

**Expert**

РЕЙТИНГОВОЕ  
АГЕНТСТВО

## Методология и взгляд на рынок ипотечной секьюритизации «Эксперт РА»



**Александра Веролайнен**

Управляющий директор,  
рейтинги структурированного финансирования

# МЕТОДОЛОГИЯ

Принята методологическим комитетом 5 декабря 2018 г.

Типы базовых активов:



ипотечные жилищные кредиты



точечные активы (негранулированные пулы требований)

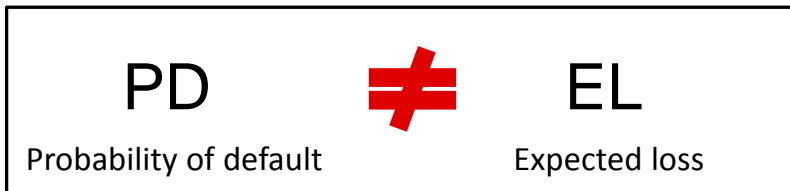


автокредиты



кредиты МСП

# МЕТОДОЛОГИЯ



Подход PD обеспечивает сопоставимость с другими рейтингами агентства

Та же рейтинговая шкала, что и для других кредитных рейтингов агентства

# МЕТОДОЛОГИЯ

Кредитный рейтинг =

$$\max \left\{ \begin{array}{l} \text{УРК поручителя} \\ \text{УРК гаранта} \\ \text{УРК оферента} \end{array} \right\}, \min \left\{ \begin{array}{l} \text{рейтинговый потолок} \\ \text{оценка рейтинга по результатам моделирования} \end{array} \right\}$$

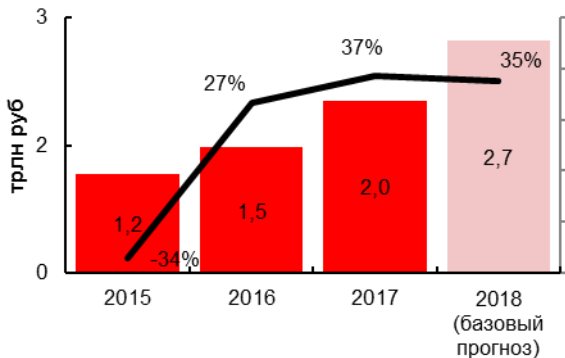
Рейтинговые потолки:

- ✓ Оригинатор (при наличии отлагательного условия по переходу прав собственности)
- ✓ Основной и резервный сервисные агенты
- ✓ Банки основного счета и резервного фонда

