Ипотека 24
Национальная Фабрика Ипотеки

Работа с клиентами на рынке «нестабильных» ставок / база как актив:

- нюансы параметров продуктов и опций
- использование «вычетов» и соц.программ
- работа с базой
- что делать если нечем платить по кредиту

Жигунов Игорь, 2022

Ипотека 24
Национальная Фабрика Ипотеки

1. При высоких ставках - увеличение срока кредита НЕ увеличивает особо размер кредита !

ПРИМЕР

- **Сумма кредита 3 000 000 руб.**
- **Срок от 10 до 30 лет**

	10%	20%	30%
10 лет	39,645.22 ₽	57,976.70 ₽	79,085.38 ₽
15 лет	**32,238.15 ₽**	**52,688.90 ₽**	**75,891.03 ₽**
20 лет	28,950.65 ₽	50,964.74 ₽	75,200.68 ₽
25 лет	**27,261.02 ₽**	**50,353.55 ₽**	**75,045.52 ₽**
30 лет	26,327.15 ₽	50,130.56 ₽	75,010.34 ₽

Платежи практически НЕ меняются, так как идет выплата в основном процентов !!!

Сумму кредита можно увеличить только:
- за счет увеличения дохода заявителя «в модели» ИЛИ/И
- увеличенного коэффициента ПД Банка

Ипотека 24
Национальная Фабрика Ипотеки

2. Сумму кредита можно УВЕЛИЧИТЬ за счет опции «СНИЗИТЬ ставку»

ОДНАКО !!! Обратить внимание – на рынке есть 2 типа опции:

- оплатить «комиссию» 4-5-6% за снижение ставки
- снизить ставку на весь срок кредита за счет «временного повышенного платежа» (к пример, первые 3 месяца)

Плюсы и минусы «опции»

- **Если оплатить сразу комиссию 5% от суммы кредита за снижение ставки – то это большая сумма платежа клиента и она «невозвратная»**
- **Эту сумму невозможно «заявить» для имущественного вычета**
- **Оплатить надо СРАЗУ до выдачи кредита клиенту СВОИМИ деньгами**

- **Если выбрать вариант «временный повышенный платеж», то это значительно меньше в расходах клиента сразу:**

- **оплата идет в 3 платежа**
- **можно оплатить к примеру из суммы кредита (актуально для «залога»)**

- **что важно – это платежи по КРЕДИТУ и по ним можно делать погашения средствами социальной поддержки (мат.капитал, субсидия)**
- **Так как это платежи по кредиту – то по ним можно заявить ИМУЩЕСТВЕННЫЙ вычет и вернуть 13% !!!**

ВЫВОД: выгоднее взять опцию «повышенный временный платеж 3 месяца», чем платить безвозвратно комиссию разовую от суммы кредита в 5-6% «за снижение ставки»

Ипотека 24
Национальная Фабрика Ипотеки

3 Сумму кредита можно увеличить за счет опции «СНИЗИТЬ ставку»

- Снижение ставки на 5% позволяет РЕЗКО повысить сумму кредита
- Снижение ставки на 5% позволяет увеличить срок кредита и снизить платеж!

ПРИМЕР

- **Сумма кредита 3 000 000 руб.**
- **Срок от 10 до 25 лет**
- **При ставке 19% можно увеличивать срок кредита до 20 лет оптимально, что позволит снизить платеж ИЛИ увеличить сумму кредита,**
- **А вот при ставке 24% срок кредита более 15 лет - Нецелесообразен (сумма уже потом мало меняется)**
- **При ставке 19% сумма кредита УВЕЛИЧИВАЕТСЯ почти на 30% по сравнению со ставкой 24% (либо можно снизить платеж, увеличив еще и срок кредита)**

Срок кредита	*Ставка по кредиту 19%*		*Ставка по кредиту 24%*
10 лет	56 001,71 ₽		66 144,29 ₽
15 лет	50 486,28 ₽		**61 748,21 ₽**
20 лет	48 620,55 ₽		60 522,24 ₽
25 лет	47 930,40 ₽		60 158,21 ₽

При одном и том же значении дохода – **снижение ставки с 24% до 19%** - позволяет увеличить сумму кредита с 3 000 000 руб до 3 800 000р !

Ипотека 24
Национальная Фабрика Ипотеки

2. Обратить ВНИМАНИЕ в кредитном договоре с банком на условия платежа ПОСЛЕ частичного досрочного погашения кредита!

ВАЖНО – в КД должна быть предусмотрена возможность выбора клиентом:

- **«снизить» платеж** после (частичного досрочного погашения) (это позволит сократить нагрузку на «бюджет семьи»)

- ИЛИ

- **«сократить» срок** кредита (это позволит выплачивать меньше «в сумме» процентов по кредиту)

Ипотека 24
Национальная Фабрика Ипотеки

Что можно сделать далее:

- по мере снижения ставок на рынке – **рефинансировать кредит**:
  - **консолидировать** кредитные долги
  - перейти **на меньшую ставку**
  - и возможно **с увеличением суммы** (за счет снижения ставки)

ВАЖНО – не испортить «кредитную историю»

- По мере стабилизации ситуации рынка – **реализовать ранее купленный актив по новой рыночной** цене выросшей (*когда правда пока не понятно, но…..)*

Ипотека 24
Национальная Фабрика Ипотеки

Что делать если НЕЧЕМ платить по кредиту

Ипотека 24
Национальная Фабрика Ипотеки

Что делать если «нечем» платить клиенту по кредиту:

- **сразу обратиться в БАНК !!!**

- **ВНИМАНИЕ - каникулы:**

- даются при выполнении ряда условий (2 ндфл и т.д.)
- будут «заметны» в БКИ
- не освобождают от выплаты процентов и долга за период «каникул»
- когда «отсрочка» закончится — график выплат увеличится

АЛЬТЕРНАТИВА:

