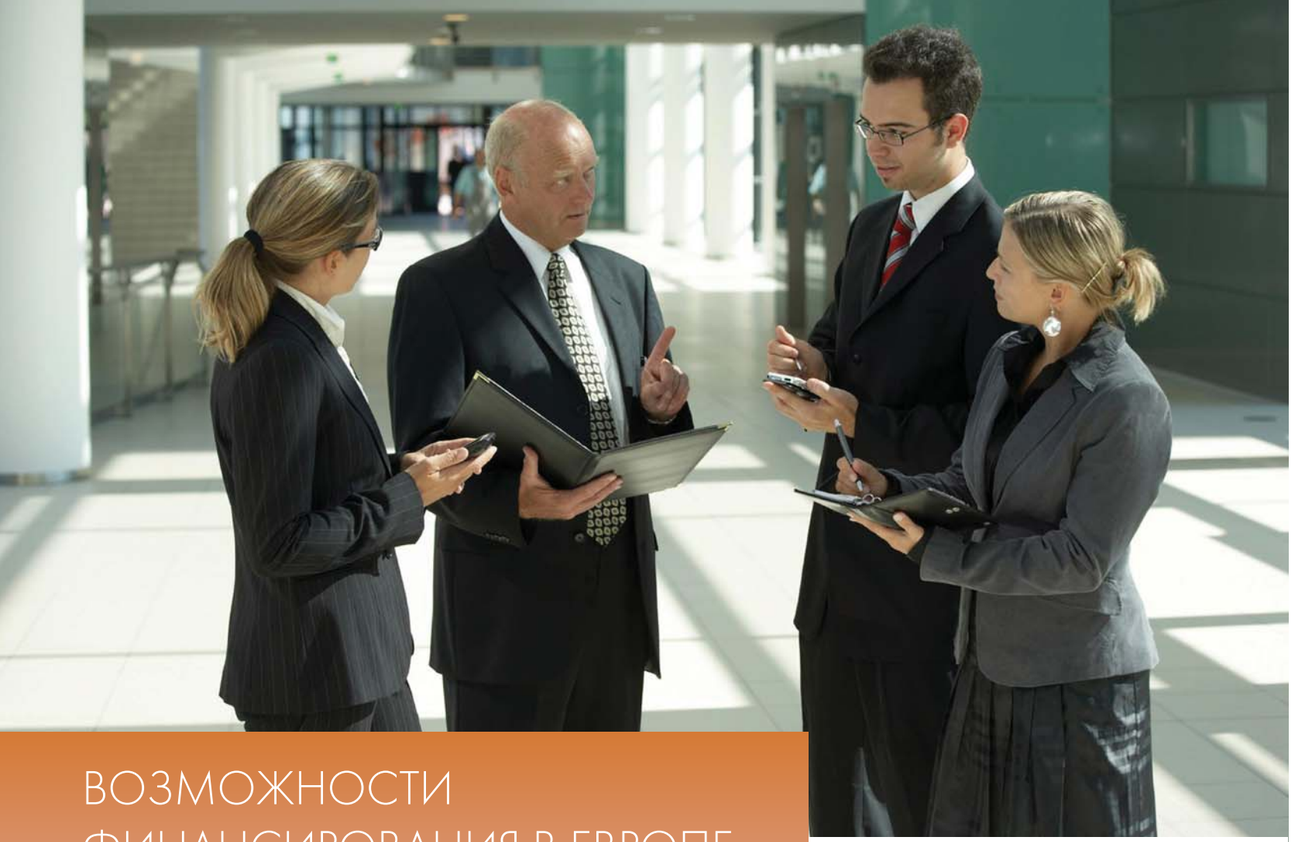

ВОЗМОЖНОСТИ ФИНАНСИРОВАНИЯ В ЕВРОПЕ

Низкие кредитные ставки в еврозоне делают покупку недвижимости с помощью банковских заемных средств очень привлекательной не только для жителей западноевропейских стран, но и для граждан России. Немногие россияне знают, что они тоже могут воспользоваться инструментами для получения ипотеки как на приобретаемую, так и на уже имеющуюся недвижимость под европейские проценты.
Какие же есть возможности для финансирования покупки недвижимости?

Заявка на кредит подается только под конкретный объект. Банку нужно предъявить документы на собственный капитал, который должен составлять не менее 50% от стоимости объекта. У банка не должно быть сомнений в легальном происхождении денег, иначе в кредитовании будет отказано. По запросу банка нужно также подготовить документы о доходах и имущественном положении, другой имеющейся недвижимости, т. е. показать свою платежеспособность. От этого зависит и решение банка о предоставлении кредита, а также процентная ставка для данного клиента.

Процедура оформления кредита в немецких банках такая же, как и в других европейских странах. Фиксированная процентная ставка выдается на 5, 10 или 15 лет (или другой срок по желанию клиента), но, как правило, кредитная сумма за это время не погашается полностью.

Клиенты могут даже получить кредитование в Банке реконструкции и развития, ставки которого ниже 1%. Кредит выдается на 30 лет, и есть возможность отсрочки погашения на первые 5 лет. Но для этого объект должен соответствовать определенным критериям — по энергосберегаемости или приспособленности для инвалидов (безбарьерный дом).

Для этого нужно получить заключение эксперта и заполнить множество анкет с заявкой на кредит. Кредит выдается на определенную сумму и чаще всего является только частью финансирования, но, согласитесь, очень привлекательного!

Также время от времени появляются региональные программы финансирования. На первый взгляд, они привлекательны низкой стоимостью объектов, но, как правило, эти предложения касаются регионов, где уровень жизни ниже, чем в среднем по стране, и вряд ли там можно ожидать хорошей прибыльности и ликвидности объекта.

Банки проводят предварительную оценку приобретаемой недвижимости (при ипотеке на объекты свыше 400 000 евро), и сумма ипотеки, как правило, не превышает 50% от рыночной стоимости объекта согласно экспертной оценке.

Немногие из российских граждан, купивших недвижимость в престижных уголках Европы в последние два десятилетия, знают, что под эту недвижимость они также могут получить кредит в европейском банке на сумму 35-50% от стоимости недвижимости. Решающей здесь тоже является экспертная оценка, а поскольку стоимость недвижимости в последние годы, как правило, возрастала, то этот факт еще раз показывает привлекательность и надежность инвестиций в недвижимость, если объект был выбран правильно.

В отношении вопросов налогообложения рекомендуется проконсультироваться у специалистов тех стран, в которых вы платите налоги. В Германии проценты по кредиту учитываются, если недвижимость покупается с целью сдачи в аренду.

Для ускорения процедуры проверки и получения кредита важно своевременное и аккуратное предоставление всех необходимых документов от заемщика.

Автор: Ирина Малкмус

Наша фирма способствует получению кредитов под выплаченную элитную недвижимость в Великобритании, Франции, Испании, Италии, странах Бенилюкса и, конечно же, Германии.

Внимательно ознакомьтесь с информацией на нашем сайте www.mirina.info.

Если объект соответствует критериям, мы будем рады помочь вам получить кредит, который не является целевым, т. е. может использоваться для любого вида инвестиций и бизнеса. Проверка объекта проводится бесплатно, все сведения сохраняются с соблюдением полной конфиденциальности, как это предписано немецким законодательством.