

ДОМ зарубежная недвижимость

С мира по кредиту

Ипотека

Кризис открыл россиянам новые возможности для инвестирования в недвижимость по всему миру — дисконт в стоимости объектов в некоторых случаях доходит до 50–70%. При этом иностранные кредитные организации готовы видеть в числе своих заемщиков иностранцев и даже предлагают им вполне привлекательные по сравнению с российскими условия по ипотеке.

Доступная Европа

По мнению экспертов, легче всего оформить ипотеку на Кипре. Несмотря на то что ставки в кипрских банках выросли до 7–8,5% по сравнению с прошлым годом, здесь проверяют заемщиков не так досконально, как в других странах. Там, как правило, средняя ставка по ипотечному кредиту для иностранцев составляет 5% в евро. Например, немецкие банки заявляют, что готовы выдавать кредиты под 5,5–5,9% годовых в евро на 30 лет. Стоит оговориться, иностранцы получают кредит не более чем на десять лет и только на готовое жилье. При этом банки готовы выдать до 50% от стоимости недвижимости — непереносимое условие, чтобы доход семьи за год составлял не менее €50 тыс. (€4,1 тыс. в месяц). При меньшем доходе заемщик после рассмотрения заявки на кредит (что является платной услугой) получает отказ. Хотя, например, квартиру в многоквартирном доме в Берлине можно приобрести примерно за €30 тыс. Однако эксперты предупреждают: ни одно немецкое агентство не возьмется за клиента-иностранца, который хочет купить что-либо дешевле. Банки готовы кредитовать, если недвижимость стоит не менее €150–200 тыс.

Как рассказал генеральный директор агентства «Алеф» Георгий Исаков, в Германии приобретают недвижимость клиенты, которые ориентированы на высокую доходность от сдачи квартиры в аренду. «В Германии нет интенсивного роста цен на недвижимость (0,6–2% в год на протяжении 10–15 лет), поэтому многие прельщаются повышенной доходностью — до 8–12% в год (для сравнения: в Париже — 2–3%). Но при этом стоит учитывать, что после уплаты всех налогов, в том числе на доход от сдачи в аренду, и расходов на содержание недвижимости чистая доходность составит не более 3–5%; кроме того, аренду нельзя поднимать более чем на 10% в год и на 15% — за три года», — рассказывает Георгий Исаков.

В Чехии, как и в Германии, кредит выдают только на половину стоимости недвижимости. При этом ставки составят 5,5–6,5% для обычной и 8–9% годовых для обратной ипотеки. Кредит можно оформить только на юридическое лицо. Но и тут есть свои нюансы. «Банки оговаривают в кредитных договорах, что компания обязуется не вести никакой коммерческой деятельности до полной выплаты кредита, чтобы в случае своих действий компания не обанкротилась. Поэтому учредитель должен показать доходы в другой стране, которые он будет перечислять на счет фирмы и за счет них погашать кредит», — предупреждает Георгий Исаков.

В Финляндии по статистике только 20% россиян покупают недвижимость в кредит. И им приходится тщательно доказывать источник происхождения средств финским банкам, которые требуют 50–70% в качестве первоначального взноса. Кредит оформят на срок до десяти лет под 4,5% годовых. В Финляндии есть ипотечные и розничные банки. Последние охотнее кредитуют иностранцев. В ипотечных выгоднее условия по ставкам, но они заточены на финнов, которых готовы кредитовать даже без собственных средств.

При оформлении ипотеки в Европе случаются и забавные случаи. В одном агентстве нам рассказали, как одна семья оформила кредит на объект в Дании. Сам кредит был оформлен на супружескую пару, а недвижимость — на датчанина, мужа их дочери.

Дом за океаном

Оформить ипотеку можно, даже перелетев океан. Так, кредит в Австралии можно оформить на срок до 30 лет под 5–6% годовых в австралийских долларах с первоначальным взносом от 30%. При этом, как рассказали в компании The Green Continent, банки не будут усиленно проверять платежеспособность клиента, как, например, в Европе — для банков достаточно, что обеспечением по кредиту является покупаемый объект недвижимости. Чаще всего в кредит покупаются дома стоимостью около \$450 тыс. до \$600 тыс. — наиболее популярные объекты среди тех клиентов, которые хотят переехать в Австралию на ПМЖ. Самые популярные места — Голд-Кост, Брисбен и Мельбурн. Для инвестиций выгодны апартаменты недалеко от океана на Голд-Кост. Средняя стоимость апартаментов — от \$900 тыс. до \$1,5 млн, такие «инвестиции» в 40% случаев покупаются в кредит.

