



Как это работает? Рефинансирование ипотечных кредитов: реалии сегодняшнего дня.

Сергей Кадук

RuMAC

(Русская Акцептная Ипотечная Компания)

Содержание

- Вопросы рефинансирования активов
 - ☑ Цели рефинансирования
 - ☑ Способы рефинансирования
 - ☑ Логика выбора
 - ☑ Проблемы рефинансирования
- Реалии сегодняшнего дня
 - ☑ Состояние рынка и перспективы
 - ☑ Вопросы развития ипотечных стандартов и технологии выдачи

Цели рефинансирования

- Выход на рынки капитала и диверсификация источников финансирования;
- Снижение стоимости заимствований;
- Улучшение баланса компании;
- Снижение нормативов по резервированию для кредитных организаций;
- Ускорение оборота.

Способы Рефинансирования

- Линейные:
 - ☑ продажа требований
 - ☑ Квалифицированная продажа требований (модель рефинансирования АИЖК, Банка ГПБ, продажа инвестиционным фондам и др.)
- «Структурные»:
 - ☑ Выпуск ипотечных ценных бумаг
 - ☑ Выпуск облигаций с залоговым обеспечением

Сравнительный анализ

Способ рефинансирования	плюсы	минусы
Продажа активов (цессия, факторинг)	Простота сделки	Отсутствие стабильности
Выпуск ипотечных ценных бумаг	Может позволить значительно сократить стоимость фондирования	Затраты по выпуску, необходим большой пул для покрытия издержек
Синтетическая секьюритизация: свопы (swaps) и кредитные ноты (credit linked notes)	Актив остается на балансе; Гарантии соблюдения банковской тайны; Кредитные риски полностью хеджированы	Отсутствие: - законодательной базы по свопам и CLN - практики ЦБ по освобождению от резервирования

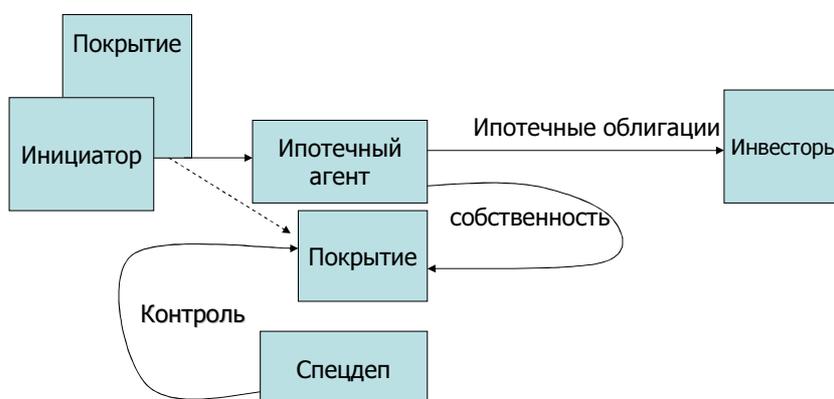
Логика выбора

Каждое усложнение структуры рефинансирования имеет целью сохранение за инициатором сделки (владельцем требований) части финансовых потоков по этим требованиям.

Пример

- При простой уступке инициатор рефинансирования окончательно и полностью передает все финансовые потоки по требованию покупателю
- При выпуске ипотечных облигаций через SPV (специальную проектную компанию) инициатор оставляет себе разницу между процентами по требованиям (закладным) и процентами по ипотечным облигациям.

Примерная структура выпуска



Реалии сегодняшнего дня

- Приостановление сделок по секьюритизации
- Снижение объемов рефинансирования
- Предложения по выкупу с дисконтом
- Ужесточение требований к выкупаемому пулу
 - ☑ %
 - ☑ К/З
 - ☑ Цели кредита
 - ☑ Стандарты андеррайтинга

Развитие стандартов и технологий выдачи

В условиях снижающегося рефинансирования необходимо выдержать конкуренцию с другими оригинаторами:

- Система обучения и повышения квалификации персонала
- Наличие должностных инструкций и описания процедур по выдаче кредита/займа
- Если сервисер, то инструкции по обслуживанию кредитов
- Отчетность и информационные системы
 - ☑ Заемщик/ко-заемщик
 - ☑ Вид деятельности заемщика/ко-заемщика
 - ☑ Чем подтвержден доход
 - ☑ Цель кредита
 - ☑ Тип здания, год постройки
 - ☑ История платежей, досрочка и просрочка

Выполнение требований законодательства

Информирование заемщика:

- об эффективной процентной ставке по кредиту/ займу в соответствии с требованиями законодательства РФ на момент получения кредита/ займа;
- о суммах ежемесячных платежей и , при этом, расчет платежей заемщика произведен верно и в соответствии с кредитным договором/ договором займа.

Контакты



119421, Москва, ул. Новаторов,
дом 7 «А», стр. 2
Тел.: +7-495-787-1177
Email: company@rumac.net

Сайт: www.rumac.net

Сергей Кадук
Заместитель генерального директора
aak@rumac.net