Проект «Ипотечный накопитель»
ЗАО «Ипотечная компания «Мой дом»

URL: www.moidomipoteka.ru
тел.: (495) 540 54 10
факс: (495) 540 54 09
E-mail: secretary@moidomipoteka.ru

МОЙ ДОМ
Ипотечный брокер

Введение

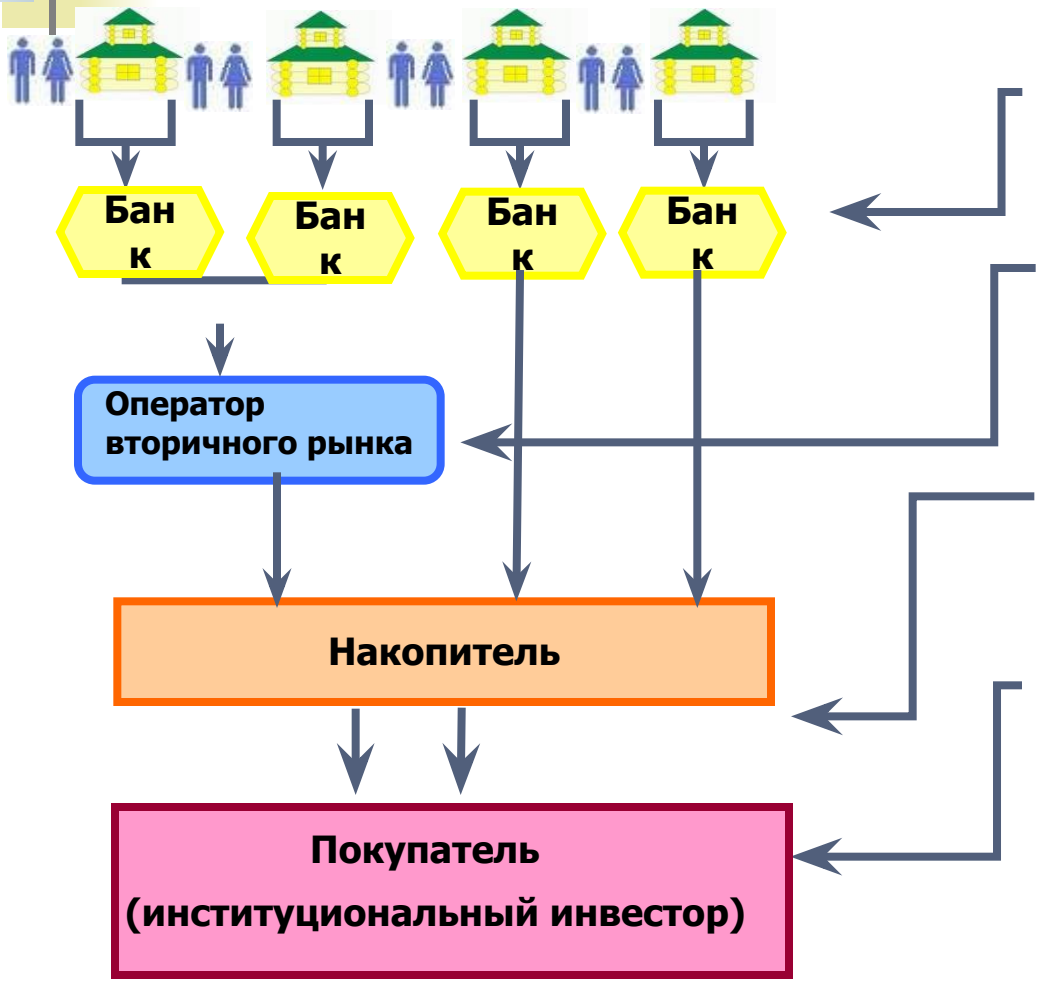
В настоящее время вторичный рынок ипотечного кредитования недостаточно развит, а количество его профессиональных участников ограниченно, поэтому создание Ипотечного накопителя как частной, межрегиональной и небанковской рефинансирующей организации с целью осуществления непрерывного выкупа и перепродажи закладных, оформленных по различным отраслевым ипотечным стандартам, и их сопровождения (администрирования) обеспечит ликвидность требований по обеспеченным ипотекой обязательствам, позволит оперативно формировать качественное ипотечное покрытие для секьюритизации и ускорит унификацию ипотечного рынка.

