Идеальный заемщик для банка. Кто он?

Объем выданных в нашей стране ипотечных кредитов за период с января по сентябрь 2016 года увеличился примерно на 30-40% по сравнению с таким же периодом прошлого года. И в соответствии с исследованиями Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, в 2016 году в общей сложности будет предоставлено примерно 900 000 ипотечных кредитов, что в денежном выражении составит около 1,5 трлн руб.

Увеличение ипотечного рынка происходит вследствие снижения величины процентных ставок в экономике, непосредственно связанных с инфляцией. А снижение ключевой ставки Центробанка ведет к снижению ставок по ипотеке. Сегодняшний размер ставки на покупку жилья достиг 11,9%, то есть ипотечное кредитование в декабре этого года приблизилось к докризисному уровню 2014 года.

Как увеличить шансы на получение ипотеки

1. Формирование положительной кредитной истории

Идеальный человек для выдачи ипотеки — это тот, кто неукоснительно придерживается финансовой дисциплины. Поэтому первое, на что банки посмотрят при получении заявки, это кредитная история человека, хранящаяся в Бюро Кредитных Историй согласно № 218-ФЗ.

Банки смотрят данные по прошлым кредитам будущего заемщика, его платежную дисциплину, наличие просрочек платежей. При наличии положительного опыта погашения займов и умении рационального планирования своего бюджета проблем с оформлением ипотечного кредита у заемщика не будет.

Нередко заемщики считают такие проверки излишними, ведь банк, по их мнению, в любом случае не окажется в проигрыше, так как он в этой сделке защищает себя залогом — квартирой, на покупку которой оформляется кредит. Однако, банки стараются избегать таких крайних мер, так как процесс реализации жилья, взятой им в счет уплаты долга — это хлопотное и затратное дело.

Сегодня у нас в стране довольно-таки много граждан с неважной кредитной историей и исправить ее не так-то просто. Что можно предпринять в этом случае? Можно:

•    оформлять в течение пары лет потребительские кредиты на покупку чего угодно: мебели, бытовой техники, электроники и т.п., исправно выплачивая взносы и тем самым улучшая свою кредитную историю. И через пару лет на свой запрос о потенциальном заемщике банк получит информацию о нем как о добросовестном клиенте с хорошей платежной репутацией;
•    предоставить в банк документы, удостоверяющие факт того, что несвоевременные в прошлом выплаты имели уважительные на это причины: болезнь, невыплаты или сокращения зарплаты, потеря работы, непредвиденные траты в связи с серьезными жизненными обстоятельствами и т.п.;
•    оформить заем на кого-то из членов семьи с положительной кредитной историей.

2. Оформление банковских вкладов или депозитов

Обычно банки более благосклонны к кандидатурам заемщиков, пользующихся депозитами. В этом случае банк обоснованно полагает, что клиент имеет надежный запасной источник платежа на случай форс-мажора.

3. Выбор для ипотеки того банка, к которому «привязана» карта зарплаты

Если заемщик получает свою заработную плату через банк путем перечисления на карту, то есть смысл подать заявку на ипотеку именно в этот банк, так как у него будет больше шансов на положительный ответ. Зачастую, подобным клиентам банки предоставляют наиболее благоприятные условия кредитования, к примеру, более низкую процентную ставку по кредиту.

4. Обретение надежного источника постоянного дохода

После положительной кредитной истории вторым по значимости критерием для банка является доход человека. Источник доходов может быть один или несколько (если человек занимается подработками), могут приниматься в расчет доходы других членов семьи — банки нередко рассматривают каждую заявку персонально, вникая в особенности каждой ситуации. Так или иначе, заемщик из Москвы или Санкт-Петербурга для получения ипотечного кредита должен иметь ежемесячный доход не менее 20 тысяч рублей, а жители других регионов страны — не менее 15 тысяч. При этом регулярный доход должен быть такого размера, чтобы превышать ежемесячный платеж за ипотеку минимум в 2 раза.

В случае отказа банка в выдаче ипотечного кредита из-за низкого ежемесячного дохода у заемщика остается три выхода из такой ситуации, а именно: подыскивать для покупки жилье более низкой ценовой категории, оформлять кредит на более длительный срок или подбирать ипотеку с меньшими процентными ставками по кредиту.

5. Достижение требуемого трудового стажа

Порой в кредите могут отказать из-за недостаточного рабочего стажа на последнем месте работы. В разных банках на этот счет свои требования. Иногда требуемым стажем является один год, если до этого заемщик нигде не работал, иногда полгода на одном месте при общем минимальном стаже в один год, иногда 3 месяца на одном месте при общем стаже 2 года и более.

6. Верификация дополнительных доходов

Будущий заемщик может иметь один источник дохода, а может работать в нескольких компаниях — банк примет в расчет все доходы, но только при наличии подтверждающего официального документа из каждой организации, где трудится клиент.

Те, кто трудится на удаленной основе, заключают со своими работодателями контракты или договоры на оказание услуг, которые являются официальным подтверждением их доходов. Но тут стоит учесть, что заработанные средства путем фриланса учитываются банками только как совокупный дополнительный доход при наличии основного на постоянном месте.

7. Специфичные способы воздействия на кредитора

Существует еще ряд доводов в пользу заемщика, которые обычно принимаются банком к рассмотрению. Первый из них — наличие у заемщика детей, особенно двоих, так как в таких семьях в экстренных случаях для погашения части кредита могут использовать средства материнского капитала. Второй довод — пассивный источник дохода, например взимаемая регулярная плата за сдачу в аренду собственной недвижимости. И последним, в том числе по значимости, является третий довод — рекомендации с места работы, наличие у заемщика различных патентов, грантов, субсидий, дотаций и т.п. — подобные документы могут немного повлиять на результат рассмотрения заявки со знаком «плюс».

Так кто же для банка является идеальным заемщиком?

Если свести воедино все вышесказанное, то выходит, что идеальным заемщиком является человек, официально работающий минимум полгода в одной компании, получающий стабильную зарплату и совокупный доход которого вместе со всеми работающими членами его семьи превышает месячную выплату по кредиту в 2 раза и более.

Идеальный заемщик может быть пенсионером, но только при условии, если к расчетному сроку последней выплаты его возраст не будет превышать 65 лет. Этот возрастной предел принят в большинстве банков, но некоторые из них устанавливают свои границы (от 60 до 75 лет).

Конечно же, идеальным заемщиком является военный пенсионер, который после выхода на пенсию еще полон сил и практически всегда устраивается на работу, приобретая при этом еще один источник дохода. В нашей стране поддерживается программа военной ипотеки для пенсионеров, при которой государство перечисляет средства из федерального бюджета.

Также у идеального заемщика есть депозиты в банке и документально подтвержденные дополнительные доходы. Важным обстоятельством является наличие у заемщика накоплений в размере, который покроет сумму взносов за три или даже четыре месяца, так как почти во всех договорах указывается, что банк имеет право потребовать досрочно погасить кредит в случае просрочки платежа.