

Дельмукалова Ромина Рамилевна, студент

Факультет прикладной математики и механики,

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение

высшего профессионального образования «Пермский национальный

исследовательский политехнический университет»

тел.:89519351954

e-mail: romina-del@mail.ru

СРАВНЕНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ

Аннотация: В статье рассматривается понятие ипотечного кредитования, основные условия ипотечного кредитования в Российской Федерации и за рубежом, их преимущества и недостатки.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, ипотека, недвижимость.

Abstract: The article discusses the concept of mortgage lending, the basic conditions of mortgage lending in the Russian Federation and abroad, their advantages and disadvantages.

Keywords: mortgage lending, mortgages, real estate.

Ипотечное кредитование - один из самых быстрых способов приобретения собственного жилья. Однако на российском рынке ипотека не пользуется большой популярностью относительно других видов кредитования, и причиной этому является высокие процентные ставки.

На сегодняшний день реальной альтернативой российской становится зарубежная ипотека. Россиянам, желающим приобрести недвижимость, в настоящее время проще получить ипотечные кредиты в Испании и на Кипре (Греция), в Австрии, во Франции, в Италии. И главным преимуществом

зарубежной ипотеки является низкие процентные ставки. Средняя фиксированная ставка в национальной валюте в России составляет 17, 03%, а в долларах — на уровне 13, 89% [1]. В США, например, уровень процентной ставки, находится в пределах 4, 5-6%, в Канаде — 3, 6-6, 2%, в Великобритании- 1,89-7,9%, во Франции — 3, 75-4%, в Италии, Германии — 4-5%, в Греции — 6, 25%, в Португалии — от 2, 75%, на Кипре — 4, 25% [2]. Для примера в таблице 1 рассмотрим базовые условия ипотечного кредитования в Испании и сравним с Российскими условиями ипотеки.

Таблица 1 – Базовые условия ипотечного кредитования в Испании и России. [3,4]

	Россия	Испания
Собственный капитал (% от стоимости недвижимости)	20-50%	40% (плюс оплата налогов 10-12% от стоимости)
Процентные ставки	12-20% годовых	4-6% годовых
Минимальный размер кредита	От 300 тыс. руб	От 80 тыс. евро
Срок выдачи займа	До 30 лет	От 5 до 20 лет
Возможность досрочного погашения	Есть	Есть, почти всегда без комиссии

Испания всегда была привлекательна для иностранных граждан по уровню стоимости недвижимости. Эта страна стоит на первых позициях, в сравнении с Россией, где стоимость жилья признается завышено высокой, особенно в мегаполисах. Для сравнения: в Москве сегодня за \$72 тыс. можно купить хрущевку в панельном доме, а за рубежом за эту же сумму можно приобрести квартиру в кирпичном или монолитном доме с отделкой, к тому же на престижном курорте в непосредственной близости от моря.

В Испании, к примеру, есть несколько мест, где нерезиденты без особых затруднений могут получить ипотечное кредитование: Santander, Bankinter, CajaMurcia и Bankia. А самыми популярными местами для покупки

недвижимости признаются: курорты Коста-Дорада, Коста-Брава, Коста-дель-Соль, Коста-Бланка.

Также нужно отметить, что процедура оформления необходимых документов и получения ипотечного кредита в Испании не отличается сложностью. Гражданин России может без труда получить кредит в банке Испании, потому как кредитные организации данной страны предъявляют к иностранным заемщикам вполне выполнимые требования.

Для того чтобы оформить ипотечный кредит в Испании, нужно будет предоставить следующие документы: заграничный паспорт, справку об официальном источнике дохода и договор на покупку квартиры или дома, причем последние документы обязательно должны быть переведены на испанский язык [5]. Для получения займа в России нужно подготовить заявление, паспорт, документы для подтверждения финансового состояния заемщика, документы по предоставленному залого и кредитуемому объекту недвижимости.

Кроме того, некоторые российские банки до сих пор выдают кредит только при наличии поручителя. А за рубежом гарантия доверенного лица, как правило, не нужна. Иностраный банк может потребовать поручителей, если размер первоначального взноса слишком мал, или если у банка возникли сомнения, что заемщик сможет выплатить кредит.

Зарубежная недвижимость всегда была очень привлекательна для граждан России, и одна из главных причин: процентные ставки намного ниже российских. А финансовый кризис еще больше подогрел интерес россиян к недвижимости в других странах. Многие от изучения ситуации перешли к активным действиям, и в прошлом году наши граждане оказались лидерами по приобретению жилья на зарубежных рынках, обогнав даже англичан и ирландцев.

Инвестиции в зарубежную недвижимость интересны не только из-за большей (по сравнению с Россией) доступности ипотечных кредитов. Другой

причиной для проявления интереса потенциальных инвесторов является рост стоимости квадратного метра на развивающихся рынках недвижимости. По данным экспертов, годовой прирост цен на жилую недвижимость в Европе составляет от 15% до 40% [6].

Таким образом, сравнив условия ипотеки в России и за рубежом (на примере Испании), можно говорить о невыгодности российской ипотеки для населения. Намного выгоднее сейчас покупать недвижимость за рубежом, где, несмотря на кризисную ситуацию, банки продолжают поддерживать низкие процентные ставки по ипотечному кредитованию.

Библиографический список:

1. Презент [Электронный ресурс] Ипотека в сравнении <http://tlt.prsnt.ru/publications/read?view=2403>

2. Финансовый PR [Электронный ресурс] Анализ ипотечных кредитов за рубежом и России <http://fnpr.org.ru/construction/analiz-ipotechnyh-kreditov-za-rubezhom/>

3. Leanga [Электронный ресурс] Ипотека в Испании: просто, реально, доступно <http://www.leanga.ru/articles/ipoteka/>

4. Презент [Электронный ресурс] Ипотека в сравнении <http://tlt.prsnt.ru/publications/read?view=2403>

5. Ипотека.ру Интернет журнал [Электронный ресурс] Ипотека за рубежом <http://www.i-p-o-t-e-k-a.ru/stati-ob-ipoteke/ipoteka-za-rubejom.html>

6. Leanga [Электронный ресурс] Ипотека в Испании: просто, реально, доступно <http://www.leanga.ru/articles/ipoteka/>