

Агентства недвижимости и банки: синергия vs эффективности

Лина Кочекаева

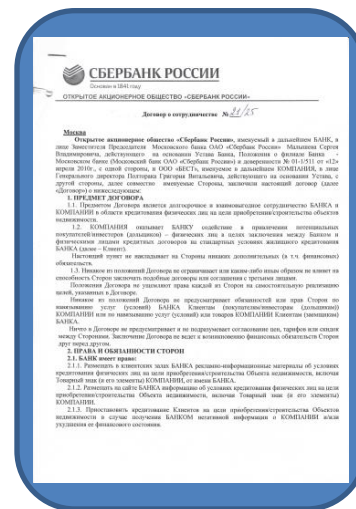
Москва, февраль 2018

1998 год – принятие Закона об ипотеке 20 лет рынку ипотеки в России

20 лет мы проводим
сделки с использованием
ипотечных средств
первая ипотечная сделка
БЕСТ-Недвижимость
1998 г., Фора-банк



19 лет мы выстраиваем
партнерские
взаимоотношения
первый договор о сотрудничестве
БЕСТ-Недвижимость
Октябрь 1999г., Сбербанк



СИНЕРГИЯ – СОВМЕСТНАЯ РАБОТА

СТАТИСТИКА АН В РАЗРЕЗЕ КЛЮЧЕВЫХ ПАРТНЕРОВ ЗА 2017 г.

