

Ипотечное кредитование в Испании

Шалимо О.А.

(научный руководитель – Шанюкевич И.В.)

Белорусский национальный технический университет

Минск, Беларусь

Слово «ипотека» в переводе означает «залог» и впервые он был употреблен еще в Древней Греции, задолго до нашей эры. Данное понятие характеризуется оставлением закладываемого недвижимого имущества в юридической собственности должника.

Ипотечный кредит – это такой вид кредита, который предоставляется для приобретения жилья, а в качестве залога для обеспечения кредита выступает приобретаемое или иное жилье, которое является собственностью заемщика. Ипотечное кредитование – один из самых распространенных видов кредитования, поскольку оно выгодно, как заемщику, так и кредитору.

Многих граждан привлекает возможность купить недвижимость в Испании. Ипотеку в данной стране имеют права запрашивать как резиденты, так и иностранцы. В таблице 1 приведены компоненты ипотеки в Испании [1].

Таблица 1 – Компоненты ипотечного кредитования в Испании

Компоненты ипотеки	Испания
1. Запрашиваемая сумма	50-70% - иностранным гражданам до 100% - гражданам Испании
2. Срок погашения	10-20 (редко 30) лет
3. Процентная ставка	Euribor+ банковский интерес
4. Расходы:	
4.1. Налоги	1,5-2% от суммы ипотечного кредита
• Гербовый сбор	
• Налог на добавленную стоимость	6% от оценочной стоимости объекта сделки
4.2. Нотариальные услуги	договор
4.3. Регистрация	договор
4.4. Оценка недвижимости	договор

В Испании существует несколько банков, предоставляющих ипотечный кредит, в т.ч. под жилищное строительство. В меньшей мере предоставляются кредиты юридическим лицам, занятым в строительном бизнесе. Например, в мае 2015 г. банки Испании выдали 19 732 ипотечных кредита [2].

В Испании наиболее большей популярностью пользуются плавающие процентные ставки, которые изменяются в зависимости от базовой процентной ставки Европейского центрального банка. Euribor представляет собой средневзвешенную процентную ставку по межбанковским кредитам, предоставляемым в евро. Значение межбанковской ставки рефинансирования устанавливается Европейским центральным банком (ЕЦБ). В свою очередь, политика ЕЦБ находится в прямой зависимости от ценовой стабильности в странах Евросоюза [3].

Euribor – основной индекс для расчета ипотечных кредитов в Испании и других странах Евросоюза. Euribor рассчитывается, на основе данных основных субъектов еврозоны и показывает стоимость денег на Европейском Межбанковском рынке. Например, экономика Испании стала причиной того, что ЕЦБ опустил ставку Euribor по состоянию на октябрь 2015 г. до уровня 0,135%, что повлекло за собой ужесточение условий предоставления займа [4]. В каждой европейской стране имеются свои нюансы при работе с Euribor. В Испании, к примеру, расчет процентов выплаты производится по формуле Euribor плюс маржа кредитора. Размер маржи варьируется от 2 до 0,75 процентов.

Таким образом, с одной стороны ипотечные программы банков Испании предлагают минимальные процентные ставки, с другой – размер дополнительных издержек, которые понесет заемщик, остается на довольно высоком уровне. По мнению многих экспертов, использование ипотеки будет выгодно заемщику только тогда, когда ее срок превышает 5 лет [5].

Ипотечное кредитование представляет собой один из самых распространенных способов удовлетворения потребности граждан в жилье, а также эффективный способ привлечения инвестиций в жилищную сферу. В настоящее время в Республике Беларусь разработан комплекс нормативно-правовых актов с целью регулирования правоотношений в сфере ипотечного кредитования.

Для наглядности рассмотрим случай, в котором общая сумма займы в Испании и в Республике Беларусь составит 150 000 евро, которую необходимо выплачивать в течение 10 лет. Изучив рынок недвижимости Республики Беларусь и Испании, автор остановился на квартире в Испании, расположенной в Марбелье стоимостью 150 000 евро, и квартиры в г. Минске расположенная по ул. Скрыганова с той же стоимостью. Рассмотрев в Испании банки, предлагающие выгодные условия для ипотеки, автор выбрал Hipoteca Bonificada банка Sabadell, в Республике Беларусь – ОАО «АСБ «Беларусбанк». В таблице 2 приведены условия ипотечного кредитования Испании и Республики Беларусь [1], [6],[7].

Таблица 2 – Сравнение ипотечного кредитования в Республике Беларусь и Испании

Компоненты ипотеки	Испания (Hipoteca Bonificada, Banco Sabadell)	РБ (Беларусбанк)
1. Запрашиваемая сумма	150 000 €	150 000 €
2. Срок погашения	10 лет	10 лет
3. Процентная ставка	2,18%	32%
4. Первоначальный взнос	-	25% от запрашиваемой суммы (37 500€)
5. Ежемесячный платеж	1 392 €	3 133 €

Доступность жилья в первую очередь выражается в отношении доходов домашних хозяйств к средней стоимости дома и ее расчет производится на определенный момент времени. Средняя заработная плата на 2015 год в Испании составляет 1615 евро, в Республике Беларусь 449 евро. По приблизительным расчетам гражданин Испании может приобрести 1-1,3 кв. м жилой недвижимости за одну среднемесячную зарплату, а в Беларуси минимум 1,4 кв. м в некоторых областных городах [8].

Однако следует признать, что ипотечное кредитование в Республике Беларусь по-прежнему не пользуется такой популярностью как в странах ближнего и дальнего зарубежья. Причина тому – недостаточная разработанность белорусского законодательства в данной сфере, высокие процентные ставки по кредитам на жилье в совокупности с низким уровнем доходов населения страны, а также отсутствие должного развития института залоговых.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Ипотека в Испании. Инструкция по эксплуатации / Dompick.ru – Лучшая недвижимость Испании [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.dompick.ru/blog/ipoteka-ispanii/> - Дата доступа: 14.11.2015

2. Ипотечный бум в Испании продолжается / Profi-forex.by [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.profi-forex.by/news/entry5000028971.html> - Дата доступа: 14.11.2015

3. Euribor/ Runiga.ru [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.runiga.ru/blog/archives/2376>- Дата доступа: 14.11.2015

4. Что такое Euribor? Ипотека в Испании / Svetlanamallorca.com [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.svetlanamallorca.com/pagines.php?pagid=21&idioma=ru> - Дата доступа: 14.11.2015

5. Ипотека в Испании и ее особенности / Ipoteka-legko.ru [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.ipoteka-legko.ru/ipoteka-v-ispanii/>- Дата доступа: 14.11.2015

6. Калькулятор кредитов на недвижимость / Infobank.by [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://infobank.by/905/?bankid=25&sum=150000000&term=10&issue=undefined&> - Дата доступа: 14.11.2015

7. Апартаменты в Марбелье, Испания / Prian.ru – Недвижимость за рубежом [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://prian.ru/price/410924.html> - Дата доступа: 14.11.2015

8. Первым городом в Беларуси, где цены на квартиры опустились / Realt.by - Недвижимость [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://realt.by/news/monitoring/article/16064/> - Дата доступа: 14.11.2015.