

Обзор ипотечных облигаций

Сентябрь 2018 г.

Анализ ипотечного покрытия облигаций

- **Ставка CPR – разворот?** Уровень ставки досрочного погашения (CPR) по закладным из покрытия ипотечных облигаций в сентябре составил 23,8%, что на 3,2% ниже ставки CPR в августе. По всей видимости, массовый процесс рефинансирования ипотечных кредитов заемщиками, наблюдаемый в последнее время, возможно, находится в своей завершающей стадии. Хотя по некоторым ипотечным агентам ставка досрочного погашения CPR еще сохраняется на уровнях, превышающих 30%, и даже 40%, однако, по многим ипотечным агентам разворот уже очевиден.
- **Уровень дефолтов по закладным из покрытия ипотечных облигаций составил в сентябре 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).

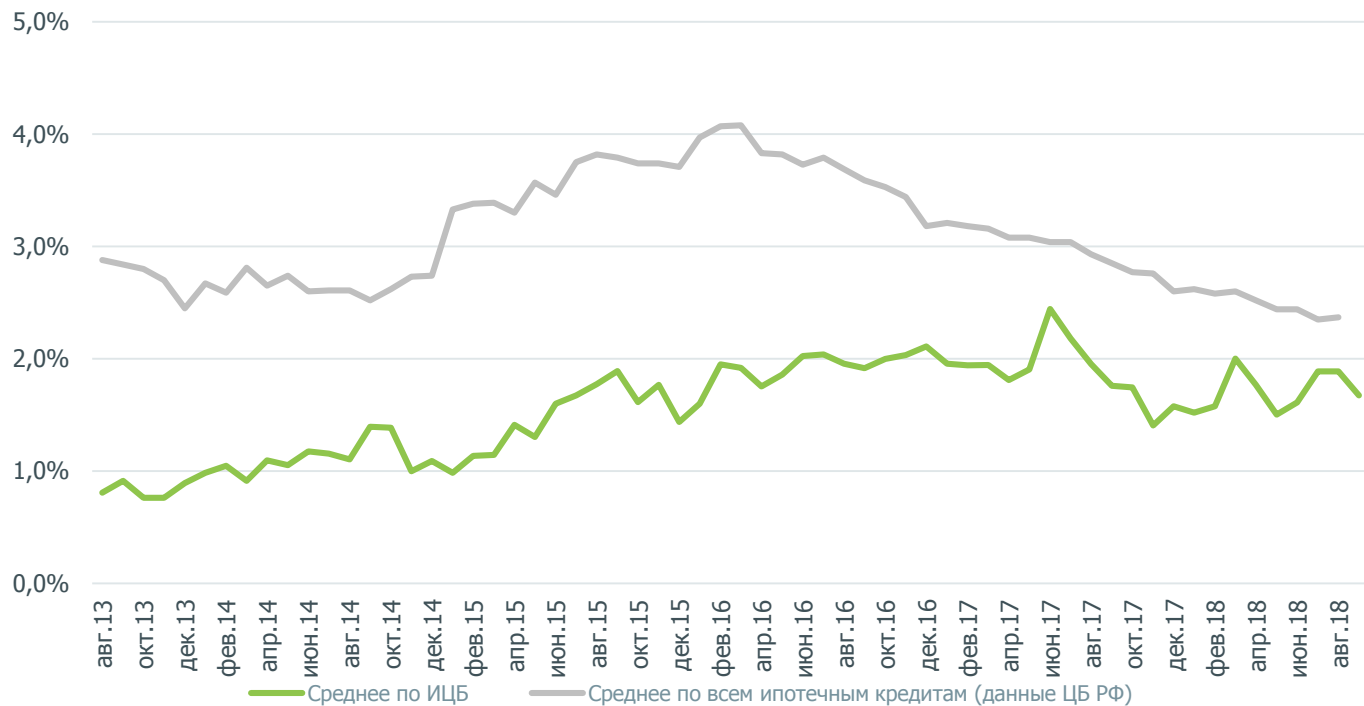
Казначейство
ДОМ.РФ

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

Анализ рынка ипотечных ценных бумаг

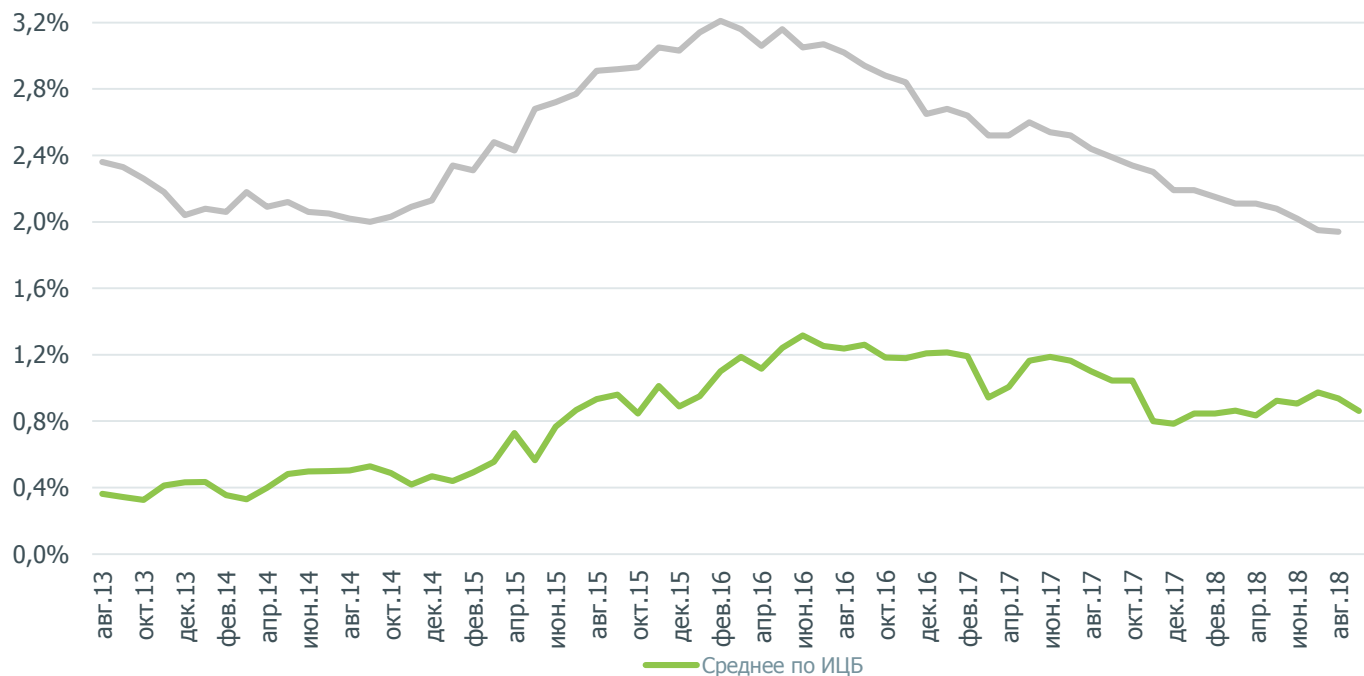
- **Возможно досрочное погашение облигаций по усмотрению эмитента рядом ипотечных агентов.** Условия ковенант для возможного досрочного погашения по усмотрению эмитента в настоящее время выполнены у ряда ипотечных агентов (ИА Абсолют 2, ИА ПСБ 2013, ИА Возрождение 3, ИА Возрождение 4, ИА АТБ, ИА Металлинвест-1). 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 сентябре составил 970 млн руб.** Максимальный оборот был зафиксирован в ИА Металлинвест-1 (753 млн руб.), ИА Абсолют 2 (202 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



