



# Основные направления модернизации бизнес-процессов оригинатора в целях секьюритизации ипотечных активов на примере Банка УРАЛСИБ

Докладчик: Чернозубенко Д.О.

Заместитель руководителя Департамента розничного кредитования ОАО «УРАЛСИБ»



## 2008 год – пик развития ипотечного кредитования в ОАО «УРАЛСИБ»

- Выдано за 2008 год кредитов на сумму 20,9 млрд. рублей
- Ипотечный портфель составил 46,5 млрд. рублей
- УРАЛСИБ прочно входит в пятерку ведущих ипотечных банков

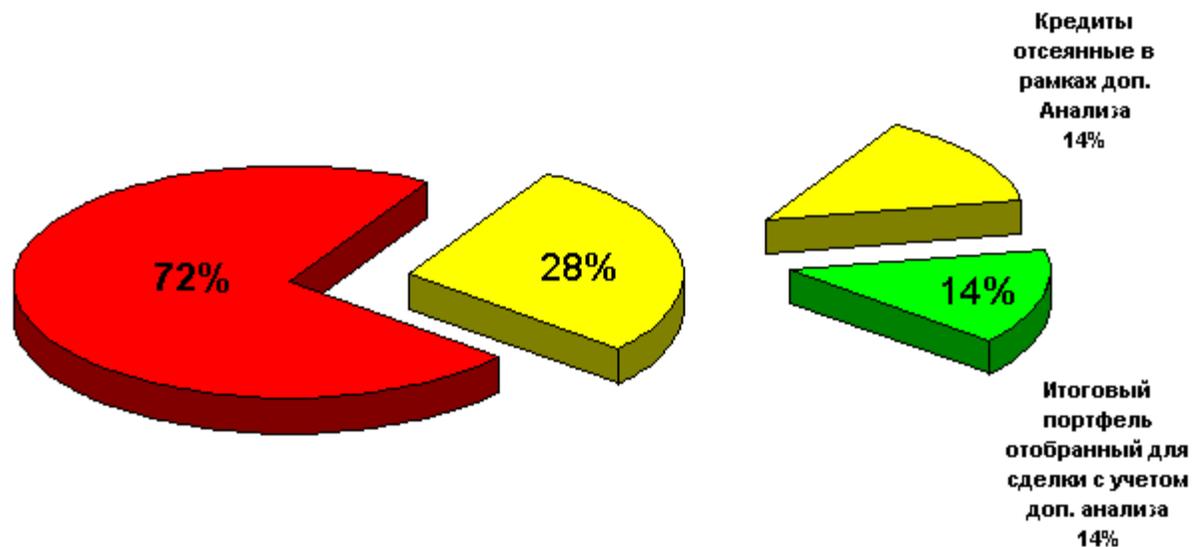
### мировой финансовый кризис 2008 – 2009 гг.

- Проблемы ликвидности
- Рост просроченной задолженности
- Риски невыполнения нормативов ЦБ

**мировой финансовый кризис 2008 – 2009 гг.**

**необходимость рефинансирования/секьюритизации  
ипотечного портфеля**

**анализ ипотечного портфеля**



Категории допущенных ошибок подразделяются на «критичные» и «некритичные», с присвоением определенных рейтингов.

К некритичным ошибкам относятся технические неисправности, допущенные в процессе сканирования документов (неприемлемое качество сканирования, нечитабельность наименования разделов, печатей, подписей, предоставление неактуального документа (полиса страхования/ отчета об оценке) и пр.

### Критичные ошибки:

1. Отсутствие либо некорректные данные в закладной;
2. Отсутствие либо некорректная информация в полисе страхования;
3. Несоответствие данных, представленных в IT системе с данными, фигурирующими в документах клиента;
4. Ошибки, допущенные в процессе оформления клиентской документации

- Предоставление кредитов по собственным стандартам Банка
- Отсутствие настроек IT системы, необходимых для продажи ипотечных кредитов и последующего сопровождения
- Отсутствие информации в IT системе в требуемых для секьюритизации форматах и объемах
- Низкое качество оформления документации по выданным кредитам

## **изменение стратегии в ипотечном кредитовании**

1. выдавать ипотечные кредиты, удовлетворяющие параметрам последующей секьюритизации
2. при ценообразовании ипотечных кредитов ориентироваться на возможность секьюритизации пула ипотечных кредитов в течение 3-х лет после выдачи
3. осуществить необходимые доработки IT системы
4. обеспечить минимизацию операционных рисков

## Настройка параметров ипотечных продуктов в соответствии с параметрами возможной секьюритизации

1. за основу взяты стандарты ОАО «АИЖК» как наиболее распространенные и понятные на ипотечном рынке как с точки зрения понятности договорных форм для участников рынка, так и с точки зрения формирования legal opinion.
2. параметры продуктов соответствуют основным критериям, заложенным в модели рейтинговых агентств (основа Moodys MILAN) и направлены на минимизацию возможных penalties:
  - «разумная» величина LTV (развитие страхования ответственности);
  - максимальная сумма кредитования должна соответствовать средним значениям стоимости жилья в разрезе регионов;
  - приемлемое соотношение PТI;
  - подтверждение дохода Заемщика должно быть прозрачно и понятно для андеррайтинга;
  - цели кредитования четко определены;
  - приемлемая географическая концентрация

## Изменение подхода к ценообразованию

- при ценообразовании стандартных ипотечных кредитов Банк ориентируется на возможность секьюритизации пула ипотечных кредитов в течение 3-х лет после выдачи
- при ценообразовании нестандартных ипотечных кредитов Банк ориентируется на невозможность секьюритизации

