

Кондрашова Г.П.

УДК 336. 274

ЖИЛЬЕ В КРЕДИТ ЗА ГРАНИЦЕЙ: МИФ ИЛИ РЕАЛЬНОСТЬ?

Введение. Украинские банки заявляют в настоящее время о возобновлении ипотечного кредитования, правда не всякий гражданин Украины возьмет кредиты под те процентные ставки, которые предлагаются банками. Если у Вас солидная зарплата, накоплена сумма на первоначальный взнос и Вы готовы воспользоваться ситуацией и купить жилье подешевле, сейчас самое время заняться ипотекой. Правда особо тешить себя надеждами не приходится: банки отказывают в выдаче ипотеки 60-80% обратившимся, ведь заемщик должен иметь официальную зарплату 7-10 тысяч гривен, стабильное место работы, дополнительные финансовые активы, а иногда и платежеспособного поручителя.

Средняя ставка по ипотеке в настоящее время (середина 2011 года) составляет 20-26% в год в гривнах, хотя до финансового кризиса кредиты обходились в 12-13% в год в долларах США. Минимальный размер взноса по ипотеке в настоящее время составляет, как правило, 40-50% от стоимости покупаемого в кредит жилья. До кризиса для того, чтобы купить однокомнатную квартиру в Киеве у банка надо было просить 50-70 тысяч долларов и иметь 15-30 тыс. долларов США на первоначальный взнос. Сегодня с той же суммой на первоначальный взнос можно занимать вдвое меньшую сумму денежных средств.

По оценкам экспертов, кредитные ставки по ипотеке в Украине в ближайшие год-полтора вряд ли снизятся, и выдаваться ипотечные ссуды будут преимущественно в национальной валюте. Некоторые банки Украины могут выдавать долларовые ипотеки с процентными ставками 15-19,5% годовых. Правда, согласно требованиям Национального банка Украины их могут выдавать тем, у кого есть официально подтвержденный валютный доход. Эксперты считают, что это невыполнимо даже для владельцев бизнеса [1]. Для иллюстрации вышеизложенного приведем параметры ипотечного кредитования в некоторых банках Украины (см. таблицу 1).

Таблица 1. Параметры ипотечного кредитования банками Украины (по состоянию на 1.07. 2011 года).

№ п/п	Название банка	Процентная ставка, %	Срок кредитования, годы	Размер первоначального взноса, %
1	БТА Банк	20,19	1-4	50,0
2	Фольксбанк	25,66	1	40,0
		22,77	5	
		22,39	10	
		22,25	15	
3	БМ Банк	27,85	1	50,0
		26,39	5	
		26,2	10	
4	Universal Bank	25,8	1	50,0
		24,34	5	
		24,15	10	
		24,08	15	
		24,05	20	
5	Укрэксимбанк	31,22	1	40,0
		29,47	5	
		29,24	10	
6	Укрсоцбанк	31,22	1	40,0
		29,78	5	
		29,59	10	
		29,52	15	
		29,49	20	
7	Кредит Европа Банк	28,66	1	40,0
		25,78	5	

Источник: [1].

Данные таблицы свидетельствуют о том, что для рядового жителя Украины покупка квартиры в кредит все еще пока остается скорее несбыточной мечтой, нежели пусть даже отдаленной во времени реальностью.

Может быть украинским гражданам будет проще приобрести жилье в кредит за границей? Ведь покупать за рубежом сегодня недвижимость самое время, так как цены на жилье из-за мирового финансового кризиса существенно снизились; при этом процентные ставки по ипотечным кредитам за рубежом значительно ниже процентных ставок по ипотеке в Украине.

Конечно, каждый украинец, не решивший «квартирный вопрос», мечтает о европейских процентных ставках по ипотеке в 4-7% годовых от оценочной стоимости покупаемого в кредит жилья. Однако такие планы пока остаются утопией: кредиты на покупку недвижимости в Украине зарубежные банки нашим соотечественникам не дают. Зато получить европейский кредит на покупку жилой недвижимости за рубежом вполне реально, правда не под такую привлекательную процентную ставку.

Цель исследования. Цель статьи состоит в изучении условий ипотечного кредитования покупки жилья украинскими гражданами за рубежом, оптимизация на этой основе параметров отечественного ипотечного жилищного кредитования.

