



Original Article: ACCESSIBILITÀ EUROPEA MERCATO IMMOBILIARE (CASO DELLA SPAGNA) PER I CITTADINI DELLA RUSSIA

Citation

Keshenkova N.V., Zaripov R.Z. Accessibilità Europea mercato immobiliare (caso della Spagna) per i cittadini della Russia. *Italian Science Review*. 2015; 10(31). PP. 60-64.
Available at URL: <http://www.ias-journal.org/archive/2015/october/Keshenkova.pdf>

Authors

N.V. Keshenkova, Bank "Revival", Russia.
R.Z. Zaripov, Real Estate Agency "Terra", Russia.

Submitted: October 01, 2015; Accepted: October 14, 2015; Published: October 31, 2015

Secondo gli esperti, concessione di mutui ipotecari in Europa funziona sullo stesso principio come in Russia: il real estate finanziatori debitore ipotecario, e la banca fornisce prestiti, che di solito vengono utilizzati per l'acquisto di nuove abitazioni. Il livello dei tassi di interesse, che offrono le banche estere è diverse volte inferiore che in Russia, e la qualità di metri quadri stranieri incomparabilmente superiore. Ad esempio, secondo l'Agenzia per l'edilizia abitativa credito ipotecario (AEACI), il 1 ottobre 2014 il tasso di interesse medio ponderato sui prestiti ipotecari in rubli pari a 12,2% annuo sui mutui in valuta estera - 9,4% annuo. Vale la pena notare che il mercato dei mutui in Russia è molto più basso rispetto ai paesi occidentali. L'indebitamento totale della popolazione nel 2014 sui mutui è riportata nella tabella 1. [7]

Inoltre, l'acquisto di abitazioni in diversi paesi europei è un ottimo investimento, che consente non solo di guadagnare reddito supplementare nel futuro, ma anche per compensare la parte sostanziale del costo del servizio del prestito bancario mettendo fuori. [6]

Vale la pena notare che il mutuo è rilasciato per l'acquisto di nuovi e

secondario abitazioni, nonché per l'acquisto di abitazioni, che è messo in vendita le banche, dopo la procedura di ritiro del suo debitore che non è riuscito mutuo a carico, il prezzo delle abitazioni sono al di sotto del mercato 10 -30%! Secondo il direttore di agenzia immobiliare "Terra" Zaripov Rashid: "Queste proposte sono i clienti più interessanti, in quanto è più vantaggioso!"

Va notato che nei paesi europei l'ipoteca dipende tasso interbancario Euribor o il tasso di sconto della banca centrale, che sono al di fuori della zona euro - per esempio, la Svizzera. Una gran parte dei mutui ipotecari in Occidente ha emesso un tasso variabile. Gli enti creditizi, temendo il fallimento dei suoi clienti con un forte aumento degli indici di mercato, stabilire autonomamente una linea oltre la quale essi non alzare i tassi in qualsiasi circostanza. Il tasso di interesse variabile su un mutuo ipotecario di solito è composto da due parti: un tasso di interesse fisso (percentuale di base) e un po' indice galleggiante, che quando si aggiungono questi due valori renderà il tasso d'interesse finale galleggiante. Se l'indice sale, e la percentuale totale aumenta, e il mutuatario dovrà pagare di più per una tale mutuo. Se il valore dell'indice diminuisce, il

mutuatario può risparmiare sui pagamenti. La variante è un tasso fisso, ma, in linea di principio, sarebbe costato il mutuatario è più costoso [4].

