



Российские Ипотечные Ценные Бумаги: Динамика Рейтингов, Риски и Перспективы

Содержание

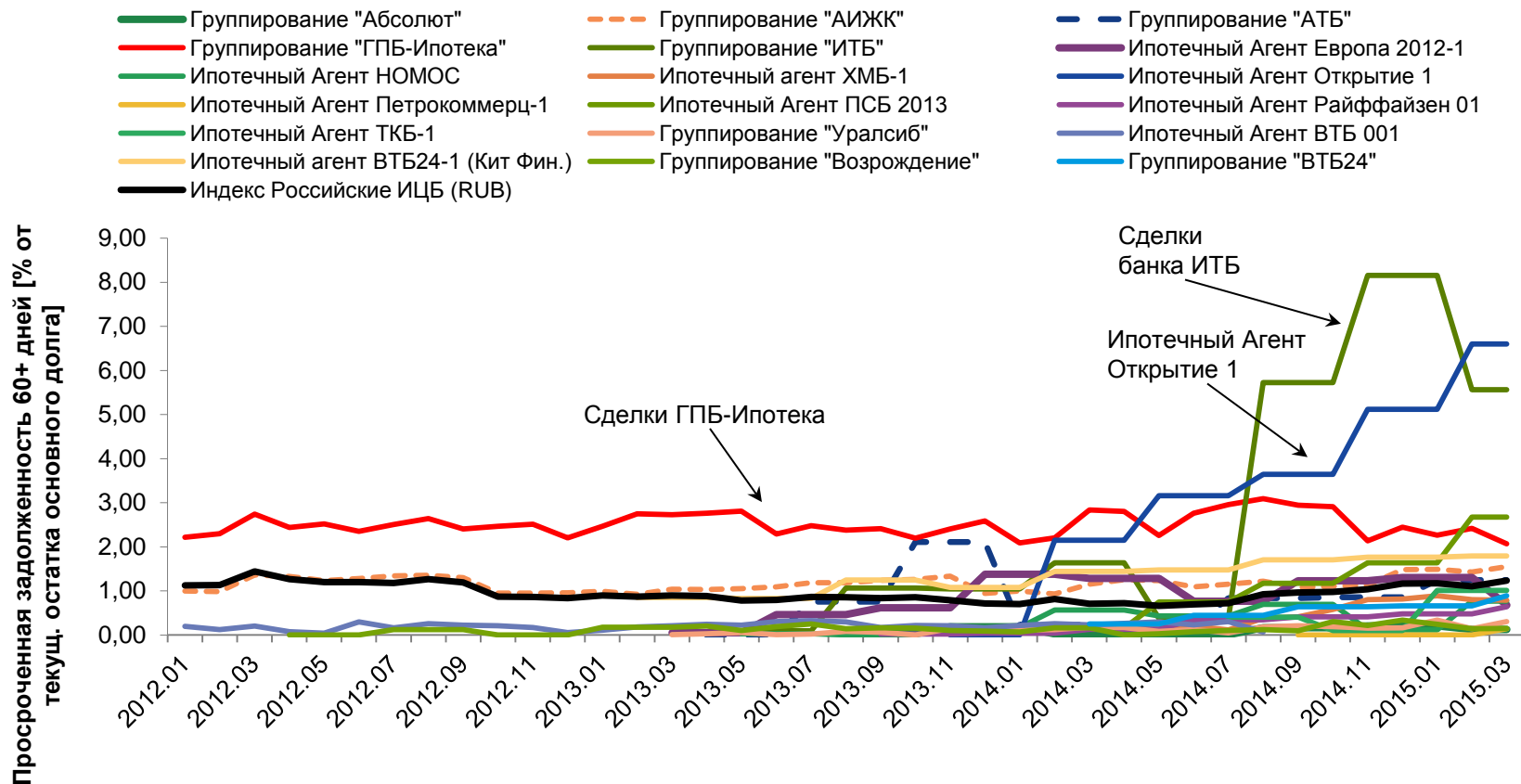
1. Показатели поведения кредитов
2. Ожидания по поводу будущей динамики поведения кредитов
3. Динамика рейтингов
4. Перспективы и риски для дальнейшего развития
5. Вопросы

1

Показатели поведения кредитов

1.1 Уровень просрочек в сделках повысился

Просрочки 60+ дней в российских сделках с ИЦБ

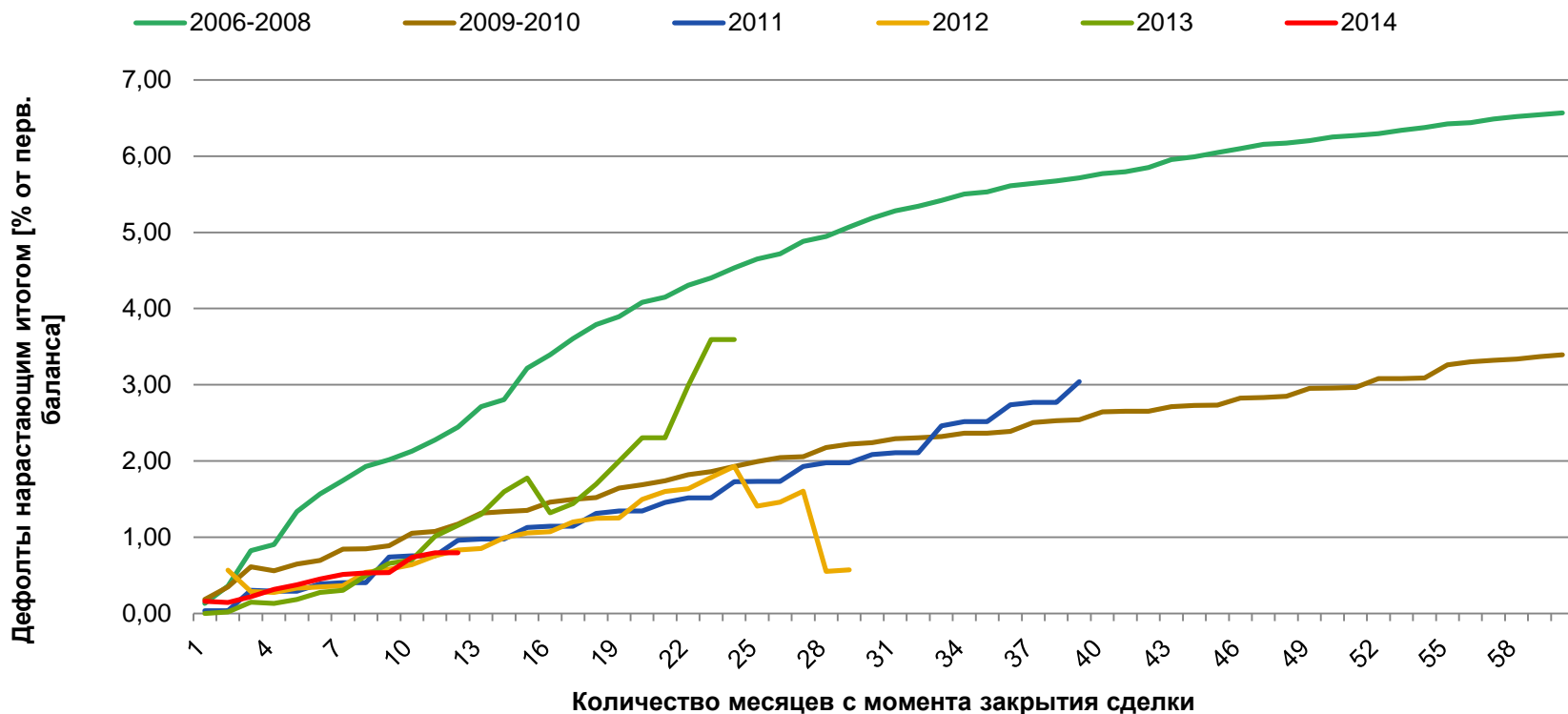


Источник: Moody's Investors Service, периодические отчеты сервисных/расчетных агентов

