

# Обзор ипотечных облигаций

## Август 2018 г.

### Анализ ипотечного покрытия облигаций

- **Ставка CPR вблизи максимальных уровней.** Уровень ставки досрочного погашения (CPR) по закладным из покрытия ипотечных облигаций в августе составил 27,1%, что лишь незначительно ниже максимума (27,5%), достигнутого в июле 2018 года. 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. Однако, этот процесс, по всей видимости, уже подходит к своей завершающей фазе: банки уже начали объявлять о повышении ставок по ипотеке. За год ставка CPR увеличилась более чем на 80% с 15% в июле 2017 г. до 27% в настоящее время.
- **Уровень дефолтов по закладным из покрытия ипотечных облигаций составил в августе 0,9%:** 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).

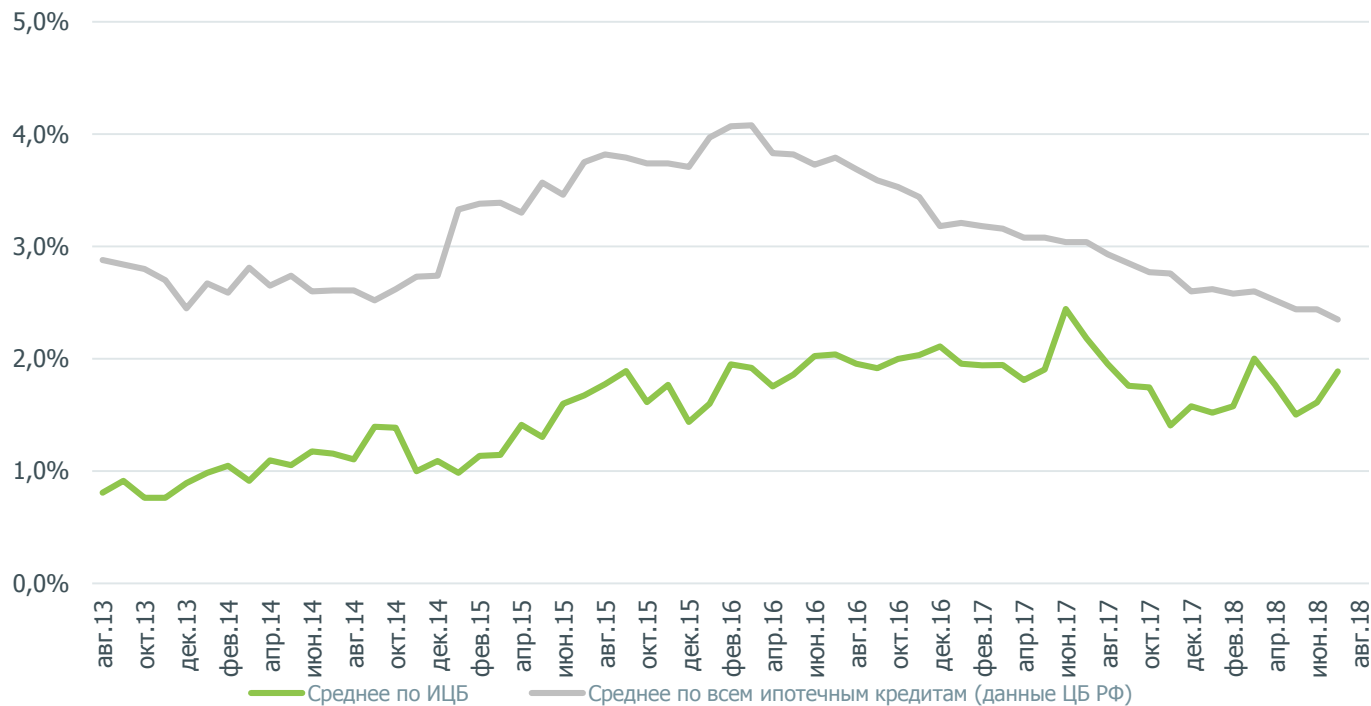
Казначейство  
ДОМ.РФ

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

### Анализ рынка ипотечных ценных бумаг

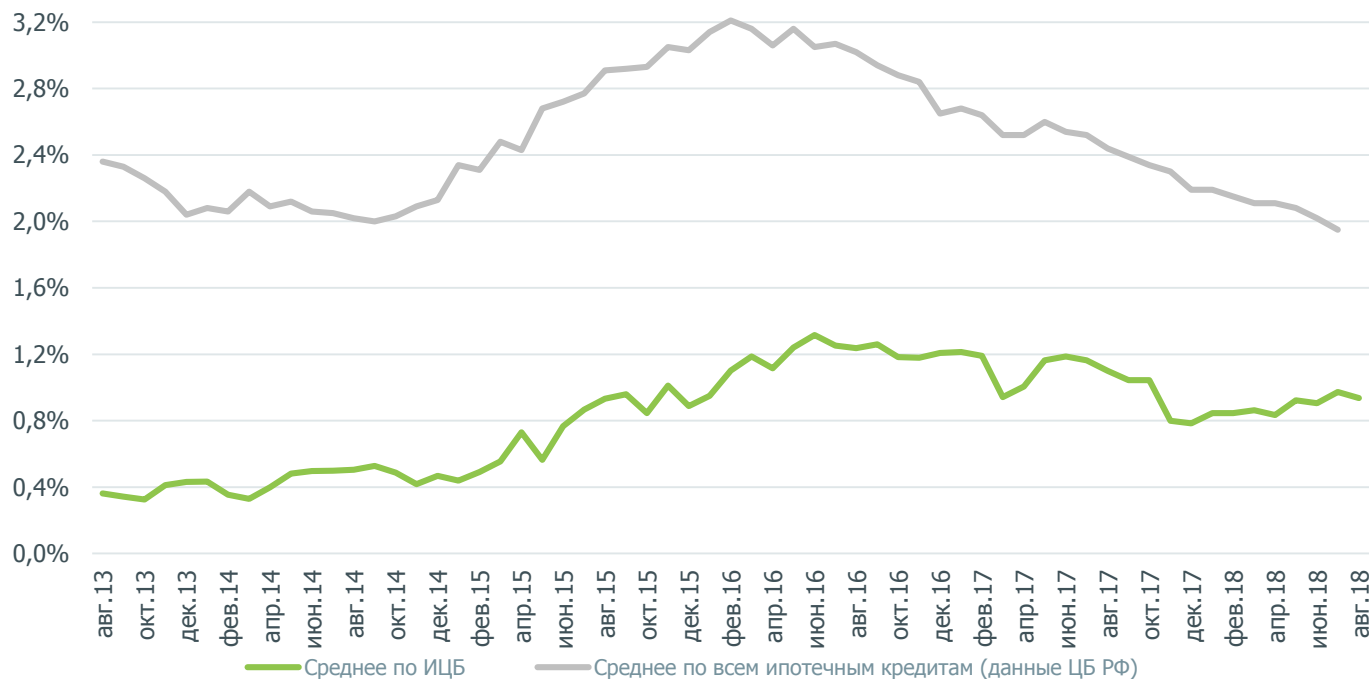
- **Возможно досрочное погашение облигаций по усмотрению эмитента рядом ипотечных агентов.** Условия ковенант для возможного досрочного погашения по усмотрению эмитента в настоящее время выполнены у ряда ипотечных агентов (ИА Абсолют 2, ИА ПСБ 2013, ИА Возрождение 3, ИА Возрождение 4, ИА АТБ, ИА Металлинвест-1). 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 4,6 млрд руб.** Максимальный оборот был зафиксирован в ИА АИЖК-13, А2 (4,3 млрд руб.) Относительно высокая активность наблюдалась в отдельных выпусках (ИА МКБ 2014 (128 млн руб.), ИА Дельтакредит 14-ИП (66,8 млн руб.), Юникредит 02-ИП (100 млн руб.).
- Активность по остальным выпускам ИЦБ остается спорадической.

