

Информационный бюллетень АСНУ



УВАЖАЕМЫЕ ЧЛЕНЫ АСНУ!

**12 декабря в Киеве состоится XV съезд
Ассоциации специалистов по недвижимости
Украины (риэлторов)**

Место проведения: г. Киев, ул. Саксаганского 6, «Дом Кино»,
«Синий зал».

Начало регистрации делегатов – 9.00

Начало работы съезда – 10.00

В ЭТОМ ВЫПУСКЕ:

Топ-10 банков по ин- формационной про- зрачности: исследова- ние	2
АСНУ и RICS прове- дут в Украине квали- фикационный тренинг	3
В Киеве состоится XV съезд АСНУ	3
Ющенко узаконил изъятие земли в Ук- раине	4
Строительные нормы узаконят	5
Отныне чиновники должны объяснять отказ в выдаче земли	5
Зарубежные рынки недвижимости стали еще привлекательней, чем до кризиса	6-8



Топ-10 банков по информационной прозрачности: исследование



Служба рейтингов корпоративного управления международного рейтингового агентства "Standard&Poor's" (S&P) сообщила о результатах исследования информационной прозрачности 30 крупнейших украинских банков.

По результатам исследования, которые были оглашены сегодня, наиболее информационно прозрачными банками были названы "VAB Банк", банк "Форум", а также "Укргазбанк".

Как передает корреспондент ЛІГАБізнесІнформ, независимый эксперт Алексей Куценко отметил, что в тройке лидеров этого года, по сравнению с прошлым годом, произошли некоторые изменения. В частности, "VAB Банк" с результатом 71,4% переместился с третьей позиции на первую.

Банк "Форум", занявший второе место с 68,8%, в прошлом году просто входил в десятку. Третье же место занял победитель прошлого года "Укргазбанк", результат которого снизился с 71,2% до 66,2%. Также в десятку наиболее прозрачных банков вошли:

«Укрэксимбанк» (62,1%)»
«ПриватБанк» (61,2%),
«Укрсоцбанк» (57,4%),
«Райффайзен Банк
Аваль» (57,1%),
«Ощадбанк» (56,8%),
«Альфа Банк» (56%)

«ПУМБ» (55,9%).

Уровень прозрачности выше 50% показали еще два банка, однако их названия в презентации не упоминались.

По словам А.Куценко, в этом году результаты исследования информационной прозрачности не оправдали негативных ожиданий и оказались даже лучше показателя прошлого года на 3,9%, составив 48,8% в целом.

Со своей стороны директор службы рейтингов корпоративного управления S&P Светлана Бородиня сообщила, что уровень индекса информационной прозрачности повысился благодаря более полному раскрытию информации о банках через ресурсы государственных регуляторов, таких как Национальный банк Украины (НБУ) и Государственная комиссия по ценным бумагам и фондовому рынку (ГКЦБФР).

Такая информация содержит 53,7% от объема, необходимого среднему международному инвестору. С.Бородиня при этом отметила, что в прошлом году этот уровень составлял лишь 26%.

Наиболее раскрываемой информацией стали сведения о структуре собственности и правах акционеров (56,6%). Не так охотно банки раскры-

вают финансовую и операционную информацию (46,5%).

По-прежнему наиболее слабо раскрывается информация о составе и процедурах наблюдательного совета и менеджмента (41,9%).

Как отметил А.Куценко, за все четыре года, которые проводится данное исследование, суммарный кумулятивный прирост индекса информационной прозрачности банков достиг 6,8%. "За эти годы украинские банки продемонстрировали серьезный рост информационной прозрачности, однако общий уровень показателей украинской банковской системы заметно ниже мировой практики... Но в целом можно сказать, что банки с честью выдержали испытание прозрачностью", - сказал А.Куценко.

С ним согласен заместитель директора Дирекции банковского надзора и регулирования НБУ Руслан Гриценко, который отметил, что украинский банковский рынок характеризуется "достаточно сильной корпоративностью, то есть, закрытостью бизнеса".

Исследование проводилось по первым 30 банкам (по официальной шкале НБУ) из 198 действующих в Украине (на 1 июля), на долю которых приходится 70-80% украинского банковского рынка.

