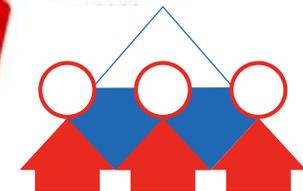




ФАКТОРЫ РИСКОВ ИПОТЕЧНЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ

Максим Тумилович

АИЖК



1. Вероятность дефолта

- a. Жизненный цикл дефолтов
- b. Изменение дефолтов в 2008-2011 гг. и связь с макроэкономическими переменными
- c. Парные зависимости дефолтов от параметров

2. Досрочное погашение

- a. Жизненный цикл полного и досрочного погашения
- b. Изменение досрочного погашения в 2008-2011 гг. и связь с макроэкономическими переменными
- c. Номинальный срок погашения, средневзвешенный срок и дюрация ИЦБ ИА АИЖК
- d. Парные зависимости досрочного погашения от параметров

3. Потери при дефолте

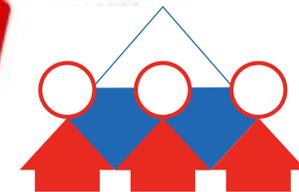
- a. Выход в график из дефолта
- b. Среднее время с момента объявления дефолта до момента реализации залога
- c. Уровень необеспеченной задолженности после обращения взыскания
- d. Средний срок нахождения объектов на балансе и дисконт к балансовой стоимости по проданным объектам

4. Рисковая структура ипотечного покрытия:

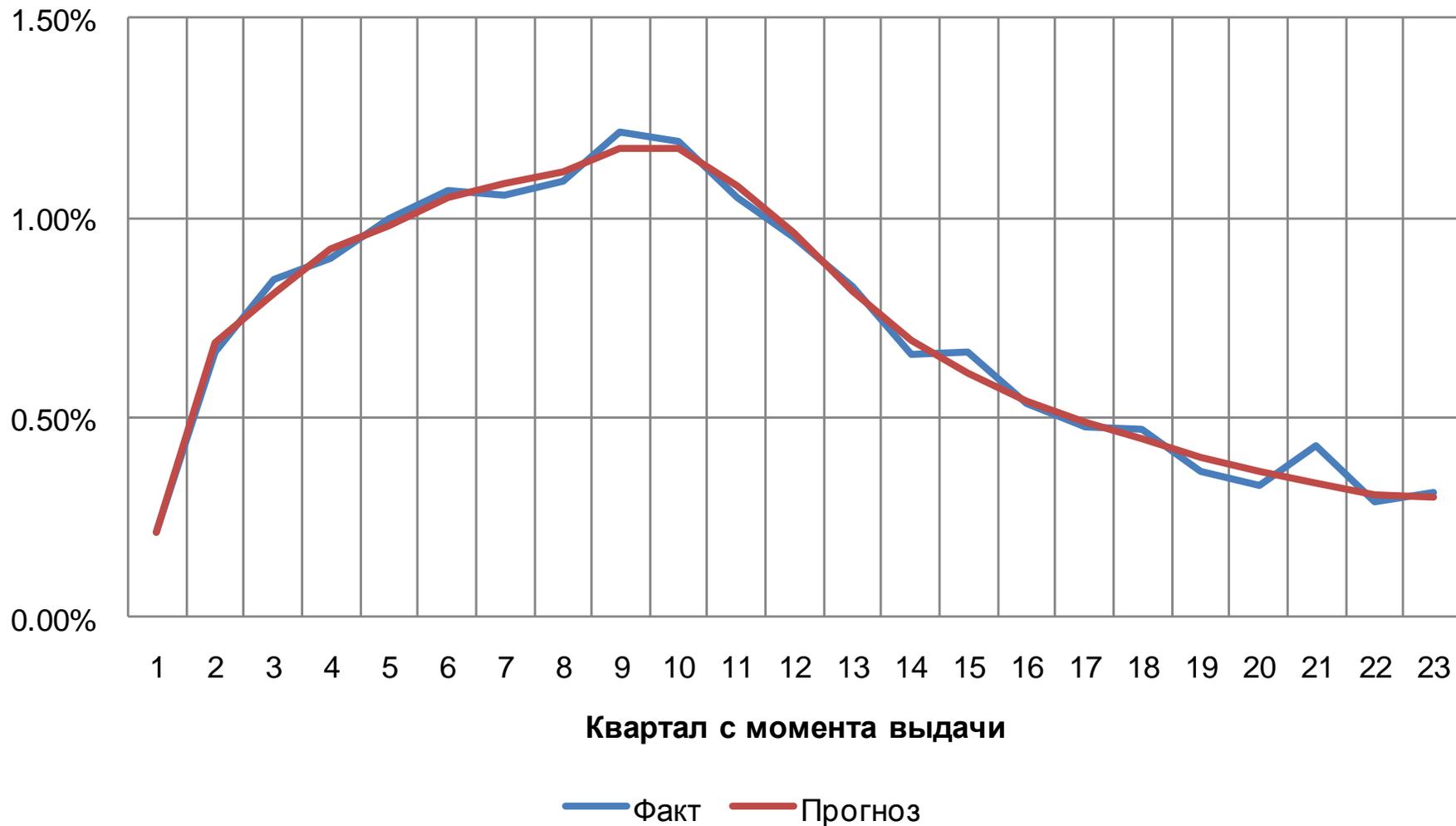
- a. Первоначальная классификация
- b. Изменение категорий риска в зависимости от параметров

5. Динамика доходности ИЦБ ИА АИЖК

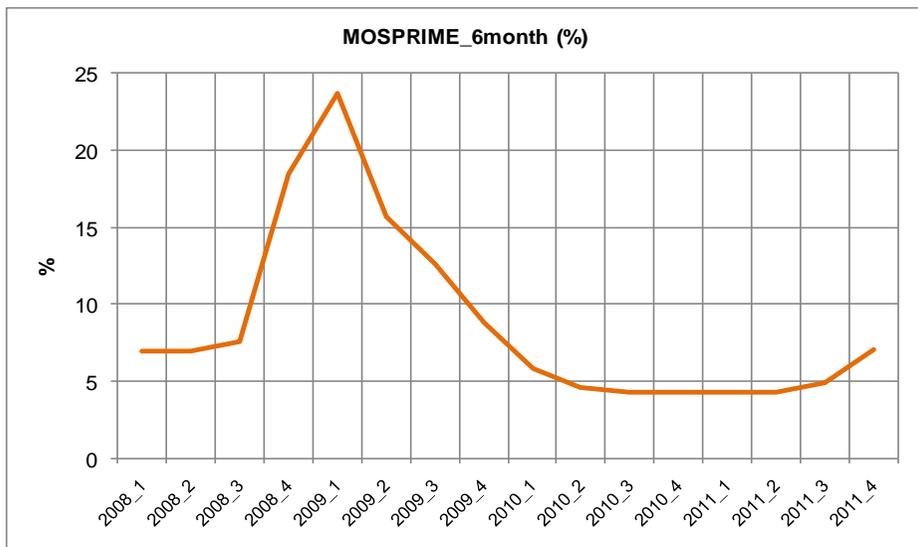
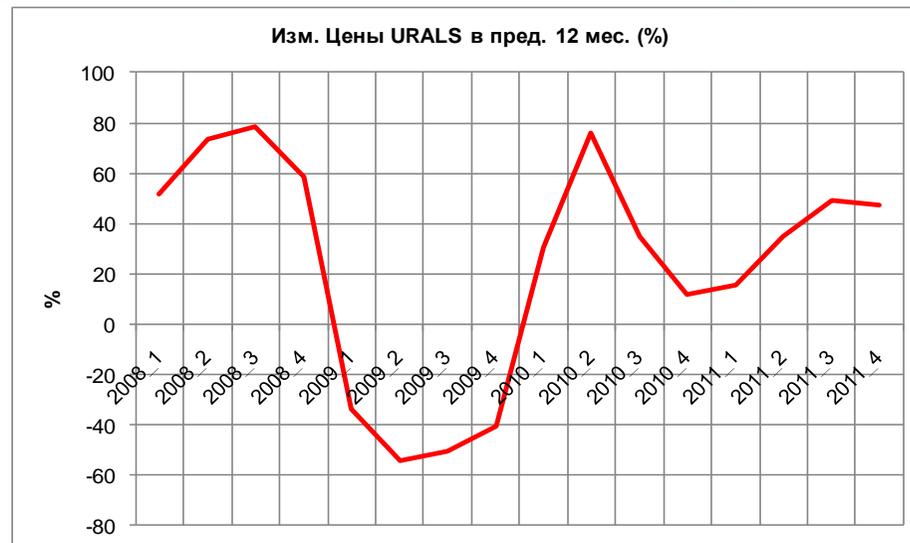
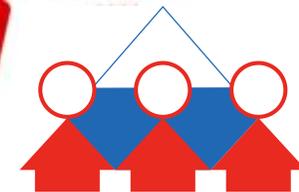
Жизненный цикл дефолтов