Основное повышение уровня просрочек наблюдается в нескольких сделках

1.2 Винтажи 2006-2008 имеют наилучшие показатели

Российские ИЦБ: дефолты нарастающим итогом – динамика в разрезе по винтажам

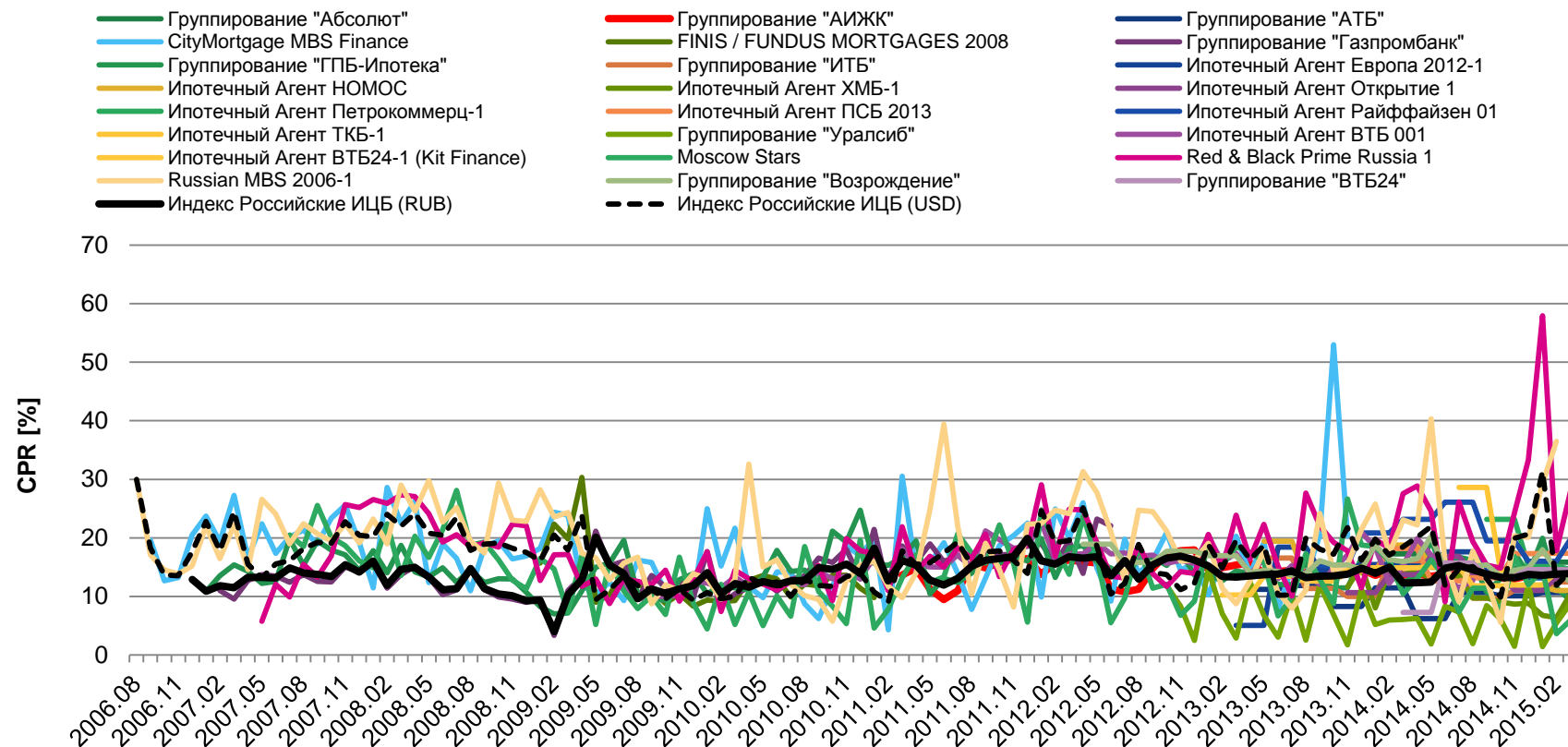


Источник: Moody's Investors Service, периодические отчеты сервисных/расчетных агентов

Более строгие стандарты андеррайтинга приводят к более положительному поведению недавних винтажей

1.3 Коэффициент досрочного погашения находится на стабильном уровне

Российские ИЦБ: коэффициент досрочного погашения в годовом выражении - динамика

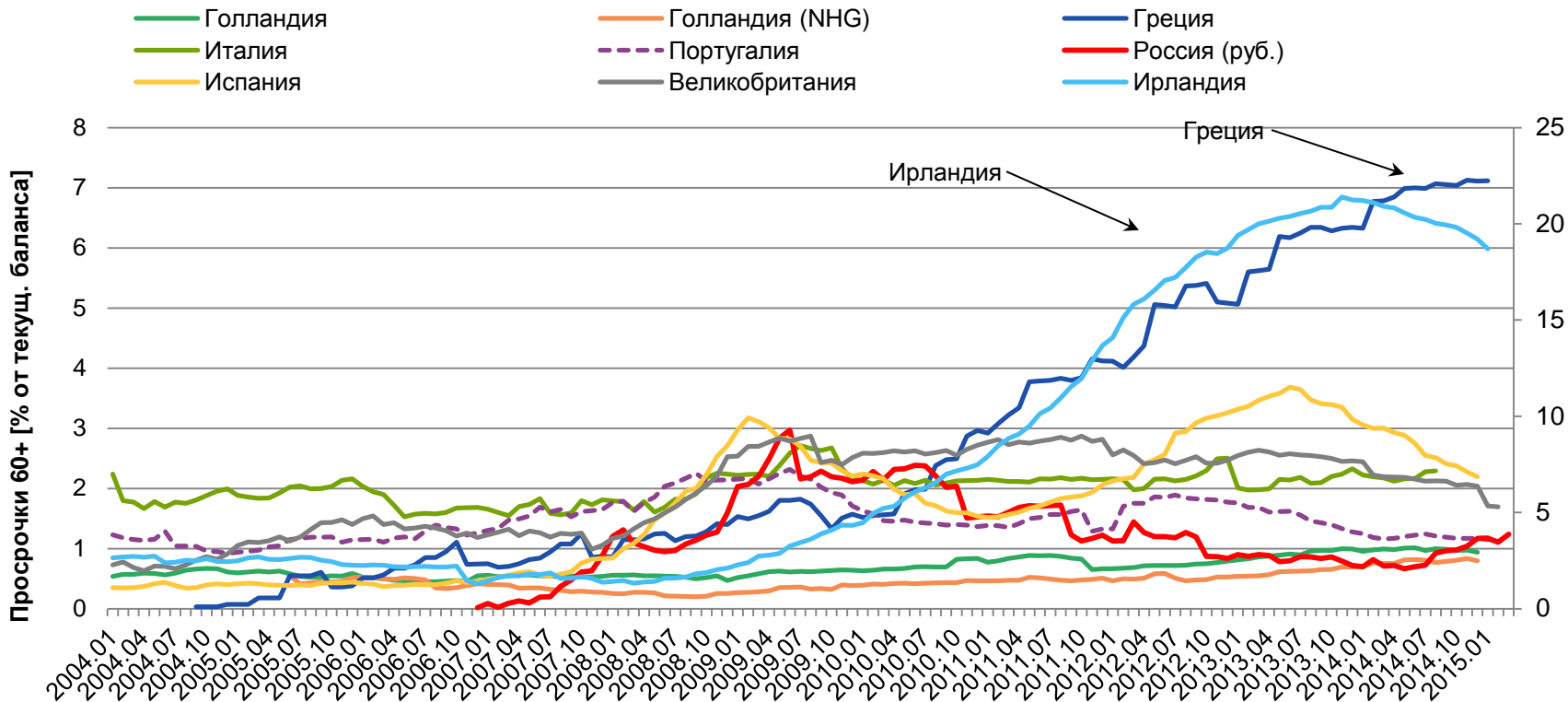


Источник: Moody's Investors Service, периодические отчеты сервисных/расчетных агентов

Досрочные погашения в сделках с активами, деноминированных в долларах США, показывают в целом более высокую волатильность

