



ИТОГИ 2010

ЕВРОПЕЙСКИЕ РЫНКИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

ВЕЛИКОБРИТАНИЯ, ГЕРМАНИЯ, ГРЕЦИЯ, ИСПАНИЯ, ИТАЛИЯ, КИПР, ФРАНЦИЯ



СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
Мировые финансовые рынки	6
Предпочтения по странам	8
Великобритания	9
Германия	11
Греция	12
Испания	14
Италия	16
Кипр	18
Франция	20
Компания	22



ПОЛУЧЕНИЕ АКТУАЛЬНОЙ И ДОСТОВЕРНОЙ
ИНФОРМАЦИИ О ВОЗМОЖНОСТЯХ ИПОТЕЧНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ НА МЕЖДУНАРОДНЫХ РЫНКАХ,
ЯВЛЯЕТСЯ ОДНИМ ИЗ КЛЮЧЕВЫХ ФАКТОРОВ
ПЛАНИРОВАНИЯ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТИ ЗА
РУБЕЖОМ.

Брокеры Lowell Finance обладают необходимыми знаниями и опытом, и способны предоставить актуальные сведения о текущих условиях и возможностях ипотечного кредитования на мировых рынках. Представляем наши теоретические материалы и актуальную практическую информацию, которая позволит оценить возможности ипотечного кредитования в рассматриваемых регионах.

Практическую направленность отчета характеризует ориентированность на нерезидентов, покупателей недвижимости в странах Европы - международных покупателей из Российской Федерации и стран СНГ, для которых существуют ограничения при получении ипотечного кредита на объекты зарубежной недвижимости, о которых потенциальный заемщик узнает только при личной беседе в банке, тратя существенное время и финансовые средства и рискуя срывом сделки при возникновении проблем.

Полное и подробное описание всех аспектов и особенностей процесса кредитования не является целью данного материала, и вряд ли возможно в рамках короткого отчета. Ввиду этого, аналитический отчет «Европейские рынки ипотечного кредитования. Итоги 2010» может послужить источником информации общего характера. В отчете предлагается общее видение текущей ситуации на международных рынках кредитования. Источниками информации послужили собственные данные Lowell Finance и данные 80 кредитных организаций-партнеров в странах Европы, а также практика взаимодействия брокеров нашей фирмы с кредитными организациями за период январь - декабрь 2010 года.

Надеемся, что данный отчет позволит сформировать достоверную картину возможностей и условий кредитования на основных европейских рынках для профессионалов и заинтересованных лиц, а также сориентировать международных покупателей в условиях кредитования за рубежом при приобретении жилой недвижимости и инвестиций в зарубежную недвижимость. Стоит обратить внимание, что в отчете представлены актуальные сведения о текущем состоянии рынков ипотечного кредитования, но данный материал не заменит полноценной профессиональной консультации специалистов.

2010 год

1 полугодие 2010 года было охарактеризовано как этап восстановления роста объемов ипотечного кредитования на ключевых мировых рынках после значительных потрясений 2009 года. Основными драйверами роста в течение всего 2010 года являлись восстановление глобальной экономики и мировых рынков недвижимости, а также рост устойчивости кредитных организаций и благосостояния частных клиентов. Одним из самых важных факторов восстановления интереса к кредитованию в 2010 году стали низкие процентные ставки по ипотечным кредитам, поддерживаемые мерами по стимулированию мировой экономики.

В 3 квартале 2010 ставки по ипотечным кредитам во Франции достигли минимальных значений со времен второй мировой войны, аналогичная ситуация складывалась и в других странах Европы: Великобритании, Швейцарии, Италии, что являлось основным фактором роста объемов ипотечного кредитования, и обеспечивало соответствующую поддержку рынкам недвижимости.

Рост рынков ипотечного кредитования сдерживался наличием нерешенных финансовых проблем у европейских банков, а именно банков Испании, Греции, Португалии, а также сложностями европейских финансовых рынков и мировых рынков недвижимости: США, Испании, ОАЭ, Болгарии и ряда других стран которые оказывали давление на мировую экономику.

В 2011 году продолжится общеевропейская тенденция сокращения расходов в зоне евро, и сохранится неуверенность, связанная с государственным долгом Испании, Португалии, Италии и ряда других европейских стран.

На этом фоне рост объемов ипотечного кредитования продолжится на самых стабильных европейских рынках недвижимости благодаря низким процентным ставкам, что будет поддерживать рынки недвижимости.