Создание подобных организаций (частных ипотечных накопителей) приведет к увеличению количества банков, для которых ипотечное кредитование является приоритетным, к росту конкуренции между ними, к появлению новых нешаблонных кредитных продуктов, к росту качества ипотечных услуг и упрощению процедуры получения ипотечных кредитов.

ОСНОВНЫЕ ФУНКЦИИ НАКОПИТЕЛЯ

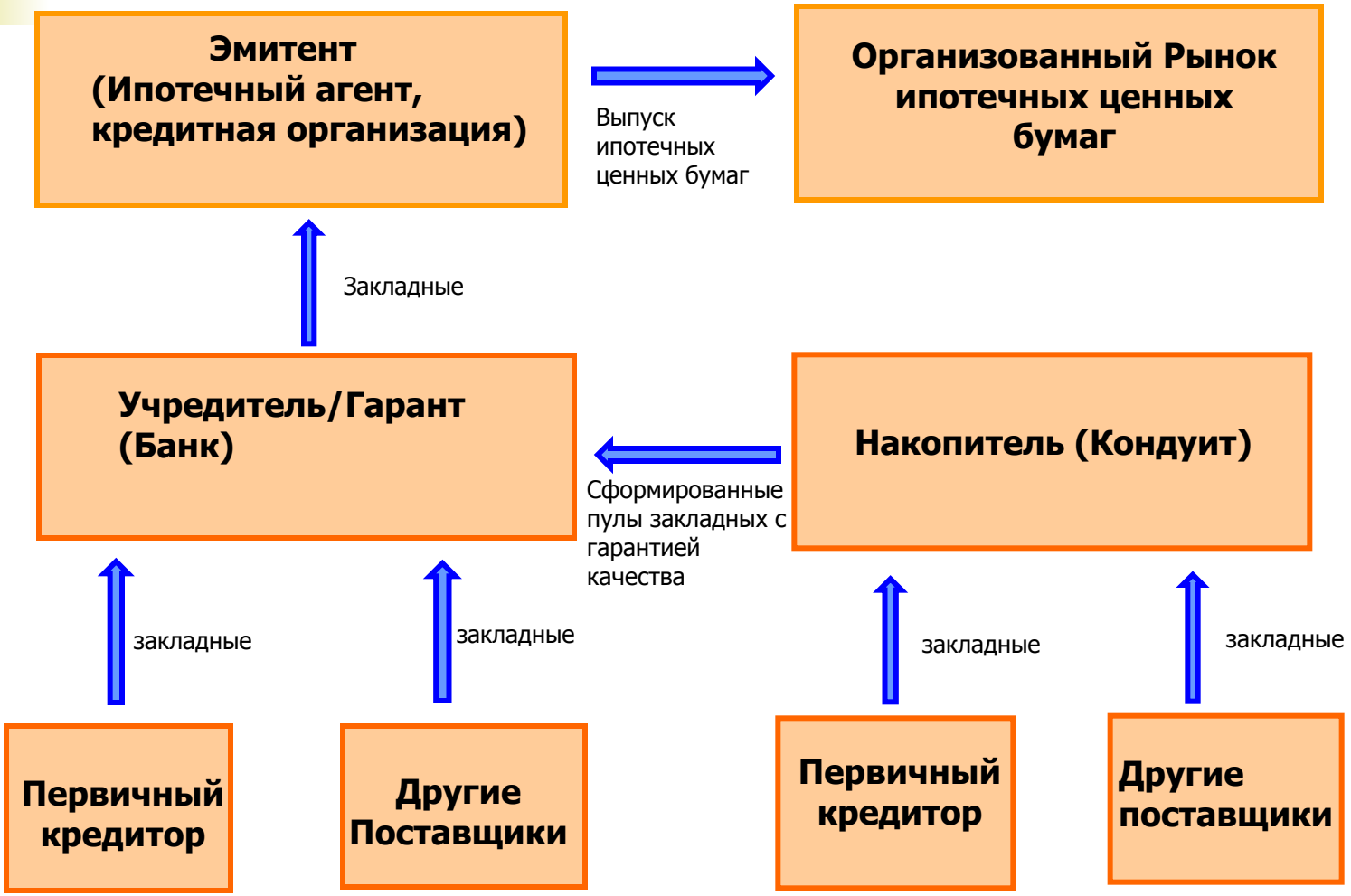
- Оказывает услуги по сопровождению (администрированию) закладных для их приобретателей (мастер-сервисинг);
- Формирует под заказ стандартные пулы закладных и организует сделки купли-продажи;
- Осуществляет контроль качества сформированных пулов закладных, в том числе ипотечного покрытия для последующей секьюритизации;
- Совершает спекулятивные сделки купли-продажи закладных;
- Выполняет функцию маркет-мейкера вторичного рынка ипотечного кредитования, обеспечивая ликвидность требований по ипотеке.