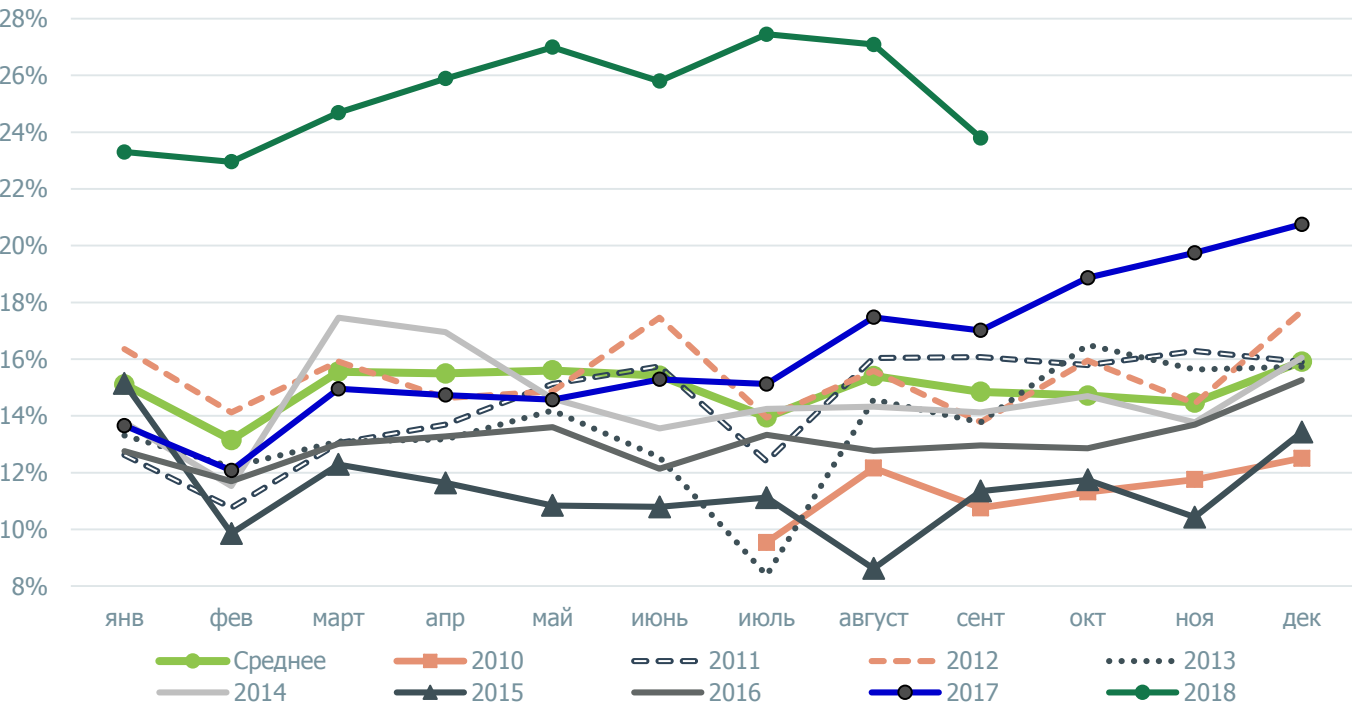
Источник: ЦБ РФ, расчеты ДОМ.РФ

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, %
Балансовые ИЦБ							
ГПБ 2-ИП	15 236	11 005	70	21,16	1,38	2,1	
Дельта 13ИП	7 399	4 393	54	33,56	1,68	4,7	
Дельта 14ИП	5 287	3 462	57	28,32	1,53	4,1	
Дельта 15ИП	5 251	3 657	59	17,92	1,44	4,4	
Дельта 17ИП	5 315	3 220	54	29,55	1,65	3,9	
Дельта 18ИП	7 396	3 538	55	49,32	2,09	4,5	
Дельта 19ИП	7 174	2 103	39	60,19	3,41	6,5	
ИЦБ (иные originаторы)							
ВСИА2012 А	1 196	1 523	45	4,24	0,79	6,3	42,0
ВТБ24 2ИПА	1 109	1 281	64	5,03	0,87	6,4	36,6
ВТБ24 3ИПА	1 650	2 028	68	5,53	0,81	4,4	32,1
ВТБ24 4ИПА	1 877	2 127	65	7,08	0,88	4,9	33,3
ВТБ24 5ИПА	3 727	4 769	68	5,64	0,78	2,6	27,0
ВТБ24 6ИПА	2 460	2 683	68	4,85	0,92	3,1	32,6
ВТБ24 7ИПА	2 378	2 705	67	6,91	0,88	3,8	30,0
ГПБ 1-ИП-А	3 397	3 290	55	6,46	1,03	3,0	34,3
ИА АкБар2А	5 200	6 663	36	12,96	0,78	4,1	32,5
ИА АкБарА	1 023	1 452	21	3,38	0,70	6,0	29,6
ИА АТБ 2 А	1 107	1 055	19	5,21	1,05	9,5	42,1
ИА АТБ А	544	702	19	6,94	0,78	15,4	36,0
ИА БСПБ	1 966	1 571	4	9,19	1,25	5,8	27,8
ИА БФКО	2 978	2 847	39	16,34	1,05	6,1	37,0
ИА Вера 1 А	722	507	19	5,27	1,42	13,4	30,2
ИА Вера 2 А	827	570	20	7,74	1,45	14,0	31,4
ИА ДВИЦ1 А	1 366	1 018	29	8,76	1,34	7,8	47,3
ИА ИНТЕХ А	424	467	21	6,43	0,91	18,9	35,5
ИА ИТБ 14А	1 079	861	30	5,87	1,25	10,7	28,1
ИА МТСБ А	1 327	1 134	37	20,00	1,17	11,6	36,5
ИА ПСБ2013	768	872	53	13,11	0,88	12,8	32,7
ИА ПСПб А	784	682	2	8,23	1,15	11,2	29,2
ИА СБ-14 А	3 983	5 290	42	7,31	0,75	3,0	24,3
ИА ТКБ-2 А	2 078	1 288	23	14,42	1,61	10,1	34,7
ИА ТКБ-3	2 162	1 087	22	17,99	1,99	11,7	36,1
ИА ТФБ1 А	1 043	1 462	18	10,64	0,71	12,0	29,8
ИА ХМБ-2 А	3 461	2 534	10	5,14	1,37	3,1	37,4
ИААбсолют2	2 338	1 895	17	9,41	1,23	6,2	34,3
ИААбсолют3	2 258	1 855	16	9,50	1,22	6,2	33,2
ИААбсолют4	2 766	2 183	18	11,87	1,27	5,9	35,3

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, %