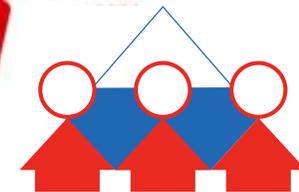
Уровень дефолтов (года выдачи 2006-2011)



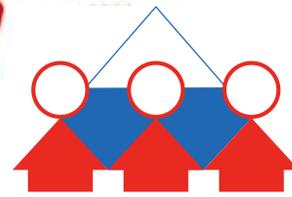
Изменение макроэкономических переменных в 2008-2011 гг.



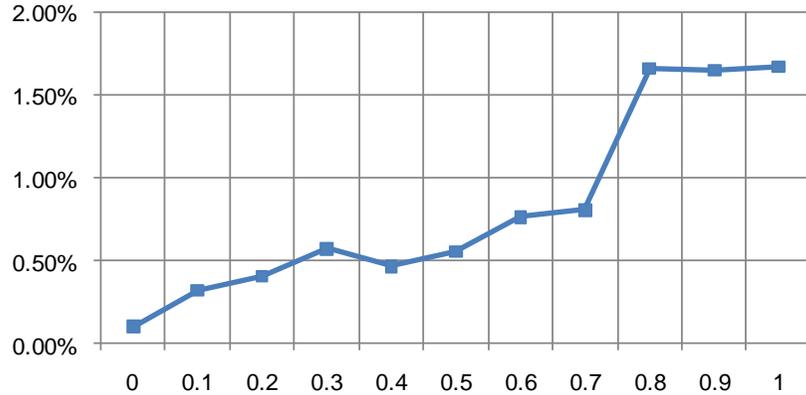
Изменение дефолтов в 2008-2011 гг.



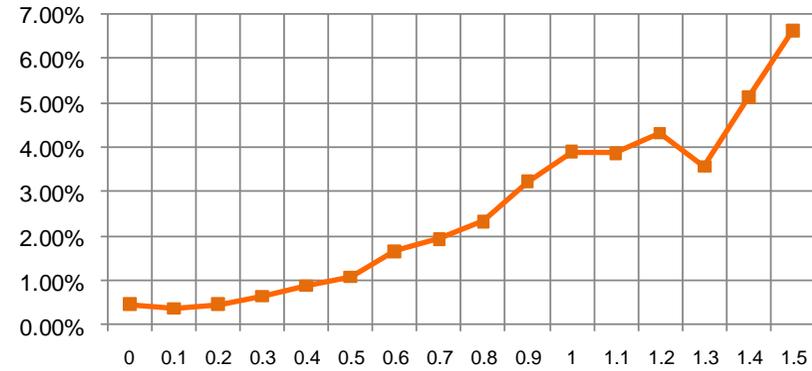
Парные зависимости дефолтов от параметров кредита



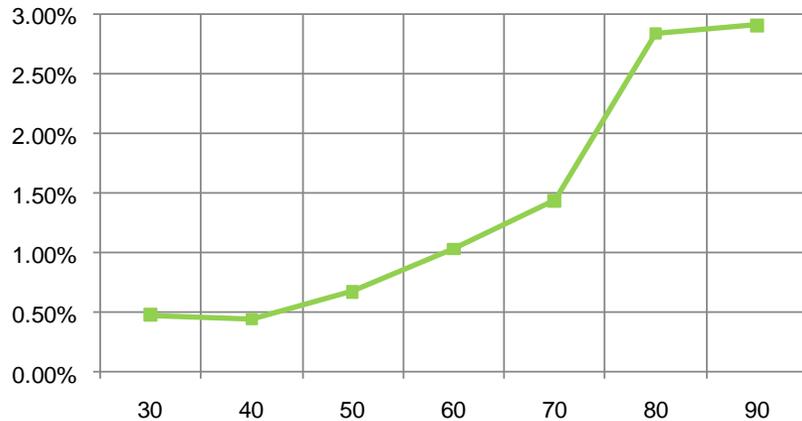
Зависимость уровня дефолтов от соотношения текущего ОД к первоначальной сумме кредита



Зависимость уровня дефолтов от соотношения первоначальной суммы кредита к максимальной сумме кредита в регионе