БАНК 1

Одобрено **140**

Выдано **82**

Конвертация **59%**

БАНК 2

Одобрено **147**

Выдано **85**

Конвертация **58%**

БАНК 3

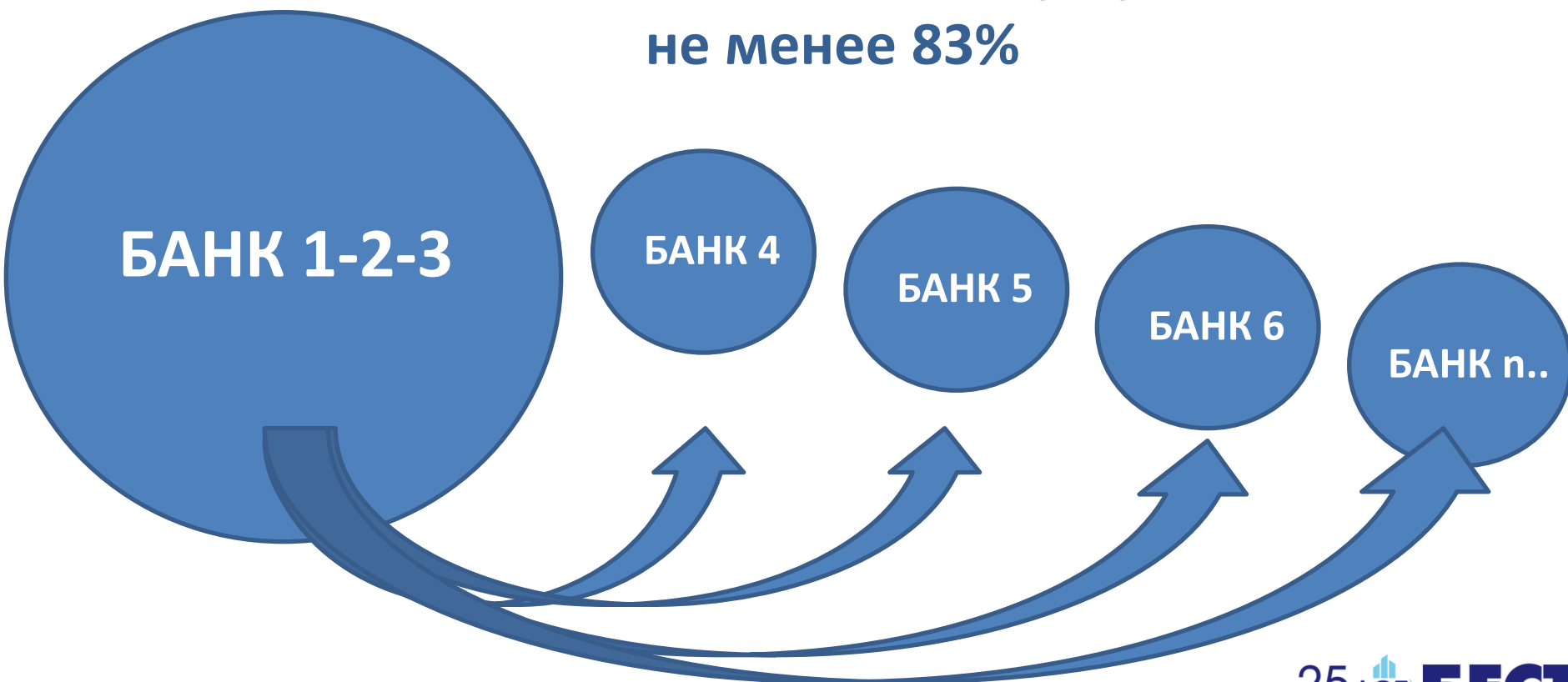
Одобрено **149**

Выдано **135**

Конвертация **90%**

СИНЕРГИЯ – СОВМЕСТНАЯ РАБОТА, А ЭФФЕКТИВНОСТЬ У КАЖДОГО СВОЯ

КОНВЕРТАЦИЯ В ИПОТЕЧНЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ
АН В 2017 г. – **100% (!)**, в непрофильных –
не менее 83%



НЕОТЛАЖЕННОЕ ПАРТНЕРСТВО БАНКА С АН НА ВСЕХ УРОВНЯХ

- ✓ Слабый клиентский поток от АН
- ✓ Уход одобренных клиентов в другие банки



min количество
совместных сделок у банка



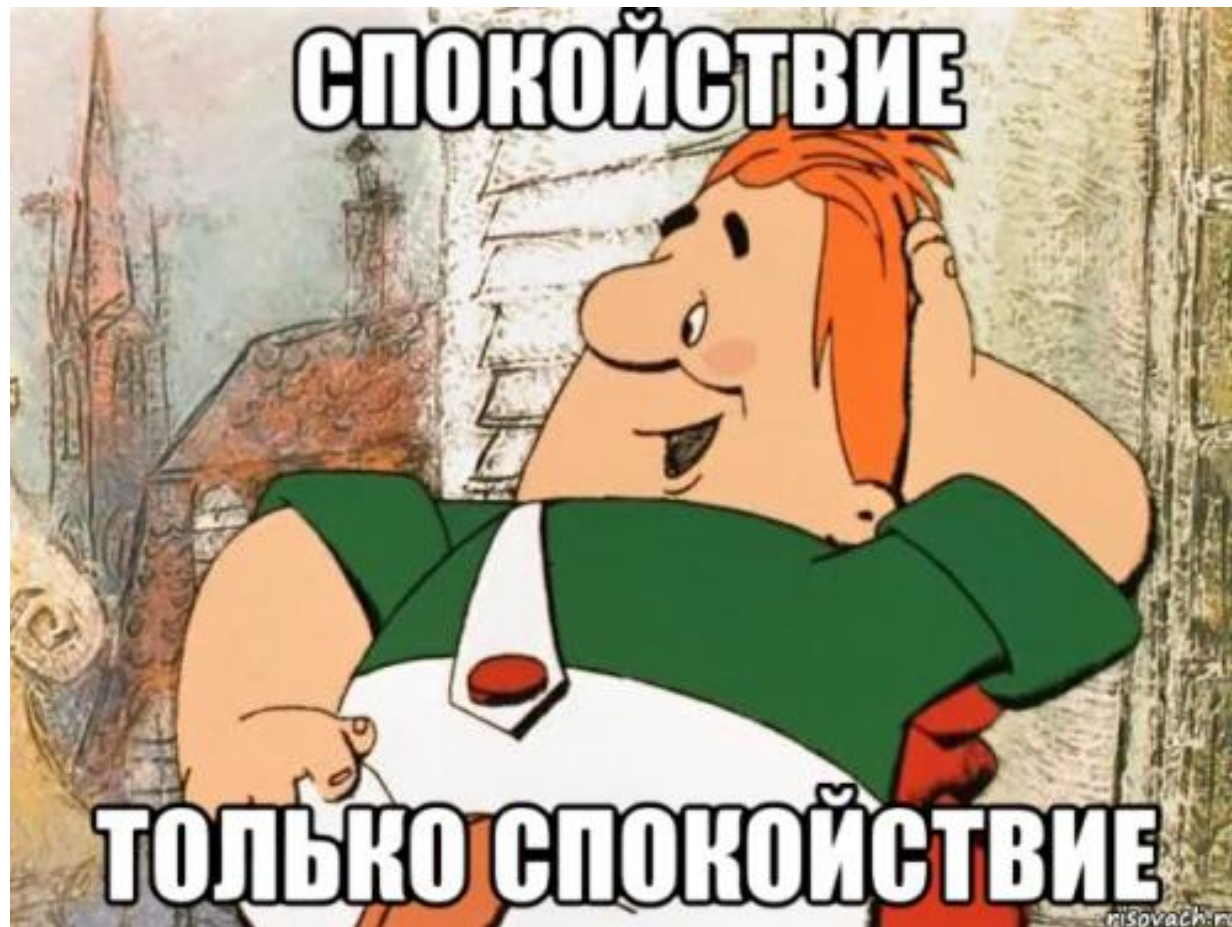
- ✓ Потеря клиента (**более 50 чел. за 17 г.**)
- ✓ Срыв сделок на этапе подготовки



min количество
совместных сделок и у банка, и АН



ЧТО НЕОБХОДИМО НАШИМ КЛИЕНТАМ?