1.4 Поведение сделок с ИЦБ в России сравнимо с другими рынками региона EMEA

Просрочки 60+ дней на других рынках региона EMEA

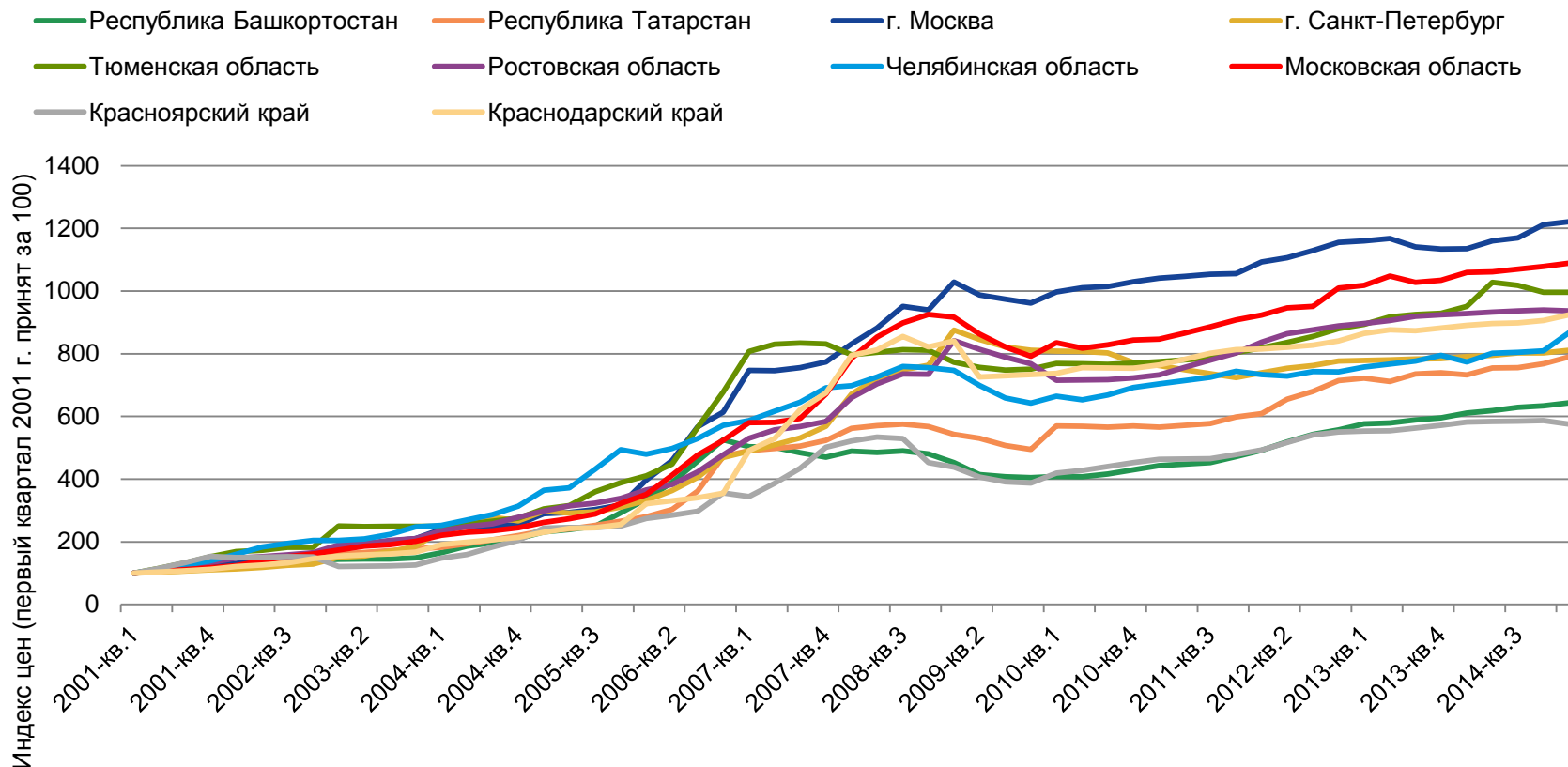


Источник: Moody's Investors Service, периодические отчеты сервисных/расчетных агентов

Однако необходимо принять во внимание выкупы дефолтных кредитов originаторами

1.5 Цены на недвижимость находятся на стабильном уровне

Ежеквартальные индексы цен на недвижимость в 10 крупнейших регионах РФ



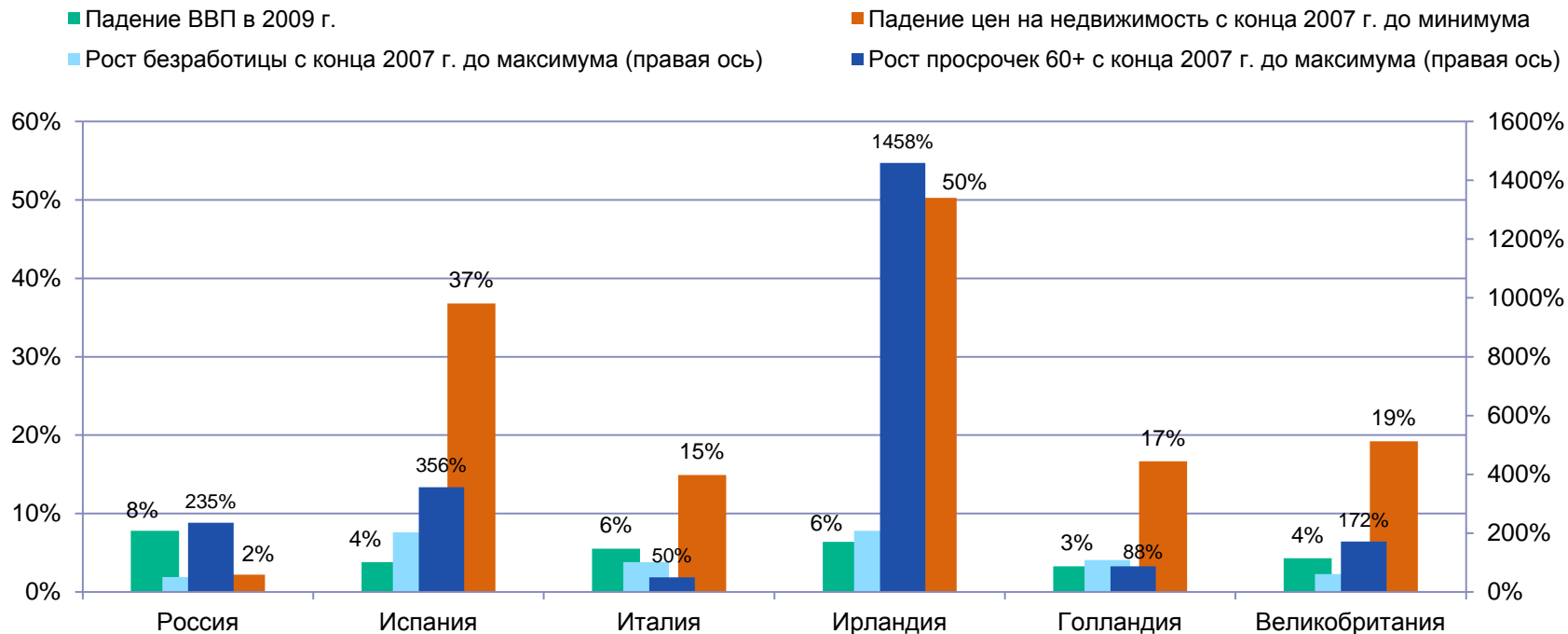
Источник: Росстат, расчеты Moody's (на основе индекса цен на вторичном рынке жилья, все типы квартир)

Мы не ожидаем значительного снижения цен на недвижимость в России

2

Ожидания по поводу будущей динамики поведения кредитов

2.1 Уровень просрочек на Российском рынке был сравнительно стабильным во время предыдущего кризиса

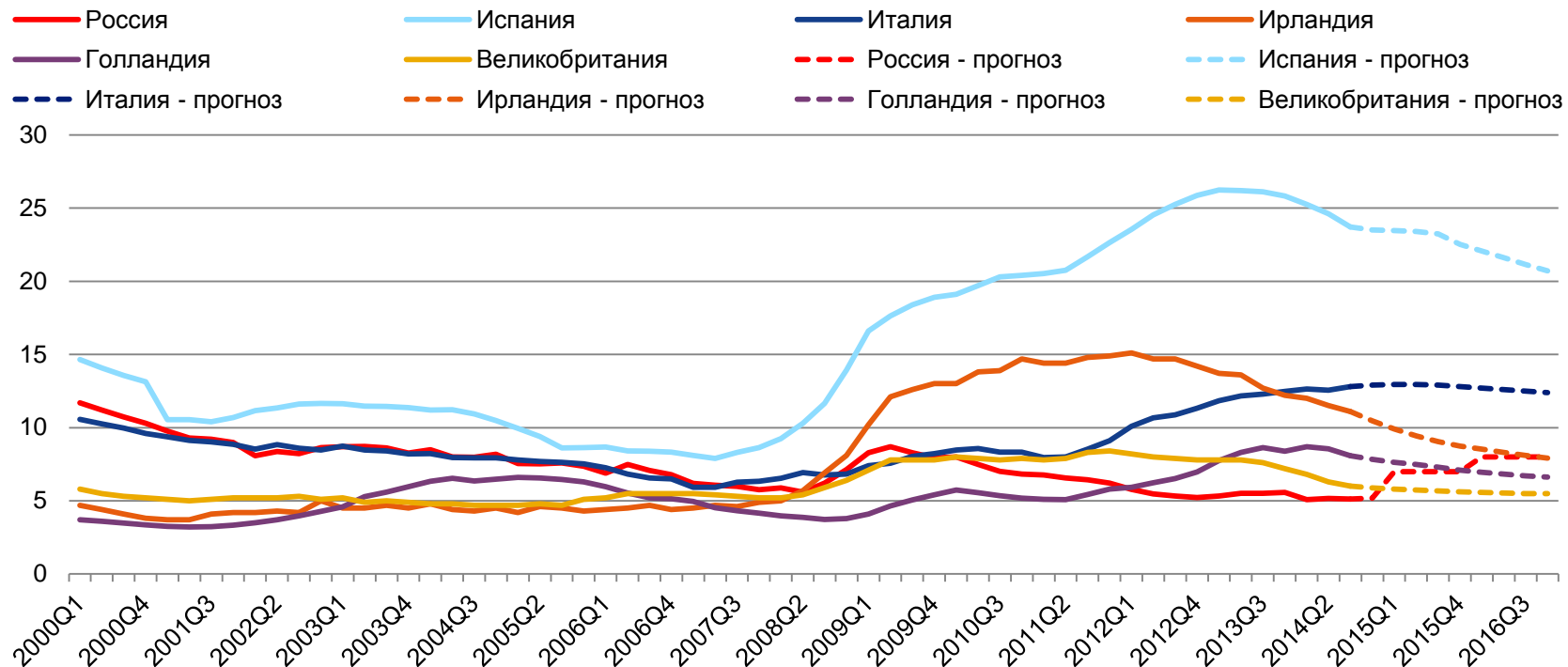


Источник: Росстат, UK Office for National Statistics (ONS), Statistics Netherlands, Central Statistics Office Ireland (CSO), Italian National Institute of Statistics (ISTAT), National Institute of Statistics Spain (INE), Scenari Immobiliari, NVM, Halifax Bank of Scotland (HBOS), Moody's Investors Service, Moody's Analytics, Moody's Performance Data Service, периодические отчеты сервисных/расчетных агентов

