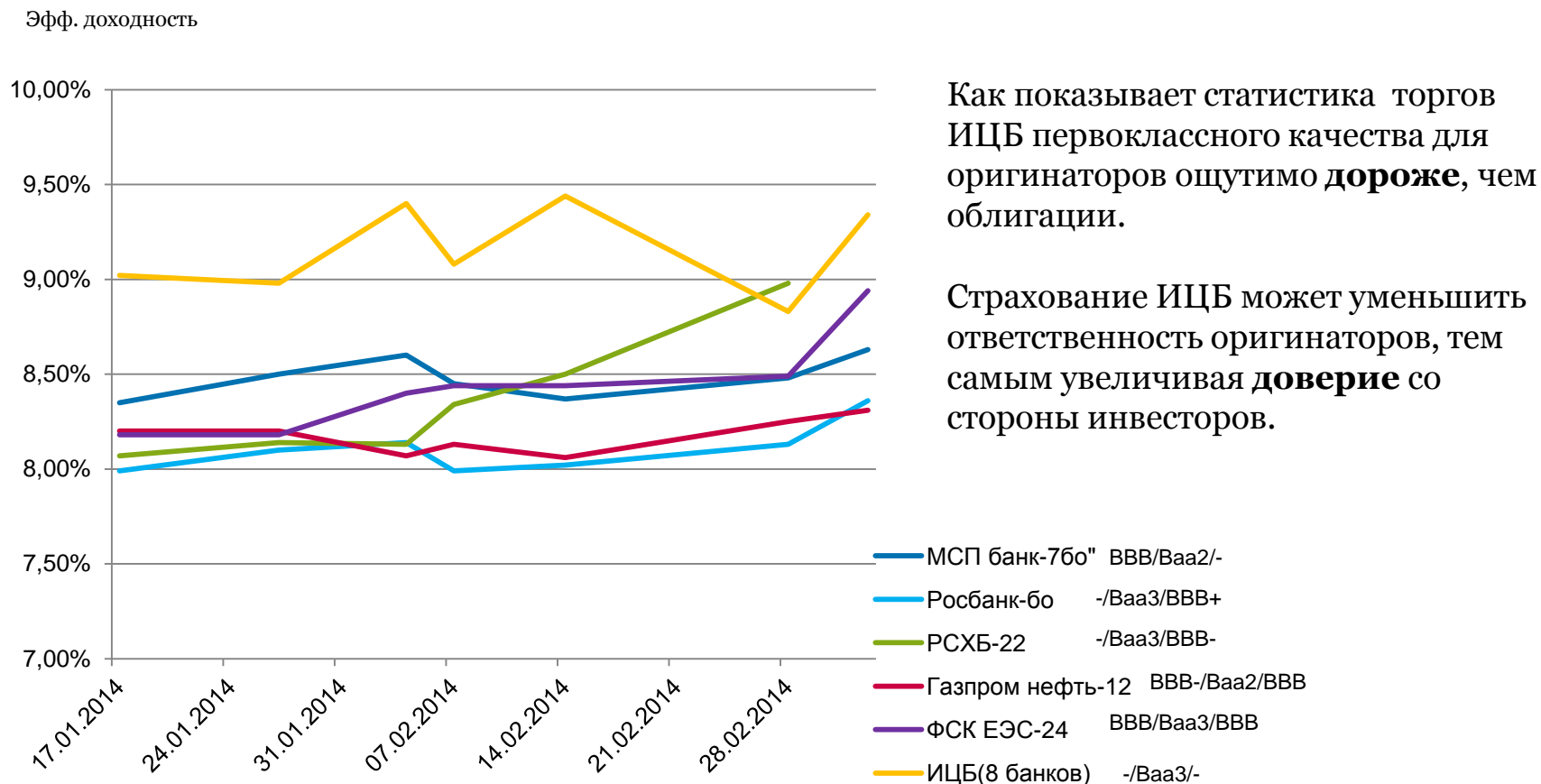




# ИПОТЕЧНОЕ СТРАХОВАНИЕ – ПРОРЫВ **ДОВЕРИЯ** НА РЫНКЕ LMI

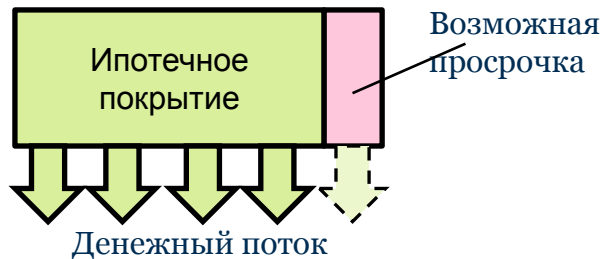
# Доверия нет- ставка высока

## Сравнительные данные по котировкам ИЦБ и некоторых облигаций



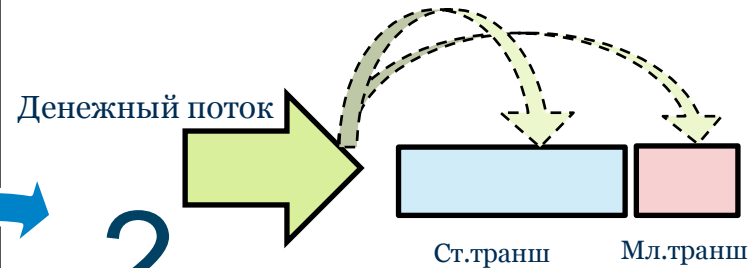
# Оценка инвестиционной привлекательности ИЦБ

## Оценка