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



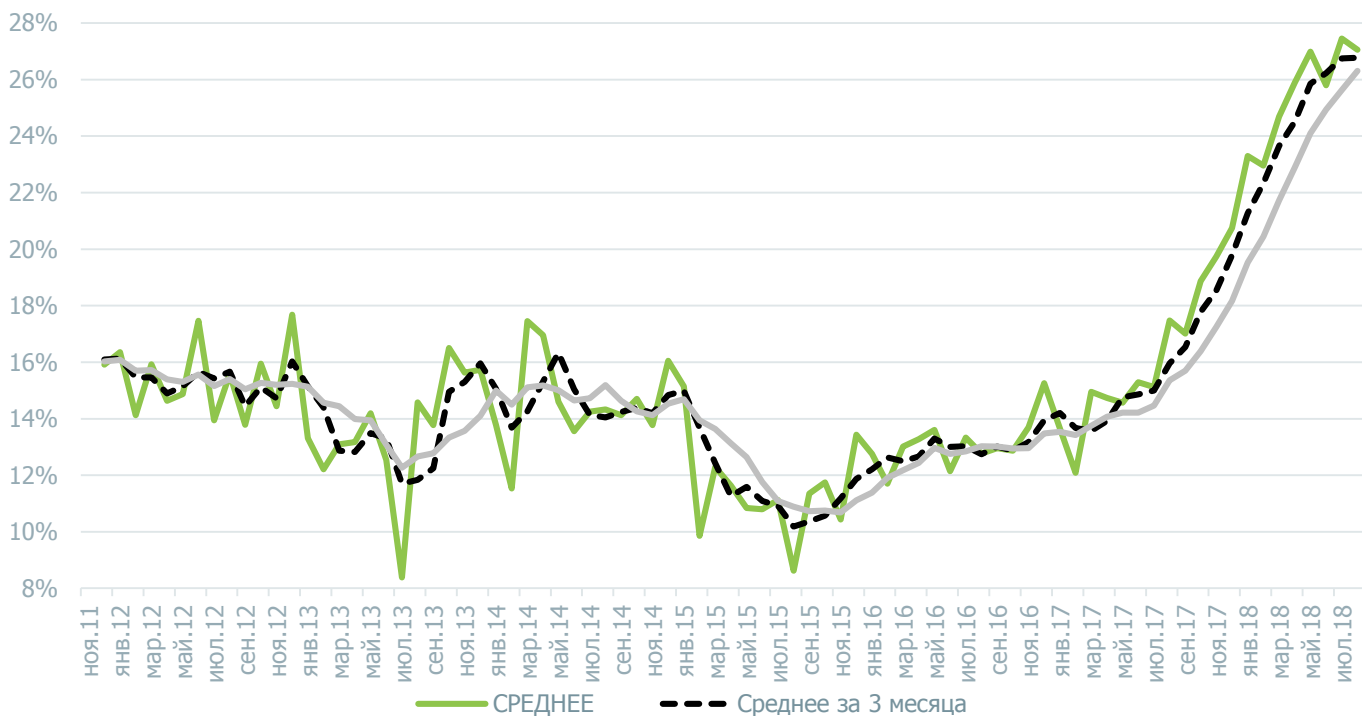
Источник: ЦБ РФ, расчеты ДОМ.РФ

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



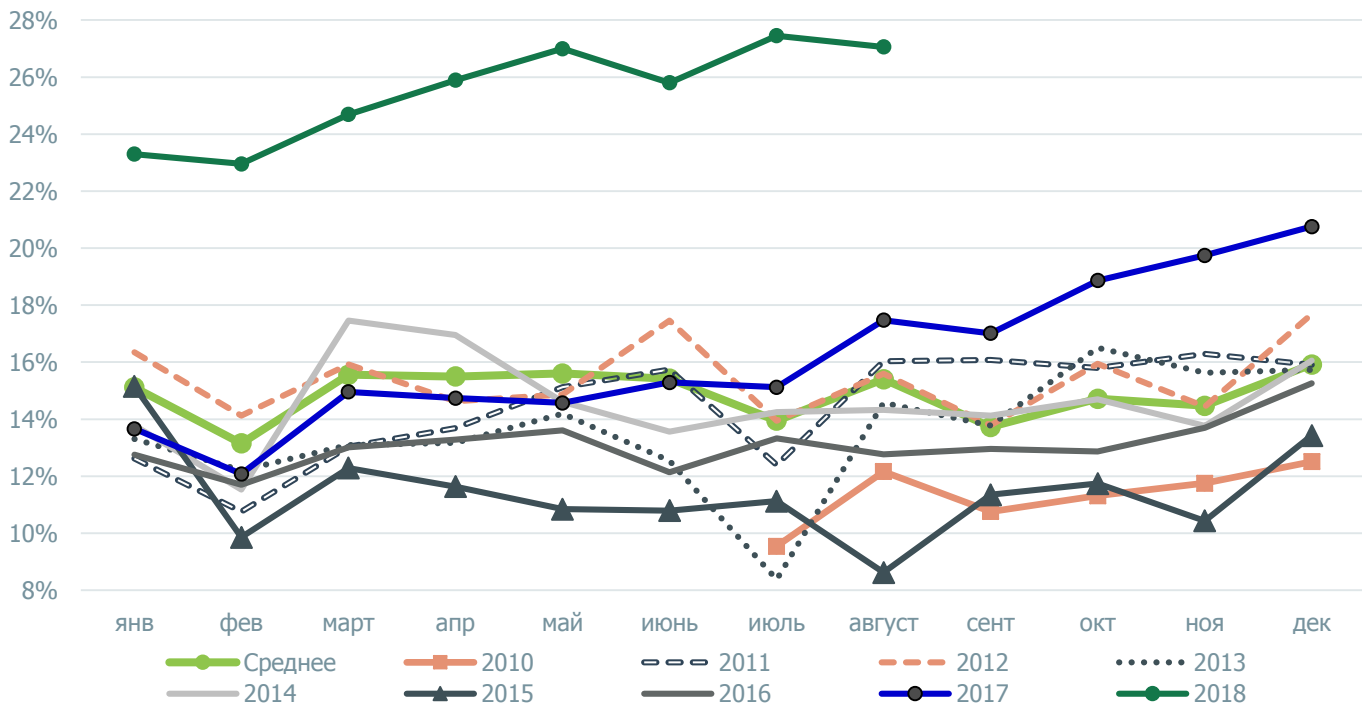
Источник: ЦБ РФ, расчеты ДОМ.РФ

### 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, %
<b>Балансовые ИЦБ</b>							
ГПБ 2-ИП	15 276	11 090	70	21,19	1,38	2,3	
Дельта 13ИП	7 367	4 416	54	33,71	1,67	4,7	
Дельта 14ИП	5 202	3 473	57	28,42	1,50	4,2	
Дельта 15ИП	5 213	3 669	60	17,93	1,42	4,6	
Дельта 17ИП	5 237	3 242	54	29,63	1,62	4,0	
Дельта 18ИП	7 489	3 564	55	49,45	2,10	4,4	
Дельта 19ИП	7 385	2 146	39	60,43	3,44	6,4	
ЮнКр 02-ИП	1 480	810	9	14,35	1,83	14,8	
<b>ИЦБ (иные originаторы)</b>							
ВСИА2012 А	1 224	1 544	45	4,24	0,79	5,9	42,6
ВТБ24 2ИПА	1 151	1 312	64	5,05	0,88	6,2	37,3
ВТБ24 3ИПА	1 697	2 069	68	5,56	0,82	4,4	32,4
ВТБ24 4ИПА	1 936	2 179	65	7,10	0,89	4,8	33,6
ВТБ24 5ИПА	3 848	4 894	68	5,65	0,79	2,5	27,2