Существенное увеличение просрочек по ипотеке в Испании и Ирландии было связано с резким ростом безработицы и значительным падением цен на недвижимость

2.2 Ожидается небольшое повышение уровня безработицы на Российском рынке

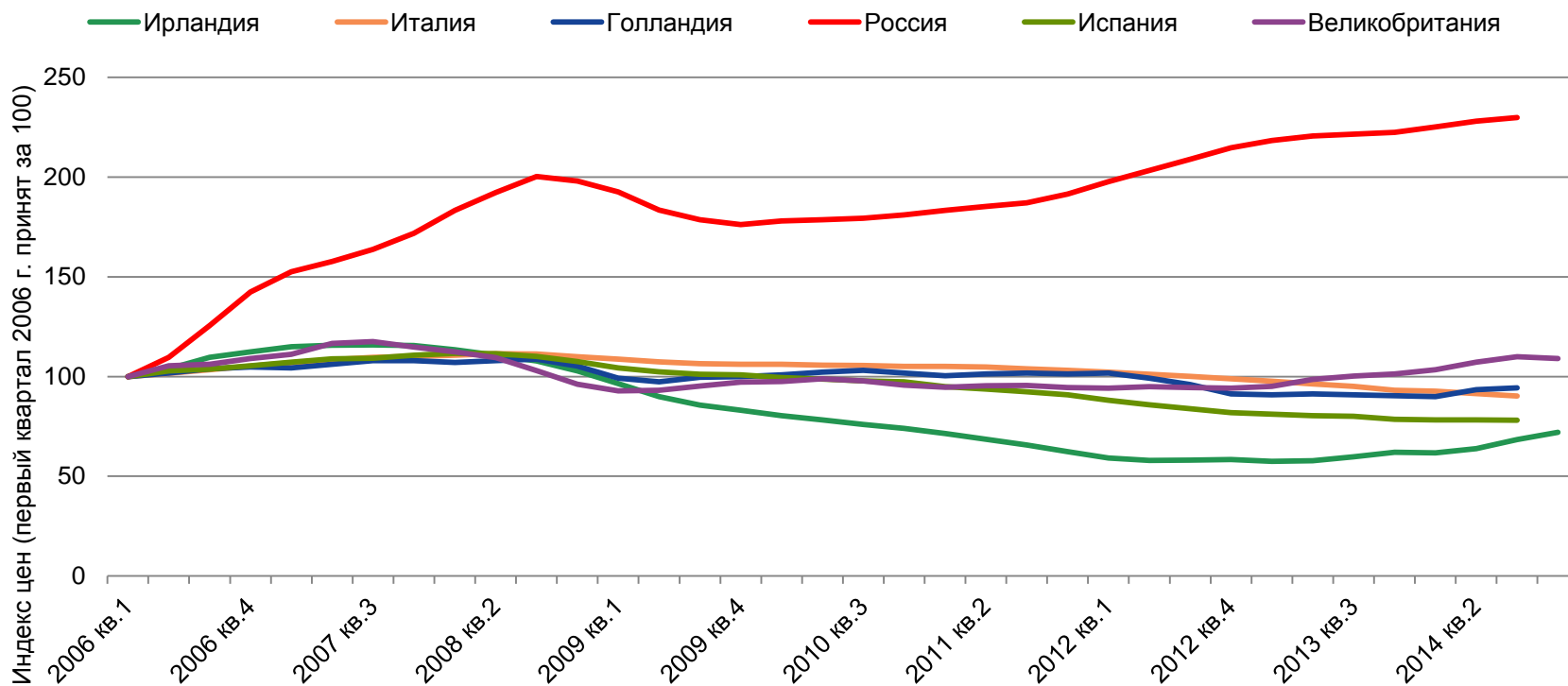
Безработица на рынках региона EMEA: текущий уровень и прогноз



Источник: Moody's Analytics, Росстат, ONS, Statistics Netherlands, CSO, ISTAT, INE

Уровень безработицы в России сравним с уровнем безработицы в странах Западной Европы, имеющих устойчивую экономику

2.3 Рост цен на недвижимость в России выше роста цен на других рынках региона EMEA



Источник: Moody's Analytics, Росстат, ONS, Statistics Netherlands, CSO, ISTAT, INE

Даже если цены на недвижимость в РФ начнут снижаться, это окажет ограниченное влияние на поведение существующих сделок с ИЦБ в виду низкого значения К/З (в среднем 50% в существующих сделках)

2.4 После кризиса 2008-2009 гг. стандарты андеррайтинга в среднем улучшились

- » В процессе постоянного роста объемов кредитования в последние годы российским бюро кредитных историй удалось накопить значительный объем данных.
- » Процентные ставки значительно выросли в 2015 г. Но бóльшая часть ипотечных кредитов имеют фиксированную ставку на весь срок кредита
- » Введение нового продукта – Ипотечного страхования (страхование финансовых рисков - Lender's Mortgage Insurance) в 2013-2014
- » Реструктуризация кредитов: в большинстве Российских сделок с ИЦБ договор сервисного обслуживания запрещает Сервисному агенту изменять первоначальные условия кредитных договоров

Запрос данных в БКИ в процессе андеррайтинга кредитов стал стандартной практикой на российском рынке

2.5 Российский ипотечный рынок все еще сравнительно молод

- » Слабой стороной рынка является значительная доля кредитов, при андеррайтинге которых доход заемщика не был подтвержден официальной справкой о доходах
- » Все еще сохраняются сложности, связанные с процессом обслуживания кредитов (длительность процесса обращения взыскания, недостаточно развитая судебная система, непродуктивность аукционов).
 - Эти проблемы могут еще более обостриться при дальнейшем ухудшении экономической среды

Объем имеющихся исторических данных по просрочкам и дефолтам ограничен

2.6 Продолжительный период экономического спада негативно повлияет на поведение трансакций

- » Ожидается, что в первую очередь экономический спад повлияет на просрочки наблюдаемые на рынке потребительских кредитов
- » Факторы снижения риска для текущих сделок с ИЦБ:
 - Низкий уровень К/З
 - Ужесточение критериев андеррайтинга
 - Фиксированная процентная ставка у большинства кредитов
 - Минимальная доля кредитов в иностранной валюте

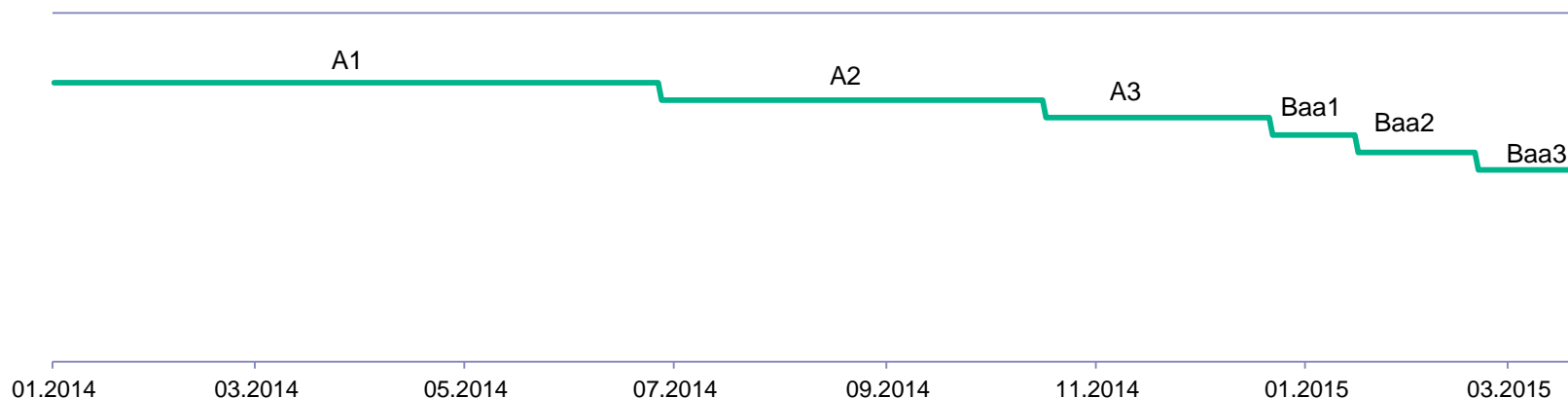
Допущения, применимые к существующим сделкам, учитывают поведение активов во время предыдущего кризиса