кредитного качества



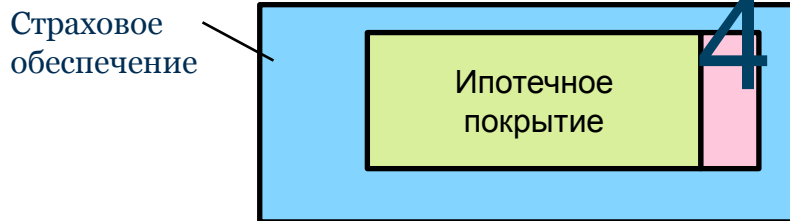
1

## Оценка структуры распределения денежных потоков



2

## Ипотечное страхование **new**



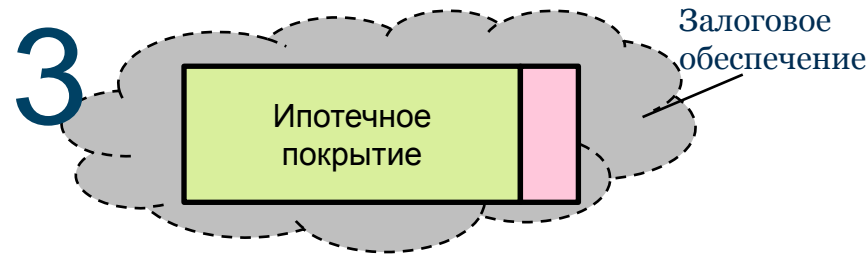
Размер страхового обеспечения - **гарантирован**

Размер страхового обеспечения **гарантировано равно** размеру ипотечного покрытия