ВТБ24 6ИПА	2 462	2 633	68	4,86	0,93	3,1	33,3
ВТБ24 7ИПА	2 453	2 763	67	6,91	0,89	3,7	30,2
ГПБ 1-ИП-А	3 455	3 331	55	6,47	1,04	3,0	34,4
ИА АкБар2А	5 351	6 811	36	12,98	0,79	4,0	32,8
ИА АкБарА	1 048	1 482	21	3,38	0,71	5,9	29,7
ИА АТБ 2 А	1 151	1 083	19	5,21	1,06	9,1	42,5
ИА АТБ А	567	724	19	7,17	0,78	15,9	36,3
ИА БСПБ	2 026	1 610	4	9,23	1,26	5,7	27,9
ИА БФКО	3 077	2 911	39	16,45	1,06	6,0	37,3
ИА Вера 1 А	738	519	19	5,29	1,42	13,2	29,9
ИА Вера 2 А	865	588	20	7,74	1,47	13,4	31,7
ИА ДВИЦ1 А	1 383	1 034	29	8,87	1,34	7,8	47,2
ИА ИНТЕХ А	440	479	21	6,43	0,92	18,3	35,8
ИА ИТБ 14А	1 114	882	30	5,87	1,26	10,5	28,3
ИА МТСБ А	1 378	1 162	37	20,09	1,19	11,2	37,0
ИА ПСБ2013	786	886	54	13,18	0,89	12,6	33,0
ИА ПСПБ А	804	692	2	8,23	1,16	10,9	29,5
ИА СБ-14 А	4 093	5 370	42	7,31	0,76	3,0	24,6
ИА ТКБ-2 А	2 166	1 335	23	14,43	1,62	9,8	35,0
ИА ТКБ-3	2 273	1 137	22	18,08	2,00	11,0	36,4
ИА ТФБ1 А	1 072	1 485	18	10,64	0,72	11,7	30,0
ИА ХМБ-2 А	3 551	2 590	10	5,16	1,37	3,0	37,5