Vale anche la pena notare che le banche tradizionali europee è determinare la fonte dei fondi - due diligence. E 'inoltre necessario fornire qualche garanzia di avere i fondi dei clienti per i pagamenti di interessi (in ogni paese, i documenti possono essere diversi). Per superare la procedura di due diligence richiesta per la presentazione di file personali dei clienti, che include i documenti che confermano le fonti legali di reddito sufficiente (ad esempio contratto di lavoro, l'ereditarietà, proprietà della società e così via.). Anche essere sicuri di fornire la banca con informazioni sul vostro reddito regolare, non in Russia, in quanto non possono essere verificate in modo attendibile. L'opzione migliore in questa situazione è la presenza della società nel paese in cui il cliente prende un prestito, o di un contratto di lavoro con una società locale. [3] Per esempio, in occasione dell'apertura della società, una società a responsabilità limitata, in Spagna, il procedimento di processo si svolgerà nel seguente ordine:

1. La registrazione del nome della società (prima è necessario chiarire se esso non è il nome di qualcun altro);
2. Apertura di un conto bancario in Spagna;
3. Preparazione del codice fiscale;
4. La scrittura dello statuto e altri documenti che compongono la società, la firma di questi documenti da parte di un notaio;
5. Introduzione del capitale sociale;
6. Registrazione di fondazione della società nel pertinente registro commerciale;
7. Presentazione della dichiarazione di attività economiche da intraprendere da parte della società, e lo impostazione conto del fisco;
8. Registro, sotto un regime speciale per i singoli imprenditori e / o il regime generale per i fondatori e collaboratori [9].

Inoltre, il ruolo di garanti può affrontare anche il portafoglio clienti esistente e la proprietà precedentemente acquisita. Inoltre, il garante può essere la garanzia bancaria ufficiale con una solida reputazione. Per fare questo, il cliente deve avere un conto di deposito o per dare un contributo ad un portafoglio di titoli con software stabile. In base a tale disposizione e ottenere una garanzia per la banca locale. La dimensione della garanzia in una media del 30% del valore del cliente acquisito immobiliare.

Dato che la raccolta di tutti i documenti necessari per la banca richiede un sacco di tempo e fatica, inoltre, può essere necessario traduzione autenticata di tutti i giornali, si consiglia di contattare il vostro consulente locale che si prenderà cura di tutti i problemi. La sua retribuzione è generalmente circa il 2% del valore della proprietà. Secondo gli esperti, quando si sceglie un mutuo ipotecario con un tasso variabile, è importante monitorare la dinamica degli indici Euribor e LIBOR, in quanto ha costituito la base del loro costo del credito.

(LIBOR - La scala di tassi di interesse, che sono utilizzati da Londra (e alcune) le banche europee che operano sul mercato dei cambi con l'offerta di fondi in valute diverse per i termini che vanno da uno a dodici mesi Tale rapporto varia a seconda della situazione sul mercato valutario LIBOR e è utilizzato nel calcolo dei tassi variabili sui prestiti Quando si regola la tariffa per ogni periodo è comunemente indice utilizzato, registrato due giorni prima dell'inizio del nuovo periodo di interesse Euribor - uno degli indicatori più importanti del mercato europeo nel calcolo dei tassi di mutui ipotecari nell'area dell'euro L'indice si basa su una percentuale tariffe, che vengono offerti prestiti interbancari. Questo indice viene utilizzato per il calcolo dei tassi di interesse sui depositi e mutui in euro con tasso di interesse variabile).

Secondo gli esperti, per il mutuatario, questo tipo di prestito comporta alcuni rischi, come i cambiamenti a lungo termine

nel tasso di dati non possono essere previsti.

Si può ridurre significativamente il rischio scegliendo un mutuo con un tasso fisso. Si può anche raccomandare un mutuo a tasso variabile, ma ha dei limiti sulla crescita per cento. Tuttavia, tale opzione non è disponibile in tutti i paesi europei.

Considerate le caratteristiche dei mutui nei paesi europei:

1 caratteristica - la dimensione delle tariffe e le condizioni del prestito sotto i prestiti immobiliari europei è influenzato da due fattori: la storia di credito del mutuatario e la linea di liquidità.

2 caratteristica - la quantità massima di pagamento regolare non può superare un terzo del reddito mensile, che è ufficialmente il mutuatario riceve. Questo mutuo può dare casalinghe o disoccupati, se essi si dichiarano come rentiers e forniscono la banca ha confermato.