ИАВ 3 А	979	874	22	14,23	1,12	13,6	31,5
ИАВ 4 А	1 259	1 084	23	12,87	1,16	6,2	30,6
ИАВ 5	2 318	1 742	20	11,86	1,33	6,7	29,7
ИАВТБ2014А	18 542	16 966	74	61,85	1,09	3,1	37,4
ИАВТБ-БМ2А	3 183	2 339	47	57,00	1,36	8,0	36,5
ИАМетинв1А	1 688	1 308	31	16,49	1,29	7,8	33,2
ИАМКБ2-01	1 944	892	3	28,25	2,18	18,3	34,7
ИАМКБ2014А	1 260	714	2	12,87	1,76	12,9	26,9
ИАМлтор1А3	2 588	2 200	41	6,92	1,18	5,0	37,4
ИАМлтор1А4	1 204	903	20	33,88	1,33	16,7	41,3
ИАМлторг1А	1 238	1 051	16	16,67	1,18	8,1	35,9
ИАМлторг2А	1 349	924	20	9,01	1,46	7,8	31,2
ИАНадежд1А	770	632	57	10,17	1,22	14,4	46,2
ИАПетрок1А	1 282	1 241	30	11,58	1,03	10,1	34,4
ИАПульс-1А	776	522	19	7,55	1,49	15,2	32,5
ИАПульс-2А	539	356	18	8,72	1,51	20,7	33,4
ИАРаиф01-А	1 111	1 211	42	6,85	0,92	8,9	26,6
ИАСанр1А	357	282	19	9,72	1,27	26,7	34,0
ИАСанр2А	331	271	18	8,73	1,22	22,8	32,3
ИАСОЮЗ-1А	1 338	1 364	32	14,47	0,98	10,8	29,3
ИАФора 14 А	631	385	12	15,66	1,64	23,7	35,5
ИАЭклипс1А	2 377	1 985	32	19,96	1,20	7,1	37,0
ИЦБ АИЖК							
АИЖК-10 А2	1 755	3 764	70	8,45	0,47	4,1	23,6
АИЖК 11-1-11	782	1 280	61	2,67	0,61	6,9	27,3
АИЖК 11-1-12	1 558	2 275	66	3,59	0,69	4,2	28,8
АИЖК 11-1-13	1 926	2 612	66	5,49	0,74	3,5	30,0
АИЖК 11-2	3 076	5 096	59	3,81	0,60	2,7	31,8
АИЖК-12 А2	2 989	5 923	63	7,12	0,50	2,7	28,4
АИЖК-13 А2	5 617	7 315	71	4,52	0,77	1,7	41,8
АИЖК2014	6 624	11 492	66	6,76	0,58	1,6	26,6
АИЖК14-2	9 693	11 834	68	27,34	0,82	1,7	38,0
АИЖК14-3	2 202	2 757	64	5,32	0,80	3,3	31,1
Ипотечный агент ДОМ.РФ							
ДОМРФИА 1Р	1 095	814	17	5,65	1,35	9,5	31,0
ДОМРФИА 01	34 871	32 968	79	14,05	1,06	0,6	51,4
ДОМРФИА 02	863	616	18	5,40	1,40	6,8	33,6
ДОМРФИА 03	1 410	931	18	11,77	1,51	7,8	33,3
ДОМРФИА 2Р	30 088	26 478	74	14,53	1,14	1,0	36,8
ДОМРФИА 04	4 494	2 985	30	13,94	1,51	4,6	32,1
ДОМРФИА 004Р	4 068	2 762	58	10,18	1,47	3,4	50,2
ДОМРФИА 05	5 750	3 028	39	15,93	1,90	4,2	42,4