**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	2 405	1 940	17	9,42	1,24	6,1	34,5
ИААбсолют3	2 342	1 910	16	9,53	1,23	6,0	33,3
ИААбсолют4	2 881	2 246	18	11,88	1,28	5,6	35,7
ИАВ 3 А	999	881	22	14,32	1,13	13,4	31,9
ИАВ 4 А	1 282	1 096	23	12,91	1,17	6,3	30,8
ИАВ 5	2 379	1 764	20	11,86	1,35	6,5	30,1
ИАВТБ2014А	19 173	17 350	74	61,89	1,11	3,0	37,7
ИАВТБ-БМ2А	3 322	2 416	48	57,08	1,38	7,9	36,8
ИАМетинв1А	1 769	1 349	31	16,56	1,31	7,8	33,4
ИАМКБ2-01	2 033	922	3	28,29	2,20	17,5	35,1
ИАМКБ2014А	1 308	738	2	12,87	1,77	12,9	27,0
ИАМлтор1А3	2 691	2 270	41	6,96	1,19	4,8	37,7
ИАМлтор1А4	1 233	924	20	33,91	1,33	16,4	41,4
ИАМлторг1А	1 276	1 076	16	16,67	1,19	8,0	36,3
ИАМлторг2А	1 398	947	20	9,04	1,48	7,6	31,5
ИАНадежд1А	788	641	57	10,19	1,23	14,0	46,6
ИАПетрок1А	1 343	1 271	30	11,60	1,06	10,0	35,0
ИАПульс-1А	794	531	19	7,56	1,50	14,9	32,9
ИАПульс-2А	556	363	18	8,75	1,53	20,2	33,7
ИАРайф01-А	1 145	1 241	42	6,87	0,92	8,7	26,8
ИАСанр1А	359	283	19	9,75	1,27	26,6	34,2
ИАСанр2А	334	271	18	8,76	1,23	22,8	32,6
ИАСОЮЗ-1А	1 381	1 385	32	14,53	1,00	11,3	29,6
ИАФора 14 А	649	395	12	15,70	1,64	23,4	35,5
ИАЭклипс1А	2 501	2 039	32	27,10	1,23	7,8	37,2
<b>ИЦБ АИЖК</b>							
АИЖК-10 А2	1 803	3 849	70	8,47	0,47	4,0	23,7
АИЖК 11-1-11	796	1 295	61	2,67	0,61	6,8	27,5
АИЖК 11-1-12	1 594	2 309	66	3,59	0,69	4,1	29,1
АИЖК 11-1-13	1 962	2 648	66	5,51	0,74	3,4	30,2
АИЖК 11-2	3 156	5 193	60	3,83	0,61	2,7	32,0
АИЖК-12 А2	3 061	6 005	63	7,13	0,51	2,6	28,9
АИЖК-13 А2	5 727	7 403	71	4,52	0,77	1,6	42,0
АИЖК2014	6 779	11 686	66	6,78	0,58	1,6	26,8
АИЖК14-2	9 877	12 021	68	27,39	0,82	1,7	38,2
АИЖК14-3	2 262	2 821	64	5,33	0,80	3,2	31,2
<b>Ипотечный агент ДОМ.РФ</b>							
ДОМРФИА 1Р	1 143	839	17	6,67	1,36	9,3	31,3
ДОМРФИА 01	35 475	33 311	79	14,07	1,06	0,5	51,7
ДОМРФИА 02	895	636	18	5,41	1,41	6,9	34,0
ДОМРФИА 03	1 470	960	18	11,79	1,53	7,5	33,5
ДОМРФИА 2Р	31 365	27 227	74	14,54	1,15	1,0	37,2
ДОМРФИА 04	4 694	3 086	30	13,96	1,52	4,5	32,5
ДОМРФИА 05	5 854	3 060	39	15,97	1,91	4,2	42,7

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
<b>Среднее</b>	<b>3,2</b>	<b>2,7</b>	<b>3,2</b>	<b>2,9</b>	<b>2,4</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>	<b>1,9</b>
<b>Макс</b>	<b>15,2</b>	<b>15,0</b>	<b>18,5</b>	<b>16,4</b>	<b>20,2</b>	<b>12,3</b>	<b>12,1</b>	<b>12,8</b>
<b>Мин</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>
<b>Балансовые ИЦБ</b>								
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	1,4
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	9,8
<b>ИЦБ (иные originаторы)</b>								
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 2А	4,4	2,2	3,0	3,9	3,0	1,5	2,2	2,7
ИА АкБар А	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	4,6
ИА АТБ А	8,9	4,9	6,2	6,7	5,1	3,3	3,9	4,3
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	2,8
ИА Vega 1 А	2,9	4,7	4,4	4,1	0,5	1,4	0,9	1,1
ИА Vega 2 А	2,9	4,7	4,1	4,0	0,5	3,2	1,4	1,0
ИА ДВИЦ1 А	9,0	13,2	8,2	7,7	3,0	4,3	2,5	2,8
ИА ИНТЕХ А	12,0	4,8	18,5	16,4	20,2	3,5	9,1	12,8
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	0,5
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	0,0
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	10,3

