

**«Запуск регионального
ипотечного проекта с учётом
современных требований
потенциальных инвесторов.
Практический опыт»**

Алексей Успенский

Заместитель Председателя Правления
Русского Ипотечного Банка

Октябрь 2007, Москва



РЫНОЧНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ ДЛЯ ПРОЕКТА:

Растущий Спрос на ипотеку

Наличие локальных игроков-первичных кредиторов (в т.ч. помимо рег. операторов АИЖК) :

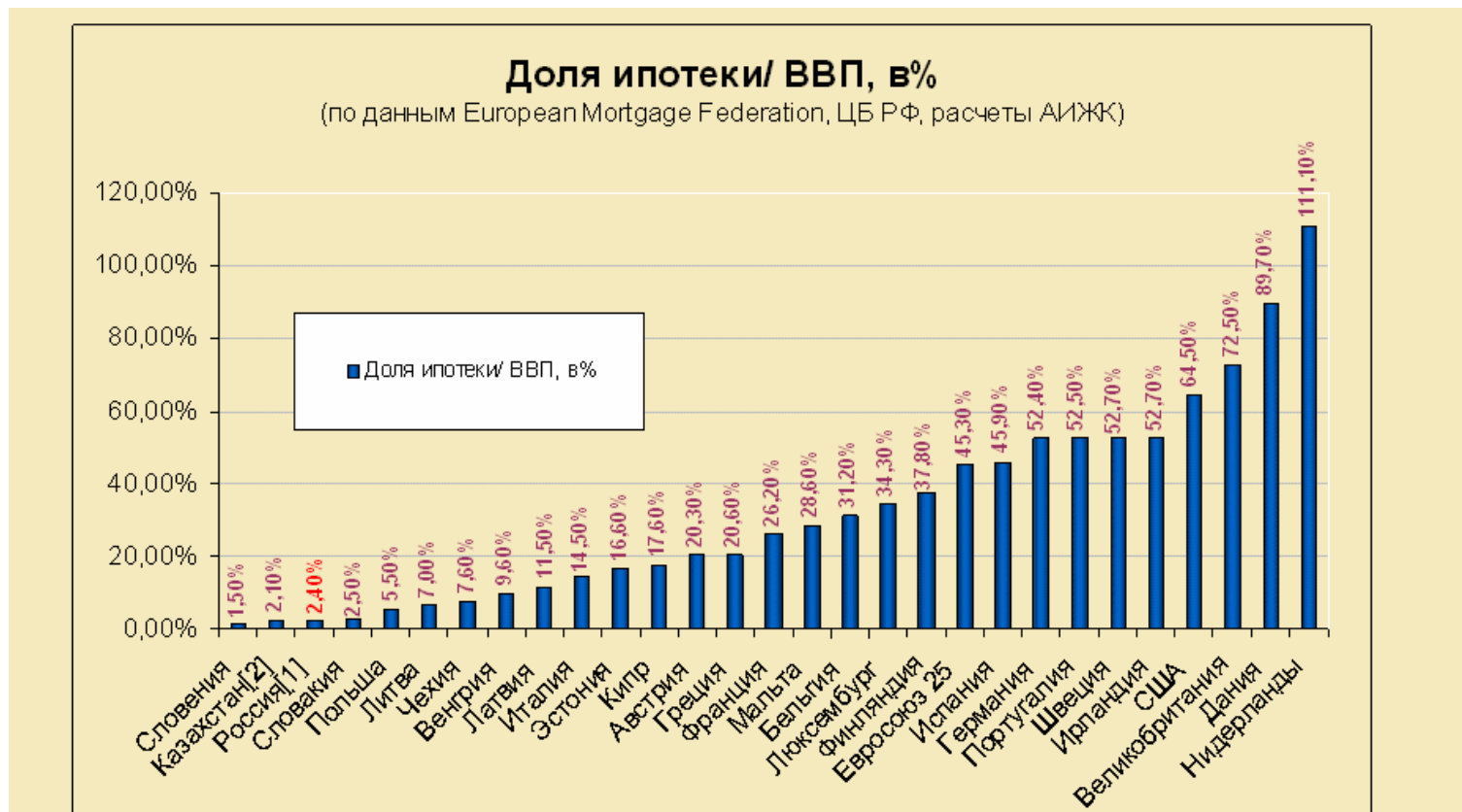
~ 100 региональных банков
кредитуют по стандартам
рефинансирующих организаций

~ 75 Региональных операторов
(не банки)
выдают и рефинансируют кредиты по
стандартам рефинансирующих организаций

- Отсутствие долгосрочных ресурсов
- Потребность в краткосрочном финансировании
- Желание диверсифицировать финансирование
- Желание в перспективе сохранить за собой обслуживание кредитов

ПЕРСПЕКТИВЫ ИПОТЕКИ В РОССИИ

Доля ипотеки по отношению к ВВП России в 10....15 раз ниже, чем в Европе



«РУССКАЯ ИПОТЕКА» – единый бренд ипотечного продукта в России

ЗАДАЧА :

