



90% с лишним европейской **недвижимости приобретается по ипотеке**. Тут могут быть применены стратегии, позволяющие использовать большое кредитное плечо. Так, большая часть риска отдается банку, а вложенные средства дают возможность зарабатывать около 20% на аренде.

И, действительно, зачем брать на себя такие риски, если можно попытаться инвестировать, заручившись поддержкой зарубежной ипотеки? Это отмечают даже эксперты в данной области. Подход такого рода обеспечивает приобретение довольно-таки ликвидной недвижимости, из-за того, что банки не желают рисковать. Кроме того, по мнению специалистов, большое достоинство ипотечного кредитования в том, что, при взятии 70% заемных средств, 70% риска переходит банку.

И даже, если человек не собирается брать кредит, у него будет в запасе простой верный способ узнать ликвидность объекта, по показателю LTV – проценту займа от его стоимости, который банк готов выдать. Допустим такую ситуацию в разных регионах одного государства: на недвижимость в центре города банк соглашается выдавать 80% заемных средств, на побережье – только 20%. Это должно заставить

насторожиться потенциального инвестора в недвижимость, располагающуюся на побережье. К банкам стоит прислушиваться, они довольно хорошо оценивают ситуацию на рынке. И там, где показатель LTV будет ниже, в тот рынок банки меньше верят, эти объекты реализовать во время дефолта будет крайне нелегко.

Чаще всего, оформлять ипотечный кредит сложно там, где эта процедура только зарождается, или там, где нет нужды любыми способами привлекать инвестиции. Сложны процедуры ипотечного кредитования во Франции, Австрии, Швейцарии, Англии. Развитые страны имеют намного более низкие ставки, нежели Россия. Так, самые низкие ставки принадлежат швейцарскому ипотечному кредитованию – 2,3%, фиксированные – 3% годовых и более (валюта – швейцарские франки). На таком же примерно уровне ставки Великобритании, Германии, Австрии.

Что можно сказать об ипотеке в этих странах? Французский ипотечный рынок поразителен своей стабильностью, он не страдал даже во времена каких-либо спадов. В Германии ипотека не менее выгодна, но здесь высокие налоги – около 2% годовых от стоимости собственности. Так что немцы предпочитают арендовать жилье, а не иметь в собственности. Поэтому перепродажа объекта не так-то и легка. Великобритания очень привлекательна для инвестиций, здесь существует несколько кредитных программ, сроки не ограничены, чаще всего, 15-25 лет. Хотя в Австрии кредитные программы менее разнообразны, чем в Великобритании, зато ставка, едва ли, не самая низкая в Европе – 3%.