Источник: <http://biz.liga.net>

АСНУ и RICS проведут в Украине квалификационный тренинг и экзамен для риэлторов



20 ноября 2009 г. в Киеве состоялось Первое профессиональное заседание членов RICS Украины.

АСНУ на данном мероприятии представлял президент Ассоциации – Андрей Шульга.

Участники заседания выступили с докладами относительно итогов деятельности RICS в Украине в 2009 году, а также обсудили совместные планы на 2010 год.

На основе предварительно достигнутых договоренностей между президентом АСНУ Андреем Шульгой и главой Национальной ассоциации RICS Russia&CIS Ольгой Архангельской, было принято решение

о том, что уже 20 февраля 2010 г. в Киеве пройдет квалификационный тренинг по сертификации преподавателей RICS в Украине, который проведут экзаменаторы RICS. А в апреле 2010 г. запланировано проведение квалификационных экзаменов RICS по двум риэлторским специальностям: операции с жилой и операции с коммерческой недвижимостью.

Подобные мероприятия, позволят отечественным риэлторам не только получить звания сертифицированных специалистов RICS, но и способствуют приближению риэлтерской деятельности в Украине к высоким мировым требованиям и стандартам.

Кроме того, на заседании членов RICS Украины выступили

эксперты с докладами о работе RICS в Украине. Глава Украинского общества оценщиков Владимир Шалаев, выступил с докладом относительно ситуации в законодательном процессе в сфере оценочной деятельности в Украине.

Руководитель представительства RICS в России Вера Рукина, дала объективную, положительную оценку результатам деятельности RICS в Европе за последние 5 лет, а также рассказала о семинарах, конференциях и других мероприятиях RICS, которые будут проведены в 2010 году. Планируется, что в 2010 году, АСНУ будет партнером всех семинаров, тренингов и мастер-классов, которые будет проводить RICS в Украине.

Источник: АСНУ
Рг-комитет

В Киеве состоится XV съезд Ассоциации специалистов по недвижимости (риэлторов) Украины

Уважаемые члены АСНУ!

Сообщаем Вам, что 12 декабря 2009 г. в Киеве состоится XV съезд Ассоциации специалистов по недвижимости (риэлторов) Украины.

Повестка дня XV съезда:

1. Открытие съезда .
2. Утверждение Повестки дня и Регламента съезда.
3. Выборы Президиума, Секретариата и Мандатной комиссии.
4. Доклад Президента АСНУ Шульги А.В., председателей комитетов АСНУ.
5. Доклад Председателя Мандатной комиссии. Утверждение отчета Мандатной комиссии.
6. Доклад И.О. Председателя Ревизионной комиссии Альвана Л.И. Утверждение отчета Ревизионной комиссии.
7. Обсуждение докладов.

8. Утверждение новой редакции Устава АСНУ .
9. Утверждение бюджета АСНУ на 2010 г. и размера членских взносов.
10. Кооптация в состав Совета АСНУ.
11. Кооптация в состав Ревизионной комиссии АСНУ.
12. Разное.

Форма проведения съезда – делегатский.

Начало регистрации – 9.00

Начало работы съезда – 10.00

Место проведения: г. Киев, ул.

Саксаганского, 6 «Дом Кино», «Синий зал».

После съезда состоится торжественный фуршет.

Начало фуршета – 17.00.

Источник: АСНУ
Рг-комитет



Ющенко узаконил изъятие земли в Украине

Виктор Ющенко подписал закон, по которому через суд можно будет отчуждать частную землю для общественных нужд. Закон гарантирует компенсацию за отобранный земельный участок, но наверняка его государственная стоимость будет намного ниже рыночной.

Президент Украины Виктор Ющенко подписал закон "Об отчуждении земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, которые находятся в частной собственности,



текущего года вернул в парламент с предложением отклонить вышеуказанный закон. 17 ноября Верховная Рада преодолела вето.

Согласно этому закону, принудительное отчуждение участка с последующей полной компенсацией его стоимости, а также стоимости жилого дома и других расположенных на нем сооружений и насаждений должно применяться исключительно для строительства

оптимальным вариантом с экономической, технологической, социальной и экологической точки зрения, а общий позитивный эффект от такого строительства значительно превышает негативные последствия для собственника. Решение о принудительном отчуждении принимает суд.