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	3,0	2,7	3,2	3,0	2,4	1,5	1,8	1,9
Макс	17,3	15,0	18,5	17,1	20,2	12,3	12,1	12,5
Мин	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	-	-	0,0
Балансовые ИЦБ								
ГПБ 2-ИП	0,3	0,4	0,4	0,4	0,1	0,1	0,1	0,1
Дельта8ИП		2,0				0,3		
Дельта9ИП		1,7	1,4			0,2		
Дельта10ИП		1,3	1,1	1,2	0,8	0,9	0,7	0,7
Дельта13ИП	1,3	2,0	1,8	1,4	0,8	1,8	1,3	0,9
Дельта14ИП	1,1	4,0	2,1	1,2	0,7	3,3	1,6	0,7
Дельта15ИП	1,7	4,7	1,7	2,1	1,6	4,0	1,2	1,4
Дельта16ИП		2,3	1,2	0,9		2,0	0,8	0,7
Дельта17ИП	1,4	1,0	1,5	1,5	0,7	0,6	0,9	0,8
Дельта18ИП	1,4	0,5	0,9	1,3	0,8	0,0	0,5	0,8
Дельта19ИП					0,2			0,3
ЮнКр 02-ИП		1,4	4,3	12,1	13,9	0,9	3,9	9,8
ИЦБ (иные originаторы)								
ВСИА2012 А	6,0	6,0	6,5	6,9	5,2	3,6	4,4	5,0
ВТБ24 2ИПА	4,3	3,9	3,7	3,6	0,5	1,2	0,9	0,7
ВТБ24 3ИПА	5,8	4,0	4,8	5,7	1,8	1,1	1,6	1,8
ВТБ24 4ИПА	5,0	3,5	4,4	4,8	1,6	1,0	1,2	1,4
ВТБ24 5ИПА	4,3	2,5	3,3	3,9	1,2	0,5	0,8	1,1
ВТБ24 6ИПА	1,8	1,2	1,6	1,6	1,0	0,9	1,2	1,1
ВТБ24 7ИПА	0,9	0,3	0,5	0,6	0,2	0,2	0,3	0,4
ГПБ 1-ИП-А	0,1	0,3	0,3	0,3				
ИА АкБар 2А	2,3	2,2	3,0	3,5	3,0	1,5	2,2	2,6
ИА АкБар А	2,5	2,2	2,1	2,2	1,1	2,0	1,6	1,4
ИА АТБ 2 А	5,5	3,3	4,9	6,3	4,6	2,3	3,1	4,5
ИА АТБ А	5,8	4,9	6,2	6,7	5,1	3,3	3,9	4,2
ИА БЖФ		1,1						
ИА БСПБ	0,0		0,4	0,1			0,2	
ИА БФКО	3,9	1,0	2,1	3,6	2,8	0,5	1,4	2,9
ИА Вера 1 А	4,5	4,7	4,4	3,9	0,5	1,4	0,9	1,0
ИА Вера 2 А	3,8	4,7	4,1	4,0	0,5	3,2	1,4	0,9
ИА ДВИЦ1 А	8,4	13,2	8,2	7,8	3,0	4,3	2,5	2,8
ИА ИНТЕХ А	13,2	4,8	18,5	17,1	20,2	3,5	9,1	12,5
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	0,2	1,5	0,6	0,4		0,7	0,2	0,1
ИА МТСБ А	0,3	1,0	6,3	0,6		0,4	0,2	0,1
ИА НОМОС А		1,4	2,7	3,3		0,8	1,9	3,0
ИА ПСБ2013	0,6	6,0	2,2	1,0	0,2	5,3	1,5	0,5
ИА ПСПБ А	7,8	3,5	3,5	5,2	3,1	1,6	1,5	2,9
ИА СБ-14 А	0,0	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	1,3	1,6	1,6	1,5	0,1	0,4	0,2	0,2
ИА ТКБ-3	1,1		2,3	1,7			0,4	0,3
ИА ТФБ1 А	11,4	3,4	16,8	12,6	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	3,0	2,7	3,2	3,0	2,4	1,5	1,8	1,9
Макс	17,3	15,0	18,5	17,1	20,2	12,3	12,1	12,5
Мин	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	-	-	0,0
ИАФора 1 А		2,6				1,1		
ИАФора 14 А	5,1	8,1	5,6	5,2	2,1	6,2	4,0	3,4
ИА ХМБ-1 А		4,0	3,7	4,0		3,1	2,8	3,1
ИА ХМБ-2 А	2,2	1,1	1,6	2,0	1,8	0,7	1,1	1,7
ИААбсолют1		0,3	0,2	0,4		0,1	0,1	0,1
ИААбсолют2	0,9	0,4	0,4	0,5	0,2	0,1	0,1	0,1
ИААбсолют3	0,5	0,8	0,6	0,6	0,1	0,2	0,3	0,2
ИААбсолют4	0,6	0,0	0,3	0,4	0,1	-	0,1	0,1
ИАВ 1 А		1,3				0,1		
ИАВ 2 А		0,9				0,1		
ИАВ 3 А	2,1	1,2	0,8	1,5		0,2	0,3	0,2
ИАВ 4 А	1,0	0,6	0,6	1,3	0,1	0,1	0,1	0,3
ИАВ 5	0,7		0,2	0,4				
ИАВТБ2013А		0,9	1,2			0,4	0,5	
ИАВТБ2014А	1,8	0,5	0,9	1,4	1,0	0,3	0,5	1,0
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	1,7	0,7	1,1	1,6	1,2	0,6	0,8	1,0
ИАЕвр12-1А		2,1				0,4		
ИАМетинв1А	0,2	0,2	0,4	0,3	0,2	0,1	0,1	0,2
ИАМКБ2-01	2,6	0,4	1,2	1,5	1,3		0,6	0,8
ИАМКБ2014А	0,3	3,7	2,2	1,0	0,5	1,7	1,2	0,3
ИАМлтор1А3	3,2	2,3	2,1	2,9	1,3	0,6	0,8	1,2
ИАМлтор1А4	17,3	3,3	14,7	14,4	11,4	2,0	11,3	11,8
ИАМлторг1А	8,8	6,0	7,6	9,1	7,0	4,2	5,1	6,5
ИАМлторг2А	2,8	2,6	3,2	2,7	1,2	0,3	0,9	1,2
ИАНадежд1А	10,9	2,7	4,0	7,8	5,3	0,9	1,5	5,1
ИАОткрыт1А		15,0	15,1			12,3	12,1	
ИАПетрок1А	7,4	1,8	2,3	5,4	5,3	1,6	2,2	4,8
ИАПульс-1А	2,9	4,2	3,2	2,7	0,1	0,9	0,5	0,3
ИАПульс-2А	1,0	5,1	3,3	1,9		1,3	0,7	0,3
ИАРаиф01-А	1,7	1,7	1,8	1,7				
ИАСанр1А	1,6	5,3	3,9	2,1	0,6	0,8	0,7	0,9
ИАСанр2А	2,3	3,3	2,2	2,4		0,4	0,9	0,4
ИАСОЮЗ-1А	0,8	1,8	1,1	1,3	0,2	0,3	0,2	0,3
ИА ТКБ-3	1,1		2,3	1,7			0,4	0,3
ИАУралс1 А		0,5	0,4					
ИАУралс2А1		0,7	0,5				0,0	
ИАУралсб 3А		0,3	0,5					
ИАЭклипс1А	4,4	2,4	4,2	5,1	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	3,0	2,7	3,2	3,0	2,4	1,5	1,8	1,9
Макс	17,3	15,0	18,5	17,1	20,2	12,3	12,1	12,5
Мин	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	-	-	0,0
ИЦБ АИЖК								
АИЖК 11-1-11	0,7	1,8	1,4	1,0	0,7	1,2	1,8	0,7
АИЖК 11-1-12	0,9	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	2,2	3,4	2,9	2,2	1,7	2,7	0,8	1,6
АИЖК-10 А2	2,0	3,1	2,5	2,1	1,6	2,3	-	1,5
АИЖК-12 А2	1,6	2,3	2,0	1,7	1,3	1,7	2,2	1,2
АИЖК-13 А2	2,4	3,8	3,2	2,3	1,8	2,9	1,4	1,7
АИЖК14-2	1,8	3,4	2,9	2,1	1,4	2,6	1,3	1,5
АИЖК14-3	0,6	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	2,4	1,1	1,8	2,5				
ДОМРФИА 01	0,2		0,2	0,2				
ДОМРФИА 02	1,7		8,2	1,8				
ДОМРФИА 03	1,8			1,5				
ДОМРФИА 2Р	1,9		1,6	1,7				
ДОМРФИА 04	0,0			0,1				
ДОМРФИА 05	0,5			0,4				