ЧТО НАМ ДЛЯ ЭТОГО ТРЕБУЕТСЯ? КОММУНИКАЦИЯ!!!!

- ✓ Регулярное и наглядное информирование АН по ипотечным продуктам и персоналиям банка
- ✓ Оперативная связь менеджера с риэлтором
- ✓ Контакт строго через риэлтора
- ✓ Заблаговременная (не менее чем за 24 ч.) подготовка документов к сделке
- ✓ Слаженная работа риэлтора и сдельщика на сделке



ЭЛЕМЕНТАРНАЯ ЛЕНЬ И ОТСУТСТВИЕ СВОБОДНОГО ВРЕМЕНИ У АГЕНТА ДЛЯ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ПРОСЧЕТА

Регион	г. Москва						
Программа кредитования	фиксированные ставки - со страховкой						
Срок кредита	7	лет	Материнский капитал	Нет			
Победа над формальностями	Нет		Сумма МСК	429 408,50 руб.			
Тип залога	Квартира и комнаты						
Страхование ответственности	Нет						
	Расчет по квартире	Расчет по кредиту	Расчет по платежам	Расчет по зарплате			
Дисконт по корп. программе	0,00%						
Козффициент К/З	80,00%	85,00%	85,00%	80,00%			
Проц. ставка	9,75%	9,75%	9,75%	9,75%			
				Итого			
Стоимость квартиры	20 000 000р.	1 176 471р.	7 142 117р.	22 196 359р.			
Сумма кредита	16 000 000р.	1 000 000р.	6 070 799р.	17 757 087р.			
Ежемес. платежи	263 557р.	16 472р.	100 000р.	292 500р.			
				Чистый доход			
				Заемщик	ПС-гражд.брак	ПУ1	ПУ2-родители
				450 000р.	0р.	0р.	0р.
Зарплата после налогообложения	405 472р.	27 454р.	153 846р.	450 000р.			
Первый взнос	0р.	0р.	0р.	0р.			
Страховая премия по ответственности							
Процентные ставки							
Срок кредита до (лет):	Сумма кредита	Ставка (фиксированная)					
		К/З <= 80%	80% < К/З <= 90%				
50	менее 2,5 млн.руб. (вкл.)	9,75%	9,75%				
	от 2,5 до 6,0 млн.руб. (вкл.)	9,75%	9,75%				
	свыше 6,0 млн.руб.	9,75%	9,75%				

КОНТАКТ С КЛИЕНТОМ, МИНУЯ РИЭЛТОРА

- ✓ КЛИЕНТ ОДОБРЯЕТСЯ ОДНОМОМЕНТНО В 2-3 БАНКАХ
- ✓ ОГРОМНЫЙ ПОТОК НЕПРОЗРАЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ ОТ МНОГОЧИСЛЕННЫХ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ БАНКОВ
- ✓ РИЭЛТОР НЕ УПРАВЛЯЕТ СИТУАЦИЕЙ И НЕ СПОСОБЕН «ВЕСТИ» КЛИЕНТА В НУЖНОМ РУСЛЕ
- ✓ КЛИЕНТ ДЕМОТИВИРОВАН И УХОДИТ



ЧРЕЗМЕРНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К КЛИЕНТУ ПРИ АНДЕРРАЙТИНГЕ



Специалист банка:

- Вам надо предоставить справки о закрытии ваших карт от 26.02.2008 и от 27.02.2009



Клиент:

