8					13,1	12,1	14,5	17,1	23,2
ИА ХМБ-1 А	10,7	15,4				1,7	11,8	8,2	12,3	12,5	16,4
ИА ХМБ-2 А	11,0	14,5						9,4	9,5	11,4	15,3
ИААбсолют1	15,1	21,0				16,4	15,5	12,4	12,7	16,4	22,9
ИААбсолют2	16,2	27,4					15,2	11,6	11,7	16,1	33,0
ИААбсолют3	17,4	25,6					12,9	14,3	13,8	18,2	28,1
ИААбсолют4	24,9	29,6							24,0	21,6	31,4
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	31,7
ИАВ 4 А	19,6	30,1						13,8	14,4	19,2	35,0
ИАВ 5	32,0	35,0								24,6	41,5

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

	Средняя ставка досрочного погашения (CPR), %										
	за всю историю	МА 12m	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Среднее	18,0	23,1	11,3	13,7	14,2	15,2	15,2	12,5	13,8	18,2	25,1
Максимум	42,0	42,2	11,3	14,7	17,0	27,4	29,9	30,7	26,8	42,2	45,1
Минимум	10,6	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	15,8	27,8						9,4	11,3	18,2	30,1
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	16,7					15,6	12,0	12,7	14,9	
ИАВТБ-БМ2А	20,9	31,3							12,4	21,4	32,4
ИАЕвр12-1А	16,2					15,5	17,8	15,4	15,3		
ИАМетинв1А	22,6	32,1							13,7	20,2	35,6
ИАМетинв-2	35,1	35,1									35,1
ИАМКБ2-01	27,0	34,6							15,7	23,2	36,8
ИАМКБ2014А	17,0	26,4					15,3	12,6	11,6	20,4	29,7
ИАМлтор1А3	23,4	33,9						19,1	15,5	24,7	37,5
ИАМлтор1А4	19,2	23,2							16,6	18,2	23,9
ИАМлторг1А	13,1	18,6						9,3	10,5	14,0	20,8
ИАМлторг2А	23,9	29,1							20,7	22,5	30,8
ИАНадежд1А	16,6	20,8						11,1	14,0	17,9	22,2
ИАОткрыт1А	13,0	11,1				18,2	14,2	12,3	10,0	16,0	
ИАПетрок1А	18,3	32,0					16,3	12,0	11,9	21,6	37,0
ИАПультс-1А	21,2	23,4						21,4	18,7	21,4	25,2
ИАПультс-2А	24,0	27,5						22,3	23,7	22,4	28,6
ИАСанр1А	20,2	21,5					26,3	19,3	17,8	20,4	19,4
ИАСанр2А	21,3	28,1					25,1	21,5	15,7	20,7	27,8
ИАСОЮЗ-1А	15,3	19,7						12,4	14,3	15,8	21,1
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	19,0					25,9	10,9	13,8	17,9	17,9
ИАЭклипс1А	17,4	29,7						9,5	11,8	19,2	31,9
ИЦБ АИЖК											
АИЖК 11-1-11	14,2	18,1		12,8	14,3	15,0	15,3	10,1	12,2	15,3	18,3
АИЖК 11-1-12	11,9	15,3				10,9	12,6	9,3	11,7	11,9	16,1
АИЖК 11-1-13	11,8	14,3				11,4	11,7	9,3	11,6	12,3	14,5
АИЖК 11-2	13,7	16,3			14,1	14,4	15,6	11,0	11,6	13,9	17,4
АИЖК-10 А2	14,0	15,9	11,3	14,7	17,0	15,4	15,5	10,4	11,3	13,6	16,4
АИЖК-12 А2	13,6	16,5			13,6	14,5	15,8	10,4	11,9	13,1	17,8
АИЖК-13 А2	12,3	18,1				9,4	11,5	10,1	10,8	12,8	20,7
АИЖК2014	12,6	16,6					13,7	10,4	11,1	12,2	18,4
АИЖК14-2	11,4	17,7						7,9	9,1	12,3	19,4
АИЖК14-3	11,7	15,1					9,9	8,4	10,8	13,2	15,8
Ипотечный агент ДОМ.РФ											
ДОМРФИА 1Р	25,2	28,9							12,9	23,6	29,8
ДОМРФИА 01	20,0	20,0								21,6	18,3
ДОМРФИА 02	26,2	28,4								23,2	29,1
ДОМРФИА 03	27,8	27,8								16,6	29,4
ДОМРФИА 2Р	37,3	37,3								42,2	36,6
ДОМРФИА 04	42,0	42,0								28,8	43,8
ДОМРФИА 05	23,6	23,6									23,6

