

## Где взять ипотечный кредит с плохой кредитной историей

**ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ**



Известно, что банки не очень хорошо относятся к проблемным клиентам, но ситуация кардинально изменяется, если заемщик готов предоставить дополнительные гарантии возврата денежных средств. В данной статье мы подготовили небольшой список банков, предоставляющих ипотеку гражданам с плохой кредитной историей. Благодаря этой информации, вы сможете получить ссуду на приобретение жилья.

### **Сложности оформления ипотеки при плохой КИ**

Вся информация об исполнении своих обязательств по кредитам отображается в кредитной истории, хранением и актуализацией которой занимаются специализированные компании. Любые, даже незначительные нарушения сроков оплаты кредита, либо другие проблемы с кредитом обязательно будут отображены в кредитной истории, как и его своевременное погашение.

Всех проблемных клиентов можно условно разделить на несколько категорий:

- Заемщики, допускавшие разовые просрочки.
- Заемщики, систематически пропускавшие платежи общим сроком до 30 дней.
- Клиенты, имеющие неоплаченные просрочки.
- Заемщики, выплатившие долги только после судебного вердикта.



Если первые два случая имеют большие шансы на получение одобрительного решения, то граждане, относящиеся к последним двум категориям, на получение новых кредитов в банках могут даже не рассчитывать. Выдача новых ссуд будет возможна только после погашения всех открытых просрочек, а перспектива судебных разбирательств не интересна ни одному банку.

Поэтому подготовку к получению ипотеки следует начать с подачи запроса в бюро кредитных историй. Согласно нормам действующего законодательства, каждый гражданин имеет право получить информацию о своей кредитной истории бесплатно 1 раз в год. На нашем сайте [onlinezayavkanacredit.ru](http://onlinezayavkanacredit.ru) вы сможете ознакомиться со способами проверки кредитной истории.



Если какая-то информация не соответствует действительности, то необходимо направить обращение в банк для внесения изменений. В течение 20 дней информация в БКИ обновится и можно смело подавать заявку в кредитно-финансовую организацию.

## **Где получить ссуду**

Перед посещением банковских офисов необходимо определить, какие из банков выдают жилищные кредиты гражданам с испорченной КИ, и на каких условиях осуществляется эта процедура. Лучше выбрать сразу несколько банков на случай получения отказа в одном из них.

Далее мы рассмотрим условия ипотечного кредитования в различных банковских организациях страны.

### **Тинькофф**



# Тинькофф

Данная организация уже долгое время занимает лидирующие позиции в дистанционном банковском обслуживании. В ипотечном кредитовании банк не выдает ссуду напрямую, а является посредником между клиентом и кредитором. Выгоду получают обе стороны - заемщик может воспользоваться услугами удаленно, а кредитор снижает нагрузку на своих сотрудников и получает дополнительные гарантии.

Условия кредитования в большей степени зависят от банка-кредитора, но присутствуют некоторые ограничения.

- Процентная ставка - 6%-11.25%.
- Размер ссуды - до 100 миллионов рублей.
- Срок кредитования - 1-25 лет.
- Размер первоначального взноса - от 15%.
- Обеспечение - под залог строящегося жилья.
- Страховка - личная и имущественная. Если заемщик отказывается от личного страхования, то процентная ставка будет увеличена на 2 процентных пункта.
- Срок рассмотрения обращения - до 3 дней с момента оформления онлайн заявки на сайте.
- Форма погашения - равными ежемесячными платежами, согласно установленному графику.

НЕДВИЖИМОСТЬ В ИПОТЕКУ ↕	МИН. СТАВКА ↕	МИН. ВЗНОС ↕	МАКС. ЛЕТ ↕	МАКС. СУММА ↕
Квартира в новостройке	6%	15%	25	100 000 000
Квартира (вторичный рынок)	8,5%	15%	25	100 000 000
Дом / коттедж	10%	40%	25	100 000 000
Таунхаус	10%	40%	25	100 000 000
Апартаменты	8,5%	15%	25	100 000 000
Комната / доля	8,5%	15%	25	100 000 000

Воспользоваться данной программой могут все граждане РФ возрастом 20-64 лет. Требуется наличие трудового стажа на текущем рабочем месте более 3 месяцев при общем стаже от 1 года. Наличие постоянной регистрации не обязательно. Заемщик может проживать в любом городе страны. Например, в городе Красноярске или соответствующей области.

