Автор: Administrator
19.12.2012 14:02 -

Если кто-то думает, что для получения кредита достаточно согласия потенциального заемщика и его относительно высокого дохода, тот заблуждается. В предоставлении денег банки нередко отказывают. Причем без объяснения причин.



Банк говорит: «Нет»

По версии аналитического центра Гильдии риэлторов Москвы, только 7 из 10 обратившихся в банк клиентов получают ипотеку. И, кажется, это еще оптимистичные данные. Причин, по которым могут отказать в предоставлении кредита, существует немало.

Первая, самая очевидная, - это недостаточный уровень заработков. В среднем ежемесячные платежи не должны превышать половину доходов заемщика. Конечно, чем меньше будет этот показатель - тем лучше.

«Жизнь пишется набело, черновиков в ней нет», - это высказывание Юрия Олеши сейчас вполне применимо и к сфере материальной. Если вы однажды брали кредит - при том неважно, в каком размере, и своевременно не вернули его, то, скорее всего, эта негативная информация попала в бюро кредитных историй (БКИ). Такого рода обстоятельства - еще одна причина, по которой банк может отказать в предоставлении денег. Ведь финансовые организации всегда проверяют кредитную историю потенциального заемщика - неважно идет речь о краткосрочном POS-кредитовании или ипотеке. Однако бывает так, что в бюро кредитных историй содержатся ошибочные данные. Например, человек вообще никогда не брал займы, а кредитная история у него откуда-то есть. Вряд ли неточности нужно объяснять злым умыслом финансистов. Скорее всего, здесь играет роль человеческий фактор, когда при передаче сведений в бюро сотрудники кредитных организаций могут допустить ошибки. Однажды, например, в одном из бюро появилась история, согласно которой пару лет назад кредит взял человек… 1903 года рождения.

Из этого следует, что свою кредитную историю нужно проверять. Один раз в год такого рода сведения предоставляются бесплатно. Как правило, заемщик не знает, в каком бюро могут содержаться сведения о нем. Чтобы это выяснить, он должен сделать запрос в Центральный каталог кредитных историй, где содержится вся информация по данному вопросу.

В плане работы с бюро кредитных историй интересен опыт некоторых кредиторов. Например, в Инвестторгбанке существует практика так называемой «оценки причины отказа». «Так, при отказе в выдаче кредита по причине выявления отрицательной кредитной истории сотрудник банка, ответственный за прием кредитной заявки, может выяснить у клиента достоверность данных, полученных из БКИ, и в случае неактуальности информации, содержащейся в кредитном отчете, запросить у клиента документы, подтверждающие, что в бюро содержатся недостоверные сведения», - рассказывает заместитель директора департамента розничных операций Инвестторгбанка Эмма Пономарева.

Третья причина, по которой банк может не выдать кредит - неверные сведения, предоставляемые потенциальным заемщиком. Многим людям свойственно приукрашивать действительность. Почему бы не сделать этого и при общении с банком, - думают такие граждане. И сильно ошибаются. Дело в том, что банки все данные обязательно проверят. И если обнаружат обман, откажут такому человеку в финансовой поддержке. Так что лучше при общении с менеджером кредитной организации сообщать ему всю правду, какой бы нелицеприятной, на ваш взгляд, он ни была.

Следующий камень преткновения - невозможность человека подтвердить свои доходы. Дело в том, что многие люди по-прежнему получают зарплату в «конвертах». Впрочем, сейчас немало банков принимают к рассмотрению не только справку 2-НДФЛ, но и справку по своей форме. Только здесь надо быть готовым к тому, что ставки по таким «лояльным» кредитам могут быть повышены.

Обязательным условием получения займа является официальное трудоустройство заемщика. Он должен проработать на последнем месте работы хотя бы полгода. Банк может насторожить частая смена места трудовой деятельности, а также стремительный карьерный рост потенциального клиента (например, если пару месяцев назад человек был простым офис-менеджером, а сейчас является уже заместителем руководителя).

Кроме того, не лучшим образом скажется ситуация, когда у потенциального заемщика уже есть непогашенные кредиты (и даже неважно, что он хорошо обслуживает их).

«В случае чрезмерной долговой нагрузки и хорошей кредитной истории, возможна

ситуация, когда условием одобрения кредита становится погашение существующих кредитов или закрытие кредитной карты (даже если она не используется). Обычно такие варианты обсуждаются с клиентом индивидуально, например, при обращении за ипотечным кредитом», - говорит по этому поводу начальник отдела методологии кредитных рисков ОТП Банка Тамара Эльдарова.

Также следует помнить, что банку нужен не только платежеспособный, но и здоровый заемщик. Человеку с серьезными хроническими заболеваниями, скорее всего, откажут в кредите.

