

ЗАГРАНИЦА В КРЕДИТ РОССИЯН ОБОГАТИТ

АВТОР:

Элина Плахтина





НА ФОНЕ БАНКОВСКИХ ЗАЧИСТОК, КОЛЕБАНИЙ ВАЛЮТНЫХ КУРСОВ И СЛУХОВ ОБ ОЧЕРЕДНОЙ ВОЛНЕ ФИНАНСОВОГО КРИЗИСА РОССИЯНЕ, ПО СЛОВАМ РИЕЛТОРОВ, СТАЛИ ОХОТНЕЕ ИНВЕСТИРОВАТЬ В НЕДВИЖИМОСТЬ. СООТЕЧЕСТВЕННИКИ ВКЛАДЫВАЮТ СРЕДСТВА НЕ ТОЛЬКО В РОССИЙСКИЕ, НО И ЗАРУБЕЖНЫЕ МЕТРЫ. ПРИ ЭТОМ КАЖДЫЙ ВТОРОЙ ЕСЛИ НЕ ПОЛЬЗУЕТСЯ, ТО ИНТЕРЕСУЕТСЯ ВОЗМОЖНОСТЬЮ ПОЛУЧИТЬ КРЕДИТ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ИНОСТРАННОМ БАНКЕ.

Интерес российских покупателей к зарубежной ипотеке вполне объясним: иностранная недвижимость подчас гораздо более доступна в финансовом плане, нежели отечественная, а ипотечные ставки в несколько раз ниже, чем в российских банках. И хотя у иностранных кредиторов жесткий отбор и высокий процент отказов по обращениям, это практически не сказывается на количестве желающих получить жилищный кредит за рубежом.

Среди стран, где россиянам не составит особого труда получить ипотеку на приобретение недвижимости, эксперты называют Германию, Великобританию, Израиль, Швейцарию, Испанию, США. Сложнее это сделать в Австрии, Франции и Италии. А в Египте, Греции, Таиланде и Черногории получить кредит на покупку жилья сейчас нереально.

Управляющий инвестициями в недвижимость и основатель компании Indriksons.ru Игорь Индриксонс уверен, что российские инвесторы чаще всего берут ипотеку не там, где проще, а там, где целесообразнее. Россияне предпочитают вкладываться в объекты недвижимости со стабильной доходностью в развитых странах.

«Большинство местных покупателей покупают квартиру, чтобы в ней жить. Банки считают, что клиенты продадут такое жилье в последнюю очередь и продолжают выплачивать кредит даже в случае ухудшения ситуации. Иностранцы покупают в основном являются инвесторами и получают кредит на покупку доходной недвижимости или второго дома. Кредиторы справедливо полагают, что такие квартиры или дома будут проданы в случае ухудшения

Условия ипотечного кредитования за рубежом

Страна	Плавающая ставка по кредиту, %	Фиксированная ставка по кредиту, %	Часть стоимости недвижимости, на которую выдается кредит, %	Возможные сроки по кредиту, лет	Min сумма кредитования, тыс. €
Австрия	от 2,8	3–4	до 60	от 5 до 25	300
Великобритания	от 2,9	3,5–5,3	до 70	от 3 до 20	350
Германия	от 1,8	2,8–3,5	до 60	от 5 до 20	150
Испания	от 3,4	4–4,5	до 70	от 5 до 40	30
Италия	от 4,3	4,6–5,8	до 50	от 5 до 30	150
Кипр	от 5,3	5,4–7,3	до 70	от 5 до 40	100
Монако	от 2	3,1–4,2	до 100	от 3 до 15	500
Португалия	от 4,0	4,3–5,7	до 60	от 5 до 30	100
Франция	от 2,1	3–4,7	до 70	от 5 до 30	100
Швейцария	от 2	2,3–3	до 60	от 5 до 35	500

По данным JustReal Consult



Обращаясь в банк за ипотекой, заемщик обязан представить пакет документов, который практически идентичен требованиям российских банков

в каждой отдельно взятой стране свои ограничения для заемщиков-нерезидентов. Например, в Великобритании сложно приобрести в кредит номера в апарт-отелях или квартиры в лиз-гольд сроком менее 60 лет. В среднем стоит ориентироваться на 3–4% годовых при первоначальном взносе около 25%. Ежегодный доход соискателя должен быть не менее £30 тыс., а выплаты не могут превышать 35% ежемесячного дохода.

Во Франции, несмотря на низкие ставки (около 3%), получить ипотеку нерезиденту не просто: учитывая нестабильность рынка недвижимости, банки стараются уменьшить риски и тщательно проверяют все документы. Размер кредита для иностранцев — не более 70% стоимости объекта, кроме того, условия часто индивидуальны, поэтому следует очень внимательно изучать кредитный договор.