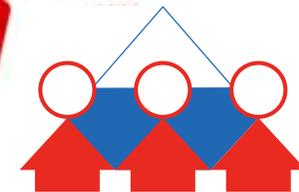
Зависимость уровня дефолтов от КЗ



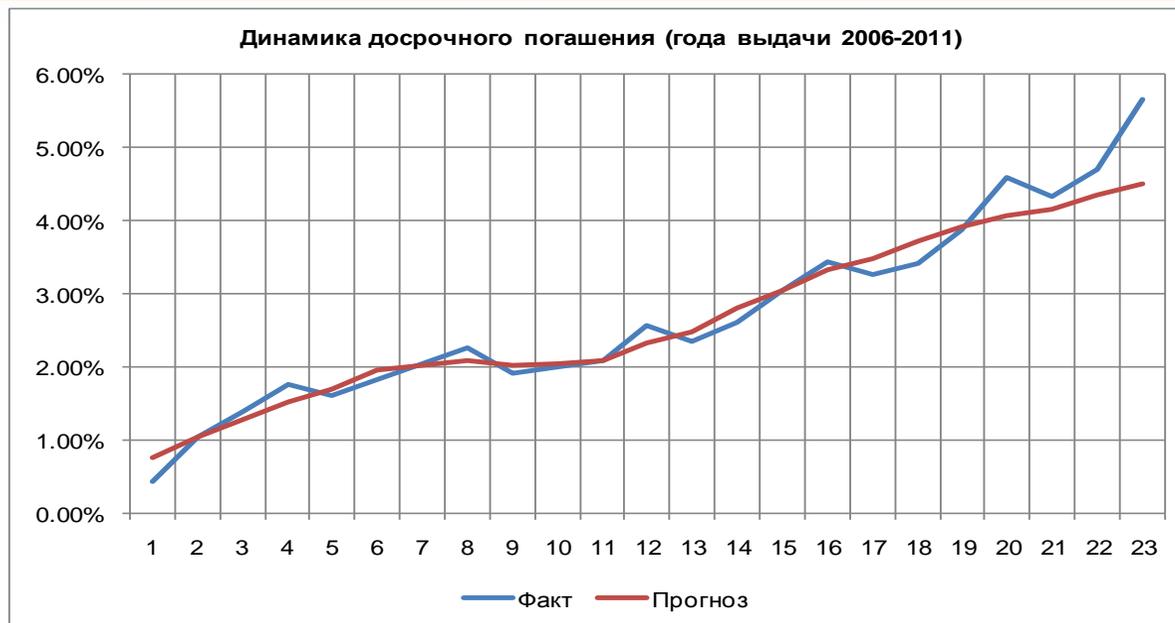
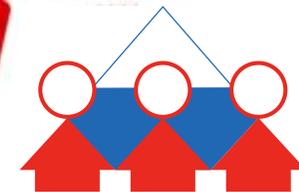
Зависимость ставки кредита от рискованных параметров



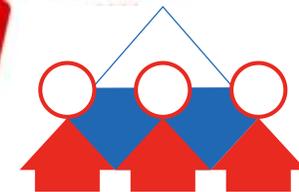
Выход в график из дефолта



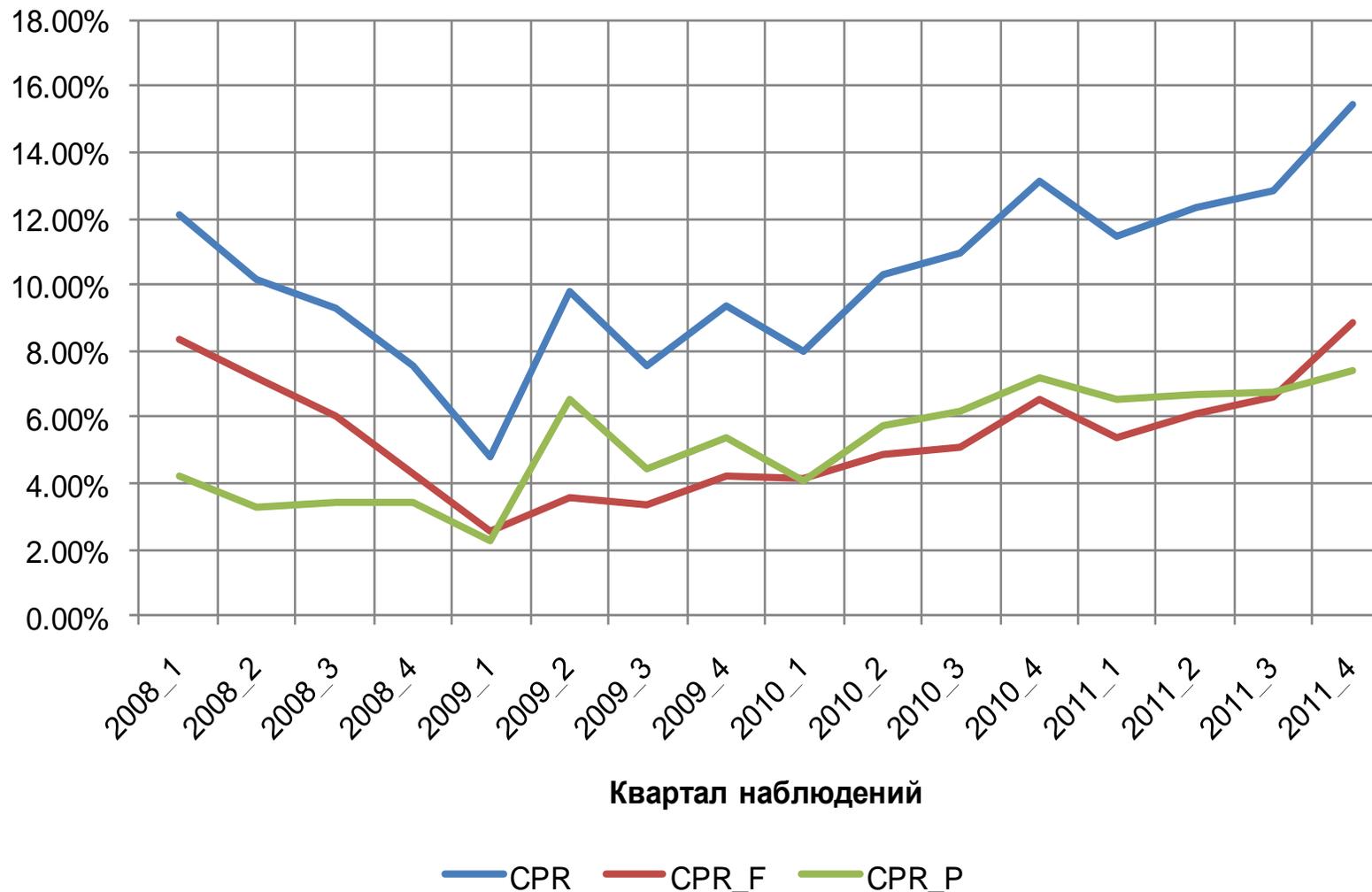
Жизненный цикл полного и досрочного погашения



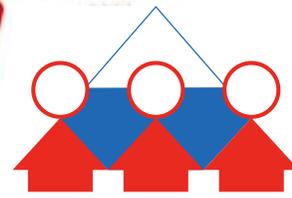
Изменение досрочного погашения в 2008-2011 гг. и связь с макроэкономическими переменными



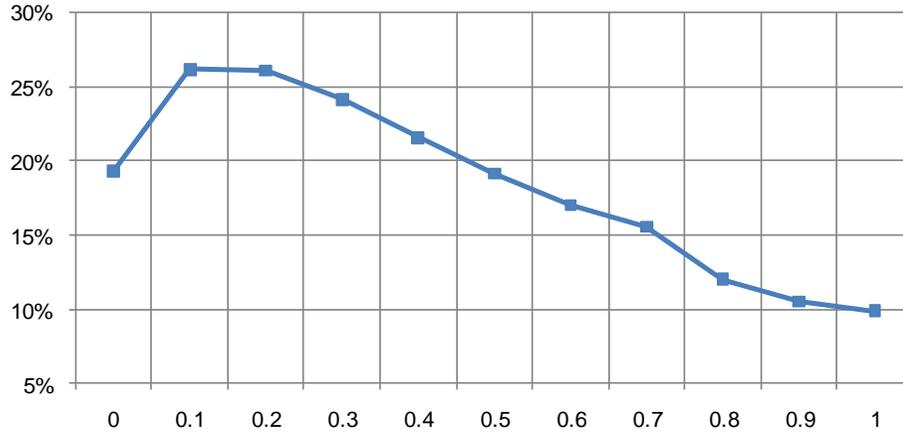
Динамика досрочного погашения в 2008-2011 гг.