**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
<b>Среднее</b>	<b>3,2</b>	<b>2,7</b>	<b>3,2</b>	<b>2,9</b>	<b>2,4</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>	<b>1,9</b>
<b>Макс</b>	<b>15,2</b>	<b>15,0</b>	<b>18,5</b>	<b>16,4</b>	<b>20,2</b>	<b>12,3</b>	<b>12,1</b>	<b>12,8</b>
<b>Мин</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>
ИАФора 1 А		2,6				1,1		
ИАФора 14 А	7,2	8,1	5,6	5,3	2,1	6,2	4,0	3,3
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	0,1
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	0,2
ИАМКБ2-01	1,3	0,4	1,2	1,3	1,3		0,6	0,8
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	11,5
ИАМлторг1А	10,4	6,0	7,6	9,1	7,0	4,2	5,1	6,6
ИАМлторг2А	2,7	2,6	3,2	2,6	1,2	0,3	0,9	1,2
ИАНадежд1А	8,8	2,7	4,0	7,1	5,3	0,9	1,5	4,9
ИАОткрыт1А		15,0	15,1			12,3	12,1	
ИАПетрок1А	6,7	1,8	2,3	4,8	5,3	1,6	2,2	4,5
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	0,3
ИА ТКБ-3	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
<b>Среднее</b>	<b>3,2</b>	<b>2,7</b>	<b>3,2</b>	<b>2,9</b>	<b>2,4</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>	<b>1,9</b>
<b>Макс</b>	<b>15,2</b>	<b>15,0</b>	<b>18,5</b>	<b>16,4</b>	<b>20,2</b>	<b>12,3</b>	<b>12,1</b>	<b>12,8</b>
<b>Мин</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>
<b>ИЦБ АИЖК</b>								
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
<b>Ипотечный агент ДОМ.РФ</b>								
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
<b>Среднее</b>	<b>18,1</b>	<b>24,2</b>	<b>11,3</b>	<b>13,7</b>	<b>14,3</b>	<b>15,3</b>	<b>15,2</b>	<b>12,5</b>	<b>13,8</b>	<b>18,2</b>	<b>25,2</b>
<b>Максимум</b>	<b>42,3</b>	<b>43,9</b>	<b>11,3</b>	<b>14,7</b>	<b>17,0</b>	<b>27,4</b>	<b>29,9</b>	<b>30,7</b>	<b>26,8</b>	<b>42,2</b>	<b>45,8</b>
<b>Минимум</b>	<b>10,7</b>	<b>13,6</b>	<b>11,3</b>	<b>12,8</b>	<b>12,3</b>	<b>1,7</b>	<b>5,8</b>	<b>6,9</b>	<b>8,7</b>	<b>11,4</b>	<b>13,6</b>
<b>ИЦБ (иные originаторы)</b>											
ВСИА2012 А	11,4	17,3				11,9	13,3	6,9	8,7	11,4	19,2
ВТБ24 2ИПА	14,5	19,6		13,6	14,0	13,2	15,5	11,7	12,1	16,2	19,8
ВТБ24 3ИПА	13,8	17,9			12,3	12,6	13,7	11,8	13,1	15,2	18,7
ВТБ24 4ИПА	13,5	19,5				10,6	12,6	10,3	12,4	16,8	19,0
ВТБ24 5ИПА	14,1	20,4					12,3	10,6	13,0	15,6	21,6
ВТБ24 6ИПА	14,9	23,8					10,4	10,7	12,3	16,5	26,1
ВТБ24 7ИПА	14,6	21,9					5,8	9,9	13,0	15,8	23,3
ГПБ 1-ИП-А	13,3	16,9					7,8	11,1	12,5	14,2	17,3
ИА АкБар 2А	16,3	22,1							12,3	15,8	22,9
ИА АкБар А	12,6	16,1						9,1	10,9	14,9	16,1
ИА АТБ 2 А	13,1	23,7					10,0	8,7	11,6	15,7	22,5
ИА АТБ А	12,9	19,0				14,7	10,5	7,7	13,1	15,7	19,3
ИА БЖФ	17,2					17,9	19,4	14,4	17,4		
ИА БСПБ	25,0	30,6							19,4	21,3	33,4
ИА БФКО	17,8	24,4							12,8	15,9	25,8
ИА Вера 1 А	25,6	27,7							26,8	24,1	26,7
ИА Вера 2 А	26,7	29,0							21,8	27,7	29,7
ИА ДВИЦ1 А	12,4	16,2						8,0	10,3	15,8	15,4
ИА ИНТЕХ А	17,0	18,6						17,1	19,6	12,7	19,7
ИА ИТБ 1 А	17,8	13,6					15,9	22,6	13,8	18,8	13,6
ИА ИТБ 13А	20,8	13,7				27,4	12,9	30,7	16,8	21,7	21,1
ИА ИТБ 14А	22,8	37,0					23,5	15,1	19,6	26,9	32,7
ИА МТСБ А	17,1	29,3					15,3	12,6	11,6	20,4	29,3
ИА НОМОС А	14,4	25,2				16,4	16,6	11,1	10,9	18,3	16,3
ИА ПСБ2013	16,5	23,0				16,0	16,2	12,5	11,2	20,5	24,7
ИА ПСПБ А	10,7	16,6				25,4	8,8	7,0	8,8	12,3	17,4
ИА СБ-14 А	15,0	18,1					29,9	10,8	14,1	15,3	19,4
ИА ТКБ-1 А	17,5	25,9					17,4	15,8	15,0	16,5	27,9
ИА ТКБ-2 А	22,2	30,8							15,7	21,7	32,9
ИА ТКБ-3	40,1	43,9								33,7	45,8
ИА ТФБ1 А	14,6	20,0						11,7	13,4	13,6	22,1
ИАФора 1 А	16,1					18,2	15,9	14,4	18,5		
ИАФора 14 А	15,9	22,0					13,1	12,1	14,5	17,1	22,0
ИА ХМБ-1 А	10,7	16,6				1,7	11,8	8,2	12,3	12,5	16,4
ИА ХМБ-2 А	11,1	15,4						9,4	9,5	11,4	15,7
ИААбсолют1	15,1	22,2				16,4	15,5	12,4	12,7	16,4	22,9
ИААбсолют2	16,3	28,7					15,2	11,6	11,7	16,1	31,8
ИААбсолют3	17,9	27,4					12,9	14,3	13,8	18,2	29,7
ИААбсолют4	25,5	31,1							24,3	21,6	32,1
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	17,4	27,9					14,4	12,3	12,7	20,1	31,5
ИАВ 4 А	20,1	31,9						13,8	14,4	19,2	35,3
ИАВ 5	32,5	36,7								24,6	41,3