Стоит отметить возможную тенденцию роста процентных ставок по ипотечным кредитам во втором полугодии 2011 года, что может привести к снижению темпов роста объемов кредитования, и стать одной из причин коррекции на европейских рынках недвижимости, а именно Великобритании, Франции, Германии, Швейцарии а также стать драйвером для дальнейшего снижения цен в виду сокращения спроса на европейских рынках недвижимости.



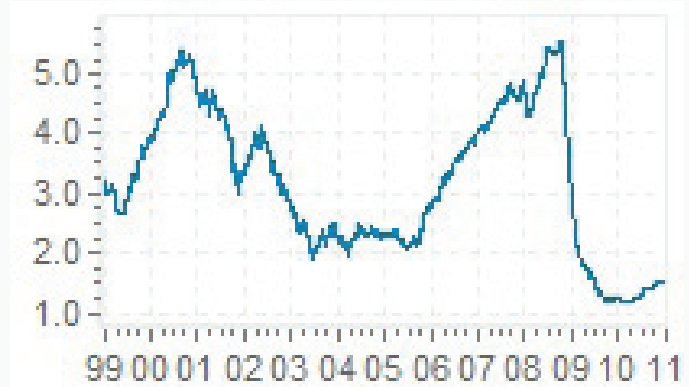
ИЗМЕНЕНИЯ СТАВКИ EURIBOR 12М



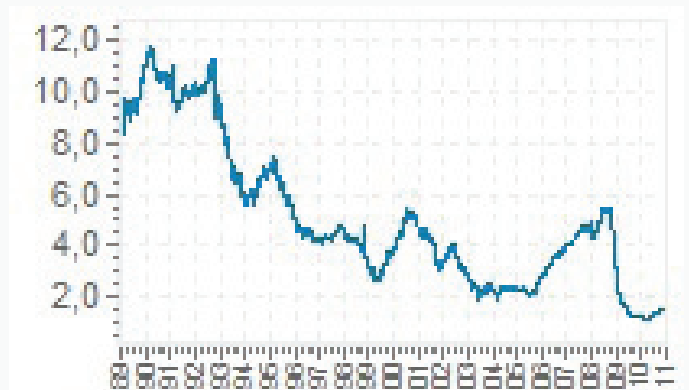
ИЗМЕНЕНИЯ СТАВКИ LIBOR 12М



ИЗМЕНЕНИЯ СТАВКИ EURIBOR 12М., ИСТОРИЧЕСКИЕ СВЕДЕНИЯ, ЕВРО



ИЗМЕНЕНИЯ СТАВКИ LIBOR 12М., ИСТОРИЧЕСКИЕ СВЕДЕНИЯ, ДОЛЛАРЫ США



МИРОВЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РЫНКИ

В 2010 году ставка Euribor достигла исторических минимумов. 1 марта 2010 года ставка Euribor 12m составила 1,215% - это один из самых низких показателей за последние 10 лет. Рекордно низкие ставки Euribor и Libor в 2010 году стимулировали европейских и международных инвесторов выбирать стабильные европейские рынки недвижимости в качестве «тихой гавани» для инвестиций. Европейские инвесторы в большинстве случаев осуществляли сделки с использованием заемных средств. Низкие ставки на финансовых рынках, а соответственно низкие ставки по ипотечным кредитам стимулировали рынки недвижимости стран Европы, в частности:

Великобритании, Испании, Франции, Италии, Германии, Швейцарии, стимулируя рост количества совершаемых сделок в 2010 году, а в некоторых странах и рост стоимости недвижимости.

Низкие ставки не только позволили получить новые займы на выгодных условиях, но и рефинансировать ипотечные займы на более выгодных условиях и сократить размер платежей по существующим обязательствам. Российские заемщики в 2010 году впервые проявляли интерес к рефинансированию имеющихся займов за рубежом с целью сокращения расходов на обслуживание ипотечных кредитов.

СТРУКТУРА ОБРАЩЕНИЙ

В 2010 году структура интереса к кредитованию за рубежом среди запросов клиентов Lowell Finance распределялась следующим образом: наибольший интерес к кредитованию среди покупателей недвижимости из России и стран СНГ приходился на Францию (45% от общего объема), Италию (18%), а также Испанию (14%). Условия кредитования в представленных странах были наиболее привлекательными для российских заемщиков, благодаря лояльной политике кредитных организаций к заемщикам и низким ставкам по ипотечным кредитам. Интерес к кредитованию также проявляли покупатели недвижимости в Великобритании (7%), на Кипре (4%), в Греции (4%), и Швейцарии (3%).