7. Средняя ставка досрочного погашения (CPR), %

	Средняя ставка досрочного погашения (CPR), %										
	за всю историю	MA 12m	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Среднее	18,2	24,8	11,3	13,7	14,3	15,3	15,2	12,5	13,8	18,2	25,0
Максимум	41,8	44,7	11,3	14,7	17,0	27,4	29,9	30,7	26,8	42,2	45,4
Минимум	10,7	13,6	11,3	12,8	12,3	1,7	5,8	6,9	8,7	11,4	13,6
ИЦБ (иные originаторы)											
ВСИА2012 А	11,5	17,6				11,9	13,3	6,9	8,7	11,4	19,0
ВТБ24 2ИПА	14,5	20,0		13,6	14,0	13,2	15,5	11,7	12,1	16,2	19,8
ВТБ24 3ИПА	13,9	18,3			12,3	12,6	13,7	11,8	13,1	15,2	18,6
ВТБ24 4ИПА	13,6	19,3				10,6	12,6	10,3	12,4	16,8	19,1
ВТБ24 5ИПА	14,2	21,0					12,3	10,6	13,0	15,6	21,5
ВТБ24 6ИПА	15,1	24,4					10,4	10,7	12,3	16,5	25,8
ВТБ24 7ИПА	14,7	22,7					5,8	9,9	13,0	15,8	23,2
ГПБ 1-ИП-А	13,3	16,9					7,8	11,1	12,5	14,2	16,9
ИА АкБар2А	16,4	22,3							12,3	15,8	22,7
ИА АкБарА	12,7	16,6						9,1	10,9	14,9	16,3
ИА АТБ 2 А	13,5	24,4					10,0	8,7	11,6	15,7	23,6
ИА АТБ А	13,2	19,8				14,7	10,5	7,7	13,1	15,7	20,6
ИА БЖФ	17,2					17,9	19,4	14,4	17,4		
ИА БСПБ	25,0	31,4							19,3	21,3	32,4
ИА БФКО	18,1	25,4							12,8	15,9	25,9
ИА Вера1 А	25,4	27,3							26,8	24,1	25,9
ИА Вера2 А	27,2	29,3							21,8	27,7	30,7
ИА ДВИЦ1 А	12,3	15,1						8,0	10,3	15,8	14,8
ИА ИНТЕХ А	17,1	19,3						17,1	19,6	12,7	19,6
ИА ИТБ 1 А	17,8	13,6					15,9	22,6	13,8	18,8	13,6
ИА ИТБ 13А	20,8	15,8				27,4	12,9	30,7	16,8	21,7	21,1
ИА ИТБ 14А	22,9	37,4					23,5	15,1	19,6	26,9	32,1
ИА МТСБ А	17,4	30,5					15,3	12,6	11,6	20,4	29,6
ИА НОМОС А	14,4	25,1				16,4	16,6	11,1	10,9	18,3	16,3
ИА ПСБ2013	16,5	23,1				16,0	16,2	12,5	11,2	20,5	23,7
ИА ПСПБ А	10,8	16,8				25,4	8,8	7,0	8,8	12,3	17,5
ИА СБ-14 А	15,1	18,5					29,9	10,8	14,1	15,3	19,2
ИА ТКБ-1 А	17,5	27,0					17,4	15,8	15,0	16,5	27,9
ИА ТКБ-2 А	22,6	32,1							15,7	21,7	33,2
ИА ТКБ-3	40,3	44,7								33,7	45,4
ИА ТФБ1 А	14,8	20,8						11,7	13,4	13,6	22,0
ИАФора1 А	16,1					18,2	15,9	14,4	18,5		
ИАФора14 А	16,1	22,2					13,1	12,1	14,5	17,1	22,4
ИА ХМБ-1 А	10,7	17,1				1,7	11,8	8,2	12,3	12,5	16,4
ИА ХМБ-2 А	11,3	16,2						9,3	9,5	11,4	16,3
ИААбсолют1	15,1	22,5				16,4	15,5	12,4	12,7	16,4	22,9
ИААбсолют2	16,4	29,2					15,2	11,6	11,7	16,1	30,8
ИААбсолют3	18,1	28,4					12,9	14,3	13,8	18,2	29,5
ИААбсолют4	25,8	32,0							24,4	21,6	32,3
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	17,3	28,3					14,4	12,3	12,7	20,1	29,5
ИАВ 4 А	19,9	31,5						13,8	14,4	19,2	32,8
ИАВ 5	31,8	36,4								24,6	38,9

