


Аналитика 14 августа 2020 года

Неидеальный заемщик: как убедить банк и получить ипотеку



от
4.5 млн
руб.

Кому банки не хотят одобрять ипотеку и как повысить шансы на получение кредита



от
3.6 млн
руб.

Семейный россиянин среднего возраста с большим стажем, высокой белой зарплатой и хорошей кредитной историей - идеальный ипотечный заемщик для любого банка. Такой клиент получит одобрение по заявке чуть ли не автоматически. А вот неработающим пенсионерам, студентам, бизнесменам и, например, иностранцам приходится сложнее. Также как и тем, у кого были просрочки по кредитам, кто получает зарплату «в конверте» или имеет небольшой стаж работы. Такие клиенты не являются типичными для банков. Но, как выяснила редакция IRN.RU, ипотеку могут получить и они.



от
1 млн
руб.



от
1.9 млн
руб.

Заемщик глазами банка: автоматическая и индивидуальный оценка

При оценке кредитоспособности любого заемщика банки рассматривает совокупность факторов и уже на основе их анализа принимают решение. При этом в крупных банках обычно применяется максимально автоматизированная система принятия решений по заявкам на кредит. В то время как в небольших кредитных организациях рассмотрение заявок часто происходит в ручном режиме, что конечно, повышает шанс на одобрение ипотеки для неидеальных для банков заемщиков.

«Нельзя сказать, что есть такой сегмент заемщиков, которому банк однозначно откажет, но можно «нарисовать» портрет клиента, которому банк охотно предоставит кредитные продукты. Идеальный заемщик для «МТС Банка» – клиент, работающий по найму с постоянным официальным доходом и имеющий положительную кредитную историю», - рассказывает продакт-менеджер развития розничного кредитования «МТС Банка» Сергей Чепрасов.

По его словам, заявки на ипотеку от пенсионеров, студентов, официально безработных и бизнесменов банк будет оценивать индивидуально по совокупности факторов.

А вот в крупных банках индивидуальной практики оценки меньше. Например, как рассказали в пресс-службе ВТБ, в банке существуют единые требования для всех ипотечных заемщиков, в том числе к их документам, подтверждению платежеспособности и занятости.

Слишком стар: с созаемщиками и поручителями шансы выше

С одной стороны, пенсионеры являются надежной категорией клиентов для банка, потому что имеют постоянный доход в виде пенсии, обращает внимание генеральный директор брокерской компании «РоялФинанс» Александр Тихончук. Но с другой стороны, по его словам, размер пенсии обычно не позволяет взять большой кредит, тем более что срок кредита всегда ограничен максимальным возрастом на дату погашения кредита. Это обычно от 65 до 75 лет в разных банках.

Например, в «Абсолют Банке» на момент полной выплаты кредита заемщику должно быть не более 65 лет. А в «МТС Банке» для отдельных категорий клиентов возрастная планка может быть увеличена до 75 лет.

Сам по себе пенсионный статус не является проблемой для одобрения кредитной заявки, говорит продакт-менеджер развития розничного кредитования «МТС Банка» Сергей Чепрасов.

«При решении о выдаче кредита банк учитывает размер дохода и хорошую кредитную историю. Увеличить шансы на одобрение ипотеки для клиентов старшего поколения могут: созаёмщики или поручители; подтверждение иных видов дохода (кроме пенсии и зарплаты), например, вклады, ценные бумаги; наличие имущества, которое может быть предметом залога», - добавляет Сергей Чепрасов.

Также дополнительным фактором в пользу положительного решения станет страхование объекта недвижимости, жизни и здоровья, продолжает представитель банка. Причем чем шире перечень страховых случаев, тем больше шансов на одобрение. Однако тут стоит учитывать, что тарифы у страховых компаний для таких категорий клиентов выше.

Если пенсионер продолжает работать, то уровень дохода складывается из пенсии и заработной платы, а, значит, для банка такой клиент более интересен.

Слишком молод: без родителей со стабильным доходом не обойтись

Еще одна категория нестандартных заемщиков для банков – это молодые люди. Причем минимальный возраст для одобрения ипотечного кредита у каждого банка свой. Например, «Абсолют Банк» принимает заявки от заемщиков в возрасте от 21 года, «МТС Банк» предоставляет кредиты с 18 лет. Однако в последнем банке заемщику до 23 лет потребуются привлечение поручителя или созаемщика.

Именно созаемщики и поручители могут помочь получить ипотеку студенту или любому другому молодому человеку.

«Студент без собственного источника дохода не сможет получить кредит. Кроме того, потребность в ипотеке обычно возникает у молодых людей после вступления в брак или рождения детей, поэтому спрос на ипотеку среди людей до 25 лет невелик. По условиям кредитных программ некоторые банки готовы рассматривать ипотечных заемщиков с 18 лет, но, скорее всего, банк попросит поручительство родителей со стабильным доходом», - заключает генеральный директор брокерской компании «РоялФинанс» Александр Тихончук.