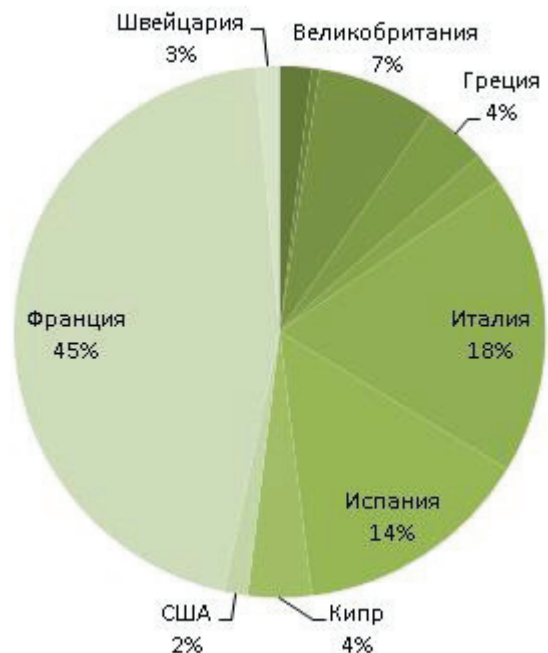
Анализируя такие показатели как бюджет покупки, мотивацию для покупки недвижимости за рубежом в кредит в 2010 году можно отметить следующие тенденции:

- 58% покупателей не рассматривали покупку недвижимости в качестве инвестиций, а планировали использовать недвижимость для собственного отдыха и проживания,
- 24% покупателей рассматривали приобретаемую недвижимость исключительно в качестве инвестиции, относя к этой категории объекты коммерческой недвижимости, доходную жилую недвижимость,
- 18% покупателей рассматривали объект покупки в качестве места для отдыха и в качестве возможной инвестиции, относя к этой категории в большинстве случаев доходную жилую недвижимость

Большая часть состоятельных клиентов считает инвестиции в недвижимость за рубежом инструментом, обеспечивающим надежную защиту вложений, однако лишь 24% клиентов сообщили, что приобретают недвижимость в качестве инвестиционного инструмента. В большинстве случаев недвижимость в 2010 году приобреталась в качестве места для отдыха и постоянного проживания с возможностью сохранения капитала.

При этом в 2010 году среди сделок по кредитованию недвижимости за рубежом:

- 31% сделок происходил в бюджете 300,000 – 750,000 евро,
- 28% в бюджете менее 300,000 евро,
- 22% в бюджете 750,000 – 1,500,000 евро,
- 19% сделок свыше 1,500,000 евро.



ВЕЛИКОБРИТАНИЯ

Жилая недвижимость

Кредитование объектов жилой недвижимости в Великобритании для нерезидентов в 2010 году оставалось доступным с некоторыми ограничениями. Ограничения относились к возможностям кредитования домовладений стоимостью менее £350,000. Количество ипотечных программ для нерезидентов среди кредитных организаций финансирующих объекты с бюджетом до £350,000 еще не восстановилось к докризисному уровню. В 2010 году банки предъявляли более высокие требования к заемщикам, а также к оценке объектов при кредитовании жилой недвижимости.

Объекты стадии off-plan

Возможности ипотечного кредитования объектов на стадии строительства отсутствовали в течение 1 полугодия 2010 года, во 2 полугодии ситуация с кредитованием стала благоприятнее в виду роста устойчивости кредитных организаций и восстановления рынка недвижимости. В наибольшей степени пострадали небольшие девелоперы, а также проекты на ранних стадиях реализации. На подобные объекты привлечь финансирование для нерезидентов было сложно или невозможно.

Стоит отметить, что крупные строительные компании с хорошей репутацией на рынке в меньшей степени пострадали, предлагая возможности статусного финансирования. Гарантом по таким ипотечным кредитам выступал девелопер проекта, что создавало благоприятные возможности в получении ипотечного кредита.

Элитная недвижимость

Условия ипотечного кредитования элитной недвижимости в Великобритании, а также жилой недвижимости, стоимостью свыше £500,000 в течение всего года оставались благоприятными и практически не имели существенных ограничений. Основные изменения у кредитных организаций при кредитовании элитной недвижимости в 2010 году это более тщательная проверка представленных документов заемщика и уменьшение размера возможного кредита в среднем до 60% от оценочной стоимости недвижимости.

Коммерческая недвижимость

Коммерческая недвижимость в Лондоне в 2010 году обеспечивала инвесторам хорошую доходность при низких рисках, что привлекало международных инвесторов и создавало благоприятные возможности на рынке коммерческой недвижимости Великобритании.