Первичный и вторичный рынки ипотечных кредитов



- Банк или иной первичный кредитор выдает ипотечный кредит (займ) в соответствии с требованиями одного из отраслевых ипотечных стандартов и оформляет стандартную закладную.
- Банк продает закладную мелкооптовому посреднику или НАКОПИТЕЛЮ.
- НАКОПИТЕЛЬ формирует стандартные пулы закладных (ипотечное покрытие), дифференцированные по различным процентным ставкам, срокам кредитования, регионам выдачи и т.д.
- НАКОПИТЕЛЬ продает сформированные стандартные пулы закладных ряду покупателей (заказчиков). Средства от перепродажи являются источником финансирования для покупки новых закладных.
- Покупатели формируют ипотечные портфели и/или покрытие для выпуска ипотечных ценных бумаг.

СХЕМА СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ



Участие Накопителя в процессе секьюритизации

Секьюритизация – это выпуск ценных бумаг ипотечными агентами, кредитными организациями, ИЗПИФами (в лице УК), исполнение обязательств по которым обеспечивается полностью или в части залогом ипотечного покрытия.

Накопитель по заказу Кредиторов (потенциальных эмитентов):

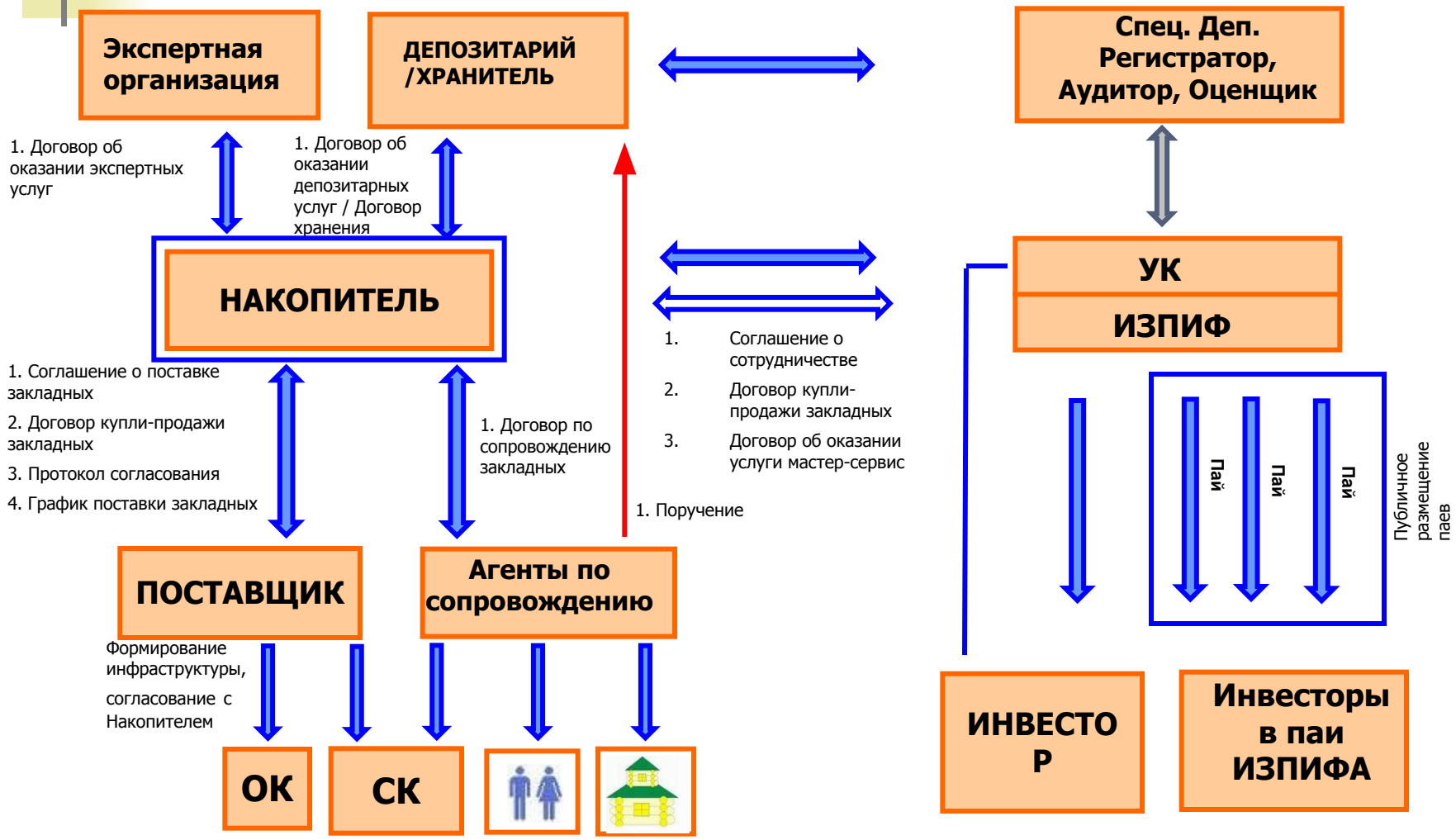
Осуществляет поиск потенциальных продавцов закладных;

- Организует сделки купли-продажи стандартных закладных на согласованных условиях, представляет интересы Кредиторов;
- Осуществляет экспертизу приобретенных закладных, приводит их в соответствие с действующим законодательством РФ, требованиями отраслевых ипотечных стандартов (Кредиторов);
- Участвует в формировании ипотечного покрытия в соответствии с требованиями Кредитора;
- Организует и контролирует процесс сопровождения приобретенных закладных (обеспечивает администрирование), привлекает к сотрудничеству Агентов по сопровождению и Агентов по взысканию.

