

ДОМ зарубежная недвижимость

Ипотеку пустили по миру

дальние пределы

(Окончание. Начало на стр. 25)

Конечно, отказы случаются не только во Франции. Как рассказывает Мария Бобылева, недавно клиенту Real Homes Group, намеревавшемуся приобрести в Португалии две недорогие по московским меркам квартиры (квартиру-студию за £110 тыс. и квартиру с одной спальней за £135 тыс.), португальский банк отказал в кредите после семи месяцев рассмотрения заявки. Обычно банки не объясняют причины отказов, но в данном случае можно было предположить, почему клиенту отказали. Он имел счет в испанском банке, у которого португальский банк запросил данные на клиента. И выяснилось, что на его счет поступали деньги со счета офшорной компании. Мария Бобылева полагает, что это и послужило причиной отказа.

Как утверждает руководитель департамента зарубежной недвижимости компании Intermark Savills Рената Матяш, при поступлении запроса на кредит банки устраивают клиентам многочисленные проверки, после чего клиенты и получают отказ. Что же может склонить банк к положительному решению? Как объясняет Рената Матяш, это положительная кредитная история, отсутствие предыдущих нарушений по выплатам долгов финансовым структурам, наличие у клиента стабильного места работы (желательно в известной крупной компании), заработная плата, позволяющая выплачивать кредит, а также существенная сумма первоначального взноса. Чем меньше сумма, которую вы просите у банка, тем больше шансов ее получить — при соблюдении перечисленных выше условий.

Страны со странностями
Реклама многих зарубежных компаний, предлагающих нед-

вижимость гражданам иностранных государств, уверяет, что ипотечный кредит может получить каждый и без проблем. В том числе и в странах бывшего союда. На самом деле воспользоваться ипотекой там не так-то просто.

«Банки этих стран работают над предоставлением ипотечных кредитов иностранцам, но пока на практике это не действует. Ни в Болгарии, ни в Черногории, ни в Хорватии, ни в Чехии, ни в странах Балтии рядовой покупатель не может получить ипотечный кредит на покупку недвижимости. Пока в этих странах идет процесс развития ипотеки, и банки стараются сделать ее доступной в первую очередь для граждан своих стран», — объясняет Юлия Титова.

Очень нелегко получить ипотечный кредит, например, в Чехии. Во-первых, чтобы купить недвижимость в этой стране, иностранцу нужно зарегистрировать фирму, на которую и приобретает квартиру или дом, и на это же юридическое лицо выдается ипотечный кредит. Некоторые чешские банки предлагают ипотечные программы специально для иностранцев, но условия кредитования в них более жесткие, чем для местного населения. Например, если гражданин Чехии может получить кредит под 4,5% годовых, то иностранцу придется платить по кредиту 6% в год и выше.

Чешские брокеры используют целый арсенал приемов и трюков, чтобы получить одобрение на кредиты для своих иностранных клиентов. Но за каждое их действие приходится платить, что отражается на стоимости квартиры. Впрочем, есть и бесплатные советы. Например, просить кредит на сумму, не превышающую половины оценочной стоимости квартиры, поскольку в этом случае можно обойтись без справки о доходах. Или «подтвердить» несуществующие доходы за границей. Или купить сразу две



Французские банки требуют, чтобы заемщик жил и работал в стране или имел здесь свой бизнес. ФОТО ДАНИИЛА ИВАНОВА

квартиры, одну из которых предоставить в залог под кредит на вторую. Или предъявить фиктивный договор аренды приобретаемой квартиры на сумму, соответствующую выплатам по кредиту.