Размер возможного кредита	от	до
Жилая недвижимость		70%
Строительство / Off-plan		70%
Коммерческая недвижимость		70%
Срок кредитования		
возраст <70 лет	3 лет	20 лет
Плавающие ставки		
Жилая недвижимость	3,0%	-
Строительство / Off-plan	3,0%	-
Коммерческая недвижимость	3,0%	-
Фиксированные ставки		
Жилая недвижимость	3,3%	6,2%
Строительство / Off-plan	3,3%	6,2%
Коммерческая недвижимость	3,4%	6,2%

Источник: Lowell Finance, 2010

При рассмотрении возможностей кредитования объектов коммерческой недвижимости (торговая недвижимость, офисная недвижимость, гостиничный бизнес) банки принимали во внимание доходы, генерируемые объектом недвижимости, хотя требования подтверждения платежеспособности заемщика являлись обязательными.



Условия кредитования

Великобритания востребованное среди обеспеченных покупателей недвижимости направление. Ограничения при ипотечном кредитовании касались сокращения кредитных программ среди банков Великобритании, уменьшения размера LTV для нерезидентов, которые происходили в 2009 году, и влияли на возможности кредитования в 1 полугодии 2010 года, а также наличием более высоких требований предъявляемым к платежеспособности заемщиков-нерезидентов и предмету залога.

Перечисленные ограничения в большинстве случаев компенсировались низкими процентными ставками, которые в 2010 году находились на исторических минимумах, и были доступны для нерезидентов.

Наиболее благоприятные возможности кредитования были доступны для покупателей элитной недвижимости. Для данной категории заемщиков предлагались различные кредитные предложения и схемы финансирования. Стоит отметить, что при наличии возможности подтверждения доходов на территории Великобритании или стран ЕС, условия и возможности получения ипотечного кредита для заемщиков оставались наиболее привлекательными.

ГЕРМАНИЯ

Жилая недвижимость

Ипотечное кредитование в Германии на объекты жилой и элитной недвижимости для нерезидентов оставалось доступным, а вместе с возраставшим в течение всего 2010 года спросом на жилую недвижимость в Германии и более востребованным. Условия кредитования оставались стабильными в течение всего года: процентные ставки не подвергались существенным колебаниям. Кредитные организации за некоторым исключением не слишком серьезно пострадали в результате финансового кризиса в 2009 году, и быстро вышли из рецессии в 2010 году, практически не сократив возможности кредитования на объекты жилой недвижимости в Германии для нерезидентов. Тем не менее, к иностранным заемщикам, проживающим за пределами Еврозоны требования в отношении подтверждения платежеспособности и происхождения средств остаются высокими, что создавало ограничения при ипотечном кредитовании нерезидентов в Германии.

Размер возможного кредита	от	до
Жилая недвижимость		60%
Строительство / Off-plan		н/д
Коммерческая недвижимость		60%
Срок кредитования		
возраст <70 лет	5 лет	20 лет
Плавающие ставки		
Жилая недвижимость	3,4%	-
Строительство / Off-plan	н/д	-
Коммерческая недвижимость	3,4%	-
Фиксированные ставки		
Жилая недвижимость	3,9%	4,8%
Строительство / Off-plan	н/д	-
Коммерческая недвижимость	3,9%	4,8%

Источник: Lowell Finance, 2010

Объекты стадии off-plan

Возможности кредитования объектов на стадии строительства для нерезидентов практически отсутствовали в течение всего года. Исключение составляли проекты ряда крупных девелоперов, которые имели специальные условия финансирования от банков. Во всех других случаях финансирование было возможно только на объекты с готовностью более 90% и сроком ввода в эксплуатацию не позднее 6 месяцев.

Коммерческая недвижимость

При рассмотрении возможностей кредитования объектов коммерческой недвижимости, а именно: офисных, торговых помещений, или доходной жилой недвижимости, кредитные организации принимали во внимание доход, генерируемый объектом недвижимости. Для немецких банков в большой степени важна платежеспособность заемщика, а в сделках с коммерческой недвижимостью важным является место получения дохода и место уплаты налогов. Таким образом, доход, полученный в Германии, для немецких банков является значительным преимуществом при кредитовании.

Условия кредитования

В 2010 году ограничения при кредитовании заемщиков из России и стран СНГ относились к меньшему размеру возможного кредита, а также к более комплексному изучению платежеспособности заемщика. Для некоторых кредитных организаций важным требованием являлось наличие доходов на территории Германии. Это не позволяло говорить о благоприятных возможностях кредитования широкого круга заемщиков в 2010. Возможности ипотечного кредитования в Германии были наиболее актуальными при кредитовании коммерческой и элитной жилой недвижимости.