- **Консолидация** нескольких долгов клиента - в ОДИН (задача – снизить платежную нагрузку)
- Использовать **социальные программы поддержки** на текущие 2-3-4 платежа по кредиту (не нарушая график оплаты в период поиска работы)
- Обратить ВНИМАНИЕ на программы «МСК / **субсидий» на погашение части кредита**
- Обратить внимание клиента на **НАЛОГОВЫЙ (-е) вычеты** (недвижимость, медицина/лечение, спорт, обучение), за период «официального 13% дохода», чтобы получить средства от «бюджета» на погашение кредитных платежей
- **продажа «из под залога»** (замена объекта на «меньший»)

ПОЧЕМУ банки могут отказать в «каникулах» (*):

- Кредитный договор оформлен после 28 февраля 2022г.
- у клиента уже текущая «просрочка», возникшая ранее марта 2022 / «испорчена» кредитная история
- у клиента уже есть действующие «каникулы» (например «ипотечные»)
- Сумма кредита (долг) превышает ограничения в рамках программы (**)
- Доход снизился менее чем на 30%
- Нет 2-ндфл
- Заемщик потерял работу, написав заявление «по собственному» желанию

РЕЗЮМЕ:

1. индивидуальное решение /реструктуризация (в БКИ будет, конечно же «негатив»), НО – не испортить «кредитную историю»
2. использовать «консолидацию» / опции по «вычетам» (соц.выплатам)
3. продажа из-под залога

** кредитные каникулы распространяются на ипотеку, потребительские кредиты, автокредиты, долги по кредитным картам. Длительность льготного периода составляет от одного до шести месяцев. Воспользоваться кредитными каникулами можно <u>один раз по договору</u>*

*** Лимиты по ипотеке колеблются в зависимости от региона: по Москве это 6 млн руб., по Московской области, Санкт-Петербургу, регионам Дальневосточного федерального округа — 4 млн руб., по остальным регионам РФ — 3 млн руб. По автокредитам лимит составляет 700 тыс. руб., по потребительским кредитам — 300 тыс. руб., по кредитным картам — 100 тыс. руб. При этом учитывается не остаток кредита, который еще нужно выплатить, а первоначальная сумма*

Ипотека 24
Национальная Фабрика Ипотеки

Потенциал работы для риэлтора/брокера с БАЗОЙ клиентов:

- предложить программу «кредит под ЗАЛОГ» на любые цели / включая доп.финансирование
- и помочь клиенту решить его текущую «проблематику / задачу»
- рефинансирование с УВЕЛИЧЕНИЕМ (дополнительной) суммы
- дать клиентам материал о порядке получения вычета (налог) с момента «2 НДФЛ дохода»
- напомнить получить 450 000р и соц.опции на «детей»
- ВАЖНО сейчас **быть НА СВЯЗИ с клиентами/ напомнить о себе**!!!
- и (возможно) взять «в работу» объект клиента под АРЕНДУ или ПРОДАЖУ

Ипотека 24
Национальная Фабрика Ипотеки

Новое в БКИ и учете информации_2022

Ипотека 24
Национальная Фабрика Ипотеки

ИЗМЕНЕНИЯ в закон о БКИ*

- сокращен **срок хранения** кредитной истории **до 7 лет**

- формирование «**Квалифицированного БКИ**» **с 01 июля 2022г.:**
  - получить в одном БКИ инфо сразу по ВСЕМ,
  - будут также оказывать дополнительные услуги по предоставлению сведений среднемесячных платежах физлиц, имеющих текущую КИ)

- системно значимые кредитные организации должны передавать информацию **не менее чем в два бюро** кредитных историй

- граждане смогут вносить изменения в запись БКИ:

❑ при некорректной записи путем подачи искового заявления в суд и

❑ при наличии объективных причин:

A. фактическое отсутствие обязательств, зафиксированных БКИ (если гражданин не оформлял кредит);

B. полное или частичное несоответствие информации действительности.

*ФЗ от 31.07.2020 № 302-ФЗ вносит изменения в закон "О кредитных историях", которые вступили в силу с 01.01.2021г.

Ипотека 24
Национальная Фабрика Ипотеки

ИЗМЕНЕНИЯ в закон о БКИ

- **<u>в основную часть КИ</u>** включают также:
  - ❖ сведения о среднемесячных платежах, которые квалифицированное бюро получило от БКИ,
  - ❖ индивидуальный рейтинг заёмщика
  - ❖ сведения, связанные с рейтингом.

- **<u>в информационной части</u>** содержится информация:
  - ❖ об обращении в банк или МФО для заключения договора о выдаче займа или отказе
  - ❖ сведения об отсутствии платежей по кредиту в течение трёх месяцев

- **<u>в дополнительную часть</u>** теперь будут включать:
  - ❖ дату открытия конкурсного производства,
  - ❖ дату завершения,
  - ❖ дату начала процесса ликвидации и дату утверждения ликвидационного баланса.

Какую основную долговую информацию учитывают банки *

- Кредитные каникулы / характер обязательства, сумма, срок
- Реструктуризация кредита
- Кредитный «шоппер»
- Кредитный рейтинг / пример FICO
- Поручительство (в т.ч. по обязательствам юр. лица)
- Банкротство
- Долги по «линии ФССП» (природа долга / объем / сроки)
- ЖКХ
- Мобильные операторы
- МФО / МФК включая товары, услуги в рассрочку
- ВСЕ ТОЖЕ САМОЕ:
  - по каждому участнику сделки (созаемщик, залогодатель, продавец, поручитель, взаимозависимые лица)
  - текущий и «старые» паспорта (ФИО)
- открытие и завершение (даты / характер) конкурсного производства

*** в рамках критериев проверки банков могут меняться и дополняться источники и факторы оценки долговой нагрузки**

Как выглядят долги в БКИ (примеры)

Ипотека24
Национальная Фабрика Ипотеки

Каникулы и реструктуризация – отображаются как «7» в структуре платежей (или в виде текста «изменения/дополнения к договору» - см.скрин в п.2). Все «7-ки» означают любое изменение условий по КД, в том числе и каникулы, а порой (в редких случаях) и просто частично досрочное погашение.