Основные результаты исследований. Кредиты в европейских банках для украинских покупателей недвижимости реальны. При этом залогом при жилищной ипотеке выступает желаемый объект покупки. Вовсе не обязательно жить и работать в той стране, где хочется купить недвижимость. Разница для

резидентов и нерезидентов страны будет состоять лишь в уровне процентной ставки по кредиту: для местных граждан она, как правило, ниже, чем для иностранцев.

В большинстве случаев, на получение ипотечного кредита за рубежом могут рассчитывать украинцы со стабильным доходом, готовые внести до половины стоимости жилья авансом.

Практика поиска возможности украинским гражданам приобрести жилье в кредит за границей свидетельствует о том, что нашему заемщику далеко не везде рады. В Германии, например, ссуду нерезиденту дадут лишь в том случае, если он постоянно проживает, работает или владеет собственным бизнесом на территории Европейского сообщества либо уже обзавелся там недвижимостью, пригодной для залогового обеспечения. В Греции заявление на ипотеку у гражданина Украины возьмут только при условии, что гарантом потенциального заемщика будет выступать гражданин этой страны. Как минимальные следует оценить шансы на получение кредита на покупку жилья в Италии. А банки Египта и вовсе предпочитают не иметь дел с иностранцами [2].

Тем не менее, есть страны, где получить ипотеку или хотя бы рассрочку на покупку недвижимости нашему соотечественнику не представляет особых проблем. И это такие страны как Испания, Кипр, Франция, Турция.

Испания – одна из самых лояльных по отношению к украинскому ипотечному заемщику страна. В связи с финансовым кризисом условия выдачи ипотечных кредитов здесь несколько ужесточились. Если раньше иностранный заемщик мог рассчитывать на сумму кредита в размере до 90% от оценочной стоимости жилой недвижимости, то сейчас она составляет 50-60%, а иногда 65-70% от нее. Срок кредитования покупки жилья здесь составляет от 10 до 30 лет. Процентные ставки по ипотечному кредиту на покупку жилья варьируют от 5,0% до 5,5% годовых, при этом они могут меняться как в большую, так и в меньшую сторону в зависимости от ставки рефинансирования центрального банка Испании [2]. Покупатель жилья должен оплатить 30% от стоимости жилья и оплатить налог (7% от стоимости покупаемого жилья - это налог с покупки плюс оплата услуг нотариуса). В Испании нерезидентам Европейского сообщества банки выдают ипотечные кредиты сроком на 20-30 лет под 5% годовых.

Погашение ссуды, как правило, происходит ежемесячно, но можно договориться с банком-кредитором и перечислять деньги в счет погашения ипотечного кредита один раз в квартал.

Основное условие выдачи ипотечного кредита в любом иностранном банке – это платежеспособность клиента.

Основными документами, которые требуются от заемщика при оформлении ипотечного кредита на покупку жилья, являются загранпаспорт заемщика и справка о доходах заемщика (можно по произвольной форме). По испанскому законодательству сумма ежемесячных выплат по кредиту не должна превышать 30% от ежемесячного дохода заемщика. Некоторые банки-кредиторы могут попросить у граждан СНГ и Балтии налоговую декларацию либо какой-нибудь другой документ, подтверждающий отсутствие у потенциальных заемщиков задолженности по налогам. Потенциальным покупателям жилья в кредит полезно иметь при себе документы, подтверждающие свою финансовую состоятельность, например, свидетельства о владении недвижимостью в любой стране мира, предприятиями или долями в них, выписки из банковских счетов. Достаточным уровнем зарплаты для получения заемщиком ипотечного кредита на покупку жилья здесь является зарплата суммой 3 тысячи евро. До полного погашения ипотеки покупаемая заемщиком недвижимость находится в залоге у банка и в случае неуплаты по кредиту он имеет право ее реалити-зовать.

Время получения кредита здесь составляет две-три недели [2].