ГРЕЦИЯ

Жилая недвижимость

Нестабильность финансовой ситуации, коррекция цен на рынке недвижимости в Греции в течение всего 2010 года сопровождалась существенными ограничениями кредитных организаций при ипотечном кредитовании. Это было характерно как для жилой так и коммерческой недвижимости.

На фоне полного отсутствия возможностей кредитования коммерческой недвижимости относительно благоприятными выглядели условия кредитования жилой недвижимости. Кредитные организации предлагали различные схемы финансирования в зависимости от индивидуальной ситуации заемщиков нерезидентов, принимая во внимание доходы, которые могут быть подтверждены официально.

Основная тенденция 2010 года это существенное увеличение сроков рассмотрения кредитных документов, возросшие процентные ставки по кредитам, уменьшенный размер возможного кредита, а также более высокие требования как к оценке предмета залога.

Объекты стадии off-plan

На фоне падения спроса, на рынке недвижимости Греции в 2010 году, остановкой реализации строящихся проектов, банки приостановили выдачу ипотечных кредитов на объекты на стадии строительства. Получение кредита на предложения off-plan было возможно с существенными ограничениями на проекты одобренные банками и финансируемые ведущими кредитными организациями Греции. Заемщики, не имея возможности обратиться за ипотечным кредитом, рассматривали финансовые продукты девелоперов, которые предлагали гибкие возможности рассрочки платежей и схемы оплаты недвижимости для покупателей.

Коммерческая недвижимость

Сектор коммерческой недвижимости в течение всего года находился под серьезным давлением. Туристические потоки в течение года сокращались, ставки аренды торговой и офисной недвижимости снижались в течение первого полугодия, рынок недвижимости находился в фазе стагнации.



Для кредитных организаций сложностью являлась оценка текущей стоимости объекта, и с целью минимизации собственных рисков кредитные организации практически полностью свернули программы кредитования коммерческой недвижимости для нерезидентов.

Условия кредитования

Греческие банки в течение 2010 года планомерно проводили политику увеличения процентных ставок по кредитам, и сокращали размеры выдаваемых займов. Требование к получению разрешения для нерезидентов на приобретение недвижимости от Министерства обороны усложняло процедуру кредитования. Сроки получения разрешения составляли более 3-5 месяцев, в связи с этим существовала необходимость предоставления обновленных сведений для кредитной организации, что увеличивало сроки кредитования и возможности совершения сделки. На фоне проблем с ипотечным кредитованием в Греции, схемы

рассрочки платежей и программы финансирования, предлагаемые продавцами, пользовались стабильным спросом в качестве альтернативы ипотечному кредитованию.

Размер возможного кредита		
от	до	
Жилая недвижимость	70%	
Строительство / Off-plan	н/д	
Коммерческая недвижимость	н/д	
Срок кредитования		
возраст <70 лет	5 лет	30 лет
Плавающие ставки		
Жилая недвижимость	4,7%	8,0%
Строительство / Off-plan	н/д	н/д
Коммерческая недвижимость	н/д	н/д
Фиксированные ставки		
Жилая недвижимость	4,7%	8,0%
Строительство / Off-plan	н/д	н/д
Коммерческая недвижимость	н/д	н/д

Источник: Lowell Finance, 2010

ИСПАНИЯ

Возможности ипотечного кредитования в Жилая недвижимость

Российские покупатели в течение всего 2010 года проявляли высокий интерес к приобретению недвижимости в Испании в кредит, благодаря лояльной политике кредитных организаций в отношении нерезидентов, и низким процентным ставкам по ипотечным займам.

На фоне выгодных условий кредитования, основные проблемы были связаны с неоднозначной экономической ситуацией в стране. Рост государственного долга, стагнация на рынке недвижимости, банкротства и слияния крупных кредитных организаций, эти факторы влияли на возможности ипотечного кредитования в Испании в течение всего года.

