

Таблица 2. Сравнение ипотечных выплат в разных странах за 15 лет (срок кредита)

(другими словами «Рейтинг доступности ипотечного кредита» в этих странах (городах) при условии первого взноса в размере 40% от стоимости приобретаемого жилья в новостройке (у девелопера)

		Чикаго (США)	Кельн (Германия)	Вроцлав (Польша)	Лион (Франция)	Вильнюс (Литва)	Таллин (Эстония)	Лидс (Великобритания)	Днепропетровск (Украина)	Минск (Беларусь)	Хельсинки (Финляндия)	Салоники (Греция)	Яссы (Румыния)	Екатеринбург (Россия)
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Стоимость квартиры 80 м2 в евро	234 800 евро	252 215 евро	136 000 евро	340 400 евро	208 000 евро	190 000 евро	218 000 евро	64 800 евро	110 400 евро	284 700 евро	122 080 евро	98 000 евро	76 800 евро
		17 140 400 руб.	18 411 695 руб.	9 928 000 руб.	24 849 200 руб.	15 184 000 руб.	13 870 000 руб.	15 914 000 руб.	4 730 400 руб.	8 059 200 руб.	20 783 100 руб.	8 911 840 руб.	7 154 000 руб.	5 606 400 руб.
2	Средний доход заемщика в месяц за вычетом всех налогов	3 875 евро	2245 евро	790 евро	1 970 евро	700 евро	990 евро	1 910 евро	301 евро	520 евро	2 480 евро	650 евро	450 евро	620 евро
		282 875 руб.	163 885 руб.	57 670 руб.	143 810 руб.	51 100 руб.	72 270 руб.	139 430 руб.	21 973 руб.	37 960 руб.	181 040 руб.	47 470 руб.	32 850 руб.	45 240 руб.
3	Первый взнос 40% от стоимости жилья	93 920 евро	100 886 евро	54 400 евро	136 160 евро	83 200 евро	76 000 Евро	87 200 евро	25 920 евро	44 160 евро	113 880 евро	48 832 евро	39 200 евро	30 720 евро
		6 856 160 руб.	7 364 678 руб.	3 971 200 руб.	9 939 680 руб.	6 073 600 руб.	5 548 000 руб.	6 365 600 руб.	1 892 160 руб.	3 223 680 руб.	8 313 240 руб.	3 564 736 руб.	2 861 600 руб.	2 242 560 руб.
4	Сумма ипотечного кредита – 60% стоимости жилья. Особенности ипотечного кредитования в разных странах	Большинству граждан получить ипотеку сравнительно не сложно.	Дают всем гражданам при условии стабильной работы в Германии (наличия востребованной профессии) и обладания начальным взносом	гражданин (неважно – поляк или иностранец) должен доказать банку свою платежеспособность. Для этого нужно предоставить в банк сведения о доходах, полученных на территории Польши. Это может быть, как зарплата, так и другие официальные доходы (например, деньги от сдачи в аренду помещений)	Банки почти всегда одобряют кредит лишь в том случае, если ежемесячные выплаты по нему составляют не более 33% от ежемесячного дохода заемщика.	Кредитуют в основном граждане при наличии подтвержденного официального дохода	Кредитуют в основном граждан при наличии подтвержденного официального дохода, за 3 последних года не нарушавших платежную дисциплину	Для получения ипотеки, ежегодный доход заемщика должен составлять не менее 30 000 фунтов стерлингов (тогда вы можете рассчитывать на кредит в около £120,000). Получение кредита возможно и без подтверждения дохода. Тогда заемщик должен располагать свободными средствами или активами на сумму от 2 млн. фунтов стерлингов.	Ряд необходимых условий для получения ипотеки: обязательная прописка в регионе, где оформляется кредит; наличие украинского гражданства заемщика; возрастные рамки (от 21 года); трудовой стаж – от 1 года, положительная кредитная история. Ипотечные ставки в Украине колеблются от 17,9% до 24% Если берется займ на 10-15 лет суммой до 1 млн. гривен,	Условия: быть старше 18 лет являться гражданином РБ, или иностранным гражданином, имеющим вид на жительство, и проживающим на территории Беларуси; иметь постоянную официальную работу. Как правило, банки требуют справку о доходах за последние 3 месяца. обладать хорошей кредитной историей; предоставить 1-2 поручителей или залог квартиры	Заемщик должен быть не младше 18-25 лет; На момент выплаты кредита, заемщик должен быть не старше 65 лет; Положительная кредитная история; Клиент обязан получать заработную плату в Финляндии; Наличие постоянного вида на жительство.	Наличие стабильной работы и реальных доходов	Наличие стабильных работы и реальных доходов	Наличие стабильной работы

		Чикаго (США)	Кельн (Германия)	Вроцлав (Польша)	Лион (Франция)	Вильнюс (Литва)	Таллин (Эстония)	Лидс (Великобритания)	Днепро- петровск (Украина)	Минск (Беларусь)	Хельсинки (Финляндия)	Салоники (Греция)	Яссы (Румыния)	Екатерин бург (Россия)
									то первоначальный взнос составит 20%.					
