

# 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 • самолет



# 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/зататки, 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](mailto:info@srgroup.ru)

+ 7 (495) 797-30-31

[www.srgroup.ru](http://www.srgroup.ru)

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