Требований к уровню доходов нет, но размер ежемесячного платежа не может превышать 60% от общего дохода в месяц.

## Преимущества ипотеки в Тинькофф



### Ипотечная ставка от 6%

Процентная ставка по ипотеке у нас ниже, чем при оформлении напрямую в банках-партнерах. Поможем получить дополнительную скидку



### Один пакет документов

Собирать справки и документы отдельно для каждого банка не потребуется



### Оформление онлайн

Рассчитайте процентную ставку на онлайн-калькуляторе и отправьте заявку прямо на сайте



### Рассмотрение до 2 дней

Документы на ипотеку от физических лиц рассматриваются до двух рабочих дней



### Персональный менеджер

Менеджер проконсультирует по ипотечным вопросам и будет помогать вам до момента сделки



### Всего один визит

Приезжать в офис нужно будет только один раз, на момент сделки по ипотеке

Обратите внимание! Из-за особенностей функционирования банка Тинькофф можно подать заявку без справок о доходах. Однако в таком случае максимальный размер ипотечного кредита будет сильно ограничен. Если вы рассчитываете на крупную сумму рекомендуем подготовить справку по форме 2-НДФЛ.

## Сбербанк



**ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ**



Данная организация является лидером отечественного банковского сегмента. На долю Сбербанка приходится наибольшее количество клиентов и отделений по всей территории страны. Благодаря обширной сети отделений, получить банковские услуги можно в каждой области. Например, в Челябинске, Краснодаре или иных населенных пунктах этих регионов.

Считается, что получить ипотеку в Сбербанке с плохой КИ практически невозможно. Это верно лишь отчасти. Рассчитывать на нее могут заемщики без активных просрочек, являющиеся зарплатными клиентами Сбербанка. Дополнительно к этому рекомендуется привлечь созаемщиков и подготовить первоначальный взнос в размере более 50%.

Базовые условия кредитования выглядят следующим образом:

Процентные ставки	
По программе субсидирования до 7 лет вкл.	7,50%
По программе субсидирования от 7 лет 1 мес. до 12 лет вкл.	8,00%
Базовые ставки	9,50%
Валюта кредита	Рубли РФ
Мин. сумма кредита	300 000
Макс. сумма кредита	Не должна превышать меньшую из величин: <ul style="list-style-type: none"><li>• 85% договорной стоимости кредитуемого жилого помещения;</li><li>• 85% оценочной стоимости иного объекта недвижимости, оформляемого в залог.</li></ul>
Срок кредита	до 30 лет/до 12 лет в рамках программы субсидирования ставки застройщиками
Первоначальный взнос	от 15% от 50% для клиентов, не предоставивших подтверждение дохода и занятости в случае, когда приобретаемый объект недвижимости построен с участием кредитных средств Банка.
Комиссия за выдачу кредита	отсутствует
Обеспечение по кредиту	<ul style="list-style-type: none"><li>• Залог кредитуемого или иного жилого помещения.</li><li>• На период до оформления в залог кредитуемого жилого помещения требуется оформление залога имущественных прав (для объектов недвижимости, прошедших отбор в Сбербанке) либо поручительства физических лиц.</li><li>• В случае оформления в обеспечение по кредиту залога жилого дома, расположенного на земельном участке, требуется одновременное оформление залога этого земельного участка.</li></ul>
Страхование	Обязательное страхование передаваемого в залог имущества (за исключением земельного участка) от рисков утраты/гибели, повреждения в пользу Банка на весь срок действия кредитного договора.

Важно! Банк рассматривает каждое заявление индивидуально, учитывая все

особенности заявителя. Это значит, что условия кредитования могут отличаться от изложенных выше. А в случае проблем с кредитной историей – вероятность такого исхода существенно увеличивается.

