Эксперты: легче всего оформить ипотеку на Кипре

Автор: cyprus
20.11.2009 09:32

Доступная Европа. По мнению экспертов среди европейских стран, легче всего оформить ипотеку на Кипре . Здесь проверяют заемщиков не так досконально, как в других странах. По решению Центрального Банка Кипра все коммерческие банки на Кипре предоставляют кредиты при покупке недвижимости . Оплата должна быть произведена в иностранной валюте. Размер кредита - до 70% от стоимости недвижимости с периодом выплаты до 30 лет.

Получить ипотечный кредит на покупку объектов недвижимости на территории Республики Кипр российским гражданам очень просто, тем более что представительства всех кипрских банков находятся в Москве.

Не выезжая на Кипр можно предварительно справится о возможности кредитования и получить исчерпывающие ответы и консультации по широкому кругу вопросов. Банков, которые работают с ипотечным кредитованием четыре: Bank of Cyprus, Laiki Bank, Hellenic Bank, и Alpha Bank.

Наиболее распространенными валютами кредитования являются кипрские фунты, доллары США, евро, швейцарские франки, английские фунты стерлингов. Однако, предпочтительно оформить кредит в той валюте, в которой заявитель получает свой доход, чтобы в течение срока выплаты по кредиту не возник риск в связи с разницей курса валют. Оптимально на данный момент – евро.

Документы на получение ипотечного кредита подаются после подписания договора купли-продажи и его регистрации в Земельном комитете. К моменту заключения кредитной сделки должен быть произведен первый платеж по договору купли-продажи в размере 20-30% в зависимости от схемы оплаты, оговоренной с застройщиком.

Возникает закономерное опасение, не получится ли так, -оплатили 30%, договор купли-продажи ушел на регистрацию, и только теперь банк будет рассматривать кредитную заявку? Да, так и происходит, с той поправкой, что на практике все кредитные заявки одобряются, если же нет, – застройщик вернет уплаченное. Застройщики имеют хорошие связи с банками и очень заинтересованы в продаже своей недвижимости , так что приложат усилия, чтобы помочь получить кредит. Так что если Вы не в международном розыске, имеете доход, оплатили необходимую первоначальную сумму-

кредит будет одобрен.

Процедура рассмотрения заявки занимает от 7 до 14 рабочих дней.

Наиболее вероятная сумма кредита будет 60% от стоимости приобретенной собственности. Иногда сумма достигает 70% от стоимости приобретенной собственности (в зависимости от кредитного рейтинга клиента и застройщика, у которого приобретается объект). Низкий первоначальный взнос – это те особые условия, которые возникают в результате переговоров при участии в крупных инвестиционных проектах или при приобретении большого числа объектов. Как уже сказано выше – застройщики могут попытаться помочь с организацией финансирования. А так, типичная схема оплаты – 40% платит покупатель из собственных средств, 60% составляют банковские средства.

Максимальный срок выплат по кредиту в кипрских фунтах составляет 25 лет, однако возможно продление этого срока до 30 лет, в других валютах – 15 лет. Ограничение по возрасту для заемщика - от 18 до 70 лет. Расплатиться по кредиту можно и раньше (а при продаже объекта, который был куплен с целью краткосрочных инвестиций, именно так и получается), причем без чувствительных штрафных санкций.

Выплаты по кредиту в зависимости от кредитных программ и договоренности с банком могут производиться ежемесячно или ежеквартально.

Для рассмотрения заявки банкам в среднем требуется следующая информация о заемщике:

- Информация личного характера о клиенте (о личности, о занятости, период контракта с работодателем, если есть таковой)
- Копии загранпаспорта (страница с фотографией и информацией о личности)
- Банковская выписка о существующем долге (если есть).
- Рекомендательное письмо от банка, с которым Вы сотрудничаете.
- Декларация о личном доходе (как правило, справка по форме банка).
- Свидетельство о доходе (сведения о зарплате или доходах от работодателя или банковских счет Вашего бизнеса)
- Договор о продаже (необходим оригинал для оформления кредита).
- Копии банковской выписок за последние 3 месяца.
- Копии платежей, уже выполненных в отношении собственности.

- Открытие и активирование банковского счета (с суммой на нем примерно €200).

- Разрешение от местных властей. Банковский кредит может быть выдан только после предоставления Банку Разрешения, выданного местными властями на покупку недвижимого имущества на Кипре.

- Документ, подтверждающий оплату Гербового Сбора

- Сведения о полученных ранее кредитах и выплатах по ним

В зависимости от банка, этот список может претерпевать некоторые изменения.

При оформлении ипотечного кредита обязательно страхование жизни. В случае оформления страховки в компании, сотрудничающей с банком (или рекомендованной им), эта услуга будет дешевле. В иных случаях возможно увеличение процентных ставок, в связи с тем, что банк не имеет сведений о надежности страховой компании.

Кипрская ипотека – выгодная и привлекательная возможность приобретения недвижимости . Особую актуальность использование ипотечных инструментов приобретает при инвестиционных программах, увеличивая доходность и срок окупаемости более чем вдвое (по сравнению с использованием 100% собственных средств).