		140 880 евро	151 329 евро	81 600 евро	204 240 евро	124 800 евро	114 000 евро	130 800 евро	38 880 евро	66 240 евро	170 820 евро	73 248 евро	58 800 евро	46 080 евро
		10 284 240 руб.	11 047 017 руб.	5 956 800 руб.	14 909 520 руб.	9 110 400 руб.	8 322 000 руб.	9 548 400 руб.	2 838 240 руб.	4 835 520 руб.	12 469 860 руб.	5 347 104 руб.	4 292 400 руб.	3 363 840 руб.
5	Средняя ставка по ипотеке	4,5% годовых	3% годовых	4,75% годовых	3,2% годовых	3% годовых	3% годовых	5,25% годовых	21% годовых	13% годовых	1,5% годовых	5,5% годовых	4,7% годовых	9,5% годовых
6	Ежемесячный платеж. Отношение ежемесячного платежа к доходу	1078 евро	1045 евро	635 евро	1 430 евро	862 евро	787 евро	1051 евро	712 евро	838 евро	1 060 евро	598 евро	456 евро	481 евро
		78 674 руб.	76 289 руб.	46 355 руб.	104 390 руб.	62 926 руб.	57 451 руб.	65 919 руб.	51 976 руб.	61 174 руб.	77 380 руб.	43 654 руб.	33 288 руб.	35 113 руб.
		27% дохода	46% дохода	80% дохода	72% дохода	123% дохода	79% дохода	55% дохода	236 % дохода	161%	42% дохода	92% дохода	101% дохода	77% дохода
7	Сумма процентов за 15 лет	53 110 евро	36 780 евро	32 648 евро	53 191 евро	30 332 евро	27 707 евро	58 465 евро	89 234 евро	84 617 евро	20 044 евро	34 481 евро	23 253 евро	40 532 евро
		3 877 034 руб.	2 684 944 руб.	2 383 304 руб.	3 882 943 руб.	2 214 236 руб.	2 022 611 руб.	4 267 945 руб.	6 514 082 руб.	6 177 041 руб.	1 463 212 руб.	2 517 113 руб.	1 697 469 руб.	2 958 836 руб.
8	Комиссия банка за выдачу кредита (в % от суммы кредита) либо фиксированная сумма	3% Единовременно в момент выдачи кредита	1% при выдаче кредита и 150 евро в год за ведение счета	Комиссия банка за оформление ипотеки составит 1-3,5% от суммы полученного кредита. (средняя 2,25%)	2% от суммы полученного кредита (за выдачу и оформление кредита)	Комиссия банка 0,4% от суммы кредита и ежемесячная плата 70 евроценто в	Комиссия банка 0,7% за заключение договора и выдачу кредита	Административный сбор банка за рассмотрение заявки и предоставление ипотечного кредита – около 1-1,5% от суммы. (1,25%)	Разовая комиссия 1% от суммы кредита	Плата за оформление договоров залога и поручительства	Сбор за оформление ипотеки 0,4 % от суммы займа (минимум 300 евро)	Сбор за оформление ипотеки в среднем 1 150 евро	Комиссия за выдачу кредита, примерно 1% от суммы кредита	Отсутствует
		4 226 евро	4 772 евро	1836 евро	4 084 евро	600 евро	798 евро	1 635 евро	389 евро	22 евро	683 евро	1 150 евро	588 евро	-
		308 498 руб.	348 356 руб.	134 028 руб.	298 190 руб.	43 800 руб.	58 254 руб.	119 355 руб.	28 397 руб.	1 606 руб.	49 859 руб.	83 950 руб.	42 924 руб.	-
9	Оценка приобретаемой квартиры	В США проводится в момент сделки и каждый год	В Германии оценка и аудит объекта проводятся раздельно 1% - аудит 1500 евро оценка	Оценивает банк	Оценивает банк или оценщик независимый	Оценивает банк или независимый оценщик	Оценивает банк или независимый оценщик	Оценивает банк или независимый оценщик	Независимый оценщик 110 евро в среднем	Не взимается плата	Оценивает банк или независимый оценщик	Оценивает банк или независимый оценщик	Оценивает банк или независимый оценщик	Оценивает банк или независимый оценщик
		7 000 евро	4022 евро	100 евро	1500 евро	120 евро	120 евро	2000 евро	110 евро	-	300 евро	800 евро	500 евро	100 евро
		511 000 руб.	293 606 руб.	7300 руб.	109 500 рублей	8 760 руб.	8 760 руб.	146 000 руб.	8 030 руб.	-	21 900 руб.	58 400 руб.	36 500 руб.	7 300 руб.