После выбора дома в Австралии необходимо внести аванс (от 1000 AUD до 1% от стоимости) на депозит, затем подписать контракт и забронировать объект на две недели. Сделка купли-продажи должна быть одобрена правительственным советом по иностранным инвестициям — как правило, разрешение получают застройщики, когда начинают строить объект, поэтому при покупке оно автоматически выдается покупателю-иностранцу. В компании The Green Continent пояснили, что такое разрешение обычно требуется на покупку объекта недвижимости нерезидентом на вторичном рынке. Это связано

с тем, что в законодательстве четко определены объекты, которые могут приобретать иностранцы.

«Возможна покупка новых апартаментов/домов/таунхаусов, покупка недостроенных объектов (off the plan), покупка участка земли с проектом дома (строительство должно начаться не позднее 12 месяцев с момента покупки), покупка объектов на вторичном рынке с целью перестройки и увеличения продажной стоимости не менее чем на 50%», — уточнили в компании.

По поводу того, возможно ли сейчас оформить кредит на недвижимость США, мнения экспертов разошлись. «В США есть большое количество коммерческих банков. Практически все они имеют ипотечные программы. Но в среднем для нерезидента реальны следующие условия: 50% стоимости недвижимости под 4–6% годовых сроком на 10–20 лет. Наши клиенты обращаются к нашим ипотечным агентам, а те, в свою очередь, выбирают ипотечную программу конкретного банка, предварительно оценивая кредитоспособность заемщика», — рассказывает Наталья Завалишина, генеральный директор «Мизаль ДРМ».

А по мнению компании IntermarkSavills, американские банки из-за своих проблем не готовы сейчас кредитовать иностранцев. «Иностранцу получить кредит в США очень сложно — можно отметить только 5% таких случаев. Кредит можно оформить на фирму — правда, в этом случае придется представить отчетность активов компании за три года. Легче оформить кредит на недвижимость в пляжном Майами или картофельном Айдахо — правда, инвестиционный потенциал таких объектов сейчас крайне мал», — считает менеджер проектов департамента инвестиций в зарубежную недвижимость компании IntermarkSavills Константин Сенаторов.

Восток — дело тонкое

Сейчас все более популярным становится ездить на отдых в Юго-Восточную Азию. При этом рассуждения аналитиков об инвестиционной привлекательности таких регионов, как, например, Сингапур, заставляют задуматься о приобретении там квадратных метров. Хотя ипотека на Востоке для иностранцев только начинает развиваться. Поэтому нерезиденты довольствуются низким уровнем цен, кроме того, некоторые застройщики предоставляют рассрочку. Например, в Индии или Таиланде цены за одно-двукомнатные квартиры начинаются от €20–30 тыс.

Кредит можно оформить в Сингапуре — под 2–3% годовых на 10–15 лет с первоначальным взносом 30%, при этом доход от сдачи недвижимости в аренду будет превосходить выплаты по кредиту. Не так давно ипотека для нерезидентов стала доступна и в Таиланде. «Как правило, иностранцам не выдают ипотечные кредиты в Таиланде. Но это мешало привлечению иностранных инвестиций и тормозило развитие экономики Таиланда. Поэтому не так давно Банк Бангкока начал выдавать ипотечные кредиты. Кредит можно оформить на десять лет максимум на 70% от стоимости объекта, хотя обычно дают только 50%. Кроме того, HSBC Bank в Таиланде предлагает кредиты на сумму 1,5–3,5 млн батов (\$40–100 тыс.) на три года», — рассказывает директор по продажам компании GDI Overseas Стефан Пико.

При этом кредит можно оформить только на квартиры, но не на виллы. Например, в Паттайе однокомнатные апартаменты можно купить за €25 тыс. Правда, пока ипотека не пользуется спросом из-за высоких ставок и сложности оформления — россияне предпочитают покупать за наличные или же арендовать дома или квартиры, когда приезжают сюда отдыхать.

