
ГАЙД ДЛЯ КЛИЕНТОВ

Ипотека с плохой кредитной историей

Как одобрить кредит на жильё в 2026 году,
даже если в прошлом были просрочки

- Что банки считают «плохой» кредитной историей
- Кредитный рейтинг НБКИ и шансы по баллам
- Категории банков и льготные программы
- ПДН — главный показатель 2026 года
- 7 шагов подготовки и 5 типичных ошибок

Введение

Плохая КИ — не приговор

По данным бюро кредитных историй, десятки миллионов россиян имеют записи о просрочках в КИ. Ситуация с «не идеальной» кредитной историей — массовая, и банки научились с ней работать. Отказ от первого банка не означает, что ипотеку не дадут вообще: разные банки используют разные скоринговые модели и по-разному относятся к одним и тем же фактам в кредитной истории.

Этот гайд — практическая инструкция: как трезво оценить свои шансы, что исправить за 3–6 месяцев до подачи и как выйти на одобрение даже при сложной КИ.

Главный принцип

Банк смотрит не только на «чёрные точки» в КИ, но и на текущую платёжеспособность, стабильность дохода и поведение последних 12 месяцев. Старые проблемы можно частично «перевесить» свежей положительной историей.

Что внутри гайда

- 01 Что банк считает «плохой» кредитной историей
- 02 Кредитный рейтинг НБКИ: ваши шансы по баллам
- 03 Причины проблем и показатель долговой нагрузки (ПДН)
- 04 Категории банков А / Б / В — куда идти
- 05 Льготные программы при проблемной КИ
- 06 7 шагов подготовки + таймлайн
- 07 5 типичных ошибок заёмщиков

01 Что банк считает «плохой» КИ

Сигналы, которые видит скоринг

Кредитная история формируется на основании данных, которые банки и МФО передают в БКИ (бюро кредитных историй). У банка нет «общего» мнения о вас — есть набор формальных сигналов, по которым алгоритм оценивает риск.

Критические сигналы (часто ведут к отказу)

Сигнал	Что это значит для банка
Активные просрочки 90+ дней	Прямой признак неплатёжеспособности — почти всегда отказ
Действующее банкротство или процедура	До завершения процедуры ипотека недоступна
Списанные долги (за последние 1–2 года)	Банк фиксирует факт «не вернул» и снижает рейтинг
Запросы в МФО за последние 3 месяца	Воспринимается как нехватка денег и риск дефолта

Тревожные сигналы (нужно объяснять)

Сигнал	Как банк это читает
Просрочки 30–60 дней (старые)	Можно компенсировать свежей чистой историей
Большое число одновременных кредитов	Высокий ПДН — главный риск 2026 года
Частые рефинансирования / реструктуризации	Сигнал, что заёмщик «лает» нагрузку
Кредитные карты с утилизацией 90–100%	Снижает рейтинг даже без просрочек

Подсказка

Запросите свою КИ из 3 крупнейших БКИ (НБКИ, ОКБ, Скоринг Бюро) — разные банки передают данные не во все бюро. Картина может различаться, и банк-заёмщик увидит ту версию, которую запросит.

02

Кредитный рейтинг НБКИ

Что значат ваши баллы

Шкала НБКИ Персональный кредитный рейтинг (Persona Score 4.0) — от 1 до 999 баллов. Это не финальный приговор: банки используют свои внутренние модели, но рейтинг — хороший ориентир.

Балл	Категория НБКИ	Шансы по ипотеке	Что делать
942–999	Отличный	Высокие, льготные ставки	Подавать сразу в банк-партнёр
855–941	Хороший	Хорошие, без надбавок	Стандартная подача в 2–3 банка
754–854	Средний	Возможно одобрение с надбавкой к ставке	Подготовиться 2–3 месяца
692–753	Низкий	В основном банки категории Б, надбавка 1–2 п.п.	Готовиться 4–6 месяцев
1–691	Очень низкий	Минимальные: крупный ПВ + поручитель / созаёмщик	6–12 мес. восстановления КИ

Границы категорий — официальные диапазоны Persona Score 4.0 (НБКИ). Внутренние скоринговые модели банков могут отличаться от рейтинга НБКИ.



* Экспертная оценка по портфелю заявок 2025 г. Реальные доли зависят от банка, региона и текущего цикла ставок.