Впрочем, отмечают банкиры, если человек соответствует требованиям банка с точки зрения дохода, стажа, кредитной истории, возраст и статус студента (если это студент-заочник, например) не станут препятствием для оформления кредита.

Без опыта работы: может хватить и месяца на последнем месте, но не всем и не всегда

В уязвимом положении оказываются и заемщики с маленьким стажем работы. Минимум год общего стажа и минимум полгода на последнем месте – такой порог для получения ипотеки устанавливает большинство банков, желая убедиться в наличии у клиента стабильного заработка. Но некоторые банки готовы рассматривать клиентов со стажем от 3-4 месяцев на последнем месте.

«Срок 3 месяца связан с прохождением испытательного срока. Если клиент не соответствует критериям банка по стажу, то будет отказ. Однако в нашей практике бывали исключения, когда клиент получал одобрение со стажем 1 месяц на последнем месте. Для этого надо предоставить в банк трудовой договор, где будет указано, что сотрудник принят без испытательного срока», - рассказывает гендиректор «РоялФинанса» Александр Тихончук.

В «Абсолют Банке» заверили, что готовы рассматривать каждого клиента индивидуально. В том числе, и относительно стажа его работы.

«Недавно к нам обратился клиент, у которого стаж работы на последнем месте был меньше одного месяца. Несколько банков ему отказали. Но оказалось, что это высококлассный специалист, которого только что «схантили», он стал получать более высокую зарплату, заключил долгосрочный договор с крупной компанией. Мы не стали отказывать ему в ипотеке», - поделился директор департамента региональной сети «Абсолют Банка» Николай Большаков.

Плохая кредитная история: отказ прилетает быстро, но решение есть

Негативная кредитная история – основная причина отказов, признается заместитель руководителя «Росбанк Дом» Алексей Просвирина. По его словам, банки обращают внимание на количество просрочек, их продолжительность, и если просрочки длительные, например, больше 90 дней, то, скорее всего, это будет стоп-фактором в выдаче кредита.

«Несоблюдение платежной дисциплины является причиной около половины отказов. При этом потенциальный заемщик может исправить свою кредитную историю, например, восстановив своевременное выполнение обязательств по имеющимся займам. В некоторых случаях банки также используют механизм так называемой «кредитной амнистии» - некоторые просроченные платежи не анализируются при принятии решения за сроком давности», - рассказывает эксперт.

Александр Тихончук обращает внимание, что шансы получить ипотеку с плохой кредитной историей выше в небольших банках: «В крупных банках обычно применяется максимально автоматизированная система принятия решений по

кредитным заявкам. В таких банках клиент с плохой кредитной историей получает отказ очень быстро. В небольших банках рассмотрение происходит в ручном режиме, и плохая кредитная история может быть перекрыта другими положительными факторами клиента».

«К нам обратился клиент, у которого в истории было «полгода просрочки по платежам», - вспоминает директор департамента региональной сети «Абсолют Банка» Николай Большаков. - Мы выяснили, что несколько лет назад он брал кредитную карту с овердрафтом и случайно не заплатил небольшую сумму комиссии – менее ста рублей. Из-за этого долга и возникла проблема. В остальном заемщик выплачивал кредиты добросовестно, и мы пошли ему навстречу».

Такие истории не исключение, говорят эксперты. Однако, как отмечает Александр Тихончук, «если у клиента есть текущая просрочка по другому кредиту, то получить новый кредит практически невозможно».

«Серая» зарплата: доход придется доказать

Еще одна из категорий сложных для банков клиентов – это потенциальные заемщики, которые не могут подтвердить свой уровень дохода. Причем речь идет не только о среднестатистических россиянах, которые не устроены официально или получают зарплату «в конверте», но и о вполне состоятельных бизнесменах, которые по тем или иным причинам не готовы выводить деньги из дела.

Для клиентов, которые не могут предоставить в банк справку о своих доходах по форме 2-НДФЛ, есть возможность принести справку по форме банка. Такие заявки принимают как в крупных банках, так и в небольших кредитных организациях. При этом, как заверили в «Абсолют Банке», ставка по ипотеке при такой форме подачи документов не повысится.

«Такие справки банк проверяет более тщательно, и если бухгалтерия не подтвердит доход, то будет отказ. В остальном ничего необычного в таких заявках нет, и таких заявок большинство. Клиенты, которые не могут предоставить никаких документов о доходе, могут воспользоваться программой кредитования по двум документам», - подсказывает гендиректор «РоялФинанса» Александр Тихончук.

Бизнесмены: требования жестче, в помощь программа по двум документам

Программа кредитовая по двум документам иногда становится единственной возможностью получить ипотечный заем для индивидуальных предпринимателей. Конечно, при оформлении ипотеки по двум документам отпадает необходимость подтверждать доход. Но требования к заемщикам и сами условия кредитования будут жестче: повышенная процентная ставка, размер первоначального взноса увеличивается до 30-50% в зависимости от банка.