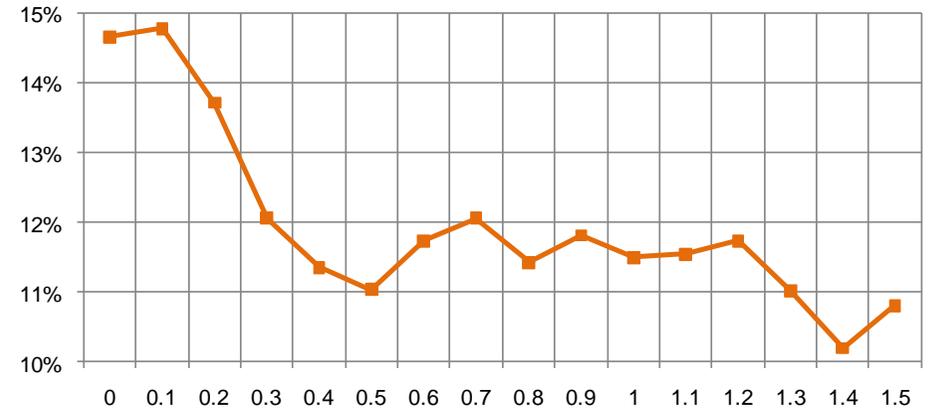
Парные зависимости досрочного погашения от параметров



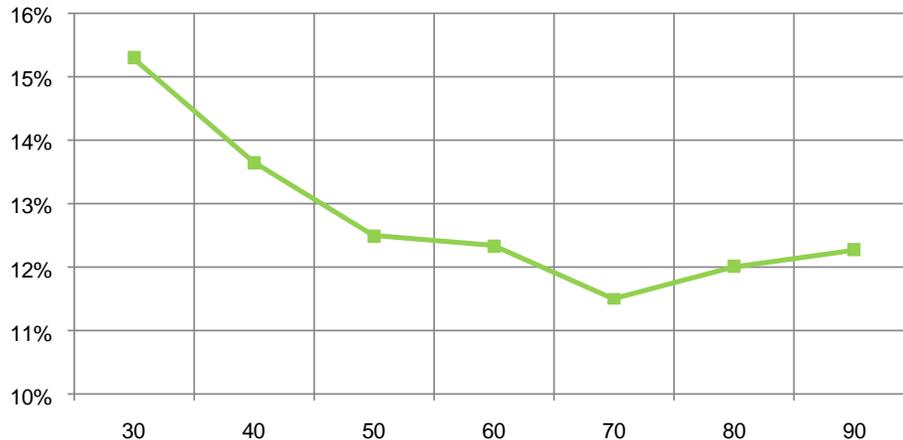
Зависимость досрочного погашения от соотношения текущего ОД к первоначальной сумме кредита



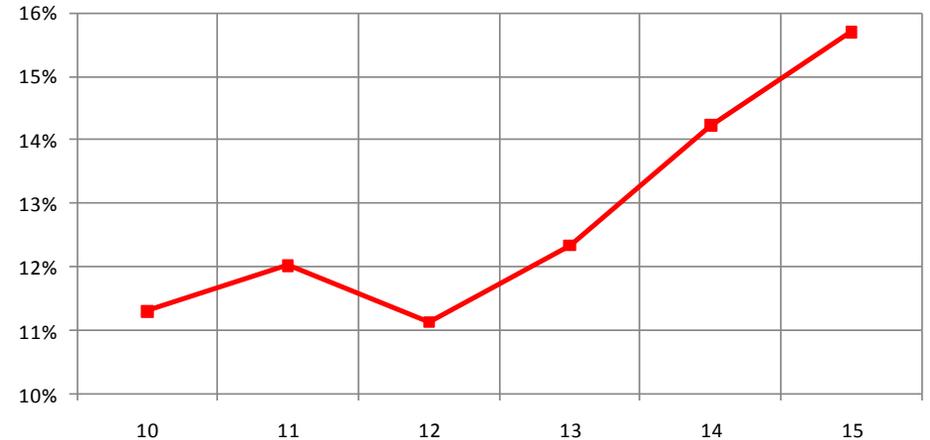
Зависимость досрочного погашения от соотношения первоначальной суммы кредита к максимальной сумме кредита в регионе



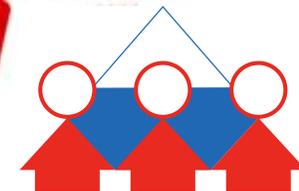
Зависимость досрочного погашения от КЗ



Зависимость досрочного погашения от ставки кредита

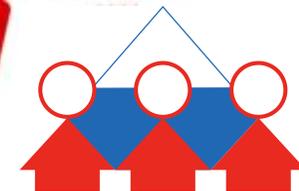


Номинальный срок погашения, средневзвешенный срок и средневзвешенная дюрация ипотечного покрытия

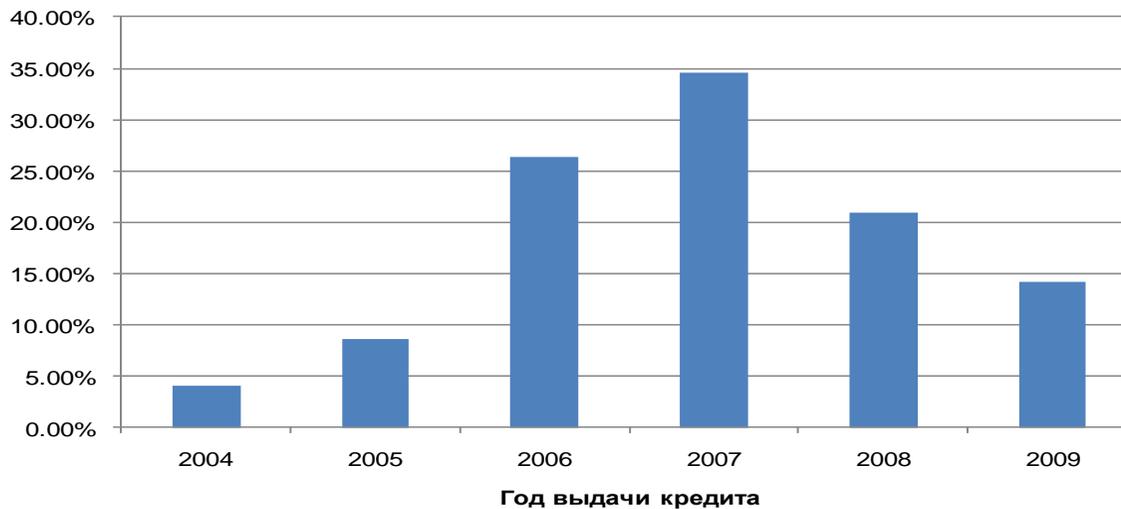


ИЦБ	Реальный ожидаемый срок (лет)	Номинальный срок (лет)	Дюрация (ожидаемая, лет)
ЗАО "Первый ипотечный агент АИЖК"	10.8	13.5	3.9
ЗАО "Второй ипотечный агент АИЖК"	10.1	13.5	4.3
ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2008-1"	10.1	13.7	4.4
ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2010-1"	9.5	13.3	3.9
ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2011-1"	8.7	15.7	3.7
ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2011-2"	9.3	14.6	4.0
ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2012-1"	8.3	14.2	3.5