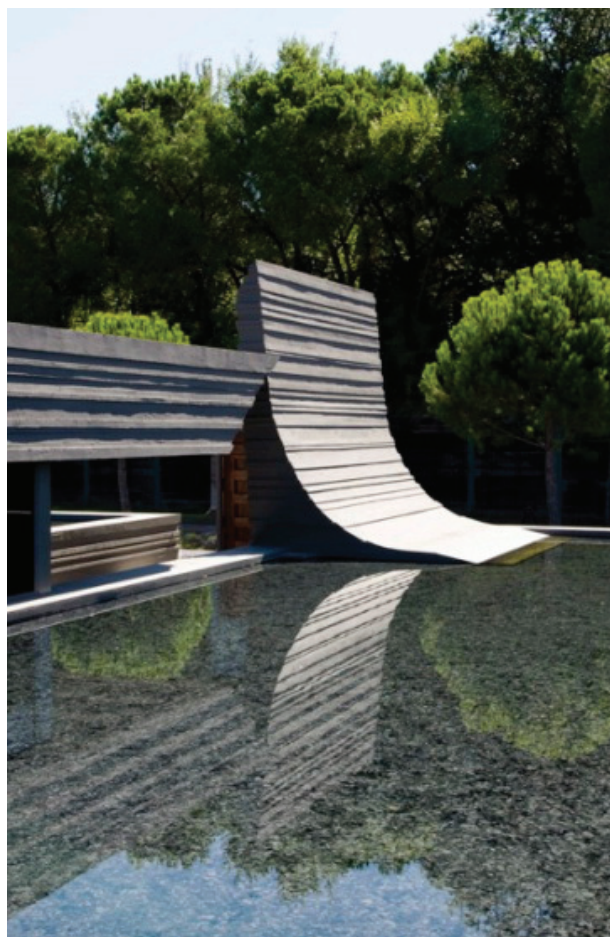
Снижая собственные риски при кредитовании жилой недвижимости банки, повысили требования к заемщикам, увеличивали сроки рассмотрения документов, а также снизили максимальный размер предоставляемого кредита.

Объекты стадии off-plan

Возможности и условия кредитования строящихся объектов в течение всего года оставались ограниченными, а возможности кредитования объектов на стадии нулевого цикла отсутствовали. Кредитование данных объектов было возможно только при финансировании проекта кредитной организацией и предложении специальных условий кредитования на каждый конкретный объект.

Залоговая недвижимость

Стремясь реализовать значительные портфели залоговой недвижимости, кредитные организации предлагали наиболее благоприятные условия кредитования дефолтных объектов недвижимости при условии подтверждения платежеспособности заемщика. Возможности кредитования до 100% от стоимости недвижимости, отсрочка платежей на длительный срок, минимальные ставки по ипотечным кредитам, все это создавало благоприятные условия для возможностей приобретения залоговой недвижимости в Испании.



Элитная недвижимость

Кредитование элитной недвижимости было осложнено в основном за счет ограничений в финансировании крупных сделок. Кредитные организации, испытывая серьезное давление в виде значительных портфелей дефолтных объектов, предпочитали не увеличивать риск, кредитуя объекты элитной недвижимости, а сосредоточиться на кредитовании жилой недвижимости и объектов находящихся в залоге. Возможности кредитования элитной недвижимости сохранялись, но ограничения связанные с размером возможного кредита присутствовали.

Коммерческая недвижимость

Проблемы с оценкой текущей стоимости активов, невозможности прогнозирования дальнейших доходов от объектов недвижимости не позволяли говорить о широких возможностях кредитования коммерческой недвижимости. Основные проблемы относились к невозможности кредитования объектов гостиничного и ресторанного бизнеса, и в меньшей степени к сектору street retail и офисной недвижимости, приобретаемым в качестве арендного бизнеса.

Условия кредитования

Продолжавшаяся в течение всего года стагнация, а также снижение ставок аренды на рынке недвижимости Испании не позволяет говорить о значительной инвестиционной привлекательности региона на данный момент с учетом возможного продолжения коррекции. Основной идеей при приобретении недвижимости

в 2010 году оставалась покупка недвижимости для собственного отдыха, а именно широкий выбор предложений недвижимости, возможности для совершения выгодной сделки, низкие ставки процентов по ипотечным кредитам являлись мотивами для приобретения недвижимости в Испании.

Размер возможного кредита	от	до
Жилая недвижимость / элитная недвижимость		70%
Коммерческая недвижимость		60%
Строительство / Off-plan		60%*
<small>* кредитование часто доступно лишь на объекты финансируемые банком</small>		
Залоговая недвижимость		100%
Срок кредитования		
возраст <75 лет	5 лет	40 лет
Плавающие ставки		
Жилая недвижимость / элитная недвижимость	3,2%	-
Коммерческая недвижимость	3,2%	-
Строительство / Off-plan	2,85%	-
Залоговая недвижимость	2,85%	-
Фиксированные ставки		
Жилая недвижимость / элитная недвижимость	4,3%	5,2%
Коммерческая недвижимость	4,3%	5,45%
Строительство / Off-plan	4,3%	5,2%
Залоговая недвижимость	3,4%	4,4%

Источник: Lowell Finance, 2010

ИТАЛИЯ

Жилая недвижимость

В 2010 году условия ипотечного кредитования жилой и элитной недвижимости в Италии оставались выгодными благодаря низким процентным ставкам, и срокам рассмотрения кредитных документов. Ситуация была несколько осложнена из-за существующих ограничений в отношении получения ипотечного кредита. Такими ограничениями являются высокие требования по оценке платежеспособности и подтверждения доходов заемщика из стран, не входящих в зону ЕС, а также высокие требования, предъявляемые к объекту залога. При наличии возможностей подтверждения доходов, для нерезидентов в течение всего 2010 года были доступны гибкие и выгодные условия кредитования жилой недвижимости в Италии.

