

Слайд 1

Уважаемый председатель, уважаемые члены государственной аттестационной комиссии!

Тема моей выпускной квалификационной работы – «».

Слайд 2

Итак, **целью** работы является рассмотрение управления рисками ипотечного кредитования.

Задачи исследования представлены на слайде.

Слайд 3

Итак, социальный характер ипотечного кредитования, большие риски невыплат по кредиту, работа с депозитами населения, а также вхождение основных схем кредитования в единую финансовую систему требуют особого контроля и пристального внимания к ипотечному кредитованию со стороны государства. Управление кредитным риском - это и процесс и сложная система. Процесс начинается с определения рынков кредитования, которые часто называются «целевыми рынками». Он продолжается в форме последовательности стадий погашения долгового обязательства. В соответствии с законодательством РФ, страхование предпринимательских рисков относится к имущественному страхованию, которое включает страхование финансовых рисков. Схема ипотечного страхования представлена на слайде.

Слайд 4

Итак, миссия определяет смысл и содержание деятельности Сбербанка, подчеркивая его важнейшую роль в экономике России. Клиенты Банка, их потребности, мечты и цели есть основа всей деятельности банка как организации. Миссия Банка также устанавливает амбициозную цель устремлений — стать одной из лучших финансовых компаний мира — и подчеркивает, насколько важны для Сбербанка его сотрудники, и насколько реализация его целей невозможна без реализации их личных и профессиональных целей. Высокие цели достигаются командой единомышленников, которых объединяет общая система ценностей. Физическим лицам в Банке предлагаются следующие ипотечные программы. Первая Программа называется “Приобретение готового жилья”. Условия кредитования физических лиц представлены на слайдею

Слайд 5

Далее рассмотрим на слайде условия кредитования физических лиц по программе строящегося жилья. Главным условием является приобретение строящегося жилья или жилья в готовой новостройке у компании-продавца. Срок завершения строительства не ограничен условиями акции; Документы по кредитуемому жилому помещению могут быть предоставлены в течение 90 календарных дней с даты принятия решения банком о выдаче кредита. Есть возможность приобретения строящихся апартаментов. Расчеты производятся через сервис безопасных расчетов. Существует Возможность выдачи кредита частями: Сумма кредита разбивается на 2 равных части. Первая часть перечисляется после регистрации ДДУ. Вторая часть перечисляется через определенный срок после первой части. Срок перечисления 2-ой части фиксируется в ДДУ.

Слайд 6

Также в настоящее время действует программа “Господдержка 2020”. Ее главным условием является приобретение строящегося жилья или жилья в готовой новостройке у юридического лица. Срок завершения строительства не ограничен условиями программы. Документы по кредитуемому жилому помещению могут быть предоставлены в течение 90 календарных дней с даты принятия решения банком о выдаче кредита. Расчеты проводятся через Сервис безопасных расчетов.

Слайд 7

Итак, для ПАО Сбербанк России как первичного ипотечного кредитора рисками являются: процентный риск, кредитный риск, риск ликвидности и риск досрочного погашения, или реинвестиционный риск.

Слайд 8

Таким образом, кредитный риск - это риск несвоевременной уплаты и/или неуплаты обязательств по ипотечному кредиту. Для инвестора, владеющего правами по ипотечному кредиту, это значит, что он не получит ожидаемый денежный поток по ипотеке в связи некредитоспособностью заемщика. Для Банка основным способом страхования кредитного риска остается проведение тщательного андеррайтинга кредита. При этом типовыми значениями параметров такого андеррайтинга являются: отношение месячного платежа заемщика к его ежемесячному доходу – 25 – 35 %; отношение суммы кредита к рыночной стоимости залога– 50 – 85 %. Также обязательными элементами ипотечного кредитования являются страхование заложенной недвижимости, жизни и трудоспособности заемщика. Механизм управления кредитным риском представлен на рисунках.

Итак, при «Наличной оплате» первичный кредитор продает ипотечные кредиты или пул ипотечных кредитов Ипотечному Агентству, оставляя за собой право обслуживания кредитов и получая за это вознаграждение в виде комиссионных. Кредитная ставка, получаемая по таким кредитам, должна быть достаточной, чтобы покрыть стоимость фондов, административные расходы, кредитный риск, риск процентной ставки, возникающий из финансирования кредитов с возможными досрочными погашениями за счет обязательств с фиксированной ставкой, и должна обеспечить достаточный размер прибыли от вложения средств. При использовании такой схемы Ипотечное агентство принимает на себя кредитный риск и риск процентной ставки. Следует отметить, что если рассматривать эту схему применительно к российскому рынку, то кредитный риск в любом случае остается за первичным кредитором. По второй схеме Первичный кредитор, передает пул ипотечных кредитов Ипотечному Агентству в обмен на эмитированные им ценные бумаги. Эти ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами, высоконадежны и ликвидны. При этом Ипотечное агентство гарантирует держателю MBS своевременную уплату платежей по основному долгу и уплату процентов. За предоставленные гарантии Ипотечное агентство взимает с кредитора ежемесячную плату, исчисляемую исходя из размера невыплаченной суммы долга по ипотечным кредитам пула.

Слайд 9

Также существует программа «гарантий». Эмитент, владеющий пулом ипотек, выпускает ценные бумаги, обеспеченные этим пулом, и в случае необходимости покрывает своими собственными средствами просроченные платежи заемщика. Ипотечное агентство гарантирует своевременные выплаты по ценным бумагам, получая за это комиссию от эмитента. Как правило, заемщикам предоставляется право досрочно погасить кредит полностью или его часть, хотя запрет на досрочное погашение на первые несколько лет может быть отражен в договоре об ипотеке. Для инвестора, владеющего правами по ипотечному кредиту, досрочное погашение означает, что он получает достаточно большой объем денежных средств, которые необходимо reinvestировать. Основными проблемами при этом являются следующие:

- 1) инвестору заранее не известно, в какой момент времени может произойти досрочное погашение или поступление денежных средств в результате обращения взыскания на недвижимое имущество и в каком объеме;
- 2) рыночная процентная ставка в момент reinvestирования может быть низкой.

Таким образом, долгосрочный инструмент используется для создания отдельных инструментов, траншей, которые имеют короткие, средние и большие сроки до погашения.

Слайд 10

Таким образом, Цель работы достигнута.

Спасибо за внимание! Доклад окончен.