В Италии самые непростые условия для иностранцев, стремящихся получить ипотеку. Необходимо отвечать очень жестким требованиям, но даже при условии их выполнения соискатель не застрахован от отказа. Охотнее всего выдают кредиты на приобретение недвижимости в северной части страны. Ипотеку дают на объекты, чья стоимость не превышает €700 тыс. В среднем ставки колеблются около 4–6%, сумма первоначального взноса — около 30%. Многие застройщики идут навстречу

Во Франции, несмотря на низкие ставки (около 3%), получить ипотеку нерезиденту не просто: учитывая нестабильность рынка недвижимости, банки стараются уменьшить риски и тщательно проверяют все документы

экономической ситуации, а при самом плохом сценарии инвесторы просто перестанут за них платить и отдадут банку, поэтому последний несет большие риски», — объясняет управляющий партнер компании Evans Анна Левитова.

По словам эксперта, ставки и условия кредита для инвесторов из других стран почти не отличаются от ипотечных программ для местных заемщиков, но лишь небольшое количество банков работает с иностранцами. С нерезидентами трудно судиться, у них часто нет активов, кроме заложенной недвижимости, и постоянного адреса в стране. Как правило, и размер первоначального взноса для иностранцев больше.

Директор отдела исследований Knight Frank Russia & CIS Ольга Ясько добавляет, что



ЛЕПТОС ЭСТЭЙТС

Ведущий застройщик на Кипре и Греческих островах

ЖИЗНЬ СО ВКУСОМ



ИНВЕСТИЦИИ

в самую востребованную недвижимость на Кипре и в Греции. Наилучший выбор для постоянного проживания, отпуска или выхода на пенсию.

Лептос Эстейтс

- Лидер на рынке с 1960
- Свыше 25.000 довольных домовладельцев
- Проекты победители международных наград
- Недвижимость по выгодным ценам
- Гибкие условия оплаты
- Более 325 превосходных проектов

Кипр

- 340 солнечных дней в году
- Множество налоговых льгот
- Православная страна
- Безопасность для Вас и Вашей семьи
- Космополитичный стиль жизни
- Проекты в Пафосе, Лачи, Лимассоле

Греция

- Превосходные пляжи, живописные пейзажи
- Богатая история и культура
- Дружелюбный и гостеприимный народ
- Греческая православная церковь
- Отличный потенциал прироста
- Проекты на Крите, Парос и Санторини



ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ:

Кутузовский пр., д.9/1, офис 7, 121248, Москва, Россия Тел.: +7 (495) 974 1453

email: sales@Leptos-Estates.ru | www.LeptosEstates.ru



покупателям и дают выгодные условия рас-срочки, которые подчас выгоднее, чем предло-жения банков.

Банки Испании лояльнее прочих относятся к нерезидентам и предоставляют ипотечные кредиты на тех же условиях, что и местным жителям. Постоянное падение цен делает приобретение недвижимости в этой стране с инвестиционными целями неоправданным, но сейчас хороший момент купить объект для собственного пользования. Ставки находятся на уровне 3–5%, первоначальный взнос — не менее 40%. В Испании существует два вида процентных ставок: плавающие, которые зави-сят от базовой процентной ставки Европейско-го центрального банка, которая способна как расти, так и падать, — это наиболее распро-страненный вариант. Второй тип — фиксированные ставки, которые чуть выше, однако гаранти-руют определенный размер выплат на весь срок кредитования.

Помимо особых условий у банков есть и об-щие требования: обращаясь в банк за ипотекой, потенциальный заемщик обязан представить полный пакет документов, который, к слову, практически идентичен требованиям росси-йских банков. «Прежде чем заключить договор, банки потребуют подтверждение платежеспо-собности клиента: необходимо представить максимально подробные сведения о доходах (справку с места работы о размере дохода,

налоговую декларацию о доходах и т.д.) и рас-ходах (выписки с банковских счетов и прочее). К основным требованиям относятся финансо-вая стабильность, прозрачность и легальность доходов», — комментирует Игорь Индриксон.

Для некоторых банков важна определенная сумма на счету, при помощи которого клиент собирается покрывать кредит. Нелишними будут документы, подтверждающие наличие у заемщика ценного имущества (квартиры, за-городного дома, земельного участка и т.д.).

Генеральный директор компании «Миэль-Новостройки» Софья Лебедева утверждает, что требования к заемщикам при выдаче кредита зависят не от страны, а от политики конкрет-ного банка. Однако основные требования у всех примерно похожи: дееспособное физическое лицо старше 18 лет (на момент погашения кредита возраст должен быть допенсионным), которое ведет трудовую деятельность от шести месяцев и получает стабильный доход. По сло-вам Софьи Лебедевой, заемщику, который подходит под эти требования, с большей долей вероятности выдаст кредит как российский, так и иностранный банк.