3

Динамика рейтингов

3.1 В феврале 2015 г. агентство Moody's понизило рейтинг 22 траншей в 16 сделках с российскими ИЦБ

Страновой потолок для облигаций в местной валюте (Local Currency Ceiling)

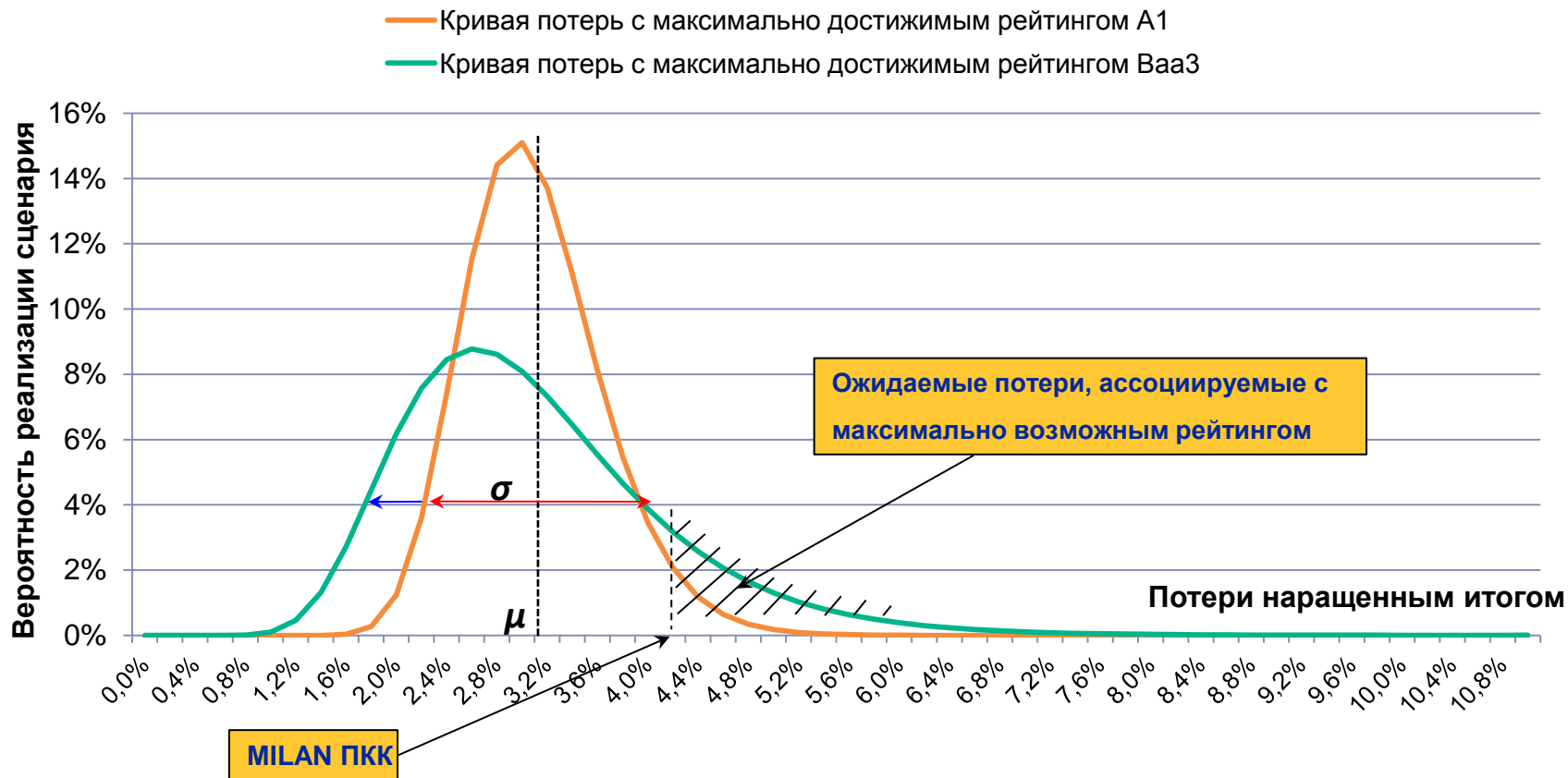


Источник: Moody's Investors Service

Причинами понижения рейтингов стали (i) снижение странового потолка для облигаций в местной валюте до уровня Baa3 и (ii) снижение рейтинга контрагентов в сделках

3.2 Максимальный возможный рейтинг определяет форму кривой распределения потерь

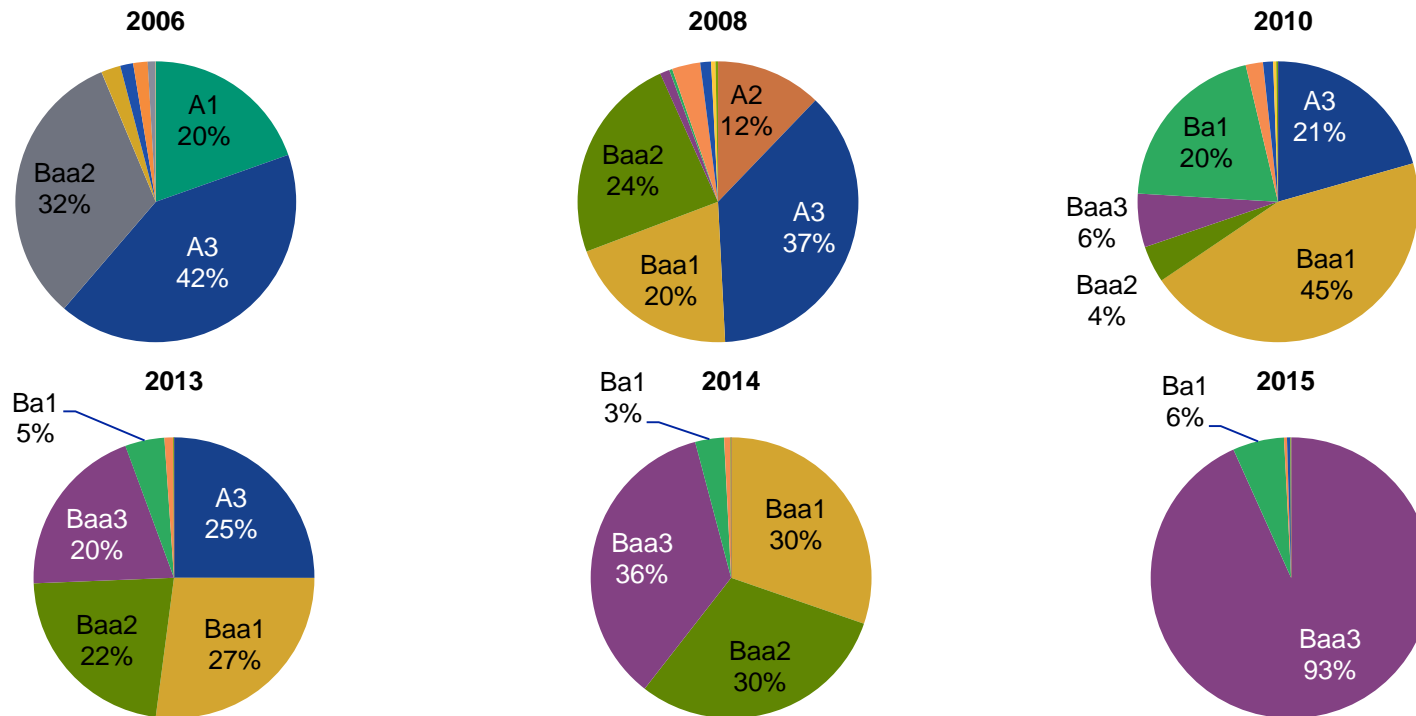
Калибровка уровня поддержки кредитного качества (Credit Enhancement): Baa3 vs. A1



Кривая, выведенная для рейтинга Baa3, подразумевает увеличение вероятности реализации сценариев с большими убытками

3.3 Большинство рейтингов находятся на уровне Baa3

Распределение рейтингов в российских сделках с ИЦБ в % от общей массы всех существующих траншей на конец каждого года



Source: Moody's Investors Service

На данный момент рейтинги существующих траншей ИЦБ ограничены страновым потолком

3.4 Финансовая стабильность контрагентов является важным компонентом анализа

- » Оригинатор - риск признания продажи недействительной и риск зачета встречных требований
- » Сервисный агент - операционные риски и риск смешения поступлений на счета сервисного агента с его активами
- » Специализированный депозитарий и управляющая компания - операционные риски и мониторинг сделки
- » Банк счета эмитента - риск смешения денежных средств и риск потери ликвидности