8. Индикативные котировки ИЦБ (по состоянию на 08 августа 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	0,12	100,50	101,10	7,77%	7,47%	95	BB+
Газпромбанк 2-ИП	RU000A0JW5K0	19.02.2021	15,00	15,00	9,87	0,77	99,70	100,00	7,97%	7,67%	95	Ba2
ДельтаКредит 17-ИП	RU000A0JWBNO	30.03.2019	5,00	5,00	10,57	0,62	101,75	101,95	7,93%	7,63%	95	Ba2
ДельтаКредит 14-ИП	RU000A0JUG1	27.03.2024	5,00	5,00	12,00	2,71	110,30	111,30	8,53%	8,23%	95	Ba1
ДельтаКредит 13-ИП	RU000A0JUV81	01.10.2024	7,00	7,00	9,65	2,71	103,60	104,40	8,49%	8,19%	95	Baa2
ДельтаКредит 18-ИП	RU000A0JWZT6	24.11.2021	7,00	7,00	10,29	2,84	105,50	106,35	8,51%	8,21%	95	Ba2
ДельтаКредит 15-ИП	RU000A0JUW23	10.10.2024	5,00	5,00	11,92	3,44	112,65	114,10	8,61%	8,31%	95	Ba2
ДельтаКредит 19-ИП	RU000A0ZYMD0	28.12.2022	7,00	7,00	7,82	3,76	97,65	98,70	8,64%	8,34%	95	Ba2
ИЦБ АИЖК												
2014-1 А2	RU000A0JUJ61	11.06.2046	6,32	0,21	8,50	0,09	100,01	100,08	8,31%	8,01%	150	Baa2
2010-1 А2	RU000A0JQY35	20.11.2042	6,10	0,53	9,00	0,36	100,15	100,40	8,37%	8,16%	150	Baa2
АИЖК 2014-2,А2	RU000A0JV7G5	13.06.2047	4,49	3,05	10,50	0,53	101,15	101,35	8,51%	8,21%	150	Baa3
2011-2 А2	RU000A0JRMW8	15.09.2043	7,46	1,56	9,00	0,85	100,45	100,75	8,56%	8,34%	150	Baa2
АИЖК 2012-1, А2	RU000A0JSKJ7	22.01.2044	5,93	1,79	9,00	1,13	100,45	100,90	8,67%	8,43%	150	Baa2
АИЖК 2013-1, А2	RU000A0JU3J9	09.09.2045	4,98	4,91	9,00	1,70	100,55	101,05	8,94%	8,65%	150	Ba1
АИЖК 2014-1,А3	RU000A0JUJ87	11.06.2046	6,32	6,32	8,50	2,02	99,55	100,10	9,01%	8,72%	150	Ba1
АИЖК 2014-2,А3	RU000A0JV755	13.06.2047	6,46	6,46	6,00	2,71	104,65	105,50	9,07%	8,77%	150	Ba1
Фабрика ИЦБ												
ДОМРФИА 04	RU000A0ZYLR9	28.04.1942	7,56	5,16	-	1,43	103,70	104,15	8,88%	8,58%	150	АИЖК
ДОМРФИА 2Р	RU000A0ZYJT2	28.04.2046	48,20	33,96	11,50	1,86	105,10	105,80	8,99%	8,69%	150	АИЖК
ДОМРФИА 1Р	RU000A0JX3M0	28.12.2039	2,11	1,28	-	1,85	109,20	109,80	9,00%	8,70%	150	АИЖК