Выкуп находящегося в частной собственности земельного участка, исходя из соображений общественной необходимости, осуществляется исключительно путем предварительной и полной компенсации.

Источник: <http://www.interfax.com.ua>

Строительные нормы узаконят

В Украине действуют около дюжины различных видов строительных норм, в том числе и доставшиеся в наследство от бывшего Союза. В результате правила возведения зданий регулируют более 150 документов, которые в большинстве своем даже не являются нормативно-правовыми актами. Изменить ситуацию призван подписанный на прошлой неделе Президентом новый Закон «О строительных нормах», пишет Деловая столица.

Как утверждают юристы, многие нормы можно разыскать разве что в библиотеках. Тем не менее они продолжают действовать. И проверяющие при желании могут «выкопать» уже изживший себя стандарт, который не соблюден застройщиком, и применить штрафные санкции. Новый закон предписывает упорядочить систему строительных норм: устаревшие должны быть отменены,

актуальные — оформлены в виде нормативных актов.

Кроме того, Минрегионстрою и другим органам власти, которые будут генерировать такие документы, поручено публиковать их на веб-сайтах в открытом доступе.



«Мы надеемся, что стандарты, которые преимущественно формировались еще во времена Советского Союза, будут приведены в соответствие с возможностями современного строительства, например, обеспечив нормативное регулирование экспериментального строительства или использования современных материалов», — полагает заместитель генерального

директора строительной компании «ТММ» Алексей Говорун.

Если чиновники подойдут к процессу упорядочения строительных норм формально, могут быть узаконены и устаревшие стандарты, а также те, что имели до сих пор рекомендательный

характер, либо обязательные только при возведении зданий за бюджетные средства.

А узаконивание уже не позволит оспорить их в суде. «Сейчас, если застройщик решил обойти ту или иную норму, например, захотел возвести индивидуальный жилой дом в четыре этажа, а не в три, как предписано, грамотный юрист может с легкостью оспорить препятствующие такому строительству стандарты в суде, поскольку действующие правила не оформлены в нормативно-правовом акте.

После того как все стандарты будут закреплены в нормативах, сделать это уже не удастся», — поясняет старший юрист юридической фирмы «Василь Кисиль и партнеры» Наталья Даценко-Белоус. Более того, тем компаниям, которые не успели сдать объект в эксплуатацию до завершения процесса упорядочивания строительных норм и во время работ допустят отклонения от закрепленных стандартов, придется «подгонять» свое творение под новые требования — переделывать документацию или же само здание.

Все это может спровоцировать увеличение коррупции в отрасли: при сдаче объекта в эксплуатацию членам приемной комиссии придется предоставить более весомые аргументы, чтобы они закрыли глаза на выявленные нарушения.

Источник: <http://www.dsnews.ua>

Кабмин планирует в 2010-2017 гг. построить 16,6 млн. кв. м в рамках программы строительства доступного жилья



Кабинет министров Украины принял Государственную целевую социально-экономическую программу строительства (приобретения) доступного жилья на 2010-2017 гг. Соответствующее постановление Кабинета министров Украины от 11 ноября 2009 г. №1249 опубликовано сегодня в газете "Урядовий кур'єр". Целью Программы является повышение уровня обеспечения граждан, которые нуждаются в улучшении жилищных условий в соответствии с законодательством, жильем путем усовершенствования существующего и внедрения нового эффективного финансово-инвестиционного механизма государственной поддержки строительства (приобретения) доступного

жилья.

Оптимальным способом решения проблемы является установление более низких, по сравнению с рыночными, процентных ставок по кредитам на строительство (приобретение) жилья с целью обеспечения их доступности. При этом предусматривается осуществление постепенного перехода от бесплатного предоставления жилья гражданам к его приобретению за счет собственных средств при условии предоставления государственной поддержки.

Для отдельных категорий граждан, которые имеют право на бесплатное получение жилья за счет государства, этот способ является альтернативным.

Общая площадь жилья, которое планируется по-

строить (приобрести), составляет 16 млн. 612 тыс. 541 кв. м, в том числе в 2010 г. - 16 тыс. 319 кв. м, в 2011 г. - 800 тыс. 445 кв. м, в 2012 г. - 1 млн. 489 тыс. 444 кв. м, в 2013 г. - 1 млн. 731 тыс. 004 кв. м, в 2014 г. - 2 млн. 244 тыс. 883 кв. м, в 2015 г. - 2 млн. 930 тыс. 131 кв. м, в 2016 г. - 3 млн. 382 тыс. 256 кв. м, в 2017 г. - 4 млн. 018 тыс. 059 кв. м.

