Ценовая конвенция

методика оценки ипотечных ценных бумаг ДОМ.РФ

Довбня Павел

Ценовой центр, ДОМ.РФ

+7-967-132-61-01, pavel.dovbnya@domrf.ru

О ценовой конвенции

Цель – предоставить рынку **понятный** и **прозрачный** инструмент для оценки и анализа ИЦБ ДОМ.РФ

Ипотечное покрытие
данные по кредитам

→

Денежный поток
погашения и купоны

→

Ценовые метрики
цена – доходность – дюрация

Ценовая конвенция публична и состоит из:

Методика
полное описание алгоритма расчетов

Сайт
наглядное представление расчетов

API
автоматизация расчетов

Широко используется участниками рынка:

ДОМ.РФ
выпуск ИЦБ
отчетность

Инвесторы
оценка
анализ

Банк России
стресс-тесты
НПФ

Банки
нормативы
отчетность

НРД
Ценовой
Центр

Иные
CBonds
Биржа

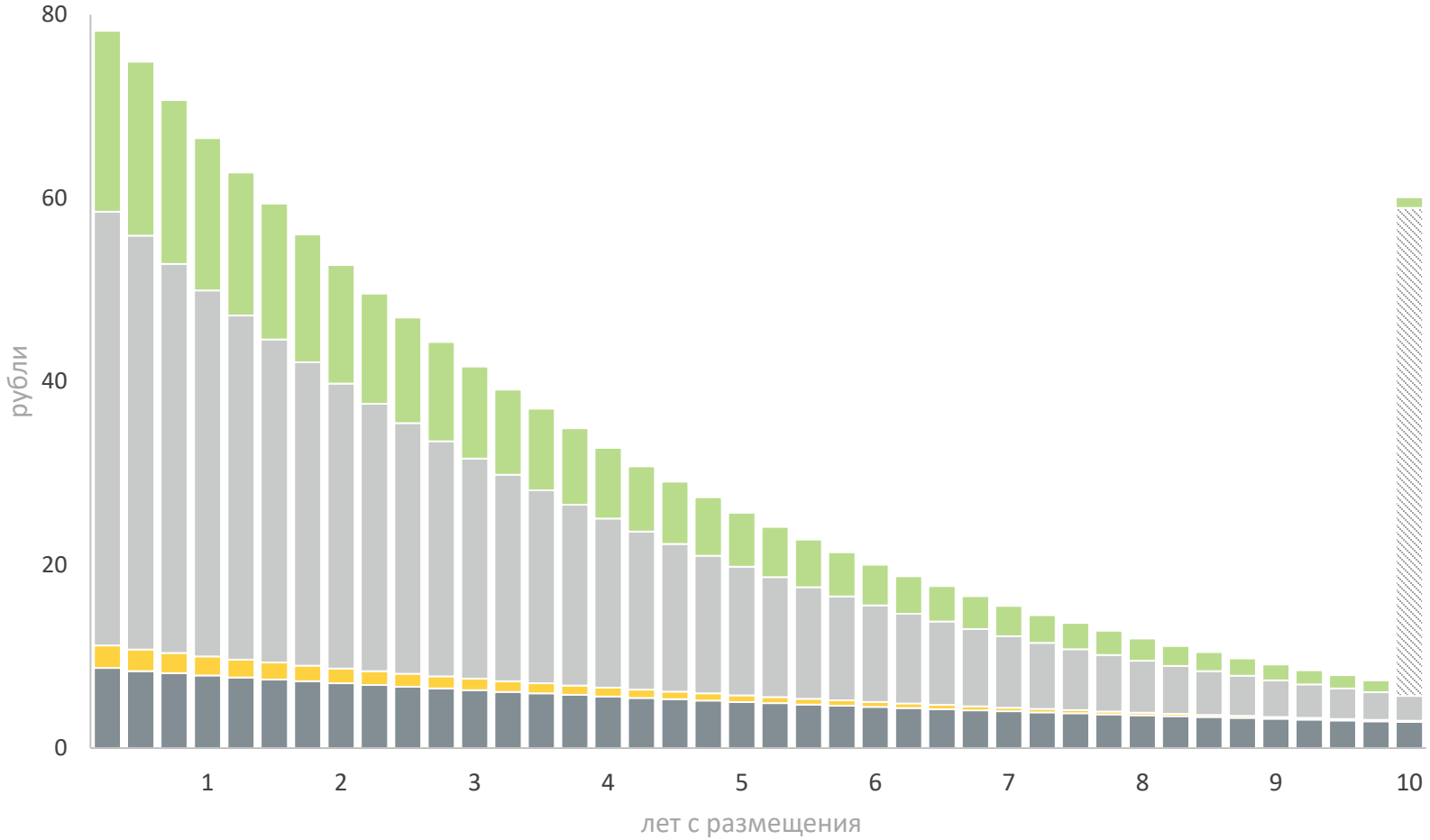
Денежный поток по ИЦБ ДОМ.РФ

КУПОННЫЕ ВЫПЛАТЫ
определяются фиксированной ставкой

ДОСРОЧНЫЕ ПОГАШЕНИЯ
дюрация облигаций зависит от сценария досрочных погашений и варьируется в диапазоне от **1,5 до 3 лет**

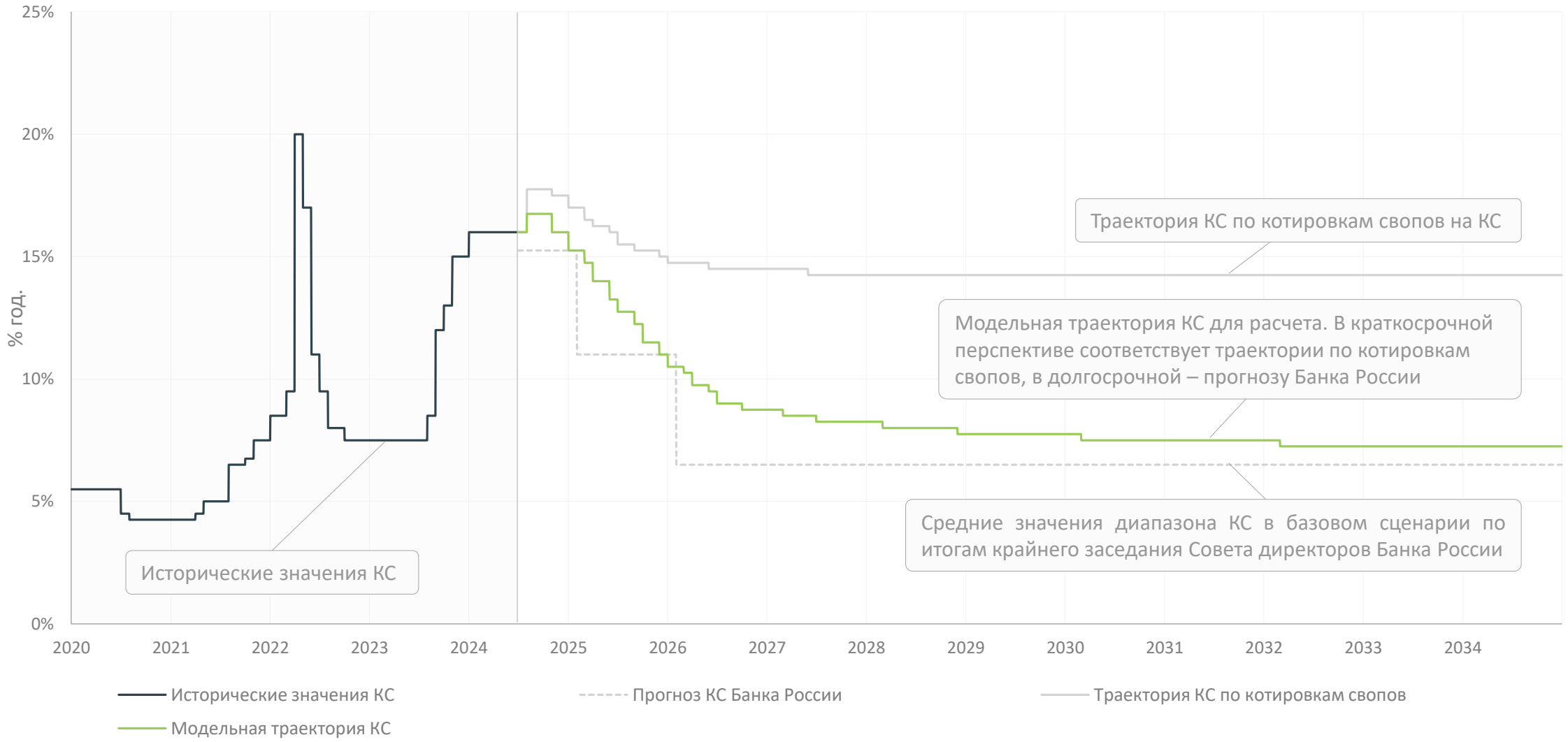
ВЫКУПЫ ДЕФОЛТОВ
незначительны для оценки

