

Expert

РЕЙТИНГОВОЕ
АГЕНТСТВО

Влияние коронакризиса на сделки ипотечной секьюритизации

Александра Веролайнен

Управляющий директор

Рейтинги структурированного финансирования

verolajnen@raexpert.ru



Российский рынок ипотечной секьюритизации 2020 г.

Знаковые события:



Новые инструменты:

- биржевые ИЦБ
- электронные закладные



Калькулятор по ценовой конвенции ДОМ.РФ и Московской биржи



- Включение в нормативные требования по пенсрезервам и пенснкам AAA.sf для ИЦБ
- Выделение из рискового лимита



Расширение преференции в части ИЦБ ДОМ.РФ:

- Включение в высоколиквидные активы СЗКО
- Ломбардный список
- Расширение лимита ГУК ВЭБ

Эмитент

Объем размещений

ИА ДОМ.РФ
ИА Абсолют 5

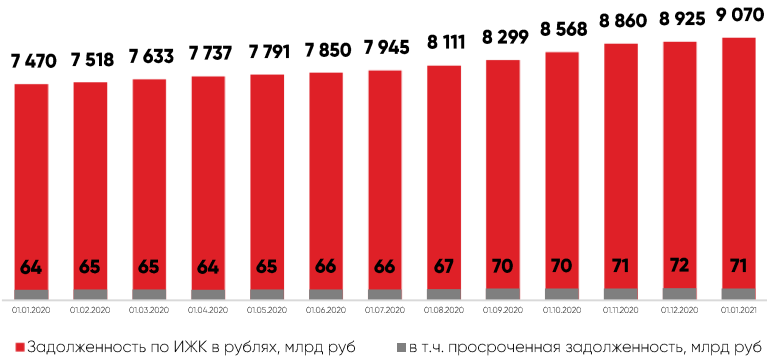
>370 млрд руб
4 млрд руб

Структура ИЦБ в обращении

ИЦБ ИА ДОМ.РФ

> 85%

На фоне роста объемов портфеля не заметен рост доли просроченной задолженности



Доля «просрочки»
в пределах **1%**

Прирост
«просрочки» в
абсолютном
выражении за
2020 г. **+11%**

Темпы перехода в
дефолты: **в среднем
двукратное
ускорение**

Часть проблемной задолженности скрыта в реструктуризациях

Какая?

№76-ФЗ

№106-ФЗ

Собственные программы банков

4% задолженности было реструктурировано на балансах ИА, по оценкам агентства

Выходы из «каникул»

A person is seen from behind, paragliding over a vast mountain range. The parachute is a vibrant red and white. The mountains are rugged and layered, with some greenery at the base. The sky is clear and blue.

Высокая доля успешных выходов свидетельствует об эффективности меры

5-8% доля просрочки первого платежа по предварительным данным

Появление полной статистики позволит более гибко подходить к возможностям проведения реструктуризаций на балансе ИА

Уровень кредитной поддержки сделок достаточен



Многотраншевые ИЦБ

- Высокое стартовое перепокрытие
- Рост перепокрытия за счет амортизации старшего долга
- Кризис на фоне низких ставок не уменьшил CPR (темпы досрочных погашений)

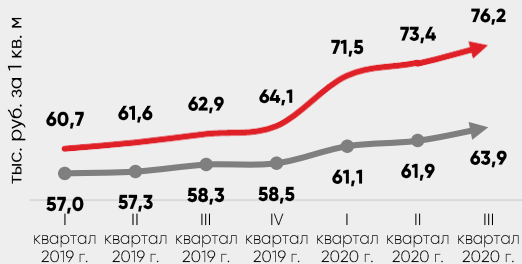
ИЦБ ДОМ.РФ

- Выкуп реструктурированных и дефолтных залладных поручителем

Риски завышенной стоимости залога

Динамика цен на первичном и вторичном рынках жилья в 2019–2020гг.

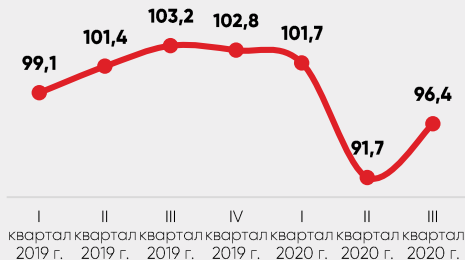
(по всем типам квартир)



● Первичный рынок жилья ● Вторичный рынок жилья

Реальные денежные доходы населения РФ в 2019–2020гг.

(в % к соответствующему периоду прошлого года)



● Реальные денежные доходы населения РФ

Данные 2020 г. – предварительные данные



Многотраншевые сделки ипотечной секьюритизации

Задачи:

- Снижение давления на капитал
- Управление процентным риском
- Снижение стоимости долгового финансирования



Выпуски балансовых ипотечных ценных бумаг

Задача:

- Удлинение сроков долгового финансирования и улучшение показателей долгосрочной ликвидности
- Возможный uplift кредитного рейтинга ИЦБ относительно рейтинга эмитента
- Расширение базы инвесторов

Спасибо за внимание

АО «Эксперт РА»

Москва, ул. Николаямская, дом 13, стр. 2

+7 (495) 225-34-44

Рейтинг-лист

По коммерческим
вопросам

Роман Ерофеев,
коммерческий директор
erofeev@raexpert.ru
+7 (915) 223-32-22

По вопросам рейтинговой
деятельности

Марина Чекурова,
первый заместитель
генерального директора
chekurova@raexpert.ru

Александра Веролайнен
управляющий директор
рейтинги структурированного
финансирования
verolajnen@raexpert.ru

По вопросам методологии

Денис Стукан,
управляющий директор
методологического отдела
stukan@raexpert.ru