In generale, in tutta Europa per i russi è aumentato esigenze, accuratamente verificato reddito e di credito storia. Inoltre, l'importo del prestito è inferiore per i cittadini europei. E la dimensione di caparra sopra 1,5 - 2 volte, fino al 60% del costo delle abitazioni [3]

Immobili Esperti di mercato consigliamo di prendere un prestito per comprare beni immobili all'estero in una banca straniera, dove la proprietà è acquisita. Prestito con una banca estera occidentale del paese non può essere ottenuto. I paesi con le condizioni più attraenti mutui per i russi sono riportati nella tabella 2. [1].

Secondo gli esperti del portale Indriksons.ru, il numero di russi nel 2014, che ha utilizzato un mutuo nell'acquisto di una proprietà all'estero è aumentato di circa il 30% rispetto al 2012. Allo stesso tempo, in ogni paese, che è attraente per i russi in termini di acquistare immobili, ci sono un certo numero di caratteristiche quando si effettua un prestito. [2].

Consideriamo lo sviluppo del mercato dei mutui in Italia.

Secondo gli esperti russi, in Italia è tassi ipotecari bassi sia per i residenti e non residenti del paese. Anche se i residenti ci sono alcune limitazioni, per esempio, è quasi impossibile ottenere un prestito per l'acquisto di un oggetto in fase di costruzione, o "ciclo zero". Il divieto di emissione di credito in questa situazione è associata con le peculiarità del diritto del paese e non si riferisce soltanto ai russi. La più alta probabilità di ottenere il prestito in caso di acquisto dell'oggetto nel mercato immobiliare primario o le strutture di recente commissionati. Prestando anche opportunità disponibili per gli acquirenti di immobili di prestigio. Tuttavia, i prestiti ai cittadini di paesi al di fuori dell'UE, l'aumento le richieste per la valutazione delle garanzie immobiliari. Ci sono limiti alla quantità minima del prestito, nonché alcune delle limitazioni per regione [5]. Secondo gli esperti, le banche italiane sono disposte a concedere prestiti alla casa nel nord o nelle vicinanze di Roma. Ciò vale soprattutto per gli stranieri che vogliono investire nel settore immobiliare locale. Alloggi a sud d'Italia, specialmente in Sicilia, non è facile per comprare un mutuo.

Consideriamo lo sviluppo del mercato dei mutui in Spagna.

Secondo gli esperti, i mutui spagnoli è influenzata dalla crisi economica prolungata. Il tasso medio di mutuo fisso in banche locali da 4,3 a 5,5%, i prestiti sono concessi per un periodo di 5 a 40 anni. Tuttavia, a causa di problemi finanziari interni, istituti di credito possono giudicare una domanda di programmi di mutuo più di sei mesi. Questo immobiliare spagnolo è considerato uno dei più belli e più economico nella regione del Mediterraneo. Per ottenere un mutuo in Spagna è necessario fornire la seguente documentazione: 1) La prova di residenza, dove è costantemente seduti (sufficiente a dimostrare pagato la bolletta elettrica o ricevuta di pagamento della tassa per l'edilizia abitativa). 2) Una copia della dichiarazione della banca, che mostra il movimento sul conto nel corso degli ultimi

6 mesi. 3) Una copia del certificato di pagamento della tassa per gli ultimi 2 anni. 4) Una lettera di raccomandazione dalla tua banca, da cui si effettuare trasferimenti di denaro in Spagna. Il conto in questa banca deve essere nel nome del compratore. La lettera deve contenere i codici "SWIFT CODE" e "IBAN". 5) Aiutare a lavorare dove è specificato il vostro reddito. 6) I documenti di una proprietà. 7) la storia di credito. 8) Molte banche potrebbero dover richiedere un estratto del tuo conto in Russia, dove sarà visibile per l'importo che sarà trasferito in Spagna. Le banche fare per essere sicuri di fare un acquisto con il proprio denaro, e non hai richiesto di credito nel paese, altrimenti si ha credito in Spagna e in Russia per l'acquisto della stessa proprietà.