Объекты стадии off-plan

Возможности кредитования строящихся объектов Италии были доступны при условии, 70-80% готовности объекта, с вводом в эксплуатацию сроком не более 6 месяцев.

Условия кредитования

Следует принимать во внимание имеющиеся ограничения по минимальным суммам кредита, и региональные ограничения при кредитовании в Италии. Возможности кредитования нерезидентов банки рассматривали в большинстве случаев при сумме кредита, свыше 150,000 – 200,000 Евро. Из региональных ограничений стоит отметить юг Италии: а именно Калабрию и Сицилию, эти регионы большинство кредитных организаций в течение 2010 года относили к высоко рискованным рынкам недвижимости, и устанавливали ограничения на работу с данными направлениями при кредитовании нерезидентов.

Размер возможного кредита	от	до
Недвижимость для отдыха / элитная недвижимость		70%
Коммерческая недвижимость		60%
Строительство / Off-plan		н/д
Срок кредитования		
возраст <75 лет	5 лет	30 лет
Плавающие ставки		
Недвижимость для отдыха / элитная недвижимость	2,9%	-
Коммерческая недвижимость	2,9%	-
Строительство / Off-plan	н/д	н/д
Фиксированные ставки		
Недвижимость для отдыха / элитная недвижимость	4,3%	5,5%
Коммерческая недвижимость	4,3%	5,5%
Строительство / Off-plan	н/д	н/д

Источник: Lowell Finance, 2010

КИПР

Жилая недвижимость

Условия ипотечного кредитования на Кипре для нерезидентов оставались благоприятным на протяжении всего 2010 года. Этому способствовали удобные возможности получения ипотечного кредита, оперативные сроки рассмотрения кредитных документов, а также лояльное отношение кредитных организаций к нерезидентам.

Основным негативным фактором являлись процентные ставки по кредитам, одни из самых высоких по сравнению с другими европейскими странами. Максимальный размер возможного кредита на объекты жилой и элитной недвижимости в 2010 году составлял 60% от оценочной стоимости недвижимости. Доступны возможности кредитования коммерческих объектов, условия, кредитования которых были аналогичны жилой недвижимости.

Размер возможного кредита		
	от	до
Вторичная недвижимость / элитная недвижимость		60%
Коммерческая недвижимость		60%
Строительство / Off-plan		80%
Срок кредитования		
возраст <70 лет	5 лет	40 лет
Плавающие ставки		
Вторичная недвижимость / элитная недвижимость	4,1%	-
Коммерческая недвижимость	4,1%	-
Строительство / Off-plan	3,8%	-
Фиксированные ставки		
Вторичная недвижимость / элитная недвижимость	3,6%	7,3%
Коммерческая недвижимость	3,6%	7,3%
Строительство / Off-plan	3,4%	7,3%

Источник: Lowell Finance, 2010

Категория off-plan

Условия кредитования объектов строящейся недвижимости являлись одними из самых благоприятных на Кипре. Кредитные организации предлагали специальные условия финансирования на строящиеся объекты, увеличивая возможный размер LTV, а также предлагая рассрочку платежей на период строительства с возможностью оплаты только процентов по кредиту, без выплаты основного долга. Размер возможного кредита при кредитовании строящегося объекта или объекта на стадии off-plan может достигать 80% в зависимости от объекта и кредитной организации.

ФРАНЦИЯ

Жилая недвижимость

Франция в 2010 году являлась одной из самых популярных стран среди международных инвесторов из России и стран СНГ, недвижимость которой приобреталась в кредит. Возможности кредитования в 2010 году оставались одними из самых выгодных среди европейских стран для нерезидентов.

Основными негативными факторами при кредитовании жилой недвижимости являлось снижение возможного размера финансирования в среднем до 70% от оценочной стоимости недвижимости, более жесткие требования к оценке платежеспособности заемщиков, а также увеличившиеся сроки рассмотрения кредитного досье. В зависимости от индивидуальной ситуации каждого заемщика, возможность получения ипотечного кредита с LTV в 80% сохраняется.