ДОМРФИА 02	RU000A0JXS26	28.03.2041	1,38	0,97	-	2,02	105,95	106,90	8,94%	8,74%	150	АИЖК
ДОМРФИА 03	RU000A0ZYLX0	28.10.1937	1,96	1,56	-	2,27	107,65	108,35	9,07%	8,77%	150	АИЖК
ДОМРФИА 01	RU000A0JXRM6	28.09.1949	50,00	37,08	-	2,58	106,50	107,30	9,13%	8,83%	150	АИЖК
ИЦБ (иные originаторы)												
ИА АТБ	RU000A0JTHU8	26.04.2045	1,53	0,03	8,75	0,22	100,10	100,20	8,35%	8,05%	150	Baa2
ПСБ 2013	RU000A0JTN5	09.02.2040	2,50	0,32	8,50	0,32	100,05	100,20	8,37%	8,16%	150	Baa2
ИА МКБ	RU000A0JUNU4	07.06.2039	3,70	0,49	10,65	0,25	100,60	101,10	8,38%	8,17%	150	Baa2
Абсолют 2	RU000A0JUCP7	12.08.2041	6,91	1,21	8,90	0,50	100,15	100,45	8,37%	8,23%	150	Baa2
ИА Петрокоммерц-1	RU000A0JUNH8	09.12.2046	3,87	0,68	8,75	0,56	100,15	100,40	8,39%	8,23%	150	Baa2
ИА МТСБ	RU000A0JUQ54	26.11.2041	3,43	0,75	10,50	0,56	101,05	101,40	8,49%	8,25%	150	Baa2
Абсолют 3	RU000A0JV2C5	11.09.2042	5,92	1,41	10,10	0,70	100,55	101,40	8,39%	8,29%	150	Baa2
ИА Возрождение 5	RU000A0JXQU1	28.08.2049	4,10	2,15	9,25	0,70	100,70	100,90	8,54%	8,24%	150	Baa3
ИА МИА-1-А3	RU000A0JVTM6	24.12.2047	5,46	1,80	10,75	0,76	101,75	102,50	8,62%	7,77%	150	АИЖК
ИА Санрайз 2	RU000A0JUPF0	28.02.2046	1,00	0,17	9,50	0,76	100,05	101,15	8,30%	8,31%	150	АИЖК
ИА ИНТЕХ	RU000A0JVAQ7	04.05.2045	0,86	0,16	9,00	0,78	100,50	100,75	8,58%	8,28%	150	АИЖК
ИА ТКБ-3	RU000A0JXU89	14.05.1945	4,10	2,26	9,10	0,80	100,50	100,80	8,59%	8,38%	150	Baa2
ИА Возрождение 3	RU000A0JUJE6	26.10.2046	3,00	0,59	9,00	0,82	100,00	100,85	8,30%	8,33%	150	Baa2
ИА МКБ 2	RU000A0JX0L8	07.12.2043	3,33	1,63	10,15	0,90	101,35	101,80	8,60%	8,39%	150	Baa2
ИА Эклипс-1	RU000A0JVNC0	09.12.2047	4,95	1,87	8,75	0,93	100,30	100,55	8,61%	8,39%	150	АИЖК
АТБ 2	RU000A0JUG15	01.10.2046	2,55	0,63	9,00	0,95	100,30	100,85	8,42%	8,36%	150	Baa2
ИА Возрождение 4	RU000A0JVFN3	27.01.2048	3,00	0,90	9,00	0,98	100,05	100,90	8,30%	8,40%	150	Baa2
ИА Санрайз 1	RU000A0JUPU9	28.07.2044	1,04	0,19	9,25	1,01	100,20	101,15	8,35%	8,40%	150	АИЖК