Достичь значительного объема продаж в различных регионах России с формированием однородного ликвидного кредитного портфеля

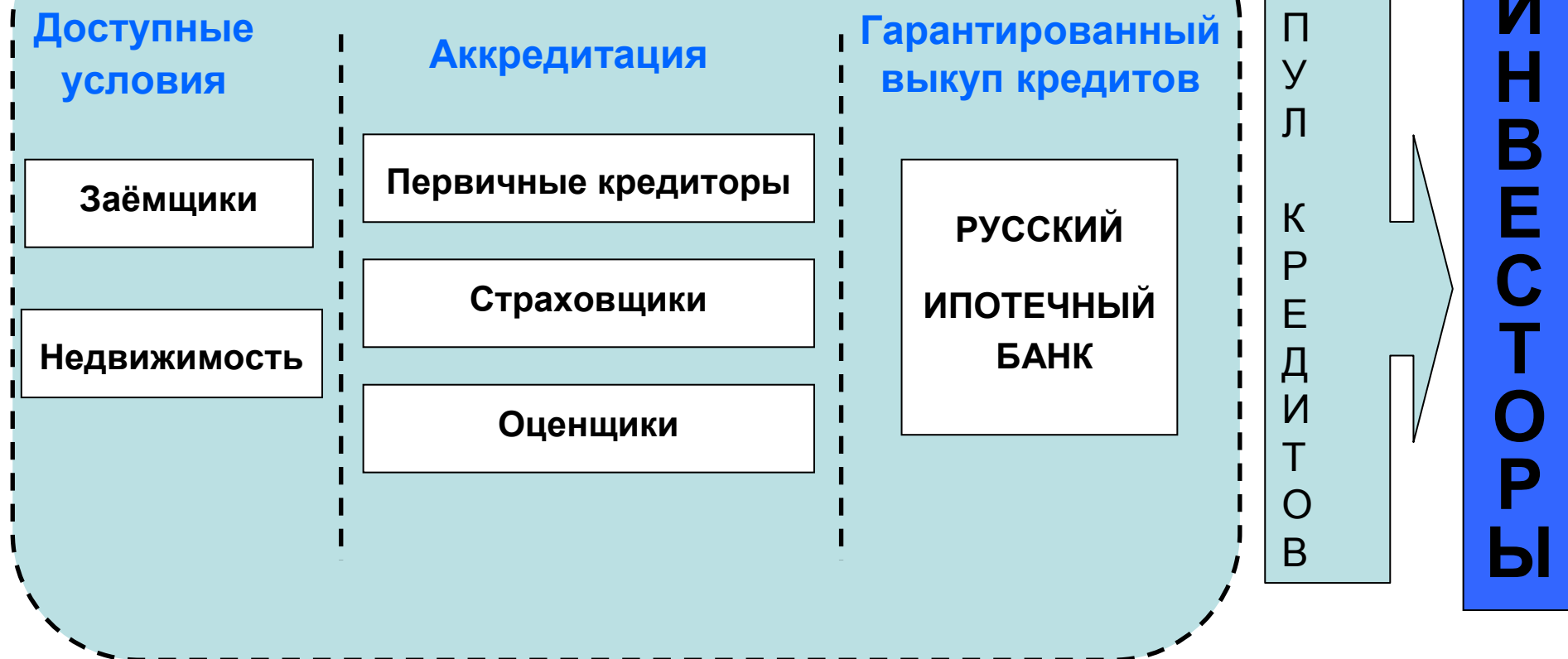
СПОСОБ ДОСТИЖЕНИЯ :

- Стандартизация продуктов и процессов на основе централизованного риск-менеджмента
- Построение малозатратной дистрибьюторской сети
- Активное продвижение продукта «Русская ипотека»



ЧТО ЛЕГЛО В ОСНОВУ ПРОЕКТА :

Единые Стандарты «Русская ипотека» :



Принципиальное отличие от АИЖК-проекта –
ЦЕНТРАЛИЗОВАННЫЙ АНДЕРРАЙТИНГ
Заёмщика и Недвижимости через РИБ

ПРЕМУЩЕСТВА ДЛЯ ПАРТНЁРОВ :

- Отсутствие кредитных рисков и рисков ликвидности
- Стабильный комиссионный доход
- Стабильное рефинансирование
- Централизованная реклама и «Горячая линия»
- Развитие бизнес-связей с другими участниками проекта
- Конкурентоспособные продукты
- Обучение

ПРОБЛЕМЫ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С ПАРТНЁРАМИ



Банк должен регулярно мониторить финансовое состояние сервисера и контролировать лимиты:

- лимит на допустимый объём ежемесячных платежей;
- лимит на объёмы краткосрочного кредитования



Партнёр должен применять типовые формы договоров и Стандарты Банка одновременно с аналогичными документами АИЖК и других рефинансирующих организаций