Кипрские банки тоже заинтересованы в заемщиках по ипотечным кредитам на покупку жилья. Некоторые кипрские банки даже открыли свои представительства в нашей стране. Тем не менее, по условиям ипотечного кредитования Кипр чуть-чуть уступает Испании. Ипотечный кредит здесь могут дать на сумму не более 60-70% от рыночной стоимости покупаемой недвижимости. Процентные ставки по кредиту варьируют от 5,5 до 7% годовых в зависимости от валюты, в которой предоставляется кредит (евро, фунты стерлингов и даже кипрские фунты, которые до сих пор имеют хождение). В евро в настоящий момент времени процентная ставка по ипотечному кредиту на покупку жилья самая низкая. Срок, на который кипрские банки готовы кредитовать покупку жилья иностранцами, составляет максимум 15 лет.

Заявка на получение кредита подается потенциальным заемщиком только после подписания договора купли-продажи и его регистрации в Земельном комитете Кипра. То есть вы сначала должны оформить сделку, внося не менее 30% от стоимости покупаемого в кредит жилья, а потом уже идти в банк-кредитор. Помимо документов, удостоверяющих покупку, загранпаспорта и свидетельства о доходах, придется заполнить анкету, которая содержит вопросы личного характера (возраст, место постоянного проживания, род деятельности, родственные связи и т.д.). Обязательно предъявляется справка о том, что потенциальный покупатель не находится в международном розыске. От потенциального заемщика ипотечного кредита потребуют банковскую выписку о существующем долге (если он есть), рекомендательное письмо от банка-нерезидента; выписка из банковского счета за последние 3-6 месяцев; сведения о выплатах по ранее полученным кредитам. Наконец, необходимо будет открыть счет в кипрском банке и положить на него как минимум 200 евро. Рассмотрение заявки занимает от 7 до 14 рабочих дней. В случае отказа все ранее выплаченные продавцу покупаемой жилой недвижимости деньги будут возвращены [2].

Одна из наиболее привлекательных стран для украинских рантье, инвесторов в недвижимость или просто желающих приобрести «выездной» домик для отдыха, - Болгария. Цены на жилье здесь не выше

украинских, а ставки по ипотеке гораздо ниже. К тому же Болгария достаточно либеральна в предоставлении ипотечных кредитов иностранцам. Для получения ипотечного кредита в Болгарии украинскому покупателю нужен паспорт, документы на желаемый объект покупки, справка о доходах. После рассмотрения документов в течение 2-3 месяцев банк готов оформить кредит на покупку недвижимости. Как правило, сумма кредита не превышает 50% от стоимости покупаемого жилья. Кредит выдается на 5-10 лет под 10% годовых [3].

Несколько сложнее ситуация в Черногории. Там, по оценкам Станислава Зингеля, президента международного агентства недвижимости Gordon Rock, ипотека для иностранцев еще мало доступна. Есть лишь единичные случаи покупки жилья в кредит иностранцами. Причины, осложняющие развитие здесь ипотеки для иностранцев, связаны с юридическими препятствиями. Среди продающейся в стране недвижимости немало такой, что обладает сомнительными документами. Пытаться реализовать такой объект «на дурачка» наивному иностранцу – это одно (многие продавцы так и делают), но банк, искушенный в законодательстве, конечно, никогда не примет в обеспечение кредита такой залог [4].

Гораздо сложнее придется тем, кто решил купить жилье в кредит в Чехии. Чтобы получить кредит на покупку жилья в чешском банке, иностранному гражданину обязательно надо иметь постоянное место жительства в этой стране. Наши соотечественники выходят из этой ситуации еще и через регистрацию фирмы (юридического лица) на территории Чехии. При этом банк принимает в расчет только те доходы потенциального заемщика, которые были получены на территории Чехии или Евросоюза. Если эти вопросы потенциальным покупателем уже решены, то он может рассчитывать на кредит сроком на 15 лет под номинальную процентную ставку 6-7% годовых в сумме до 50% стоимости приобретаемой недвижимости. Принятие решения банком занимает до трех месяцев. Помимо процентов по кредиту покупатель должен будет оплатить комиссионные банку (около 2% от суммы кредита) и страхование жизни (18 долларов США), а также услуги ипотечного брокера.

