

Беседовала Элина ПЛАХТИНА



# ИПОТЕКА под 3% Made in Italy

Звучит парадоксально, но это факт: купить **виллу в Италии** россиянину сегодня **проще, чем типовую квартиру в Москве**. С одним «но»: воспользовавшись **ипотечным кредитом** итальянского банка. 3% годовых, 30% первоначальный взнос — **мечта, а не кредит**. Но россияне уже прекрасно знают, что самая большая переплата спрятана в самой большой халяве. Где зарыта собака в **итальянской ипотеке**, **ДН** выяснял у **независимого консультанта по ипотечному кредитованию в Италии Армандо БЕКИ**.

» Армандо, расскажите, как сегодня в целом обстоят дела на ипотечном рынке Италии?

— Итальянский рынок недвижимости в целом и ипотека в частности постепенно оправляются от удара, нанесенного всемирным финансовым кризисом. В период с июня 2008 по июнь 2009 года объем выдаваемых итальянскими банками ипотечных кредитов значительно сократился. Кроме того, банки ввели жесткие требования к заемщикам и ипотечным объектам. Сейчас ситуация меняется, и получить ипотечный кредит в Италии стало гораздо проще. Конечно, я говорю о благонадежных заемщиках.

» А что подразумевается под понятием «благонадежный заемщик»?

— Благонадежность заемщика определяется и зависит не от суммы запрашиваемого кредита (она может быть как маленькой, так и большой), а от объема кредита, какую часть от общей стоимости приобретаемого жилья заемщик хочет получить, и от тех финансовых средств, которы-

ми располагает клиент и, что немало важно, которые может документально подтвердить.

» А среди россиян, основываясь на вашем опыте, часто встречаются неблагонадежные заемщики?

— В моей практике не было таких случаев и клиентов. Обычно человек, который хочет взять кредит на жилье, тем более в другой стране, перед тем, как сделать этот шаг, взвешивает все за и против, в том числе трезво оценивает свое состояние и его, так сказать, чистоту. «Мутные» капиталы, по моему, никто не захочет светить перед банками.

» Сколько итальянских банков сегодня реально занимаются «иностранный» ипотекой?

— Кризис заметно сократил число банков, которые выдают жилищные кредиты иностранцам. Их можно буквально пересчитать по пальцам одной руки. Однако, те, кто все-таки остался на этом рынке, делают это довольно активно.

» Как часто, по вашим оценкам, россияне берут ипотеку на покупку недвижимости в Италии?

— Спрос на ипотеку в Италии от российских клиентов ощутимо растет. И причин у этого роста, по моему мнению, две. Во-первых, увеличилось общее число россиян, желающих приобрести недвижимость в нашей стране. Но многим не хватает собственных средств на покупку приглянувшегося жилья, и тут ощутимо может помочь итальянский банк. И, во-вторых, заметно большую активность стали проявлять крупные инвесторы, которые видят, что ставки по кредитам в Италии находятся на очень низком, привлекательном уровне, а значит, приобретая дорогую недвижимость с привлечением ипотеки, они сохраняют ликвидность своих средств.

» Насколько сложно сегодня иностранцу, в частности россиянину, получить ипотечный кредит в итальянском банке?

— Я могу сказать, что получение россиянами ипотечных кредитов в Италии — довольно простая





процедура. И при правильном подходе шансы на положительное решение банка очень высоки.

» И какие же требования итальянский банк предъявляет к иностранным заемщикам?

— Самое главное для потенциального заемщика — это представить банку доказательства своей платежеспособности, в первую очередь своих доходов — он должен продемонстрировать, что в будущем сможет погашать свой долг. Если клиент является бизнесменом, то очень важно показать, насколько успешен его бизнес, а также в случае, если клиент уже брал где-либо кредит, важно заручиться рекомендацией этих банков. Хорошая кредитная история может сослужить хорошую службу.

» А есть ли вообще разница в условиях ипотеки для резидентов и нерезидентов страны?

— Что касается банковских требований к заемщику, то они одинаковы — здесь нет различий между нерезидентом и итальянцем. Единственное отличие — в условиях кредитования. Оно заключается в том, что резидент может рассчитывать на больший объем кредитования в процентах от общей стоимости дома, чем нерезидент.

Но и это не всегда правило. Бывают и исключения.

» И все-таки какому заемщику, будь он итальянец или русский, банк наверняка откажет в ипотеке?