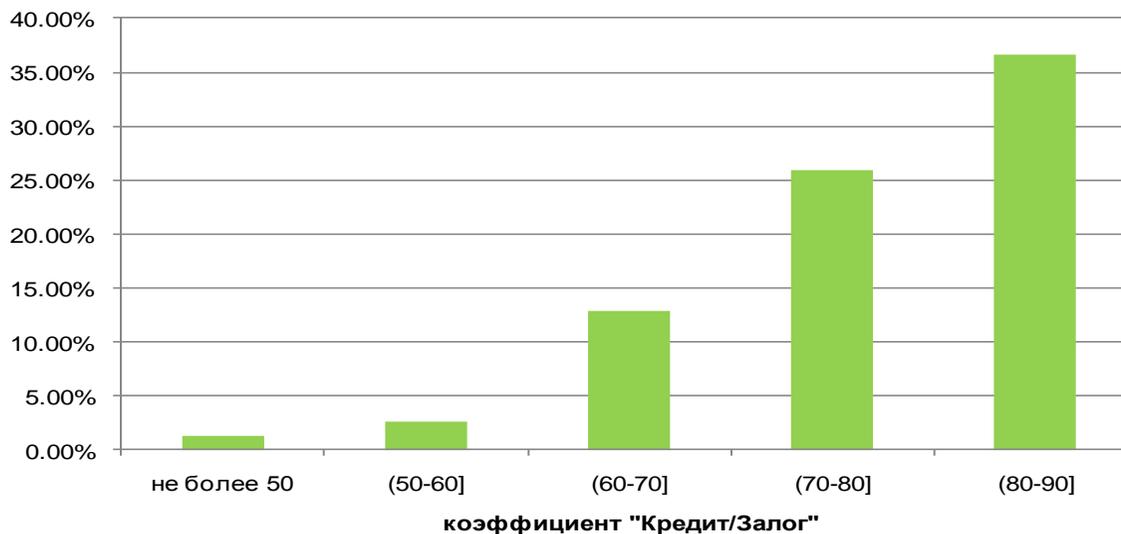
Уровень необеспеченной задолженности

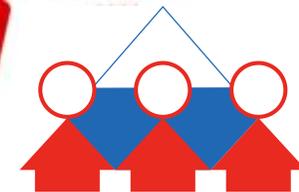


Уровень необеспеченной задолженности после обращения взыскания

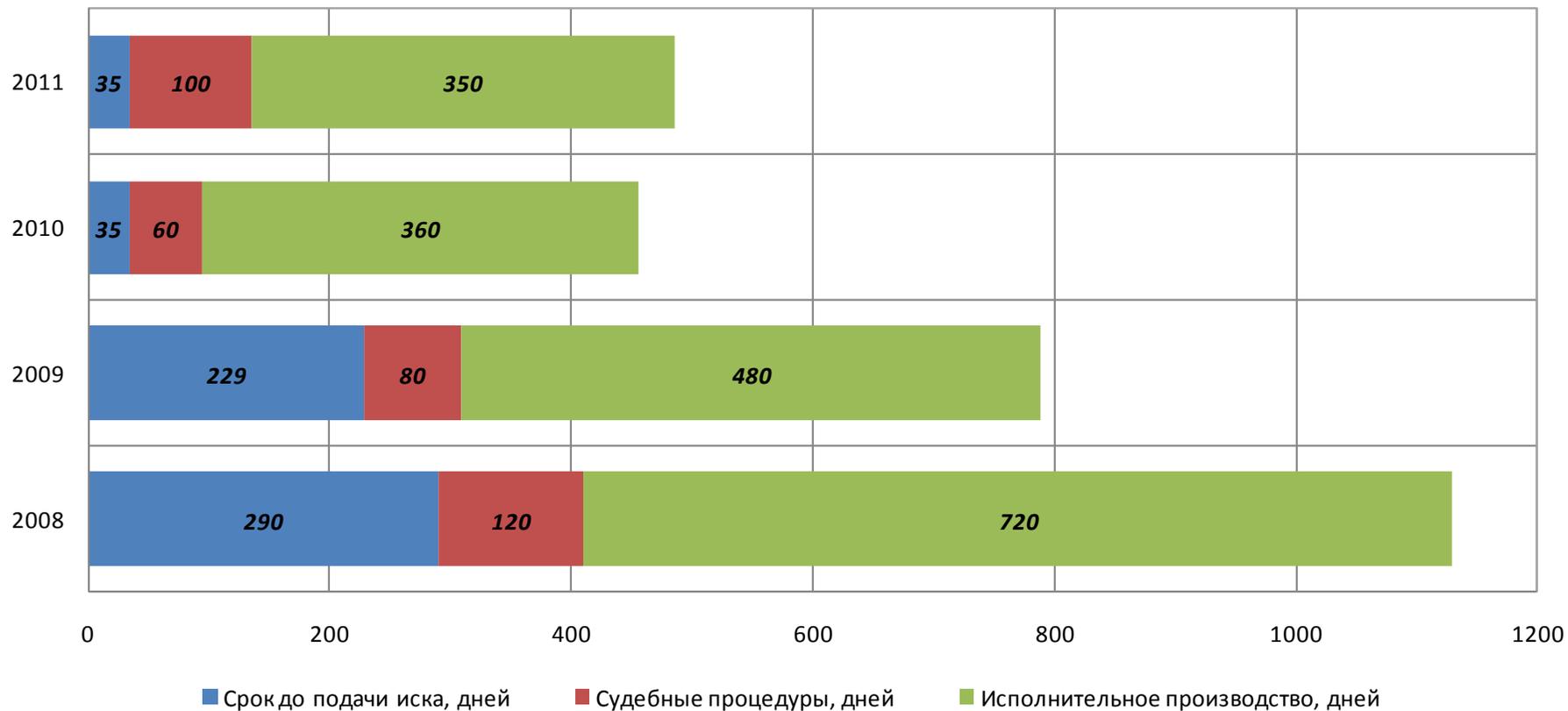


Уровень необеспеченной задолженности после обращения взыскания



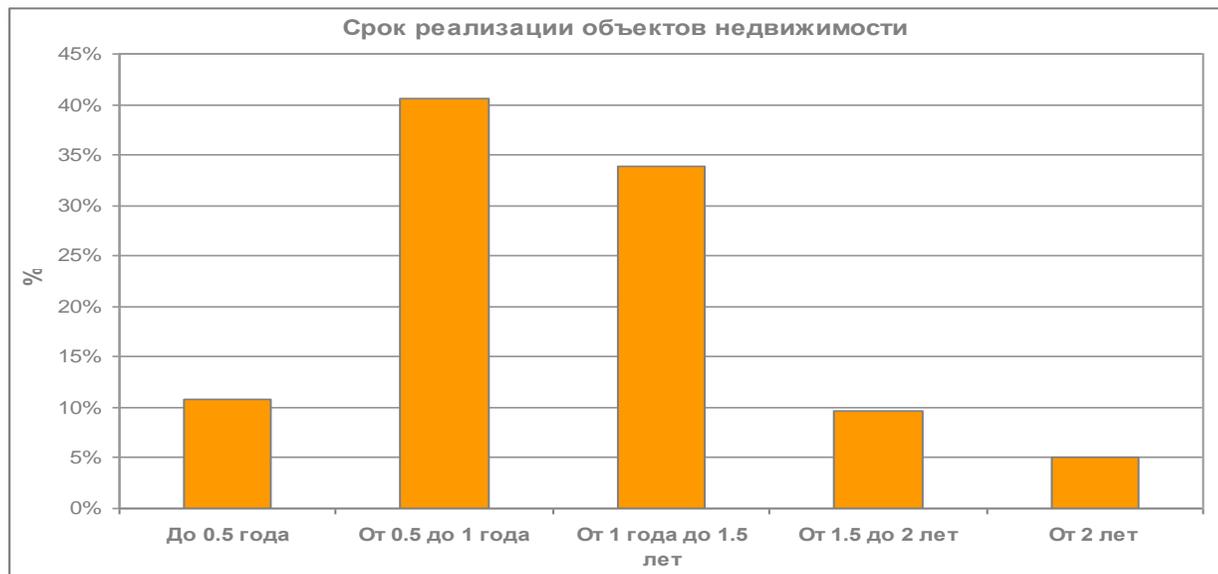
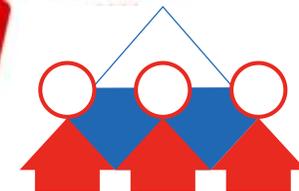


Динамика сроков ведения процедур взыскания

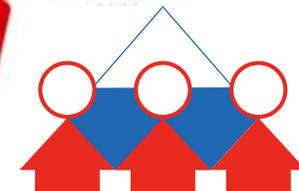


Увеличение срока судебных процедур в 2011 связано с увеличением срока обжалования судебного решения с 10 до 30 дней.

Работа с объектами недвижимости, принятыми на баланс Агентства



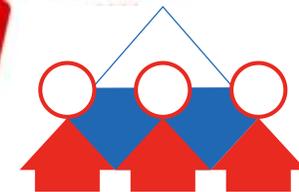
Определение уровня кредитной поддержки



Категория риска ипотечного кредита					
Низкорисковые			Высокорисковые		Индивидуальное рассмотрение
Очень низкий	Низкий	Стандартный	Высокий	Очень высокий	
Требование к размеру кредитной поддержки					
5%	7%	10%	15%	20%	25%
Текущий К/З не более 50 или (50-60] при наличии ипотечного страхования, действующего до конца срока кредитования	Текущий К/З (50-60] или (60-70] при наличии ипотечного страхования, действующего до конца срока кредитования	Текущий К/З (60-70] или (70-80] при наличии ипотечного страхования	Текущий К/З (70-80] или (80 и более)] при наличии ипотечного страхования	Текущий К/З 80 и более	Закладные попадают в данную категорию за счет действия повышающих риск факторов



Дополнительные факторы риска, повышающие категорию риска ипотечного кредита



- **Требования к кредиту:**

на одну категорию при наличии хотя бы одного из условий:

- Сумма ипотечного кредита превышает максимально установленную Агентством для данного К/З и региона;
- Используется дифференцированный или растущий график платежей;