«Из числа клиентов, по заявкам которых принято отрицательное решение, большую часть составляют клиенты с отрицательной кредитной историей. Вторая группа по количеству отказов - это клиенты, которые предоставили в банк документы, не соответствующие действительности. И, наконец, третья группа клиентов, которым отказывают в кредите, - те, чья заявленная платежеспособность не позволяет получить запрашиваемую сумму кредита», - резюмирует начальник отдела разработки ипотечных продуктов ЗАО ЮниКредит Банк Алексей Ситишев.

«Отказ в выдаче кредита может быть связан с такими факторами как выявление в ходе дополнительной проверки заемщика негативной информации (такую проверку банк может осуществить в любой момент до подписания кредитного договора), - добавляет начальник управления ипотечного кредитования Абсолют Банка Галина Костышева. - Кроме того, в банках существуют свои списки требований к объекту залога, и подобранный клиентом вариант не всегда может соответствовать этим параметрам - это также может послужить причиной отказа».

Если говорить о потребительском кредитовании, то здесь нельзя не сказать о скоринге. Это модель оценки заемщика, при которой решение по конкретной заявке принимается исходя из того, как возвращали долги клиенты с аналогичными характеристиками. Здесь автоматически подсчитывается риск невозврата кредита конкретным заемщиком. То есть скоринг строится на гипотезе о том, что прошлое повторится в будущем.

«Для принятия решения о выдаче потребительского кредита банки используют статистические модели (скоринг), которые учитывают комплекс факторов, оказывающих влияние на способность клиента обслуживать кредит. Важным моментом является проверка данных кредитных бюро. Несоответствие любого из этих критериев

требованиям, установленным банком, может послужить причиной отказа в потребительском кредите», - поясняет Тамара Эльдарова.

Повлиять на решение банка заемщик не может, но попытаться увеличить шансы на одобрение заявки вполне реально. В частности, желательно собрать максимальное количество документов. Например, принести в банк водительские права, даже если этого не требуют условия данной кредитной программы. Ведь наличие автомобиля станет лишним доказательством платежеспособности, кроме того, не придется дополнительно брать справки о том, что вы не состоите на учете психоневрологическом и наркологическом диспансере. Еще одним подтверждением нормальных доходов станет наличие загранпаспорта, а также вкладов в банке, дачи и пр.

Кредитор на замену

Узнать, почему вам отказали в кредите, чаще всего бывает невозможно. «Обычно банки не указывают конкретную причину отказа в кредите, так как решение принимается автоматически и учитывает весь комплекс параметров (минимальные требования к клиенту, параметры продукта, кредитная история, минимально допустимый скоринговый балл и др.)», - подтверждает Тамара Эльдарова (ОТП Банк).

«В ряде случаев банки сами сообщают клиенту причину, по которой в выдаче кредита было отказано, а иногда предлагают альтернативные варианты (например, увеличить срок или уменьшить сумму кредита, если платеж не соответствует доходу). Однако банк вправе не раскрывать причину отказа клиенту», - делится своими наблюдениями директор Департамента розничных рисков Банка Хоум Кредит Евгений Иванов.

«Как правило, банки не сообщают причину отказа. Исключением является недостаточность ежемесячного дохода клиента. В этом случае клиенту предлагается взять кредит меньшего размера», - говорит Алексей Ситишев (ЮниКредит Банк).

Еще один выход из ситуации - поиск нового кредитора. К счастью, сейчас розничным кредитованием занимается немало банков. Это означает, что можно найти такую организацию, где будут более лояльные требования к доходам заемщика, его возрасту, способу подтверждения доходов и т.д.

«В банках действуют разные критерии принятия кредитных решений, поэтому в случае отказа в одном банке можно обратиться за кредитом в другой, - советует Евгений Иванов. - Однако перед обращением в банк стоит посчитать сумму всех платежей по текущим кредитам, а также поинтересоваться в бюро своей кредитной историей».

«Стоит заметить, что отказ, полученный по кредитной заявке в одном банке, совсем не означает, что клиент не сможет получить кредит ни в каком другом банке. Это связано с тем, что каждый банк имеет свой собственный перечень требований к потенциальным заемщикам, различные методики определения платежеспособности клиентов, а также свою собственную систему координат, позволяющую некоторых клиентов квалифицировать как потенциальных заемщиков, а некоторых дисквалифицировать по определенным признакам», - уверяет Эмма Пономарева (Инвестторгбанк).

«У каждого банка есть свой портрет заемщика, и если вам отказали в одном банке, то могут одобрить в другом», - соглашается Галина Костышева (Абсолют Банк). При этом эксперт делает очень важное уточнение: «Благонадежные заемщики получают хорошие условия кредитования, заемщики с негативной кредитной историей, нестабильным доходом могут получить кредит в других банках, которые предлагают более дорогие кредитные продукты для минимизации риска дефолта по кредитному портфелю».