

Обзор ипотечных облигаций

Апрель 2018 г.

Анализ ипотечного покрытия облигаций

- **Все выше и выше ...Ставка CPR превысила уровень 25%:** Уровень ставки досрочного погашения (CPR) по закладным из покрытия ипотечных облигаций в апреле 2018 г. впервые за историю превысил отметку 25%. По многим агентам ставка досрочного погашения CPR превышает 30%, и даже 40%. Высокие значения ставки CPR объясняются, главным образом, продолжающимся массовым процессом рефинансирования ипотечных кредитов заемщиками. Ставка CPR увеличилась более чем на 70% с 15% в июле 2017 г. до 25,77% в настоящее время. Банки продолжают снижать ставки, поэтому эффект от роста объемов рефинансирования на уровень ставки CPR сохранится, и показатель CPR, как ожидается, сохранится на высоком уровне и продолжит расти. Мы ожидаем этой тенденции, по крайней мере, в течение 2 ближайших кварталов.
- **Уровень дефолтов по закладным из покрытия ипотечных облигаций стабильный и составил в апреле 0,83%:** Уровень дефолтов (NPL90+) находится на минимальном уровне с начала 2016 года. Частично это объясняется регулярно проводимом рядом Эмитентов ИЦБ выкупе дефолтных закладных. У ипотечных агентов, у банков-оригинаторов которых были отозваны лицензии (ИА ТФБ1, ИА МИА-1-4 (3 пул), ИА Интех), он сохраняется на высоком уровне, близком к 10%, однако, рост просрочки, как и ожидалось, приостановился.

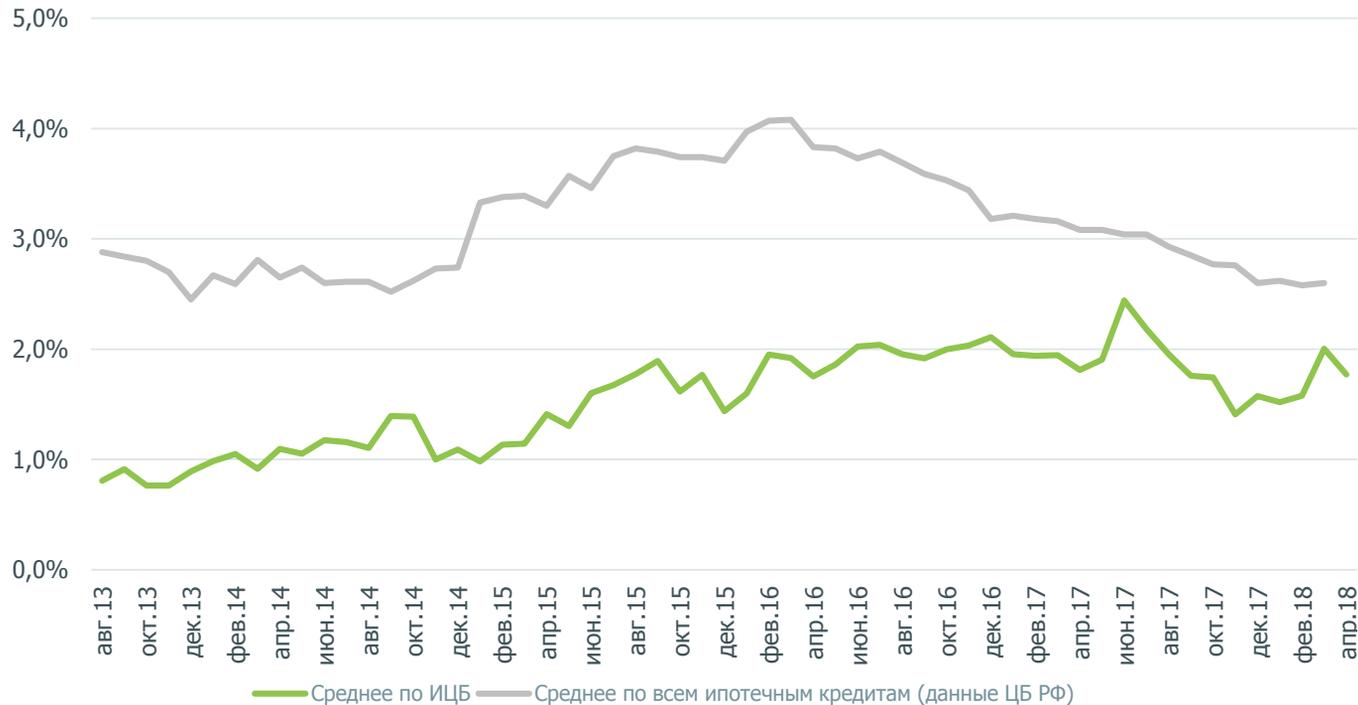
Казначейство
ДОМ.РФ

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

Анализ рынка ипотечных ценных бумаг

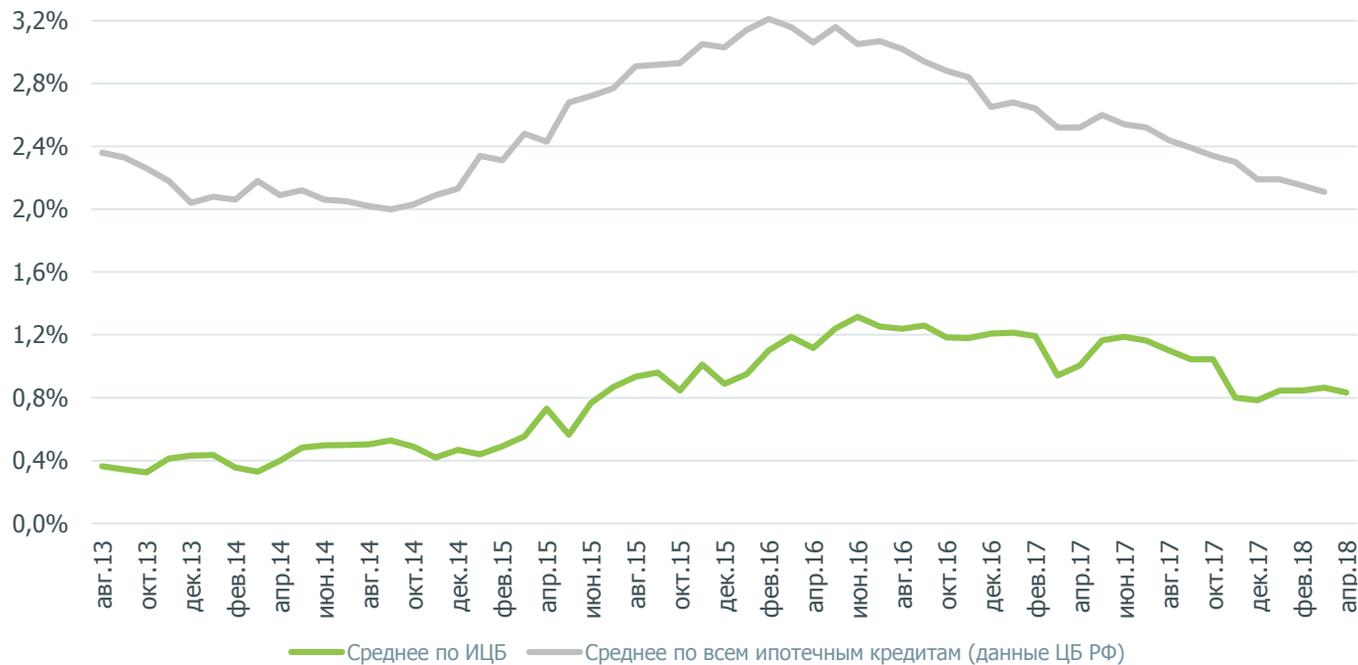
- **Негативно для ИЦБ, торгуемых с премией к номиналу:** ожидаемый рост объемов рефинансирования ипотечных кредитов приведет к дальнейшему увеличению ставки CPR и сокращению дюрации облигаций. В среднем, рост прогнозной ставки CPR на 1% приводит к сокращению дюрации на 0,1 года.
- **Возможно досрочное 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 Возрождение 3, ИА Возрождение 4, ИА ТКБ 1, ИА АТБ). 12 мая были досрочно погашены облигации ИА Абсолют-1. Информация о досрочном погашении облигаций ИА ХМБ-1 в ближайшую дату выплаты купона (май 2018) уже раскрыта эмитентом. 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 апреле составил 4,5 млрд руб.** 55% оборота (2,5 млрд руб.) – сделки с облигациями ИА Фабрика ИЦБ-002-02. Крупные сделки проходили с облигациями ИА Фабрика ИЦБ 001 и ИА Фабрика ИЦБ 02 (735 и 500 млн руб. соответственно). Относительно высокая активность наблюдалась по облигациям ИА МКБ (129 млн руб.), Абсолют 3 (213 млн руб.), ХМБ-1 (100 млн руб.) Отдельные сделки отмечались по 33 выпускам ИЦБ.

