

# Индивидуальный подход и эксклюзивные решения ипотечного кредитования

Ирина Рудакова



# Ирина Рудакова

директор ипотечного кредитования в МАИФ

два высших образования: техническое и экономическое

более 15 лет работы и непосредственного участия в становлении ипотечного кредитования в России

участие в экспертных и рабочих группах

опыт работы в банках и рефинансирующих организациях, в первую очередь, в едином институте развития в жилищной сфере – АО «ДОМ.РФ» (ранее АО «АИЖК»), 10 лет возглавляла основные операционные направления, в том числе:

- рефинансирование (выкуп закладных)
- экспертиза
- андеррайтинг
- риск-анализ
- b2b взаимодействие



@expert.ipoteka



## Возраст и гражданство:

возраст - 30 лет, гражданство РФ

## Семейное положение:

женат (жена - созаемщик по ипотечной сделке),  
желательно с детьми, без алиментов

## Образование:

высшее

## Работа:

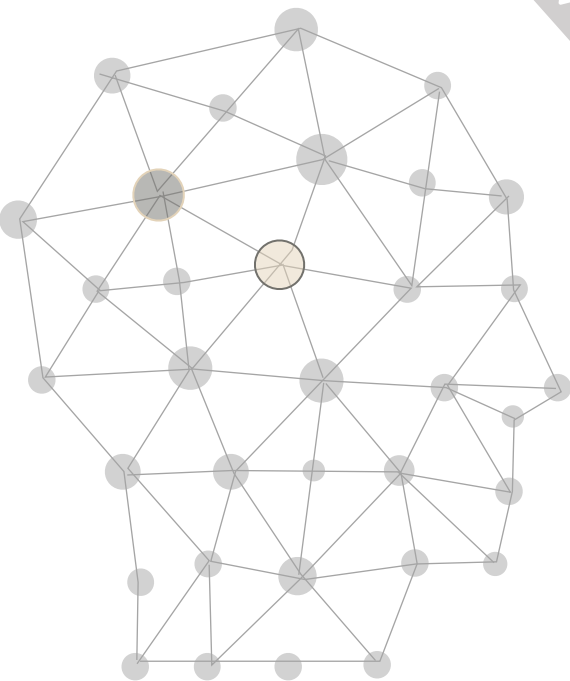
работодатель – стабильная крупная организация  
должность – линейный менеджер  
стаж не менее 3 лет, на последнем месте не менее 1 года

## Доход:

достаточный для выплаты кредита  
за вычетом всех расходов,  
подтвержденный по 2НДФЛ

## Отзывы:

хорошие отзывы работодателя  
положительная КИ (кредитная история)



