Xarici ölkələrin əksəriyyətində əmlakı ipoteka krediti ilə də almaq olar

İspaniyada, ABŞ-da, Kanadada, Türkiyədə əmlak sahibi olmağı kim istəməz. Nəqd şəkildə əmlak almaq imkanı olmayanlar bunu ipoteka vasitəsilə edə bilərlər. Xarici ölkələrdə xarici vətəndaşlara ipoteka kreditlərinin verilməsi geniş yayılıb.

XARİCİLƏRƏ İPOTEKA HƏMİŞƏ VAR

Əslində ölkələrin əksəriyyətində xarici vətəndaşlar üçün əmlakın ipoteka ilə satışı çoxdan var. Ayrı-ayrı tikinti şirkətləri və banklar bu üsulla xarici müştəriləri öz əmlaklarına cəlb etməyə nail olurlar. Xüsusilə dünya maliyyə böhranından əvvəlki illərdə ABŞ-da kredit dərəcələri sıfıra yaxınlaşanda xaricilərə əmlak almaq üçün ipoteka kreditləri verilməsi həddən artıq populyar idi.

Böhrandan sonra vəziyyət dəyişsə də, xarici vətəndaşlara ipoteka verilməsi dayanmadı. Əksinə, bir çox ölkələr xarici investorların axınını artırmaq üçün onlara güzəştli şərtlərlə əmlak almağa imkan yaradır. Bura ABŞ, Kanada, Türkiyə və Avropa İttifaqının bir çox ölkələri daxildir.

XARİCDƏ İPOTEKA KREDİTİ ALMAQ ÜÇÜN NƏ LAZIMDIR?

Ölkələrin əksəriyyətində ipoteka krediti verilində xarici vətəndaşa olan tələb, yerli vətəndaşdan fərqlənir. Hər bir ölkədə, bəzən isə hər bir bankda borcalan üçün konkret tələblər irəli sürülür. Amma, ümumilikdə, bu tələblər standartdır.

Əvvəla, hər bir bank borcalanın gəlirinin səviyyəsinə, bank hesablarının hərəkətinə, kredit tarixinə, yaşına, və s. məqamlara diqqət yetirir. Xarici banklar müştərinin kredit tarixçəsinə ciddi fikir verirlər. Belə tarixçənin olub-olmamağı ipoteka kreditinin məbləğinə, eləcə də faiz dərəcəsinə təsir edir. Tarixçə yaxşı olduqca, risk və faiz dərəcələri də azalır, yəni müştəri ipoteka kreditini daha sərfəli şərtlə götürə bilir. Buna görə də ipoteka alınacaq ölkədə müsbət kredit tarixçəsinin mövcudluğu bankın xarici vətəndaşa kredit vermək qərarına təsir edən əsas amil hesab olunur.

Bundan başqa, xarici banklar kredit verəndə təkcə rəsmi maaşa diqqət yetirmirlər. Borcalanın hansı peşə sahibi olduğu da bir o qədər maraqlı deyil. Bank istər evdar qadına, istərsə də sahibkara ipoteka krediti verə bilər. Əsas odur ki, borcalanın gəliri olsun. Burada əmlakın icarəsindən əldə olunacaq gəlir, hesablarda vəsaitlərin hərəkəti, mövcud olan əmlak və onun dəyəri, müştərinin digər gəlirləri, o cümlədən səhmlərdən əldə etdiyi gəlirlər və s. nəzərə alınır. Əmlak alınacaq ölkənin bankında borcalanın hesabının olması da müsbət hal hesab olunur. Hesab əmlak alınmazdan müəyyən bir müddət əvvəl fəaliyyətdə olmalıdır. Bəzən banklar borcalanın daimi yaşadığı ölkədə olan banklardakı hesabları da nəzərə alırlar.

Alıcı sahibkar olduğu halda borcalan banka şəxsi vergi deklarasiyasını da təqdim etməlidir. Bundan başqa bank dividentlərin paylanması haqqında şirkətin təsisçilərinin qərarın da tələb edə bilər. Bəzi hallarda şirkətin aktivlərinin qiymətlənməsi və ya audit yoxlamanın sənədləri tələb oluna bilər.

İki əsas məsələni yadda saxlamaq lazımdır. Birincisi, bütün gəlirlər leqal olmalıdır. İkincisi, ipoteka ödənişi alıcının aylıq gəlirinin üçdə birini keçməməlidirlər.