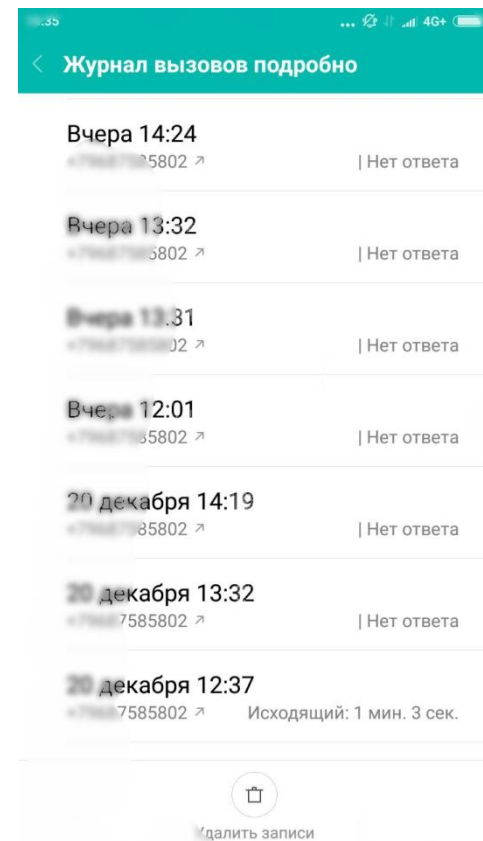
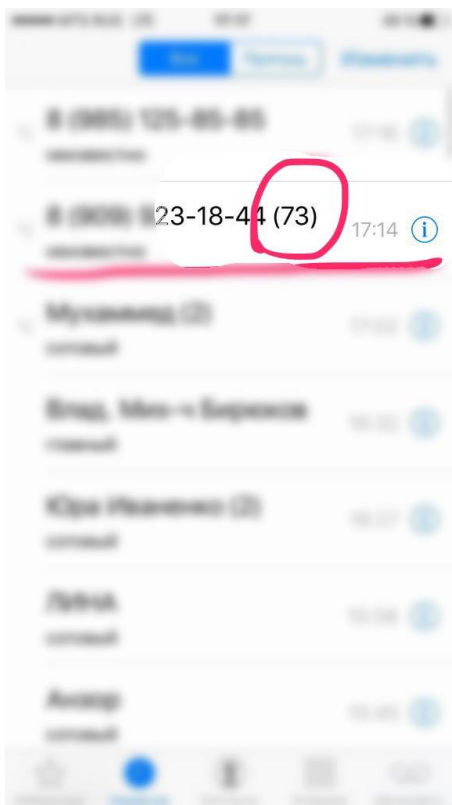
- Скажите пож, а какие именно это карты, я не помню, прошло уже почти 10 лет.



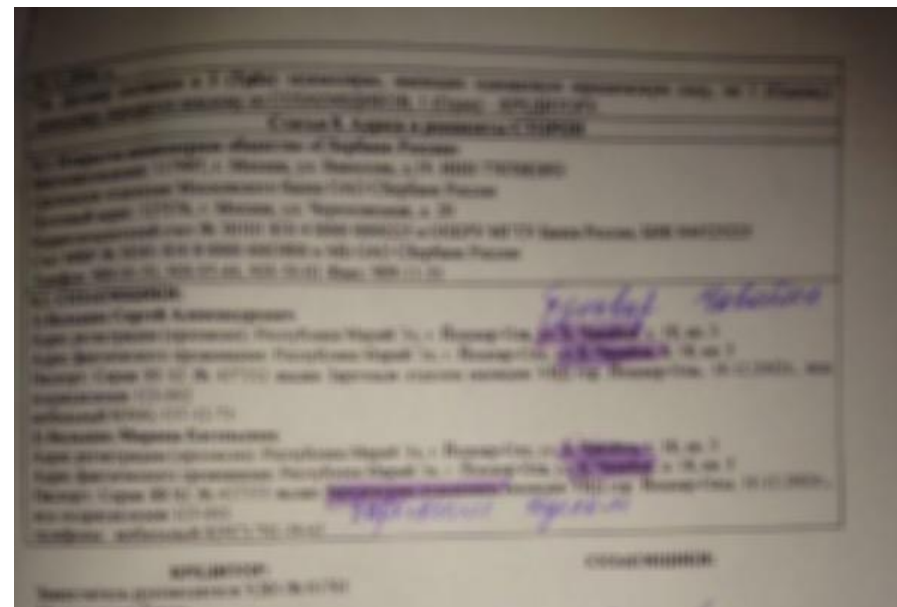
Специалист банка:

- Извините, такую информацию мы не предоставляем

ПОТЕРЯ СВЯЗИ С СОТРУДНИКОМ БАНКА



ОШИБКИ В ДОКУМЕНТАХ НА СДЕЛКУ И ЧАСОВЫЕ ОЖИДАНИЯ В ОПЕР ЗАЛАХ БАНКА



ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПАРТНЕРОВ ВОЗРАСТАЕТ ТОЛЬКО ПРИ НЕПРЕРЫВНОМ УЧЕТЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЕИХ СТОРОН



Спасибо за внимание!



ЛИНА КОЧЕКАЕВА

Исполнительный директор ГК «БЕСТ-Недвижимость»



Г. МОСКВА, УЛ. ДОЛГОРУКОВСКАЯ, Д. 15, СТР. 1, 2, 3



+7 (495) 925-39-37 , +7 (925) 506-08-23



kla@best-realty.ru



kochekaevala



www.fra.best-realty.ru