Роли оригинатора и сервисного агента являются ключевыми в сделке

3.5 Рейтинг и триггеры на рейтинг банка счета эмитента используются при анализе сделки

Максимальный достижимый рейтинг в сделке без эффективного триггера замены банка, выступающего в качестве банка счета эмитента

Rating of Bank	Maximum Achievable Rating		
	Weak Linkage	Medium Linkage	Strong Linkage
Baa3	Aaa	A1	A3
Non IG	Aa/A	4 notches above bank/ investment rating	2 notches above bank rating

.... и в сделке с триггером:

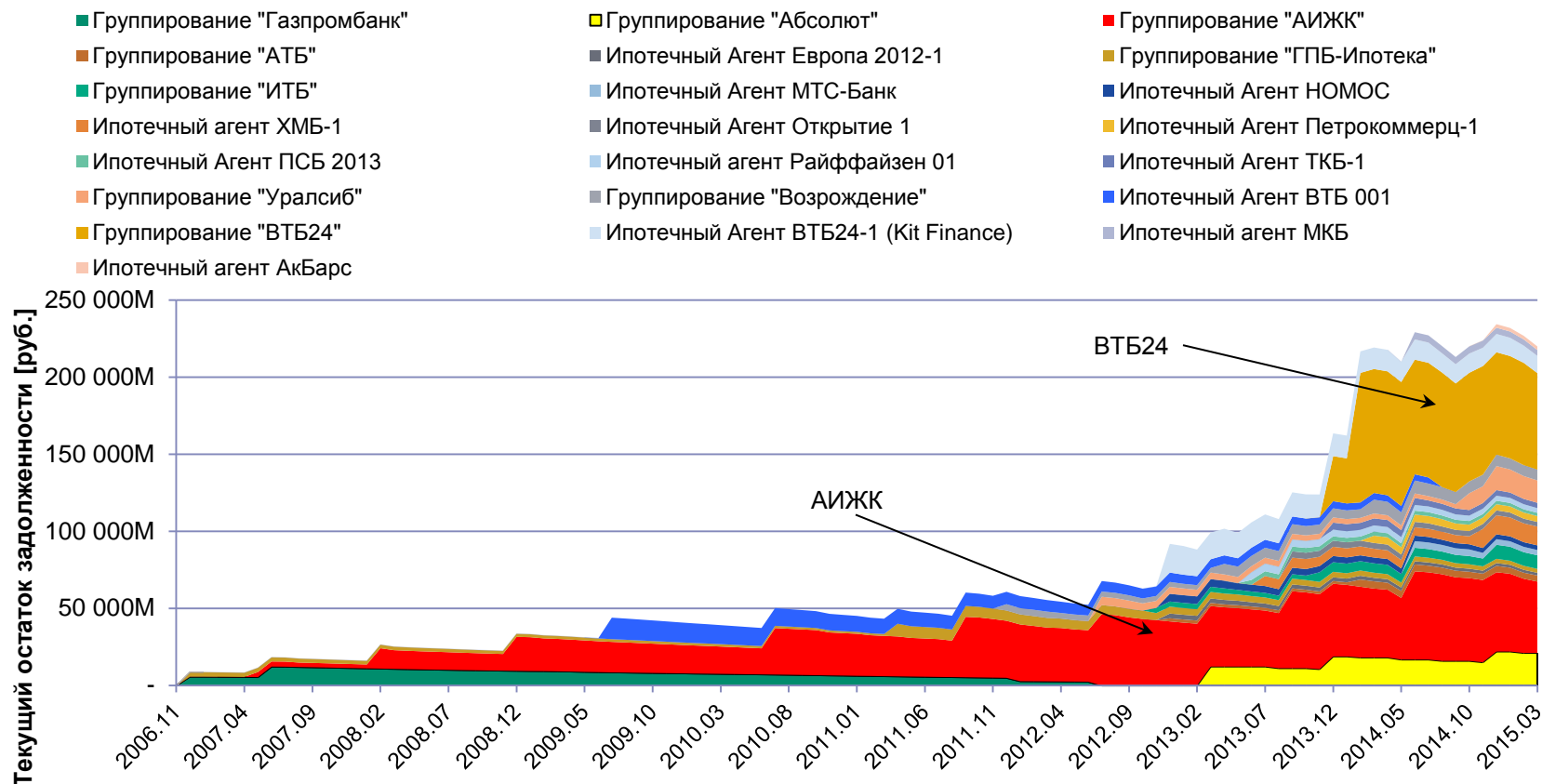
Rating of Bank	Replacement trigger	Maximum Achievable Rating		
		Weak Linkage	Medium Linkage	Strong Linkage
Baa3	Baa	Aaa	Aa3	A2
Non IG		Aa/A	5 notches above bank rating	4 notches above bank rating

Эффективность триггера замены может повлиять на максимальный достижимый рейтинг

4

Перспективы и риски для дальнейшего развития

4.1 Текущий остаток задолженности по рублевым сделкам достиг 234.3 млрд руб.

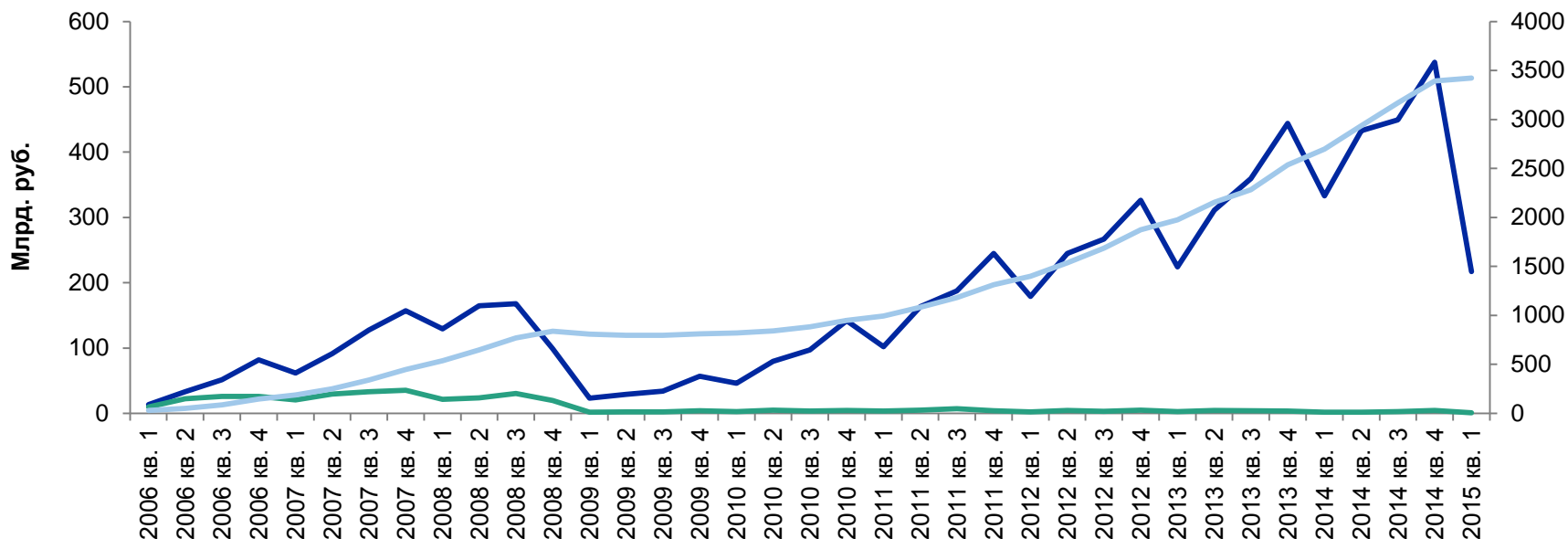


Источник: Moody's Investors Service, периодические отчеты сервисных/расчетных агентов

Пока в 2015 году выпуск новых сделок с ИЦБ был ограничен

4.2 В 2011-2014 гг. средний темп роста ипотечного рынка находился на уровне 7,7% в квартал

- Ежеквартальная выдача ипотечных кредитов в руб. (левая ось)
- Ежеквартальная выдача ипотечных кредитов в иностранной валюте (левая ось)
- Текущий остаток ссудной задолженности (правая ось)