ПОГАШЕНИЯ ПО ГРАФИКУ
рассчитываются по аннуитетам

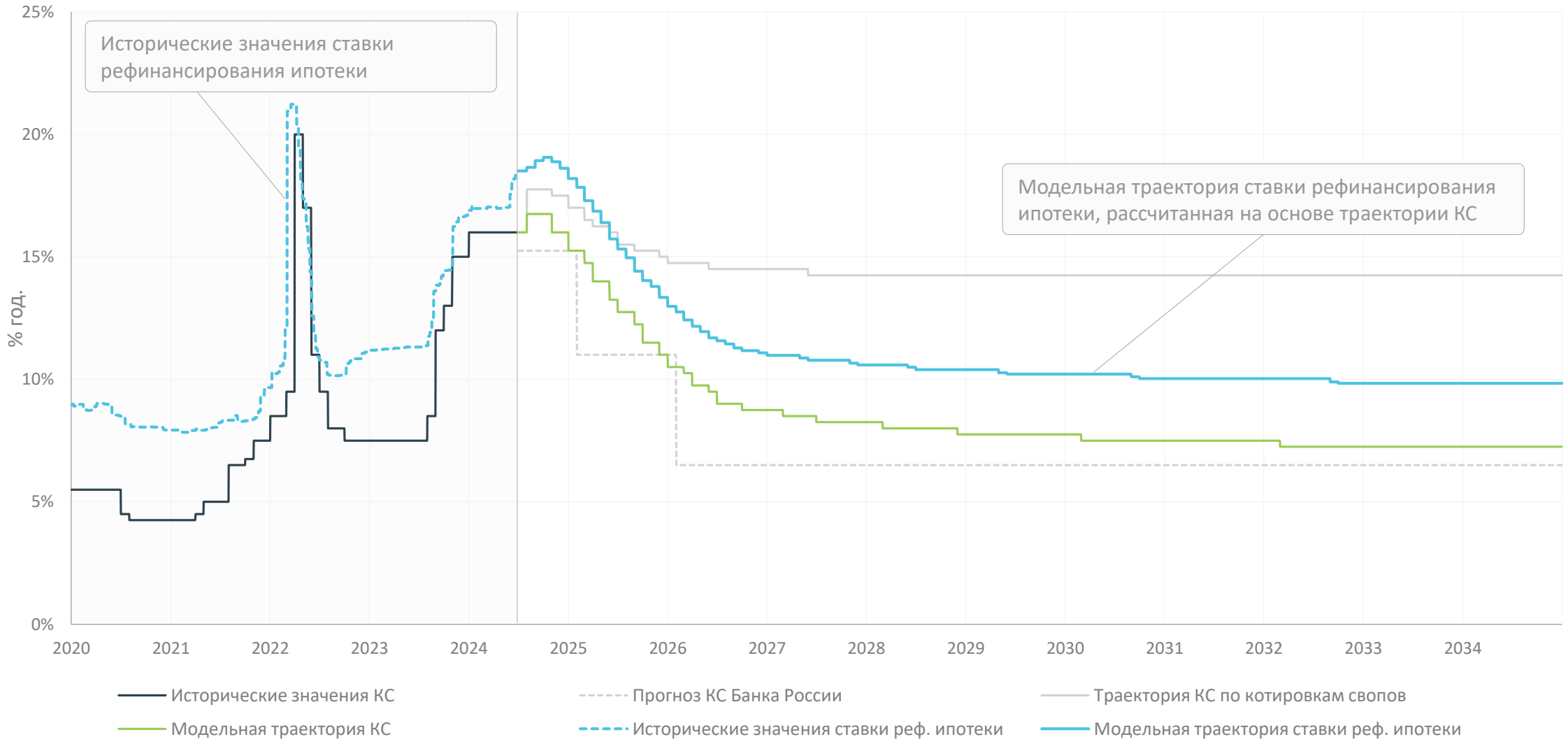


Ценовая конвенция предлагает участникам рынка конкретный сценарий досрочных погашений по облигациям с возможностью его корректировки под свои ожидания рыночных ставок