Не должно возникнуть сложностей и с получением ипотечного кредита во Франции, особенно если речь идет о приобретении недвижимости на стадии ее строительства. Максимальный размер ссуды для нерезидента составляет 70% от стоимости покупаемого в кредит жилья. Срок ипотечного кредита здесь составляет 20-25 лет. Процентная ставка по кредиту может быть как фиксированная, так и плавающая. При плавающей процентной ставке по ипотечному кредиту за базу берется европейская межбанковская процентная ставка EURIBOR 3 MONTHS (4,66% на данный момент). К ней добавляется комиссия банка (1,2 – 1,6% от суммы долга в год). Если речь идет о фиксированной процентной ставке по ипотечному кредиту, то в настоящее время она составляет 4,9 – 5,5% в зависимости от уровня доходов заемщика и срока кредитования. При оформлении кредитной сделки здесь потенциальный покупатель должен будет еще заплатить регистрационные сборы. Они здесь составляют 6,5 – 8% от стоимости жилья. При покупке жилья на этапе строительства регистрационные сборы снижаются до 2 – 3% от стоимости покупаемого жилья [2].

Для получения кредита следует предоставить в банк следующие документы: копию загранпаспорта; справку о зарплате за последние 3 месяца; копию свидетельства о браке/разводе; (если таковое имеется); договор с работодателем или справку с указанием должности, зарплаты, продолжительности работы на данном месте; декларацию о доходах за последние два года; выписки из банковских счетов за 3 месяца; подтверждение наличия на счетах в банке 20% от стоимости покупаемой недвижимости (выписка из банка с указанием необходимого остатка) [3].

До недавнего времени в Турции действовал запрет на выдачу кредитов иностранным гражданам. Однако в 2007 году был принят закон, который отменил это ограничение. Правда ипотечные программы для иностранцев распространяются только на недвижимость не старше 20 лет и расположенную в черте следующих городов: Алания, Анталия, Стамбул, Бодрум, Датча, Дидим, Кушадасы, Мугла, Фетхие, Махмутлар.

Процентная ставка по ипотеке в турецких банках фиксированная, от 7,8 до 8,4% годовых в зависимости от валюты кредита (в долларах США выше, чем в евро). Срок кредита может колебаться от 5 до 20 лет. Максимальная сумма кредита составляет 60% от оценочной стоимости покупаемого жилья.

Пакет документов от заемщика-нерезидента должен включать в себя следующие документы: копию загранпаспорта; справки с места работы и о доходах, заверенные работодателем; справку из налоговой инспекции по месту жительства об отсутствии задолженности перед бюджетом страны; выписки из банковских счетов за последние 3 месяца; индивидуальный налоговый номер, получаемый в Турции. Все документы должны быть переведены на турецкий язык непосредственно в Турции и заверены у местного нотариуса. В Турции потенциальному покупателю недвижимости при ее покупке в кредит придется еще уплатить дополнительно налог на недвижимость в размере 3% от ее оценочной стоимости, услуги переводчика, нотариуса (в среднем 2% от оценочной стоимости покупаемой недвижимости), риелтора (4-10% от оценочной стоимости покупаемой недвижимости). Кроме того, необходимо учитывать расходы на конвертацию и перевод средств из украинского банка в зарубежный [3].

Возможна покупка недвижимости в кредит и в других странах Европы: в Швейцарии, Австрии, Германии, Греции. Однако в каждой из них украинскому ипотечному заемщику придется столкнуться со своими бюрократическими тонкостями.

Если украинец работает и проживает на территории нашей страны, то ипотечный кредит в другой стране он может получить и путем сотрудничества с консалтинговой фирмой, которая будет выполнять коммуникативную роль между иностранным банком и гражданином Украины. При этом есть несколько серьезных требований, которые может в этом случае выдвинуть европейский банк – поручительство

гражданина той страны, где покупатель жилья планирует получить кредит либо поручительство одного из десяти крупнейших банков Украины, для чего последний потребует какой-либо высоколиквидный залог. Обязательным условием таких кредитов будет являться их регистрация в Министерстве финансов Украины и Национальном банке Украины.

В условиях сложившейся сегодня ситуации на рынке ипотечных кредитов, банки, предоставляющие ипотечные кредиты, особенно внимательно подходят к оценке платежеспособности клиентов и, как правило, не принимают во внимание доходы, получаемые за границей, поскольку подтвердить их край-не сложно.

Тяжело судить о расположенности банков к ипотечному кредитованию граждан Украины в странах ближнего зарубежья, но теоретически такая возможность тоже есть. Украинцев, имеющих разрешение на трудоустройство в стране ближнего зарубежья, может получить кредит в одном из банков этой страны.