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



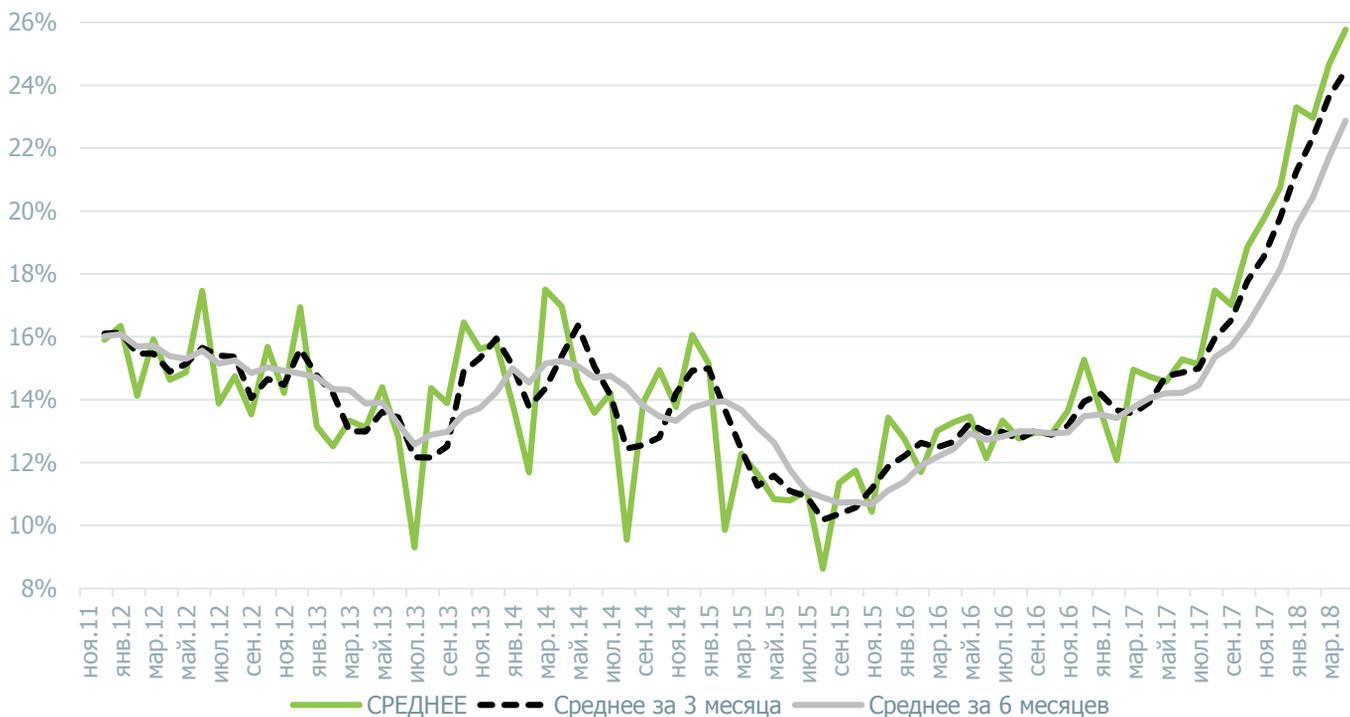
Источник: ЦБ РФ, расчеты ДОМ.РФ

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



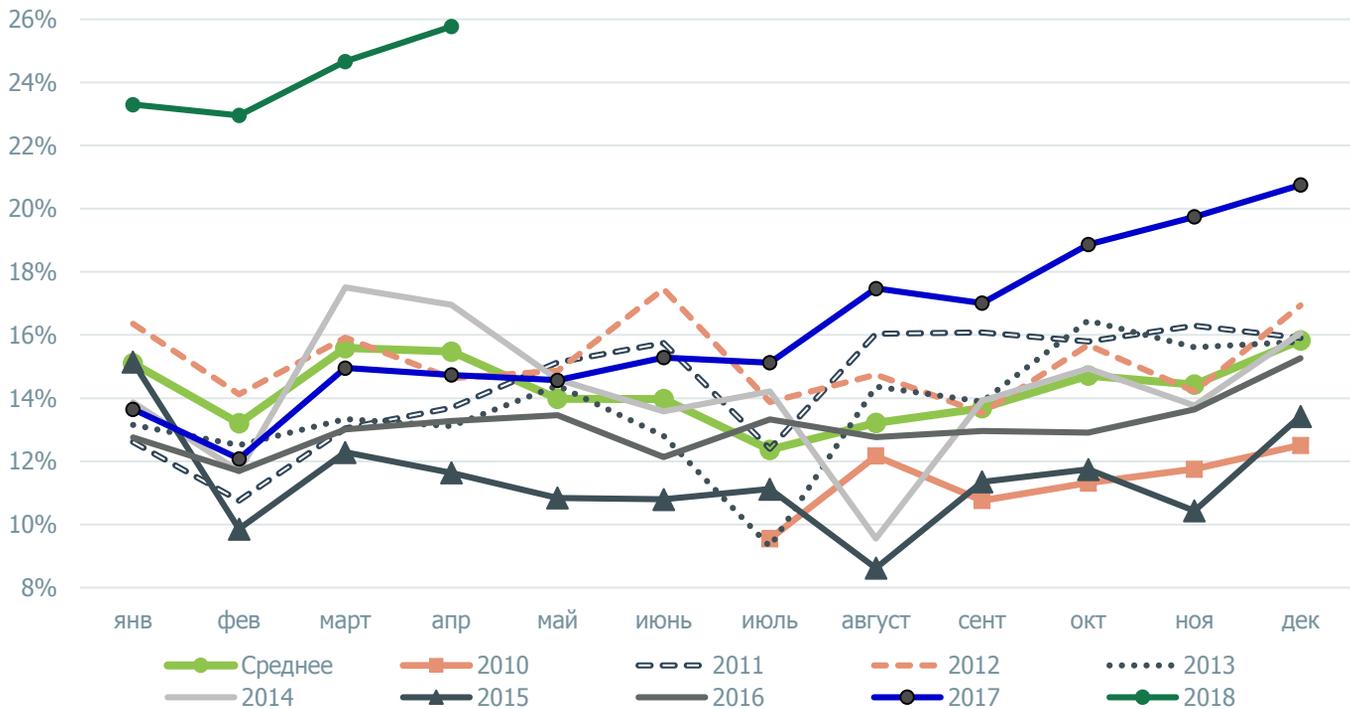
Источник: ЦБ РФ, расчеты ДОМ.РФ

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	15 573	11 554	70	21,35	1,35		
Дельта 10ИП	5 473	3 125	40	32,80	1,75		
Дельта 13ИП	7 951	4 626	53	34,27	1,72	4,6	
Дельта 14ИП	5 484	3 556	59	28,86	1,54	4,5	
Дельта 15ИП	5 481	3 762	59	17,98	1,46	4,7	
Дельта 17ИП	5 477	3 316	56	29,98	1,65		
Дельта 18ИП	7 835	3 619	58	50,00	2,16		
Дельта 19ИП	7 749	2 065	37	61,62	3,75		
Юнкр 02-ИП	1 764	923	9	14,63	1,91	13,1	
ИЦБ (иные originаторы)							
ВСИА2012 А	1 359	1 656	45	4,25	0,82	5,7	44,0
ВТБ24 2ИПА	1 275	1 419	65	5,16	0,90	5,9	36,0
ВТБ24 3ИПА	1 894	2 249	69	5,70	0,84	4,2	32,5
ВТБ24 4ИПА	2 179	2 377	66	7,16	0,92	4,6	33,2
ВТБ24 5ИПА	4 385	5 379	69	6,32	0,82	2,3	27,0
ВТБ24 6ИПА	2 847	2 976	68	5,24	0,96	2,9	34,0
ВТБ24 7ИПА	2 780	3 015	67	6,93	0,92	3,3	31,1
ГПБ 1-ИП-А	3 775	3 569	56	6,49	1,06	2,8	35,0
ИА АкБар2А	6 159	7 521	36	13,07	0,82	3,7	34,0
ИА АкБарА	1 153	1 588	21	3,39	0,73	5,4	30,5
ИА АТБ 2 А	1 297	1 194	19	5,23	1,09	8,3	43,6
ИА АТБ А	643	797	19	7,23	0,81	14,6	37,3
ИА БСПБ	2 389	1 792	4	27,09	1,33	6,4	29,3
ИА БФКО	3 496	3 210	39	16,87	1,09	5,6	38,2
ИА Вера 1 А	835	572	19	5,88	1,46	12,2	30,1
ИА Вера 2 А	1 004	659	20	7,96	1,52	12,1	32,4
ИА ДВИЦ1 А	1 502	1 090	29	9,33	1,38	7,5	48,6
ИА ИНТЕХ А	487	517	21	6,44	0,94	17,1	35,2
ИА ИТБ 14А	1 314	994	31	6,32	1,32	9,6	29,2
ИА МТСБ А	1 615	1 303	37	20,42	1,24	10,3	38,3
ИА ПСБ2013	919	998	54	13,44	0,92	11,4	34,1
ИА ПСПБ А	882	744	2	8,31	1,19	10,2	30,1
ИА СБ-14 А	4 582	5 775	42	7,33	0,79	2,7	25,6
ИА ТКБ-1 А	1 386	818	20	18,42	1,69	15,2	31,1
ИА ТКБ-2 А	2 540	1 524	23	16,26	1,67	9,0	36,2
ИА ТКБ-3	2 818	1 353	22	18,72	2,08	10,2	37,9
ИА ТФБ1 А	1 209	1 615	18	10,64	0,75	10,8	30,9
ИА ХМБ-1 А	2 724	2 925	8	15,60	0,93	5,0	33,0
ИА ХМБ-2 А	3 890	2 764	10	5,22	1,41	2,8	38,4

