

УДК [336.77:332.2] (477)

ІПОТЕКА: ЯК ПРИДБАТИ ЖИТЛО ЗА КОРДОНОМ

Ягунова К.А.

Кримський економічний інститут ДВНЗ «Київський національний економічний університет ім. В. Гетьмана», м. Сімферополь, Україна

E-mail: Kate2710@mail.ru

У статті мова йде про найбільш затребуваний і популярний інструмент придбання нерухомості за кордоном – іпотеку.

Ключові слова: іпотека, іпотечний кредит, забезпечена іпотека, нерухоме майно, іпотечний ринок.

Постановка проблеми.

Дуже привабливою в сучасних умовах виглядає придбання житла за кордоном. Але якщо своїх коштів не вистачає – завжди можна скористатися іпотечним кредитом. Безумовно, при наявності економічної кризи, українські банки виявляють небажання кредитувати українців за кордоном під заставу іноземної нерухомості, але завжди можна розглянути кредитування і домовитися з банком у вподобаній країні.

Основна умова видачі кредиту в будь-якому закордонному банку – платоспроможність клієнта. Взагалі нашому позичальникові далеко не скрізь раді. У Німеччині, наприклад, позику нерезиденту дадуть лише в тому випадку, якщо він постійно проживає, працює або володіє власним бізнесом на території ЄС, або вже обзавівся там нерухомістю, придатною для заставного забезпечення. У Греції заявку на іпотеку приймуть тільки за умови, що гарантом буде виступати громадянин цієї країни. Як мінімальні слід оцінити шанси на отримання позики в Італії. А банки Єгипту і зовсім вважають за краще не мати справ з чужинцями. Проте є країни, де отримати іпотеку, або хоча б розстрочку на купівлю нерухомості нашому співвітчизникові не складає особливих проблем. Зупинимося на тих, які: найбільш вигідні в плані інвестування в нерухомість; користуються популярністю у наших туристів, отже, можна буде при необхідності знайти орендарів і не платити за це гроші керуючій компанії; розташовані у відносній близькості від Києва (не більше 4 годин літаком), що дозволяє злітати туди і назад на вихідні чи свята.

Мета дослідження полягає у вивченні сучасного стану іпотечного кредитування в ряді зарубіжних країн, надання цими країнами іпотеки українцям, тенденцій і особливостей іпотеки, виявленні достоїнств і недоліків подібних угод.

Основні результати дослідження.

Сьогодні багато зарубіжних забудовників пропонують скористатися розстрочкою. З одного боку, це зручно: не потрібно збирати купу довідок (може знадобитися – підтвердити свій дохід). З іншого – розстрочка, як правило, надається на обмежений період часу (рідко більш ніж на 3 роки, як, наприклад, у Болгарії), значить, щомісяця доведеться платити досить відчутну суму. Крім того, при іпотеці можна компенсувати виплати банку здачею нерухомості в оренду. Купуючи житло в розстрочку, можливість розпоряджатися житлом за власним

розсудом можна отримати тільки після того, як відбудеться виплата лівової частки боргу.

На прикладі розглянемо деякі країни і з'ясуємо в якій вигідніше всього українцям придбати нерухомість.

Як показує практика іпотечного кредитування за кордоном, Франція – одна з тих дружніх країн, де до іноземних позичальників ставляться вкрай позитивно. Справа в тому, що як у сфері кредитування, так і в інших сферах правовідносин за іноземними фізичними і юридичними особами на території Франції закріплений принцип національного режиму. Це означає, що і іноземці, і французи мають практично рівні права і обов'язки, за винятком деяких моментів (обмеження можуть становити лише право голосу на виборах, служба в армії).

До початку фінансової кризи, придбати у Франції нерухомість в кредит могли тільки громадяни цієї держави, або іноземці, які там проживають та працюють. Тепер іпотека видається і жителям інших країн, що бажають вкласти вільні кошти в купівлю французьких квартир і котеджів. Отримати іпотеку у Франції можна як при безпосередньому відвідування цієї країни, так і не виїжджаючи з України. Другий варіант можна здійснити за допомогою будь-якої кредитної організації, яка представляє інтереси Франції в нашій країні. Таке оформлення кредиту буде набагато простіше, плюсом є економія на поїздки у Францію. Іпотечне кредитування у самій Франції краще довірити спеціалізованій компанії або приватному брокеру. Воно здійснюється за умови, якщо: середня процентна ставка за кредитом становить 4% річних; валюта кредиту – євро, в інших валютах кредити у Франції не видаються, так як є економічно не вигідними; термін кредитування – від 7 до 25 років; максимальний вік позичальника становить 75 років; максимальна сума кредиту – до 80% вартості нерухомості для місцевого населення і 50-70% вартості нерухомості – для іноземців; щомісячні кредитні виплати не повинні перевищувати 40% від вашого доходу; період розгляду кредитної заявки – не більше 1 місяця.