Так, например, Прибалтика (в частности, Латвия), хоть и страна ближнего зарубежья, но – это уже почти Европа, и недвижимость там (с последующими визами, видами на жительство и т.д.) дает большие возможности. Кроме того, эти страны (и в первую очередь, Латвия) испытывают серьезнейшие финансовые проблемы, для устранения которых принято решение привлекать иностранных покупателей недвижимости, облегчая для них получение ипотеки. Реалии получения здесь иностранными гражданами ипотечного кредита практически «чешские», и даже лучше – минимальный первоначальный взнос возможен не в 50%, а в 40% стоимости выбранного для покупки объекта [4].

Выводы. Подводя итог всему вышеизложенному, можно заключить, что зажиточный украинский гражданин, нуждающийся в жилье для отдыха, оздоровления, учебы детей за границей, а также в коммерческих целях (с целью сдачи в аренду, например), уже в настоящее время имеет реальную (и более дешевую, нежели в Украине) возможность его покупки, в том числе и в кредит, за рубежом. Изучение условий зарубежного ипотечного кредитования покупки жилья поможет отечественным коммерческим банкам Украины определиться с оптимальными параметрами отечественного ипотечного жилищного кредитования, создав в банковской системе условия для эффективной работы отечественного капитала в Украине.

Источники и литература:

1. Ипотека: мифы и реальность : [Электронный ресурс] // Новости. 2011. – Режим доступа : <http://www.realt5000.com.ua/news/1180686/Ipoteka-mifi-i-realnost>
2. Ипотека без границ: в какой стране выгоднее всего украинцу приобрести недвижимость : [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/stati/ipoteka_bez_granits_v_kakoy_strane_v...
3. Резниченко Е. Ипотека для «чужих»: что предлагают иностранцам в Украине и украинцам за рубежом : [Электронный ресурс] / Е. Резниченко. – Режим доступа : http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/stati/ipoteka_dlya_chuzhikh_cho_predlagay...
4. Ипотечные условия 5 стран Восточной Европы. Где лучше? : [Электронный ресурс] // Публикации, 2011 г. – Режим доступа : <http://www.ipocremit.ru/analytics/9416791/>

Лозова О.А.

УДК 338.484

ТУРИЗМ В УКРАЇНІ: СУЧАСНИЙ СТАН, ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Актуальність проблеми. На сьогоднішній день туризм став невід'ємною галуззю кожної країни світу, тому що він є одним з найбільш динамічних і прибуткових серед усіх галузей світової економіки, сприяє зміцненню і поширенню економічних, соціальних і культурних зв'язків. Про глобальність та пріоритетність туризму у світовій економіці свідчить те, що на його частку припадає 5% світового ВВП, 6% від загального обсягу експорту, і він забезпечує роботою кожну дванадцятю людину в країнах з розвинутою і зростаючою економікою [5]. За даними UNWTO в 2011 р. загальна сума експортних надходжень від туризму склала 1,2 трлн. дол. США [6]. Світова практика демонструє позитивний вплив туризму на більшість секторів економіки, захист природно-рекреаційних багатств, збереженню та розвитку історико-культурної спадщини. Для багатьох країн туризм став справжнім джерелом збільшення доходів та зростання національної економіки. Як свідчить World Travel & Tourism Council світовий туристичний ринок у найближчі 10 років буде зростати на 4,6 % щорічно [5].

Аналіз останніх наукових досліджень. Дослідженнями у галузі туризму займалися й внесли вагомий внесок такі відомі вітчизняні вчені, як: Цибух В.І., Любіцева О.О., Мальська М.П., Худо В.В., Сокол Т.Г., Кифяк В.Ф. та ін. Але окремі питання ще й досі залишаються поза увагою науковців і вимагають більш детального розгляду щодо перспектив розвитку вітчизняного туризму в сучасних умовах національної економіки.

Мета статті – дослідження сучасного стану туристичного ринку України і перспектив його розвитку.

Викладення основного матеріалу дослідження. Відповідно до закону України "Про туризм" в нашій країні туризм є одним з пріоритетних напрямів розвитку економіки та культури [1]. Україна володіє значним туристичним потенціалом і має всі передумови для розвитку внутрішнього, в'їзного та виїзного