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

	Средняя ставка досрочного погашения (CPR), %										
	за всю историю	МА 12м	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Среднее	18,2	24,8	11,3	13,7	14,3	15,3	15,2	12,5	13,8	18,2	25,0
Максимум	41,8	44,7	11,3	14,7	17,0	27,4	29,9	30,7	26,8	42,2	45,4
Минимум	10,7	13,6	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	16,4	29,9						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	22,3					15,6	12,0	12,7	14,9	
ИАВТБ-БМ2А	21,8	33,7							12,4	21,4	32,9
ИАЕвр12-1А	16,2					15,5	17,8	15,4	15,3		
ИАМетинв1А	23,9	35,6							13,7	20,2	36,8
ИАМетинв-2	34,9	34,9									34,9
ИАМКБ2-01	27,7	36,6							15,7	23,2	36,3
ИАМКБ2014А	17,4	30,5					15,3	12,6	11,6	20,4	29,6
ИАМлтор1А3	23,8	35,5						19,1	15,5	24,7	35,7
ИАМлтор1А4	19,9	25,6							16,6	18,2	24,9
ИАМлторг1А	13,9	21,4						9,3	10,5	14,0	22,9
ИАМлторг2А	24,0	29,0							20,7	22,5	29,8
ИАНадежд1А	17,1	22,7						11,1	14,0	17,9	23,0
ИАОткрыт1А	13,0					18,2	14,2	12,3	10,0	16,0	
ИАПетрок1А	19,3	37,5					16,3	12,0	11,9	21,6	38,8
ИАПультс-1А	21,1	22,4						21,4	18,7	21,4	23,8
ИАПультс-2А	24,0	27,2						22,3	23,7	22,4	27,8
ИАСанр1А	20,2	20,8					26,3	19,3	17,8	20,4	19,3
ИАСанр2А	20,8	25,0					25,1	21,5	15,7	20,7	23,4
ИАСОЮЗ-1А	15,6	21,8						12,4	14,3	15,8	21,6
ИАУралс1 А	19,0					21,9	19,6	17,2	18,3	20,3	
ИАУралс2А1	17,0						17,8	15,7	16,8	18,9	
ИАУралсб 3А	15,2	19,0					25,9	10,9	13,8	17,9	17,9
ИАЭклипс1А	18,8	33,6						9,5	11,8	19,2	35,1
ИЦБ АИЖК											
АИЖК 11-1-11	14,2	17,7		12,8	14,3	15,0	15,3	10,1	12,2	15,3	17,8
АИЖК 11-1-12	12,1	16,1				10,9	12,6	9,3	11,7	11,9	16,0
АИЖК 11-1-13	11,9	14,6				11,4	11,7	9,3	11,6	12,3	14,5
АИЖК 11-2	13,9	17,5			14,1	14,4	15,6	11,0	11,6	13,9	18,0
АИЖК-10 А2	14,1	16,6	11,3	14,7	17,0	15,4	15,5	10,4	11,3	13,6	16,8
АИЖК-12 А2	13,1	17,0					16,9	10,4	11,9	13,1	17,7
АИЖК-13 А2	12,5	19,1				9,4	11,5	10,1	10,8	12,8	20,2
АИЖК2014	12,8	17,3					13,7	10,4	11,1	12,2	18,2
АИЖК14-2	11,7	18,3						7,9	9,1	12,3	19,0
АИЖК14-3	11,9	15,8					9,9	8,4	10,8	13,2	16,1
Ипотечный агент ДОМ.РФ											
ДОМРФИА 1Р	26,3	31,0							12,9	23,6	31,5
ДОМРФИА 01	19,5	19,7								21,6	17,6
ДОМРФИА 02	26,7	29,2								23,2	29,5
ДОМРФИА 03	29,0	29,0								16,6	30,4
ДОМРФИА 2Р	37,7	37,7								42,2	37,2
ДОМРФИА 04	41,8	41,8								28,8	43,2
ДОМРФИА 004Р	30,9	30,9									30,9
ДОМРФИА 05	20,4	20,4									20,4