Каждый пункт рейтинга — деньги

Если базовая ставка по ипотеке близка к ключевой ставке ЦБ, заёмщик с рейтингом ниже среднего часто получает надбавку 1–3 п.п. На 30 лет и 6 млн ₽ разница в 2 п.п. — это около 1,8–2 млн ₽ переплаты сверху по сравнению с заёмщиком с высоким рейтингом. Поэтому работа с КИ до подачи окупается.

03 Причины проблем и ПДН

Что портит историю и как это исправить

Топ-5 причин «плохой» КИ

Причина	Доля случаев*	Срок «забывания» банком
Просрочки по потребкредитам / картам	≈ 45%	12–24 месяца чистой истории
Активные займы в МФО	≈ 20%	6–12 месяцев после закрытия
Высокий ПДН (≥ 50%)	≈ 15%	Решается рефинансированием / закрытием
Поручительство по чужому кредиту	≈ 10%	До закрытия основного долга
Технические ошибки в БКИ	≈ 10%	30 дней на оспаривание

* экспертная оценка по портфелю заявок 2025 г.

ПДН — главный показатель 2026 года

ПДН (показатель долговой нагрузки) — отношение всех ежемесячных платежей по кредитам к доходу. С 2024 года ЦБ ввёл макропруденциальные надбавки и лимиты для ипотеки с высоким ПДН: при ≥ 50% банкам становится дороже выдавать такой кредит, поэтому требования ужесточаются, а при ПДН ≥ 80% многие банки не одобряют ипотеку вообще.

Формула

$$\text{ПДН} = (\text{платежи по кредитам} + 5\% \text{ от лимитов карт}) \div \text{доход} \times 100\%$$

Например: доход 120 000 ₽, платёж по автокредиту 18 000 ₽, лимит карты 200 000 ₽ → $\text{ПДН} = (18\,000 + 10\,000) \div 120\,000 = 23\%$ — комфортно для ипотеки.

Что важно знать про КИ и БКИ

Срок хранения КИ — 7 лет с момента последнего изменения записи (218-ФЗ). Это юридический срок: запись остаётся в БКИ.

Срок реального влияния на скоринг — обычно 12–24 месяца чистой истории после закрытия проблемного долга. Старые записи теряют вес в моделях.

Самозапрет на кредиты (с 1 марта 2025 г., через Госуслуги) — если запрет оформлен, его нужно снять заранее: новые заявки уйдут в отказ автоматически.

04 Категории банков

Где у вас реальные шансы

Банки сильно различаются по аппетиту к риску. Условно их можно разделить на три категории — это упрощённая модель, но она хорошо работает на практике.

А Топ-банки	Б Средний эшелон	В Лояльные / спец.
Кому подходит: рейтинг 720+, чистая история 2+ года Примеры: Сбер, ВТБ, Альфа, Газпромбанк Условия: базовая ставка, льготные программы, ПВ от 15%	Кому подходит: рейтинг 580–719, отдельные просрочки Примеры: Совком, Росбанк, Уралсиб, ПСБ Условия: +0,5–1,5 п.п. к ставке, ПВ 20–30%	Кому подходит: рейтинг ниже 580, спорные ситуации Примеры: Абсолют, ЖилФинанс, региональные Условия: +1,5–3 п.п., ПВ 30–50%, поручитель

Стратегия выбора

Подавайте заявки параллельно в 2–3 банка одной категории. Каждая заявка временно снижает рейтинг на 1–3 балла, но «окно» одновременных заявок (обычно 14–30 дней — у разных БКИ по-разному) скоринговые модели часто трактуют как один запрос на ипотеку, а не как 3 отдельных кредита.

05 Льготные программы

Когда КИ имеет меньшее значение

Государственные программы работают по упрощённым требованиям — банк-партнёр получает гарантии и компенсацию ставки, поэтому к КИ относится мягче. Но критические сигналы (активные просрочки, банкротство) остаются стоп-фактором.

Программа	Ставка	Кому	Требования к КИ
Семейная ипотека	≈ 6%	Семьи с ребёнком до 6 лет; либо с 2 несовершеннолетними (отд. регионы); либо с ребёнком-инвалидом	Без активных просрочек 60+ дней за 12 мес.
IT-ипотека	≈ 6%	Сотрудники аккредитованных IT-компаний (по условиям 2026 г.)	Чистая КИ за 6 мес.
Сельская ипотека	≈ 3%	Жильё в сельской местности	Стандарт банка-партнёра
Военная ипотека (НИС)	≈ 8–9%	Военнослужащие — участники НИС	Лояльно — гарант от Минобороны
Дальневосточная / Арктическая	≈ 2%	Жильё в ДФО / арктических зонах. Лимит до 6 млн ₽ (до 9 млн для новостроек > 60 м²)	Стандарт банка-партнёра

* Условия и категории получателей льготных программ периодически меняются — обязательно уточняйте у банка-партнёра и на сайте ДОМ.РФ.

