

Оценка в системе ипотечного кредитования

1. Текущая ситуация на рынке недвижимости

По данным аналитического центра Ярославской Региональной гильдии профессиональных риэлторов средневзвешенная цена предложения на жилую недвижимость в марте составила 41731 рублей. Стабилизация рынка на ценовом уровне в ~41000-42000 рублей за квадратный метр вполне понятна. Рост в 2008 году был связан с доступностью ипотечного кредитования, а также носил спекулятивный инвестиционный характер. Следовательно, когда финансовый кризис удалил с рынка недвижимости почти всех инвестиционных покупателей и сделал практически недоступными ипотечное кредитование, ситуация быстро вернулась к исходной. После бурного роста в 2008 года цены в 2009 года достигли уровня 2007 года. Рынок недвижимости развернулся, и стоимость квадратного метра всего за полгода скорректировалась обратно на уровень стабильности, с которой она и начинала рост. Уровень средних цен в марте 2010 года меньше на 20,48% относительно декабря 2008 года. И если сейчас предложение и спрос на рынке недвижимости будет хотя бы примерно соответствовать периоду 2007 года, то рынок сможет оставаться в этом равновесном состоянии продолжительное время.

Количество заявок на оценку недвижимости для получения кредита увеличилось по причине снижению ставок по ипотечным кредитам, стабилизацией положения населения после экономического кризиса и т.п. По прогнозу АИЖК, в этом году будет выдано ипотечных кредитов вдвое больше по сравнению с 2009 годом.

2. Что включает в себя услуга оценщика? Какова стоимость услуги?

Оценка жилой недвижимости включает в себя объективное определение стоимости недвижимого имущества или отдельных прав в отношении оцениваемого имущества. Оценщик обязан не просто рассчитать стоимость жилой недвижимости соответствии с заданием заказчика, но и выполнить все требования законодательства. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация - должны быть обоснованы. Также необходимо обеспечить прозрачность всех расчетов и надлежащим образом оформить отчет об оценке, который должен соответствовать многочисленным федеральным законам, федеральным стандартам и стандартом СРОО.

На основании величины стоимости объекта оценки либо сам заказчик, либо заинтересованная третья сторона (кредитный комитет и т.п.) могут принять решение о выдаче ипотечного кредита. Выдать кредит или нет, и в каком размере банк определяет без непосредственного участия оценщика. Однако информация, изложенная в отчёте об оценке, является одним из ключевых критериев, лежащих в основе решения банка.

Стоимость услуг по оценке жилой недвижимости зависит в основном от количества и состава представленных к оценке объектов, местонахождения, а также сроков оказания услуг.

3. Все ли банки для получения кредита требуют отчет об оценке недвижимости?

Квартиру, которую потенциальный заёмщик хотел бы купить с помощью ипотечного кредита, в банке обязательно попросят оценить. Для этого заёмщику необходимо обратиться к оценщику. Основное, что требуется от оценщика – это предоставить на рассмотрение банка обоснованное заключение о рыночной стоимости квартиры,

передаваемой в залог. Заключение, согласно оценочному законодательству, должно быть оформлено в виде отчёта об оценке.

Существуют ли у заемщика, обратившегося в один банк, некие ограничения, связанные с выбором оценочной компании?

В большинстве случаев принимаются к рассмотрению отчеты любых оценочных компаний, но существуют и работа с пулом аккредитованных компаний в каждом регионе или оценка проводится небольшим количеством компаний, аккредитованных при головном офисе банка. Следует отметить, что во втором случае банки могут только РЕКОМЕНДОВАТЬ свои аккредитованные компании, но принять отчет любой оценочной компании обязаны. В целях защиты от некачественной оценки и повышения эффективности процесса кредитования банк может выбрать конкретных оценщиков в качестве партнеров при оценке для целей залога. Ряд банков ограничивает круг оценочных организаций-партнеров, предпочитая работать только с теми, в чьей объективности они не сомневаются - это связано с естественным желанием снизить риски. Заемщику лучше воспользоваться услугами того оценщика, которого рекомендует наибольшее количество банков. Отсутствие оценщика в перечне партнеров банка не является достаточным основанием для отказа банка от рассмотрения отчета об оценке. Заемщик вправе обратиться к любому оценщику, соответствующему требованиям законодательства Российской Федерации.

4. На региональном рынке работает много оценочных компаний. Чем их услуги могут отличаться друг от друга?

Одновременно с интенсивным развитием ипотеки оценщики, должны привести свой бизнес к требованиям, которые ставит перед ними процедура приобретения жилья посредством ипотечного кредитования. Ипотека сможет стать массовой в том случае, если будет доступной широкому кругу потребителей. Для этого необходимо снижение себестоимости на всех этапах процесса купли-продажи жилья с помощью ипотеки и, одновременно, увеличение скорости обслуживания потребителей, т.е. необходимо применять поточные методы производства. Все участники процесса ипотечного кредитования вынуждены подстраиваться к сложившейся рыночной ситуации: специалисты проходят дополнительное обучение, изменяется технология предоставления кредита и взаимоотношений с клиентом, с партнёрами по бизнесу, создаются специальные подразделения, которые работают только с ипотекой, увеличивается штат сотрудников и т.д. То есть все делается для привлечения клиента наиболее выгодным по сравнению с конкурентами условиями. Для работы в условиях конвейерного производства, которые сопутствуют процессу ипотечного кредитования, оценщикам необходимо увеличить производительность работы, сохранив при этом необходимое качество оказываемых услуг. На Ярославском рынке работает достаточно много оценочных компаний, и отличия между ними в способности подстроиться под сложившиеся конкурентные условия, то есть привлечь клиента по наиболее выгодным условиям (возможность воспользоваться услугами компании по льготным программам, выезд на объект оценки в удобное для клиента время, возможность внесения разъяснений и дополнений по требованию банка и т.п.), более низкой ценой за услуги, быстро и качественно его обслужить.