Довольно сложно купить квартиру в кредит в некоторых странах, никогда не имевших отношения к социальным. И условия предоставления кредитов для иностранцев там намного хуже, чем для своих. В Объединенных Арабских Эмиратах, напри-

мер, National Bank of Dubai выдает ипотечные кредиты и резидентам, и экспатам (сотрудникам компании, приглашенным из другой страны), и нерезидентам. Но для резидентов минимальный ежемесячный доход, позволяющий претендовать на кредит, составит 8 тыс. дирхамов (\$1 равен 3,67 дирхама), для экспатов — 10 тыс., для нерезидентов — 25 тыс. дирхамов. Резидентам могут дать кредит на срок до 20 лет, экспатам — до 15, нерезидентам — до 12 лет.

Если сам объект ипотеки, то есть недвижимость, при выдаче кредита во всех странах страхуется обязательно, то требований к обязательному страхованию жизни и здоровья заемщика местные банки, как правило, не выдвигают. Этим, как нам рассказали в одной консалтинговой компании, не преминули воспользоваться российские граждане — и обвели дубайские банки вокруг пальца. Дело в том, что по законам ОАЭ кредит получает мужчина, глава семьи. В случае

его смерти вдове долг прощают. В течение нескольких месяцев в банк, выдававший кредиты на покупку недвижимости в Дубае, обратились 15 «вдов», предъявив свидетельства о смерти своих мужей, приобретших недвижимость в кредит. Долги женщинам простили, но, как уверяют местные риэлтеры, теперь россиянам арабские банки в кредитах отказывают. А зарубежные банки, работающие на территории ОАЭ, предпочитают иметь дело с местным населением и со своими соотечественниками. Например, как сообщает ведущий специалист по зарубежной недвижимости компании Ostogenka Real Estate Валерия Суслова, английский финансовый группа Lloyds TSB кредитует в ОАЭ только местных жителей либо англичан.

Кредит без проблем

Проще всего, как уверяет Юлия Титова, получить кредит на недвижимость в Испании и на Кипре. «Ипотекой пользуются около 50% россиян, покупающих недвижимость в этих странах», — отмечает она.

«Можно с уверенностью сказать, что нигде, кроме Испании, не дадут кредит под залог покупаемого жилья на 60–70% на 30 лет только по предъявлению загранпаспорта», — рассказывает Валерия Суслова. Немного труднее оформить ипотеку в Англии и Франции — банки требуют, чтобы заемщик жил и работал в стране или имел здесь свой бизнес. А вот в Италии для российских граждан это практически невозможно. Условия кредитования тоже разные в разных европейских странах. Так, в Испании можно получить в кредит до 80% от стоимости недвижимости, во Франции — до 70%, в Англии — еще меньше. Причем в Испании фиксированная ставка по кредиту в среднем составит 3,5–5%, во Франции — 4,5–6%, в Англии — 5–6,5%.

В европейских странах действуют разные программы

ипотечного кредитования. Например, популярны программы с grace period (отсрочкой начала выплат по кредиту). Он может продолжаться до года. По-разному осуществляется и процедура проверки кредитоспособности клиентов. Практически везде есть требования о соотношении ежемесячного дохода и выплат по кредиту, исходя из которого и определяется максимально допустимый размер кредита. Ежемесячный доход заемщика должен быть как минимум вдвое больше, чем выплаты банку.

Проще всего получить кредит на новостройку. Как объясняет Екатерина Тейн, если проект предусматривает организованную систему кредитования покупателей квартир, получить кредит довольно просто, поскольку банк оценивает только платежеспособность заемщика, а объект залога оценивать не приходится, ведь местные застройщики проходят эту процедуру заранее.

По данным Валерии Сусловой, сейчас совершается много сделок именно со строящимся жильем. «В этом случае покупателю нет необходимости иметь дело с банком, договоры заключаются с застройщиками. При этом общепринятая практика за рубежом — при строительстве дома фирма-застройщик не тратит деньги дольщиков, а вкладывает свои», — объясняет она. За счет этого и сроки задержек, и риск мошенничества минимальны, в случае возникновения проблем выплачиваются неустойки, а основная сумма должна быть внесена только после сдачи дома.