Счет

НБКИ ОКБ

Вид:	Кредитная карта
Отношение:	Основной заёмщик
Свой кредит:	«чужой» кредит
Вид деятельности источника:	Банк

Договор

Размер/лимит:	935237.00
Процентная ставка:	
Финальный платеж:	26.10.2020
Закрытие счета(факт):	
Частота платежей:	Ежемесячно

Состояние

Открыт:	26.10.2016
Статус:	Активный
Дата подтверждения информации:	05.06.2020
Дней просрочки:	0
Дата последнего платежа:	14.05.2020

Просроченных платежей

Менее 5 дней:	0
5-29 дней:	0
30-59 дней:	0
60-89 дней:	0
Более 90 дней:	0

Баланс

Общая выплаченная сумма:	1261292.00
Соотношение лимит/начальный размер:	3.12
Задолженность:	845195.00
Текущая просроченная задолженность:	0.00
След. платеж:	27633.00
Максимальный ежемесячный платеж:	524779.00
Максимальная просроченная задолженность:	0.00
Рассчитанный ежемесячный платёж:	93523.70
Рассчитанная общая выплаченная сумма:	4115042.80
Индикатор спорности:	
Тип обеспечения:	0
Валюта кредита (до конвертации в рубли):	RUB

Своевременность платежей:

	Дек	Ноя	Окт	Сен	Авг	Июл	Июн	Май	Апр	Мар	Фев	Янв
2020							7	1	1	1	1	1
2019	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2018	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2017	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2016	1	1	1									

Дополнительно: ACCOUNT_RATING_DATE=04062020;
ACCOUNT_RATING=0;
FIRST_UPDATE=28102016;
LAST_UPDATE=06062020;

Ипотека24
Национальная Фабрика Ипотеки

Как при всех **зеленых «квадратиках»** – увидеть, что реально был период каникул (например в комментарии HTML файла) – отображается фразой «изменения/дополнения к договору», но мы условились, что не обращаем внимание на реальные каникулы клиента, если нет чёрной «7» в структуре платежей. То есть если даже есть текст о наличии каникул, но в «квадратиках» нет «7», то порой банки «игнорируют» такой текст

Счет

НБКИ ОКБ

Вид:	Потребительский кредит
Отношение:	Основной заёмщик
Свой кредит:	«чужой» кредит
Вид деятельности источника:	Банк

Договор

Размер/лимит:	649500.00
Процентная ставка:	19.900
Полная стоимость кредита:	19.900
Финальный платеж:	27.10.2021
Закрытие счета(факт):	28.10.2021
Частота платежей:	Ежемесячно
UUID:	fc875fd6-0cf2-11ea-8047-7b46b070f444-3

Состояние

Открыт:	06.04.2019
Статус:	Счет закрыт
Дата подтверждения информации:	01.11.2021
Дней просрочки:	0
Дата последнего платежа:	27.10.2021

Просроченных платежей

Менее 5 дней:	0
5-29 дней:	5
30-59 дней:	0
60-89 дней:	0
Более 90 дней:	0

Задолженность на дату последнего платежа

Дата последнего платежа:	27.10.2021
Сроч. задолж. по осн. долгу:	0.00
Сроч. задолж. по %:	0.00
Иные сроч.задолж-сти:	0.00
Просрочка по осн. долгу:	0.00
Просрочка по %:	0.00
Иные просрочки:	0.00

Баланс

Общая выплаченная сумма:	848764.00
Соотношение лимит/начальный размер:	1.00
Задолженность:	0.00
Текущая просроченная задолженность:	0.00
Следующий платеж:	0.00
Сумма всех максимальных платежей:	500542.00
Максимальная просроченная задолженность:	13540.00
Рассчитанный ежемесячный платеж:	27655.55
Рассчитанная общая выплаченная сумма:	874157.48
Индикатор спорности:	
Тип обеспечения:	
Валюта кредита (до конвертации в рубли):	RUB

Изменения/дополнения к договору

1. Ипотечные каникулы

Дата последнего обновления:	13.10.2020	Дата подтверждения инф. по счёту:	19.07.2020
Кредитный лимит:	649500.00	Причина ЛП/реструкт-и:	
Размер следующего платежа:	13576.00	Дата начала льготного периода:	19.07.2020
Валюта:	RUB	Плановая дата окончания:	11.08.2020
Дата окончания договора	20.02.2028	Фактическая дата окончания:	
Дата финального платежа:	20.02.2028	Тип льготного периода:	
Дата фин. выплаты процентов:	20.02.2028	Причина прекращения:	
Полная стоимость кредита:	19.90	Дата неустановления льгот. периода:	

2. Ипотечные каникулы

Дата последнего обновления:		Дата подтверждения инф. по счёту:	
Кредитный лимит:		Причина ЛП/реструкт-и:	Другое
Размер следующего платежа:		Дата начала льготного периода:	11.07.2020
Валюта:		Плановая дата окончания:	11.08.2020
Дата окончания договора		Фактическая дата окончания:	11.08.2020
Дата финального платежа:		Тип льготного периода:	Полное освобождение от уплаты платежей
Дата фин. выплаты процентов:		Причина прекращения:	Истечение срока
Полная стоимость кредита:		Дата неустановления льгот. периода:	

Как выглядит поручительство клиента по кредиту третьего лица – в БКИ нет разграничения по поручительствам третьих лиц и поручительств по бизнесу. Любое поручительство просто имеет вид – «поручительство», а не «кредитная карта», например, или «потребительский кредит».