HANSI SƏNƏDLƏR TƏLƏB OLUNUR?

Bəzən xaricilər üçün irəli sürülən tələblər daha sərt olur. Bu özünü əsasən təqdim olunan sənədlərin siyahısında büruzə verir. «Gordon Rock» beynəlxalq daşınmaz əmlak agentliyinin prezidenti Stanislav Zingelin fikrincə, ümumilikdə tələb olunan sənədləri 3 qrupa bölmək olar.

Birinci qrup, borcalanı təsdiqləyən sənədlərdi. Bura borcalanın şəxsiyyətini və ölkədə olmağına icazə verən sənədlər aiddir. Məsələn, xarici pasport, viza və s.

İkinci qrupa borcalanın ödəniş qabiliyyətli olduğunu təsdiqləyən sənədlər daxildir. Məsələn, daimi yaşadığı yerdən vergi deklarasiyası, şəxsi hesablardan çıxarışlar, daşınmaz və daşınar əmlakın mövcudluğunu, eləcədə digər gəlirlərini təsdiq edən sənədlər.

Üçüncü qrupa isə alınacaq əmlaka dair sənədlər daxildir. Bura alınan əmlakın üzərində heç bir öhdəliyin olması haqqında, tikintinin qanuni olması barədə sənədlər aiddir.

Bütün tələb olunan sənədlər ancaq əmlak alınan ölkənin rəsmi dilində olmalıdır. Amma bəzən banklar ingilis dilində də sənədləri qəbul edə bilərlər. Amma bu halda tərcümə rəsmi qaydanot tələb edir. Əks halda kredit verilməyə də bilər.

İpoteka kreditlərinin şərtləri isə hər bir ölkədə fərqlidir. Bir neçə ölkənin ipoteka şərtlərinə nəzər salaq.

TÜRKİYƏ

Türkiyədə xaricilərə ilk ipoteka kreditləri 2007-ci ildən verilir. «Yuniviro» şirkətinin məlumatına görə, Türkiyədə ipoteka xaricilərə ilk növbədə aşağı faiz dərəcələrilə cəlb edir - orta hesabla illik 4-6%. Böhran kreditlə ev almaq istəyənlərin sayına və kredit almaq prosesində təsir etməyib. Başqa ölkələrə nisbətən Türkiyədə xaricilərin ipoteka alması prosesi sadədir - bunun üçün cəmi 1-2 həftə vaxt lazımdı. Türkiyədə ipoteka kreditinin maksimal həcmi əmlakın dəyərinini 50%-ni təşkil edir. Bank alıcının gəlirlərini, bankın hesabına keçiriləcək əmək haqqını, son 2 ildəki orta gəliri, təqaüd köçürmələri hesablayır. Əmlakı isə ekspertlər qiymətləndirir.

Türkiyədə kreditin maksimal müddəti 15 ildir. Xarici vətəndaş krediti vaxtından tez ödəmək istədikdə 2%-lik cərimə ödəməlidir. İpoteka vasitəsilə alınan əmlakın dəyəri 50 min avrodan aşağı olmamalıdır. İpoteka krediti 25 yaşdan yuxarı olanlara verilir amma kredit 70 yaşadək ödənilməlidir. Kredit almaq üçün əmlak sığortalanır, amma müştərinin sığortalanması vacib deyil. İpoteka krediti alınması prosesində çəkilən əlavə xərclər adətən kreditin 2%-i qədər olur.

Ölkənin adı	Faiz dərəcəsi	Kreditin məbləği (əmlakın dəyərində)	Kreditin müddəti	Kredit məbləğinin minimumu
Türkiyə	4%-dən	50% qədər	15 ilə qədər	50 min avro
Çexiya	5%-dən	50% qədər	25 ilə qədər	50 min avro
Almaniya	3,5%-dən	60% qədər	30 ilə qədər	50 min avro
İspaniya	5%-dən	60% qədər	30 ilə qədər	45 min avro
ABŞ	4%-dən	50% qədər	30 ilə qədər	100 min dollar
Kanada	3%-dən	65% qədər	35 ilə qədər	100 min dolar