Ирина Рудакова

# Портрет идеального заёмщика

для кредитования  
физических лиц

### средние параметры запрашиваемого кредита:

срок - не более 15 лет

2,1 млн ₽ - 2,3 млн ₽ - Регионы

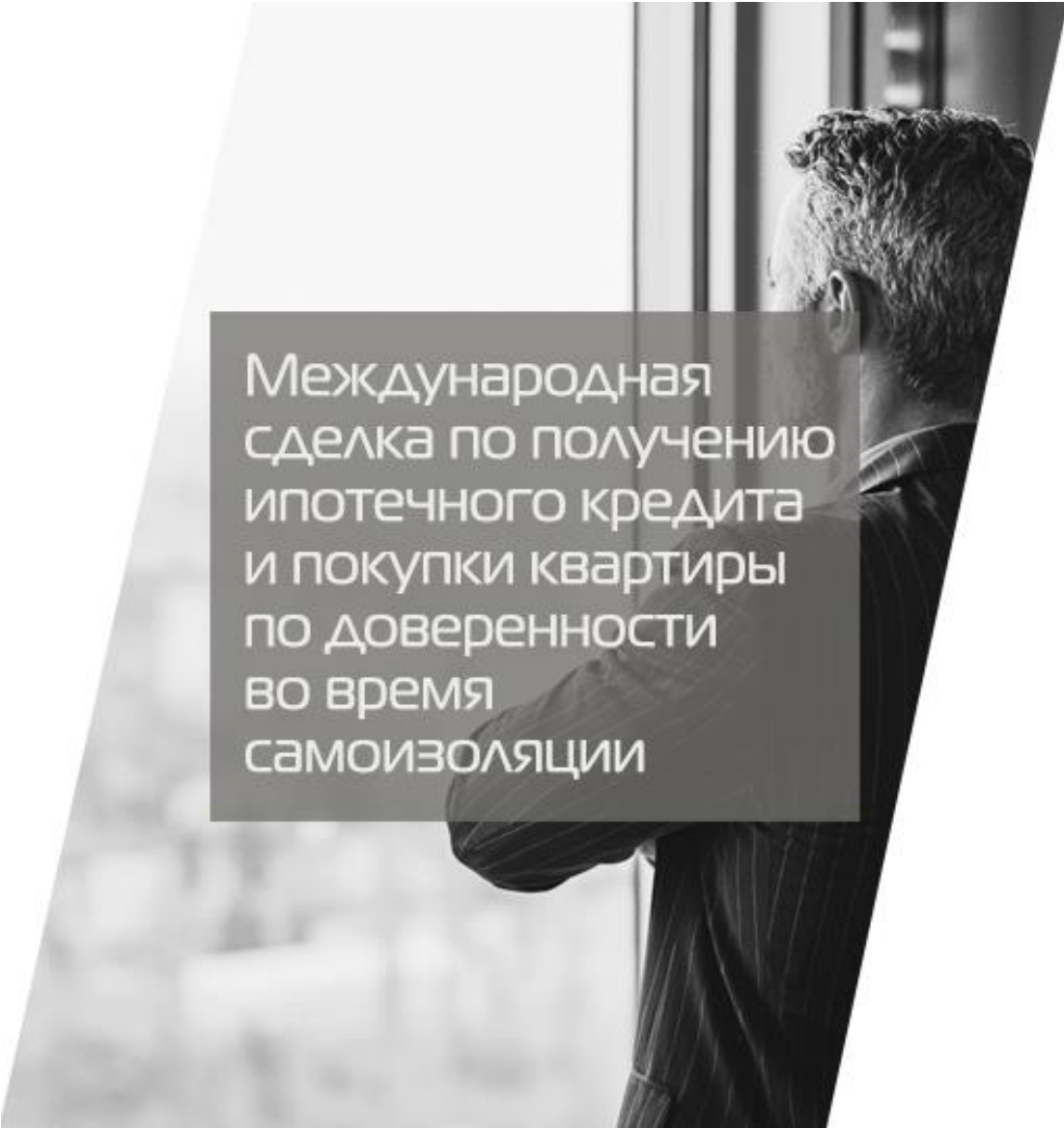
5,5 млн ₽ - 6 млн ₽ - Москва, СПб

3,5 млн ₽ - 4 млн ₽ - МО

П/Д (платеж/доход) - не более 40%

за вычетом всех расходов заёмщика

ПВ (первоначальный взнос) - 30-35%



Международная  
сделка по получению  
ипотечного кредита  
и покупки квартиры  
по доверенности  
во время  
самоизоляции

Ирина Рудакова

## 01 ПРОБЛЕМА

заёмщик находился за границей РФ и не имел возможности прилететь из-за карантина, вызванного коронавирусной инфекцией. Банки отказывались кредитовать на таких условиях.