**Применение ипотечного страхования фактически исключает убыток младшего транша ИЦБ**



## Оценка обеспечения

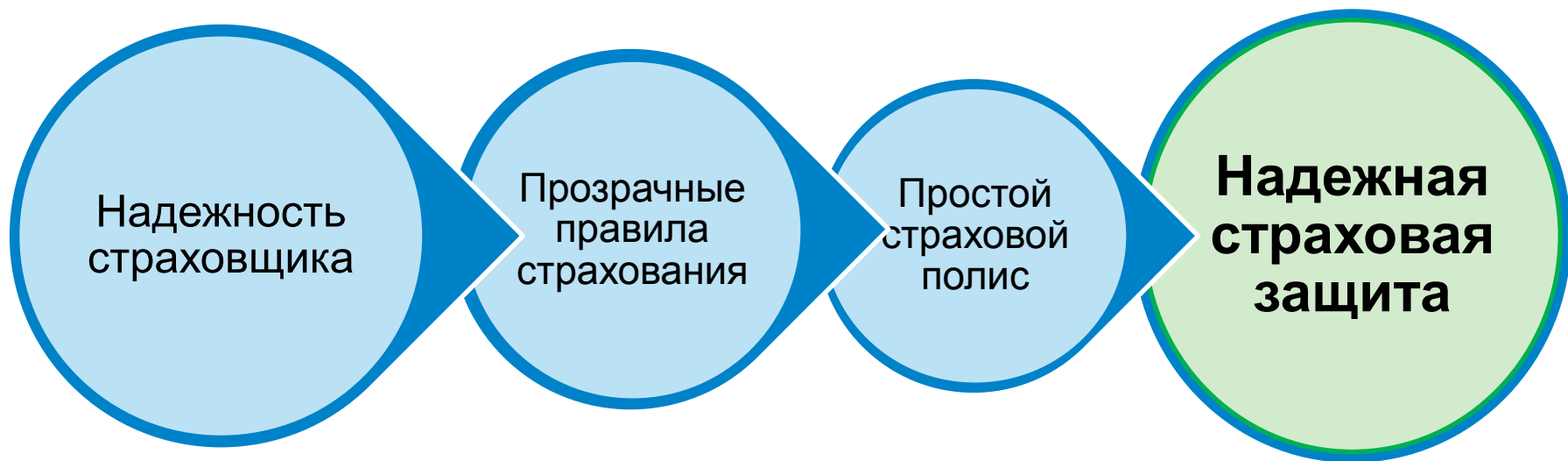


Стоимость/ликвидность залога - **неопределенность**

Реальная стоимость обеспечения формируется из предположений

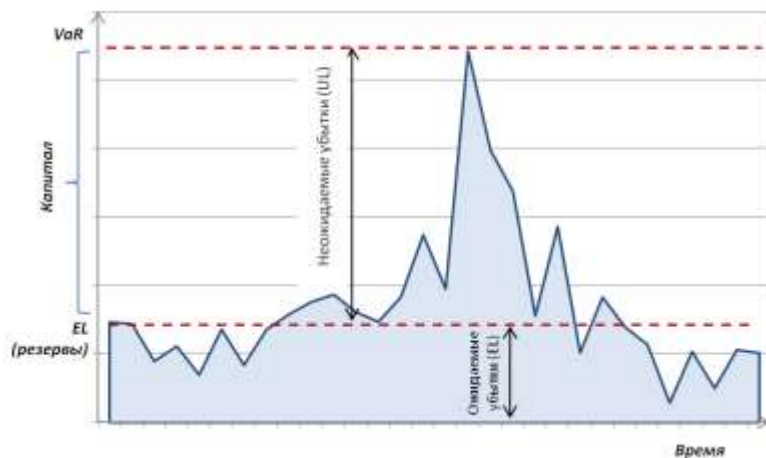


# Требования к страховой защите



## Убытки распределены во времени

Безубыточные периоды сменяются периодами с катастрофическими убытками.



**Надежность страховщика является ключевым фактором долгосрочной надежности страховой защиты**

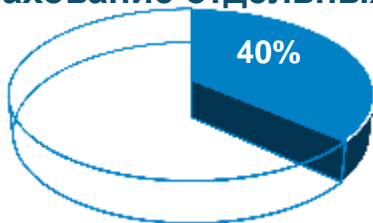
В секьюритизации у страховщика должен быть высокий рейтинг международного РА, участвующего в сделке

**Гарантированность страховых выплат при наступлении страхового случая**

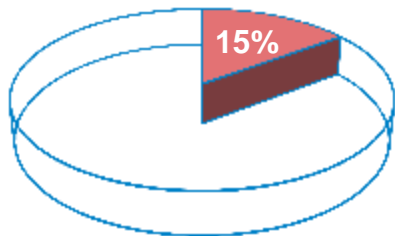
Правила страхования должны быть прозрачными, понятными и не допускать двойного толкования условий страхования