- Процентная ставка носит плавающий характер с первоначальным периодом фиксации менее 3-х лет;
- Кредит выдан в иностранной валюте.

- **Требования к заемщикам:**

на одну категорию при наличии хотя бы одного из условий:

- В кредитном деле только один заемщик;
- В кредитном деле среди заемщиков есть хотя бы один человек, не являющийся родственником ни для кого из остальных заемщиков и не являющийся залогодателем;
- Значение коэффициента «платеж/доход» превышает 50%;
- Ежемесячный остаточный доход после уплаты аннуитетного платежа и прочих кредитных обязательств меньше прожиточного минимума по региону предмета ипотеки на каждого заемщика;

- **Требования к типу доходов:**

на одну категорию при наличии хотя бы одного из условий:

- Среди заемщиков есть индивидуальные предприниматели;
- Доходы хотя бы одного из заемщиков подтверждены в свободной форме.

- **Требования к предмету ипотеки:**

на одну категорию при наличии хотя бы одного из условий:

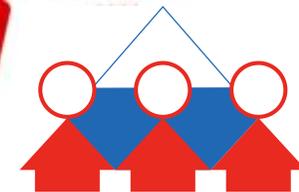
- Предметом залога является индивидуальный жилой дом;
- Предметом залога выступает имеющееся жилье или ипотека оформлена в силу договора и ипотечный кредит носит нецелевой характер.
- Предмет залога расположен в населенном пункте с численностью менее 100 тыс. человек.

- **Требования к обслуживанию долга и/или кредитной истории:**

на одну категорию при наличии хотя бы одного из условий:

- По кредиту наблюдалась историческая просрочка 30+ дней или текущая до 30 дней;
- График платежей по кредиту был реструктурирован;
- Хотя бы один из заемщиков не предоставил согласия на запрос информации в бюро кредитных историй.

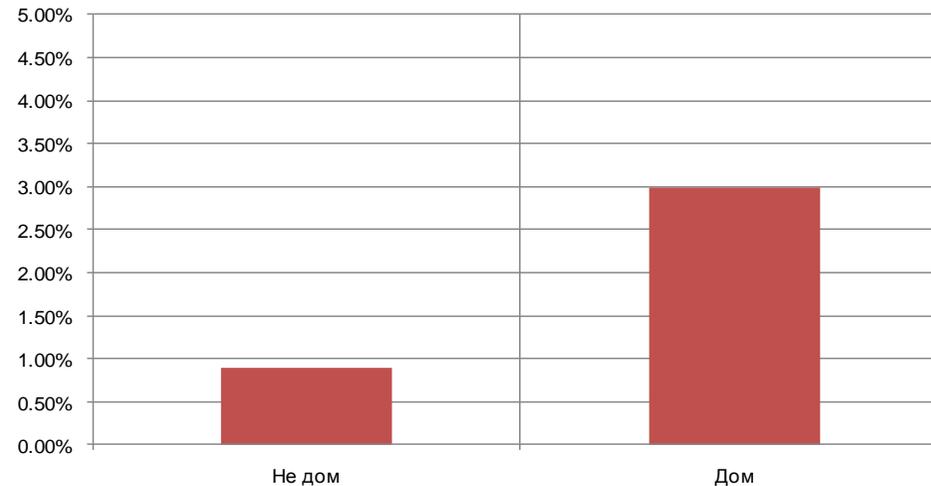
Некоторые факторы риска



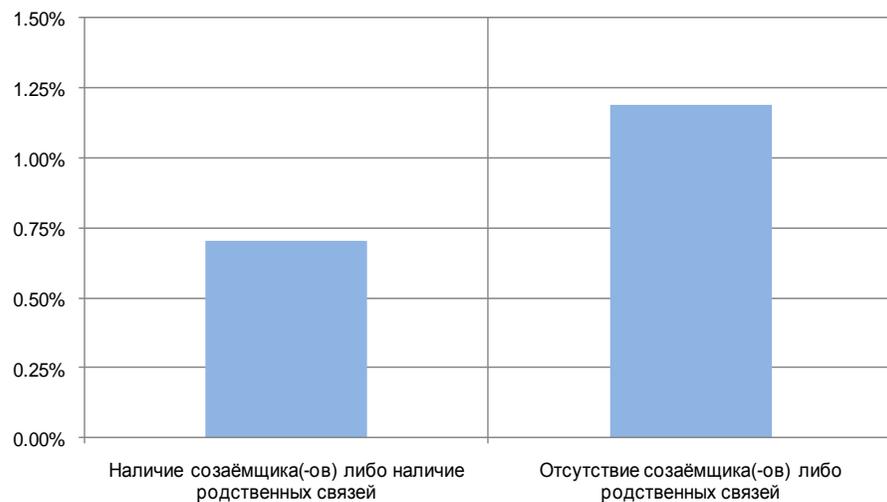
Доля дефолтных кредитов в общем объеме кредитов в каждой группе



