

# **[Кейс # 483]: Положительное ипотечное решение при официальной з/п 12 000 руб/мес и плавающим доходе**

Привет, читатель! Сегодня разбираем кейс нашего клиента, когда официальная зарплата — 12 000 рублей, а фактический доход каждый месяц разный.

## **Шаг 1 — Исходные данные**

**Имя и возраст:** Елена О., 26 лет.

**Семейное положение, состав семьи:** не замужем, детей нет.

**Тип приобретаемого жилья:** новостройка.

**Размер первоначального взноса (ПВ):** 400 000 ₽, 15%.

**Комфортный размер ежемесячного платежа:** до 25 000 ₽.

**Трудоустройство:** официальное, 12 000 ₽ в месяц

**Доход:** Клиентка работает вахтовым методом и фактический доход варьируется от 30 000 ₽ до 70 000 ₽ в месяц

**Стаж:** непрерывный общий стаж более года, на последнем месте работы — 5 месяцев

**Кредитная история:** положительная, без просрочек

## Шаг 2 — Какую стратегию заемщика выбрать?

По банковской формуле мы посчитали, что фактический доход Елены позволяет каждый месяц платить за ипотеку 25 000 ₽. Но для этого работодатель Елены должен заверить справку о доходах по форме банка, а потом ещё подтвердить сотруднику банка, что Елена действительно у него работает и получает такую зарплату.

Елена покупала новостройку на этапе сдачи, там еще нужно делать ремонт. А она не хотела отдавать все деньги в качестве первоначального взноса. Поэтому задача — найти банки, которые принимают минимальный первоначальный взнос и справку о доходах по форме банка.

Мы проанализировали предложение банков. На тот момент нам подходило 2 банка:

1. “АК Барс” с ПВ 10%,
2. ВТБ с ПВ 15% .

## Шаг 3— Готовим пакет документов и подаем в банк

Так как фактический доход Елене нужно подтвердить справкой по форме банка, мы решили использовать справку банка ВТБ. Фактически, она универсальная, и её принимают большинство банков, когда заемщик не может подтвердить свой доход справкой 2-НДФЛ.

Работодатель согласился подтвердить фактический доход Елены справкой по форме банка. Была единственная загвоздка: бухгалтерия и отдел кадров находятся в Красноярске. Они не отправляют сканы документов, и мы ждали оригиналы по почте целую неделю.

**Лайфхак:** Если получать ипотеку через «НовоФонд», на этапе проверки клиенту достаточно предоставить отсканированные копии документов. А оригиналы с синей печатью уже приносить с собой на сделку. Получается, что если бы работодатель Елены отправил нам еще и сканы документов, то решение мы бы получили на неделю раньше. Если же человек сам обращается в банк, то ему нужно предоставить в банк полный пакет оригинальных документов.

Мы получили от Елены все бумаги и сформировали полный пакет документов. Сначала, как и планировали, мы отправили его в банк «АК Барс». Наш куратор в банке ответил: «У нас на днях сменилось руководство, и теперь мы принимаем справку о доходах только по нашей форме. Информация новая, сообщить всем мы не успели».

Это значит, ждать как минимум неделю, чтобы из Красноярска получить новую справку о доходах. Потом ждать еще 5 рабочих дней, когда банк рассмотрит заявку и даст ответ. Мы можем потерять 2 недели, а застройщик объявил о повышении цен.

Эту ситуацию мы объяснили Елене, и она решила — пусть будет ВТБ с ПВ 15%. У нас уже был готовый пакет документов, и через 5 минут специалист ВТБ начал с ним работать.

## **Шаг 4 — Проходим скоринг**

С кураторами в банках мы договорились, что они проверяют документы наших клиентов перед отправкой на скоринг. Случай с Еленой не был исключением, и специалист банка задал вопрос: «Почему в справке написано, что Елена работает с 16 февраля, а в трудовой — с 28?».

Дело в том, что у Елены был оплачиваемый испытательный срок, который и вошёл в справку о доходах. А официально её оформили позже, отсюда и расхождение. Работодатель готов подтвердить этот факт андеррайтеру, когда тот позвонит.

Куратор в банке принял наш ответ и отправил документы Елены на скоринг.

## **Шаг 5 — Одобрения банков и выбор наилучшего предложения**

Через 5 рабочих дней нам позвонили из ВТБ и сказали, что ипотека Елене одобрена. Условия: 9,1% с первоначальным взносом 15%.

## **Шаг 6 — Дополнительные условия банка**

Дополнительных условий банк не выставлял, на этом этапе сюрпризов не было.

## Шаг 7 – Согласование сделки: проверка и подготовка документов на недвижимость

Елена выбрала квартиру в новостройке в микрорайоне «Дивногорский». На этом этапе юридический отдел «НовоФонда» подготовил и согласовал ДДУ. Все прошло без проблем.

Также перед выходом на сделку заемщик должен оформить страховку. «ВТБ Страхование» посчитало Елене сумму по страховке 18 700 руб. Но для наших клиентов в «ВТБ Страховании» есть персональная скидка до 20%, плюс мы исключили дополнительный коэффициент. В итоге страховка вышла 11 050 руб.

Экономия: 7 650 руб.

## Шаг 8 – Сделка: подписываем документы во всех инстанциях

Здесь ничего интересного не было: подписали ДДУ → подписали кредитный договор → сдали документы в Росреестр.

## Резюме

- Банки лояльны к заемщикам со справкой по форме банка.
- Банки готовы рассматривать заемщика с плавающим доходом. Главное, чтобы средний доход позволял выплачивать запрашиваемую ипотеку. Это рассчитывает ипотечный специалист «НовоФонда».
- При ипотечной сделке можно и нужно экономить на расходах. Елена сэкономила 40% на страховке.

*Вы хотите получить выгодное одобрение по ипотеке, чтобы решить свой семейный вопрос?*

*Заполните нашу анкету [https://vk.com/novofond?w=app5619682\\_-43452960](https://vk.com/novofond?w=app5619682_-43452960)*

*Мы найдем решение!*