# Объем рынка формирует ИА ДОМ.РФ

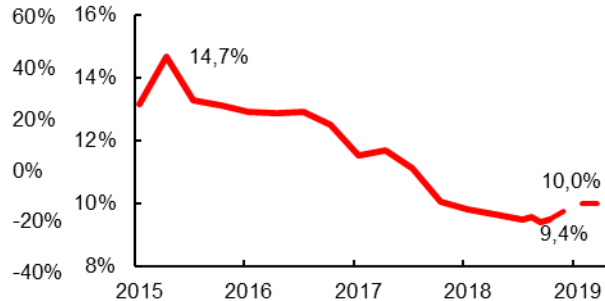


# Стимул к секьюритизации: рекордные выдачи 2018 г. по рекордно низким ставкам



**■** Объем предоставленных ипотечных кредитов  
**—** Темп прироста объемов выданных кредитов

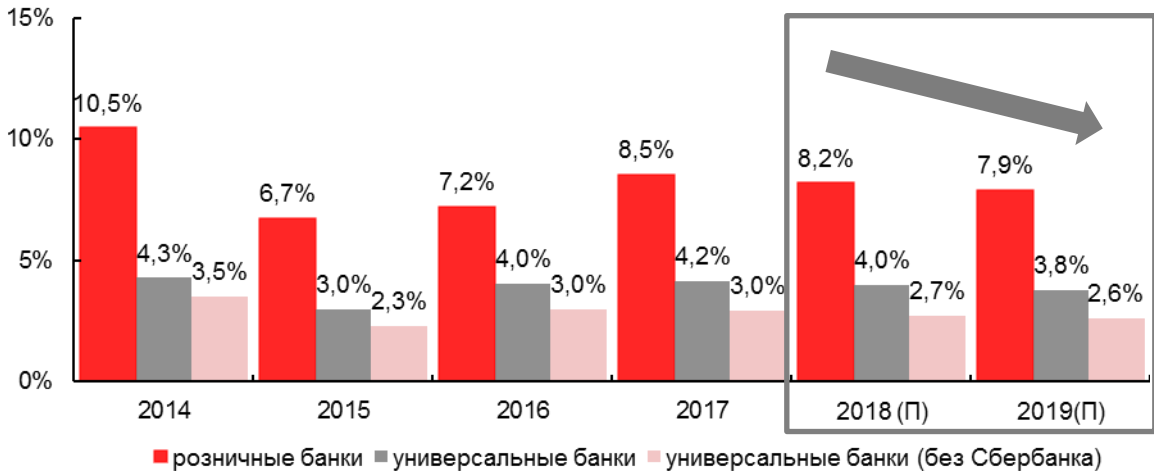
Источник: прогноз «Эксперт РА», данные Банка России



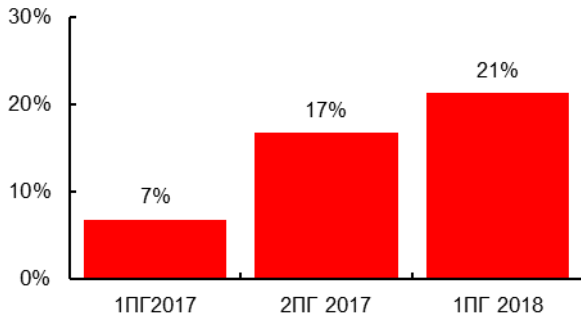
**—** Средневзвешенная ставка по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение месяца, предш.дате  
**- - -** Прогнозная ставка

Источник: прогноз «Эксперт РА», данные Банка России

# Негативная динамика чистой процентной маржи

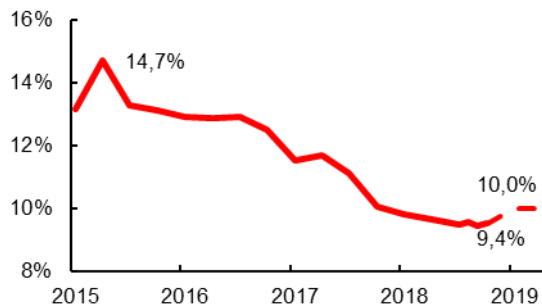


# Рост ставок по ипотеке должен снизить долю выдач на рефинансирование



■ Доля ипотечных жилищных кредитов, выданных на рефинансирование кредитов других банков, в общем объеме выдачи

Источник: «Эксперт РА» по данным банков



— Средневзвешенная ставка по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение месяца, предш.дате

- - - Прогнозная ставка

Источник: прогноз «Эксперт РА», данные Банка России



## Стимулы ипотечной секьюритизации

- + Разворот ипотечных ставок - мотивация банков к продаже пулов
- + Рекордные по объемам выдачи 2018 года
- + Рост стоимости необеспеченного фондирования для банков, снижение ЧПМ
- + Разворот ипотечных ставок должен снизить темпы досрочных погашений
- + Интерес к премии по выпускам относительно ОФЗ на сложившихся уровнях
- + Рост технологичности выдач, формирования пулов, баз данных банков
- + Сохранение высокого кредитного качества ипотечных пулов
- ? ППС-секьюритизация
- ? Инвестирование пенсионных накоплений НПФ в ИЦБ

**Спасибо за внимание!**

**Александра Веролайнен**  
Управляющий директор  
Рейтинги структурированного финансирования  
[verolajnen@raexpert.ru](mailto:verolajnen@raexpert.ru)

**Expert** | РЕЙТИНГОВОЕ  
АГЕНТСТВО

АО «Эксперт РА»  
Москва, ул. Николаямская,  
дом 13, стр. 2  
Тел.: +7 (495) 225-34-44  
[www.raexpert.ru](http://www.raexpert.ru)