Количество семей и одиноких молодых граждан, которые находятся на квартирном учете по состоянию на 1 января 2009 г., составляет 1 млн 216 тыс. 277 человек, а количество тех, которых планируется обеспечить жильем, составляет 265 тыс. 800 человек.

Источник: <http://www.rbc.ua>

Отныне чиновники должны объяснять отказ в выдаче земли

В Украине с 10 декабря вступает в силу норма закона, согласно которой районная, Киевская или Севастопольская городская государственная администрация или сельский, поселковый, городской совет рассматривает ходатайство в месячный срок и дает разрешение на разработку проекта землеустройства по отведению земельного участка или предоставляет мотивированный отказ в его предоставлении.

Такой пункт предусмотрен в законе №1702-VI "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно упрощения порядка приобретения прав на землю", опубликованном сегодня в газете «Голос Украины».

Как сообщает РБК-Украина, основанием отказа в предоставлении такого разрешения может быть только несоответствие места расположения объекта требованиям законов, принятых в соответствии с ними нормативно-правовых актов, генеральных планов населенных пунктов и другой градостроительной документации, схем землеустройства и технико-экономических обоснований использования и охраны земель административно-территориальных образований, проектов землеустройства по благоустройству территорий населенных пунктов, утвержденных в установленном законом порядке.

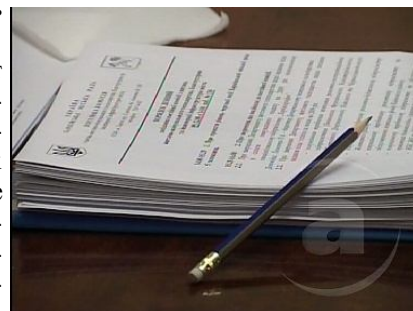
Отказ органа исполнительной власти или органа местного самоуправления в передаче земельного участка в собственность или оставление ходатайства без рассмотр-

ения могут быть обжалованы в суде.

Не подлежат продаже на конкурентных принципах (земельных торгах) земельные участки государственной или коммунальной собственности или права на них

в случае, в частности, расположения на земельных участках объектов недвижимого имущества (зданий, сооружений), которые находятся в собственности физических или юридических лиц; использования земельных участков для потребностей, связанных с использованием недрами, и специального водопользования в соответствии с полученными специальными разрешениями (лицензиями); предоставления земельных участков государственным и коммунальным предприятиям, бюджетным учреждениям; размещения иностранных дипломатических представительств и консульских учреждений, представительств международных организаций согласно международным договорам Украины; возобновления договоров аренды земли; предоставления земельных участков в других случаях, определенных законом.

Источник: <http://www.golos.com.ua>



Зарубежные рынки недвижимости стали еще привлекательней, чем до кризиса

Несмотря на кризис и осложнения из-за токсичной ипотеки, банки по-прежнему рады качественному заемщику на популярных среди россиян «горячих» рынках Европы. Если ваш риэлтор говорит, что недвижимость в Испании, Черногории, Болгарии, Турции или Прибалтике не подешевела, не верьте. Не подешевел лишь элитный сегмент недвижимости – те немногие супердорогие виллы на морском побережье, хозяевам которых пока хватает денег, чтобы не спешить с продажей, а

подождают лучших для них времен. Неохотно цены снижаются и в тех странах, где рынка жилья в классическом понимании, по сути, не было и до кризиса.

А было и есть, как например, в Москве, крайне ограниченное предложение крайне неадекватных по качеству квартир. На всех других рынках и в других сегментах случился не просто спад, а буквально сошла ценовая лавина.

То же самое касается и ставок по ипотеке. Например, индикатор Euribor, к которому привязаны ставки по ипотечным кредитам в большинстве европейских стран, находится сейчас на своих исторических минимумах. Ниже, чем в разгар ипотечного бума, охватившего Европу вслед за США.

Несмотря на миллионы личных дефолтов, объявленных по всему миру, ипотека жива.