# Выбор размера страховой защиты

## Американская модель (страхование отдельных кредитов)

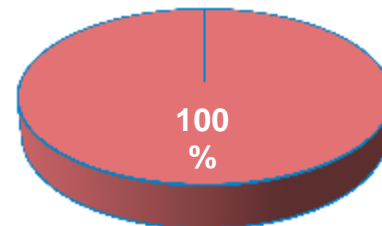


Доля застрахованных кредитов в ипотечном покрытии



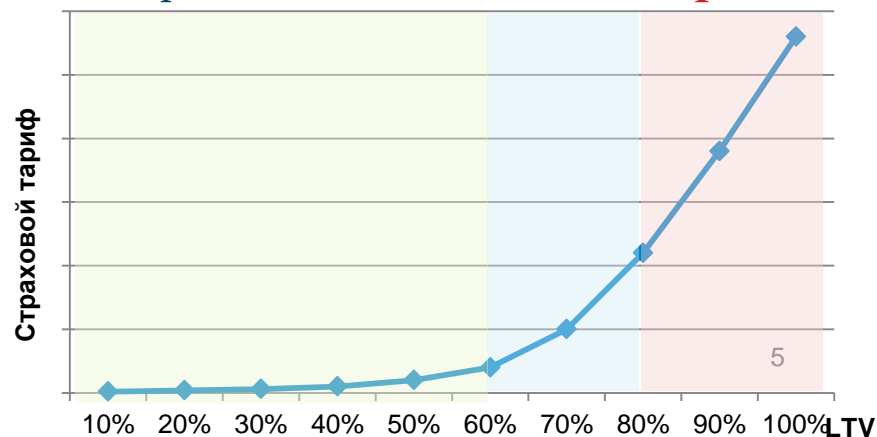
Средний размер страхового покрытия застрахованных кредитов