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, %
ИААбсолют1	3 502	3 535	17	7,07	0,99	3,6	32,2
ИААбсолют2	2 723	2 164	17	9,46	1,26	5,4	35,1
ИААбсолют3	2 737	2 179	16	9,69	1,26	5,5	33,8
ИААбсолют4	3 387	2 533	18	11,92	1,34	5,1	36,9
ИАВ 3 А	1 178	1 008	23	14,67	1,17	12,8	32,6
ИАВ 4 А	1 503	1 252	23	13,09	1,20	6,4	31,5
ИАВ 5	2 892	2 044	21	11,92	1,41	5,4	31,4
ИАВТБ2014А	22 456	19 397	74	62,08	1,16	2,6	39,1
ИАВТБ-БМ2А	3 907	2 733	50	57,41	1,43	7,0	38,0
ИАМетинв1А	2 117	1 539	31	16,83	1,38	7,2	34,3
ИАМКБ2-01	2 394	1 065	3	28,46	2,25	15,1	36,3
ИАМКБ2014А	1 502	817	2	13,19	1,84	11,6	28,2
ИАМлтор1А3	3 267	2 626	42	7,85	1,24	4,3	39,2
ИАМлтор1А4	1 394	1 044	20	34,08	1,34	14,7	42,4
ИАМлторг1А	1 420	1 173	16	16,67	1,21	7,2	36,8
ИАМлторг2А	1 581	1 058	20	9,63	1,49	6,9	32,1
ИАНадежд1А	888	706	56	10,29	1,26	12,1	47,0
ИАПетрок1А	1 644	1 465	30	11,75	1,12	8,7	36,4
ИАПульс-1А	878	582	19	7,61	1,51	13,7	32,8
ИАПульс-2А	631	403	19	9,56	1,57	18,6	34,2
ИАРайф01-А	1 291	1 357	42	6,94	0,95	7,8	27,7
ИАСанр1А	403	310	19	9,87	1,30	24,2	34,7
ИАСанр2А	385	301	18	8,88	1,28	22,6	33,2
ИАСОЮЗ-1А	1 557	1 529	32	14,78	1,02	10,6	30,2
ИАФора 14 А	729	429	12	15,86	1,70	21,6	36,1
ИАЭклипс1А	2 987	2 311	32	27,45	1,29	6,7	38,6
ИЦБ АИЖК							
АИЖК-10 А2	1 999	4 202	71	8,55	0,48	3,9	24,0
АИЖК 11-1-11	879	1 408	62	2,71	0,62	6,3	27,9
АИЖК 11-1-12	1 756	2 513	66	3,61	0,70	3,8	29,5
АИЖК 11-1-13	2 143	2 845	66	5,57	0,75	3,2	30,8
АИЖК 11-2	3 511	5 621	60	3,87	0,62	2,5	32,8
АИЖК-12 А2	3 408	6 501	63	7,16	0,52	2,5	29,5
АИЖК-13 А2	6 374	8 018	71	4,54	0,79	1,5	43,1
АИЖК2014	7 575	12 658	66	6,83	0,60	1,4	27,6
АИЖК14-2	10 981	13 045	68	27,62	0,84	1,5	39,0
АИЖК14-3	2 478	3 056	64	5,34	0,81	3,0	31,6
Фабрика ИЦБ							
ИАФаБИЦБ-001П-01	1 320	940	17	6,68	1,40	8,3	31,5
ИА ФаБИЦБ-002П-01	38 167	34 810	79	14,16	1,10	0,5	53,0
ИА ФаБИЦБ-001П-02	1 026	717	18	5,45	1,43	7,0	34,7
ИА ФаБИЦБ-001П-03	1 701	1 090	18	11,87	1,56	6,5	33,7
ИА ФаБИЦБ-002П-02	37 912	31 037	74	14,60	1,22	0,8	38,9
ИА ФаБИЦБ-002П-03	5 932	3 612	30	14,06	1,64	3,9	34,6