Объекты стадии off-plan

Кредитование строящихся объектов, а также объектов, предлагаемых по схеме leaseback, оставалось доступным до 80% от оценочной стоимости недвижимости, но условия кредитования отличались в зависимости от девелопера проекта и кредитной организации. При приобретении земли с целью строительства недвижимости, для проживания или в качестве инвестиции, размер кредита ограничен 60% от сметной стоимости строительства.

Элитная недвижимость

Ипотечное кредитование элитной недвижимости во Франции оправдано как низкими процентными ставками, предлагаемыми по ипотечным кредитам, так и наличием налога на богатство, действующего во Франции на объекты, стоимостью свыше 800,000 евро. Наличие обязательств в виде кредита позволяло минимизировать налог на богатство, без необходимости изъятия крупных средств из бизнеса или иных финансовых инструментов.

При кредитовании элитной недвижимости во Франции были доступны как стандартные ипотечные продукты, так и схема back to back при которой ипотечный кредит предоставляется на сумму до 100% стоимости недвижимости с размещением в качестве гарантий средств на депозите в банке-кредиторе. В данном случае банк предлагает различные формы выплаты кредита. Наиболее распространенной является выплата только процентов по кредиту (interest only). Проценты от депозита, размещенного в банке, покрывают или сопоставимы с выплатами процентов по кредиту, и позволяют минимизировать размер ежегодного налога на роскошь, который может составлять от 0,5% до 2,0% (прогрессивная шкала) от стоимости недвижимости ежегодно.

Подобные финансовые продукты предлагаются как в банках Франции, так и Монако. Предложения интересны именно с точки зрения оптимизации налогообложения приобретаемой собственности при бюджетах сделок свыше 1,5 млн. Евро. При этом следует понимать, что подобные продукты являются удобными финансовыми инструментами, и в меньшей степени традиционным ипотечным кредитом.

Подобные финансовые продукты предлагаются как в банках Франции, так и Монако. Предложения интересны именно с точки зрения оптимизации налогообложения приобретаемой собственности при бюджетах сделок свыше 1,5 млн. Евро. При этом следует понимать, что подобные продукты являются удобными финансовыми инструментами, и в меньшей степени традиционным ипотечным кредитом.

Коммерческая недвижимость

Объекты коммерческой недвижимости во Франции в 2010 году были востребованы среди международных инвесторов. Ситуация с кредитованием и финансированием является благоприятной и возможности кредитования доступны для нерезидентов при приобретении торговой и офисной недвижимости, объектов гостиничного бизнеса а также замков и резиденций под представительские цели без существенных ограничений.

Размер возможного кредита		
от	до	
Недвижимость для отдыха / элитная недвижимость	80%	
Коммерческая недвижимость	70%	
Строительство / Off-plan	80%	
Срок кредитования		
возраст <75 лет	3 лет	25 лет
Плавающие ставки		
Недвижимость для отдыха / элитная недвижимость	2,4%	-
Коммерческая недвижимость	3,4%	-
Строительство / Off-plan	3,2%	-
Фиксированные ставки		
Недвижимость для отдыха / элитная недвижимость	2,9%	4,8%
Коммерческая недвижимость	4,7%	5,1%
Строительство / Off-plan	2,9%	4,8%

Источник: Lowell Finance, 2010

КОМПАНИЯ

Выбрать оптимальные условия кредитования за рубежом порой так же сложно, как и получить ипотечный кредит на недвижимость за рубежом.

Очень важно принять во внимание все факторы, влияющие на кредит и возможности его получения. Условия и ставки кредитования, предпочтения того или иного банка в зависимости от деятельности клиента, качество предлагаемых банком услуг и возможностей, сравнение наиболее привлекательных продуктов, а также профессионализм специалистов, часто это и многое другое в процессе кредитования за рубежом, вызывает вопросы и проблемы.

Lowell Finance – первый международный ипотечный брокер в России. Компания представляет наиболее широкий спектр кредитных предложений от кредитных организаций 12 стран Европы, а также США. Lowell Finance располагает базой кредитных предложений, от более чем 85 ведущих финансовых учреждений, работающих с заемщиками из России и стран СНГ. Основываясь на опыте участия в сфере сопровождения сделок с недвижимостью и ипотечного кредитования за рубежом, ипотечные брокеры Lowell Finance обладают самой актуальной информацией о предлагаемых кредитных продуктах.

Мы с удовольствием готовы помочь вам в сложном и вместе с тем интересном вопросе, получения ипотечного кредита на приобретение недвижимости за рубежом.

Добро пожаловать в Lowell Finance!

Свяжитесь с нами

7 (495) 744-0039

123317, Москва, Тестовская ул. д.10,
Северная Башня, 19 этаж
www.lowellfinance.com
info@lowellfinance.com

lowell finance