## Австралийская модель (избыточное страхование)

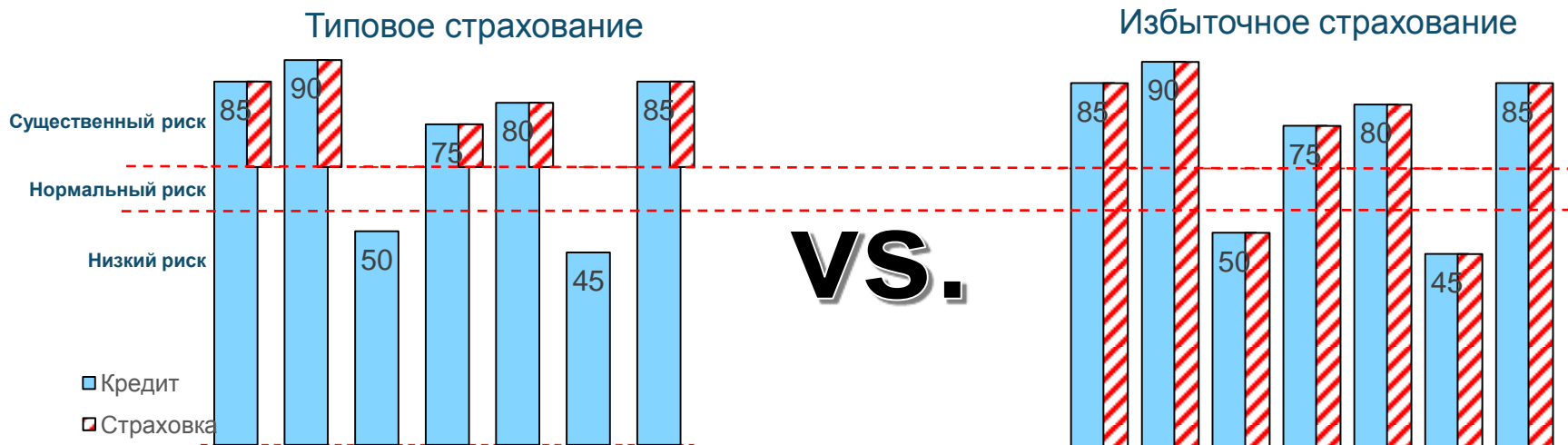


В Американской модели страхования защищено только **40% кредитов** в размере **15%** ( в среднем) **размера долга**. В австралийской модели (избыточное страхование) защищено **100% кредитов** в **размере 100% суммы долга**

Избыточное страхование существенно повышает качество страхового покрытия и расширяет страховую защиту портфеля ипотечных кредитов. При этом стоимость страхования возрастает не значительно, так размер страхового тарифа для кредитов с LTV < 60% минимален



# Избыточное страхование - максимум надежности



«+»

Минимальная стоимость страхования  
Возможность страхования на этапе выдачи за счет заемщика

«-»

Недостаточный эффект снижения кредитного усиления в секьюритизации. Снижение объема младшего транша ИЦБ **на 15%**  
Индивидуальная страховая защита для каждого кредита – нет единой защиты.

«+»

Стандартизованная защита всех кредитов - 100% защиты для 100% кредитов  
100%-ое страховое покрытие для всех кредитов уменьшает влияние колебаний стоимости залога. Снижает неопределенность.

Максимальный эффект снижения кредитного усиления в секьюритизации. Снижение объема младшего транша **на 40-50%**  
Методология анализа избыточного страхования включена в типовую модель оценки ряда Рейтинговых Агентств (Moody's) по всему миру

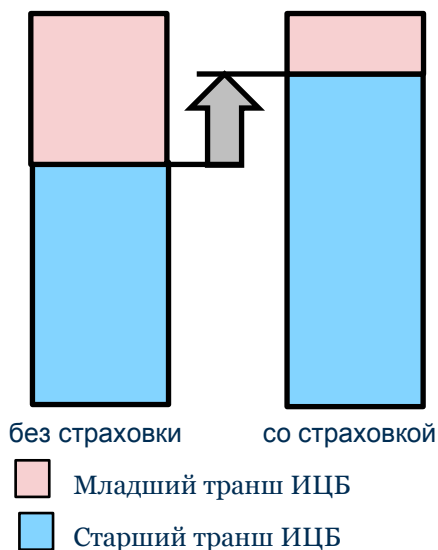
«-»

Несколько увеличенная стоимость страхования по сравнению с типовой сделкой\*.

# Управление структурой секьюритизации.

## Решение 1. Увеличение объемов привлечения средств инвесторов

ВааЗ = ВааЗ



**Ипотечное страхование позволяет снизить уровень кредитной поддержки выпуска ИЦБ и изменить структуру субординации.**

Увеличивается старший транш ИЦБ при том же размере ипотечного покрытия

Снижается младший транш ИЦБ – снижается объем отвлеченных собственных средств на выкуп младшего транша

Состав пула ипотечного покрытия не меняется

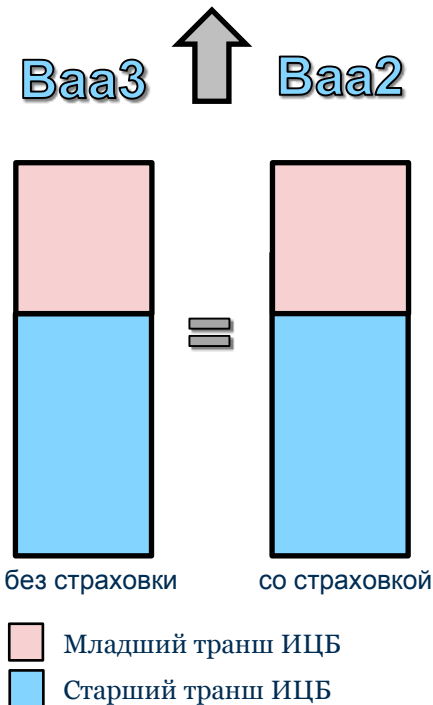
Кредитное качество ипотечного покрытия не меняется