Воспользоваться ипотечными услугами Сбербанка могут граждане РФ в возрасте 21-75 лет. Требуется наличие трудового стажа на последнем рабочем месте не менее полугода при общем стаже более 12 месяцев в течение 5 лет.

Привлекая созаемщиков, следует учесть, что их максимальное количество не может превышать трех. Супруги не включаются в список созаемщиков, если не имеют гражданства, либо оформлен брачный договор, где реализована раздельная собственность на имущество.

## **Совкомбанк**



Данная организация известна своим лояльным отношением к проблемным заемщикам, поэтому без него не обойдется ни один список банков, выдающих ипотеку с плохой кредитной историей. В арсенале услуг этого банка даже имеется специальная программа по улучшению кредитной истории. Головной офис организации находится в Костромской области, но большое количество его представительств размещено в Москве и СПб.

Конечно же, условия кредитования для клиентов с отрицательной КИ будут значительно далеки от идеальных, но получить ссуду есть все возможности. На сегодняшний день условия ипотечного кредитования в Совкомбанке следующие:



**Процентная ставка – от 7,9%\***

**Размер кредита: 300 000 – 30 000 000 рублей**

**Срок кредита: от 1 года до 30 лет**

**Первоначальный взнос – от 10% от стоимости недвижимого имущества**

**Возраст Заемщика - от 20 до 85 лет**

**Требования к Заемщику:**

1. Гражданство РФ.
2. Постоянная регистрация по месту жительства либо временная регистрация.
3. Минимальный возраст на момент получения кредита – 20 лет, максимальный возраст на момент погашения кредита – 85 лет (включительно).
4. Общий трудовой стаж не менее 1 года и непрерывный трудовой стаж работы на последнем месте - не менее 3 месяцев (к лицам, участвующим в сделке без подтверждения доходов, данное требование не применяется). Для собственников бизнеса и индивидуальных предпринимателей – срок ведения собственного бизнеса/ предпринимательской деятельности - не менее 12 месяцев На территории Российской Федерации.

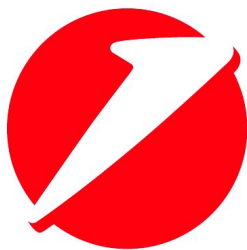
\*Воспользуйтесь возможностью пересчитать Ваш кредит по более выгодному проценту:

- подключите программу «Гарантия Отличной Ставки»<sup>1</sup>. С программой «Гарантия Отличной Ставки» возможен пересчет процентов от 7,9% годовых.

<sup>1</sup> Стоимость услуги - 2,9% от суммы кредита. Условия: срок действия услуги - 3 года; наличие Фин. защиты, отсутствие просрочек и частичного/полного досрочного погашения кредита во всем периоде действия услуги. Пересчет процентов - в конце срока действия услуги, разница уплаченных и рассчитанных процентов возвращается на счет.

Внимание! Подключая услугу «Гарантия отличной ставки» следует помнить, что она платная и составляет 2.9% от суммы кредита. Взамен заемщик получает минимальную процентную ставку на 3 года, но выплачивает ссуду по одобренной ставке. Разница между этими ставками возвращается после окончания срока действия услуги, если были выполнены все условия – своевременные платежи, наличие страхования и отсутствие досрочного погашения.

## Юникредит Банк



# UniCredit

Данную организацию часто рекомендуют выбирать в качестве банка для получения ипотеки. Есть несколько причин этому, и главная из них – простые условия для получения жилья. Отделения банка размещены по всей территории страны с головным офисом в Москве

В настоящее время действуют такие условия по ипотечному кредиту:

- Процентная ставка – от 10%.
- Размер ссуды – до 10 миллионов в регионах, до 15 миллионов в Москве и СПб.
- Срок кредитования – 1-30 лет.
- Первоначальный взнос – 15%-50%.
- Обеспечение – залог строящегося жилья, личное имущество.
- Сроки рассмотрения заявки – до 1 недели.
- Погашение – равными ежемесячными платежами с возможностью оплатить кредит досрочно частично или полностью.