5. На какие аспекты деятельности оценочной компании необходимо обратить внимание заемщику?

При выборе оценщика заемщику необходимо основываться на общедоступной информации. Важно подобрать компанию, предоставляющую качественные услуги, в противном случае у заемщика могут возникнуть серьезные проблемы с банком.

Для человека, мало знакомого с рынком оценочных услуг, выбрать оценщика можно лишь на основании общедоступной информации (чем ее больше, тем лучше), а также по косвенным признакам.

Следует удостовериться в наличии документов, без которых оценочная деятельность на территории РФ запрещена: Свидетельство о членстве специалистов-оценщиков в Саморегулируемой организации оценщиков, включенной в единый государственный реестр, а также наличие страхового полиса (договора) добровольного страхования гражданской ответственности оценщика.

Важные моменты при выборе оценочной компании: срок работы компании на рынке, отзывы об оценочной компании, спектр сотрудничества с крупными банками, количество персонала, непосредственно занимающегося в компании оценкой жилья, наличия действующего интернет-сайта компании и представленной в нем информации. Важно чтобы оценка имущества являлась основным или одним из основных видов деятельности компании. Так же следует помнить, что оценщик не имеет права приступать к оценке, не заключив предварительно соответствующий договор с заказчиком, т.к. согласно федеральному закону «Об оценочной деятельности в РФ» именно этот документ является основанием для проведения оценки.

6. Условия оказания услуг по оценке в компании «Адалин-ЭКСО».

ООО «Адалин-ЭКСО» предлагает своим клиентам все виды оценочных услуг, в том числе и оценка жилой недвижимости с целью ипотечного кредитования.

Процедура оценки квартиры для целей ипотечного кредитования довольно проста: клиенту необходимо прийти к нам в офис, заключить договор на оценку, предоставить копии документов на квартиру (Технический паспорт и Свидетельство о госрегистрации права собственности, либо другой правоустанавливающий документ), согласовать время выезда нашего специалиста для осмотра и фотографирования квартиры.

Специалистами фирмы был создан уникальный программный продукт, позволяющий ускорить и удешевить процесс оценки жилых помещений - частных квартир и индивидуальных домов. Специально разработанная программа, позволяющая на основе обширной базы данных по рынку жилой недвижимости г. Ярославля и области, не только в сжатые сроки и с большой точностью оценить любую квартиру, но и провести анализ основных показателей на рынке жилья. А также Нам удалось достичь снижения стоимости оценки квартир без потери качества отчетов с помощью интенсификации деятельности. Результаты оценки проходят обязательную процедуру контроля качества и передаются заказчику по окончании процесса оценки в виде отчёта об оценке, подготовленного и оформленного в соответствии с требованиями законодательства.

Если объект жилой недвижимости оценивается для проведения ипотечной сделки, то при подготовке отчёта об оценке учитываются требования того банка, где заказчик

предполагает брать кредит. С отчётами об оценке объектов жилой недвижимости, выполненными специалистами ООО «Адалин-ЭКСО», можно обратиться в несколько десятков банков, с большинством из которых установлены партнёрские отношения.

7. Как выстраиваются взаимоотношения банков и оценщиков?

Выстраивание взаимоотношений банков и оценщиков сегодня происходит путем создания собственной системы взаимодействия. Например, АИЖК проводит системную работу, направленную на обеспечение методологической поддержки и создание эффективных коммуникаций между банками и оценочной средой. Необходимо отметить тот факт, что при оценке жилой недвижимости для целей ипотеки банк выступает фактическим потребителем отчета вне зависимости от того, что номинальным заказчиком является заемщик. Возникшие долгосрочные деловые отношения между банками и оценщиками дали возможность убедиться в адекватности и неподкупности определенных оценщиков. А поскольку банку важно точное определение реальной стоимости будущего залога, эти качества более чем актуальны для банка. Но, тем не менее, все банки, а тем более крупные, в 90% случае подвергают отчеты любых оценщиков проверке на достоверность и корректность определенной стоимости. При этом требования банков (не влияющие на результат оценки) к представляемым отчетам об оценке на наш взгляд выполнимы, но иногда содержат необоснованные моменты.

При работе с банками возникают следующие сложности при оценке жилой недвижимости: отсутствие у банков единых правил и стандартов оценки; жесткие требования к качеству оценки при отсутствии адекватной оплаты; недостаточная освещенность в профессиональной литературе специфики, связанной с банковским залогом.

Необходимость построения продуктивной модели взаимодействия признается всеми участниками, заинтересованными в долгосрочном устойчивом развитии своего бизнеса. Между тем, как показывает практика, усилия отдельных банковских или финансово-промышленных групп в этом направлении не оказывают достаточного влияния на рынок в целом. Только формирование единых понятных и непротиворечивых унифицированных принципов и их комплексное принятие ключевыми игроками рынка способно переломить устоявшиеся стереотипы и методы работы.

Исполнительный директор, оценщик ООО «Адалин-ЭКСО»

Афанасьева Ольга Николаевна

Дата: Апрель 2010