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	2,8	2,1	1,5	1,8	1,8
Макс	26,9	15,0	18,5	15,8	11,2	12,3	12,1	11,0
Мин	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	-	-	0,0
Балансовые ИЦБ								
ГПБ 2-ИП	0,7	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	1,2	1,3	1,1	1,2	0,7	0,9	0,7	0,8
Дельта 13ИП	1,4	2,0	1,8	1,4	0,8	1,8	1,3	0,9
Дельта 14ИП	1,3	4,0	2,1	1,3	0,7	3,3	1,6	0,7
Дельта 15ИП	2,6	4,7	1,7	2,3	1,2	4,0	1,2	1,3
Дельта 16ИП		2,3	1,2	0,9		2,0	0,8	0,7
Дельта 17ИП	1,4	1,0	1,5	1,6	0,6	0,6	0,9	0,8
Дельта 18ИП	1,5	0,5	0,9	1,4	1,0	0,0	0,5	0,9
Дельта 19ИП					0,3			0,3
ЮнКр 02-ИП	14,2	1,4	4,3	9,7	5,7	0,9	3,9	5,6
ИЦБ (иные originаторы)								
ВСИА2012 А	6,6	6,0	6,5	6,6	4,9	3,6	4,4	5,1
ВТБ24 2ИПА	2,8	3,9	3,7	3,8	0,5	1,2	0,9	0,7
ВТБ24 3ИПА	5,5	4,0	4,8	5,9	1,6	1,1	1,6	1,7
ВТБ24 4ИПА	5,1	3,5	4,4	5,2	1,4	1,0	1,2	1,3
ВТБ24 5ИПА	3,5	2,5	3,3	3,8	1,0	0,5	0,8	0,9
ВТБ24 6ИПА	1,6	1,2	1,6	1,5	1,1	0,9	1,2	1,1
ВТБ24 7ИПА	0,4	0,3	0,5	0,5	0,4	0,2	0,3	0,3
ГПБ 1-ИП-А	0,8	0,3	0,3	0,4				
ИА АкБар2А	3,9	2,2	3,0	3,7	3,1	1,5	2,2	2,8
ИА АкБарА	2,2	2,2	2,1	2,2	1,6	2,0	1,6	1,4
ИА АТБ 2 А	5,7	3,3	4,9	5,6	4,0	2,3	3,1	4,1
ИА АТБ А	6,3	4,9	6,2	5,6	3,4	3,3	3,9	3,4
ИА БЖФ		1,1						
ИА БСПБ	0,1		0,4	0,1			0,2	
ИА БФКО	3,5	1,0	2,1	3,3	2,7	0,5	1,4	2,5
ИА Вега 1 А	4,0	4,7	4,4	4,7	0,5	1,4	0,9	1,4
ИА Вега 2 А	3,8	4,7	4,1	4,3	0,3	3,2	1,4	1,2
ИА ДВИЦ1 А	9,1	13,2	8,2	7,0	2,2	4,3	2,5	2,3
ИА ИНТЕХ А	26,9	4,8	18,5	15,8	11,2	3,5	9,1	10,6
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	0,4	1,5	0,6	0,3		0,7	0,2	0,1
ИА МТСБ А	0,1	1,0	6,3	0,4		0,4	0,2	0,1
ИА НОМОС А		1,4	2,7	3,3		0,8	1,9	3,0
ИА ПСБ2013	0,7	6,0	2,2	1,3	0,2	5,3	1,5	0,7
ИА ПСПб А	4,4	3,5	3,5	4,3	3,3	1,6	1,5	2,5
ИА СБ-14 А	0,0	0,3	0,1	0,1		0,0	0,0	0,1
ИА ТКБ-1 А	2,8	2,3	1,9	2,3	0,0	0,3	0,2	0,1
ИА ТКБ-2 А	1,3	1,6	1,6	1,4		0,4	0,2	0,1
ИА ТКБ-3	2,6		2,3	2,0	0,3		0,4	0,3
ИА ТФБ1 А	11,3	3,4	16,8	10,7	9,9	1,3	8,6	9,8

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	2,8	2,1	1,5	1,8	1,8
Макс	26,9	15,0	18,5	15,8	11,2	12,3	12,1	11,0
Мин	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	-	-	0,0
ИАФора 1 А		2,6				1,1		
ИАФора 14 А	4,0	8,1	5,6	5,2	3,8	6,2	4,0	3,7
ИА ХМБ-1 А	3,8	4,0	3,7	4,0	3,1	3,1	2,8	3,1
ИА ХМБ-2 А	1,8	1,1	1,6	1,9	1,6	0,7	1,1	1,4
ИААбсолют1	0,6	0,3	0,2	0,4	0,1	0,1	0,1	0,1
ИААбсолют2	0,4	0,4	0,4	0,5	0,1	0,1	0,1	0,1
ИААбсолют3	0,3	0,8	0,6	0,7	0,1	0,2	0,3	0,3
ИААбсолют4	0,2	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	1,9	1,2	0,8	1,5		0,2	0,3	0,0
ИАВ 4 А	1,0	0,6	0,6	1,1		0,1	0,1	0,2
ИАВ 5	0,5		0,2	0,3				
ИАВТБ2013А		0,9	1,2			0,4	0,5	
ИАВТБ2014А	1,4	0,5	0,9	1,2	0,9	0,3	0,5	0,7
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	1,5	1,1	0,6	0,8	0,9
ИАЕвр12-1А		2,1				0,4		
ИАМетинв1А	0,3	0,2	0,4	0,4		0,1	0,1	0,3
ИАМКБ2-01	1,4	0,4	1,2	1,3	0,5		0,6	0,4
ИАМКБ2014А	1,4	3,7	2,2	1,2	0,5	1,7	1,2	0,3
ИАМлтор1А3	2,6	2,3	2,1	2,6	0,9	0,6	0,8	1,0
ИАМлтор1А4	13,4	3,3	14,7	13,4	10,2	2,0	11,3	11,0
ИАМлторг1А	8,7	6,0	7,6	8,7	7,1	4,2	5,1	6,2
ИАМлторг2А	2,3	2,6	3,2	2,7	1,2	0,3	0,9	1,1
ИАНадежд1А	8,1	2,7	4,0	6,2	3,8	0,9	1,5	3,5
ИАОткрыт1А		15,0	15,1			12,3	12,1	
ИАПетрок1А	4,9	1,8	2,3	3,8	3,3	1,6	2,2	3,0
ИАПульс-1А	1,9	4,2	3,2	2,8	0,7	0,9	0,5	0,5
ИАПульс-2А	1,0	5,1	3,3	2,2		1,3	0,7	0,2
ИАРаиф01-А	2,3	1,7	1,8	1,8				
ИАСанр1А	1,5	5,3	3,9	2,6	0,3	0,8	0,7	1,2
ИАСанр2А	2,8	3,3	2,2	2,2		0,4	0,9	0,4
ИАСОЮЗ-1А	0,9	1,8	1,1	1,2		0,3	0,2	0,3
ИА ТКБ-3	2,6		2,3	2,0	0,3		0,4	0,3
ИАУралс1 А		0,5	0,4					
ИАУралс2А1		0,7	0,5				0,0	
ИАУралсб 3А		0,3	0,5					
ИАЭклипс1А	5,7	2,4	4,2	5,3	4,2	1,4	3,2	4,3