## Доработки IT системы

- 1. разработка модуля забалансового обслуживания пула секьюритизированных кредитов и формирования необходимой отчетности**
  - отчеты для спецдепозитария
  - отчеты для управляющей и бухгалтерской компании
  - отчеты для расчетного агента
  - отчеты для резервного сервисного агента
- 2. реализация возможности формирования необходимого массива аналитических данных по каждому кредиту при его оформлении**
- 3. обязательный набор полей и технологическое обеспечение их заполнения при оформлении кредита**

## Минимизация операционных рисков

1. **разделение процесса оформления ипотечного кредита на части:**
  - а. осуществляемые непосредственно в отделении кредитным менеджером:
    - консультирование;
    - прием документов;
    - подписание договоров.
  - б. осуществляемые сотрудниками централизованного подразделения (Кредитный центр):
    - заведение данных в IT комплексы – райтеры;
    - андеррайтинг заемщика – андеррайтеры;
    - формирование необходимых кредитных документов на основании единых правил и стандартизированных процедур, выдача кредита – кредитные инспектора.

## Минимизация операционных рисков

### 2. централизация кредитного контроля в целях:

- повышение контроля за качеством оформления кредитных документов;
- проверки полноты внесения всех необходимых данных в учетные системы;
- обеспечения централизованного сопровождения выданных кредитов.

### 3. централизация хранения электронных копий кредитных досье в целях:

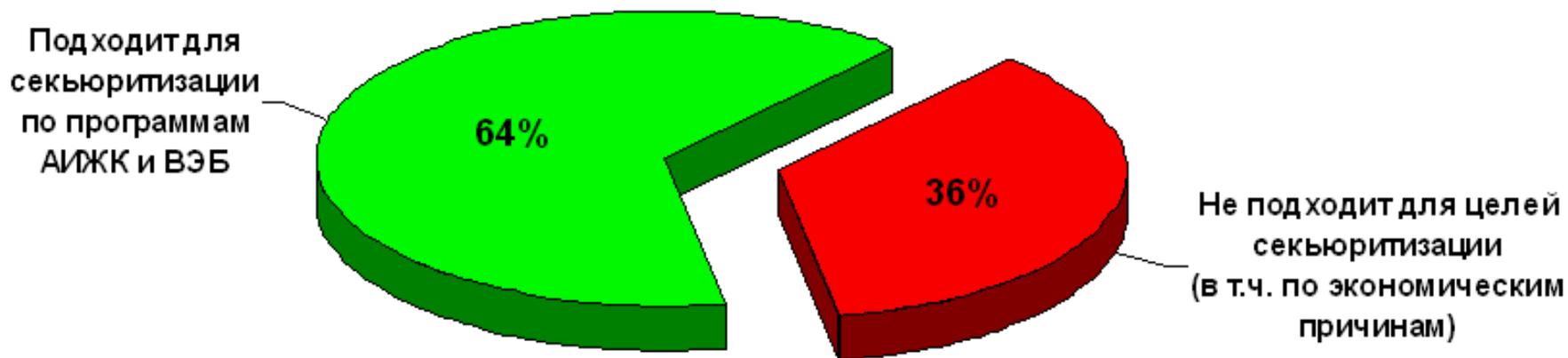
- контроля качества кредитных досье;
- обеспечения возможности включения выдаваемых кредитов в пул для секьюритизации в срок не более 2-х месяцев с момента оформления закладной.

## Минимизация операционных рисков

### 4. снижение количества ошибок при оформлении документов

- обеспечение последующего контроля всеми участниками кредитного процесса
- внедрение системы мотивации кредитных специалистов от количества допущенных ошибок

- В результате проводимой политики в 2011 году Банк УРАЛСИБ смог восстановить свои позиции на рынке ипотечного кредитования:
  - за 2011 год было выдано новых ипотечных ссуд на 9,3 млрд. рублей;
  - за 2012 год было выдано новых ипотечных ссуд на 13,7 млрд. рублей;
  - за 2013 год было выдано новых ипотечных ссуд на 13,1 млрд. рублей
- В июле 2012 года Банк УРАЛСИБ провел первую сделку по секьюритизации ипотечных ссуд на 5,3 млрд. рублей
- У УРАЛСИБА продолжает действовать опцион ВЭБа на выкуп ипотечных ценных бумаг на 4 млрд. рублей
- УРАЛСИБ весьма строго подходит к вопросам стандартности (читай – возможности секьюритизировать) ипотечных сделок. В 2011 году из всех выданных ипотек нестандартными были 5,7%, а в 2012 году – 4,3%.



Несекьюритизируемый портфель является наследием прошлого и представляет собой либо нестандартные кредиты (высокий LTV, валютные кредиты, кредиты, по которым отсутствуют закладные, кредиты с отклонениями и проч.) либо кредиты с исторической просрочкой и реструктуризированные.

## **Реализация проводимой политики может быть успешной при условии:**

- наличия четких гарантий по приобретению ипотечных ценных бумаг в среднесрочной и долгосрочной перспективе
- продолжения реализации и развития программ поддержки выпусков ИЦБ со стороны государственных институтов (АИЖК и ВЭБ)
- прозрачный механизм ценообразования по планируемым в последующие годы программам
- совершенствования законодательной и нормативной базы

# Спасибо за внимание!

**Чернозубенко Дмитрий Олегович**

Заместитель руководителя

Департамент розничного кредитования ОАО «УРАЛСИБ»

Тел: +79174479868

E-mail: [ChernozubeDO@uralsibbank.ru](mailto:ChernozubeDO@uralsibbank.ru)