Счет

НБКИ

Вид:	
Отношение:	Поручитель
Свой кредит:	«чужой» кредит
Вид деятельности источника:	Банк

Договор

Размер/лимит:	1500000.00
Процентная ставка:	
Полная стоимость кредита:	
Финальный платеж:	14.10.2024
Закрытие счета(факт):	
Частота платежей:	
UUID:	90101a8c-87da-11eb-8647-58810f7db0ce-4

Состояние

Открыт:	14.10.2020
Статус:	
Дата подтверждения информации:	02.11.2021
Дней просрочки:	
Дата последнего платежа:	

Просроченных платежей

Менее 5 дней:	0
5-29 дней:	0
30-59 дней:	0
60-89 дней:	0
Более 90 дней:	0

Баланс

Общая выплаченная сумма:	
Соотношение лимит/начальный размер:	
Задолженность:	958575.00
Текущая просроченная задолженность:	
Следующий платеж:	
Сумма всех максимальных платежей:	
Максимальная просроченная задолженность:	
Рассчитанный ежемесячный платеж:	
Рассчитанная общая выплаченная сумма:	
Индикатор спорности:	
Тип обеспечения:	
Валюта кредита (до конвертации в рубли):	RUB

Задолженность на дату последнего платежа

Дата последнего платежа:	
Сроч. задолж. по осн. долгу:	
Сроч. задолж. по %:	
Иные сроч.задолж-сти:	
Просрочка по осн. долгу:	
Просрочка по %:	
Иные просрочки:	

Своевременность платежей:

	Дек	Ноя	Окт	Сен	Авг	Июл	Июн	Май	Апр	Мар	Фев	Янв
2021		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	-	-	-									

Дополнительно:	
Дата создания:	20.10.2020
Дата последнего обновления:	03.11.2021

Ипотека24
Национальная Фабрика Ипотеки

Как выглядит **долг по мобильным операторам** – всегда имеет вид «счёт за телекоммуникационные слуги» (редко появляются, поэтому кейс найти будет не просто) и в 100% случае отображается только если были долги 120+ (данные просрочки банки обычно могут НЕ учитывать)

Счет

НБКИ ОКБ

Вид:	Счёт за телекоммуникационные услуги
Отношение:	Основной заёмщик
Свой кредит:	«чужой» кредит
Вид деятельности источника:	Банк

Договор

Размер/лимит:	239732.00
Процентная ставка:	39.900
Полная стоимость кредита:	19.816
Финальный платеж:	30.01.2023
Закрытие счета(факт):	
Частота платежей:	Ежемесячно
UUID:	8eed5a03-b113-1baf-be38-dae08add915c-0

Состояние

Открыт:	30.07.2021
Статус:	Активный
Дата подтверждения информации:	27.10.2021
Дней просрочки:	0
Дата последнего платежа:	25.10.2021

Просроченных платежей

Менее 5 дней:	0
5-29 дней:	0
30-59 дней:	0
60-89 дней:	0
Более 90 дней:	0

Задолженность на дату последнего платежа

Дата последнего платежа:	25.10.2021
Сроч. задолж. по осн. долгу:	239655.00
Сроч. задолж. по %:	0.00
Иные сроч.задолж-сти:	0.00
Просрочка по осн. долгу:	0.00
Просрочка по %:	0.00
Иные просрочки:	0.00

Баланс

Общая выплаченная сумма:	25613.00
Соотношение лимит/начальный размер:	0.86
Задолженность:	240127.00
Текущая просроченная задолженность:	0.00
Следующий платеж:	0.00
Сумма всех максимальных платежей:	0.00
Максимальная просроченная задолженность:	0.00
Рассчитанный ежемесячный платеж:	17913.05
Рассчитанная общая выплаченная сумма:	71652.21
Индикатор спорности:	
Тип обеспечения:	
Валюта кредита (до конвертации в рубли):	RUB

Платежи

1. Платёж

Дата платежа:	25.08.2021
Сумма произведенного платежа:	20922.00
Сумма произведенного платежа, за исключением просроченных платежей свыше 30 дней:	20922.00
Суммарный размер фактических платежей за 24 месяца за исключением просроченных свыше 30 дней:	0.00
Объем платежа:	Полностью
Валюта платежа:	RUB

2. Платёж

Дата платежа:	27.09.2021
Сумма произведенного платежа:	20922.00
Сумма произведенного платежа, за исключением просроченных платежей свыше 30 дней:	20922.00
Суммарный размер фактических платежей за 24 месяца за исключением просроченных свыше 30 дней:	20922.00
Объем платежа:	Полностью
Валюта платежа:	RUB

3. Платёж

Дата платежа:	25.10.2021
Сумма произведенного платежа:	20922.00
Сумма произведенного платежа, за исключением просроченных платежей свыше 30 дней:	20922.00
Суммарный размер фактических платежей за 24 месяца за исключением просроченных свыше 30 дней:	41844.00
Объем платежа:	Полностью
Валюта платежа:	RUB

Как выглядит долг по МФО (**билеты, товары, мебель в рассрочку**) – все обязательства имеющие вид «микрозайм», а так же обязательства на небольшие суммы со сроком менее 6 мес и ставкой более 30% считаются микрозаймами. Просрочки по ним отображаются так же как и обычным потреб.кредитам или картам (сумму, срок и ставку, какие принимают в расчет – зависит от каждого банка)

Счет

НБКИ

Вид:	Микрозайм
Отношение:	Основной заёмщик

Свой кредит:	«чужой» кредит
Вид деятельности источника:	Микрофинансовая компания

Договор

Размер/лимит:	500000.00
Процентная ставка:	
Полная стоимость кредита:	67.980
Финальный платеж:	11.11.2021
Закрытие счета(факт):	
Частота платежей:	Другое
UUID:	ff635003-ca8c-11eb-a296-00155d5fe502-b

Состояние

Открыт:	11.06.2021
Статус:	Активный
Дата подтверждения информации:	25.10.2021
Дней просрочки:	0
Дата последнего платежа:	12.10.2021