E' importante che questi documenti erano originale e tradotti in spagnolo da un traduttore giurato. Il consolato spagnolo vi fornirà un elenco di traduttori la cui traduzione sarebbe valido e sarà in grado di verificare le traduzioni fatte.

Se sei il coniuge dell'investitore, non avete la divisione dei beni (contratto di matrimonio), come spesso accade in Russia, sarà necessaria la firma di entrambi i coniugi nell'atto di vendita e dei mutui, oltre a fornire il necessario numero di stranieri - NIE entrambi i coniugi. Se uno dei coniugi è impossibilitato a partecipare, si dovrà fare una procura per il coniuge che firmerà, con una risoluzione di firmare un mutuo, e alla sistemazione di un alieno - NIE. Questo problema è molto importante per decidere in anticipo che non diventa un

problema per l'acquisto. L'avvocato dell'investitore sarà in grado di consigliarvi su come agire in questo caso. [8]

Nel 2013, l'agenzia immobiliare "Terra", nata nel 1999 a Yaroslavl, sotto la supervisione del direttore Zaripov R.Z., ha venduto 2 immobili spagnolo immobiliare per i cittadini russi.

Tassi ipotecari fissi minimi e minimo galleggiante tassi ipotecari da parte dei paesi europei sono presentati nella tabella 3 (fonte: Lowwel Finanze) (valori riportati all'articolo tariffa per la moneta nazionale).

Conclusioni: Così, il settore immobiliare spagnola per i cittadini di Russia è uno dei più interessanti e più economico nella regione del Mediterraneo. Per ottenere un mutuo per acquistare un immobile in Spagna è necessario fornire alcuni documenti. Secondo i dati analitici, i mutui spagnoli è influenzata dalla crisi economica prolungata.

References:

1. Glazkov M. Mortgage abroad.
2. Pogorelova Yu. Russians and mortgages in Europe. Data on 02.24.2014.
3. Sergeyeva D. How much is a mortgage in Europe Data from the February 11, 2014.
4. Mortgage in Europe for the Russians.
5. Mortgage in Europe.
6. Can I get a mortgage Russian citizen in Europe?
7. As far as interest rates on mortgages in RF is higher than in the USA and Europe?
8. Barbero M.L. Business in Spain and a residence permit with the right to work News Costa Blanka.

Tabella 1

L'indebitamento totale della popolazione sui mutui (2014)

Paese	Arretrati sui mutui ipotecari popolazione
Gran Bretagna	Più di \$ 2 trilione
Germania	su \$1,5 trilione;
Spagna	\$758 miliardo.
Italia	\$449 miliardo;
Russia	\$181 miliardo (11 trilione рублей);
Stati Uniti	altro \$8 trilione;
Francia	\$1 trilione

Tabella 2

I paesi con le condizioni più attraenti mutui per i russi.

Paese	Importo del prestito	Termine del prestito	Tasso (anno)
Gran Bretagna	a 70%	a 20 anni	da 3,3%
Germania	a 60%	a 20 anni	da 3,9%
Spagna	a 60%	a 40 anni	da 4,3%
Cipro	a 70%	a 40 anni	da 3,6%
Francia	a 80%	a 25 anni	da 2,9%
Israele	a 60%	a 30 anni	da 3,5%

Tabella 3

Tassi ipotecari minimi fissi e tassi ipotecari galleggianti minimi da parte dei paesi europei

Paese	Minimo mutuo a tasso fisso	Tassi ipotecari galleggiante minima
Gran Bretagna	3,6%	3,3%
Francia	3,0%	2,1%
Italia	4,5%	3%
Spagna	4,3%	3,2%
Svizzera	2,3%	2,1%
Portogallo	3,7%	3,4%
Grecia	4,9%	4,8%
Germania	4,2%	3,6%
Austria	4,8%	4,4%