

ГеоГрэф

цифровой контур управления залогами

КОНКУРС ИННОВАЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Беспрецедентная ситуация

- 01** Произошли изменения в льготных ипотечных программах: закрыта программа «Ипотека с государственной поддержкой 2020», скорректированы условия «Семейной ипотеки»
- 02** Регулятор ужесточил контроль за соблюдением правил формирования первоначального взноса по ипотечным программам
- 03** На рынке снижается потребительский спрос на квартиры в строящихся домах, что усугубляет ситуацию для застройщиков

ПОСЛЕДСТВИЯ

К чему привела ситуация на рынке

С учётом базовых ограничений кредитных организаций девелоперы оказываются в крайне узких рамках.

Для продажи готовой квартиры, обременённой залогом банка проектного финансирования, девелопер обязан:

1

Погасить залоговую стоимость квартиры

До выхода на сделку с физическим лицом

2

Дождаться фактического снятия залога

Только после полной оплаты залоговой стоимости объекта

ИТОГ

30 – 40%

готовых квартир формируют пул в портфелях девелоперов и не реализуются на этапе строительства. Рынок полностью работает в модели проектного финансирования — весь этот объём обременён залогом банка, предоставившего целевые средства на строительство дома.

Структурный конфликт



Объект находится в залоге у банка проектного финансирования



Для применения льготной ипотеки обременение недопустимо



Залог снимается только после полного погашения обязательств

Инсайт

Для решения задачи реализации залоговых квартир не хватает единого окна — технологического агрегатора-партнёра, обладающего инфраструктурой для:

- осуществления регистрационных действий по снятию обременения в рамках проектного финансирования
- последующей быстрой регистрации ипотеки в рамках розничного кредитования
- ведения диалога одновременно с корпоративными и розничными подразделениями банков

ДО АВТОМАТИЗАЦИИ

Процессы до автоматизации

Застройщик

Вручную собирает данные по продаваемым помещениям из своей CRM
Вручную формирует заявление на вывод из-под залога и отправляет в банк по электронной почте

Банк

Проверка корректности данных, формирование согласия в полу-ручном режиме с использованием разных инструментов
Ручной пересчёт лимита доверенности
Внутренний сбор подписей и визирования — вызывает простои
Отдельный этап подписания уполномоченным лицом
Отправка заявления на снятие обременения в РР через отдельный инструмент
Передача результата застройщику

РЕШЕНИЕ

Вывод из-под залога

Сократили процесс до 3 суток — всё происходит в единой среде, где банки и застройщики могут:

- ✔ Приложить и подписать документы в едином окне
- ✔ Настроить шаблоны заявлений под форматы банка
- ✔ Сгенерировать заявление на вывод из-под залога
- ✔ Сразу отправить заявление на регистрацию в едином окне



3 дня

вместо нескольких недель занимает снятие обременения,
когда банк и застройщик работают в едином контуре

Как проходит снятие обременения



для БАНКА

Единый информационный контур позволяет банку

01

Оптимизировать трудозатраты

Автоматический мониторинг залогового портфеля: система сама обновляет данные по объектам и показывает все изменения

02

Сокращать риски

Своевременно видно все изменения в объектах: обременения, характеристики, смену собственника

03

Контролировать заёмщика

Регистрация первичного права и оформление закладных отслеживаются сразу после перехода участка в дом