мой дом
Ипотечный брокер

www.moidomipoteka.ru www.ipobroker.ru

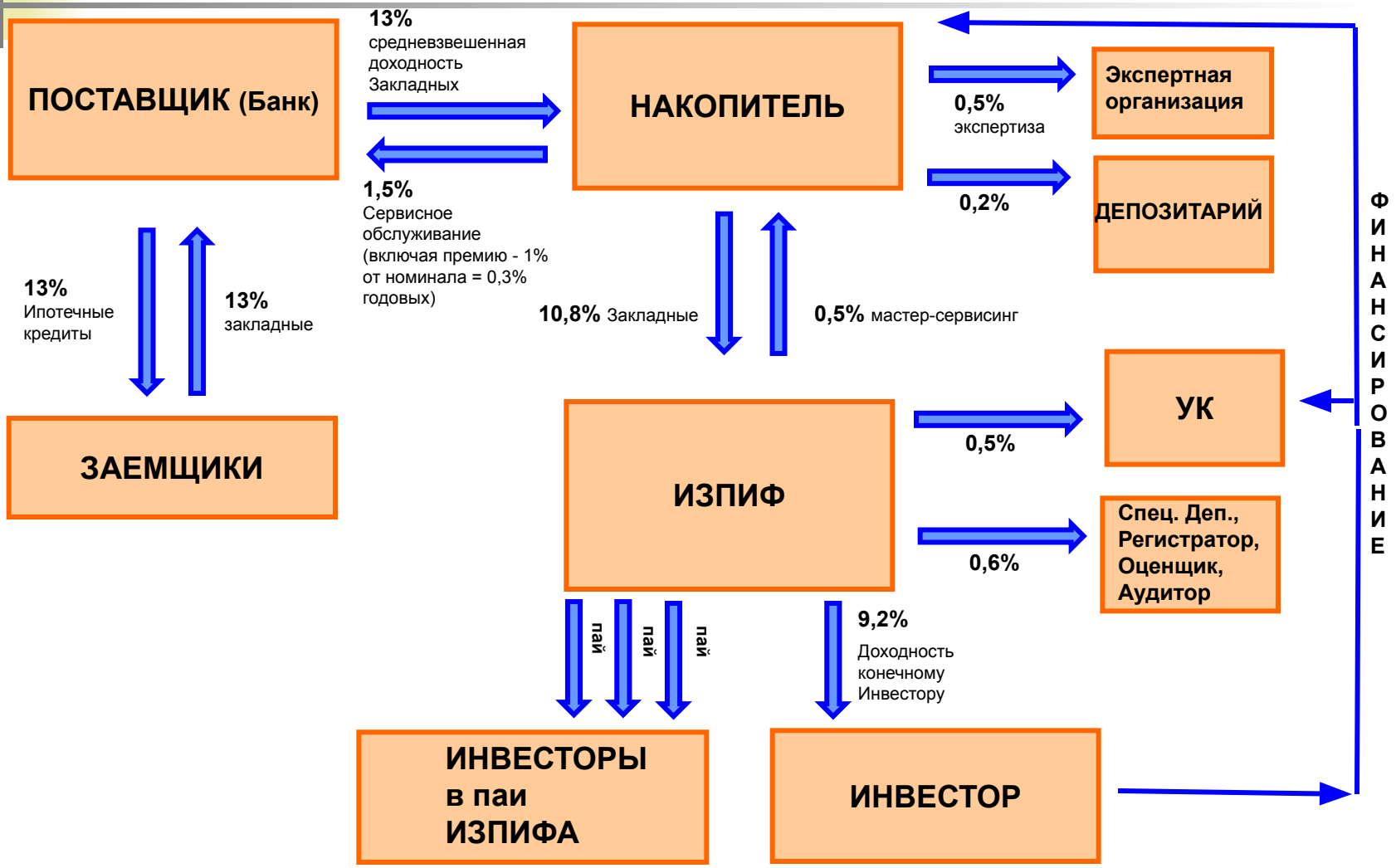
СХЕМА РЕФИНАНСИРОВАНИЯ ЗАКЛАДНЫХ



мой дом
Ипотечный брокер

www.moidomipoteka.ru www.ipobroker.ru

СХЕМА распределения доходности



Корпоративный стандарт как одно из основных преимуществ Накопителя

Корпоративный стандарт означает стандарт процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов) Накопителя, содержащий требования, предъявляемые к параметрам выкупаемых ипотечных кредитов (займов), удостоверенных закладными, участникам ипотечной сделки, процедуре ее совершения и документообороту, разрабатываемый и утверждаемый Накопителем на базе распространенных отраслевых ипотечных стандартов (Общефедеральные стандарты, Правила ООО «АТТА ипотека» и другие).