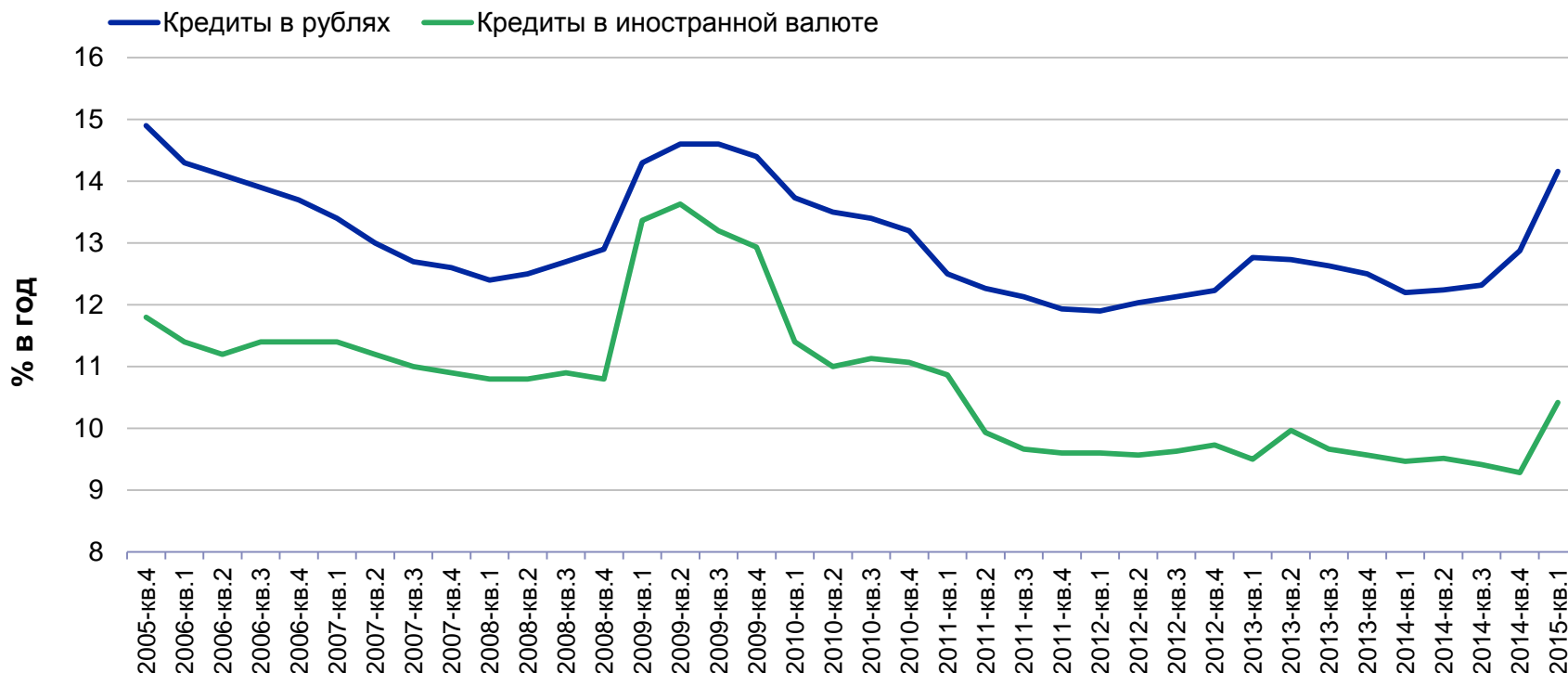


Источник: Центральный Банк РФ

Рост рынка ипотечного кредитования зависит от государственных программ поддержки

4.3 Процентные ставки резко повысились в 2015 г.

Рост ставок сдерживался различными инициативами правительства в 2012 -2013 гг.



Источник: Центральный Банк РФ

Процентные ставки были на сравнимом уровне в 2005-2006 гг.

4.4 Наблюдается замедление роста рынка ИЦБ

- » Уменьшение в объеме кредитов, подходящих для секьюритизации
 - Увеличение процентных ставок и более строгие критерии андеррайтинга уменьшают объемы выдачи кредитов
- » Увеличившийся уровень рыночных процентных ставок влияет на спрос со стороны инвесторов
 - Ценные бумаги с высокой доходностью доступны без необходимости инвестирования в сложные облигации секьюритизации
 - Для секьюритизации жилищной ипотеки влияние кризиса может быть ограничено правительственными программами
- » Рост рынка ИЦБ зависит от государственных программ поддержки

Ожидается, что общее влияние на объемы выпуска будет негативным

5

Вопросы

5.1 Вопросы?



© 2015 год, Moody's Corporation, Рейтинговое агентство Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. и/или их лицензиары и аффилированные лица (совместно – "Агентство MOODY'S"). Все права защищены.

КРЕДИТНЫЕ РЕЙТИНГИ, ПРИСВАИВАЕМЫЕ АГЕНТСТВОМ MOODY'S INVESTORS SERVICE, INC. ("MIS") И ЕГО АФФИЛИРОВАННЫМИ ЛИЦАМИ, ПРЕДСТАВЛЯЮТ СОБОЙ МНЕНИЕ АГЕНТСТВА MOODY'S НА ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ ОБ ОТНОСИТЕЛЬНОМ БУДУЩЕМ КРЕДИТНОМ РИСКЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, КРЕДИТНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ, ДОЛГОВЫХ ИЛИ ПОДОБНЫХ ИМ ЦЕННЫХ БУМАГ; И КРЕДИТНЫЕ РЕЙТИНГИ, А ТАКЖЕ АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ПУБЛИКУЕМЫЕ АГЕНТСТВОМ MOODY'S ("ПУБЛИКАЦИИ MOODY'S"), МОГУТ ВКЛЮЧАТЬ В СЕБЯ МНЕНИЕ АГЕНТСТВА MOODY'S НА ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ ОБ ОТНОСИТЕЛЬНОМ БУДУЩЕМ КРЕДИТНОМ РИСКЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, КРЕДИТНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ, ДОЛГОВЫХ ИЛИ ПОДОБНЫХ ИМ ЦЕННЫХ БУМАГ. АГЕНТСТВО MOODY'S ОПРЕДЕЛЯЕТ КРЕДИТНЫЙ РИСК КАК РИСК НЕВЫПОЛНЕНИЯ КАКИМ-ЛИБО ЛИЦОМ СВОИХ ДОГОВОРНЫХ, ФИНАНСОВЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ В УСТАНОВЛЕННЫЙ СРОК И ОЦЕНКУ ВЕЛИЧИНЫ ФИНАНСОВЫХ ПОТЕРЬ В СЛУЧАЕ НЕИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ. КРЕДИТНЫЕ РЕЙТИНГИ НЕ ОЦЕНИВАЮТ КАКИЕ-ЛИБО ИНЫЕ РИСКИ, ТАКИЕ, КАК РИСК НЕХВАТКИ ЛИКВИДНОСТИ, ПАДЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, ЦЕНОВЫХ КОЛЕБАНИЙ И Т.Д. КРЕДИТНЫЕ РЕЙТИНГИ И МНЕНИЯ АГЕНТСТВА MOODY'S, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ПУБЛИКАЦИЯХ MOODY'S, НЕ ЯВЛЯЮТСЯ ЗАЯВЛЕНИЯМИ О СУЩЕСТВУЮЩИХ ИЛИ ИСТОРИЧЕСКИХ ФАКТАХ. ПУБЛИКАЦИИ АГЕНТСТВА MOODY'S МОГУТ СОДЕРЖАТЬ ОЦЕНКИ КРЕДИТНОГО РИСКА, ОСНОВАННЫЕ НА ПРИМЕНЕНИИ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ МОДЕЛЕЙ, А ТАКЖЕ СВЯЗАННЫЕ С НИМИ МНЕНИЯ ИЛИ КОММЕНТАРИИ, ПУБЛИКУЕМЫЕ КОМПАНИЕЙ MOODY'S ANALYTICS, INC. КРЕДИТНЫЕ РЕЙТИНГИ И ПУБЛИКАЦИИ MOODY'S НЕ ЯВЛЯЮТСЯ ИНВЕСТИЦИОННЫМИ ИЛИ ФИНАНСОВЫМИ КОНСУЛЬТАЦИЯМИ И НЕ ПРЕДОСТАВЛЯЮТ ТАКИЕ КОНСУЛЬТАЦИИ, КАК И НЕ ЯВЛЯЮТСЯ РЕКОМЕНДАЦИЯМИ ПО ПРИОБРЕТЕНИЮ, ПРОДАЖЕ ИЛИ ДЕРЖАНИЮ ОПРЕДЕЛЕННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ И НЕ ПРЕДОСТАВЛЯЮТ ТАКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ. КРЕДИТНЫЕ РЕЙТИНГИ И ПУБЛИКАЦИИ MOODY'S НЕ ДАЮТ ОЦЕНКИ ЦЕЛЕСОБРАЗНОСТИ КАКИХ-ЛИБО ИНВЕСТИЦИЙ ДЛЯ КОНКРЕТНОГО ИНВЕСТОРА. ПРИ ПРИСВОЕНИИ КРЕДИТНЫХ РЕЙТИНГОВ И ВЫПУСКЕ ПУБЛИКАЦИЙ АГЕНТСТВО MOODY'S ОЖИДАЕТ И РАССЧИТЫВАЕТ НА ТО, ЧТО КАЖДЫЙ ИНВЕТОР, ПРОЯВЛЯЯ НАДЛЕЖАЩУЮ ОСТОРОЖНОСТЬ, БУДЕТ САМОСТОЯТЕЛЬНО ПРОВОДИТЬ ИССЛЕДОВАНИЯ И ОЦЕНИВАТЬ КАЖДУЮ ЦЕННУЮ БУМАГУ, РАССМАТРИВАЕМУЮ ИМ НА ПЕРИОД ПРИОБРЕТЕНИЯ, ДЕРЖАНИЯ ИЛИ ПРОДАЖИ.

