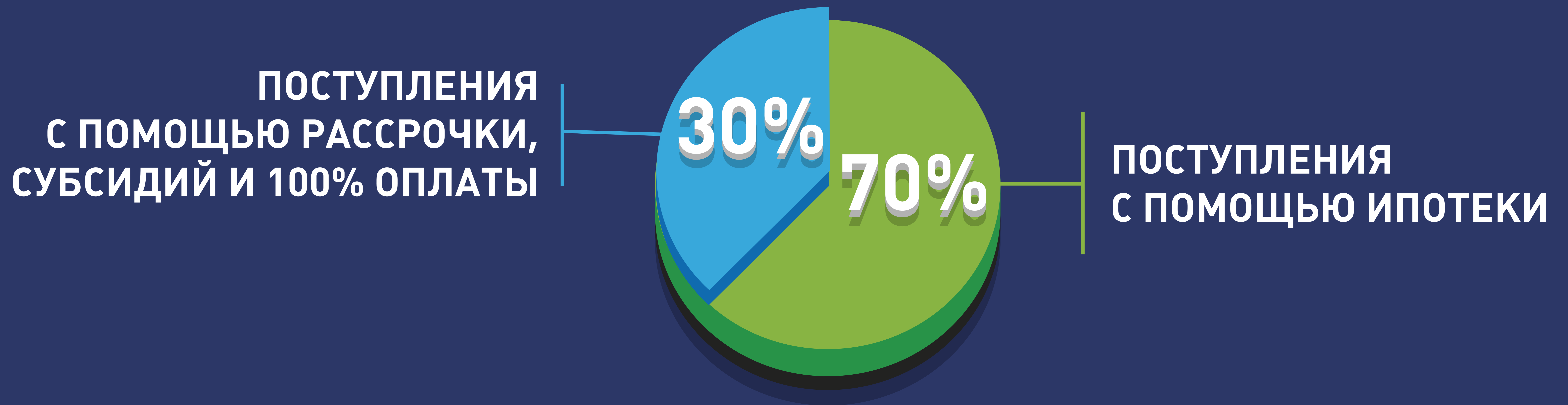


КРИТЕРИИ ВЫБОРА ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ ЗАСТРОЙЩИКАМИ В ТЕКУЩИХ УСЛОВИЯХ

Надежда Гордевская «02 Недвижимость»



На первичном рынке недвижимости ипотека – важная доля привлечения средств для застройщика и удобный способ приобретения квартиры для покупателей.

Сейчас застройщики охотно идут на сотрудничество с банками по ипотечным программам, стараются привлечь новых покупателей и ускорять процесс продажи жилья.



I. ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ ЗАСТРОЙЩИКА ПРИ ВЫБОРЕ БАНКОВ ДЛЯ СОТРУДНИЧЕСТВА

Застройщики в первую очередь стараются привлечь крупные банки, деятельность которых активно поддерживается государством. Наличие аккредитации жилого комплекса у крупнейших банков, вызывает большее доверие к стройке, отражает надежность и хорошую репутацию застройщика.

II. ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ ЗАСТРОЙЩИКА ПРИ ВЫБОРЕ БАНКОВ ДЛЯ СОТРУДНИЧЕСТВА

Застройщики стараются привлечь максимально большое количество банков с самыми выгодными предложениями на рынке:

- ДЛЯ КЛИЕНТА ПО ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКЕ (ВКЛЮЧАЯ ГОСПОДДЕРЖКУ)
- ПО РАЗМЕРУ ПЕРВОГО ВЗНОСА
- ПО ДОПОЛНИТЕЛЬНЫМ РАСХОДАМ НА СДЕЛКУ

Застройщику важно иметь в партнерах банки, на условия которых можно привлечь максимально широкий круг клиентов: военных, иностранных граждан, пенсионеров, без постоянной регистрации, с минимальным стажем работы, и т.д.

III. ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ ЗАСТРОЙЩИКА ПРИ ВЫБОРЕ БАНКОВ ДЛЯ СОТРУДНИЧЕСТВА

Технологичность банка как на этапе рассмотрения клиента, так и на этапе сделки. Очень важен процесс взаимодействия между партнерами:

- БЫСТРОЕ ОДОБРЕНИЕ ЗАЯВОК
- СРОК ПРОВЕДЕНИЯ СДЕЛКИ
- ПРОСТОТА ПРОЦЕДУРЫ ВЫДАЧИ КРЕДИТА
- СКОРОСТЬ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ ЗАСТРОЙЩИКУ БАНКОМ
- ВОЗМОЖНОСТЬ ОПЕРАТИВНО РЕШАТЬ ТЕКУЩИЕ ВОПРОСЫ

I



Банк

Ячейка

II



Банк

Застройщик

Кредитные средства переводятся в разные сроки, и это зависит от схемы сделки.

ОСОБЕННОСТИ РАБОТЫ ЗАСТРОЙЩИКА С ГОСПРОГРАММАМИ

**ИПОТЕКА С ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКОЙ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ
НА ПРИОБРЕТЕНИЕ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ(ДДУ) ИЛИ ЖИЛЬЯ В ГОТОВОЙ
НОВОСТРОЙКЕ У КОМПАНИИ-ПРОДАВЦА**

ПО ГОСПОДДЕРЖКЕ В ОТЛИЧИЕ ОТ СТАНДАРТНЫХ ТАРИФНЫХ ПЛАНОВ:

- Процентная ставка
(фиксированная на весь срока кредита и более низкая – 11,4-12% годовых)
- Первоначальный взнос – 20 %
- Обязательное страхование
- Сумма кредита меньше, чем по стандартному тарифному плану
(до 3 млн. для ЖК в Ленинградской обл., до 8 млн. для ЖК в СПб)

ОСОБЕННОСТИ РАБОТЫ ЗАСТРОЙЩИКА С ГОСПРОГРАММАМИ

ПО ГОСПОДДЕРЖКЕ В ОТЛИЧИЕ ОТ СТАНДАРТНЫХ ТАРИФНЫХ ПЛАНОВ:

- Требованиями к заемщику
(некоторые банки изменили возрастные границы для заемщика)
- Не принимается материнский капитал в качестве 1-го взноса
- Не все банки принимают субсидию в качестве 1-го взноса
(хотя по стандартным тарифам принимали)
- Некоторые банки не берут на рассмотрение заемщиков, работающих по контракту (моряки) или ИП(ЮЛ), рассматривая только наемных работников
- Некоторые банки уменьшают и сроки кредитования
- Некоторые банки по госпрограмме рассматривают только по полному пакету документов
(хотя при стандартных тарифах этого банка это возможно)
- Переуступки в ипотеку по господдержке рассматриваются только от юридического лица,
а не от физического лица

ОСОБЕННОСТИ РАБОТЫ ЗАСТРОЙЩИКА С ГОСПРОГРАММАМИ

ПО ГОСПОДДЕРЖКЕ В ОТЛИЧИЕ ОТ СТАНДАРТНЫХ ТАРИФНЫХ ПЛАНОВ:

- Некоторые банки снизили ставку: Сбербанк с 12% до 11,4%, Глобэкс банк с 12% до 11,8%. Но все же большинство банков предлагает 12% годовых. Ставка действует едино и на этапе стройки и на этапе после регистрации права собственности.
- Банки которые предлагают тарифы с государственной поддержкой: Сбербанк, ВТБ, банк Санкт-Петербург, Балтика, Первобанк, Глобэкс, Дельтакредит и пр.
- По стандартным тарифам ставки выше и они варьируют в зависимости от параметров кредита. Средняя ставка по стандартным тарифам на новостройку это 14-15% годовых. Если по требованиям объект не подходит под господдержку, то тогда клиент кредитруется по стандартным тарифам.