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 Надежный дом-1	RU000A0JVU81	15.03.2046	1,24	0,45	9,00	1,02	100,55	100,85	8,71%	8,41%	150	АИЖК
ИА Металлинвест-1	RU000A0JWLE8	28.08.2046	3,28	1,63	10,25	1,06	100,55	101,65	8,38%	8,97%	150	АИЖК
Пульсар-2	RU000A0JVHJ7	03.01.2038	1,35	0,38	9,25	1,08	100,60	101,20	8,49%	8,43%	150	АИЖК
ИА СОЮЗ-1	RU000A0JV664	28.12.2041	3,09	0,90	11,00	1,11	101,80	103,15	8,53%	8,44%	150	АИЖК
ИА БФКО, 03	RU000A0JWLY6	07.11.2047	4,53	1,93	9,00	1,14	100,50	100,90	8,55%	8,42%	150	Ваа2
ИА Абсолют 4	RU000A0JWU80	11.12.2043	4,96	2,07	9,85	1,16	101,25	101,85	8,62%	8,49%	150	Ваа2
Вост-Сиб 2012	RU000A0JUD00	11.08.2046	2,61	0,87	8,75	1,16	100,25	100,60	8,79%	8,49%	150	АИЖК
ИА МИА-2	RU000A0JWAT9	15.12.2043	2,81	1,09	10,30	1,19	102,10	102,65	8,79%	8,34%	150	АИЖК
ИА ФОРА 2014	RU000A0JV3S9	15.10.2047	1,19	0,39	9,50	1,20	101,05	101,55	8,64%	8,46%	150	АИЖК
Пульсар-1	RU000A0JVJY2	25.04.2045	1,76	0,55	9,00	1,21	100,55	101,00	8,54%	8,49%	150	АИЖК
ИА ТКБ-2	RU000A0JWC25	14.02.2047	4,68	2,19	11,00	1,24	101,90	102,35	8,56%	9,45%	150	АИЖК
ИА ТФБ1	RU000A0JV508	26.03.2047	2,38	0,82	11,00	1,29	102,90	103,55	8,75%	8,51%	150	АИЖК
Вега-2	RU000A0JWKP6	26.08.2040	1,76	0,69	10,75	1,35	103,00	103,55	8,84%	8,44%	150	АИЖК
Вега-1	RU000A0JWKQ4	26.06.2041	1,45	0,58	10,75	1,35	103,05	103,55	8,84%	8,44%	150	АИЖК
ПСПБ	RU000A0JUCX1	15.07.2041	1,88	0,59	8,50	1,43	99,90	100,30	8,83%	8,54%	150	АИЖК
ИА Металлинвест-2	RU000A0ZZ6K5	28.03.2046	2,73	2,73	7,80	1,43	98,85	100,05	8,86%	8,56%	150	AAA(RU.sf)
АкБарс 2	RU000A0JW316	15.10.2047	10,31	4,65	10,00	1,57	102,05	102,60	8,83%	8,59%	150	Ваа2
ИА ДВИЦ-1	RU000A0JVAJ2	07.11.2047	2,11	0,81	9,00	1,58	100,60	101,10	8,87%	8,57%	150	АИЖК
ИА МИА-1	RU000A0JVB35	20.08.2047	2,27	1,16	8,75	1,75	100,10	100,60	8,97%	8,67%	150	АИЖК
ИА МИА-1-A4	RU000A0JWF30	17.11.2045	2,13	1,27	11,00	1,83	104,15	104,70	9,01%	8,71%	150	АИЖК

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

Источник: расчеты ДОМ.РФ

9. Карта рынка ипотечных облигаций (по состоянию на 10 июля 2018 г.)



- Средняя доходность по ипотечным облигациям находится на уровне 8,25-9,1% годовых к прогнозируемому погашению / Z-спред к бескупонной кривой ОФЗ 150 б.п.
- Ряд выпусков с возможностью Эмитента погасить их досрочно имеют повышенную доходность, так как из их стоимости вычитается стоимость соответствующего опциона.
- Доходность балансовых ИЦБ ДельтаКредит находится на уровне сопоставимом с доходностями Эмитентов первого эшелона 7,80-8,60% годовых / Z-спред к бескупонной кривой ОФЗ 100 б.п.

Раскрытие информации

- В настоящее время проводится анализ 104 реестров ипотечного покрытия (РИП): 79 выпусков ИЦБ находится в обращении; 25 выпусков 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 «ДОМ.РФ» и могут не совпадать с экспертными мнениями и оценками иных лиц
- АО «ДОМ.РФ» 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

АО «ДОМ.РФ»

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

Бизнес-центр «Воздвиженка Центр»

Тел.: +7 (495) 775-47-40

<https://дом.рф>