При оценке долговой нагрузки банки традиционно учитывают не только действующие кредиты, но и кредитные карты, которые были получены и даже не активированы, или по которым истек срок действия

Как улучшить свою кредитную историю

Если запрос кредитного досье показал, что у вас имеются реальные просрочки и у вас низкий скоринговый балл, не отчаивайтесь! У вас есть шанс изменить свою кредитную историю в лучшую сторону. Многие банки предоставляют услуги по исправлению кредитной истории. Например, банк «Восточный» предлагает заемщику с плохой кредитной историей 5500 руб. на три месяца, при этом на руки выдает лишь 500 руб., 5000 руб. составляет страховка. После того как клиент возвращает банку 5500 руб. с процентами, банк направляет сведения в БКИ и кредитная история улучшается. После этого, как пояснили «Деньгам» в банке, клиенту может быть предложен кредитный продукт в банке на стандартных условиях или же по повышенной ставке, если участия в программе оказалось недостаточно. Схожие программы есть у многих банков. Например, состоящая из трех этапов программа «Кредитный доктор» в Совкомбанке также подразумевает уплату банку 5000 руб. БКИ «Эквифакс» совместно с «Ренессанс Кредит» запустило программу по исправлению кредитной истории, когда БКИ оценивает скоринговый балл клиента, дает рекомендации по его исправлению, и далее уже банк, исходя из скорингового балла, подбирает продукт. Конечно, заемщик с низким скоринговым баллом из красной зоны после прохождения «Кредитного доктора» не станет желанным клиентом для банков, но положительное влияние на вероятность одобрения кредитов хорошее обслуживание займа без просрочек все же окажет ●

ОСОБЕННОСТИ СКОРИНГА ИПОТЕКИ

АЛЕКСЕЙ КРАМАРСКИЙ,
руководитель управления кредитных рисков розничного сегмента Райффайзенбанка

Скоринг ипотечных заемщиков несколько отличается от скоринга при необеспеченном кредитовании, так как тут банк учитывает три важных фактора: платежеспособность заемщика, качество залога и первоначальный взнос.

Платежеспособность заемщика

Длинный срок ипотечного кредита заставляет банки быть особенно требовательными к проверке места работы и доходов — и заемщика, и созаемщиков. Платежеспособность оценивается во всех случаях. Банк не будет выдавать ипотечные кредиты без документального подтверждения дохода, независимо от качества залога и размера первоначального взноса. Недавняя смена места работы может и не навредить принятию решения о выдаче кредита, если заемщик и созаемщик ранее были трудоустроены более трех месяцев. В отличие от факта исполнительного производства в службе судебных приставов: до подачи заявки лучше проверить, нет ли у вас невыплат по ЖКХ, налогам или дорожным штрафам. Это можно сделать на сайте Федеральной службы судебных приставов.

Качество залога

Ипотечная заявка должна соответствовать всем критериям банка, включая требования к залогу, минимальному взносу и платежеспособности заемщика. В залог во всех банках принимаются квартиры и таунхаусы. В отношении индивидуальных жилых домов у банков разная политика. Например, в Райффайзенбанке заявки на покупку таких домов принимаются только от зарплатных клиентов. Залог должен соответствовать требованиям банка по местоположению, году постройки и техническим характеристикам: квартира в пятиэтажке, которая может пойти под снос по программе реновации, вряд ли будет согласована банком как подходящий залог. То же самое касается деревянных построек и домов, удаленных от хороших дорог или районного центра.

Первоначальный взнос

Первоначальный взнос, как правило, составляет не менее 15% от стоимости залога. Если заемщик вносит более высокий первоначальный взнос (20% и более), то получает более низкую процентную ставку. В некоторых случаях банки устанавливают повышенный уровень первоначального взноса — это касается нецелевых кредитов под залог недвижимости, кредитов на приобретение жилых домов, а также заемщиков, получающих доход от собственного бизнеса.

Рассмотрим пример. Семья Ивановых при доходе в 110 тыс. руб. в месяц взяла ипотеку в банке по цене 11 240 000 по ставке 5,69% в рамках программы семейной ипотеки с господдержкой. При сумме залога в 50% ежемесячный платеж при выплатах в течение 30 лет составит 32 583 руб. Если в этой же ситуации первоначальный взнос составил бы лишь 10% от стоимости недвижимости, то ежемесячная сумма платежей выросла бы до 59 229 руб., поэтому банк одобрил бы кредит на меньшую сумму — 9 487 000 руб. с платежом 55 тыс. руб., что составляет половину месячного дохода семьи.