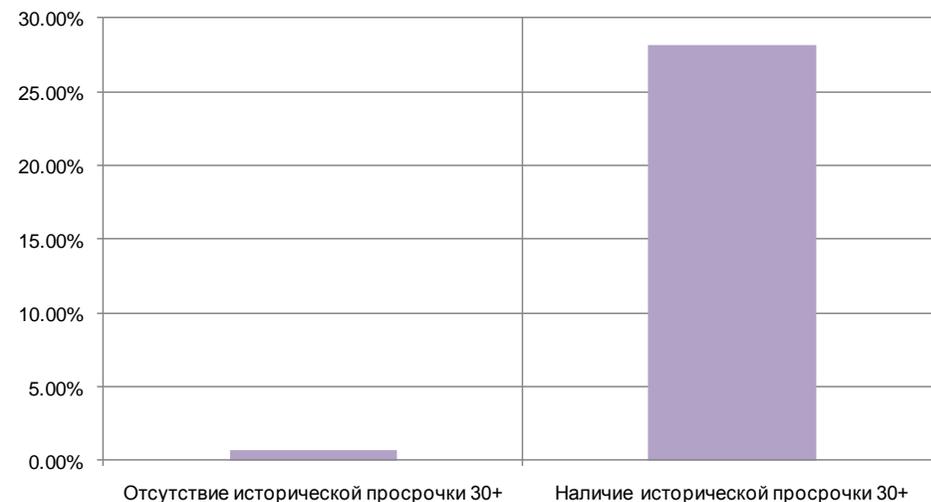
Доля дефолтных кредитов в общем объеме кредитов в каждой группе



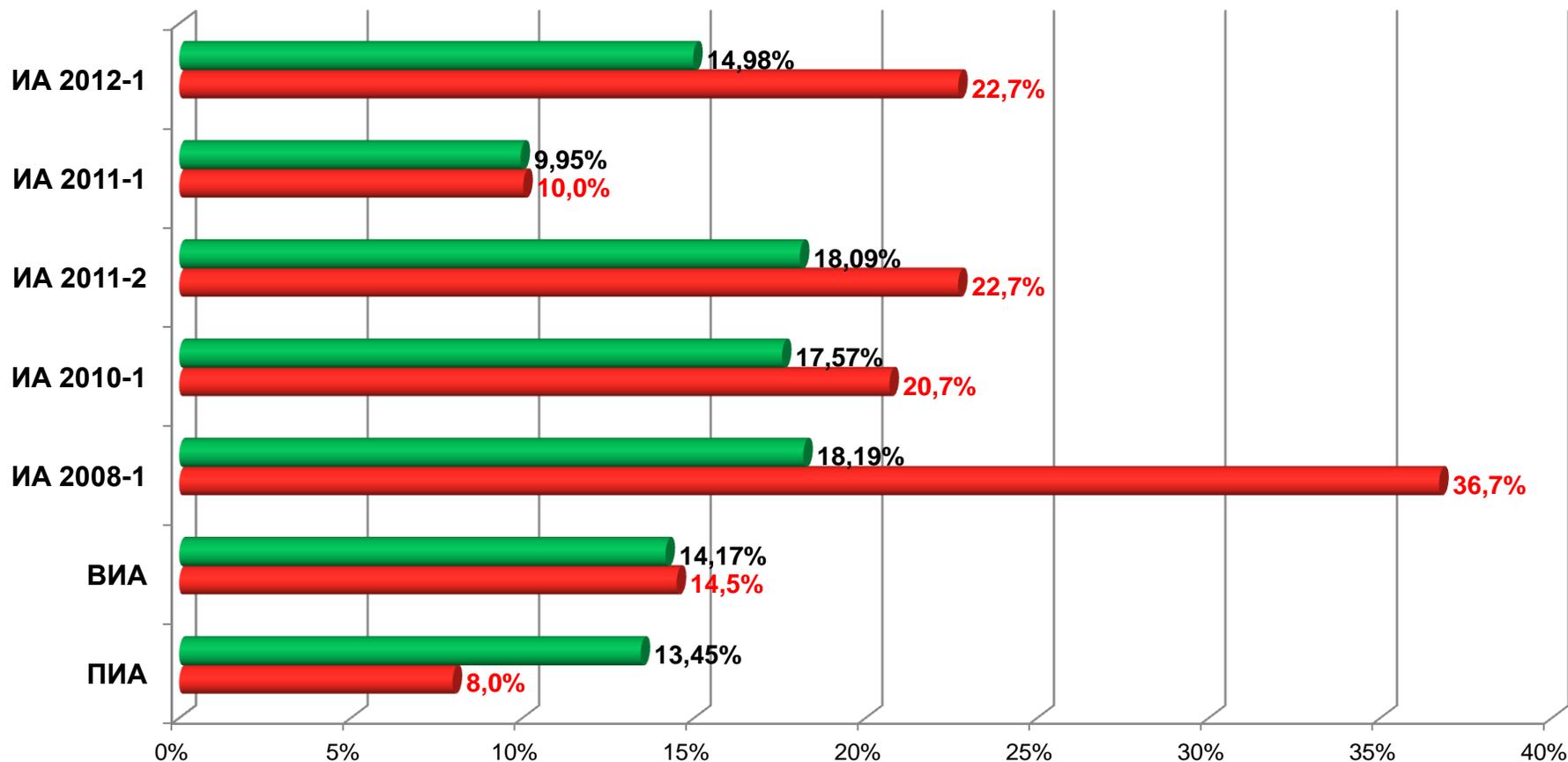
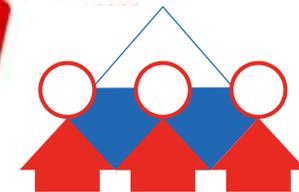
Доля дефолтных кредитов в общем объеме кредитов в каждой группе