КРЕДИТНЫЕ РЕЙТИНГИ АГЕНТСТВА MOODY'S И ПУБЛИКАЦИИ MOODY'S НЕ ПРЕДНАЗНАЧЕНЫ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ РОЗНИЧНЫМИ ИНВЕСТОРАМИ; ИСПОЛЬЗОВАНИЕ КРЕДИТНЫХ РЕЙТИНГОВ АГЕНТСТВА MOODY'S ИЛИ ПУБЛИКАЦИЙ MOODY'S РОЗНИЧНЫМИ ИНВЕСТОРАМИ ПРИ ПРИНЯТИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ РЕШЕНИЙ ЯВЛЯЕТСЯ БЕЗОТВЕТСТВЕННЫМ. ПРИ ВОЗНИКНОВЕНИИ СОМНЕНИЙ ВАМ СЛЕДУЕТ СВЯЗАТЬСЯ С ВАШИМ ФИНАНСОВЫМ КОНСУЛЬТАНТОМ ИЛИ ДРУГИМ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМ КОНСУЛЬТАНТОМ.

ВСЯ ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В НАСТОЯЩЕМ ДОКУМЕНТЕ, ЗАЩИЩЕНА ЗАКОНОМ И, В ЧАСТНОСТИ, ЗАКОНОМ ОБ АВТОРСКОМ ПРАВЕ, И НИКАКАЯ ЧАСТЬ ЭТОЙ ИНФОРМАЦИИ НЕ МОЖЕТ БЫТЬ СКОПИРОВАНА ИЛИ ИНЫМ ОБРАЗОМ ВОСПРОИЗВЕДЕНА, ПРЕПОДНЕСЕНА, ПЕРЕДАНА ДАЛЕЕ, ПЕРЕМЕЩЕНА, РАСПРОСТРАНЕНА, РАСПРЕДЕЛЕНА ИЛИ ПЕРЕПРОВАНА, ИЛИ СОХРАНЕНА ДЛЯ ПОСЛЕДУЮЩЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЛЯ ЛЮБОЙ ТАКОЙ ЦЕЛИ, ЦЕЛИКОМ ИЛИ ЧАСТИЧНО, В КАКОМ БЫ ТО НИ БЫЛО ВИДЕ ИЛИ КАКИМ БЫ ТО НИ БЫЛО ОБРАЗОМ ИЛИ СПОСОБОМ, ЛЮБЫМ ЛИЦОМ БЕЗ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ПИСЬМЕННОГО СОГЛАСИЯ АГЕНТСТВА MOODY'S.

Вся информация, содержащаяся в настоящем документе, получена Агентством MOODY'S из источников, которые оно рассматривает как точные и надежные. Однако, ввиду возможности совершения ошибки человеком или сбоя техники, а также в силу иных факторов, такая информация предоставляется "как есть", без гарантии какого-либо рода. Агентство MOODY'S принимает все необходимые меры к тому, чтобы информация, используемая им при присвоении кредитных рейтингов, была удовлетворительного качества и была получена из источников, которые Агентство MOODY'S считает надежными, в том числе, когда это необходимо, от независимых третьих сторон. Однако агентство MOODY'S не является аудиторской фирмой, и оно не может в каждом случае проводить независимую проверку или подтверждение информации, полученной в процессе присвоения рейтингов или подготовки Публикаций MOODY'S.

В той мере, в которой это разрешено законом, Агентство MOODY'S и его директора, должностные лица, работники, агенты, представители, лицензиары и поставщики заявляют об отказе от ответственности за

какие бы то ни было непрямые, особые (специальные), косвенные или сопутствующие убытки или ущерб, возникающие из информации, содержащейся в настоящем документе, или в связи с ней, либо в связи с использованием или невозможностью использования любой такой информации, даже если Агентство MOODY'S или любые из его директоров, должностных лиц, работников, агентов, представителей, лицензиаров и поставщиков заранее уведомлены о возможности таких убытков и ущерба, в том числе, среди прочего: (а) любой упущенной выгоды в настоящее время или в перспективе или (b) любых убытков или ущерба, возникающих в случае, когда соответствующий финансовый инструмент не является предметом определенного кредитного рейтинга, присваиваемого Агентством MOODY'S.

В той мере, в которой это разрешено законом, Агентство MOODY'S и его директора, должностные лица, работники, агенты, представители, лицензиары и поставщики заявляют об отказе от ответственности за какие бы то ни было прямые или компенсационные убытки или ущерб, причиненные любому лицу или организации, в том числе, среди прочего, по небрежности (но исключая мошенничество, умышленное ненадлежащее поведение или любой иной вид ответственности, который, во избежание сомнения, не может быть исключен законом) со стороны Агентства MOODY'S или любых из его директоров, должностных лиц, работников, агентов, представителей, лицензиаров и поставщиков, или в результате любого непредвиденного обстоятельства, как зависящего, так и не зависящего от агентства MOODY'S или любого из его директоров, должностных лиц, работников, агентов, представителей, лицензиаров или поставщиков, возникающие из информации, содержащейся в настоящем документе, или в связи с ней, либо в связи с использованием или невозможностью использования любой такой информации.

АГЕНТСТВО MOODY'S НЕ ДАЕТ И НЕ ДЕЛАЕТ В КАКОМ БЫ ТО НИ БЫЛО ВИДЕ ИЛИ КАКИМ БЫ ТО НИ БЫЛО ОБРАЗОМ НИКАКИХ ГАРАНТИЙ, БУДЬ ТО ПРЯМЫХ ИЛИ ПРЕЗЮМИРУЕМЫХ, ОТНОСИТЕЛЬНО ТОЧНОСТИ, АКТУАЛЬНОСТИ, ПОЛНОТЫ, КОММЕРЧЕСКОЙ ПРИГОДНОСТИ ИЛИ ПРИГОДНОСТИ ДЛЯ КАКОЙ-ЛИБО КОНКРЕТНОЙ ЦЕЛИ ЛЮБОГО ТАКОГО РЕЙТИНГА ИЛИ ИНОГО МНЕНИЯ ИЛИ ИНФОРМАЦИИ.

Кредитно-рейтинговое агентство MIS, полностью принадлежащее на правах дочернего предприятия корпорации Moody's Corporation ("MCO"), настоящим объявляет, что большинство эмитентов долговых ценных бумаг (включая корпоративные и муниципальные облигации, необеспеченные долговые обязательства, векселя и коммерческие бумаги) и привилегированных акций, которым присваивается рейтинг MIS, до присвоения какого-либо рейтинга согласились уплатить MIS за оценку и оказанные им рейтинговые услуги гонорары в диапазоне от 1 500 долл. США до приблизительно 2 500 000 долл. США. MCO и MIS также придерживаются принципов и процедур, направленных на обеспечение независимости рейтингов и процессов присвоения рейтингов MIS. Информация относительно определенной аффилированности, которая может существовать между директорами MCO и образованиями, которым присваиваются рейтинги, а также между образованиями, которым присвоены рейтинги MIS и которые публично сообщили Комиссии по ценным бумагам и биржам о наличии у них имущественного интереса в MCO в размере свыше 5%, ежегодно помещается на веб-сайте www.moody.com в разделе "Shareholder Relations – Corporate Governance – Director and Shareholder Affiliation Policy".

Применительно исключительно к Австралии: любая публикация настоящего документа в Австралии осуществляется на основании лицензии на оказание финансовых услуг аффилированными лицами агентства MOODY'S: Moody's Investors Service Pty Limited, регистрационный номер ABN 61 003 399 657 AFSL 336969 и/или Moody's Analytics Australia Pty Ltd, регистрационный номер ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (в соответствующих случаях). Настоящий документ предназначен для распространения только среди "оптовых (корпоративных) клиентов" (в значении, определенном в разделе 761G Закона о корпорациях от 2001 года). Продолжая пользоваться настоящим документом на территории Австралии, вы тем самым подтверждаете агентство MOODY'S, что вы являетесь "оптовым клиентом" или пользуетесь настоящим документом в качестве представителя "оптового клиента", и что ни вы, ни представляемое вами лицо не будете прямым или косвенным образом распространять настоящий документ или его содержание среди "розничных клиентов" (в значении, определенном в разделе 761G Закона о корпорациях от 2001 года). Кредитные рейтинги агентства MOODY'S представляют собой мнение о кредитном качестве долговых обязательств эмитента, но не долевыми ценными бумагами данного эмитента или каких-либо видов ценных бумаг, которые доступны розничным клиентам. Розничным клиентам опасно принимать какие-либо инвестиционные решения на основании кредитного рейтинга агентства MOODY'S. При возникновении сомнений вам следует связаться с вашим финансовым консультантом или другим профессиональным консультантом.