Просроченных платежей

Менее 5 дней:	0
5-29 дней:	0
30-59 дней:	0
60-89 дней:	0
Более 90 дней:	0

Задолженность на дату последнего платежа

Дата последнего платежа:	12.10.2021
Сроч. задолж. по осн. долгу:	500000.00
Сроч. задолж. по %:	35753.00
Иные сроч.задолж-сти:	0.00
Просрочка по осн. долгу:	0.00
Просрочка по %:	0.00
Иные просрочки:	0.00

Баланс

Общая выплаченная сумма:	109644.00
Соотношение лимит/начальный размер:	
Задолженность:	516685.00
Текущая просроченная задолженность:	0.00
Следующий платеж:	516685.00
Сумма всех максимальных платежей:	
Максимальная просроченная задолженность:	0.00
Рассчитанный ежемесячный платеж:	15625.00
Рассчитанная общая выплаченная сумма:	78125.00
Индикатор спорности:	
Тип обеспечения:	Автомобиль
Валюта кредита (до конвертации в рубли):	RUB

Ипотека 24
Национальная Фабрика Ипотеки

почему могут появиться «7-ки в БКИ»:

А). технические / «исправимые»:

1. **Заявление на кредитные каникулы,** которыми клиент НЕ стал пользоваться (продолжил платить по графику полные платежи далее);
2. **Снижение ставки** по кредитному договору (доп.соглашение / новый график) и БЕЗ проблем с платежами клиента;
3. **Техническая «мелкая просрочка»** (погашенная) по кредитной карте/текущему счету (например, клиент «закрыл» кредит, но не оплатил СМС услуги банка/ не «отключил» СМС услуги банка вовремя);
4. Клиент по потреб.кредиту после окончания основного срока по кредиту («первого графика») – **«перешел» на второй график** (который сразу был отражен в кредитном договоре) и БЕЗ нарушения графика оплаты;
5. Что-то из пп.1-4 **по клиенту**, который был в кредитном договоре «**созаемщиком**»…..

что предоставить в Банк, чтобы получить возможность одобрения нового кредита:

- Кредитный договор (по «проблемному кредиту» с семеркой в БКИ);
- График платежей, подтверждающий размер планового платежа;
- Выписку по счету в банке, из которой видно, что регулярность и размер платежей не менялся;
- Дополнительное соглашение с банком, в котором этим соглашением «всего лишь» снижалась процентная ставка (из-за снижений ставок на рынке, а не по причине проблем с платежами клиента) + новый график платежей

Ипотека 24
Национальная Фабрика Ипотеки

почему могут появиться «7-ки в БКИ»:

Б). НЕ технические / «НЕ исправимые»:

1. Заявление на кредитные каникулы, которыми клиент воспользовался / и сами кредитные каникулы (продолжил платить но уже сниженный платеж ИЛИ вообще несколько месяцев не платил)

2. Реальная реструктуризация кредита с изменением графика платежа (увеличение срока / льготный период / снижение временное платежа)

3. «7-ка» по займам МФО/ИФК

4. Клиент «по невнимательности» воспользовался МАРКЕТИНГОВЫМИ КАНИКУЛАМИ !!! по кредитному договору (доп.соглашение / новый график) и БЕЗ проблем с платежами клиента (например, получил «СМС банка об автоматических каникулах»……)

5. Крупная «просрочка» (например ежемесячный платеж/ даже погашенная)овремя)

6. Клиент по потребкредиту/мсб после окончания основного срока по кредиту – подписал ДОП.соглашение с Банком о пролонгации срока (что ранее не было предусморено первой редакцией договора) и подписал НОВЫЙ график платежей

7. Что-то из пп.1-6 по клиенту, который был в кредитном договоре «созаемщиком»…..

Ипотека 24
Национальная Фабрика Ипотеки

ПРИМЕР:
«7-ка» в БКИ / просто заявление на каникулы.....

Счет

НБКИ

Вид:	Ипотека
Отношение:	Основной заёмщик
Свой кредит:	-чужой- кредит
Вид деятельности источника:	Банк

Договор

Размер/лимит:	1200000.00
Процентная ставка:	
Финальный платеж:	05.07.2034
Закрытие счета(факт):	
Частота платежей:	Ежемесячно

Состояние

Открыт:	05.07.2019
Статус:	Активный
Дата подтверждения информации:	07.05.2020
Дней просрочки:	0
Дата последнего платежа:	06.04.2020

Просроченных платежей

Менее 5 дней:	0
5-29 дней:	0
30-59 дней:	0
60-89 дней:	0
Более 90 дней:	0

Баланс

Общая выплаченная сумма:	136665.00
Соотношение лимит/начальный размер:	
Задолженность:	1192400.00
Текущая просроченная задолженность:	0.00
След. платеж:	15349.00
Максимальный ежемесячный платеж:	
Максимальная просроченная задолженность:	0.00
Рассчитанный ежемесячный платёж:	16386.01
Рассчитанная общая выплаченная сумма:	163860.10
Индикатор спорности:	
Тип обеспечения:	недвижимость
Валюта кредита (до конвертации в рубли):	RUB

Своевременность платежей:

	Дек	Ноя	Окт	Сен	Авг	Июл	Июн	Май	Апр	Мар	Фев	Янв
2020								7	1	1	1	1
2019	1	1	1	1	1	0						

Дополнительно: ACCOUNT_RATING_DATE=06052020;
ACCOUNT_RATING=0;
FIRST_UPDATE=30062020;
LAST_UPDATE=03082020;

Ипотека24
Национальная Фабрика Ипотеки

ПРИМЕР:
«7-ка» в БКИ техническая / «исправимая»

ПРИМЕЧАНИЕ:

в структуре платежей «семерки» выглядят одинаково (и в этом сложность решения). Сложно на 100% отличить техническую ошибку или снижение ставки/увеличение срока от настоящих кредитных каникул, т.к. воспользовавшись кредитными каникулами, клиент продолжает платить своевременно по новому графику (но только например одни проценты).