Рейтинг старшего транша - не меняется

**ВАЖНО! Оригинатор СРАЗУ получает выгоду за счет меньшей заморозки средств на удержание младшего транша.**

**ВАЖНО!! Возможна скорая миграция нормативов ЦБР в части ИЦБ в сторону Basel II (вес риска 1250% при удержании младшего транша)**

# Управление структурой секьюритизации. Решение 2. Снижение стоимости привлечения



**Ипотечное страхование повышает надежность ИЦБ, позволяя повысить рейтинг международного РА для старшего транша.**

Состав пула ипотечного покрытия не меняется

Кредитное качество ипотечного покрытия не меняется

Структура субординации не меняется

Повышается надежность ИЦБ, что позволяет повысить рейтинг старшему траншу ИЦБ

Повышенная надежность ИЦБ снижает ожидания инвесторов по доходности бумаг, позволяя привлекать более дешевой финансирование

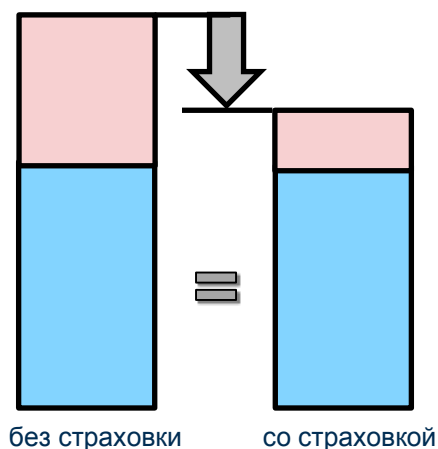
Увеличение спреда между кредитной ставкой ипотечного покрытия и привлекаемыми средствами увеличивает доходность сделки для originатора



# Управление структурой секьюритизации.

## Решение 3. Уменьшение размера ипотечного покрытия

ВааЗ = ВааЗ



■ Младший транш ИЦБ  
■ Старший транш ИЦБ

**Ипотечное страхование снижает требования к размеру ипотечного покрытия, необходимого для размещения заданного объема ИЦБ старшего транша**

Размер старшего транша ИЦБ не меняется

Доля старшего транша ИЦБ в общем объеме выпуска увеличивается

Сокращение времени накопления пула ипотечного покрытия меньшего размера

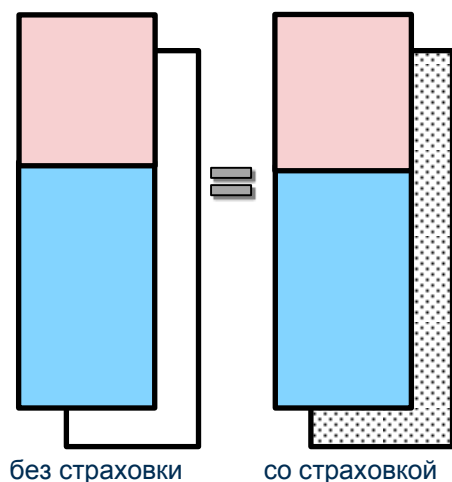
**ВАЖНО! Оригинатор СРАЗУ получает выгоду за счет меньшей заморозки средств на удержание младшего транша.**

**ВАЖНО!! Возможна скорая миграция нормативов ЦБР в части ИЦБ в сторону Basel II (вес риска 1250% при удержании младшего транша)**

# Управление структурой секьюритизации.

## Решение 4. Повышение скорости накопления пула ипотечного покрытия

**ВааЗ = ВааЗ**



- Младший транш ИЦБ
- Старший транш ИЦБ
- Ипотечное покрытие

**Ипотечное страхование существенно повышает надежность ипотечных ссуд с высоким LTV, позволяя включать их в ипотечное покрытие не ухудшая качество покрытия**