8. Индикативные котировки ИЦБ (по состоянию на 08 октября 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												
Газпромбанк 2-ИП	RU000A0JW5K0	19.02.2021	15,00	15,00	9,87	0,61	99,55	100,05	8,33%	7,83%	100	Ba2
Дельта Кредит 17-ИП	RU000A0JWBNO	30.03.2019	5,00	5,00	10,57	0,47	101,15	101,50	8,25%	7,70%	100	Ba2
Дельта Кредит 14-ИП	RU000A0JUG1	27.03.2024	5,00	5,00	12,00	2,60	108,10	109,55	9,18%	8,64%	100	Ba1
Дельта Кредит 13-ИП	RU000A0JUV81	01.10.2024	7,00	7,00	9,65	2,66	101,90	103,15	9,10%	8,60%	100	Baa2
Дельта Кредит 18-ИП	RU000A0JWZT6	24.11.2021	7,00	7,00	10,29	2,67	103,60	104,95	9,13%	8,63%	100	Ba2
Дельта Кредит 15-ИП	RU000A0JUWZ3	10.10.2024	5,00	5,00	11,92	3,26	109,80	111,90	9,31%	8,72%	100	Ba2
Дельта Кредит 19-ИП	RU000A0ZYMD0	28.12.2022	7,00	7,00	7,82	3,59	95,45	100,00	9,34%	8,84%	100	Ba2
ИЦБ АИЖК												
2010-1 А2	RU000A0JQY35	20.11.2042	6,10	0,39	9,00	0,34	100,15	100,25	7,65%	8,54%	60	Baa2
АИЖК 2014-2,А2	RU000A0JV7G5	13.06.2047	4,49	-	10,50	0,50	100,90	101,05	8,93%	8,63%	160	Baa3
2011-2 А2	RU000A0JRMW8	15.09.2043	7,46	1,31	9,00	0,79	100,15	100,35	9,00%	8,82%	160	Baa2
АИЖК 2012-1, А2	RU000A0JSKJ7	22.01.2044	5,93	1,79	9,00	0,95	100,10	100,45	9,18%	8,81%	160	Baa2
АИЖК 2013-1, А2	RU000A0JU3J9	09.09.2045	4,98	4,48	9,00	1,73	99,55	100,25	9,59%	9,15%	160	Ba1
АИЖК 2014-1,А3	RU000A0JU87	11.06.2046	6,32	5,96	8,50	1,92	98,40	100,00	9,67%	9,24%	160	Ba1
АИЖК 2014-2,А3	RU000A0JV755	13.06.2047	6,46	6,46	6,00	2,60	102,70	103,95	9,78%	9,28%	160	Ba1
Фабрика ИЦБ												
ДОМРФИА 04	RU000A0ZYLR9	28.04.1942	7,56	5,16	-	1,26	104,20	104,90	9,70%	9,15%	180	АИЖК
ДОМРФИА 2Р	RU000A0ZYJT2	28.04.2046	48,20	33,96	11,50	1,58	104,55	105,55	9,63%	9,33%	160	АИЖК
ИА ДОМ 5Р2	RU000A0ZZCH9	28.04.2043	6,19	6,19	8,00	1,64	95,20	100,00	9,65%	9,20%	160	АИЖК
ДОМРФИА 1Р	RU000A0JX3M0	28.12.2039	2,11	1,13	-	1,83	107,90	108,55	9,65%	9,31%	160	АИЖК
ДОМРФИА 02	RU000A0JXS26	28.03.2041	1,38	0,88	-	2,03	104,25	105,15	9,55%	9,44%	160	АИЖК
ДОМРФИА 03	RU000A0ZYLX0	28.10.1937	1,96	1,56	-	2,04	108,05	108,80	9,78%	9,44%	160	АИЖК
ДОМРФИА 01	RU000A0JXRM6	28.09.1949	50,00	35,13	-	2,64	103,10	103,85	9,89%	9,60%	160	АИЖК
ИЦБ (иные originаторы)												
ИА АТБ	RU000A0JTHU8	26.04.2045	1,53	0,03	8,75	0,05	99,99	100,09	8,61%	8,01%	160	Baa2
ИА МКБ	RU000A0JUNU4	07.06.2039	3,70	0,36	10,65	0,16	100,35	100,90	8,68%	8,56%	160	Baa2
ПСБ 2013	RU000A0JZNS5	09.02.2040	2,50	0,22	8,50	0,39	100,00	100,05	8,63%	8,59%	160	Baa2
ИА Петрокоммерц-1	RU000A0JUNY8	09.12.2046	3,87	0,46	8,75	0,41	100,05	100,15	8,68%	8,58%	160	Baa2
Абсолют 2	RU000A0JUCP7	12.08.2041	6,91	0,92	8,90	0,51	100,00	100,25	8,64%	8,67%	160	Baa2
ИА МТСБ	RU000A0JUQ54	26.11.2041	3,43	0,55	10,50	0,54	100,60	101,10	8,79%	8,68%	160	Baa2
ИА ИНТЕХ	RU000A0JVAQ7	04.05.2045	0,86	-	9,00	0,62	100,10	100,30	9,05%	8,75%	160	АИЖК
Абсолют 3	RU000A0JV2C5	11.09.2042	5,92	1,14	10,10	0,68	100,25	101,05	8,68%	8,76%	160	Baa2
ИА МИА-1-А3	RU000A0JVTM6	24.12.2047	5,46	1,38	10,75	0,71	101,35	101,75	9,07%	8,47%	160	АИЖК
ИА Санрайз 2	RU000A0JUPF0	28.02.2046	1,00	0,15	9,50	0,74	100,05	100,75	8,61%	8,80%	160	АИЖК
АТБ 2	RU000A0JUG15	01.10.2046	2,55	0,63	9,00	0,77	100,10	100,30	8,75%	8,86%	160	Baa2
ИА ТКБ-3	RU000A0JXU89	14.05.1945	4,10	1,82	9,10	0,77	100,20	100,40	9,05%	8,87%	160	Baa2
ИА Возрождение 3	RU000A0JUJE6	26.10.2046	3,00	0,52	9,00	0,78	100,00	100,40	8,61%	8,84%	160	Baa2
ИА Эклипс-1	RU000A0JYNC0	09.12.2047	4,95	1,54	8,75	0,81	100,00	100,15	9,00%	8,85%	160	АИЖК
ИА Надежный дом-1	RU000A0JVU81	15.03.2046	1,24	-	9,00	0,87	100,10	100,35	9,16%	8,86%	160	АИЖК
ИА Санрайз 1	RU000A0JUPU9	28.07.2044	1,04	0,17	9,25	0,87	100,05	100,60	8,61%	8,88%	160	АИЖК
ИА МКБ 2	RU000A0JX0L8	07.12.2043	3,33	1,37	10,15	0,91	101,00	101,35	9,07%	8,91%	160	Baa2
ИА БФКО, 03	RU000A0JWLY6	07.11.2047	4,53	1,93	9,00	0,92	100,15	100,30	8,98%	8,93%	160	Baa2