Недвижимость на берегу Индийского океана в кредит можно купить на Сейшельских островах или на острове Маврикий — на 10–15 лет под 8–10% годовых с первоначальным взносом 50%. Правда, цены здесь выше, чем в странах Юго-Восточной Азии. Например, отдельный дом (170 кв. м) в пяти минутах от Beau Vallon Beach стоит порядка €300 тыс. Дом меньшей площади (100 кв. м) также вблизи моря будет стоить вдвое дешевле. До кризиса к помощи ипотеки прибегали 30% покупателей, сейчас за счет ужесточения требований к заемщикам это число сократилось.

Домик у моря можно купить в кредит и поближе, например в ОАЭ — здесь 20–30% всех объектов покупается иностранцами по ипотеке. Хотя сейчас в ОАЭ покупают недвижимость, которая выставлена на продажу с большим дисконтом, за наличные. Если же покупатели и прибегают к кредиту, то для недвижимости ценной свыше €1 млн. Еще три года назад кредит в Дубае можно было оформить только в ипотечной компании Amlak Finance, затем в качестве местного конкурента была создана компания Tamweel. После этого на ипотечный рынок вышли местные банки, еще позднее — Abu Dhabi Commercial bank. «Банки при выдаче кредита потребуют существенных подтверждений своего дохода, даже если иностранец постоянно проживает в ОАЭ и имеет больше гарантий для банка. С другой стороны, если у вас будет не оплачен хотя бы один платеж, вас могут остановить в аэропорту и заставить оплатить прежде, чем вы покинете страну», — рассказывает Стефан Пико. — Покупка недвижимости в Дубае не предполагает оформления резидентской визы. Но это возможно в Аджмане или Рас-аль-Хайме — это делается, чтобы привлечь внимание к новым и развивающимся рынкам».

Юлия Погорелова

Распродажа замков

Шотландия

Если вы уже решили приобрести недвижимость в Шотландии, то, пожалуй, сейчас самое время это сделать. После падения во время кризиса цены здесь все еще остаются низкими, однако рынок начинает восстанавливаться.



По данным Scottish Castles Association, в Шотландии сейчас выставлены на продажу около 15 замков. Самые активные покупатели пока американцы и европейцы

Фунт — лихо

В последнем квартале 2009 года, по данным департамента шотландского правительства Registers of Scotland, занимающегося сбором и хранением данных о продажах, стоимость недвижимости выросла примерно на 6%. Средняя цена дома в Шотландии сейчас составляет около £155 тыс., что на £10 тыс. больше, чем летом. Тем не менее это гораздо дешевле, чем в давно облюбованном россиянами Лондоне.

Кризис и непредвиденное падение фунта, который десятилетиями не знал, что такое нестабильность и колебания валют, привлекают сейчас на шотландский рынок эксклюзивной недвижимости все больше иностранных покупателей. Даже без учета падения цен для тех, кто планирует вложить в недвижимость свободные доллары и евро, наступили золотые времена, считают агенты по продажам. Самые активные покупатели пока американцы и европейцы. Так, несколько месяцев назад охотничий надел Дунира в графстве Пертшир стоимостью £5 млн приобрела некая датская семья.

Впрочем, на шотландском рынке сейчас есть немало других, не менее интересных объектов: примерно за такую же цену (£5 млн) владельцы готовы расстаться со средневековой цитаделью Ackerhill в бухте Синклер на северо-западе Северо-шотландского нагорья. Замок построен в 1476 году, последний раз реставрировался в 1986-м, то есть новые хозяева получат замок с центральным отоплением и другими удобствами современной жизни. Среди многих уникальных особенностей замка — 17 спален и роскошная гостиная с видом на океан. Средневековое убранство цитадели, включая гобелены и персидские ковры, входит в стоимость сделки. Вместе с замком продаются 30 акров земли на берегу залива, на которых расположены викторианский сад, лужайки, лесные угодья, песчаный пляж и средневековый ров, который когда-то окружал цитадель.

По данным Scottish Castles Association, в стране сейчас выставлены на продажу около 15 замков. Среди них такие поистине уникальные объекты, как 400-летний Balcaldine, или Черный замок, роскошное викторианское поместье Craigtownie с видом на озеро Лох-Лонг, замки XVI века Pwllie Castle и Westhall в графстве Абердиншир и многие другие.