Структура субординации выпуска не меняется

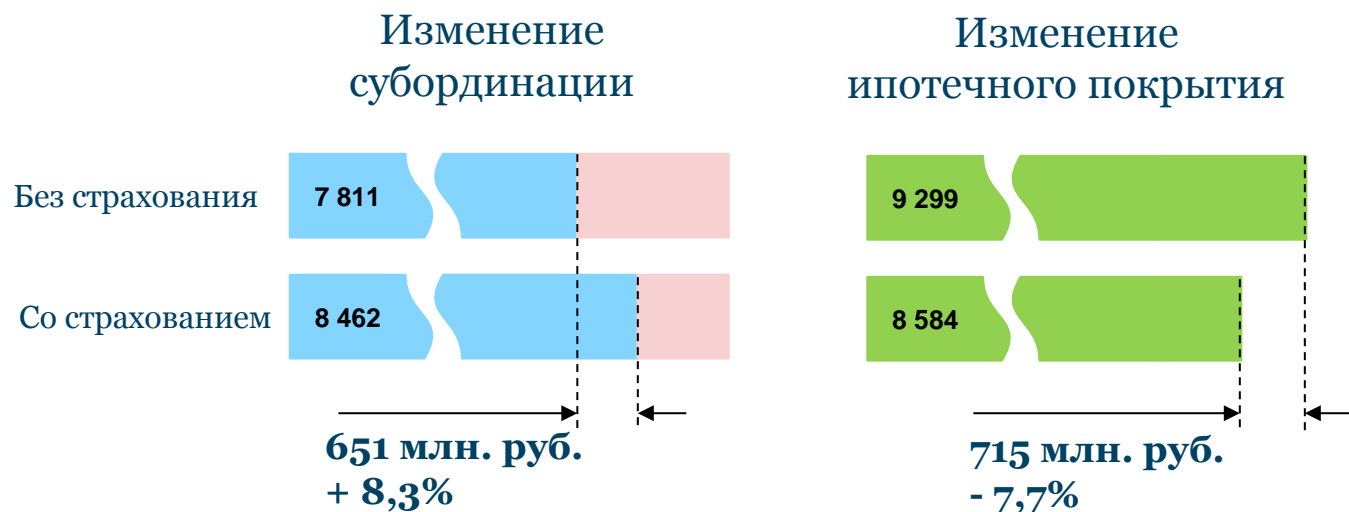
Международный Рейтинг бумаги не меняется

В ипотечное покрытие может быть включено больше кредитов без специальной выдержки (для достижения заданного среднего LTV).

За счет расширения параметров кредитов, которые могут быть включены в ипотечное покрытие увеличивается скорость накопления ипотечного портфеля, предназначенного для секьюритизации

# Применение ипотечного страхования. Пример 1

Субординация при выпуске ИЦБ	
Старший транш, млн. руб.	Младший транш, млн. руб.
7 811	1 488
<b>84%</b>	<b>16%</b>
8 462	837
<b>91%</b>	<b>9%</b>