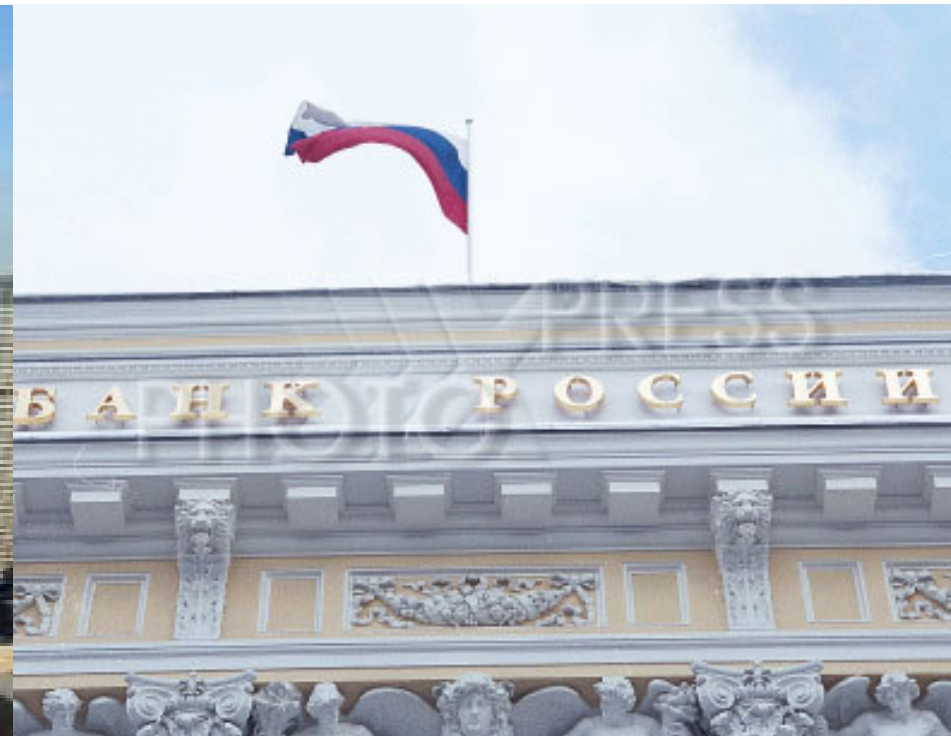
Партнёр вынужден одновременно поддерживать системы перечисления платежей по стандартам АИЖК и Банка

ПРОБЛЕМЫ КОМПЛЕКСНОГО ПОДХОДА К ЗАДАЧАМ ПРОЕКТА

**Соответствовать
требованиям инвесторов**






**Соответствовать
требованиям ЦБ РФ**



ИНВЕСТОРЫ :

...Нежелание инвесторов принимать правовые риски :

 Ограничение по правовому статусу Оригинатора (желателен банк), т.к. регулярная выдача займов несёт правовой риск


 В некоторых регионах (Владивосток) используются устаревшие бланки Свидетельства о гос. регистрации 


...Сужение продуктового ряда :


 Ограничение по «нецелевой ипотеке» (не работает ст.78 ФЗ-102)

 Сложность секьюритизации продукта HELOC и продуктов с плановым снижением ставки при хорошем обслуживании кредита (непредсказуемость потока платежей)

БАНК РОССИИ :

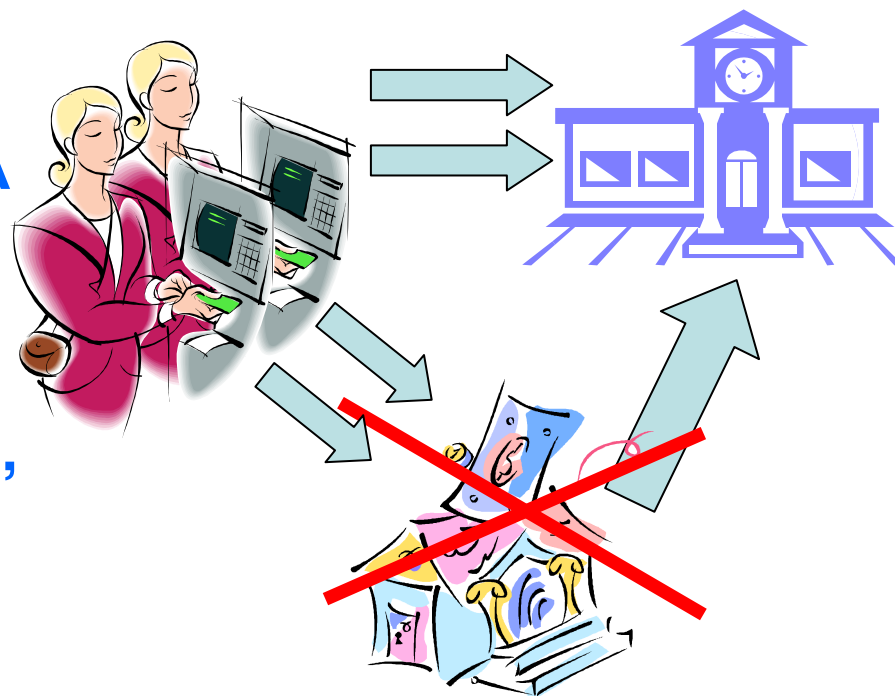
 ...Необходимость уведомления заёмщика об эфф. процентной ставке (зачастую оригинатор не обязан это делать)