		Чикаго (США)	Кельн (Германия)	Вроцлав (Польша)	Лион (Франция)	Вильнюс (Литва)	Таллин (Эстония)	Лидс (Великобритания)	Днепро- петровск (Украина)	Минск (Беларусь)	Хельсинки (Финляндия)	Салоники (Греция)	Яссы (Румыния)	Екатерин бург (Россия)	
10	Страхование ипотечного кредита (в % от суммы кредита)	2% ежегодно	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		22 539 евро	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		1 645 374 руб.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11	Страхование жизни Заемщика за весь срок действия ипотечного договора	Индивидуально (средняя 1000 долларов в год)	Можно получить кредит без страхования жизни	Банк требует обязательно страхования жизни заемщика на весь срок кредитования 150 евро в год	Обязательно страхование жизни заемщика 0,3% от суммы кредита в год	Обязательное страхование при выдаче ипотечного кредита, примерно 10 евро в месяц	Обязательное страхование при выдаче ипотечного кредита, примерно 15 евро в месяц	Обязательное требование всех банков при выдаче ипотечного кредита. Страхование жизни заемщика и имущества от 1 тыс. до 5 тыс. фунтов стерлингов в год (жизни – 300 евро в год * 15 лет)	0,2% от суммы кредита в год – 130 евро в год * 15	Не обязательно	Не все банки требуют обязательного страхования жизни заемщика	Не обязательно	Не обязательно?	Большинство банков требуют, примерно 80 евро в год * 15 = 1 200 евро	
		10 822 евро	-	2 250 евро	6 000 евро	1800 евро	2 700 евро	4 500 евро	1 950 евро	-	-	-	-	-	1 200 евро
		790 006 Руб.	-	164 250 Руб.	438 000 Руб.	131 400 Руб.	197 100 Руб.	328 500 Руб.	142 350 Руб.	-	-	-	-	-	87 600 Руб.
12	Мониторинг недвижимости со стороны банка	150 долларов в год	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		1620 евро	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		118 260 Руб.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
13	Страхование квартиры (рыночной стоимости)	В среднем 2% от стоимости год, все 15 лет	Обязательно страхование 2% в год, все 15 лет	Страховка самой квартиры обязательна в первые 3 года выплат по кредиту. 2,5% от стоимости квартиры в год	Без страховки недвижимости кредит получить невозможно 2% от стоимости имущества в год, все 15 лет	Обязательно страхуется «конструктив» в размере примерно 4 евро в месяц	Обязательное страхование при выдаче ипотечного кредита, примерно 300 евро в год	Страхование недвижимости – это, в отличие от страхования жизни заемщика, является обязательным условием для британских банков. 3000 евро в год * 15 лет	0,3% от стоимости квартиры в год, 195 евро * 15 лет	Не обязательно	Обяз. страхование по ипотеке. Полис, покрывающий риски повреждения отдельно стоящего дома площадью 100 м2 от пожара или урагана, обходится примерно в €300 в год. (возьмем 250 евро)	Обязательное страхование недвижимости, примерно 150 евро в год	Обязательно страхование недвижимости, примерно 150 евро в год	Большинство банков требуют, примерно 50 евро в год * 15 = 750 евро	

		Чикаго (США)	Кельн (Германия)	Вроцлав (Польша)	Лион (Франция)	Вильнюс (Литва)	Таллин (Эстония)	Лидс (Великобритания)	Днепропетровск (Украина)	Минск (Беларусь)	Хельсинки (Финляндия)	Салоники (Греция)	Яссы (Румыния)	Екатеринбург (Россия)
		56352 евро 4 113 696 руб.	60 531 евро 4 418 806 Руб.	10 200 евро 744 600 Руб.	102 120 евро 7 454 760 Руб.	720 евро 52 560 Руб.	4 500 евро 54 000 Руб.	45 000 евро 3 285 000 Руб.	2 925 евро 213 525 Руб.	- -	3 750 евро 273 750 Руб.	3 000 евро 219 000 Руб.	2 250 евро 163 250 Руб.	750 евро 54 750 Руб.
