



## Кредитные программы Городского Ипотечного Банка Ноябрь 2007

### Общая информация о Городском Ипотечном Банке

Городской Ипотечный Банк является частью глобальной компании в области финансовых услуг – Морган Стэнли.

Банк начал реализацию программы жилищного ипотечного кредитования 1 марта 2004 года. Сегодня ООО «Городской Ипотечный Банк» работает в ряде регионов страны: Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская область, Нижний Новгород, Самара, Екатеринбург, Ростов-на-Дону, Уфа, Тюмень, Челябинск, Тольятти, Краснодар, Красноярск, Казань, Новосибирск.

ООО «Городской Ипотечный Банк» является участником Ассоциации Российских Банков (АРБ), Ассоциации банков Северо-Запада РФ, Ассоциации ипотечных банков (МВА, США).

Городской Ипотечный Банк стал первым частным российским банком, который секьюритизировал портфель ипотечных кредитов на международных рынках.

Городской Ипотечный Банк удостоен международной премии «Сделка года на развивающихся рынках – 2006». Эта награда присвоена «Городскому» Лондонским изданием International Securitization Report (ISR) за успешную сделку секьюритизации ипотечных кредитов, которая состоялась в августе 2006 года.

В сентябре 2007 г. Рейтинговое агентство Fitch впервые присвоило рейтинг российской обслуживающей компании – Городскому Ипотечному Банку. Банк получил рейтинг первичного российского сервисера по обслуживанию жилищных кредитов «RPS3(RU)». Рейтинг Fitch основывается на критериях оценки всех компаний, работающих на российском рынке ипотечных кредитов и их обслуживания. Присвоение рейтинга первичного сервисера «Городскому» свидетельствует о высоком качестве обслуживания ипотечных кредитов в банке.

#### **Миссия Городского Ипотечного Банка**

**Мы прикладываем все свои усилия, чтобы Вам с нами было легко приобретать, работать и преумножать!**



## **Информация о Банке. Региональная сеть**

Сегодня Банк предоставляет ипотечные кредиты под залог жилой недвижимости в следующих регионах:

- Москве и Московской области
- Санкт-Петербурге и Ленинградской области
- Нижнем Новгороде
- Самаре
- Ростове-на-Дону
- Уфе
- Екатеринбург
- Тольятти
- Тюмень
- Челябинск
- Красноярск
- Краснодар
- Новосибирск
- Казань
- и областях



## **Краткий обзор рынка ипотеки**

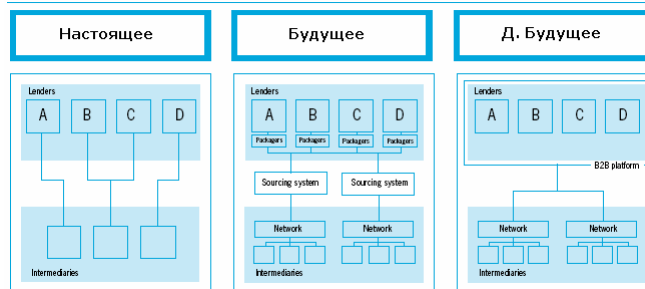
1. В начале 2007 года на рынке subprime ипотечных кредитов (клиенты с проблемной кредитной историей / неподтвержденными доходами) в США резко увеличилась доля просрочки по кредитам.
2. Международные инвесторы резко снизили свой спрос на ипотечные ценные бумаги.
3. Как следствие стоимость ресурсов для ипотечных банков во всем мире существенно выросла.
4. Подавляющее большинство банков в России планировало использовать выпуск ипотечных ценных бумаг в качестве основного инструмента рефинансирования выдаваемых ипотечных кредитов, основными покупателями которых в конечном итоге оказывались международные инвесторы (в основном различные инвестиционные фонды).
5. В условиях кризиса российские банки столкнулись с резким ростом стоимости ресурсов, что неминуемо приведет к росту ставок по кредитам.