 ...Хранение кредитного досье (часть документов желательно хранить по месту нахождения залога)

 ...Новому кредитору сложно напрямую получать платежи от заёмщика (без его присутствия невозможно открыть счёт для временного хранения избыточных или досрочно поступивших сумм)

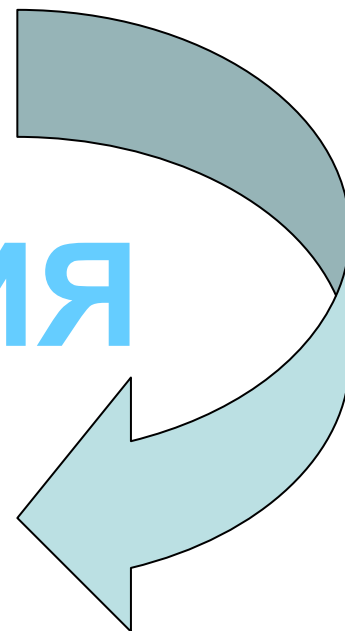
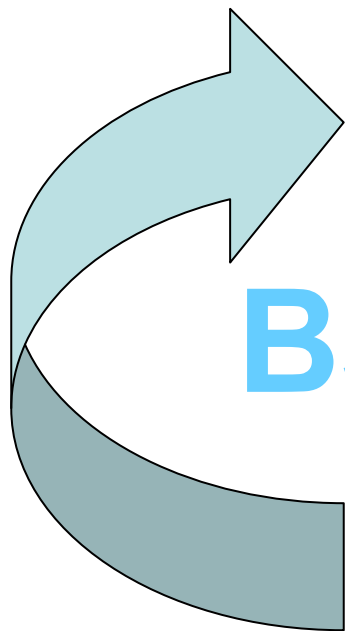
КОНФЛИКТ ИНТЕРЕСОВ ИНВЕСТОРОВ И ПЕРВОНАЧАЛЬНЫХ (ЛОКАЛЬНЫХ) СЕРВИСЕРОВ :

ИСКЛЮЧЕНИЕ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО СЕРВИСЕРА ИЗ ЦЕПОЧКИ СБОРА ПЛАТЕЖЕЙ повышает надёжность схемы, но снижает мотивацию локального сервисера работать с просрочкой, страховщиком, оценщиком

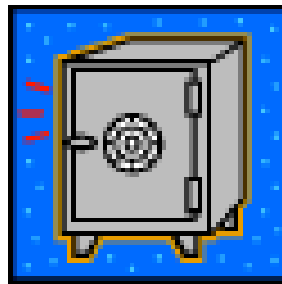
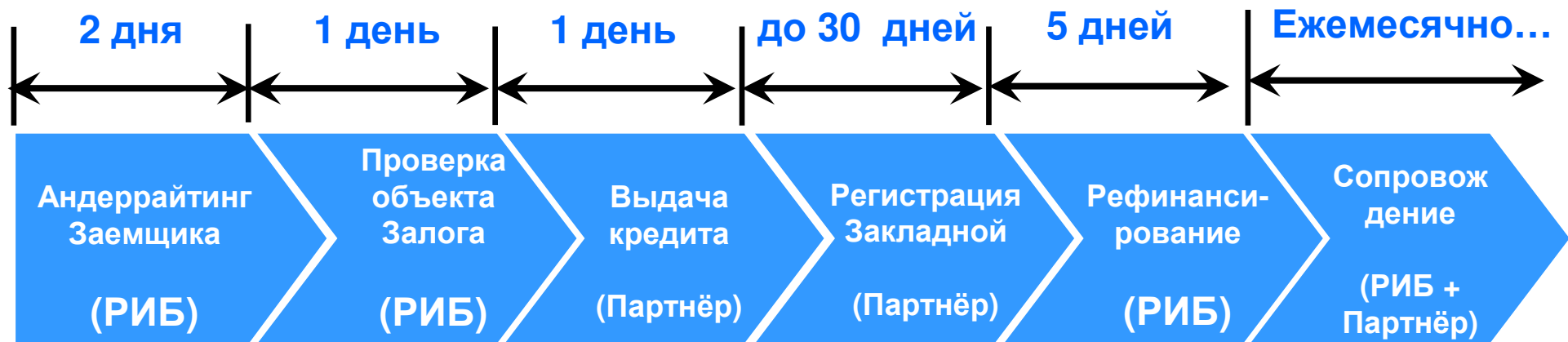


НЕОБХОДИМОСТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ КРУПНЫХ БАНКОВ В КАЧЕСТВЕ ЗАПАСНЫХ СЕРВИСЕРОВ вызывает неуверенность локального сервисера в перспективе своего бизнеса