- крупные суммы – до 30 млн рублей;
- фиксированная процентная ставка на весь срок кредита;
- комфортные сроки погашения – до 30 лет;
- небольшой первоначальный взнос – от 15%;
- лояльные требования к заемщикам;
- широкий выбор ипотечных программ;
- возможно досрочное погашение ипотеки.

Важно! Для заемщиков с проблемной кредитной историей имеется единственный вариант получения ссуды – под залог собственного имущества. Без выполнения этого условия вероятность одобрения крайне низкая.

## **Как повысить шансы на одобрение ипотеки**

Кредитная история является показателем надежности заемщика. Чем ниже кредитный рейтинг, тем меньше гарантий у банка, что ссуда будет выплачиваться своевременно. Соответственно, необходимо предоставить банку дополнительные гарантии возврата денег. Например:

- Оформить недвижимое имущество в залог. Высоколиквидное жилье будет весомым аргументом в пользу получения ссуды. Для проблемных заемщиков максимальная сумма кредита под залог жилья редко превышает половину оценочной стоимости квартиры или дома.



- Обратиться в зарплатный банк. Если вы длительное время получали заработную плату на банковский счет и имеете стабильное место работы, то банк может закрыть глаза на некоторые проблемы с КИ. Также своим клиентам могут быть предложены более выгодные условия ипотечного кредитования.
- Использование материнского капитала. Обналичивание этой социальной выплаты незаконно, однако ее можно использовать в качестве первоначального взноса. Если банк готов предоставить ссуду с высоким порогом вхождения, то материнский капитал поможет оплатить его частично или полностью. Более подробную информацию о материнском капитале вы можете получить на нашем сайте [onlinezayavkanacredit.ru](http://onlinezayavkanacredit.ru).
- Подать заявку в небольшие банки. Так как использование базы данных БКИ для банка является платной услугой, не все новые кредитно-финансовые организации сотрудничают с ними. Однако вероятность найти такой банк минимальна.

## Исправление кредитной истории

Если указанные рекомендации не помогли, и банки все равно отказывают в выдаче кредитов, следует задуматься над исправлением кредитной истории. Существует несколько совершенно легальных способов повысить свой кредитный рейтинг. Можно воспользоваться одним из них, либо комбинировать все способы сразу.

- Займ в МФО. Каждая кредитная операция отображается в кредитной истории. Микрозаймы в микрофинансовых организациях также следуют этому правилу. Их получить намного проще, чем банковский кредит, а высокие процентные ставки не позволят откладывать его погашение надолго.
- Программы улучшения кредитной истории. Некоторые банки имеют в своем арсенале услугу по повышению низкого кредитного рейтинга. Примером таких

услуг является программа Кредитный доктор от Совкомбанка. Пройдя полный курс, вы сможете увеличить свои шансы на получение кредита.

- Обращение к кредитным брокерам. Данные лица и организации оказывают посильную помощь в получении денежных средств в долг. Также они могут разработать специальный кредитный курс улучшения КИ, основанный на получении и своевременном возврате краткосрочных займов и кредитов.
- Получение кредитной карты. Оформить кредитку намного проще, и зачастую кредитный рейтинг не имеет решающего значения. Особенно, если она оформляется в зарплатном банке. Регулярно используя свой кредитный лимит, вы не только увеличиваете его размер, но и исправляете КИ.



- Если вы в срок погасили кредит, но банк не подал эту информацию, необходимо обратиться в его ближайший офис для устранения ошибки. Вам необходимо будет предоставить документальное подтверждение погашения кредита с требованием о внесении информации в БКИ.

**Важно!** Не следует обращаться в организации, обещающие за небольшую денежную сумму «почистить» кредитную историю. В подавляющем большинстве случаев – это мошенники. После перевода средств на указанные счета добиться от них хоть каких-либо действий будет невозможно.



Перед посещением банка необходимо подготовиться и изучить отзывы заемщиков в подобных ситуациях. Это поможет избежать большинства трудностей, с которыми сталкивается большинство клиентов банка. Надеемся, что изложенный выше список банков, выдающих ипотеку с плохой кредитной историей, поможет вам в получении собственного жилья.

**ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ**