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
Среднее	3,0	2,7	3,2	2,8	2,1	1,5	1,8	1,8
Макс	26,9	15,0	18,5	15,8	11,2	12,3	12,1	11,0
Мин	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	-	-	0,0
ИЦБ АИЖК								
АИЖК 11-1-11	1,2	1,8	1,4	1,1	0,6	1,2	1,8	0,7
АИЖК 11-1-12	1,1	1,8	1,3	0,9	0,5	1,5	1,0	0,6
АИЖК 11-1-13	1,2	1,3	1,2	1,0	0,6	0,9	1,0	0,7
АИЖК 11-2	2,4	3,4	2,9	2,2	1,4	2,7	0,8	1,7
АИЖК-10 А2	2,5	3,1	2,5	2,1	1,4	2,3	-	1,4
АИЖК-12 А2	1,8	2,3	2,0	1,7	1,0	1,7	2,2	1,3
АИЖК-13 А2	2,3	3,8	3,2	2,2	1,4	2,9	1,4	1,7
АИЖК14-2	2,3	3,4	2,9	2,2	1,3	2,6	1,3	1,6
АИЖК14-3	0,7	1,0	0,9	0,7	0,3	0,7	2,3	0,4
АИЖК2014	1,4	1,8	1,7	1,3	0,8	1,4	2,5	1,0
Фабрика ИЦБ								
ИАФа биЦБ-001П-01	1,0	1,1	1,8	1,4				
ИА Фа биЦБ-002П-01	0,2		0,2	0,2				
ИА Фа биЦБ-001П-02	2,1		8,2	2,4				
ИА Фа биЦБ-001П-03	1,4			1,3				
ИА Фа биЦБ-002П-02	1,3		1,6	1,8				
ИА Фа биЦБ-002П-03	0,1			0,1				

7. Средняя ставка досрочного погашения (CPR), %

	Средняя ставка досрочного погашения (CPR), %										
	за всю историю	МА 12m	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Среднее	17,0	21,2	11,3	13,7	14,2	15,2	14,7	12,5	13,8	18,2	23,9
Максимум	38,5	38,5	11,3	14,7	17,0	27,4	29,9	30,7	26,8	42,2	46,9
Минимум	10,3	11,3	11,3	12,8	12,3	1,7	4,1	6,9	8,7	11,4	13,2
ИЦБ (иные originаторы)											
ВСИА2012 А	10,7	14,4				11,9	13,3	6,9	8,7	11,4	18,4
ВТБ24 2ИПА	14,1	17,7		13,6	14,0	13,2	15,5	11,7	12,1	16,2	19,5
ВТБ24 3ИПА	13,5	16,3			12,3	12,6	13,7	11,8	13,1	15,2	17,9
ВТБ24 4ИПА	13,0	17,4				10,6	12,6	10,3	12,4	16,8	17,4
ВТБ24 5ИПА	13,4	17,1					12,3	10,6	13,0	15,6	19,0
ВТБ24 6ИПА	13,6	18,7					10,4	10,7	12,3	16,5	22,0
ВТБ24 7ИПА	13,6	18,3					5,8	9,9	13,0	15,8	21,7
ГПБ 1-ИП-А	12,8	15,2					7,8	11,1	12,5	14,2	15,8
ИА АкБар2А	14,8	17,8							12,3	15,8	19,4
ИА АкБарА	12,0	15,4						9,1	10,9	14,9	14,1
ИА АТБ 2 А	12,3	19,6					10,0	8,7	11,6	15,7	20,9
ИА АТБ А	12,2	16,2				14,7	10,4	7,7	13,1	15,7	15,6
ИА БЖФ	17,2					17,9	19,4	14,4	17,4		
ИА БСПБ	22,9	25,8							18,3	21,3	32,6
ИА БФКО	15,7	19,6							11,2	15,9	22,9
ИА Вера1 А	25,2	26,3							26,8	24,1	25,8
ИА Вера2 А	25,6	28,4							21,8	27,7	26,3
ИА ДВИЦ1 А	11,9	14,2						8,0	10,3	15,8	13,2
ИА ИНТЕХ А	16,7	17,0						17,1	19,6	12,7	19,1
ИА ИТБ 1 А	17,8	21,3					15,9	22,6	13,8	18,8	13,6
ИА ИТБ 13А	20,8	25,0				27,4	12,9	30,7	16,8	21,7	21,1
ИА ИТБ 14А	21,5	31,0					23,5	15,1	19,6	26,9	30,1
ИА МТСБ А	13,8	24,5					4,1	12,6	11,6	20,4	25,5
ИА НОМОС А	14,4	21,0				16,4	16,6	11,1	10,9	18,3	16,3
ИА ПСБ2013	15,7	20,8				16,0	16,2	12,5	11,2	20,5	21,5
ИА ПСПБ А	10,3	14,8				25,4	8,8	7,0	8,8	12,3	19,0
ИА СБ-14 А	14,6	17,3					29,9	10,8	14,1	15,3	19,7
ИА ТКБ-1 А	16,8	19,9					17,4	15,8	15,0	16,5	24,6
ИА ТКБ-2 А	20,5	26,3							15,7	21,7	31,7
ИА ТКБ-3	38,5	38,5								33,7	46,9
ИА ТФБ1 А	13,6	16,7						11,7	13,4	13,6	20,1
ИАФора1 А	16,1					18,2	15,9	14,4	18,5		
ИАФора14 А	15,0	17,6					13,5	12,1	14,5	17,1	19,3
ИА ХМБ-1 А	10,6	14,8				1,7	11,8	8,2	12,3	12,5	17,1
ИА ХМБ-2 А	10,4	12,9						9,4	9,5	11,4	13,4
ИААбсолют1	15,1	19,8				16,4	15,5	12,4	12,7	16,4	23,7
ИААбсолют2	15,6	24,9					15,2	11,6	11,7	16,1	38,3
ИААбсолют3	16,7	22,9					13,0	14,3	13,8	18,2	29,3
ИААбсолют4	23,7	26,5							23,5	21,6	30,5
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	16,2	23,5					14,4	12,3	12,7	20,1	30,7
ИАВ 4 А	18,7	27,0						13,8	14,4	19,2	38,5
ИАВ 5	30,4	30,9								24,6	43,3