С той лишь разницей, что банки извлекли уроки из последнего кризиса и теперь: а) более тщательно проверяют документы заемщиков, б) временно снижа-

тым главным образом из-за прихода иностранных ипотечных игроков на фоне сверх-дешевых денег середины двухтысячных. Другая причина – массовые покупки жилья англичанами, американцами, немцами и скандинавами. Сейчас этот пузырь продолжает



ют размер выдаваемого кредита с 80–100% до 50–80% от стоимости жилья, в) опять же временно сокращают сроки кредитования. Однако любой банк все так же рад платежеспособному и надежному заемщику.

«Ф.» проанализировал несколько популярных у россиян зарубежных рынков недвижимости и обнаружил, что почти все они стали еще привлекательнее, чем до кризиса. Хотя, в отличие от развитых рынков ипотеку на развивающихся получить сложнее, иногда она вообще лишь «на бумаге» в силу особенностей банковской системы.

Испания

Рынок недвижимости Испании, как и в государствах Балтии, оказался перегре-

дываться, на цены давят высокая по сравнению с остальной Европой безработица, массовое падение доходов, ухудшение макроэкономических показателей.

Вместе с тем взять дом или квартиру в кредит в Испании, пожалуй, проще всего по сравнению с остальной Европой – развитой и не очень. При оформлении минимума бумаг покупатель может получить деньги на срок до 25 лет, взяв в долг 60–70% от стоимости жилья. Ставка по кредиту привязана к Euribor, обычно это трехмесячная Euribor плюс 1,5–2 п.п.

«Кризис все же привел к тому, что банки снизили сейчас размер кредита для нерезидентов до 50% от стоимости объекта, стали тщательнее проверять доку-

латания бюджетных дыр.

Черногория

Ипотека слабо развита – жилищные кредиты даже собственным гражданам банки дают по чрезвычайно высоким ставкам – около 20% годовых. От иностранцев в залог потребуется другая европейская недвижимость. Зато Черногория – единственная страна, в которой покупатели-россияне лидируют среди иностранцев, их доля составляет свыше 50%.

Наибольшей популярностью пользуются двухкомнатные апартаменты стоимостью до 140 тыс евро. Падение цен в первом полугодии 2009-го к началу года аналитики Gordon Rock оценивают в среднем в 19%. Но даже сейчас в Global Property Guide черногорский рынок рассматривают все еще как перегретый: стоимость «квадрата» на побережье доходит до 2870 евро. Дорого.

Как в случае с Турцией и Болгарией, популярны программы от застройщиков. «В условиях падения спроса они идут на беспроцентные рассрочки до одного года с первоначальным взносом от 20 до 50% стоимости объекта», – рассказывает Дмитрий Асадов, руководитель проектов «Велес Капитал Девелопмент».

Эстония

Объемы ипотеки в стране начиная с 2000-го удваивались почти каждые два года: в 2000–2009 годах в деньгах рынок вырос буквально с нуля до почти 12 млрд евро, приблизившись к цифре в 35% по отношению к эстонскому ВВП. Банки в стране охот-

► но охотно раздавали ипотеку на 30 лет под низкие проценты, часто давая деньги на весь дом проценты давая деньги на весь дом. Сейчас условия ужесточились, в долг дадут лишь 60–80% от стоимости жилья.

Средняя ставка на пике кризиса поднималась до 6,5%, сейчас вернулась к 3,5% годовых. Цены в Таллине с пиков 2007 года снизились с 1600 евро до чуть более 700 евро за квадратный метр к началу ноября 2009 года. По сравнению с 2007-м общий объем сделок с недвижимостью упал на 75%.

«Хорошая новость заключается в том, что ситуация на рынке недвижимости такова, что она просто не может стать еще хуже», — охарактеризовал положение руководитель подразделения SEB в Эстонии Ахти Асманн.

Для покупки земли нужно зарегистрировать фирму. В остальном ограничений нет. Госпошлина за регистрацию прав собственности составляет 2% от стоимости объекта. Налог на недвижимость — около 1% кадастровой стоимости. Качество предоставляемых документов для получения ипотеки напрямую влияет на уровень ставки: если покупатель готов обслуживать долг по «московским» ставкам, то на подтверждение доходов и качество документов могут закрыть глаза.