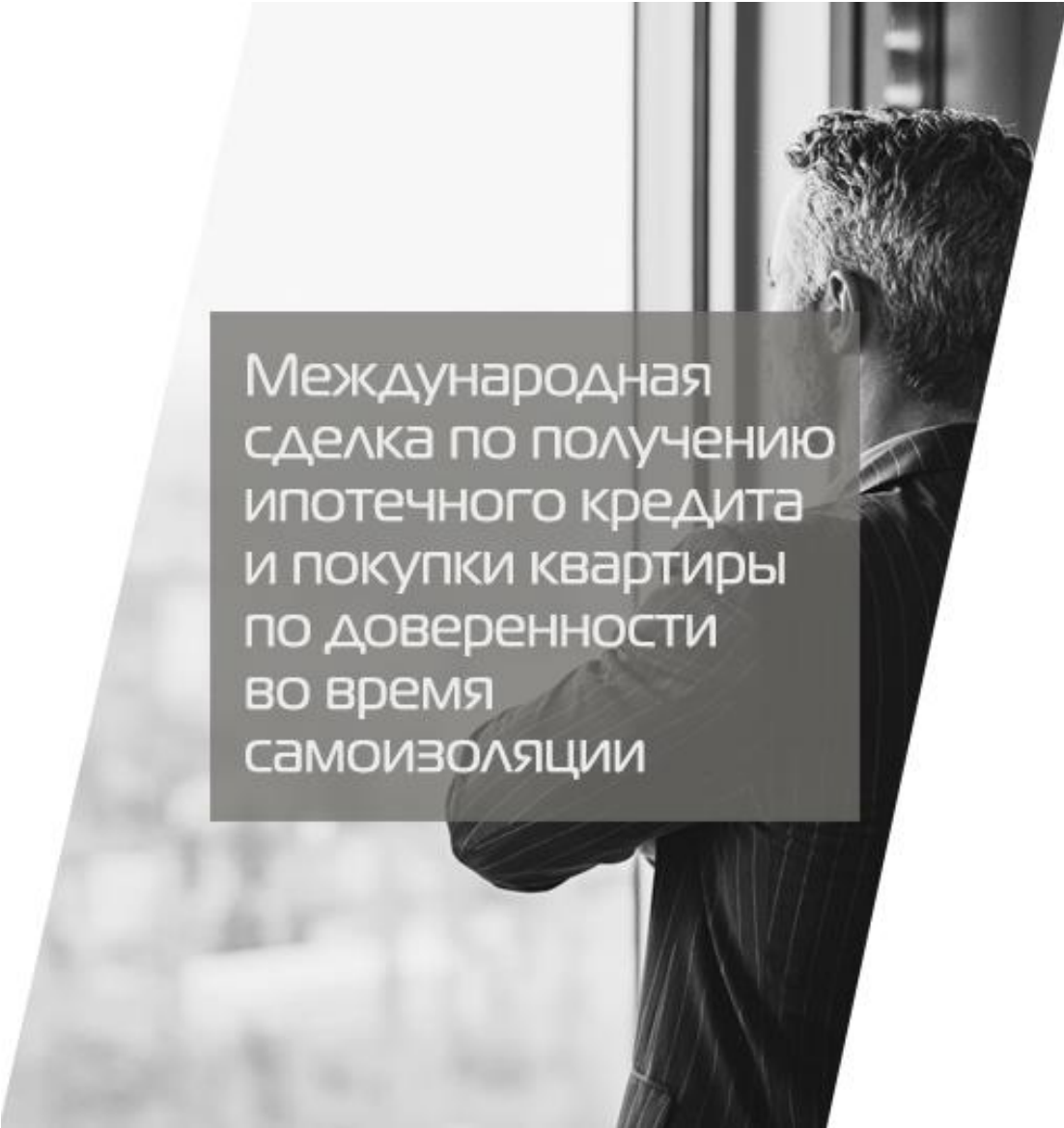
Дата: март - июль 2020

Провести данную сделку удалось с помощью специалистов одного из ведущих банков: от этапа дистанционной подачи заявления до проведения расчётов с продавцом (и фактически до получения ключей от квартиры).

### Документы, подписанные по доверенности

- Доверенности семьи заёмщика и представители застройщика) удостоверены Консулом
- Согласие супруги на сделку удостоверено Консулом
- ДКП – подписан по доверенности со стороны продавца и покупателя (удостоверен нотариусом)
- Закладная – подписана от имени заёмщика (на поверенных – представитель по доверенности со стороны залогодателя и должника)
- Кредитный договор – подписан по доверенности со стороны кредитора и заёмщика
- Договор страхования – подписан по доверенности со стороны страховщика и страхователя





Международная  
сделка по получению  
ипотечного кредита  
и покупки квартиры  
по доверенности  
во время  
самоизоляции



**МАРТ**

обращение клиентов через Инстаграм



**МАЙ**

обращение за помощью в обеспечении  
сопровождения сделки и консультации ввиду  
отсутствия решения банка и истечению сроков  
брони квартиры



**ИЮЛЬ**

проведение сделки по доверенности

## РЕЗУЛЬТАТ

проведена сделка полностью по доверенности, за  
исключением нотариуса.