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

	Средняя ставка досрочного погашения (CPR), %										
	за всю историю	МА 12m	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Среднее	17,0	21,2	11,3	13,7	14,2	15,2	14,7	12,5	13,8	18,2	23,9
Максимум	38,5	38,5	11,3	14,7	17,0	27,4	29,9	30,7	26,8	42,2	46,9
Минимум	10,3	11,3	11,3	12,8	12,3	1,7	4,1	6,9	8,7	11,4	13,2
ИАВТБ2013А	12,2						13,2	10,8	11,5	15,4	
ИАВТБ2014А	14,4	22,7						9,4	11,3	18,2	27,5
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	15,2					15,6	12,0	12,7	14,9	
ИАВТБ-БМ2А	19,4	26,7							12,4	21,4	31,0
ИАЕвр12-1А	16,2					15,5	17,8	15,4	15,3		
ИАМетинв1А	20,8	26,7							13,7	20,2	35,1
ИАМКБ2-01	25,5	29,9							15,7	23,2	37,4
ИАМКБ2014А	13,8	24,5					4,1	12,6	11,6	20,4	25,5
ИАМлтор1А3	21,2	31,0						19,1	15,5	24,7	30,9
ИАМлтор1А4	18,4	21,2							16,6	18,2	22,7
ИАМлторг1А	12,6	17,4						9,3	10,5	14,0	21,9
ИАМлторг2А	23,2	26,7							20,7	22,5	31,6
ИАНадежд1А	15,8	19,3						11,1	14,0	17,9	19,9
ИАОткрыт1А	13,0	11,3				18,2	14,2	12,3	10,0	16,0	
ИАПетрок1А	17,1	28,6					16,3	12,0	11,9	21,6	36,9
ИАПульс-1А	21,1	24,0						21,4	18,7	21,4	26,9
ИАПульс-2А	23,5	23,1						22,3	23,7	22,4	28,4
ИАСанр1А	20,2	21,5					26,3	19,3	17,8	20,4	19,0
ИАСанр2А	20,3	23,9					25,1	21,5	15,7	20,7	21,5
ИАСОЮЗ-1А	14,7	18,1						12,4	14,3	15,8	20,1
ИАУралс1 А	19,0	20,6				21,9	19,6	17,2	18,3	20,3	
ИАУралс2А1	17,0	19,4					17,8	15,7	16,8	18,9	
ИАУралсб 3А	14,8	18,8					25,9	10,9	13,8	17,9	17,9
ИАЭклипс1А	16,1	24,8						9,5	11,9	19,1	31,3
ИЦБ АИЖК											
АИЖК 11-1-11	14,1	17,2		12,8	14,3	15,0	15,3	10,1	12,2	15,3	19,1
АИЖК 11-1-12	11,6	13,8				10,9	12,6	9,3	11,7	11,9	14,8
АИЖК 11-1-13	11,6	13,6				11,4	11,7	9,3	11,6	12,3	14,5
АИЖК 11-2	13,6	15,6			14,1	14,4	15,6	11,0	11,6	13,9	17,3
АИЖК-10 А2	14,0	15,4	11,3	14,7	17,0	15,4	15,5	10,4	11,3	13,6	17,3
АИЖК-12 А2	13,4	14,8			13,6	14,5	15,8	10,4	11,9	13,1	17,0
АИЖК-13 А2	11,8	15,6				9,4	11,5	10,1	10,8	12,8	19,8
АИЖК2014	12,2	14,3					13,7	10,4	11,1	12,2	17,3
АИЖК14-2	10,6	15,0						7,9	9,1	12,3	17,6
АИЖК14-3	11,3	14,2					9,9	8,4	10,8	13,2	14,8
Фабрика ИЦБ											
ИАФаБИЦБ-001П-01	24,3	28,4							12,9	23,6	29,6
ИА ФаБИЦБ-002П-01	20,9	20,9								21,6	19,4
ИА ФаБИЦБ-001П-02	24,7	24,7								23,2	27,4
ИА ФаБИЦБ-001П-03	24,4	24,4								16,6	26,3
ИА ФаБИЦБ-002П-02	35,9	35,9								42,2	34,3
ИА ФаБИЦБ-002П-03	38,2	38,2								28,8	40,6