Это правило, кстати, дей-

ствующим скандинавские банки и спровоцировали ипотечный бум, который за-



кончился грандиозным падением цен на недвижимость. Особенно в Латвии. Риэлтерская компания Arco Real Estate подсчитала, что с января 2007 года цены в Риге на серийное (преимущественно времен Советского Союза) жилье рухнули с пиков на 66,14%.

Сходные оценки приводят и в Global Property Guide. На фоне кризиса в конце 2008 года средняя ставка для новых кредитов на жилье достигала 10% годовых, снизившись к ноябрю этого года до 4,36%. Однако подешевевшие кредиты не смогли переломить ситуацию, цены на недвижимость по-прежнему снижаются. Экономика Латвии находится в свободном падении.

По прогнозам Еврокомиссии, ВВП страны сожмется в 2009 году на 18% (для сравнения: Эстонии — на 13,75%, Литвы — на 18,1%). Прогнозы на 2010 года также неутешительны. В свободном падении

находятся и цены на квартиры. «Сейчас 35% жителей Латвии считают, что через год цены на жилье будут ниже, чем сегодня», — говорится в обзоре банка SEB, одного из крупнейших ипотечных кредиторов в стране.

Ипотека в Латвии жива, банки ужесточили условия выдачи ссуд: укоротили срок, увеличили первоначальный взнос. Ранее жилищный кредит можно было получить на 30–40 лет в размере 85% от стоимости квартиры. В латвийском подразделении группы Nordea считают, в ближайшие годы объемы ипотеки будут расти на 15–20%.

Чаще всего россияне приобретают в Латвии дома на побережье — для отдыха, мотив получения

— 2 тыс.

Литва

«Ипотека в этой стране большей частью существует на бумаге. Плюс низкий платежеспособный спрос — многие литовцы ездят на заработки в ЕС. Активных покупателей мало, в том числе россиян», — говорит Станислав Зингель, президент агентства зарубежной недвижимости Gordon Rock. По оценкам примерно 10% литовцев отправились на заработки, как только страна вступила в ЕС.

Между тем, судя по данным ЦБ страны, средняя ипотечная ставка снизилась с почти 6% годовых прошлой осенью до 3,7% к началу октября 2009 года. Максимальный размер ипотечного кредита составляет 80%, который можно получить на срок до 30 лет. Согласно данным риэлторской компании Ober-Haus Real Estate Advi-

sors, за 10 месяцев в 2009 году литовские апартаменты подешевели на 30,2%, с пиков цены упали на



шенгенской визы также немаловажен, жилье в качестве инвестиций привлекает немногих. Чтобы купить недвижимость, иностранцу не нужно регистрировать в стране фирму, как в случае с Эстонией. Квадратный метр в «несерийной» Старой Риге обойдется в среднем в 1,5–2 тыс. евро, в Юрмале — 1,3

36,7%. Сильнее всех пострадала Клайпеда — снижение с максимумов на 41%.

В третьем квартале цена «квадрата» в квартирах «старого» Вильнюса равнялась 1900 евро в новых домах и 1650 — во вторичке, в Клайпеде — 1650 и 1200 соответственно. Рынок новостроек во всей Прибалтике сужается.

Турция

Закон об ипотеке был принят совсем недавно – в 2007 году, как следствие турецкие банки еще не освоили этот инструмент. Нет устоявшейся системы



привязки ставки к определенному бенчмарку, как в Европе и США. «Ставка ни к чему не привязана, разве что к общей экономической ситуации, – уточняет Константин Соркин, генеральный директор Euro-realt.ru. – До кризиса она была в среднем 7%, сейчас – около 10% годовых. Но все зависит от качества заемщика».

По данным Gordon Rock, ставка выросла еще сильнее – до 10,7%. Обычно кредит можно получить в размере до 60% – чаще 20–30% – от стоимости жилья сроком до 15 лет. Граждане России в общем рейтинге покупателей турецкого жилья находятся на пятом месте, уступая англичанам, немцам, грекам и жителям Северной Европы.