Выбор посредника

Практически все российские компании, предлагающие недвижимость в Болгарии (до 70% стоимости объекта, ставка — от 6,75% годовых в евро) и на Карибах (до 75% стоимости объекта, ставка — от 7,75% годовых в долларах).

Пакет документов зависит от банка и от страны, где получается кредит. В стандартный набор входят апостиль паспорта и личных документов (свидетельств о браке, о рождении детей), справка о доходах с места работы (2-НДФЛ или в произвольной форме на фирменном бланке), специальная анкета, в которой указываются источники доходов заемщика (акции, доход от сдачи внаем недвижимости) и его супруги, расходные статьи бюджета семьи заемщика (обучение детей, выплаты по кредитам), справка о состоянии здоровья.

За ипотечным кредитом можно обратиться и к иностранному брокеру. Например, Savills Private Finance, один из ведущих независимых брокеров Великобритании, предлагает ипотеку специально для российских покупателей дорогой недвижимости за рубежом на таких условиях: сумма кредита — 70–80% от стоимости объекта, ставка — от 0,65 до 1,75% сверх базовой ставки Банка Великобритании (5,75%), срок кредитования — до 25 лет. Кредит может быть выдан в долларах, евро, фунтах или швейцарских франках. Стоимость оформления ипотеки — примерно 1% от суммы кредита.

Условия зависят от страны, в которой приобретается недвижимость. Например, покупателям недвижимости во Франции, Монако, Португалии, Испании и Италии Savills Private Finance предлагает кредиты до 80% стоимости объекта недвижимости под 5,5% годовых в евро, а в Швейцарии — по ставкам от 3,5% в швейцарских франках. Клиенты компании могут получить кредит и на покупку недвижимости в Болгарии (до 70% стоимости объекта, ставка — от 6,75% годовых в евро) и на Карибах (до 75% стоимости объекта, ставка — от 7,75% годовых в долларах).

Наталья Капустина

на правах рекламы

Перво-классные дома

быстрые сроки строительства
минимальные затраты на отделку
нормативный срок эксплуатации – 100 лет

Новостройки Москвы и Подмосковья

933-7606 • “ДСК-1 и Ко”
www.dsk1.ru реализация квартир

МЫТИЩИ: НОВАЯ ЖИЗНЬ СТАРОГО РАЙОНА

В ближайшие 2-3 года в Мытищах появится еще один новый микрорайон, застройкой которого займется проверенная и хорошо знакомая горожанам компания «Стройтэкс». Под застройку отведено 37 гектаров земли 22-го микрорайона, находящегося в юго-восточной части города между Яузкой, проспектом Мира, Ярославским направлением железной дороги и территорией Института гигиены им. Эрисмана.

НП Группа компаний «Стройтэкс» приступила к строительству нового жилого микрорайона с красивым названием «Цветочный город», который будет отвечать самым высоким требованиям, предъявляемым к современному жилью. Это будет абсолютно новый для Мытищ проект, сочетающий в себе последние достижения в области строительства и мировой опыт квартальной застройки. Микрорайон станет настоящим «городом в городе», обладающим всем, что необходимо для полноценной и комфортной жизни. Как и все объекты компании, комплекс будет сдан с благоустроенной территорией и собственной инфраструктурой. По заказу администрации Мытищинского района проект планирования «22-го» разрабатывался специалистами ГУП НИИПИ Генплана Москвы. Новейшие технологии, применяемые компанией при строительстве домов, дали проектировщикам возможность внедрения самых интересных архитектурных решений. Монолитно-кирпичные дома оборудованы современными устойчивыми системами водоснабжения и долговечными и надежными системами водоснабжения, которые монтируются из стойких и экологически безопасных труб, легких в эксплуатации. Помимо жилых строений в комплексе предусмотрены и все самые необходимые объекты социальной инфраструктуры. В южной части района около Яузы откроется детский сад, а на Пионерской улице юные жители получат новую школу. Будет в районе центр социального обслуживания, аптека, спал-комплекс, прачечная, химчистка, целая сеть различных магазинов и предприятий бытового обслуживания. Особую привлекательность микрорайону придает близость к Москве — до центра столицы из Мытищ можно добраться на электричке всего за 15 минут. Властями города уже решены проблемы подъездных путей — в Мытищах ведут три удобные магистрали. При этом район находится вдали от окружной дороги, так что жителям обеспечена тишина, как на даче.