**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
<b>Среднее</b>	<b>18,1</b>	<b>24,2</b>	<b>11,3</b>	<b>13,7</b>	<b>14,3</b>	<b>15,3</b>	<b>15,2</b>	<b>12,5</b>	<b>13,8</b>	<b>18,2</b>	<b>25,2</b>
<b>Максимум</b>	<b>42,3</b>	<b>43,9</b>	<b>11,3</b>	<b>14,7</b>	<b>17,0</b>	<b>27,4</b>	<b>29,9</b>	<b>30,7</b>	<b>26,8</b>	<b>42,2</b>	<b>45,8</b>
<b>Минимум</b>	<b>10,7</b>	<b>13,6</b>	<b>11,3</b>	<b>12,8</b>	<b>12,3</b>	<b>1,7</b>	<b>5,8</b>	<b>6,9</b>	<b>8,7</b>	<b>11,4</b>	<b>13,6</b>
ИАВТБ2013А	12,2						13,2	10,8	11,5	15,4	
ИАВТБ2014А	16,1	29,1						9,4	11,3	18,2	30,3
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	17,3					15,6	12,0	12,7	14,9	
ИАВТБ-БМ2А	21,4	32,4							12,4	21,4	32,6
ИАЕвр12-1А	16,2					15,5	17,8	15,4	15,3		
ИАМетинв1А	23,3	34,0							13,7	20,2	36,4
ИАМетинв-2	36,1	36,1									36,1
ИАМКБ2-01	27,3	35,7							15,7	23,2	36,4
ИАМКБ2014А	17,1	29,3					15,3	12,6	11,6	20,4	29,3
ИАМлтор1А3	23,5	34,6						19,1	15,5	24,7	35,9
ИАМлтор1А4	19,8	25,1							16,6	18,2	25,3
ИАМлторг1А	13,6	20,3						9,3	10,5	14,0	22,4
ИАМлторг2А	23,9	28,9							20,7	22,5	30,2
ИАНадежд1А	16,8	21,5						11,1	14,0	17,9	22,0
ИАОткрыт1А	13,0					18,2	14,2	12,3	10,0	16,0	
ИАПетрок1А	18,9	36,6					16,3	12,0	11,9	21,6	38,9
ИАПультс-1А	21,1	23,2						21,4	18,7	21,4	24,3
ИАПультс-2А	24,0	26,8						22,3	23,7	22,4	28,1
ИАСанр1А	20,5	23,1					26,3	19,3	17,8	20,4	21,4
ИАСанр2А	21,1	27,2					25,1	21,5	15,7	20,7	25,6
ИАСОЮЗ-1А	15,5	20,5						12,4	14,3	15,8	21,3
ИАУралс1 А	19,0	18,6				21,9	19,6	17,2	18,3	20,3	
ИАУралс2А1	17,0	20,8					17,8	15,7	16,8	18,9	
ИАУралсб 3А	15,1	18,9					25,9	10,9	13,8	17,9	17,9
ИАЭклипс1А	18,2	32,3						9,5	11,8	19,2	34,1
<b>ИЦБ АИЖК</b>											
АИЖК 11-1-11	14,3	18,3		12,8	14,3	15,0	15,3	10,1	12,2	15,3	18,7
АИЖК 11-1-12	12,0	15,5				10,9	12,6	9,3	11,7	11,9	16,1
АИЖК 11-1-13	11,9	14,5				11,4	11,7	9,3	11,6	12,3	14,9
АИЖК 11-2	13,9	17,0			14,1	14,4	15,6	11,0	11,6	13,9	18,1
АИЖК-10 А2	14,1	16,2	11,3	14,7	17,0	15,4	15,5	10,4	11,3	13,6	16,8
АИЖК-12 А2	13,1	16,7					16,9	10,4	11,9	13,1	17,9
АИЖК-13 А2	12,5	18,8				9,4	11,5	10,1	10,8	12,8	20,9
АИЖК2014	12,8	16,9					13,7	10,4	11,1	12,2	18,5
АИЖК14-2	11,7	18,2						7,9	9,1	12,3	19,6
АИЖК14-3	11,7	14,9					9,9	8,4	10,8	13,2	15,6
<b>Ипотечный агент ДОМ.РФ</b>											
ДОМРФИА 1Р	25,8	29,6							12,9	23,6	30,8
ДОМРФИА 01	19,8	19,9								21,6	17,9
ДОМРФИА 02	26,3	28,5								23,2	29,1
ДОМРФИА 03	28,1	28,1								16,6	29,6
ДОМРФИА 2Р	37,9	37,9								42,2	37,3
ДОМРФИА 04	42,3	42,3								28,8	44,0
ДОМРФИА 05	22,5	22,5									22,5