Кредит выдан в рамках ипотечной программы «семейная  
ипотека с государственной поддержкой» по ставке 4,5%  
годовых в рублях.

Моё участие в этом процессе:

- Контроль
- вычитка документов
- комментарии/ рекомендации по сути документов
- фактическая подготовка структуры сделки
- организация взаимодействия всех сторон сделки.

## 02 ЧАСТЬ 1

выдача кредита на приобретение квартиры путем заключения договора участия в долевом строительстве

Дата: октябрь 2019

### ПРОБЛЕМА

требуемая сумма кредита выходит за рамки стандартных. Банки не охотно одобряют такие кредиты, было получено несколько отказов.

(1) Первоначальный взнос и ставка 35% 9,8%



(2) Первоначальный взнос и ставка 57% 8,7%

(3) Первоначальный взнос и ставка ~80% 5,1%

(1) Сумма кредита: 50 млн ₹ запрашиваемая

(1) Сумма кредита: 50 млн ₹ одобренная

(2) Сумма кредита: 26 млн ₹ запрашиваемая

(2) Сумма кредита: 26 млн ₹ одобренная

(2) Сумма кредита: 20 млн ₹ выданная



Срок кредита: 15 лет

(1) – одобрение в рамках первой заявки (готовое жилье, ставки до 28.10.19)

(2) – одобрение в рамках второй заявки (ДДУ, ставки с 28.10.19)

(3) – в конце ноября 2019 г. у клиента родился второй ребенок. В конце июля 2020 г. внесено частично-досрочное погашение до суммы 12 млн. Получено одобрение на перекредитование.

Одобрение  
крупных сумм  
ипотечных  
кредитов



## Перекредитование крупных кредитов






Ирина Рудакова


## 02 ЧАСТЬ\_2 перекредитование текущего кредита

Было:

	Сумма кредита:	20 000 000 ₽
	Ставка:	8.7%
	Срок кредита:	180 мес.
	Ежемесячный платёж:	199 300 ₽
	Сумма процентных платежей:	15 873 931 ₽









Стало:

	Сумма кредита:	12 000 000 ₽
	Ставка:	5.1%
	Срок кредита:	180 мес.
	Ежемесячный платёж:	95 552 ₽
	Сумма процентных платежей:	5 193 873 ₽



## Перекредитование крупных кредитов

### Экономический эффект перекредитования:

	Сумма кредита:	8 000 000₽	 40%
	Ставка:	3.60%	 3,6%
	Ежемесячный платёж:	103 748 ₽	 52%
	Сумма процентных платежей:	12 365 397 ₽	 67%





## Перекредитование крупных кредитов

Ирина Рудакова

### РЕЗУЛЬТАТ

Часть 1    Дата: октябрь 2019

3 часа - срок аккредитации ОДС

1 раб. день - срок одобрения на этапе андеррайтинга физ. лица

1 раб. день - срок одобрения на этапе андеррайтинга предмета ипотеки

3 раб. дня - срок выхода на сделку, включая согласование ДДУ и изменение документации ввиду снижения ставок – (сделка проведена 28.10.19).

60 минут - срок проведения сделки, из которых 30 минут потребовалось для получения подтверждения оплаты страховки.

### РЕЗУЛЬТАТ

Часть 2    Дата: сентябрь 2020

1 раб. день - Срок одобрения на этапе андеррайтинга физ. лица

Процесс сбора документов для этапа андеррайтинга предмета ипотеки



## Одобрение крупных сумм ипотечных кредитов

Ирина Рудакова

**03** запрос на одобрение ипотечного кредита 30 млн ₽ по ставке 9% для приобретения апартаментов

Дата: декабрь 2019

### ПРОБЛЕМА

требуемая сумма кредита выходит за рамки стандартных. Банки не охотно одобряют такие кредиты.



Первоначальный  
взнос и ставка

62,5%

9%



Сумма кредита:

30 млн ₽



Срок кредита:

15 лет

**Преимущества:** подтверждение дохода декларациями за 2 последние года и управленческая отчетность за текущий год, дополнительно предоставлена информация об активах.