Источник: АИЖК



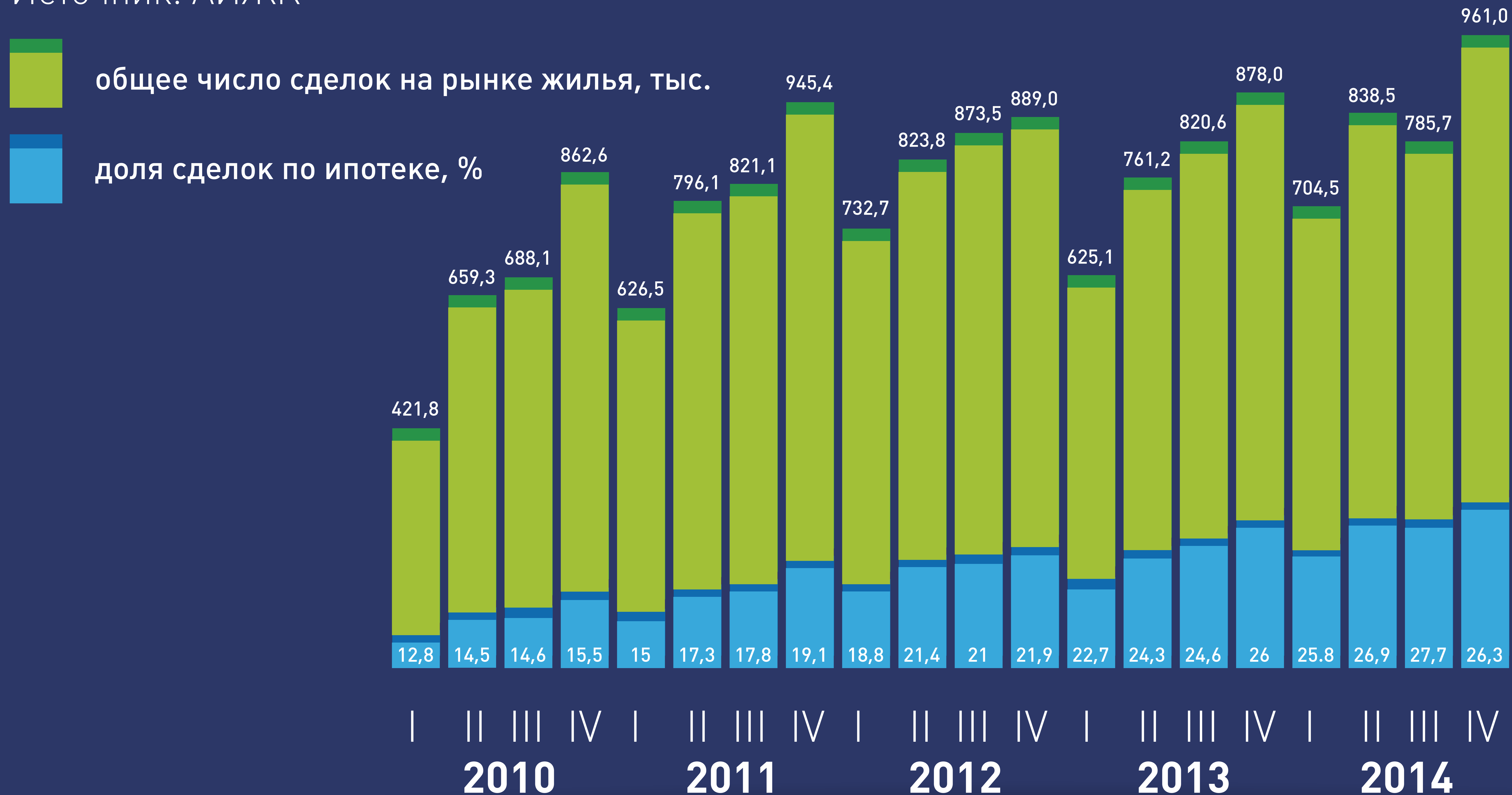
**ОБЪЕМ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ, ВЫДАННЫХ
В РОССИИ ЗА 10 ЛЕТ, МЛРД РУБ.**

Источник: Центробанк



**ЗАДОЛЖЕННОСТЬ РОССИЯН ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ
МЛН РУБ.**

Источник: АИЖК



ДОЛЯ СДЕЛОК ПО ИПОТЕКЕ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В 2010-2014 ГГ.



Банк



Застройщик

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!