**8. Индикативные котировки ИЦБ (по состоянию на 14 сентября 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		
<b>Балансовые ИЦБ</b>												
Юникредитбанк 02-ИП	RU000A0JVSU7	16.09.2020	4,00	4,00	12,35	0,01	100,00	100,08	8,14%	7,84%	100	BB+
Газпромбанк 2-ИП	RU000A0JW5K0	19.02.2021	15,00	15,00	9,87	0,73	99,80	100,05	7,82%	7,55%	100	Ba2
Дельта Кредит 17-ИП	RU000A0JWBNO	30.03.2019	5,00	5,00	10,57	0,52	101,20	101,60	8,44%	7,89%	100	Ba2
Дельта Кредит 14-ИП	RU000A0JUG1	27.03.2024	5,00	5,00	12,00	2,60	108,00	109,50	9,28%	8,73%	100	Ba1
Дельта Кредит 13-ИП	RU000A0JUV81	01.10.2024	7,00	7,00	9,65	2,61	101,65	102,95	9,20%	8,70%	100	Baa2
Дельта Кредит 18-ИП	RU000A0JWZT6	24.11.2021	7,00	7,00	10,29	2,73	103,40	104,75	9,23%	8,73%	100	Ba2
Дельта Кредит 15-ИП	RU000A0JUW23	10.10.2024	5,00	5,00	11,92	3,32	109,65	111,75	9,40%	8,80%	100	Ba2
Дельта Кредит 19-ИП	RU000A0ZYMD0	28.12.2022	7,00	7,00	7,82	3,65	95,15	100,00	9,41%	8,91%	100	Ba2
<b>ИЦБ АИЖК</b>												
2010-1 А2	RU000A0JQY35	20.11.2042	6,10	0,39	9,00	0,40	100,05	100,20	8,84%	8,72%	160	Baa2
АИЖК 2014-2,А2	RU000A0JV7G5	13.06.2047	4,49	3,05	10,50	0,56	100,90	101,10	9,11%	8,81%	160	Baa3
2011-2 А2	RU000A0JRMW8	15.09.2043	7,46	1,56	9,00	0,71	100,05	100,20	9,18%	8,98%	160	Baa2
АИЖК 2012-1, А2	RU000A0JSKJ7	22.01.2044	5,93	1,79	9,00	1,02	99,95	100,30	9,34%	8,96%	160	Baa2
АИЖК 2013-1, А2	RU000A0JU3J9	09.09.2045	4,98	4,91	9,00	1,80	99,35	100,10	9,69%	9,25%	160	Ba1
АИЖК 2014-1,А3	RU000A0JUJ87	11.06.2046	6,32	6,32	8,50	1,99	98,20	100,00	9,77%	9,33%	160	Ba1
АИЖК 2014-2,А3	RU000A0JV755	13.06.2047	6,46	6,46	6,00	2,66	102,50	103,65	9,87%	9,43%	160	Ba1
<b>Фабрика ИЦБ</b>												
ДОМРФИА 04	RU000A0ZYLR9	28.04.1942	7,56	5,16	-	1,32	103,45	104,20	9,81%	9,21%	180	АИЖК
ДОМРФИА 2Р	RU000A0ZYJT2	28.04.2046	48,20	33,96	11,50	1,71	104,60	105,55	9,75%	9,45%	160	АИЖК
ДОМРФИА 1Р	RU000A0JX3M0	28.12.2039	2,11	1,28	-	1,73	108,90	109,60	9,78%	9,38%	160	АИЖК
ИА ДОМ 5Р2	RU000A0ZZCH9	28.04.2043	6,19	6,19	8,00	1,77	97,45	100,00	9,79%	9,29%	160	АИЖК
ДОМРФИА 02	RU000A0JXS26	28.03.2041	1,38	0,97	-	1,88	105,75	106,70	9,66%	9,48%	160	АИЖК
ДОМРФИА 03	RU000A0ZYLX0	28.10.1937	1,96	1,56	-	2,12	107,00	107,85	9,88%	9,48%	160	АИЖК
ДОМРФИА 01	RU000A0JXRM6	28.09.1949	50,00	37,08	-	2,45	105,30	106,00	9,97%	9,67%	160	АИЖК
<b>ИЦБ (иные originаторы)</b>												
ИА АТБ	RU000A0JTHU8	26.04.2045	1,53	0,03	8,75	0,12	100,00	100,05	8,80%	8,50%	160	Baa2
ИА МКБ	RU000A0JUNU4	07.06.2039	3,70	0,49	10,65	0,23	100,45	100,95	8,87%	8,74%	160	Baa2
ПСБ 2013	RU000A0JTN5	09.02.2040	2,50	0,22	8,50	0,38	99,95	100,00	8,82%	8,72%	160	Baa2
ИА Петрокоммерц-1	RU000A0JUH8	09.12.2046	3,87	0,68	8,75	0,51	100,00	100,10	8,87%	8,78%	160	Baa2
Абсолют 2	RU000A0JUCP7	12.08.2041	6,91	0,92	8,90	0,56	100,00	100,20	8,83%	8,83%	160	Baa2
ИА МТСБ	RU000A0JUQ54	26.11.2041	3,43	0,75	10,50	0,61	100,65	101,15	8,97%	8,85%	160	Baa2
ИА МИА-1-А3	RU000A0JVTM6	24.12.2047	5,46	1,80	10,75	0,64	101,10	101,50	9,26%	8,66%	160	АИЖК
ИА Возрождение 5	RU000A0JXQU1	28.08.2049	4,10	2,15	9,25	0,64	100,10	100,55	9,15%	8,85%	160	Baa3
ИА ИНТЕХ	RU000A0JVAQ7	04.05.2045	0,86	0,16	9,00	0,68	100,05	100,25	9,21%	8,91%	160	АИЖК
ИА Санрайз 2	RU000A0JUPF0	28.02.2046	1,00	0,17	9,50	0,72	100,00	100,65	8,76%	8,94%	160	АИЖК
Абсолют 3	RU000A0JV2C5	11.09.2042	5,92	1,41	10,10	0,76	100,35	101,10	8,87%	8,94%	160	Baa2
ИА Надежный дом-1	RU000A0JVU81	15.03.2046	1,24	0,45	9,00	0,77	99,95	100,20	9,35%	9,05%	160	АИЖК
ИА Возрождение 3	RU000A0JUJE6	26.10.2046	3,00	0,59	9,00	0,78	100,00	100,30	8,76%	8,99%	160	Baa2
АТБ 2	RU000A0JUG15	01.10.2046	2,55	0,63	9,00	0,85	100,10	100,20	8,94%	9,02%	160	Baa2
ИА ТКБ-3	RU000A0JXU89	14.05.1945	4,10	1,82	9,10	0,86	100,10	100,30	9,22%	9,03%	160	Baa2
ИА Санрайз 1	RU000A0JUPU9	28.07.2044	1,04	0,19	9,25	0,91	100,00	100,50	8,76%	9,05%	160	АИЖК
ИА Возрождение 4	RU000A0JVFN3	27.01.2048	3,00	0,90	9,00	0,95	100,00	100,25	8,76%	9,08%	160	Baa2
ИА Эклипс-1	RU000A0JVNC0	09.12.2047	4,95	1,87	8,75	0,97	99,90	100,00	9,18%	9,05%	160	АИЖК