8. Индикативные котировки ИЦБ (по состоянию на 15 мая 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												
ДельтаКредит 10-ИП	RU000A0JU0A4	04.07.2018	5,00	5,00	8,65	0,14	100,15	100,20	7,35%	7,10%	100	Baa2
Юникредитбанк 02-ИП	RU000A0JVSU7	16.09.2020	4,00	4,00	12,35	0,35	101,65	102,85	7,39%	7,14%	100	BB+
ДельтаКредит 17-ИП	RU000A0JWBN0	30.03.2019	5,00	5,00	10,57	0,84	102,70	102,95	7,51%	7,26%	100	Ba2
ДельтаКредит 14-ИП	RU000A0JUG1	27.03.2024	5,00	5,00	12,00	2,89	112,90	113,70	7,88%	7,63%	100	Ba1
ДельтаКредит 18-ИП	RU000A0JWZT6	24.11.2021	7,00	7,00	10,29	2,94	107,90	108,65	7,84%	7,59%	100	Ba2
ДельтаКредит 13-ИП	RU000A0JUV81	01.10.2024	7,00	7,00	9,65	2,95	105,75	106,50	7,82%	7,57%	100	Baa2
ДельтаКредит 15-ИП	RU000A0JUW23	10.10.2024	5,00	5,00	11,92	3,60	115,75	116,75	7,95%	7,70%	100	Ba2
ДельтаКредит 19-ИП	RU000A0ZYMD0	28.12.2022	7,00	7,00	7,82	3,86	100,05	101,00	7,95%	7,70%	100	Ba2
ИЦБ АИЖК												
2013-1 A1	RU000A0JU3G5	09.09.2045	8,92	0,36	8,50	0,07	100,03	100,11	7,83%	7,54%	150	Baa3
2014-1 A2	RU000A0JUJ61	11.06.2046	6,32	0,77	8,50	0,13	100,10	100,15	7,87%	7,57%	150	Baa2
2010-1 A2	RU000A0JQY35	20.11.2042	6,10	0,68	9,00	0,46	100,25	100,70	7,87%	7,68%	150	Baa2
АИЖК 2014-2, A2	RU000A0JV7G5	13.06.2047	4,49	3,77	10,50	0,66	101,75	101,95	8,02%	7,72%	150	Baa3
2011-2 A2	RU000A0JRMW8	15.09.2043	7,46	1,79	9,00	0,92	100,90	101,30	8,04%	7,78%	150	Baa2
АИЖК 2012-1, A2	RU000A0JSKJ7	22.01.2044	5,93	2,05	9,00	1,30	101,30	101,75	8,13%	7,85%	150	Baa2
АИЖК 2013-1, A2	RU000A0JU3J9	09.09.2045	4,98	4,98	9,00	1,97	101,85	102,45	8,29%	7,99%	150	Ba1
АИЖК 2014-1, A3	RU000A0JUJ87	11.06.2046	6,32	6,32	8,50	2,33	101,90	102,55	8,34%	8,05%	150	Ba1
АИЖК 2014-2, A3	RU000A0JV755	13.06.2047	6,46	6,46	6,00	3,28	107,70	108,70	8,44%	8,14%	150	Ba1
Фабрика ИЦБ												
ИА ФаБиЦБ2	RU000A0ZYJT2	28.04.2046	48,20	38,65	11,50	1,63	105,40	106,25	8,26%	7,96%	150	АИЖК
ИА ФаБиЦБ1	RU000A0JX3M0	28.12.2039	2,11	1,40	14,28	1,72	110,65	111,30	8,28%	7,99%	150	АИЖК
ИАФаБиЦБ03	RU000A0ZYLX0	28.10.1937	1,96	1,74	-	2,42	108,00	109,00	8,43%	8,13%	150	АИЖК
ИАФаБиЦБ02	RU000A0JXS26	28.03.2041	1,38	1,07	4,90	2,06	107,10	108,05	8,26%	8,06%	150	АИЖК
ИЦБ (иные эмитенты)												
ИА ХМБ-1	RU000A0JU0Y4	25.08.2045	4,95	1,31	9,20	0,03	100,00	100,07	7,82%	7,52%	150	Baa2
ИА АТБ	RU000A0JTHU8	26.04.2045	1,53	0,08	8,75	0,31	100,20	100,40	7,86%	7,60%	150	Baa2
ИА МКБ	RU000A0JUNU4	07.06.2039	3,70	0,66	10,65	0,56	101,10	101,75	7,93%	7,70%	150	Baa2
ИА Петрокоммерц-1	RU000A0JUNY8	09.12.2046	3,87	0,88	8,75	0,61	100,35	100,75	7,93%	7,72%	150	Baa2
ПСБ 2013	RU000A0JTZN5	09.02.2040	2,50	0,42	8,50	0,69	100,15	100,70	7,87%	7,71%	150	Baa2
Абсолют 2	RU000A0JUCP7	12.08.2041	6,91	1,55	8,90	0,74	100,30	101,00	7,87%	7,72%	150	Baa2
ИА МТСБ	RU000A0JQU54	26.11.2041	3,43	0,89	10,50	0,76	101,70	102,25	8,00%	7,75%	150	Baa2
Абсолют 3	RU000A0JV2C5	11.09.2042	5,92	1,72	10,10	0,79	101,00	102,05	7,94%	7,76%	150	Baa2
ИА Возрождение 5	RU000A0JXQU1	28.08.2049	4,10	2,55	9,25	0,86	101,10	101,50	8,05%	7,75%	150	Baa3
ИА ИНТЕХ	RU000A0JVAQ7	04.05.2045	0,86	0,25	9,00	0,99	101,10	101,40	8,08%	7,78%	150	АИЖК
ИА Возрождение 3	RU000A0JUJE6	26.10.2046	3,00	0,74	9,00	1,01	100,00	101,50	7,82%	7,80%	150	Baa2
ИА МИА-1-А3	RU000A0JVMT6	24.12.2047	5,46	2,20	10,75	1,06	103,00	103,35	8,12%	7,82%	150	АИЖК
ИА МКБ 2	RU000A0JX0L8	07.12.2043	3,33	1,97	10,15	1,07	102,15	102,75	8,09%	7,83%	150	Baa2
ИА Эклипс-1	RU000A0JVNC0	09.12.2047	4,95	2,21	8,75	1,08	100,80	101,20	8,07%	7,83%	150	АИЖК
ИА Санрайз 2	RU000A0JUPF0	28.02.2046	1,00	0,21	9,50	1,09	100,60	102,15	7,90%	7,82%	150	АИЖК
АТБ 2	RU000A0JUG15	01.10.2046	2,55	0,74	9,00	1,16	100,75	101,70	7,86%	7,72%	140	Baa2
ИА Возрождение 4	RU000A0JVFN3	27.01.2048	3,00	1,11	9,00	1,19	100,00	101,70	7,83%	7,85%	150	Baa2
ИА ТКБ-3	RU000A0JXU89	14.05.1945	4,10	2,81	9,10	1,19	101,35	101,75	8,12%	7,84%	150	Baa2
ИА Надежный дом-1	RU000A0JVU81	15.03.2046	1,24	0,53	9,00	1,21	101,30	101,65	8,15%	7,85%	150	АИЖК
ИА Санрайз 1	RU000A0JUPU9	28.07.2044	1,04	0,22	9,25	1,24	100,70	102,10	7,93%	7,85%	150	АИЖК

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

Источник: расчеты ДОМ.РФ

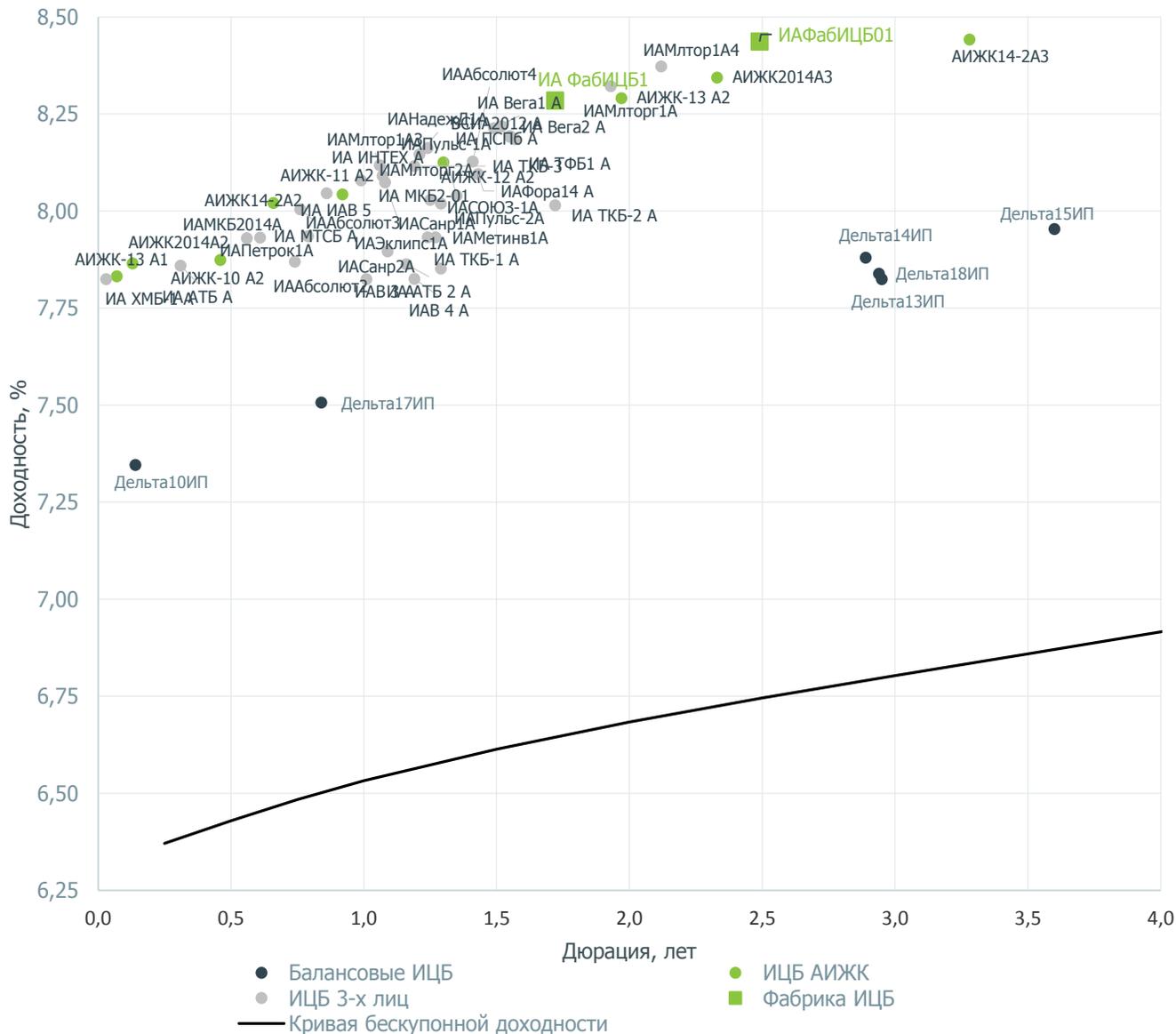
8. Индикативные котировки ИЦБ (продолжение)