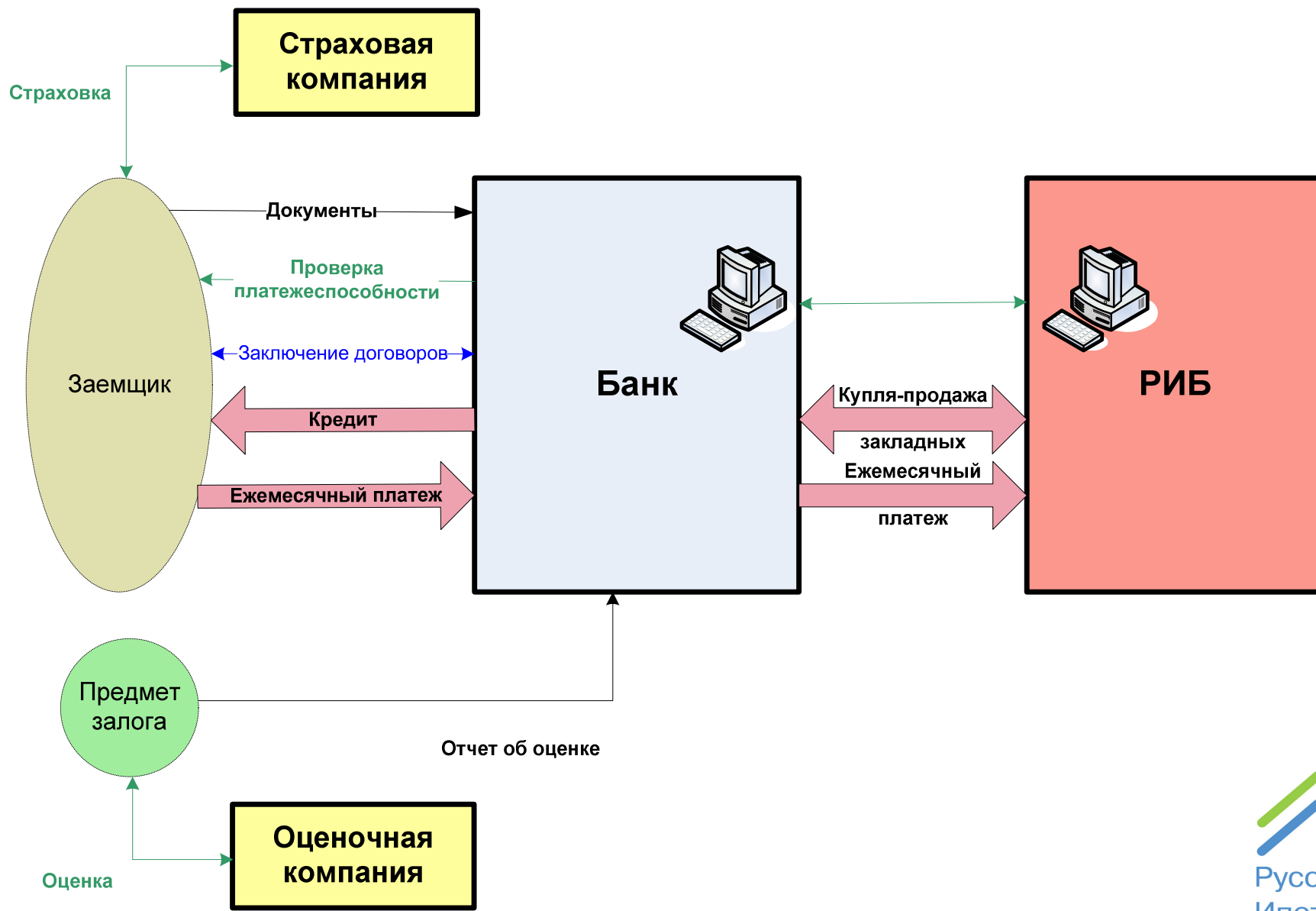
СХЕМЫ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ



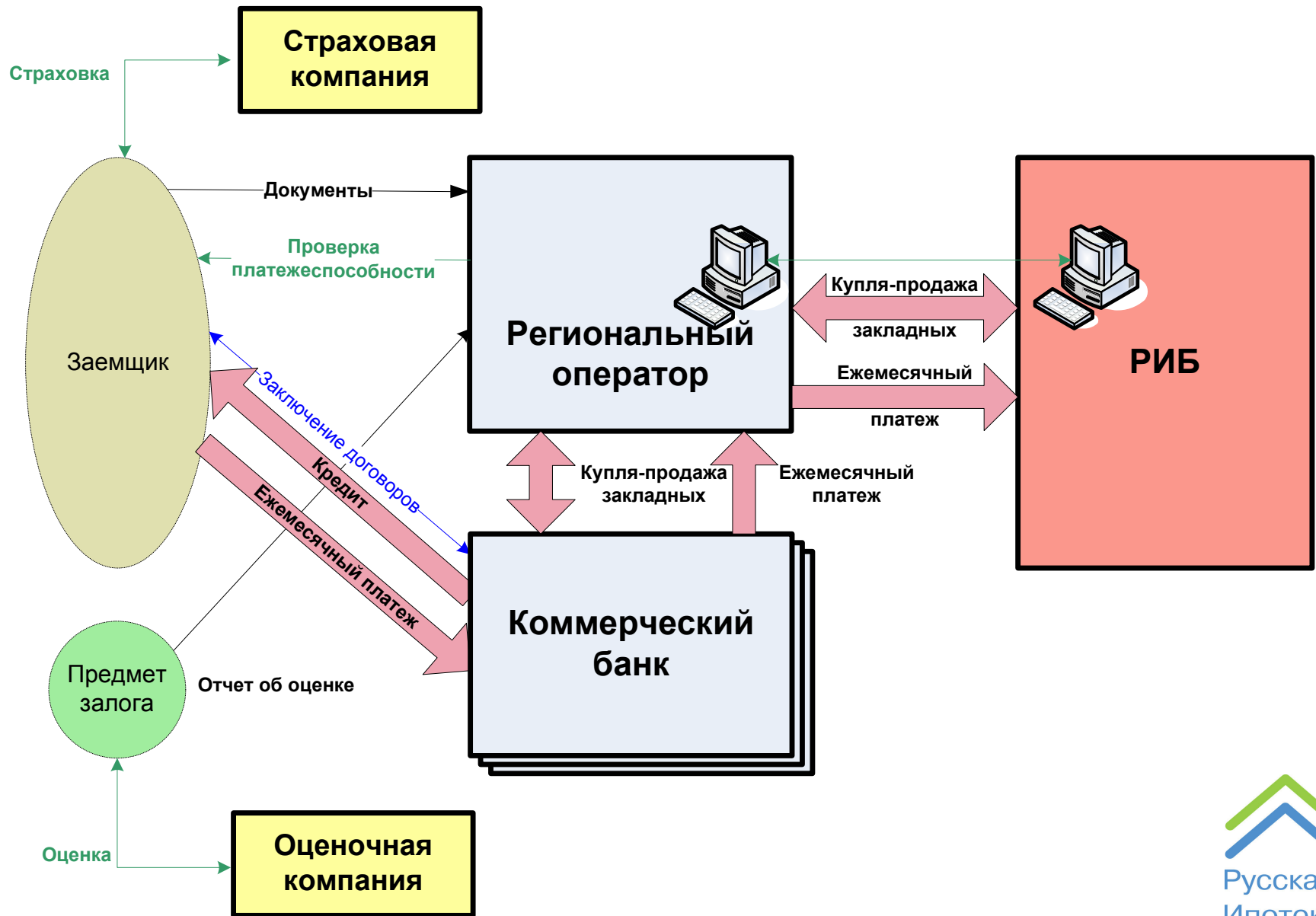
ОБЩИЙ БИЗНЕС-ПРОЦЕСС



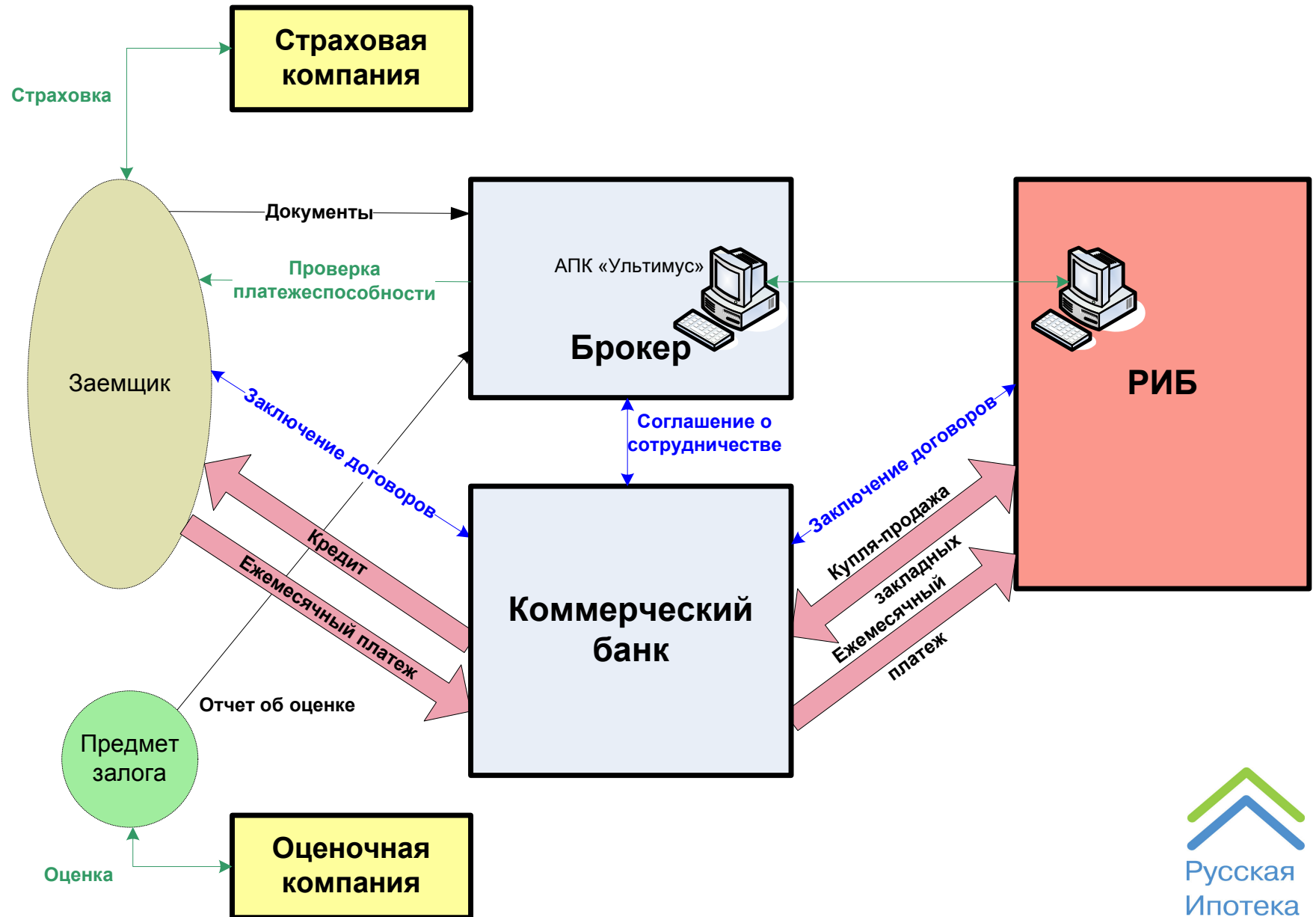
РИБ – КРЕДИТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ



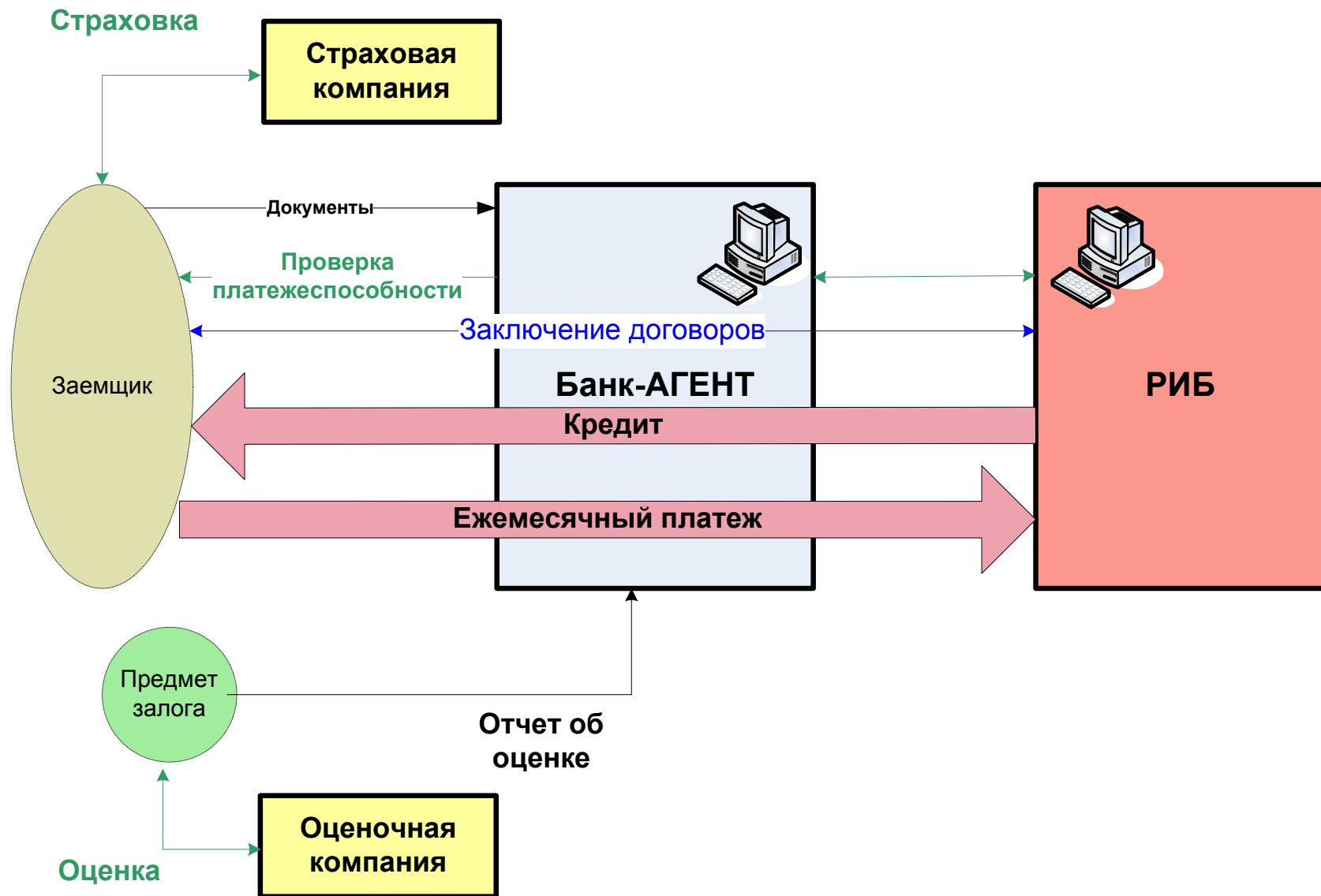
РИБ – РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР



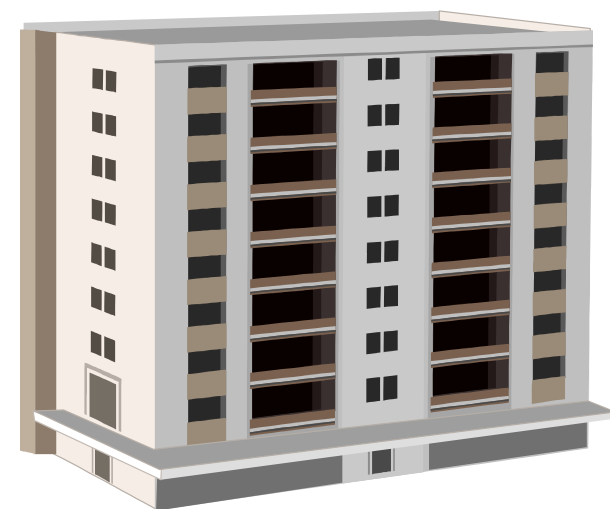
РИБ - КРЕДИТНЫЙ БРОКЕР & БАНК



ВЫДАЧА КРЕДИТА С БАЛАНСА РИБ



КРЕДИТНЫЕ ПРОГРАММЫ





	Своя Квартира	Новые Метры	Свой Дом	Залог Классический	Залог Загородный	Любые Цели
Описание программы	Кредит на покупку КВАРТИРЫ на ВТОРИЧНОМ рынке	Кредит на покупку КВАРТИРЫ на ВТОРИЧНОМ рынке с условием продажи ИМЕЮЩЕЙСЯ КВАРТИРЫ	Кредит на покупку отдельно стоящего дома с земельным участком на ВТОРИЧНОМ рынке	Кредит на покупку ЛЮБОГО жилья под залог КВАРТИРЫ	Кредит на покупку ЛЮБОГО жилья под залог отдельно стоящего дома с земельным участком	Кредит на ЛЮБЫЕ ЦЕЛИ под залог квартиры или отдельно стоящего дома с земельным участком
Собственные средства	10%	5%	20%	10%	20%	30%
Макс. сумма кредита, \$ США	\$ 750 000	\$ 1 000 000	\$ 1 000 000	\$ 750 000	\$ 1 000 000	\$ 750 000
Повышающая % ставка, в \$ США	-	12% До погашения дополнительного кредита	-	13% До получения подтверждения целевого использования	13% До получения подтверждения целевого использования	-
СТАВКИ, % в долларах США для заемщиков категории «стандарт»						
От 1 до 5 лет	10.75%	10.75%	11.75%	10.75%	11.75%	12.75%
До 25 лет	11%	11%	12%	11%	12%	13% (5-15 лет)
Для категории «ПРОФЕССИОНАЛ»	-1% от стандартной ставки (не применяется к повышающей ставке по программе «Новые метры»)					
Кредит в рублях	+1% к ставке в долларах США по выбранному сроку кредитования и выбранной программе			+2% к ставке в долларах США по выбранному сроку кредитования и выбранной программе		

ДИСТРИБУЦИЯ



Сентябрь 2007 г. :

**Сотрудничество с 25 банками,
21 региональным оператором АИЖК и
3 брокерами в 28 регионах**

**Планируемое географическое покрытие до
конца 2008 г. 76 городов**

**Общее количество первичных кредиторов
составит более 130**

ГОРОДА «РУССКОЙ ИПОТЕКИ»

- УЖЕ ВЫДАЮТСЯ КРЕДИТЫ «Русская ипотека»

- План на 2007 – 2008 г.г.



The image is a collage with four distinct sections. The top-left section shows a city skyline with various skyscrapers under a clear blue sky. The top-right section shows a close-up of two hands shaking, one in a dark suit sleeve and the other in a brown suit sleeve, against a blue background. The bottom-left section shows a wireframe globe with a white map of the African continent. The bottom-right section shows a tall, ornate brick tower with a green and gold tiled roof, characteristic of Russian architecture. Overlaid on the center of the collage is the Russian text 'СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ' in large, white, bold, sans-serif capital letters.

**СПАСИБО
ЗА
ВНИМАНИЕ**