Корпоративный стандарт разрабатывается с целью:

- дальнейшего развития и либерализации существующих отраслевых ипотечных стандартов.

Преимущества Корпоративного Стандарта:

- Использование наиболее распространенных ипотечных отраслевых стандартов и их доработка и улучшение (тюнинг);
- Ориентированность на потребности Первичных кредиторов и, соответственно, заемщиков;
- Готовность оперативно дополнять и изменять линейку рефинансируемых кредитных продуктов;
- Большая свобода и скорость при принятии решения о выкупе закладных;
- Рефинансирование определенных нестандартных закладных (индивидуально).

мой дом
Ипотечный брокер
www.moidomipoteka.ru www.ipobroker.ru

МАСТЕР-СЕРВИСИНГ (администрирование закладных)

ИЗПИФ

УК

Эмитент

(Ипотечный агент, банк)

- Ежемесячное перечисление аккумулированных платежей Заемщиков;
- Контроль за исполнением обязательств переданным на аутсорсинг.
- Формирование ежемесячной отчетности

Накопитель

Организация процедуры обращения взыскания на предмет ипотеки

Агент по сопровождению

(Сервисный Агент)

- сбор денежных средств, направляемых заемщиками, в счет погашения задолженности по составленным ими закладным;
- перечисление аккумулированных денежных средств;
- контроль за исполнением Заемщиками взятых на себя обязательств по кредитному договору, договорам страхования и закладной;
- профилактика дефолтов путём своевременного уведомления Заемщиков о предстоящих платежах по кредитным договорам;
- мониторинг состояния и ликвидности жилого помещения;

Агент по взысканию

СК

ОК

Накопитель – Администратор по сопровождению закладных («Мастер-агент»)

Мастер-агент (основной сервисер) — организация, осуществляющая обслуживание ипотечных кредитов и занимающаяся надзором за обслуживающими первичными сервисерами (Агентами по сопровождению).

Основной задачей **Мастер-агента** является определение (совместно с Кредитором) единых правил и требований, предъявляемых к порядку обслуживания и погашения ипотечных кредитов (займов), исполнению должниками и контрагентами, принятых на себя обязательств.

Мастер-агент – исполняет все функции сопровождения, за исключением тех, которые переданы им на аутсорсинг Агентам по сопровождению.

Мастер-агент - обеспечивает административный сервис для эмитентов в интересах инвесторов в Ипотечные Ценные Бумаги.

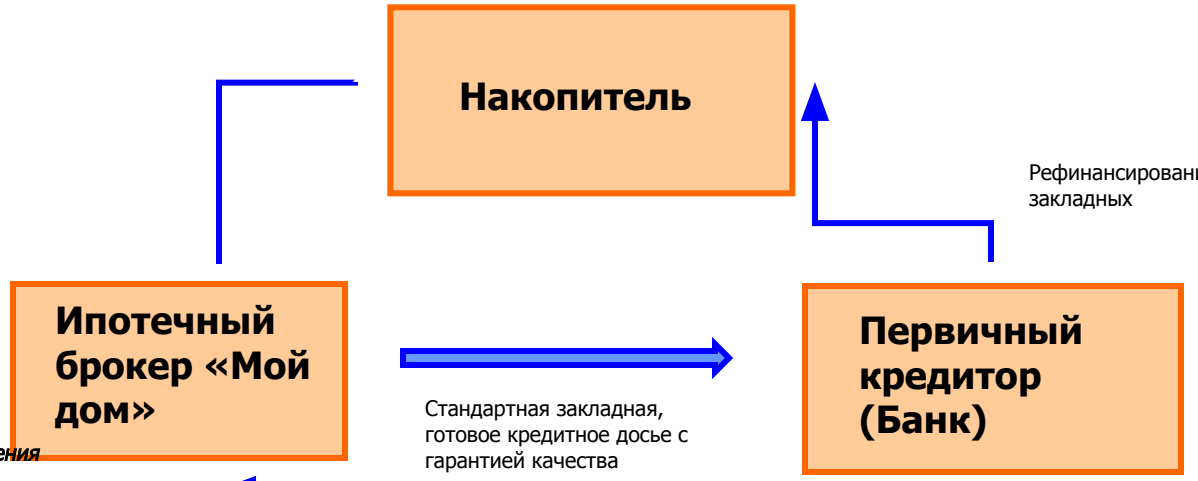
Основные функции:

- отслеживание денежных переводов Агентов по сопровождению;
- наблюдение за подготовкой и предоставлением Агентами по сопровождению ежемесячных отчетов о сборах и обслуживании;
- наблюдение за сбором средств, действиями, направленными на обращение взыскания на заложенное имущество, и другими действиями Агентами по сопровождению (Агентами по взысканию) с недвижимым имуществом;
- подготовка сводных отчетов по обслуживанию;
- распределение средств между доверительными собственниками (трасти) или непосредственно инвесторами;
- при необходимости использование права заменить Агента по сопровождению.

Конкурентные преимущества Накопителя как мастер-агента

- Принцип консолидации ответственности (один мастер-агент отвечает за весь процесс администрирования закладных, принадлежащих одному Кредитору);
- Предоставление Кредитору необходимых финансовых гарантий исполнения своих обязательств по мастер-сервисингу;
- Организация процесса сопровождения закладных профессиональной ипотечной организацией (профильный вид деятельности);
- Использование собственной региональной сети Агентов по сопровождению и взысканию;
- Возможность качественного обслуживания большого количества ипотечных кредитов.

«Упаковка» - организация процесса выдачи ипотечного кредита и обеспечение рефинансирования



Координация процесса совершения ипотечной сделки

- Привлечение клиентов;
- Проведение адеррайтинга заемщика и предмета ипотеки;
- Подбор варианта квартиры в случае отсутствия при помощи риэлтора;
- Формирование кредитного досье в соответствии с требованием Первичного кредитора и рефинансирующей организации.

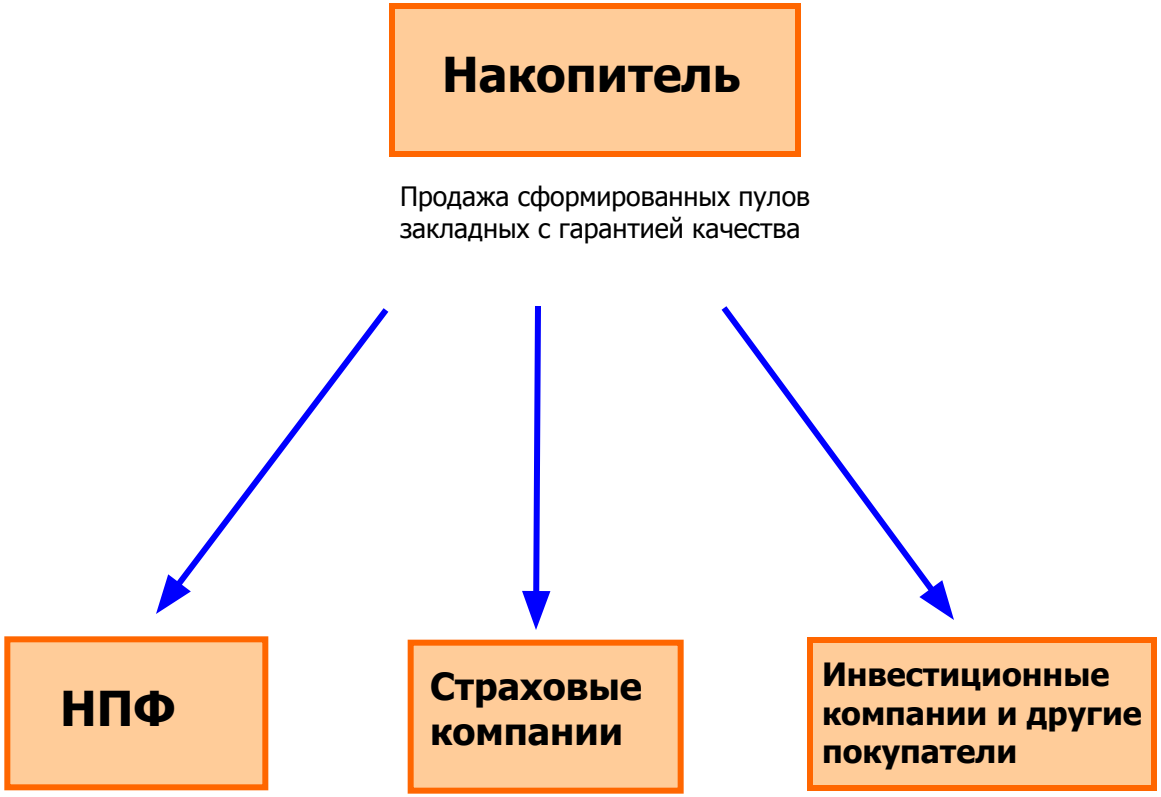
- Популяризация ипотечного кредитования среди населения;
- принцип «одного окна»;
- сокращенные сроки проведения ипотечной сделки;
- Увеличение предложения стандартных ипотечных продуктов;