14	Регистрация сделки у нотариуса или юристом	Гонорар юриста или нотариуса при заключении сделки	Регистрация сделки у нотариуса 1% от стоимости квартиры	Свыше 60 000 zł до 1 000 000 zł – 1010 zł + 0,4 % от стоимости свыше 60 000 zł;	Поручительство нотариуса. Обязательно – 2% от стоимости квартиры	1,5% от стоимости объекта (квартиры)	1,5% от стоимости объекта (квартиры)	Услуги юриста – 1200 евро, а также подготовка различных справок и документов еще 1 000 евро	Услуги нотариуса В среднем 100 евро	Не обязательно	Обязателен нотариус, удостоверяющий сделку От 700 до 800 евро	Обязательное нотариальное заверение сделки – 1,5% +1,5% адвокат, сопровождающий сделку	Обязательно нотариальное удостоверение сделки – в среднем 4% от стоимости квартиры	Не обязательно
		1 350 евро 98 550 Руб.	2 522 евро 183 106 руб.	770 евро 56 210 Руб.	6 808 евро 496 984 Руб.	3 120 евро 227 760 Руб.	2 850 евро 208 050 Руб.	2 200 евро 160 600 рублей	100 евро 7 300 Руб.	- -	750 евро 54 750 Руб.	3 662 евро 267 326 Руб.	3 920 евро 286 160 Руб.	- -
15.	Налог на недвижимость в год	2,3% от рыночной стоимости имущества в год	2,5 евро за квадратный метр в год	Примерно 100 злотых в год за квартиру 80м2	Налог на проживание (должны уплачивать все жильцы, которые проживают в купленном доме. Причем тут не играет роли, в чьей собственности он находится.	Взимается с объектов стоимостью более 1 000 000 евро	Для квартиры налог на землю в среднем составляет до €30 в год	Налог на недвижимость в Великобритании не существует, вместо него владельцы платят ежегодный муниципальный налог (council tax). Оплачивается он для поддержания порядка улиц, парков, для содержания полиции, пожарных, государственных детских садов и школ и т. д. Размер налога составляет от £700 до £2500 в год, и колебания его зависят от района, в котором расположено жилье.	Необходимо отметить, что налог на недвижимость (в отличие от налога на землю) не отнесен к разряду обязательных налогов. Т.е. в случае отсутствия решения местного совета про введение налога на недвижимость и установления ставок налога - такой налог в отчетном году не подлежит оплате. Фактически не платится большинством граждан	0,1% в год от стоимости квартиры	Владельцы жилья в Финляндии, в том числе нерезиденты, в начале календарного года оплачивают муниципальный налог, базовая ставка которого варьируется от 0,37 до 3,0 % от стоимости недвижимости. Хельсинки – 0,37% от стоимости жилья	Налог от 3 до 12 евро за квадратный в год 7.5 евро * 80 = 600 евро	Налог на недвижимость в Румынии составляет 0,1% в год от стоимости недвижимости.	Считается от инвентарной стоимости имущества в среднем составляет 15 евро в год
		5 400 евро 394 220 руб.	500 евро 36 500 руб.	23 евро 1 680 Руб.	От 1500 до 2000 евро в год каждый		30 евро	1765 евро 128 845 Руб.	- 2 190 Руб.	110 евро 8 030 Руб.	1 053 евро 76 869 Руб.	600 евро 43 800 Руб.	98 евро 7 154 Руб.	15 евро 1 095 Руб.

