

#Ситуация

ПОД ПРЕССОМ ДОЛГОВОЙ НАГРУЗКИ

Обращаясь в банк за ипотечным кредитом, нужно быть готовым и к отказу в нем

«Никогда не брала кредитов, но понадобились деньги на квартиру в новостройке. Пришла в банк, там приняли заявку, но в кредите отказали. Я в шоке, - рассказала о неудачном опыте ее обращения в кредитно-финансовое учреждение нижегородка Наталья. - Уже год как работаю в одной из фирм, получаю стабильный доход и не понимаю, почему в кредите отказали?»

ДЛЯ ОТКАЗА ЕСТЬ ПРИЧИНЫ

- Отказ может быть вызван многими причинами, - комментирует ситуацию заместитель генерального директора Национальной фабрики ипотеки Игорь Жигунов. - Бывает, что клиент участвует в зарплатном проекте, у него на карточке 100 тысяч рублей, а в ипотеке отказали.

Связано это, может быть, по его словам, например, с низким скоринговым баллом (это числовое выражение вашей кредитоспособности и соответственно благонадежности). Кроме того, в некоторых банках, если нет кредитной истории, - это большой минус. Значит, что у вас нет культуры пользования кредитом.

- Если человек пришел за маленьким кредитом - его одобряют, - заметил эксперт. - А если нет кредитной истории, а он пришел и просит пять миллионов на развитие бизнеса, ему скажут: «Возьмите что-нибудь маленькое, посмотрим, как вы понимаете природу кредитных обязательств. Потом придете за большим».

Как рассказал Игорь Жигунов, проверка клиента проходит в несколько этапов и по многим параметрам. На первом этапе проверяют кредитную историю на предмет долговой нагрузки, к примеру, штрафов, налоговых платежей.

- 70 - 80 процентов людей отсекаются по причине долговой нагрузки, - констатиру-



Вступили в силу новые правила обслуживания физических лиц финансовыми организациями.

Фото Александра Воложанкина.

ет он. - Причем человек уже не помнит, как два-три года назад поручился за друга или брата, а это тоже долговая нагрузка. И сейчас для людей это стало настоящим бичом.

Бывает, человек потребительский кредит выплатил, а счет не закрыл. Открытый счет нужно обслуживать. В этом случае за клиентом автоматически числится просроченная задолженность.

Сейчас в бюро кредитных историй стекается информация о просрочке по оплате за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ). И если она есть, то человек получает отказ. Такой же результат будет, если, например, кредит пытается взять муж, а просроченная задолженность существует у жены.

- Причем по новой фамилии у нее может быть все чисто, - говорит эксперт. - Но банки проверяют кредитную историю как по новой, так и по старой фамилии. А поскольку супруги взаимосвязаны, отказ дают и супругу.

Когда просрочка невозможна к списанию или истек срок исковой давности, это грозит клиенту пожизненным отказом в займах.

ТРЕБОВАНИЯ ВОЗРАСТАЮТ

Случается, что человек сам себе вредит, обращаясь сразу в несколько банков, а те в свою очередь одновременно обращаются в бюро кредитных историй. В таком случае отказ в выдаче кредита гарантирован. Такие технические вещи, которые не влияют на платежеспособность клиента, отсекают львиную долю адекватных людей.

И, конечно, чем больше кредитов числится за клиентом, тем выше риски банков, которые, страхуясь от них, относятся с ним замораживают.

С 1 октября вступили в силу новые правила обслуживания физических лиц финансовыми организациями. Они обязаны при выдаче кредита рассчитывать показатель долговой нагрузки (ПДН) для каж-

дого клиента. И чем выше полная стоимость кредита и показатель долговой нагрузки клиента, тем больше средств банк должен заморозить на своих счетах в качестве ре-

✓ Между тем

Снижение процентных ставок на российском рынке ипотечного жилищного кредитования (ИЖК) продолжается. Соответственно все больше людей стараются взять кредит. Так, по данным Центробанка, по итогам сентября средневзвешенная ставка по ипотеке в стране составила 9,68 процента, фактически вернувшись на уровень начала года. В августе этот показатель составлял 9,91 процента.

В сентябре банки предоставили на 1,3 процента, или 107 тысяч, больше ипотечных жилищных кредитов, чем в августе. Общая их сумма составила 239,2 млрд рублей.

На 1 октября 2019 года задолженность по ипотечным кредитам с учетом приобретенных кредитными организациями прав требования составляет 7,4 трлн рублей. Увеличение за месяц - на 107 млрд рублей. При этом доля просроченной задолженности по ИЖК осталась на уровне 1 процента от величины задолженности.

По Нижегородской области, по информации Национальной фабрики ипотеки, объем предоставленных кредитов по ипотеке в целом на сентябрь 2019 года превысил 131 млрд рублей. По объему выданных ипотечных кредитов регион занял 4-е место в Приволжском федеральном округе. Объем просроченной задолженности - 1 млрд рублей.

зерва. Таким образом, связываясь с проблемным заемщиком, банк рискует снизить показатель собственного капитала до опасного уровня и лишиться лицензии.

Отказать могут и на этапе оценки платежеспособности по техническим причинам. К примеру, не так заполнена справка о зарплате - 2 НДФЛ и если финансовую организацию не устроит залог, предлагаемый заемщиком. Так, некоторые банки не хотят связываться с квартирой на первом этаже дома или где есть перепланировка. Но если человек работает с профессиональным риелтором, его шансы пройти последний этап высоки.

Причем, по мнению Игоря Жигунова, будущее ипотечных кредитов именно за залоговым кредитованием. Беря в залог недвижимость, банки будут подстраховывать себя от непредвиденных обстоятельств. Он напомнил, как в 2014 году Центральный банк поднял ключевую ставку сразу на 6,5 процентных пункта: с 10,5 до 17.

- В результате банки еще «приплачивали» клиентам по выданному кредиту, - вспомнил Игорь Жигунов.

Светлана Муратова.

#Новации

Право выдавать ипотеку с октября имеют только профессиональные кредитно-финансовые организации, которые находятся под надзором Банка России: банки, микрофинансовые организации и потребительские кооперативы. Их перечень можно найти на сайте регулятора.

Вне закона оказалась деятельность по выдаче ипо-

ПРАВИЛА МЕНЯЮТСЯ С 1 НОЯБРЯ

течных займов нелегальными кредиторами. Кроме того, формировать перечень тех, кому разрешено выдавать ипотечные займы, могут компания «Дом.рф» и государственное учреждение по обеспечению жильем военнослужащих «Росвоенипотека». Выдать ипотечный заем имеет право работодатель своему работнику.

Также закон ограничивает максимальный размер процентной ставки по ипотечным займам, которые предоставляются кредитными потребительскими кооперативами и сельскохозяйственными кредитными потребительскими кооперативами своим членам - физическим лицам. Ставка по ним не должна превышать 17 процентов годовых.

С 1 ноября 2019 года микрофинансовым организациям (МФО) запрещено будет выдавать займы под залог жилья. В залог можно будет предоставить только нежилую недвижимость.

«Эта норма не затрагивает МФО с госучастием, которые выдают займы на предпринимательские цели предпринимателям малого и среднего

бизнеса, в том числе индивидуальным предпринимателям (ИП)», - сказано на сайте Центробанка.

Как считает регулятор, подобный запрет позволит отделать микрофинансовые организации, которые занимаются выдачей потребительских займов, от мошенников, отбирающих жилье.

Дарья Светова.