Не Эдинбургом единым

Самым дорогим городом Шотландии традиционно был Эдинбург. Все изменилось с приходом кризиса: судя по последним данным, цена дома в столице упала в среднем на £17–18 тыс. И это не удивительно, поскольку рост цен в городе на протяжении долгих лет обеспечивал активно развивающийся финансовый сектор, а точнее, сотрудники банков, многих из которых в этом году ждали массовые увольнения.

О том, насколько изменилась стоимость замков, горных шале, охотничьих угодий и прочих объектов высшего уровня, судить сложно, так как их продажа всегда вопрос индивидуальный, а цена измеряется в миллионах. Шотландские компании, выставляющие на рынок подобные объекты, утверждают, что цены опускались незначительно. Однако по данным эдинбургского агентства недвижимости Rettie & Co, кризис отразился не только на домах среднего класса, но и на эксклюзивной недвижимости стоимостью от £1 млн. Так что, вне всякого сомнения, у российских и других иностранных покупателей, заинтересованных в эксклюзивной недвижимости, выбор существенно расширился.

Иза падения цен на недвижимость Эдинбурга самым дорогим регионом Шотландии сегодня стал Восточный Ренфрушир — область, граничащая с Глазго. Средняя стоимость дома в таких городках Ренфрушира, как Ньютон-Мирнс и Кларкстон, составляет сейчас около £214 тыс., что на £6 тыс. дороже, чем в Эдинбурге. Интерес инвесторов к региону вполне объясним: здесь находится несколько государственных заповедников. К тому же климат тут гораздо мягче, чем в холодном и ветреном Эдинбурге.

По привлекательности Восточному Ренфруширу не уступает Северо-шотландское нагорье. Многие объекты недвижи-



его центр, покажется слишком современным.

С другой стороны, килбрайдский новострой — это спасение от типичных для недвижимости Шотландии и Англии неудобств, таких, как старые трубы, слишком тонкие стены, плесень и т. д.

А вот одно из самых популярных туристических направлений — известное озеро Лох-Несс, к сожалению, несколько утратило свой романтический ореол: Несси уже давненько не видели на поверхности вод. Впрочем, на побережье Лох-Несса осталось немало привлекательных объектов для покупки — к примеру, рядом с домом британского окултиста Алистера Кроули на продажу выставлен земельный участок стоимостью всего £176 тыс. При жизни Кроули (он умер в конце 40-х) мог быть нежеланным соседом для многих — вел себя крайне вызывающе и умер от передозировки наркотиков. А сейчас близость дома окултиста является скорее интригующим дополнением к великолепным пейзажам Лох-Несса.

Доступные налоги

На приобретение недвижимости в Шотландии для иностранцев ограничений нет. Однако покупателям собственности стоимостью более £175 тыс. придется заплат-

ить государственную пошлину — 1% на дом ценой до £250 тыс., 3% — от £250 тыс. до £500 тыс. и 4% на любую собственность большей стоимости. Услуги смотрителя замка в Шотландии также гораздо дешевле, чем в соседней Англии, — от £12 тыс. до £15 тыс. в год. К этому стоит прибавить стоимость земельной регистрации — от £30 за дома стоимостью до £50 тыс. до £7,5 тыс. за объекты ценой более £5 млн.

Не стоит забывать и о муниципальном налоге, который, впрочем, в Шотландии составляет сущие копейки по сравнению с соседней Англией — всего около £2,5 тыс. в год на приличный размер замка со всеми удобствами. О такой сумме владельцам не самых просторных домов Англии приходится только мечтать. Для сравнения: муниципальный налог на маленький двухкомнатный домик на окраине английского городка Ковентри, который считается, мягко говоря, не самым приятным местом для жизни, обойдется в £1,1 тыс. Что касается жителей Лондона, то такие цифры им даже и не снились. Не удивительно, что многие из них приобретают недвижимость в Шотландии в качестве второго дома, мечтая перебраться туда, когда выйдут на пенсию.

Виктория Завьялова



АКТЕР ПАРК-ОТЕЛЬ



Крым. Тихий центр Ялты. Дом на берегу моря, в старинном Массандровском парке. Уже построен. Апартаменты класса Premium в собственности.



www.akterparkhotel.ru

Офис в Москве / +7 (495) 544 72 70 / +7 (985) 762 30 86 e-mail: parkotel-acter@list.ru
Офис в Ялте / +38 (0654) 27 28 02 e-mail: parkotel-acter@mail.ru