«22-й микрорайон в плане застройки и обновления не простой, — рассказывает генеральный директор компании «Стройтэкс-Мытищи» Антон Шкапич. — Тут и природу надо сохранить, и ветхое жилье убрать, и людей из него переселить. Для этого потребуется немного-немало, а около 40 тысяч кв. м новых жилых площадей. Так что, не мешкая и не раскисаясь, на улице Пролетарская мы приступили к строительству трех жилых домов по 17 этажей каждый. Общая площадь домов составит 36 тысяч кв. м. В целом же нам предстоит построить более 230 тысяч кв. м жилья. Это почти 4 тысячи комфортабельных квартир, в которых по нашим подсчетам разместятся более 10 тысяч человек. Район будет уникальным и

в плане инфраструктурных благ. Запланировано каждую квартиру обеспечить отдельным машиноместом, для чего предусмотрено строительство большого гаражного комплекса». Не забыли и про культуру. На живописной набережной Яузы намечено открыть комплекс объектов культурно-просветительского назначения. По реконструированному бульвару, который возьмет начало от привокзального центра, можно будет пешком добраться до Музея чая, обустроенного в бывшем доме купца Агеева. Завершит набережную в северной части района ресторан и кафе.

Показательно, что строители внимательно отнеслись к наказу горожан сохранить зеленые насаждения и историко-культурные памятники. После реставрации под особым контролем будут взяты трасса Екатерининского самотечного водопровода и несколько индивидуальных жилых домов постройки XIX века. Также будет укреплен берег реки Яузы и благоустроена набережная. «Что касается сохранения зеленых насаждений, то к этому вопросу мы подошли очень ответственно, — обращался старожил микрорайона Антон Шкапич. — Если где-то и придется убирать дерево, то взамен будут выполнены компенсационные посадки. Уже сегодня, прокладывая подъездные дороги к площадкам, строители стараются сохранить максимальное количество деревьев. В целом же заверю, что в неприкосновенности останется березовая роща около пруда, который в свою очередь тщательно почитим и облагородим. А насаждения вдоль набережной Яузы даже прибавятся. В планы благоустройства микрорайона входит реконструкция старых и постройка новых пешеходных аллей, бульваров и скверов, вдоль которых наши озеленители высадят декоративные деревья и кустарники. Помимо реконструкции намечено разбить новые места отдыха: и детские площадки, и прогулочные зоны, и места для массового занятия спортом».

Старый жилой массив, который на картах города обозначен как 22-й микрорайон, сформировался и был построен еще в 30-е годы прошлого столетия. Почти все одно-двухэтажные дома характеризовались как жилье с неполным инженерным обеспечением. В некоторых из них не то, что газа, даже водоснабжения не было. При этом за семь с лишним десятков лет старое жилье изнашивалось, а ряд домов и вовсе пришли в негодность. При этом территория района считается одной из самых озелененных в городе. Здесь есть и небольшой пруд, и березовая рощица вокруг него, и скверы, и аллеи. И когда стало известно о планах обновления, у горожан возникло одно существенное требование: сохранить архитектурные и исторические памятники, старые улицы и по возможности как можно больше деревьев. Остается добавить, что и старые улицы будут сохранены, а в целях удобства и безопасности жителей проезд автотранспорта по ним по возможности будет ограничен.

Давно замечено, что квартиры в новостройках в ближайшем Подмосковье чаще всего приобретаются молодыми семьями. И одним из лидеров по этому показателю являются Мытищи. Старинный русский город обновляется не по дням, а по часам.