Иностранцы, кроме россиян, с начала двухтысячных выкупили турецкого жилья на сумму свыше \$10 млрд. Наибольшим спросом у россиян, по данным Gordon Rock, пользуется

Средиземноморье – 70% сделок, Стамбул – 12%, Эгейское побережье – 8%. Устоявшихся ценовых индексов по недвижимости в Турции нет. По данным Global Property Guide, вес-

ной этого года средняя стоимость «квадрата» в Стамбуле была около 1591 евро. В элитных комплексах цены выросли перед кризисом до 10–15 тыс. евро, а теперь упали на 50%. В других регионах падение составило 20–40%, уточняют в Gordon Rock.

«Цены упали, но совсем незначительно, скорее нет ликвидности», – считает Константин Соркин. Подавляющее большинство россиян покупают жилье не дороже 350 тыс. евро за квартиру или апартаменты. Налог при покупке жилья в Турции составляет 3%. Более дешевый вариант – покупка жилья у девелопера. Рассрочка в этом случае может составить до 5 лет при ставке на 2–5 п.п. ниже, чем ставка по ипотеке.

Болгария

Ипотеку получить крайне трудно, особенно сейчас.

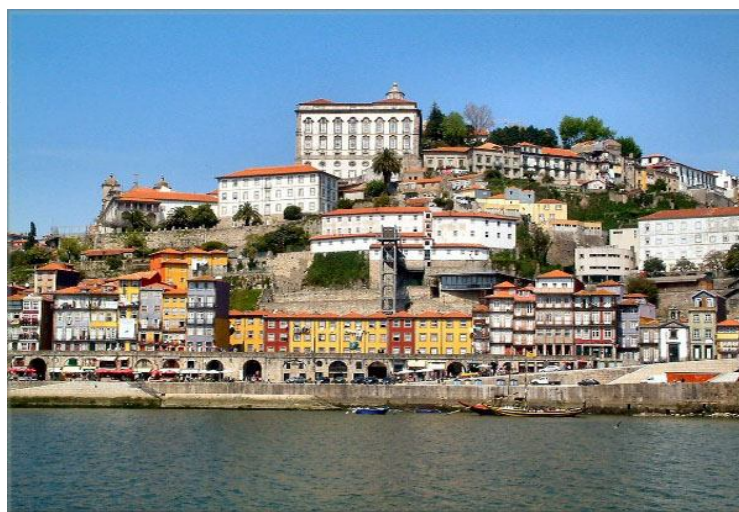
Банки требуют, чтобы официальный доход был выше 20 тыс. евро в год, собственная квартира, минимальная история «белого» дохода и прочее. «Первый взнос также выше, чем в среднем по ЕС – 60%.

Средняя ставка – 8–10%. Банки очень неохотно выдают ипотеку, особенно на побережье», – делится наблюдениями генеральный представитель Bulgarian Property Advisors в Москве Владислав Харитонов. Средняя стоимость покупки до кризиса была в районе 70–80 тыс. евро, сейчас – 40–50 тыс. евро. Цена за «квадрат» на «первой береговой линии» до кризиса составляла 1200–1500 евро, сейчас – 1100.

«Говорить о каких-либо ценовых индексах в случае

рынок вырос с 37% к ВВП в 1999 году до 62,1% в 2007-м. Поскольку страна во многом избежала кредитного перегрева, то и цены на недвижимость изменились в течение 2008–2009 годов незначительно. Пик пришелся на 2007 год – 1250 евро за квадратный метр, к осени 2009 «квадрат» подешевел совсем немного – на 50–70 евро. Обычные условия кредита: 50–80% от оценочной стоимости жилья, срок – до 40 лет. Но сейчас заемщику дадут деньги скорее всего не более чем на 15 лет.

Налог на передачу в собственность составляет 0–8% в зависимости от стоимости жилья. Ставка по ипотечным займам привязана в большинстве банков к 3-



с Болгарией бессмысленно, поскольку тут принято торговаться. Редко кто покупает квартиру или дом по заявленной стоимости», – объясняет Владислав Харитонов. Налог приобретения права собственности составляет 3%. Как и в случае с Турцией, альтернатива банковской ипотеки – рассрочка от застройщиков – обойдется дешевле.

месячной Euribor плюс 3–4 п.п. «Португалия стала в последние недели просто хитом сезона – россияне пересекли Испанию и обнаружили для себя на границе новую и интересную в плане недвижимости страну», – рассказывает Станислав Зингель.

Источник: <http://www.realto.ru>