

Как получить кредит на покупку недвижимости за рубежом. // Елена Березина.
"Финансовые Известия" 30.08.2007

Все больше россиян, побывав в отпуске, мечтают приобрести за рубежом квартиру или дом. Однако лишь немногие способны превратить свои мечты в реальность. Основная проблема - нехватка средств. Но, оказывается, выход есть - можно взять иностранную ипотеку.

Ипотечных программ кредитования зарубежной недвижимости в России сегодня нет. Банки предлагают долгосрочные кредиты под залог имеющейся в собственности недвижимости, отмечает директор департамента розничного кредитования банка "Союз" Алексей Любченко: "При этом объектом залога может быть не только квартира, но и загородная, а также нежилая недвижимость". Аналогичный вариант описывает Алексей Аксенов, генеральный управляющий по розничным продуктам и услугам Международного московского банка.

Но в том, что брать здесь кредит нет смысла, уверена Екатерина Тейн, партнер, директор отдела жилой элитной недвижимости компании Knight Frank: "Гораздо логичнее, да и дешевле воспользоваться услугами банка в стране приобретения жилья. Для получения ссуды в иностранном банке поручители-иностранцы не нужны. Как правило, банк просто запрашивает определенный пакет документов, в основном для подтверждения кредитоспособности клиента и чистоты его финансовой истории. Для граждан России обычно не возникает сложностей при получении ипотечного кредита в иностранных банках".

Однако не во всех странах решен вопрос с ипотечным кредитованием иностранцев. В Болгарии, Черногории, Чехии, Турции банки разрабатывают специальные программы, но пока они еще не используются, рассказывает руководитель отдела зарубежной недвижимости корпорации "БЕСТ-недвижимость" Юлия Титова: "Предполагается, что в следующем году некоторые болгарские, черногорские и чешские банки будут давать кредиты иностранцам под 8-9% годовых под поручительство компании-застройщика на срок 5-10 лет".

Риэлторские компании оказывают полное сопровождение при получении кредита. "Эта помощь обычно выражается в курировании процесса - предоставлении информации о банках и их условиях кредитования, в выборе банка, в сборе и передаче всех необходимых документов", - поясняет руководитель отдела зарубежной недвижимости компании "Пересвет-Девелопмент" Жанна Гусейн.

В каждой стране свои требования к заемщику-нерезиденту. Перед тем как подать ходатайство о предоставлении ипотечного кредита в Италии, необходимо найти объект собственности, рассказывает генеральный директор компании Avenue Property Лариса Хорева: "Заявление банк будет рассматривать только тогда, когда покупатель готов подписать предварительный контракт покупки недвижимости. Чтобы получить ипотечный кредит, нерезиденты должны уведомить владельца недвижимости о своей готовности к приобретению объекта, собрать справки о доходах и документы на собственность, получить предварительное согласие кредитора, принять инспектора по оценке объекта собственности (инспектор назначается кредитором) и оплатить его работу, а также пригласить нотариуса для наблюдения за процессом сделки". Нотариус должен подтвердить, что собственность свободна от каких-либо обременений. Соглашение об ипотечном кредитовании подписывается вместе с контрактом о покупке-продаже.

Недвижимость в Германии может быть приобретена как на частное, так и на юридическое лицо, рассказывает партнер, директор агентства Asfina Марк Коробов: "Ипотечный кредит получить довольно просто. Ставки по кредиту составляют от 4,5 до 5% годовых. Ставка зависит от размера первоначального взноса: чем больше гарантий у банка, тем меньше ставка. Огромное значение оказывает предназначение дома. Если он доходный, то есть приносит выгоду (например, от сдачи в аренду), то ставка тоже может быть снижена. Страхование имущества обязательно".

Во Франции размер ипотечного кредита зависит от покупной цены объекта собственности, отмечает Лариса Хорева: "Ипотечный кредит выдается уже на выбранный объект недвижимости людям в возрасте до 80 лет. В пакет основных документов, необходимых для запроса ипотечного кредита во французских банках, входят: паспорт, справка о месте жительства за последние 3 месяца, выписка из платежной ведомости о месячной зарплате за последние 3 месяца, налоговые декларации за последние 3 года, декларация о поземельных доходах и арендах, источники других доходов, справка о банковских счетах с назначениями операций за последние 3 месяца (банковские счета в России и Франции)". Помимо этого нужно представить свидетельство о собственности на жилище, дополнительную информацию о клиенте (буклеты, реклама, статьи), свидетельство о сбережениях, ценных бумагах, участии в инвестиционных проектах, свидетельство о браке/разводе.

В Латвии банки более жесткие в оценке легальности доходов клиентов. Клиенту самому надо делать взнос в размере не менее 10% суммы предоставляемого финансирования. В настоящее время процентные ставки по ипотечным кредитам в Латвии составляют в среднем 1,5-2% годовых + межбанковская ставка (например, Parex banka предлагает использовать 6-месячную ставку, которая на 13 августа для кредитов в евро составляла

4,51%). Кредиты предлагаются в национальной валюте латах, евро и долларах. Наиболее популярны евро, поскольку межбанковская ставка по этой валюте наиболее низкая. Доступный срок кредитования - 25 лет, он и является наиболее востребованным со стороны клиентов.

Страна	Годовая ставка по кредиту	Срок кредита (от стоимости жилья)	Продолжительность ипотеки
Кипр	4,5%	До 70%	До 15 лет
Франция	От 2,75 %	До 70%	От 7 до 25 лет
Великобритания	6%	До 75%	От 10 лет
Италия	4,5%	До 70 %	От 10 до 30 лет
Германия	4,5-5%	До 50%	До 30 лет
Испания	3-4%	60-70%	От 10 до 30 лет