— Как правило, банки отказывают очень молодым клиентам и тем, у кого маленький подтвержденный трудовой стаж. Но опять-таки это не правило. Еще один нюанс — заемщиком должно быть только частное лицо, тогда как продавцом может быть как частник, так и компания. Часто бывает и так, что причиной отказа является проблемность не заемщика, а приобретаемого объекта недвижимости.

» И каким же требованиям должно отвечать жилье, чтобы итальянский банк дал добро на получение ипотечного кредита?

— Во-первых, приобретаемая недвижимость должна быть зарегистрирована в итальянском кадастре в категории «А», что означает, что объект используется исключительно как жилье. Кроме того, объект должен не только числиться жилым, но и быть пригодным для проживания. Также приобретаемая жилая недвижимость не должна быть стоящейся, а только полностью готовой.

» А что делать, если мне приглянулся домик или вилла, который еще строится?

— Вы можете приобрести строящееся жилье за личные средства, а потом взять в том же итальянском банке кредит на реновацию или попросту завершение строительства своего жилья. Кроме того, не стоит забывать, что сейчас многие застройщики предоставляют покупателям рассрочки, и итальянцы здесь не исключение.

» Хорошо, мечты о строящемся доме отложим на потом. Допустим, я все-таки выбрала готовый дом и хочу взять в банке ипотеку на его покупку. На какую сумму и какую ставку я могу рассчитывать?

— При идеальных документах вы можете рассчитывать на сумму до 70% от стоимости объекта. «Похуже» история — поменьше сумма. Что касается ставок, то тут все относительно. Самая низкая на текущий момент процентная ставка — это плавающая ставка в 2,7% годовых, которая меняется каждые три месяца и привязана к международному финансовому индексу Euribor 3 months 365. Эта ставка меняется в марте, июне, сентябре и декабре каждого года.

» С плавающей ставкой как-то все сложно, россияне все-таки больше при-

выкли к фиксированной ставке. Она вроде более понятна.

— Уверяю, в плавающей ставке нет ничего сложного. К тому же она сейчас ниже фиксированной — где-то на уровне 3–5%. Естественно, фиксированная менее рискованная, но отсюда и более дорогая. К тому же у вас есть возможность начать с плавающей ставки и затем поменять ее на фиксированную без штрафных санкций, если уровень плавающей ставки вас больше не устраивает.

» Кстати, раз уже речь зашла о ставках, повлиял ли кризис на них?

— Да, и очень значительно. Ипотечные ставки упали в 2009 году до своего исторического минимума и пока находятся на этом уровне.

» И как долго они могут там продержаться?

— По моим наблюдениям, цикл между пиковыми показателями ипотечных ставок составляет восемь лет. Самые высокие ставки наблюдались

в 2000 году, в 2009-м они упали до минимума, значит, следующего пика стоит ждать в 2016-м.

» Хорошо, а на какой срок итальянские банки выдают кредит?

— Срок кредитования может варьироваться от 10 до максимум 30 лет. Кстати, ставки зависят не от выбранного срока кредитования, а лишь от типа кредитной программы, от того, выбрали вы плавающую или фиксированную процентную ставку.

» А могли ли я погасить кредит досрочно?

— Разумеется, в любой момент и без каких-либо штрафных санкций. Два года назад в Италии был принят закон, согласно которому все штрафы за досрочное погашение были отменены.

» Армандо, давайте снова вернемся к россиянам. Понятно, что все относительно и индивидуально, у разных людей разные потребности и возможности. Но все-таки существует ли какая-либо тенденция, общая черта, которая выде-

ляет россиян из общей толпы иностранных заемщиков?

— Сейчас мы видим два совершенно разных ипотечных рынка для россиян, поскольку, как я уже сказал, приобретают недвижимость в кредит два разных типа инвесторов. Сейчас динамичен так называемый нижний рынок, со средним размером кредита €150 тыс., и рынок более высокий, со средним размером кредита €650 тыс. Однако в некоторых случаях размер кредита, выдаваемого итальянским банкам российскому заемщику, может превышать и €3 млн.

» Напоследок скажите, чего вообще стоит ожидать россиянам от итальянской ипотеки?