«Список документов для собственников бизнеса во многих банках очень внушительный, поэтому проще воспользоваться программой кредитования по двум документам. А для индивидуальных предпринимателей, работающих на патентной системе, программа кредитования по двум документам является единственным выходом, потому что невозможно оценить по документам реальных доход предпринимателя», - рассказывает Александр Тихончук.

А некоторые банки и вовсе не кредитуют по двум документам. Например, такой программы больше нет у «МТС Банка». При этом владельцев бизнеса банк кредитовать не отказывается, но рассматривает их индивидуально и более тщательно, чем наемных сотрудников.

«Абсолют Банк» выдает ипотеку индивидуальным предпринимателям в рамках стандартных программ. Правда, ставка повышается на 1 п.п, а минимальная сумма первоначального взноса увеличивается до 30% от стоимости квартиры. По госпрограммам условия такие же, как и для остальных заемщиков, рассказал директор департамента региональной сети «Абсолют Банка» Николай Большаков.

Но эти банки хотя бы рассматривают предпринимателей в качестве заемщиков.

«Дело в том, что владельцы бизнеса являются рисковыми ипотечными заемщиками для банков из-за нестабильности дохода, поэтому не все банки вообще готовы работать с такими клиентами», - объясняет Александр Тихончук.

Иностранцы: выбор банков невелик

Это еще одна группа нестандартных заемщиков для банков. Иностранцы могут оформить ипотеку в ограниченном перечне банков. По данным Александра Тихончука из «РоялФинанса», иностранцев чаще готовы рассмотреть в качестве ипотечных заемщиков банки с иностранным капиталом: «Юникредит Банк», Райффайзенбанк, «Росбанк Дом». А вот банки с государственным участием - Сбербанк, Россельхозбанк, банк «Дом.РФ», Газпромбанк - обычно соглашаются кредитовать только граждан РФ.

Могут получить ипотечный кредит иностранцы и в ВТБ, опять же, в рамках стандартных программ. Однако, как отмечают в самом ВТБ, доля таких заемщиков невелика.

«Иностранным гражданам предоставляет ипотечные кредиты ограниченный круг банков. Нерезидент должен проживать и работать в России на законных основаниях, для граждан разных стран предусмотрен разный список необходимых документов. Вместо трудовой книжки клиент предоставляет трудовой договор», - перечисляет гендиректор «РоялФинанс» Александр Тихончук

Стандартные и нестандартные способы убеждения

Итак, среди основных причин отказа в получении ипотеки – плохая кредитная история, низкий уровень дохода, небольшой трудовой стаж и слишком молодой или слишком старый возраст заемщика, говорят банкиры. Клиенты, не

подходящие под стандартные требования, становятся для банков «сложными». Но оформить ипотеку порой получается даже у заемщиков с плохой кредитной историей. Конечно, после тщательного индивидуального анализа, на который готовы отнюдь не все банки.

Тем не менее основным фактором все равно остается уровень зарплаты. По расчетам банков, ежемесячный платеж по запрашиваемой ипотеке не должен превышать 40-50% от доходов семьи. Именно поэтому повысить шансы на одобрение ипотеки поможет наличие дополнительных доходов, в том числе пассивных, имущества в собственности, высокий первоначальный взнос по кредиту, а также надежность работодателя и большой стаж работы.

Для увеличения платежеспособности можно привлекать в качестве финансовых солидарных заемщиков супругов, родственников и третьих лиц.

«Если дохода клиента для оформления кредита не хватает, можно привлечь поручителя, чтобы получить нужную сумму. Банк учтёт совокупный доход семьи и увеличит сумму кредита. Поручителей может быть не более трех: муж или жена, родители, братья или сёстры, дети», - рассказали в ВТБ.

Помимо заработной платы банк может рассматривать в качестве источника дохода арендные платежи или пенсию.

«Но в таком случае потребуются предоставить выписку по банковскому счету за 12 месяцев, куда приходят платежи, а для арендных платежей еще и копию договора аренды. Если арендные платежи клиент принимает наличными, то такой доход банк, скорее всего, не учтет», - перечисляет Александр Тихончук из «РоялФинанс».

Дивиденды и алименты не являются стабильным доходом, поэтому банки тоже могут не учитывать их. Но, опять же, как признают сами банкиры, все индивидуально, как и всегда бывает при рассмотрении заявок от нестандартных заемщиков.

Также по теме:

В России кончаются качественные ипотечные заемщики

Новостройки со сниженной ставкой по ипотеке

Таблица

Карта

Проект	Расположение	ГК	Цена за квартиру	Мин ставка, %
Изумрудные Холмы <i>i</i>	Красногорский район, г. Красногорск	4 кв. 2021 г.	от 4 352 800 руб.	от 5.7%
Крылья <i>i</i>	Москва, Западный округ, район Раменки, м. Раменки	2 кв. 2021 г.	от 11 485 670 руб.	от 5.7%