

4 причины отказа в ипотеке

В мире ипотечного кредитования есть одна большая проблема: банки часто отказывают в ипотеке. По статистике, 2 из 5 заёмщиков получают отказ, при этом у них все документы могут быть в порядке, а кредитная история — идеальная. В итоге люди не могут решить свои проблемы с жильём, переехать в свою квартиру или дом, и у них всё остаётся по-старому. Мы расскажем 4 главные причины, которые мешают людям решить свой квартирный вопрос.

Представим ситуацию: у менеджера Олега есть семья — жена и ребёнок, и они хотят купить себе квартиру в ипотеку. Муж собирает все документы, относит их в банк и начинает ждать положительного решения. В банке специалист говорит ему, что с документами все хорошо и в течение 5 рабочих дней ему дадут ответ. И, например, ему говорят, что ответ будет или по смс (если одобрили), или нужно позвонить в банк по горячей линии 8-800. Проходит неделя, вся семья как на иголках, нервничает и ждёт новостей от банка, но ничего не происходит. Олег понимает, что что-то не так, и решает проявить инициативу. Он идёт в банк, а там говорят, что в ипотеке ему отказано. Олег расстроен и ничего не понимает — все документы в порядке и он работает официально, с «белой» зарплатой.

Такие истории — не редкость. У нас была клиентка, которая работает в Сбербанке, но сам Сбербанк отказал ей в ипотеке. После этого случая мы основательно изучили вопрос причин в отказе по ипотеке.

Напомним, чтобы оформить ипотеку, нужно обязательно пройти все 8 шагов по её получению. Сюда входят сбор документов, анализ и выбор стратегии, оценка заёмщика, проверка службой безопасности, и многое другое. Каждый этап идёт один за другим, и всегда в одном и том же порядке. Когда люди решают сами пройти эти 8 шагов, они чаще всего не могут пройти 4-й шаг — скоринг, один из самых важных.

Мы проанализировали статистику по отказам и выяснили, почему так происходит. Основных причин отказа банка по ипотеке четыре:

- не хватает дохода, чтобы обслуживать кредит;
- плохая или сомнительная кредитная история, которая не устраивает службу безопасности банка;
- банку не нравится работодатель, где работает заёмщик;
- у банка уже собран портфель кредитов и выполнен план по ипотеке.

Теперь разберём, по какой причине Олегу могли отказать, и какие службы в банке это решают.

Маленький доход

Хватает или не хватает ежемесячного дохода — это оценивает в банке служба аналитиков. У них есть специальные формулы, по которым они оценивают, сколько денег Олег потратит на себя, выплату текущих кредитов, и сколько у него останется на ипотеку. Большая белая зарплата ничего не гарантирует, банк смотрит в первую очередь на остаток денег после всех текущих расходов и выплат, всё решается индивидуально. Потом документы изучают андеррайтеры и параллельно проверяют своих аналитиков. Аналитики могут сказать, что всё хорошо, но андеррайтер имеет право отказать, если будут высокие риски для банка.

Андеррайтер — сотрудник банка, который анализирует, насколько рискованно одобрять ипотеку конкретному клиенту. Именно он принимает последнее решение, давать кредит или нет.

Испорченная кредитная история

Кредитная история — это сколько Олег до этого брал кредитов и как их погашал. Она загружается в скоринговую компьютерную программу банка, которая берёт все данные из бюро кредитных историй. На основе данных из БКИ скоринговая модель присваивает заемщикам определённое количество баллов. Например, если были просрочки по кредитам, она вычитает 5 баллов, а если есть успешно закрытый кредит без единой просрочки — добавляет 10 баллов. Так она проходит по каждому параметру и выдаёт ответ «да» или «нет».

Вся история о кредитах хранится в бюро кредитных историй — БКИ. Есть несколько разных бюро, и все банки берут информацию оттуда. В БКИ хранятся данные даже по микрофинансовым организациям — тем, кто даёт микрокредиты «до зарплаты».

У каждого банка модель скоринга своя. И каждый банк смотрит на заёмщика по разному. Например, какие-то банки допускают просрочки по кредитам и не снимают баллы за это, какие-то нет. Но никто никогда не раскрывает свою модель скоринга, это одна из самых секретных вещей банка. Они иногда корректируют эту модель в зависимости от ситуации на рынке, поэтому два одинаковых заёмщика в разное время могут получить разное решение.