— Уверен, что рынок ипотеки для нерезидентов будет расширяться. В последние месяцы спрос на недвижимость в Италии растет и, безусловно, иностранные клиенты будут заинтересованы в возможностях ипотечного кредитования, чтобы закрыть свои сделки. К тому же, повторюсь, ставки сейчас уж больно «вкусные». ■

# INFOREAL

Форум по зарубежной недвижимости

23-26 сентября 2010 года, Санкт-Петербург

## КОНГРЕСС ПО ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ

23-24 сентября 2010 года

отель «Парк Инн Пулковская»  
(пл. Победы, 1, корпус 2)

### В ПРОГРАММЕ КОНГРЕССА

- тематические секции по основным проблемам рынка зарубежной недвижимости
- бизнес-туры
- культурно-развлекательная программа

Регистрация участников на сайте [www.realfor.ru](http://www.realfor.ru)  
(раздел «Международный конгресс», рубрика «Регистрация на конгресс»)

## ВЫСТАВКА ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ

25-26 сентября 2010 года

Ледовый Дворец  
(ст. м. «Пр. Большевиков»)

### В ПРОГРАММЕ ВЫСТАВКИ

- экспозиция компаний, работающих на рынке зарубежной недвижимости
- тематические семинары
- Консультационный центр по вопросам зарубежной недвижимости

Приглашаются все заинтересованные граждане  
Вход и консультации — бесплатные

Подробная информация на сайте [www.realfor.ru](http://www.realfor.ru)  
Телефон для справок +7 (812) 346-57-98

# GOLDEN LINE – ЕВРОПЕЙСКИЙ КОМФОРТ НА БЕРЕГУ МОРЯ



**Жилой комплекс Golden Line от холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ» – это отличная возможность отдохнуть всей семьей на болгарском побережье Черного моря, не завися от виз и турпутевок. Еще днем вы в дождливом Петербурге, а уже вечером, после трех часов перелета, – в собственной комфортной квартире в 197 шагах от солнечного пляжа.**

## Лучший болгарский курорт

Комплекс Golden Line расположен недалеко от Варны в центре курорта Золотые Пески. Добраться до курорта очень просто: Петербург и Варна связаны прямым авиасообщением, а из аэропорта до Золотых Песков – полчаса езды на такси. Причем такси обойдется вам недорого: Болгария славится низкими ценами на товары и услуги. Только представьте: дорога до собственного дома на берегу Черного моря займет у вас примерно столько же времени, как, скажем, поездка на дачу, например, в Новгородскую область, но, согласитесь, что гораздо приятнее оказаться на теплом песчаном пляже, чем пропалывать грядки! Болгария очень близка к нашей стране по культуре и язы-

ку. «Братушка!» – именно так часто называют болгары гостей из России, еще раз доказывая, что мало где к русским туристам относятся так же дружелюбно, как здесь.

Гостеприимен и климат Золотых Песков: летом средняя температура воздуха составляет 28-30°С. Инфраструктура курорта позволяет отдыхать разнообразно и динамично, а при желании вы можете взять напрокат машину и отправиться в горы.

## Благоустроенный комплекс

Жилой комплекс Golden Line расположен на охраняемой территории в окружении многолетних деревьев, что создает атмосферу уединенности и комфорта. Важно, что рассто-

яние от Golden Line до моря составляет 150 м. С одной стороны, это очень близко и удобно, а с другой – если бы жилой комплекс находился у самого пляжа, вашему отдыху помешал бы шум, доносящийся из многочисленных заведений, расположенных на берегу. По качеству строительства комплекс значительно отличается от того, что возводят местные компании, – холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ» имеет большой опыт строительства жилья и дорожит репутацией надежного застройщика. Именно поэтому комплекс строит одна из лучших болгарских компаний под контролем специалистов «ЛенСпецСМУ».

Golden Line уже полностью возведен под крышу, в нем установлены стеклопакеты. Сейчас идут отделочные работы, так что к лету следующего года комплекс будет готов. Апартаменты сдаются с полной отделкой, в которой все продумано до мелочей. Убедиться в качестве отделки можно на сайте комплекса адресу [www.golden-line.bg](http://www.golden-line.bg). Сайт настолько подробный, что вы даже можете ознакомиться с видами из окон комплекса! На охраняемой территории комплекса будут расположены магазин, ресторан, бассейны, SPA-центр и подземный паркинг. Именно таким должен быть настоящий дом у моря: оригинальное решение внутреннего пространства, просторный интерьер, удобная мебель известных фирм. Golden Line – это европейский комфорт на берегу Черного моря! 

Компания ..... **ЛенСпецСМУ**  
Телефон ..... +7 (495) 665-88-28  
Сайт ..... [www.lenspecsmu.ru](http://www.lenspecsmu.ru)

 **ЛенСпецСМУ**