Шаг 1. Траектория ключевой ставки

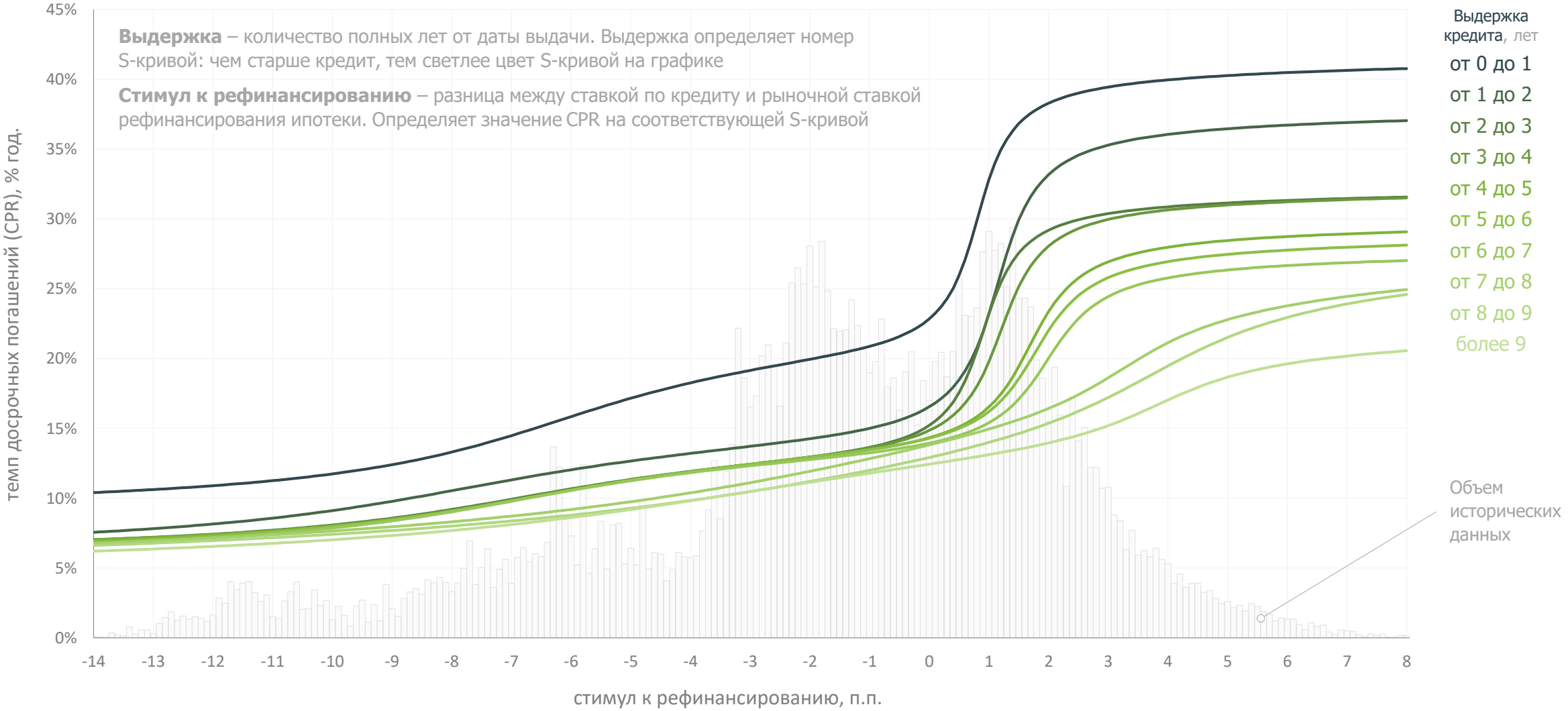


Шаг 2. Траектория ставки рефинансирования ипотеки



Шаг 3. S-кривые

Размер досрочных погашений по каждому кредиту определяется на основе **набора S-кривых**. S-кривая задает ожидаемый темп досрочных погашений CPR по кредиту в следующем месяце в зависимости от его текущей **выдержки** и текущего **стимула к рефинансированию**



Шаг 4. Моделирование каждого кредита

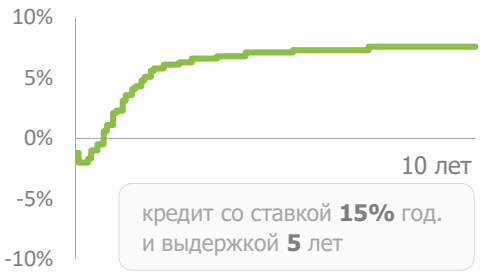
На основе траектории среднемесячной рыночной ставки рефинансирования ипотеки и модели S-кривых для **каждого** кредита в ипотечном покрытии моделируется траектория темпа досрочных погашений **CPR**. Рассмотрим три разных кредита в одном ипотечном покрытии:

ТРАЕКТОРИЯ РЫНОЧНОЙ СТАВКИ РЕФ. ИПОТЕКИ

ОЖИДАЕМЫЕ СТИМУЛЫ К РЕФИНАНСИРОВАНИЮ ПО КАЖДОМУ КРЕДИТУ







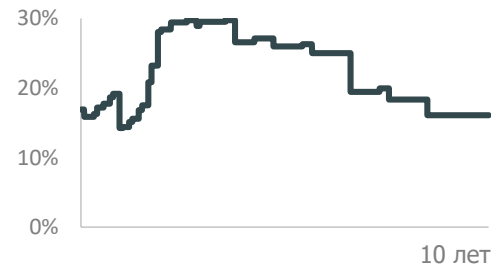
СТИМУЛ К РЕФИНАНСИРОВАНИЮ

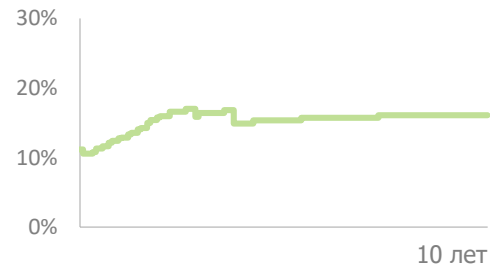
=

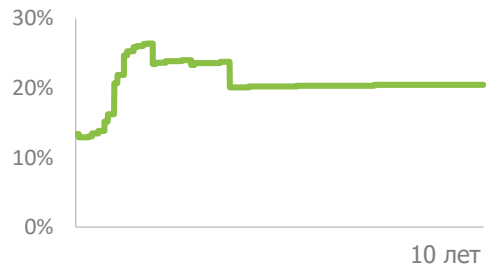
СТАВКА ПО КРЕДИТУ **—** РЫНОЧНАЯ СТАВКА РЕФИНАНСИРОВАНИЯ ИПОТЕКИ

$$CPR_i(t) = S\left(\text{стимул}_{i,t}, \text{выдержка}_{i,t}\right)$$

ОЖИДАЕМЫЙ ТЕМП ДОСРОЧНЫХ ПОГАШЕНИЙ ПО КАЖДОМУ КРЕДИТУ







ОДНА СТАВКА
РАЗНАЯ ВЫДЕРЖКА ⇨ **РАЗНЫЙ CPR**

РАЗНЫЕ СТАВКИ
ОДНА ВЫДЕРЖКА ⇨ **РАЗНЫЙ CPR**

ОЖИДАЕМЫЙ ПОТОК ПО КАЖДОМУ КРЕДИТУ В ИПОТЕЧНОМ ПОКРЫТИИ

Структура расчёта

АКТУАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ ПО КАЖДОМУ КРЕДИТУ В ОБЕСПЕЧЕНИИ
- дата погашения
- тип платежа
- день ежемесячной выплаты
- данные для расчета субсидии (если гос. программа)
- остаток основного долга
- процентная ставка

ПРОГНОЗ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ
short run: котировки свопов
long run: прогноз Банка России

ДИНАМИКА РЫНОЧНОЙ СТАВКИ РЕФИНАНСИРОВАНИЯ ИПОТЕКИ
на основе прогноза Ключевой ставки

ДАННЫЕ ДОСРОЧНЫХ ПОГАШЕНИЙ ПО КРЕДИТАМ
- **1.9** млн кредитов
- **4.0** трлн руб.
- пополняются ежемесячно

S-КРИВЫЕ
зависимость досрочных погашений от ставки рефинансирования ипотеки и выдержки кредита

ОЖИДАЕМЫЙ ПОТОК ПО КАЖДОМУ КРЕДИТУ В ИПОТЕЧНОМ ПОКРЫТИИ

ПАРАМЕТРЫ И СТРУКТУРА ВЫПУСКА ИЦБ ДОМ.РФ

ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ПО ВЫПУСКУ ИЦБ ДОМ.РФ

ЦЕНОВЫЕ МЕТРИКИ ИЦБ ДОМ.РФ
- грязная/чистая цена
- доходность, Z/G-спред
- дюрация

Спасибо за внимание!

Довбня Павел
Ценовой центр, ДОМ.РФ
+7-967-132-61-01, pavel.dovbnya@domrf.ru