Також не повинні виникнути складнощі з отриманням іпотечного кредиту у Франції, особливо якщо мова йде про нерухомість на стадії будівництва. Для отримання кредиту необхідно надати в банк копію паспорту; довідку про зарплату за останні 3 місяці; копію свідоцтва про шлюб/розлучення (якщо таке є); договір з роботодавцем або довідку із зазначенням посади, зарплати, тривалості роботи на даному місці; декларацію про доходи за останні два роки; виписки з банківських рахунків за 3 місяці; підтвердження наявності на рахунках в банку 20 % від вартості придбаної нерухомості [2]

До недавнього часу в Туреччині діяла заборона на видачу кредитів іноземним громадянам. Однак у 2007 році був прийнятий закон, який відмінив це обмеження. Правда, іпотечні програми для іноземців поширюються тільки на нерухомість не старше 20 років і розташовану в межах таких міст, як: Аланія, Анталія, Стамбул, Бодрум, Датча, Дідім, Кушадаси, Маніса, Фетхіє, Махмутлар. Процентна ставка в турецьких банках фіксована, від 7,8 до 8,4% в рік залежності від валюти (в доларах США вище, ніж у євро). Термін – від 5 до 20 років. Максимальна сума – 60% від оцінної вартості об'єкта. Пакет документів від

позичальника-нерезидента повинен включати в себе: копію закордонного паспорта; довідки з місця роботи про доходи, завірені роботодавцем; довідку з податкової інспекції за місцем проживання про відсутність заборгованості перед бюджетом країни; виписки з банківських рахунків за останні 3 місяці; індивідуальний податковий номер, отриманий в Туреччині. Всі документи повинні бути перекладені на українську мову безпосередньо в Туреччині і завірені у місцевого нотаріуса. Турецькі забудовники охоче надають покупцям з України розстрочку, причому безпроцентну. Однак у більшості випадків вона обмежена датою закінчення будівництва – по суті це пайова участь у будівництві [2].

У Болгарії іпотеки фактично немає. Формально вона існує, але отримати її не те що іноземцям – самим болгарам неймовірно важко. Зате дуже розвинена система розстрочок, яка по суті підмінила іпотечні програми. Стандартна схема така: 10% – початковий внесок, 30% виплачуються протягом 9 місяців, виплату 60% можна розтягнути на 5-10 років. Якщо є можливість розплатитися з забудовником протягом року, то ніяких відсотків платити не доведеться. При більш тривалій розстрочці на залишок заборгованості нараховується від 5 до 10% у рік. Після того як оплатиться 40% вартість нерухомості, можливо проживання в ній або здавання в оренду. Якщо клієнт хоче достроково погасити кредит, то він сплачує штраф у розмірі 3% від суми залишку кредиту до закінчення 3 років і 5% від суми залишку кредиту після 3 років. Процентна ставка кредиту в євро становить 9,10% річних, для кредитів в болгарських левах – 10,25% річних. Розпоряджатися нею повністю буде можливим тільки після остаточного розрахунку з продавцем [3].

Іспанія - одна з найбільш лояльних країн по відношенню до нашого позичальника. Хоча у зв'язку з кризою умови видачі іпотечних кредитів дещо посилилися. Якщо раніше можна було розраховувати на суму в розмірі до 90% від оціночної вартості нерухомості, то зараз вона становить 50-60%, іноді 65-70%. Термін кредитування – від 10 до 30 років. Ставки – 2,95-4,4% річних, при цьому вони можуть змінюватися як у більшу, так і в меншу сторону залежно від ставки рефінансування. Валюта кредиту-євро. Погашення позики, як правило, відбувається щомісячно, але можна домовитися з банком, що ви будете перераховувати гроші раз у квартал. Можливе дострокове погашення боргу без будь-яких штрафних санкцій. Головні документи, які вимагаються від потенційного позичальника – закордонний паспорт і довідка про доходи (можна у довільній формі). За іспанським законодавством сума щомісячних виплат по кредиту не повинна перевищувати 30% місячного доходу. Деякі банки можуть додатково попросити у громадян СНД і Балтії податкову декларацію або який-небудь документ про відсутність заборгованості по податках. Корисно мати при собі документи, що підтверджують фінансову спроможність, наприклад свідоцтва про володіння нерухомістю в будь-якій країні світу, акціями, підприємствами або частками в них, виписки з банківських рахунків. До повного погашення іпотеки нерухомість знаходиться у заставі в банку та у разі несплати він має право її реалізувати, але потрібно розуміти пріоритети: в першу чергу, банк цікавлять не

квадратні метри, а гроші і відсотки. Основна умова видачі кредиту в будь-якому закордонному банку – платоспроможність клієнта [1].