Анна Левитова добавляет, что наемным работникам обычно легче получить кредит, нежели предпринимателям. Такие заемщики представляют форму 2-НДФЛ, письмо с ра-боты с указанием должности, зарплаты и вре-мени найма. Также необходимы налоговые

Постоянное падение цен делает приобре-тение недвижимости в Испании с инвести-ционными целями неоправданным, но сейчас хороший момент купить объект для собственного пользования



ГЕРМАНИЯ консалтинг и инвестиции

ДОХОДНЫЕ ДОМА В БЕРЛИНЕ —
ВАШ СТАБИЛЬНЫЙ ДОХОД
В ЕВРОСОЮЗЕ

ДОМА, КВАРТИРЫ И БИЗНЕС
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

РЕГИСТРАЦИЯ КОМПАНИЙ,
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОДДЕРЖКА

ПОКУПКА ГОТОВОГО БИЗНЕСА:
КАФЕ, РЕСТОРАНЫ, ГОСТИНИЦЫ И Т.Д.
БИЗНЕС-ИММИГРАЦИЯ
ПОЛУЧЕНИЕ ВИДА НА ЖИТЕЛЬСТВО
ЧЕРЕЗ СОЗДАНИЕ И ВЕДЕНИЕ БИЗНЕСА

ОБРАЗОВАНИЕ:
ВУЗЫ, АСПИРАНТУРА, ЯЗЫКОВЫЕ ШКОЛЫ



ЮРИДИЧЕСКОЕ АГЕНТСТВО
Москва, ул. Арбат, дом 12, офис 211;
Тел.: (495) 690-20-50, (925) 518-36-49;
Сайт: www.partnergermany.ru
info@partnergermany.ru



InterCommerz Consulting und Immobilien GmbH
Lietzenburger Str.34, 10789 Berlin
Tel.: +49 30 30 10 40 54, Fax.: +49 30 30 10 40 64
Сайт: www.icci-berlin.de
info@icci-berlin.de





декларации за последние два или три года, выписки из банков, где хранятся сбережения, за последние шесть месяцев, информация о других активах. Предприниматели раскрывают информацию о своем бизнесе, показывают налоговые декларации за три года, выписки со счетов компании или индивидуального предпринимателя, письма от бухгалтера, которые демонстрируют стабильность бизнеса и рост доходов.

Что касается отказов, то чаще всего банки дают от ворот поворот тем, кто не в силах подтвердить доход, представляет недостоверные документы, не соответствует требованиям по возрасту или другим параметрам, имеет отрицательную кредитную историю.

По словам Анны Левитовой, самый большой риск отказа у тех, у кого есть деньги на счетах офшорных компаний, но нет налоговых деклараций и объяснений, откуда деньги взялись. «Источник дохода должен быть простым, понятным банку: зарплата, продажа недвижимости, подарок родственников. Подарок — это, конечно, крайний случай, потому что обязательно спросят, откуда они у родственников, к тому же непонятно, за счет чего будет выплачиваться кредит — нужен постоянный источник дохода», — поясняет эксперт.

Банки предъявляют требования и к кредитному объекту недвижимости. Руководитель отдела продаж компании Just Real Consult Алина Вальдман отмечает, что банки охотно кредитуют недвижимость, которая стабильно сдается в аренду, — это хорошая гарантия того, что ипотека будет выплачиваться в срок. Принимая

решение о финансировании, банк тщательно проверяет объект: цена не должна быть завышена, он ликвиден и нет риска возникновения юридических претензий третьих лиц.

По мнению Ольги Ясько, немаловажным фактором является стоимость приобретаемой недвижимости. Так, в развитых странах увеличивается доля крупных кредитов: банки предпочитают видеть в числе своих клиентов людей, приобретающих дорогую недвижимость стоимостью от €500 тыс. и имеющих часть этой суммы (от 30%), считая их благонадежными заемщиками.

Если судить по статистике запросов на зарубежную ипотеку, россияне не пугают строгие критерии отбора иностранных банков. Привлекательная низкая ставка по кредиту зачастую перевешивает все трудности.

«Покупать зарубежную недвижимость в кредит разумно, так как ставки небольшие. Если деньги вложены в бизнес и приносят большой процент, то мы рекомендуем подать заявку на получение финансирования, — говорит Алина Вальдман. — В среднем половина наших клиентов приобретают с привлечением заемных средств».

В целом специалисты сходятся во мнении, что брать ипотеку в зарубежных банках россиянам на сегодняшний день весьма выгодно. Ипотечный кредит позволяет купить более дорогую и качественную недвижимость. Такая недвижимость приносит более высокий доход, быстрее дорожает, а расходы на обслуживание кредита позволяют уменьшать налогооблагаемый доход. (ИИ)

В Италии самые непростые условия для иностранцев, стремящихся получить ипотеку. Необходимо отвечать очень жестким требованиям, при этом соискатель не застрахован от отказа