06.12.19 - заявка на этапе андеррайтинга физ. лица одобрена, ожидание документов по предмету ипотеки.

10.12.19 - дата итогового решения.

12.12.19 - дата выхода на сделку.

### РЕЗУЛЬТАТ

Получение одобрения кредита на сумму 30 млн ₽ каждого из этапов - 1 день.

Сделка не состоялась, причина - подтверждения клиентом коммерческих целей.



## Перекредитование крупных кредитов

Ирина Рудакова

# 04

## ПРОБЛЕМА


высокая ставка по кредиту (12.15%)  
и высокая сумма страховки (113 000 ₽/год).

Было:

	Сумма кредита:	18 000 000 ₽
	Ставка:	12.15%
	Срок кредита:	275 мес.
	Сумма процентных платежей:	35 467 905 ₽
	Страховка: 3 вида	113 000 ₽/год






Стало:

	Сумма кредита:	17 854 000 ₽
	Ставка:	9%
	Срок кредита:	263 мес.
	Сумма процентных платежей:	23 102 508 ₽
	Страховка: 2 вида	70 000 ₽/год



## Перекредитование крупных кредитов

### Экономический эффект перекредитования:

	Ежемесячный платеж:	38 701 ₽	↓ 20%
	Ставка:	3.15%	↓ 3,15%
	Срок кредита:	12 мес.	
	Сумма процентных платежей:	12 365 397 ₽	↓ 35%
	Страховка:	43 000 ₽/год	↓ 38%

### РЕЗУЛЬТАТ

Благодаря перекредитованию удалось значительно снизить стоимость страховки, величину ставки и сумму процентных платежей.





Уникальное  
перекредитование

Ирина Рудакова

05

## ПРОБЛЕМА

высокая ставка по кредиту (17.95%)  
и высокий ежемесячный платеж (46 247₽).

Было:

	Сумма кредита:	2 940 000 ₽
	Ставка:	17.95%
	Срок кредита:	204 мес.
	Ежемесячный платеж:	46 247.92₽
	Сумма процентных платежей:	5 966 287 ₽





Стало:

	Сумма кредита:	2 700 000 ₽
	Ставка:	9.5%
	Срок кредита:	144 мес.
	Ежемесячный платеж:	31 492₽
	Сумма процентных платежей:	1 834 859₽



Уникальное  
перекредитование

### Экономический эффект перекредитования:

	Ежемесячный платеж:	31 492 ₽	↓ 32%
	Ставка:	8.45%	↓ 8.45%
	Срок кредита:	60 мес.	
	Сумма процентных платежей:	1 834 859 ₽	↓ 53%

### РЕЗУЛЬТАТ

Благодаря перекредитованию удалось значительно снизить величину ставки, сумму ежемесячных платежей и сумму процентных платежей.










Банк  
потерял  
закладную

Ирина Рудакова

## 06 ПРОБЛЕМА

после полного погашения кредита при перекредитовании выявлена утрата закладной. Дополнительным СТОП-фактором был карантин, вызванный коронавирусной инфекцией.

Дата: март-сентябрь 2020

-  март Выдача кредита в рамках перекредитования
-  март – май – июль Снятие обременения. Поиск закладной
-  июль Банк подтвердил утрату закладной
-  июль Росреестр подтвердил отсутствие ее в архиве.
-  июль Выдача дубликата закладной и регистрация
-  август Регистрация обременения в пользу нового кредитора. Повышение ставки на 4% пункта.
-  сентябрь Возвращение заёмщика в плановый график платежей понижения ставки.

### РЕЗУЛЬТАТ

Заёмщик 1 мес. платил по ставке на 4% выше ставки, установленной при перекредитовании.

# Какую цель достигает покупатель жилой недвижимости и как ему помогает профессионал



Ирина Рудакова



сбор документов по физ. лицу



подача заявок в несколько банков



андеррайтинг физ. лица



сбор документов по объекту жилой недвижимости



андеррайтинг объекта жилой недвижимости



сделка регистрация выдача кредита



# Ирина Рудакова

эксперт в ипотечном кредитовании



+7(999) 595-50-85



rudakova.iv@ya.ru



@expert.ipoteka