1 Рейтинг Moody's. По Юникредитбанк – рейтинг S&amp;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 МКБ 2	RU000A0JX0L8	07.12.2043	3,33	1,63	10,15	0,98	100,95	101,35	9,24%	9,06%	160	Ваа2
ИА СОЮЗ-1	RU000A0JV664	28.12.2041	3,09	0,90	11,00	0,99	101,20	102,15	9,12%	9,12%	160	АИЖК
Пульсар-2	RU000A0JVHJ7	03.01.2038	1,35	0,38	9,25	1,02	100,25	100,50	9,03%	9,11%	160	АИЖК
ИА БФКО, 03	RU000A0JWLY6	07.11.2047	4,53	1,93	9,00	1,02	100,05	100,20	9,16%	9,10%	160	Ваа2
ИА МИА-2	RU000A0JWAT9	15.12.2043	2,81	1,09	10,30	1,07	101,20	101,55	9,49%	9,19%	160	АИЖК
ИА Абсолют 4	RU000A0JWU80	11.12.2043	4,96	2,07	9,85	1,10	100,70	101,25	9,19%	9,13%	160	Ваа2
ИА ФОРА 2014	RU000A0JV3S9	15.10.2047	1,19	0,39	9,50	1,10	100,40	100,70	9,29%	9,15%	160	АИЖК
ИА Металлинвест-1	RU000A0JWLE8	28.08.2046	3,28	1,63	10,25	1,10	100,30	101,50	8,85%	9,14%	160	АИЖК
ИА ТФБ1	RU000A0JV508	26.03.2047	2,38	0,82	11,00	1,18	102,00	102,45	9,44%	9,22%	160	АИЖК
Пульсар-1	RU000A0JVJY2	25.04.2045	1,76	0,55	9,00	1,20	100,10	100,20	9,15%	9,20%	160	АИЖК
Вост-Сиб 2012	RU000A0JUD00	11.08.2046	2,61	0,77	8,75	1,23	99,45	99,80	9,49%	9,19%	160	АИЖК
ИА ТКБ-2	RU000A0JWC25	14.02.2047	4,68	1,91	11,00	1,29	101,45	101,55	9,17%	10,15%	160	АИЖК
Вега-2	RU000A0JWKP6	26.08.2040	1,76	0,69	10,75	1,30	102,05	102,45	9,55%	9,25%	160	АИЖК
ПСПб	RU000A0JUCX1	15.07.2041	1,88	0,59	8,50	1,33	99,05	100,00	9,54%	9,26%	160	АИЖК
ИА Металлинвест-2	RU000A0ZZ6K5	28.03.2046	2,73	2,73	7,80	1,33	98,05	100,05	9,58%	9,28%	160	AAA(RU.s.f)
Вега-1	RU000A0JWKQ4	26.06.2041	1,45	0,58	10,75	1,34	102,10	102,50	9,57%	9,27%	160	АИЖК
АкБарс 2	RU000A0JV316	15.10.2047	10,31	4,65	10,00	1,36	100,95	101,35	9,52%	9,29%	160	Ваа2
ИА ДВИЦ-1	RU000A0JVAJ2	07.11.2047	2,11	0,81	9,00	1,47	99,60	100,00	9,59%	9,29%	160	АИЖК
ИА МИА-1	RU000A0JVB35	20.08.2047	2,27	1,03	8,75	1,81	98,85	99,35	9,72%	9,42%	160	АИЖК
ИА МИА-1-А4	RU000A0JWF30	17.11.2045	2,13	1,14	11,00	1,92	102,90	103,50	9,78%	9,48%	160	АИЖК

<sup>1</sup> 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 8,80-9,8% годовых к прогнозируемому погашению / Z-спред к бескупонной кривой ОФЗ 160 б.п. (+10 б.п. относительно уровня июля 2018 г.)
- 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 8,45—9,4% годовых / Z-спред к бескупонной кривой ОФЗ 100 б.п.

Источник: расчеты ДОМ.РФ

## 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 залковых (с достоверностью это можно сказать только после публикации ежеквартального отчета инвесторам). Поэтому в публикуемый ежемесячный расчетный показатель CPR входит и выкуп залковых. В случае значительного объема выкупа дефолтных залковых, 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>