Кіпрські банки теж зацікавлені в позичальниках з України, а деякі з них навіть відкрили свої представництва в нашій країні. Проте за умовами кредитування Кіпр трохи поступається Іспанії. Позику можуть дати на суму не більше 60-70% від ринкової вартості нерухомості. Ставки становлять від 5,5 до 7% річних в залежності від валюти, в якій видається кредит (євро, фунти стерлінгів і навіть кіпрські фунти, які досі мають обіг). У євро відсоток в даний час нижче. Строк, на який кіпрські банки готові кредитувати іноземців, не перевищує 15 років. Заявка на отримання кредиту подається тільки після підписання договору купівлі-продажу та його реєстрації в Земельному комітеті. Тобто спочатку необхідно оформити угоду, внести не менше 30% суми, а потім вже йти до банку. Крім документів, що засвідчують придбання необхідно мати закордонний паспорт та свідоцтво про доходи, заповнити анкету, яка містить питання особистого характеру (вік, місце постійного проживання, рід діяльності, родинні зв'язки і т.п.). Також знадобиться: банківська виписка про існуючий борг (якщо він є), рекомендаційний лист від банку-нерезидента, виписка з банківського рахунку за останні 3-6 місяців; відомості про виплати за раніше отриманими кредитами. Нарешті, необхідно відкрити рахунок у кіпрському банку і покласти на нього як мінімум 200 євро. Розгляд заявки займає від 7 до 14 робочих днів. У разі відмови всі раніше сплачені продавцю гроші будуть повернені [4].

Слід зауважити, що купуючи закордонну нерухомість, необхідно бути готовим до додаткових витрат. Оформлення самої угоди коштує грошей. У Франції реєстраційні збори становлять 6,5-8% від вартості об'єкта (при купівлі на етапі будівництва втрати знижуються до 2-3%). В Іспанії податок на купівлю нерухомості – 7%, в Туреччині-3%, на Кіпрі-3-8%. Плюс послуги перекладача, нотаріуса (в середньому 2%), ріелтора (4-10%). Також потрібно враховувати витрати на конвертацію та переказ коштів з українського банку в зарубіжний. Якщо оформлюється іпотека, доведеться сплатити оцінку нерухомості (приблизно 1% від її вартості). І майже завжди банки вимагають застрахувати життя позичальника на весь час кредитування. Необхідно щорічно платити податок на нерухомість, який становить 1-2% від її ринкової вартості. Комунальні послуги (світло, газ, вода) оплачуються по лічильнику. Точно вказати, яку суму буде нараховано неможливо. Все залежить від того, про яку нерухомість йде мова (але в будь-якому разі не менше ніж 150-200 євро на місяць).

Висновки.

Розглядаючи придбання нерухомості в іпотеку за кордоном, необхідно звернути увагу на наступні моменти: вивчити особливості іпотечного кредитування в конкретній країні (умови надання іпотеки, необхідний пакет документів, національне законодавство щодо іпотеки та ін.), оцінити доцільність пропонуваної угоди, виявити всі можливі ризики, з нею пов'язані, а також переваги та недоліки конкретного об'єкта іпотеки.

На сьогоднішній день українців як потенційних позичальників по іпотеці раді бачити багато держав, зокрема такі як: Франція, Туреччина, Кіпр та ін. Безумовно, всі вони мають свої особливості і традиції, тому нашим співвітчизникам потрібно всебічно підходити до вирішення даного питання і бути уважним до оформлення закордонного іпотечного кредиту.

Список літератури

1. Banker [Електронний ресурс] – Режим доступу:
<http://www.banker.ua/> Banker.
2. Prostobank [Електронний ресурс] – Режим доступу:
<http://www.prostobank.com.ua/> Prostobank.
3. Prostobankir [Електронний ресурс] – Режим доступу:
<http://www.prostobankir.com.ua/> Prostobankir.
4. Ipoteka [Електронний ресурс] – Режим доступу:
<http://www.ipoteka.gov.ua/> Ipoteka.

Поступила в редакцію 01.12.2012 г.

Ягупова Е.А. Ипотека: как приобрести недвижимость за рубежом / Е.А. Ягупова // Ученые записки ТНУ. Серия: Экономика и управление. – 2012. – Т. 25 (64), № 4. – С. 218-222.

В предлагаемой статье речь идет о наиболее востребованной и популярной недвижимости, которую наши соотечественники желают приобрести в ипотеку за рубежом.

Ключевые слова: ипотека, ипотечный кредит, обеспеченная ипотека, недвижимое имущество, ипотечный рынок.

Yagupova E.A. Mortgage: how to get the real estate abroad / E.A. Yagupova // Uchenye zapiski TNU. Series: Economy and management. – 2012. – Vol. 25 (64), № 4. – P. 218-222.

In the offered article we will talk about the most demanded and popular property which our compatriots wish to obtain a mortgage abroad.

Keywords: hypothec, hypothecary credit, financial funds, immovable property, hypothekary market.