Банку не нравится работодатель клиента

Здесь служба безопасности проверяет не только заёмщика, но и компанию, в которой он работает. Потом выдаёт ответ: «Хорошо» или «Нет, мы такого заёмщика не возьмём».

Вот основные причины, по которым банки могут посчитать компанию ненадёжной:

- проблемы с налоговой;
- зарегистрирована меньше одного года назад (но бывают исключения);

- у судебных приставов много исполнительных листов по этой фирме;
- компания в процессе ликвидации или банкротства.

Банк выполнил план по ипотеке за этот период

Иногда бывает так, что банк в этом месяце уже одобрил много ипотечных решений, выполнил план и может расслабиться. Теперь он каждого заёмщика рассматривает пристально и детально, вникает в каждую мелочь. Здесь также принимают решение андеррайтеры и аналитики, но работают более тщательно. Олег не виноват, что банк раздал столько кредитов, но ему всё равно отказали.

Как можно узнать причину отказа по ипотеке

Официально — никак, банки не имеют права это говорить физическим лицам. Это возможно только если есть связи в банке. Даже если Олег напишет заявление и потребует сказать ему причину отказа, банк этого не сделает.

А как тогда быть?

Получить ипотечное решение можно двумя способами: самостоятельно подать документы в банк или обратиться в ипотечный центр.

Олег решил делать **всё сам** и три шага из восьми он прошёл самостоятельно. Он пришёл в банк, заполнил анкеты, принес заверенные копии всех необходимых документов и отдал специалисту банка. После этого всегда запускается процесс рассмотрения заявки заёмщика, и в итоге человеку приходит смс, где написано, что ему одобрена ипотека на таких-то условиях. А у Олега одобрения не было, поэтому смс ему не приходит и никто не звонит. В итоге у него единственная возможность получить обратную связь от банка — позвонить на горячую линию. Там можно попытаться добраться через коллцентр до нужного специалиста и назвать номер заявки, чтобы тот сказал, одобрили или не одобрили. Или придти в банк и сделать всё то же самое лично. В любом случае причину отказа ему никогда не назовут.

Если подавать документы и получать ипотечное решение **через ипотечных брокеров или через ипотечные центры**, то всё идёт по-другому. Новофонд работает с банками напрямую, и в каждом есть свой ипотечный специалист. Мы сами отправляем ему весь пакет документов клиента и работаем непосредственно с сотрудником банка. Когда по заявке банк отказывает, мы узнаем у этого сотрудника на каком этапе это произошло.

Когда отказывают на этапе скоринга, то, скорее всего, что-то не так с кредитной историей. Если отказ на этапе службы безопасности, то значит, что банк не устраивает то, где работает клиент. Или, допустим, не нравится сам заёмщик — есть или были в

прошлом судимости или проблемы с законом. Отказ на этапе аналитиков или андеррайтеров — значит банк не устраивает доход клиента.

Зная этап и возможную причину отказа, мы уже можем повлиять на конкретную ситуацию. И уже в следующий банк мы подаём скорректированную информацию.

Что в итоге

Теперь вы знаете, почему происходят отказы по ипотеке. Если вы получаете ипотечное решение через ипотечных брокеров или ипотечный центр, то вероятность одобрения повышается до 95% (напомним, средний процент одобрения при самостоятельном получении ипотеки — 60%). Дело в том, что решать, давать кредит или нет, решает банк, и нужно знать его тонкости работы и понимать причины отказа. Как специалисты в этой сфере, мы каждый раз разбираемся в причинах и решаем, что делать дальше, чтобы получить одобрение. В итоге вы покупаете именно ту квартиру, о которой мечтаете, это наша общая конечная цель.

Если у вас остались вопросы по этой теме или по ипотеке вообще, то задавайте в комментариях вопрос, и мы на него ответим. Если ответ будет полезен всем, мы на него ответим новой статьёй или видеороликом. Если же вопрос более личный, то ответим вам напрямую, через личные сообщения.

Что вы думаете по этому поводу? Напишите свой комментарий!

*Вы хотите получить одобрение по ипотеке, чтобы решить свой семейный вопрос?
Заполните нашу анкету https://vk.com/novofond?w=app5619682_-43452960
Мы найдем решение!*