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 МИА-2	RU000A0JWAT9	15.12.2043	2,81	1,27	10,30	1,24	102,90	103,30	8,16%	7,86%	150	АИЖК
ИА СОЮЗ-1	RU000A0JV664	28.12.2041	3,09	1,03	11,00	1,25	102,60	104,25	8,03%	7,85%	150	АИЖК
ИА Металлинвест-1	RU000A0JWLE8	28.08.2046	3,28	1,93	10,25	1,27	101,05	102,55	7,93%	8,54%	150	АИЖК
ТКБ 1	RU000A0JUDD1	14.10.2045	4,12	0,97	8,00	1,29	100,05	100,45	7,85%	7,86%	150	Ваа2
Пульсар-2	RU000A0JVHJ7	03.01.2038	1,35	0,46	9,25	1,29	101,15	102,15	8,02%	7,86%	150	АИЖК
ИА БФКО, 03	RU000A0JWLY6	07.11.2047	4,53	2,63	9,00	1,35	101,05	101,80	8,04%	7,86%	150	Ваа2
Пульсар-1	RU000A0JVJY2	25.04.2045	1,76	0,62	9,00	1,35	101,05	101,90	8,04%	7,88%	150	АИЖК
ИА Абсолют 4	RU000A0JWU80	11.12.2043	4,96	2,46	9,85	1,41	102,25	103,10	8,13%	7,91%	150	Ваа2
ИА ФОРА 2014	RU000A0JV3S9	15.10.2047	1,19	0,45	9,50	1,43	101,80	102,65	8,09%	7,88%	150	АИЖК
Вега-1	RU000A0JWKQ4	26.06.2041	1,45	0,67	10,75	1,49	104,20	104,65	8,21%	7,91%	150	АИЖК
Вега-2	RU000A0JWKP6	26.08.2040	1,76	0,80	10,75	1,52	104,30	104,75	8,22%	7,92%	150	АИЖК
Вост-Сиб 2012	RU000A0JUD00	11.08.2046	2,61	0,96	8,75	1,55	101,20	101,65	8,19%	7,89%	150	АИЖК
ПСПб	RU000A0JUCX1	15.07.2041	1,88	0,65	8,50	1,55	100,80	101,25	8,19%	7,91%	150	АИЖК
ИА ТФБ1	RU000A0JV508	26.03.2047	2,38	0,93	11,00	1,57	104,45	105,20	8,18%	7,92%	150	АИЖК
ИА ДВИЦ-1	RU000A0JVAJ2	07.11.2047	2,11	0,97	9,00	1,66	101,65	102,15	8,22%	7,92%	150	АИЖК
ИА ТКБ-2	RU000A0JWC25	14.02.2047	4,68	2,50	11,00	1,72	102,60	104,15	8,01%	8,85%	150	АИЖК
АкБарс 2	RU000A0JW316	15.10.2047	10,31	5,20	10,00	1,72	103,15	103,90	8,20%	7,95%	150	Ваа2
ИА МИА-1	RU000A0JVB35	20.08.2047	2,27	1,28	8,75	1,93	101,30	101,85	8,32%	8,02%	150	АИЖК
ИА МИА-1-A4	RU000A0JWF30	17.11.2045	2,13	1,38	11,00	2,12	106,10	106,75	8,37%	8,07%	150	АИЖК

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

Источник: расчеты ДОМ.РФ

9. Карта рынка ипотечных облигаций (по состоянию на 15 мая 2018 г.)



- Средняя доходность по ипотечным облигациям находится на уровне 7,80-8,40% годовых к прогнозируемому погашению / Z-спред к бескупонной кривой ОФЗ 150 б.п.
- 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 7,35-7,95% годовых / Z-спред к бескупонной кривой ОФЗ 100 б.п.

Раскрытие информации

- В настоящее время проводится анализ 102 реестров ипотечного покрытия (РИП): 81 выпуск ИЦБ находится в обращении; 21 выпуск 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 «АИЖК» и могут не совпадать с экспертными мнениями и оценками иных лиц
- АО «АИЖК» 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

АИЖК

125009, Россия, Москва, ул. Воздвиженка, д. 10
 Бизнес-центр «Воздвиженка Центр»

Тел.: +7 (495) 775-47-40

<https://дом.рф>

Настоящий аналитический обзор подготовлен Аналитическим центром АО "АИЖК" и может использоваться только в качестве информации общего характера. Данные, приведенные в настоящем документе, не являются рекомендацией о вложении денег. Информация предоставлена исключительно в ознакомительных целях. АО "АИЖК" не берет на себя никакой ответственности за любые прямые или косвенные убытки, затраты или ущерб, понесенные в связи с использованием информации, изложенной в настоящем документе, включая представленные данные. Информация также не может быть рассмотрена в качестве рекомендации по определенной инвестиционной политике или в качестве любой другой рекомендации.

Информация не может рассматриваться как гарантия, обещание или оферта. АО "АИЖК" не должно нести ответственность за последствия, возникшие у третьих лиц при использовании информации, изложенной в настоящем документе. Агентство в праве в любое время и без уведомления изменять информацию, изложенную в настоящем документе.

Третьи лица (клиенты, инвесторы, акционеры и пр.) должны самостоятельно оценить экономические риски и выгоды от сделки (услуги), налоговые, юридические, бухгалтерские последствия, свою готовность и возможность принять такие риски. Агентство не дает гарантии точности, полноты, адекватности воспроизведения информации третьими лицами и отказывается от ответственности за ошибки и упущения, допущенные ими при воспроизведении такой информации.

Информация, изложенная в настоящем документе, не может быть интерпретирована как предложение, оферта, рекомендация или консультация по инвестиционным, юридическим, налоговым, банковским и другим вопросам. В случае возникновения потребности в получении подобных консультаций следует обратиться к специалистам.