## Реакция участников рынка

- **Рефинансирующие организации:** корректировка цен выкупа и критериев к кредитным пулам (по срокам, видам кредитных продуктов, заемщикам, LTV и т.д.)
- **Брокеры:** необходимость «быть в курсе» всех особенностей и изменений программ банков и «переброс» дел заявителей от кредиторов, «ограничивших» работы с заявителями в «быстрые» банки
- **Кредиторы:**
  - «Никакой паники»
  - Акцент на качество кредитного андеррайтинга
  - Реализация системного подхода к привлечению ресурсов

5

## Развитие рынка



- относительно небольшое количество участников
- многие участники «привязаны» к конкретным банкам
- отсутствующая или ограниченная инфраструктура среди участников

- участники организуются в группы (Networks)
- увеличивается число независимых участников
- кредиторы отдают на аутсорсинг часть бизнес-процесса
- продвинутая IT инфраструктура встречает требования банков и возможности участника

- все процессы, связанные с выдаче кредита интегрированы в одну систему
- единая технологическая платформа для всех участников рынка

## Порядок работы ИБ и Банка

### До выдачи кредита:

- формирование ИБ полного комплекта документов согласно требованиям Банка + сверка копий документов с оригиналами и удостоверение копий документов («Копия верна». Ипотечный брокер\_\_ (Ф.И.О, Организация.)
- передача соответствующе оформленного комплекта документов ответственному сотруднику Банка
- информирование ИБ о решении по комплекту документов (заявке клиента)

### После выдачи кредита:

- оформление ежемесячно Акта между ИБ и Банком об оказанных услугах
- оплата услуг ИБ по одобренным комплектam (проведенные сделки по заявкам клиентов ИБ)

## Часто возникающие вопросы

### Некомплектное формирование кредитных дел

- ▶ Пропущены листы паспорта, трудовой книжки и т.д.
- ▶ Не все копии документов заверены
- ▶ Нехватка документов (диплом об образовании, свидетельство о браке, учредительные документы для руководящих сотрудников и т.д.)
- ▶ Отсутствие в Заявлении минимальной информации о компании – работодателе (или информация некорректна, так как скомпилирована без участия Заемщика):

### Несвоевременное оформление документации

- ▶ Акты о выполненных работах
- ▶ Счет-фактуры

## Основные термины

### Категория «А» Заемщиков:

«Найм 1» - физические лица, работающие по найму и подтверждающие свои доходы справкой по форме 2-НДФЛ (для нерезидентов РФ – налоговой декларацией).

«Найм 2» - физические лица, работающие по найму и подтверждающие свои доходы справкой от работодателя по форме Банка + справка по форме 2-НДФЛ с заниженными доходами.

«Бизнес 1» - предприниматель (ПБОЮЛ) или совладелец бизнеса (не менее 50%) / владелец подтверждает реальные доходы официальными документами по бизнесу.

### Категория «Б» Заемщиков:

«Бизнес 2» - предприниматель (ПБОЮЛ) или совладелец бизнеса (не менее 50%) / владелец подтверждает реальные доходы данными управленческой отчетности.

«Ломбард» - лица, работающие по найму или предприниматели, не подтверждающие свои доходы по одной из вышеуказанных форм.

## Кредитные программы

### Целевые (на приобретение жилой недвижимости)

«Квартира» - кредит на приобретение квартиры на вторичном рынке.

«Дом» - кредит на приобретение индивидуального жилого дома с земельным участком на вторичном рынке.

### Не целевые (под залог имеющейся жилой недвижимости)

«Квартира+» - кредит на любые цели под залог квартиры, имеющейся в собственности Заемщика и/или созаемщика.

«Дом+» - кредит на «любые цели» под залог индивидуального жилого дома, находящегося в собственности Заемщика и/или Созаемщика.

## Кредитные программы

- Особенно низкие ставки (в сравнении с рынком): на сроки кредита от 15 лет, по кредитам под залог имеющейся недвижимости, для заемщиков категорий «Найм-2»;
- Особенно низкие ставки (в сравнении с рынком): на покупку и под залог недвижимости, для заемщиков категорий «Ломбард»;

Основные условия Кредитования

Размер кредита  
рубли 300,000 – 25,000,000;  
доллары 10,000 – 1,000,000;

Срок кредита 1-25 лет с шагом 1 год;

Для «плюсовых» продуктов в Категории А – 15 лет максимум, Б – 25 лет максимум.

Специфика - свыше 500,000 долларов или 25,000,000 рублей – максимальный К/З = 50%;

Досрочное погашение на выбор клиента: 5 лет, 3 года, 0 лет;

## Кредитные программы

### Доллары США

**Категория А** (Найм-1, Найм-2, Бизнес-1) на любой срок от 1 до 25 лет:

КЗ/Досрочное погашение	5% / 5 Лет	5% / 3 года	Без сборов за досрочное погашение
≤30%	9.00%	9.19%	9.99%
30% < КЗ ≤ 50%	9.69%	9.79%	10.49%
50% < КЗ ≤ 65%	9.89%	9.99%	10.99%
65% < КЗ ≤ 75%	10.49%	10.59%	11.49%
75% < КЗ ≤ 85%	10.99%	11.49%	11.99%