Практичный совет

Если попадаете под льготную программу — рассматривайте её в первую очередь наряду с базовой ипотекой. По госпрограммам банки-партнёры часто лояльнее к умеренным проблемам в КИ, потому что часть риска покрывает субсидирование ставки. Но критические сигналы (активные просрочки, банкротство) всё равно остаются стоп-фактором.

06

7 шагов подготовки

Таймлайн до сделки

1 Запросите свою КИ в 3 БКИ

Бесплатно — 2 раза в год через Госуслуги. Сравните данные между бюро. Найдёте ошибки — оспаривайте через бюро (30 дней).

2 Закройте и снизьте

Закройте мелкие потребкредиты и микрозаймы, снизьте лимиты карт, которыми не пользуетесь. Цель — ПДН ниже 40%.

3 Создайте «свежую» положительную историю

Возьмите небольшой кредит (карту с утилизацией 10–20% или товарный) и идеально его обслуживайте 3–6 мес. Это самый быстрый рост рейтинга.

4 Подтвердите доход

2-НДФЛ или справка по форме банка за 6–12 мес. Самозанятым — выписка из «Мой налог», ИП — налоговая декларация и выписка по р/с.

5 Накопите большой первоначальный взнос

ПВ 30%+ радикально повышает шансы при сложной КИ — банк рискует меньше, ставка ниже, а часть банков снимают надбавку.

6 Подготовьте «объяснительную»

Если в КИ есть просрочки — короткое письмо банку: причина (потеря работы, болезнь), дата закрытия задолженности, текущая ситуация. Структуру и формулировки помогает выстроить ипотечный консультант или менеджер банка.

7 Подавайте параллельно в 2–3 банка

Одновременно (в окне 14–30 дней) — скоринг чаще всего трактует это как один запрос на ипотеку. Сравните одобрения и выбирайте по полной стоимости кредита (ПСК), а не только по ставке.

Реальный таймлайн

Лёгкий случай (рейтинг 620+, мелкие проблемы): 1–2 месяца до подачи. Средний (рейтинг 500–619): 3–4 месяца. Сложный (рейтинг ниже 500): 6–12 месяцев восстановления.

07

5 типичных ошибок

Из-за которых отказывают чаще всего

1 Берут МФО «на пару дней» перед подачей

Микрозайм портит скоринг минимум на 6 мес., даже если погашен вовремя.

2 Подают сразу в 5–10 банков «веером»

Не одновременно — а с разрывом 2–3 недели. Каждая заявка снижает рейтинг.

3 Скрывают существующие кредиты

Все долги видны в БКИ — попытка указать недостоверные сведения о доходе или обязательствах ведёт к отказу, а в случае получения кредита — к рискам по ст. 159.1 УК РФ (мошенничество в сфере кредитования).

4 Не оспаривают ошибки в КИ

По данным НБКИ, 10% записей содержат ошибки. Их можно убрать за 30 дней — это часто +30–80 баллов рейтинга.

5 Подают на максимальную сумму

Сразу запрашивают «потолок». Снизьте сумму на 10–15% — одобрение растёткратно. Лучше получить меньше и улучшить КИ, чем отказ.

Если уже отказали

Не подавайте повторно 30–60 дней. Запросите КИ, найдите причину (банк не обязан её называть), исправьте и заходите в банк другой категории. Подача в тот же банк через неделю = автоматический отказ.

Что делать дальше

От рейтинга до сделки

Каждый случай уникален: одинаковые цифры в КИ у разных людей могут приводить к противоположным решениям банков. Главное — не подавать «вслепую», а сначала собрать картину и подобрать правильный банк под вашу ситуацию.

Запишитесь на бесплатную консультацию

- ✓ Разберём вашу кредитную историю и рейтинг НБКИ
- ✓ Подберём 2–3 банка под вашу ситуацию
- ✓ Составим персональный план на 1–6 месяцев
- ✓ Поможем подготовить объяснительную и пакет документов
- ✓ Сопроводим заявку и сделку до получения ключей

ЗАПИСАТЬСЯ НА КОНСУЛЬТАЦИЮ

Этот гайд носит информационный характер и не заменяет индивидуальной оценки банка. Указанные ставки, программы и категории актуальны на май 2026 г. и могут изменяться. Решение по заявке принимает банк-кредитор.