Доля дефолтных кредитов в общем объеме кредитов в каждой группе



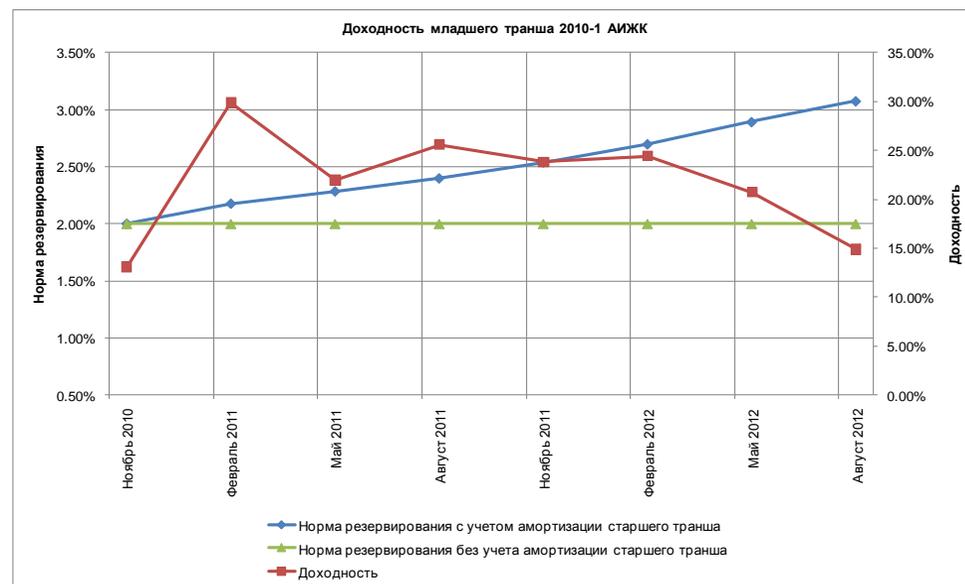
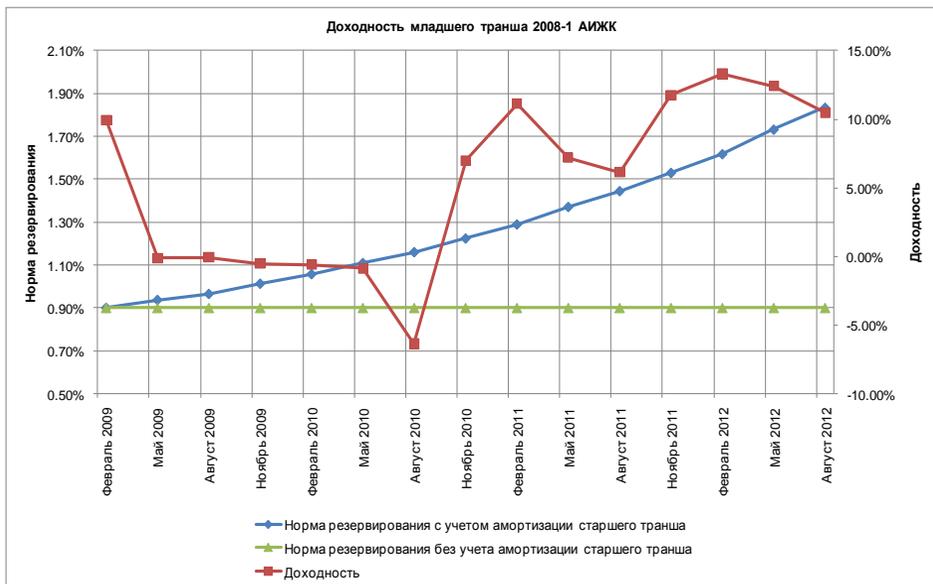
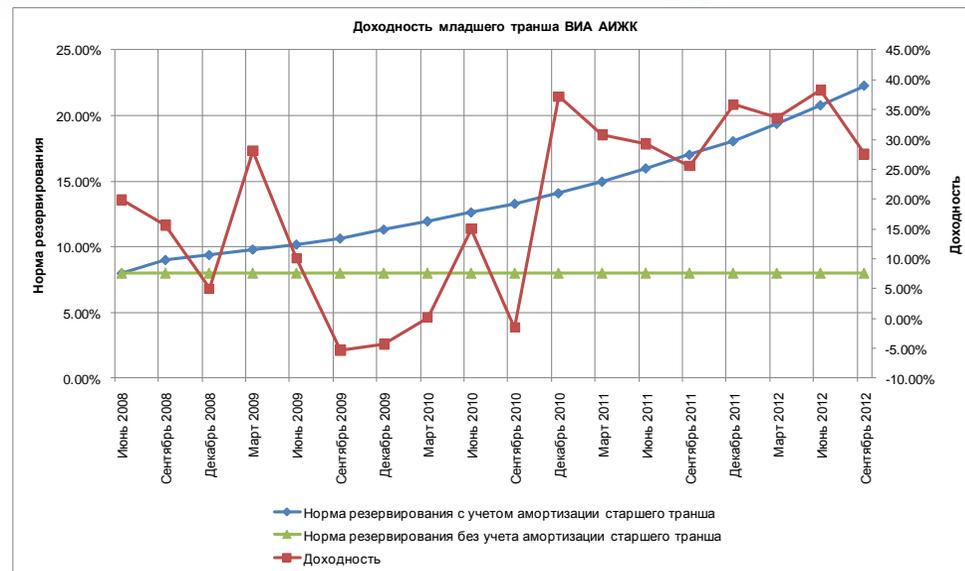
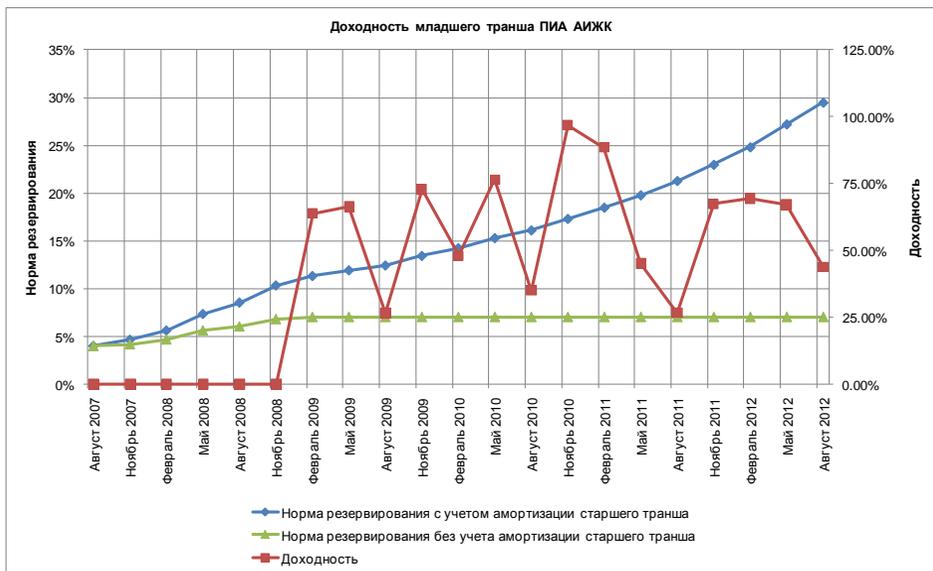
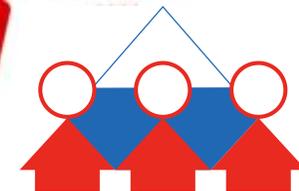
Рисковая структура ипотечного покрытия



■ Расчётная кредитная поддержка на основании рискованной структуры ипотечного покрытия

■ Кредитная поддержка в % к первоначальной номинальной стоимости всех траншей (младший транш, резерв, финансовая помощь)

Доходность младших траншей





Спасибо за внимание!