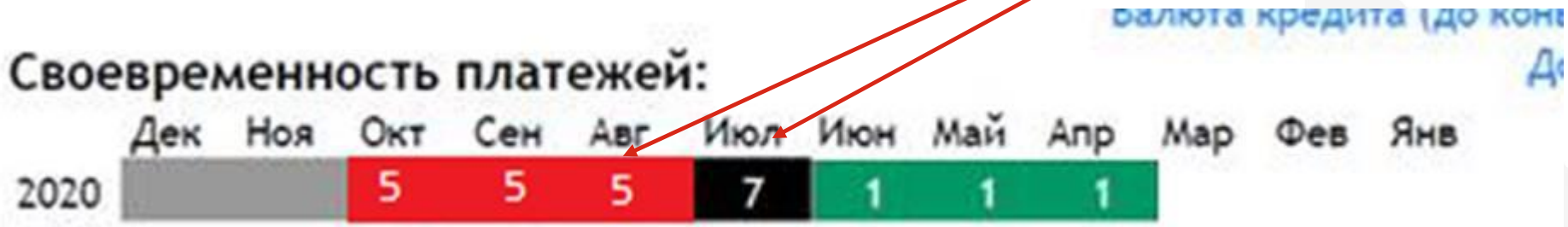
Если клиент не платит даже проценты, то у него в структуре платежей после семёрки идут негативные факты –могут быть как **жёлтые «А»**, так и сразу **красные «5»**.

и только в таком варианте (как на КАРТИНКЕ – все «**зеленое**») можно предполагать, что

«7» не имеет негативной причины

Ипотека 24
Национальная Фабрика Ипотеки

ПРИМЕР:
«7-ка» в БКИ настоящая / «НЕ исправимая»



ПРИМЕЧАНИЕ:

Если мы видим вот такую картинку в БКИ:

- после «**семерки черной**» - далее желтые «**А**», красные «**5**»
- то это однозначно «плохая семерка» и ОТКАЗ

Ипотека 24
Национальная Фабрика Ипотеки

«СМС банков о каникулах» (предодобренные каникулы)

- НЕ относятся к «каникулам по карантину»
- Могут «включать автоматически» опцию каникул при отсутствии «реакции» клиента
- Также есть риск «отражения» в БКИ как «негатива»

ПРИМЕРЫ смс:

1). Банк* «Уважаемый КЛИЕНТ, Вам одобрены каникулы по потребкредиту на 3 месяца. Если Вы не хотите пользоваться данной опцией – сообщите в Банк или направьте СМС в ответ со словом «НЕТ»

2). Банк*** «Уважаемый клиент, Вам одобрена опция каникул на платеж МЕСЯЦА. Вы можете внести его в следующем месяце»

ЧТО сделать:

- Позвонить / обратиться срочно самому в Банк и уточнить / зафиксировать «отказ от каникул»
- НЕ сообщать третьим лицам в виде подтверждений и т.д. личную информацию (могут быть и мошеннические действия / СМС не от банка)
- Проверить свою КИ

Ипотека 24
Национальная Фабрика Ипотеки

ТОВАРЫ, БИЛЕТЫ, ПУТЕВКИ и т.д. в рассрочку

ПУТЕВКА - 2

- Суммы могут быть до несколько сотен тысяч рублей
- Срок рассрочки по до года
- Как правило это «заем МФО»