Ипотечного покрытие. Фиксация 02.09.2013

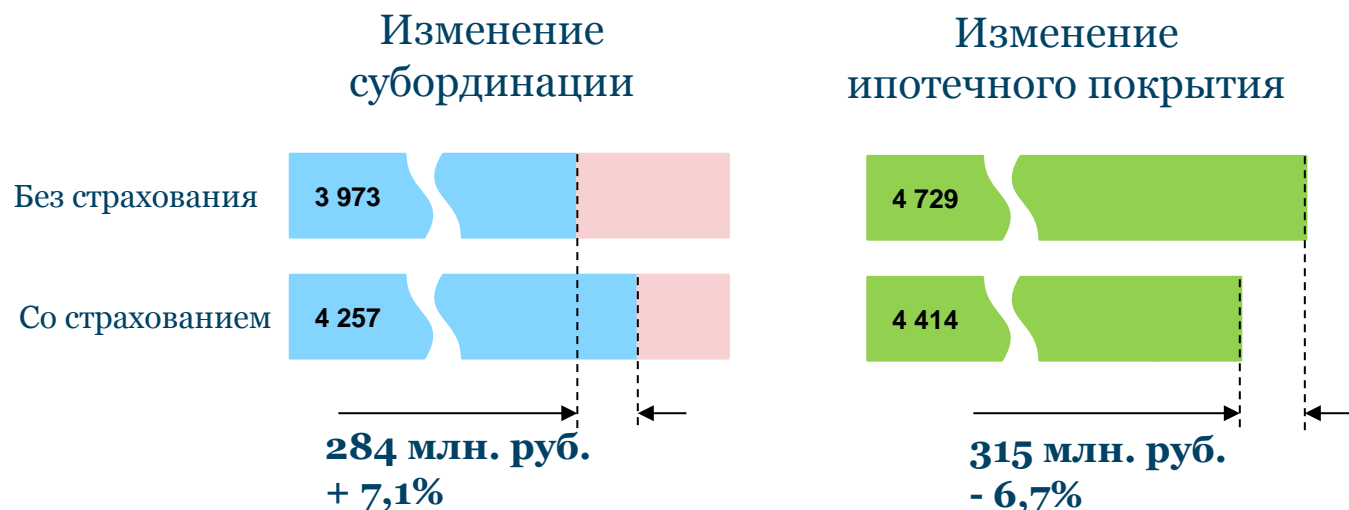
Совокупный остаток основного долга (ООД), руб.	<b>9 298 675</b>
Средний ООД по непогашенной закладной, руб.	<b>1 776 251</b>
Общее количество непогашенных кредитов	<b>5 235</b>
Средняя выдержка, мес	<b>17</b>
Средний срок до погашения, мес	<b>171</b>
Ср.-взвеш. текущий LTV, %	<b>56,00%</b>
Ср.-взвеш. ставка, %	<b>12,16%</b>
Доля совокупного ООД с текущим LTV > 70%, %	<b>30,43%</b>
Доля совокупного ООД с текущим LTV > 60%, %	<b>55,20%</b>

## Ипотечное страхование позволяет

1. Увеличить объем привлекаемых от инвесторов средств за счет увеличения старшего транша ИЦБ на **651 млн. руб. (8,3%)** при сохранении состава объема ипотечного покрытия
2. Уменьшить объем ипотечного покрытия на **715 млн. руб. (7,7%)** при обеспечении запланированного объема выпуска бумаг старшего транша в размере 7 811 млн. руб.

# Применение ипотечного страхования. Пример 2

Субординация при выпуске ИЦБ	
Старший транш, млн. руб.	Младший транш, млн. руб.
3 973	757
<b>84%</b>	<b>16%</b>
4 257	473
<b>90%</b>	<b>10%</b>



Ипотечного покрытие. Фиксация 17.09.2013

Совокупный остаток основного долга (ООД), руб.	<b>4 729 483</b>
Средний ООД по непогашенной закладной, руб.	<b>2 574 569</b>
Общее количество непогашенных кредитов	<b>1 837</b>
Средняя выдержка, мес	<b>16</b>
Средний срок до погашения, мес	<b>161</b>
Ср.-взвеш. текущий LTV, %	<b>53,00%</b>
Ср.-взвеш. ставка, %	<b>13,54%</b>
Доля совокупного ООД с текущим LTV > 70%, %	<b>18,84%</b>
Доля совокупного ООД с текущим LTV > 60%, %	<b>38,22%</b>

## Ипотечное страхование позволяет

1. Увеличить объем привлекаемых от инвесторов средств за счет увеличения старшего транша ИЦБ на **284 млн. руб. (7,1%)** при сохранении состава объема ипотечного покрытия
2. Уменьшить объем ипотечного покрытия на **315 млн. руб. (6,7%)** при обеспечении запланированного объема выпуска бумаг старшего транша в размере 7 811 млн. руб.