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

Источник: расчеты ДОМ.РФ

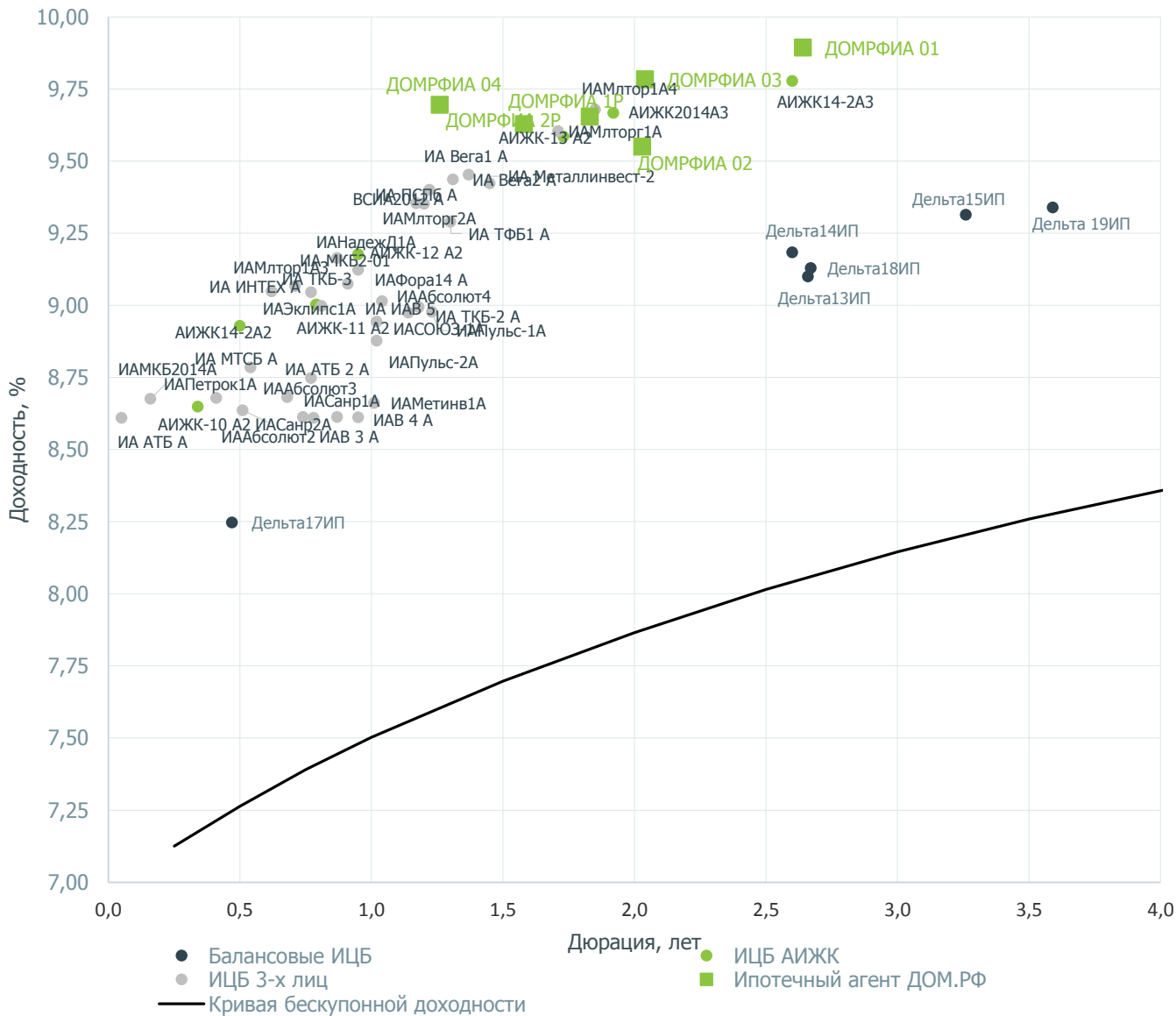
8. Индикативные котировки ИЦБ (продолжение)

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 Возрождение 4	RU000A0JVFN3	27.01.2048	3,00	-	9,00	0,95	100,00	100,40	8,61%	8,93%	160	Вaa2
ИА ФОРА 2014	RU000A0JV3S9	15.10.2047	1,19	-	9,50	0,95	100,50	100,75	9,12%	8,97%	160	АИЖК
ИА Металлинвест-1	RU000A0JWLE8	28.08.2046	3,28	1,38	10,25	1,01	100,20	101,55	8,66%	8,99%	160	АИЖК
Пульсар-2	RU000A0JVHJ7	03.01.2038	1,35	-	9,25	1,02	100,30	100,65	8,88%	8,96%	160	АИЖК
ИА СОЮЗ-1	RU000A0JV664	28.12.2041	3,09	-	11,00	1,02	101,35	102,35	8,94%	8,94%	160	АИЖК
ИА Абсолют 4	RU000A0JWU80	11.12.2043	4,96	1,69	9,85	1,04	100,75	101,35	9,01%	8,98%	160	Вaa2
ИА Возрождение 5	RU000A0JXQU1	28.08.2049	4,10	1,93	9,25	1,14	100,20	100,70	8,97%	9,06%	160	Вaa3
Вост-Сиб 2012	RU000A0JUD00	11.08.2046	2,61	0,77	8,75	1,17	99,65	100,00	9,35%	9,05%	160	АИЖК
ИА ТКБ-2	RU000A0JWC25	14.02.2047	4,68	-	11,00	1,18	101,40	101,60	8,99%	10,00%	160	АИЖК
ИА МИА-2	RU000A0JWAT9	15.12.2043	2,81	0,94	10,30	1,20	101,45	101,85	9,35%	9,05%	160	АИЖК
ПСЛБ	RU000A0JUCX1	15.07.2041	1,88	0,59	8,50	1,22	99,30	100,00	9,40%	9,12%	160	АИЖК
Пульсар-1	RU000A0JVJY2	25.04.2045	1,76	-	9,00	1,23	100,20	100,35	8,98%	9,08%	160	АИЖК
АкБарс 2	RU000A0JW316	15.10.2047	10,31	4,65	10,00	1,29	101,05	101,45	9,40%	9,17%	160	Вaa2
ИА ТФБ1	RU000A0JV508	26.03.2047	2,38	0,73	11,00	1,30	102,30	102,85	9,29%	9,09%	160	АИЖК
Вега-2	RU000A0JWKP6	26.08.2040	1,76	0,64	10,75	1,31	102,20	102,95	9,44%	8,84%	160	АИЖК
Вега-1	RU000A0JWQK4	26.06.2041	1,45	0,55	10,75	1,37	102,30	102,70	9,45%	9,15%	160	АИЖК
ИА ДВИЦ-1	RU000A0JVAJ2	07.11.2047	2,11	-	9,00	1,41	99,75	100,20	9,47%	9,17%	160	АИЖК
ИА Металлинвест-2	RU000A0ZZ6K5	28.03.2046	2,73	2,33	7,80	1,45	98,10	100,05	9,42%	9,12%	160	AAA(RU.s.f)
ИА МИА-1	RU000A0JVB35	20.08.2047	2,27	-	8,75	1,71	99,10	99,60	9,60%	9,31%	160	АИЖК
ИА МИА-1-A4	RU000A0JWF30	17.11.2045	2,13	-	11,00	1,85	103,00	103,55	9,68%	9,38%	160	АИЖК

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

Источник: расчеты ДОМ.РФ

9. Карта рынка ипотечных облигаций (по состоянию на 08 октября 2018 г.)



- Средняя доходность по ипотечным облигациям находится на уровне 8,60-9,8% годовых к прогнозируемому погашению / Z-спред к бескупонной кривой ОФЗ 160 б.п. (без изменений относительно уровня августа 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 8,25—9,3% годовых / Z-спред к бескупонной кривой ОФЗ 100 б.п.

Раскрытие информации

- В настоящее время проводится анализ 105 реестров ипотечного покрытия (РИП): 79 выпусков ИЦБ находится в обращении; 26 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>