ALMANİYA

Almaniya banklarında xarici vətəndaşlara ipoteka krediti verilməsi üçün standart tələblər var. Əvvəla, ipoteka krediti ilə alınan əmlakın dəyəri 50-60 min avrodan aşağı ola bilməz. Kreditin məbləği isə əmlakın dəyərinin 60%-i qədər ola bilər. Krediti alan müştərinin əlində əmlakın dəyərinin 50%-ni ödəmək üçün vəsaiti olmalıdır. Müştərinin gəlirləri də yuxarıda göstərilən qaydada araşdırılacaq və onun gəlirləri lazım olan xərcləri ödəməyə kifayət etməlidir. Krediti hansı müddətə götürəcəyini borcalan müəyyən edir, amma bu müddət 30 ili keçməməlidir. Kreditin məbləği və faiz dərəcəsi də onun müddətindən asılı olur. Adətən illik faiz dərəcəsi 3,5- 4% olur.

İSPANİYA

Maliyyə böhranı İspaniyanın əmlak bazarına elə zərbə vurub ki, burda qiymətlər inanılmaz dərəcədə aşağı düşüb, əmlakın satışı şərtləri yumşalıb, ipoteka krediti götürmək qat-qat asanlaşıb. Hazırda İspaniyada satılan əmlakın 70-75%-i ipoteka krediti vasitəsilə əldə olunur. Nəticədə indi az qala bütün dünya İspaniyada ipoteka əmlakı almağa qaçır.

İspaniyada ipoteka krediti 30 illiyə, illik 5-7%-lə verilir, onun məbləği əmlakın dəyərinin 60%-nə çata bilər.

Borcalan krediti ödəyə bilməyəndə bank həm əmlakı geri alır, həm də götürülən krediti əmlakın satışından əldə olunan məbləğin fərqini tələb edir. Çünki İspaniyada qiymətlər ucuzlaşdığından bir çox hallarda əmlakın dəyəri əvvəlcədən verilən kreditdən daha azdır. Nəticədə əmlak satıldıqda da borcalan krediti tam bağlaya bilmir. İspaniyada ipoteka kreditinin alınması prosesi 2 ay çəkir.

ÇEXİYA

Çexiyada xaricilərin ipoteka krediti almamağı prosesi mürəkkəbdir. Əcnəbilərə ipoteka krediti o zaman verilir ki, əmlak çex firmasının adına alındıqda verilir. Xarici vətəndaş əmlakı öz adına almaq üçün burada müvəqqəti yaşayış izni və Çexiya və ya Avropa İttifaqının digər ölkəsindən əldə etdiyi gəliri göstərməlidir. Amma bəzi banklar əcnəbinin öz ölkəsindəki gəlirlərə əsasən də ipoteka krediti verirlər. Kredit məbləği burada əmlakın ümumi dəyərinin 50% qədər ola bilər. Minimum məbləğ 50 min avro təşkil edir. Kreditin müddəti 25 il olur. Kreditin faiz dərəcələri ilkin ödənişdən asılı olaraq dəyişə bilər. Məsələn, ilkin ödəniş 50% olduqda faiz dərəcəsi 7-9%, ilkin ödəniş 60% olduqda isə faiz dərəcəsi 5,5-6% ola bilər.

KANADA

Xarici vətəndaşlar Kanada da ipoteka krediti ilə əmlak ala bilərlər. Xarici vətəndaş ipoteka alarkən 35 faiz ilkin ödəniş həyata keçirməlidir. 65 faizini isə bank illik 3-5 faizlə alıcıya təklif edir. Kreditin müddəti isə 35 ilə qədər ola bilər.

ABŞ

Birləşmiş Ştatlarda əcnəbilər üçün ipoteka şərtləri ştatdan, əmlakın növündən və alıcının maliyyə sabitliyindən asılı olaraq dəyişir. Böhrandan sonra ABŞ-ın əmlak bazarı hələdə ağır vəziyyətdə olduğu üçün ipoteka krediti almaq da bir qədər çətinləşib. Adətən alınan əmlakın dəyərinin yarısını müştəri ödəməlidir. Faiz dərəcəsi isə illik 4%-dən başlayır. Kreditin minimum məbləği 100 min dollar olmalıdır, müddəti isə 30 ilə qədər ola bilər. Bura təqdim olunan sənədlər isə Avropa ölkələrilə eyni olsa da onların konsulluq tərəfindən təsdiqlənməsi mütləqdir.

www.emdk.gov.az

Dünyanın istənilən nöqtəsindən istənilən vaxt

Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi ilə əlaqə yaradın və xəbərdar olun!