Преимущества предлагаемой услуги для Банка

Преимущества услуги «Упаковка» для Банка:

- Возможность развивать собственную ипотечную программу, не имея при этом соответствующего опыта, клиентской базы, многочисленного обученного персонала, офисов розничных продаж и региональной сети;
- Формирование качественного (ликвидного) ипотечного портфеля Банка силами профессионалов;
- Участие Первичного кредитора в ипотечной сделке с минимальными издержками и рисками – вся работа фактически выполняется его партнерами;
- Надежная гарантия выкупа выданных им стандартных ипотечных кредитов, упакованных ипотечным брокером-партнером Накопителя.

Накопитель – маркет-мейкер вторичного рынка ипотечного кредитования



Маркет-мейкер – профессиональный участник рынка ипотечного кредитования, который всегда готов, как покупать, так и продавать пулы закладных, поддерживая участников ипотечного рынка и обеспечивая ликвидность требований по ипотечным кредитам (займам).

Основные конкурентные преимущества Накопителя

- Знание рынка ипотечного жилищного кредитования и его основных участников;
- Готовность выкупать не только закладные, оформленные по распространенным отраслевым ипотечным стандартам, но также и нестандартные закладные;
- Экспертная поддержка и обеспечение гарантии качества закладных;
- Использование собственного Корпоративного стандарта – улучшение и сближение основных отраслевых ипотечных стандартов;
- Принцип консолидации ответственности и финансовые гарантии при Мастер-сервисинге;
- Нешаблонный подход и оперативность;
- Клиентоориентированность;
- Универсальность и профессионализм.

Краткая справка о ЗАО «Мой Дом»

ЗАО «Ипотечная компания «Мой дом» является универсальным ипотечным брокером и консультантом. Статус аккредитованного эксперта и андеррайтера Унифицированной системы рефинансирования, предоставленный ОАО «АИЖК», позволяет Компании оказывать различные услуги, как частным клиентам, так и профессиональным участникам ипотечного рынка.

Основными направлениями деятельности являются:

- оказание экспертных и организационных услуг;

- корпоративное экспертное консультирование по вопросам жилищного финансирования;

- ипотечное сопровождение (представительство интересов) граждан-заемщиков при совершении ипотечной сделки;

- информационное обеспечение и осуществление пропаганды ипотечного кредитования;

Контакты

- Генеральный директор
- А. В. Турченков
- (495) 540-54-10

- turchenkov@moidomipoteka.ru
- www.moidomipoteka.ru
- www.ipobroker.ru