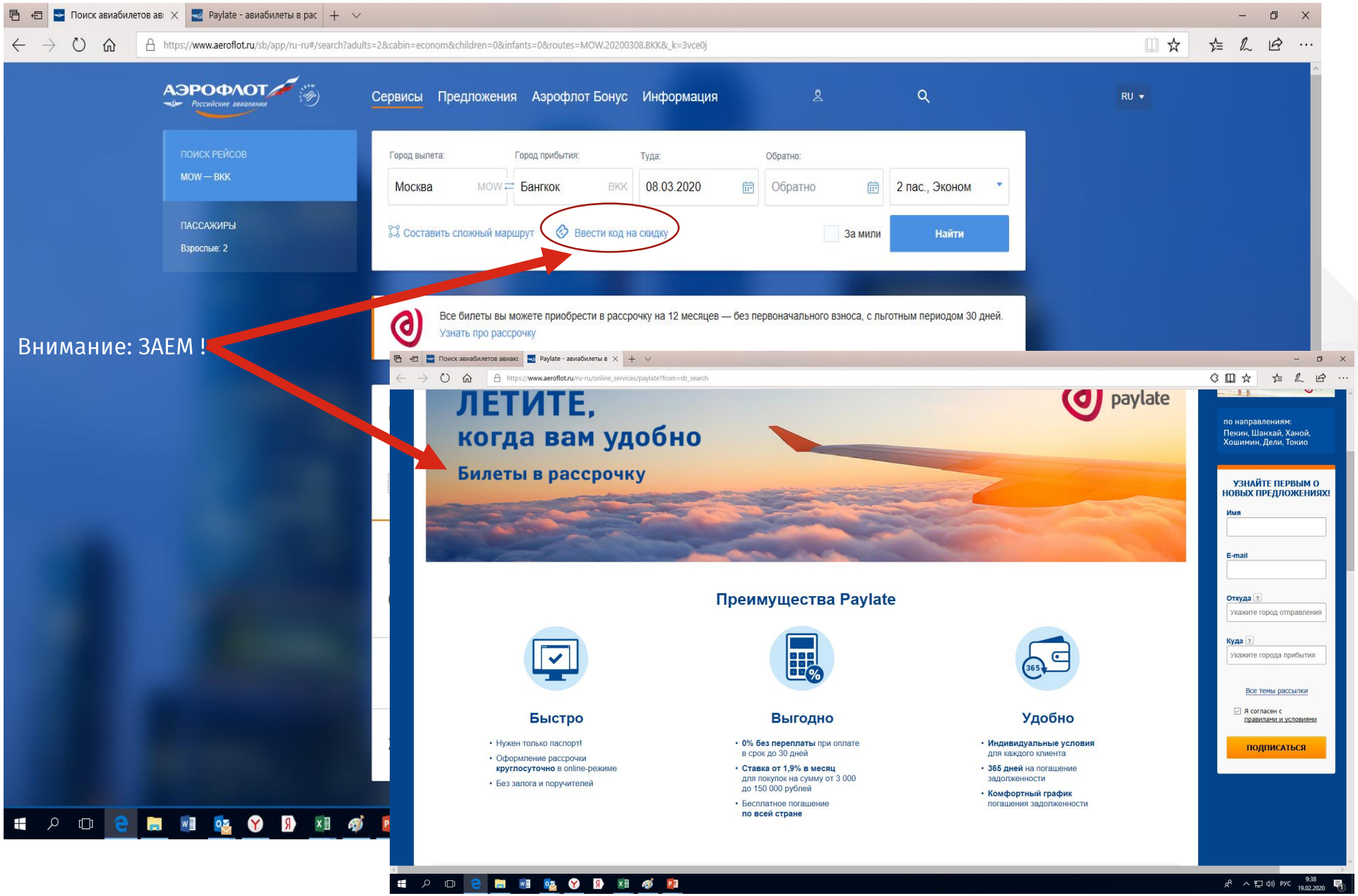
- <u>ПРИМЕР «ляпов»:</u>

1). клиент подписал «кредитный договор» на покупку квартиры, сдали в МФЦ жлокументы и «на радостях» оформил в новую квартиру мебель «в рассрочку»

2). Клиент решил для семьи путевку на «юг» оформить в рассрочку / купить на сайте «авиакомпании» билеты в рассрочку – данный долг как правило будет в формате «займа» и отразится в БКИ

Ипотека 24
Национальная Фабрика Ипотеки

Долговая нагрузка/рассрочка за «товар/услугу»



И еще - СУПЕР ВАЖНО для «современного риэлтора»:

- вовремя получать актуальную информацию по рынку / технологиям / правовым вопросам
- уметь правильно применять эти знания
- НЕ забывать «бодрить» текущую клиентскую базу
- «дружить» с учебными курсами и банками

==========

ВНИМАНИЕ: многие курсы / практикумы / тренинги – можно получить в рамках БАНКОВСКИХ опций для партнеров !

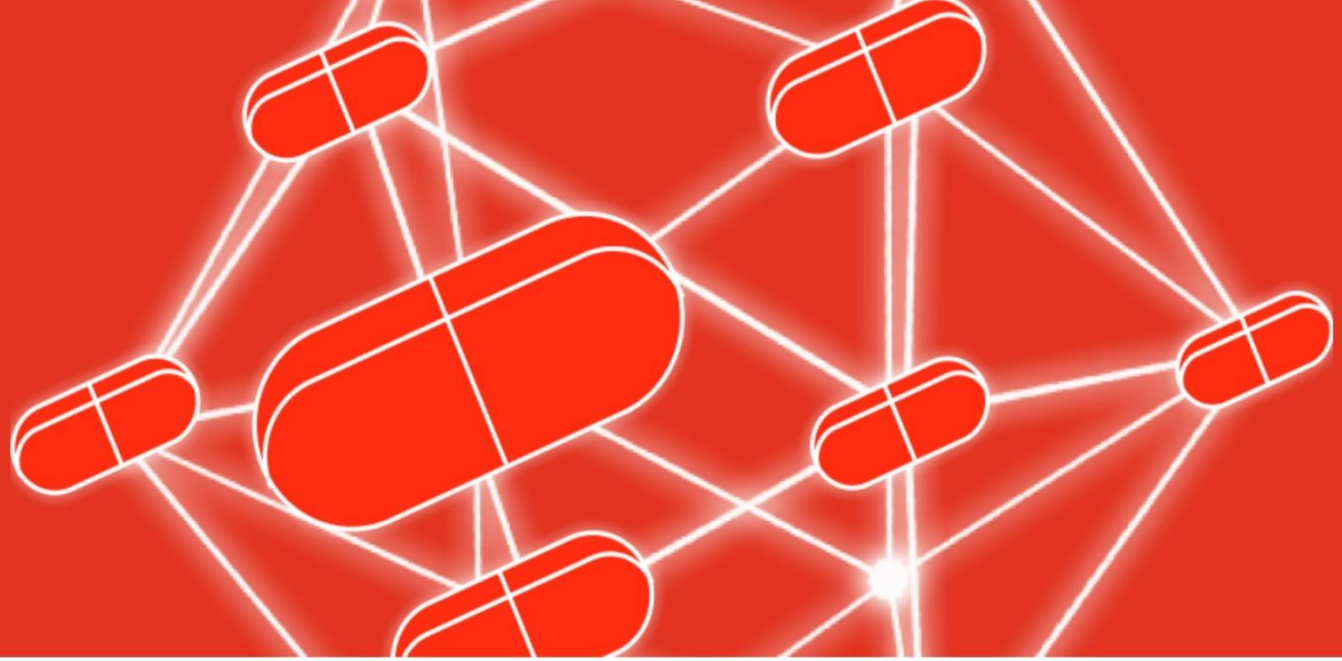
Ипотека 24
Национальная Фабрика Ипотеки

Программы и специальные опции от Национальной Фабрики Ипотеки

2022

в одном клике от Вас!

Здоровье в подарок



Проводите ипотечные сделки – получите полис ДМС в подарок от ИПОТЕКА 24!

Срок проведения акции – по сделкам НФИ **с 1 мая по 30 июня 2022г.**
Акция с вручением полисов медицинского страхования ДМС реализуется для всех партнеров, которые проведут максимальное количество сделок в этот период с ИПОТЕКА 24.