**Категория Б** (Ломбард, Бизнес-2) на любой срок от 1 до 25 лет:

КЗ/Досрочное погашение	5% / 5 Лет	5% / 3 года	Без сборов за досрочное погашение
≤30%	10.99%	12.29%	12.59%
30% < КЗ ≤ 50%	11.99%	12.49%	12.89%
50% < КЗ ≤ 65%	12.19%	12.79%	12.99%

## Кредитные программы

### Рубли

**Категория А** (Найм-1, Найм-2, Бизнес-1) на любой срок от 1 до 25 лет:

КЗ/Досрочное погашение	5% / 5 Лет	5% / 3 года	Без сборов за досрочное погашение
≤30%	10.49%	11.49%	11.99%
30%<КЗ≤50%	10.99%	11.99%	12.99%
50%<КЗ≤65%	12.49%	12.99%	13.49%
65%<КЗ≤75%	12.99%	13.79%	13.99%
75%<КЗ≤85%	13.49%	14.49%	14.99%

**Категория Б** (Ломбард, Бизнес-2) на любой срок от 1 до 25 лет:

КЗ/Досрочное погашение	5% / 5 Лет	5% / 3 года	Без сборов за досрочное погашение
≤30%	11.99%	12.69%	12.99%
30%<КЗ≤50%	12.99%	13.49%	13.99%
50%<КЗ≤65%	13.99%	14.29%	14.49%

## Кредитные программы

**Бесплатное рассмотрение** заявок от брокеров: Банк не взимает сбор за рассмотрение заявлений на кредит по документам Клиентов, поступающим от сертифицированных Ипотечных Брокеров Банка.

**Оплата услуг** Ипотечного Брокера в рамках заключенных договоров производится по всем категориям Клиентов.

Кредитование заемщиков категории «Ломбард»: подтверждения дохода Заемщика НЕ требуется.

**Выдача кредита до государственной регистрации** ипотечной сделки (в том числе в Москве и Московской области).

**Большие суммы кредитов на единицу доходов:** в т.ч. за счет учета доходов не только супругов, но и еще 2 любых кредитоспособных лиц (учет доходов третьих лиц).

**Максимальная сумма кредита** достигает до 1,000,000 долларов США / 25,000,000 рублей.

## Кредитные программы

### **Низкие фиксированные процентные ставки.**

Минимальное значение процентных ставок по долларovým кредитам составляет всего 9% годовых, по кредитам в рублях 10.49%.

**Низкие тарифы комиссионного вознаграждения,** так, например, тариф за обналичивание кредитных средств составляет всего 2 000р., а комиссия за выдачу кредита 0,8%.

**Либеральные требования к квартирам:** квартиры с перепланировками, с газовыми колонками, нет ограничений по количеству квартир в цепочке, в квартире могут быть зарегистрированы третьи лица, дома с разными перекрытиями и различной этажности, 5-ти этажные блочные и панельные дома (за исключением города Москва), построенные с 01/01/1960 года.

**Интернет-Банк** для заемщиков банка: 24 часа в сутки On-Line информация по остаткам на счетах, осуществленным платежам, датам и суммам следующих платежей.

**Отсутствие комиссии за ведение ссудного счета.**

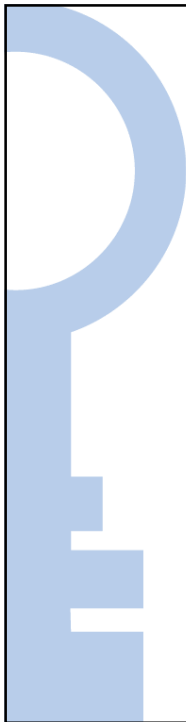
8

## Кредитные программы, резюме

1. Единые ставки на все сроки кредитования.
2. Ставки для Найм-2 такие же как для Найм-1 и Бизнес 1.
3. Клиент сам выбирает свою % ставку, выбирая УДП и КЗ.
4. Низкие ставки (в сравнении с рынком): все долларové кредиты; сроки кредитов > 15 лет, КВ+ и ДОМ+, заемщики Найм-2 и Ломбард, низкие КЗ.
5. Максимальный К/З для Ломбардов увеличен до 65%.
6. По ДОМУ и ДОМУ+ максимальный К/З увеличен до 85%.

8





Городской Ипотечный Банк:  
с нами легко  
приобретать, работать и преумножать!

+ 7 (495) 783 75 75

[Dmitry\\_Shapochkin@gorodskoi.ru](mailto:Dmitry_Shapochkin@gorodskoi.ru)

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