

Покупка квартиры у Банка

Потребительские барьеры
и драйверы

Москва, 2022 г.

Опыт региональных продаж SRG

52
региона



Коммерческая
недвижимость



Жилая
недвижимость

Закрыто **> 400** сделок
на **1.6** млрд. руб.



АБСОЛЮТ БАНК • самолёт



Бизнес модель SRG



Потребительские драйверы

ПРОЗРАЧНАЯ БЕЗОПАСНАЯ СДЕЛКА

- ✓ Банк- надежный Контрагент;
- ✓ Проверенный Объект – юридических рисков нет.

Потребительские барьеры

сравнение покупки у Банка и Частного лица
(Глазами Покупателя)

IV Этап

III Этап

II Этап

I Этап



1

Поиск объявлений

2

Консультация по телефону

3

Осмотр объекта

4

Торг

5

Анализ документов

6

«Бронирование» объекта

7

Оплата коммуналки

8

Согласование ДКП

9

Подписание ДКП

10

Госрегистрация

1. Поиск объявлений

Частное лицо

Объявления размещаются на
всех популярных сайтах
недвижимости

Банк

Объявления размещаются на
всех популярных сайтах
недвижимости

Искать одинаково удобно!

2. Консультация по телефону

Частное лицо

- + Собственник лично заинтересован в продаже
- + Собственник готов принимать звонки почти в любое время
- + Собственник хорошо знает свой объект

Банк

- + Трейдеры SRG лично заинтересованы в продаже объекта
- + Трейдеры SRG готовы принимать звонки почти в любое время
- + Осуществляется непрерывный контроль качества консультаций Трейдеров
- +/- Трейдер хорошо узнает объект после **2-3** показов

Качество консультаций контролируется.

3. Осмотр объекта

Частное лицо

- Собственники готовы показывать, как правило, в вечернее время или в выходной день

Банк

- + Администраторы SRG готовы показывать в любое удобное для клиента время
- + Непрерывный контроль качества работы Администраторов

Провести осмотр объекта Банка- проще!

4. Торг

Частное лицо

+ Ответ оперативный. Срок 1 день

Банк

- Средний срок рассмотрения предложений Покупателей
7 дней (Макс – 55дн.)

Сокращения сроков рассмотрения можно добиться за счет:

- экспозиции по заранее утвержденной Банком цене;
- заблаговременного согласования возможности/размера торга (Да/Нет/Сумма).

5. Предоставление правоустанавливающих документов

Частное лицо

- + Как правило, предоставляют правоустанавливающие документы по первому требованию.

Срок 1 день

Банк

- Довольно затруднительно получить правоустанавливающие документы для юрэкспертизы.
Средний срок 5 дней (Макс – 93дн.)

Готовить документы сразу при передаче объекта на реализацию

6. Возможность «бронирования» объекта

Частное лицо

- + Есть возможность зарезервировать объект под аванс/задаток
- Эти договоренности тоже иногда нарушаются

Банк

- Банки не готовы принимать авансы/задатки, заключать ПДКП. Есть прецеденты нарушения устных обещаний.

Лучшей практикой может служить резервирование объектов у застройщиков

7. Получение выписки из домовой книги

Частное лицо

- + Собственник знает, кто прописан в его квартире.
Срок получения выписки - **1 день**

Банк

- Перед сделкой возникают «неожиданные жильцы», которых необходимо снять с регучета.
Средний срок получения ВДК
5 дней (Макс – 87дн.)

Осуществлять контроль прописанных лиц до начала экспозиции объекта

8. Оплата коммунальных услуг

Частное лицо

- + Проблем как правило не возникает. Задолженность оплачивается собственником перед сделкой, либо в процессе регистрации.
Срок оплаты – 0 дней
(сделку не задерживает)

Банк

- Лицевые счета часто переоформляются на Банк только перед сделкой.
- Требуется перерасчет задолженности (выделение долга Банка)
- Неоплаченные долги ипотечных заемщиков настораживают Покупателей

Средний срок оплаты - 16 дней
Макс - 102 дня...

Осуществлять перевод лицевых счетов и разделение долгов заблаговременно

9. Согласование ДКП

Частное лицо

- + Оперативное, либо самостоятельно, либо с привлечением юриста/риэлтора.

Средний срок – 3 дня

Банк

- Процедура зависит от Банка. В согласовании часто участвуют несколько подразделений: юристы, бухгалтерия, залоговики и даже Правление.

Средний срок - 7 дней Макс - 75 дней...

Использовать типовые формы ДКП

10. Подписание ДКП (со стороны Продавца)

Частное лицо

- + Как правило, (без учета альтернативных сделок) продавец не задерживает сроки
- + Готов провести сделку в выходной день
- + Нужно дополнительно договориться с расчетным Банком

Средний срок – 3 дня

Банк

- + Сделку можно провести в отделении Банка-Продавца, это безопасно.
- + Можно сэкономить на аккредитиве
- При отсутствии в регионе представительства Банка, требуется время на доставку корреспонденции

Средний срок - 5 дней Макс – 27 дней

Наделять региональных сотрудников банка полномочиями по подписанию ДКП;
Активнее использовать возможности электронной регистрации

ИТОГО. Банк VS Частное лицо.

Частное лицо

Банк

9 дней

40 дней

Сокращение срока сделки с банком до 11 ~ 15 дней

Воронка продаж непрофильных активов Банков



- Упростить внутренние процедуры продажи из под залога

- Рассмотреть более активное использование Отступного

- Реализация квартир с прописанными/проживающими лицами

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Федянов Владимир

Заместитель директора

Направление «Аналитика недвижимости и
информационные технологии», Группа компаний SRG

+ 7 (903) 272-33-79

info@srgroup.ru

+ 7 (495) 797-30-31

www.srgroup.ru

105082, Россия, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11