- Проводите сделки, получите сразу 4 ИпотеКоина
- ИпотеКоины можно обменить на товары и услуги из каталога премий (www.ipotecoin.ru)

акция действует: за первую сделку партнера с НФИ в период с 1 марта по 31 мая 2022г.

Опции для клиента:

- ПВ из своих средств = «0» (если есть мат. капитал, субсидии)
- Опция «снижение ставки»
- Возможность одобрения «после кредитных каникул» и «7-семерок»
- Межрегиональные сделки / сделки по доверенности

Опции для партнера:

- «ИпотеКоины» за каждую сделку
- БЕСПЛАТНО электронная сделка – для партнеров «ПРЕМИУМ»
- БЕСПЛАТНО – обучения, тренинги и методички для партнеров
- Регулярные акции для партнеров

С какой недвижимостью мы работаем

- Готовая КВАРТИРА (где есть собственность)
- ТАУНХАУС (статус «квартира» с землей)
- Апартаменты
- Выкуп ПОСЛЕДНЕЙ комнаты/доли в квартире (покупка)

Кто наши с Вами клиенты

- Работники по найму
- Владельцы бизнеса
- Предприниматели (ИП)
- Самостоятельно занятые граждане
- **Все типы данных о доходах**
- Заявительная форма (по «2-м документам»)
- Кому нужны **срочно крупные суммы** денег

Ипотека 24
Национальная Фабрика Ипотеки

Более 70 городов реализации программ*:

Офисы/ «точки продаж» НФИ: Москва, Екатеринбург, Санкт-Петербург, Казань, Уфа, Волгоград, Нижний Новгород, Саратов, Челябинск, Омск, Самара, Краснодар, Ростов-на-Дону, Новосибирск, Воронеж, Калининград *:

- Красноярск
- Сочи
- Оренбург
- Новороссийск
- Тула
- Тверь
- Калуга
- Рязань
- Воронеж
- Ярославль
- Владимир
- Белгород
- Пермь
- Тюмень
- Нижний Тагил
- Каменск-Уральский
- Магнитогорск
- Геленджик
- Анапа
- Батайск
- Магнитогорск
- Кемерово
- Брянск
- Набережные Челны
- Нижнекамск
- Альметьевск
- Стерлитамак
- Благовещенск (Респ. Башкортостан)
- Октябрьский
- Нефтекамск
- Салават
- Туймазы
- Энгельс
- Псков
- Великий Новгород
- Самара
- Томск
- Миасс
- Батайск
- Таганрог
- Новочеркасск
- Ульяновск
- Пенза
- Иркутск
- Смоленск
- Липецк
- Клин
- Астрахань
- города Московской области
- иные населенные пункты (рядом с городами офисов НФИ, утвержденные в списке продуктов (подробности в офисах НФИ))

* - список постоянно пополняется новыми городами;
- сделка может оформляться в любой из «точек продаж» НФИ

Ипотека 24
Национальная Фабрика Ипотеки

Всегда на связи с Вами

vk.com/fabrikaipoteki

@fabrikaipoteki

ok.ru/group/62204295184639

rutube.ru/channel/24736208

@miripoteki

www.youtube.com
Национальная Фабрика Ипотеки

Ipotecoin.ru

Ipotekauniver.ru

Департамент партнёрской работы:

8 800 550 36 00

b2b@ipoteka24.ru

Ипотека 24
Национальная Фабрика Ипотеки

РЕШЕНИЯ по клиентам «с плохой КИ»

2022

БРИДЖ:
Кредит на покупку или под залог с «плохой КИ»

Требования к заемщику:

- кредитная история анализируется только за **последние 3 месяца**
- Возраст заемщика 21 до 75 лет на момент окончания кредита (при этом на момент подписания кредита не более 60 лет)
- Любая форма трудоустройства (включая «самозанятых», ИП, блогеров)
- Только граждане РФ

Требования к предмету залога:

Любой город присутствия НФИ (более 70 городов)

Квартира, апартаменты, таун хаус (статус квартира)

Ипотека 24
Национальная Фабрика Ипотеки

Опция КОНСОЛИДАЦИЯ:

Кредит под залог

Объединение нескольких кредитов в один

Снижение ежемесячного платежа в несколько раз

Не требуется гасить кредиты до предоставления «нового»

Требования к заемщику:

кредитная история анализируется только за **от 3 месяцев**

Возраст заемщика 21 до 75 лет на момент окончания кредита (при этом на момент подписания кредита не более 60 лет)

Любая форма трудоустройства (включая «самозанятых», ИП, блогеров)

Требования к предмету залога:

Любой город присутствия НФИ (более 70 городов)

Квартира, апартаменты, таун хаус (статус квартира)

Ипотека 24
Национальная Фабрика Ипотеки

СТРАЙК:

Кредит «под залог» (с текущими просрочками)

Требования к заемщику:

- любая кредитная история, **включая текущие просрочки** **(без погашения перед сделкой)**
  кредитная нагрузка не учитывается
  Любое ФССП (кроме ипотечного)
  Отсутствие текущих судов по действующим ипотечным кредитам
- Возраст заемщика мин.21 до 65 лет на момент окончания кредита (при этом на момент подписания кредита не более 57 лет)
- Любая форма трудоустройства
- Только граждане РФ

Требования к предмету залога:

- Только квартира в Москве, Московской области (города за МКАД до 30 км), Санкт-Петербурге
- Ликвидность средняя и высокая (без ветхих квартир, без реновации, без панельных и блочных пятиэтажек)

Ипотека 24
Национальная Фабрика Ипотеки

Всегда на связи с Вами

vk.com/fabrikaipoteki

@fabrikaipoteki

ok.ru/group/62204295184639

rutube.ru/channel/24736208

@miripoteki

www.youtube.com
Национальная Фабрика Ипотеки

Ipotecoin.ru

Ipotekauniver.ru

Департамент партнёрской работы:

8 800 550 36 00

b2b@ipoteka24.ru