		Чикаго (США)	Кельн (Германия)	Вроцлав (Польша)	Лион (Франция)	Вильнюс (Литва)	Таллин (Эстония)	Лидс (Великобритания)	Днепро- петровск (Украина)	Минск (Беларусь)	Хельсинки (Финляндия)	Салоники (Греция)	Яссы (Румыния)	Екатерин бург (Россия)
16.	Услуги ипотечного брокера и маклера	В среднем 2% от суммы кредита	6% от стоимости имущества	3% от стоимости квартиры	3% от стоимости квартиры	Можно обойтись без него	Можно обойтись без него	Без брокера не обойтись – 1-1,5% от сделки Агент по недвижимости – 1,5%	Можно обойтись без брокера и агента по недвижимости	Можно обойтись без брокера и агента по недвижимости	Можно обойтись без брокера и агента по недвижимости	Без посредника не оформить сделку – 2% от стоимости квартиры	Без агента по недвижимости сделку реально не сделать – 2%	Можно все сделать без агентов
		2 818 евро	15 133 евро	4 080 евро	10 212 евро	-	-	6 540 евро	-	-	-	2 442 евро	1 960 евро	-
		205 714 руб.	1 104 709 руб.	297 840 руб.	745 476 руб.	-	-	15 914 000 руб.	-	-	-	178 266 руб.	143 080 руб.	-
17	Налог на ПОКУПКУ недвижимости + запись в кадастр (иная регистрация прав собственности) , Госпошлина	Отсутствуют	6,5% от стоимости квартиры	При покупке первичного жилья все зависит от того, какой процент девелопер переложит на покупателя (максимум 8) Возьмем 4	Продавец уплачивает налог на прибыль, если продает квартиру дороже, чем ее приобрел от 16 до 33% от стоимости продажи. А все остальные расходы по регистрации права собственности – 3% от стоимости недвижимости	Государственная регистрация сделки примерно 35 евро, Госпошлина за регистрацию сделки 0,8% от стоимости объекта	Пошлина за регистрацию 0,25% от стоимости квартиры, пошлина на передачу имущества – 125 евро, госпошлина изменение записи в реестре – 250 евро	Перерегистрация права собственности на нового владельца недвижимости в HM Land Registry – от 60 до 500 английских фунтов. (280 евро), а также гербовый сбор 2% от 125 до 250 тысяч фунтов стерлингов (стоимость недвижимости), госпошлина за регистрацию сделки 0,1% от стоимости квартиры	Госпошлина и иные сборы	Госпошлина 0,5% от стоимости квартиры за регистрацию сделки в БТИ	Переход недвижимости к новому владельцу фиксируется в районном суде. При этом нужно заплатить налог на покупку (varainsiirtov ero): 4 % от стоимости дома или 2 % от стоимости квартиры. Регистрация квартиры на свое имя – 120 евро	Налог на покупку недвижимости (на переход права собственности) – 3,09% и регистрация в реестре недвижимости 0,6% Проценты от стоимости квартиры	Налог на покупку недвижимости – 4%, + 750 евро плата за регистрацию сделки	Госпошлина за государственную регистрацию – 28 евро
			16 394 евро	5 440 евро	10 212 евро	1 699 евро	850 евро	4 858 евро	80 евро	552 евро	5 814 евро	4 505 евро	4 670 евро	28 евро
			1 196 762 руб.	397 120 руб.	745 476 руб.	124 027 руб.	62 050 руб.	354 634 руб.	5 840 руб.	40 296 руб.	424 422 руб.	328 865 руб.	340 910 руб.	2 044 руб.
18	Итоговая сумма переплаты по ипотечному кредиту. С учетом процентов и всех иных выплат (без налога на недвижимость)	165 237 евро	140 154 евро	57 324 евро	194 127 евро	38 391 евро	39 525 евро	125 198 евро	94 788 евро	85 191 евро	31 341 евро	50 040 евро	37 141 евро	42 610 евро
		12 062 301 руб.	10 231 242 руб.	4 184 652 руб.	14 171 271 руб.	2 802 543 руб.	2 885 325 руб.	9 139 454 руб.	6 919 524 руб.	6 218 943 руб.	2 287 893 руб.	3 652 920 руб.	2 711 293 руб.	3 110 530 руб.

		Чикаго (США)	Кельн (Германия)	Вроцлав (Польша)	Лион (Франция)	Вильнюс (Литва)	Таллин (Эстония)	Лидс (Великобритания)	Днепропетровск (Украина)	Минск (Беларусь)	Хельсинки (Финляндия)	Салоники (Греция)	Яссы (Румыния)	Екатеринбург (Россия)
19	Отношение всех выплат к сумме кредита Строка 18/ строка 4	1,17	0,92	0,70	0,95	0,30	0,34	0,95	2,43	1,28	0,18	0,68	0,63	0,92
20	Место страны по стоимости ипотечного кредита	11	7 (8)	6	9 (10)	2	3	9 (10)	13	12	1	5	4	7 (8)
21	Примечание	Досрочное погашение практически исключено	Индивидуально оговаривается в кредитном договоре досрочное погашение	Досрочное погашение (полное или частичное) возможны, но без штрафных санкций только через 5 лет выплат. Ранее этого срока выплатить остаток суммы тоже можно, но со штрафом в размере 2 — 3 процента.	Если вы захотите погасить ипотеку досрочно, то вам придётся внести дополнительно до 3% за досрочное погашение.	Досрочное погашение практически исключено	Процесс досрочного погашения ипотечного кредита в разных банках может проходить по-разному. Например, Swedbank взимает плату за досрочное, частичное или полное погашение кредита. Банк LHV предлагает это бесплатно.	При досрочном погашении платежей: в зависимости от кредитного учреждения и срока кредита, штраф составит 1-3% от суммы.	Как правило, штраф равняется 2-5 % от суммы досрочного погашения. Необязательно штраф в банковских бумагах будет именоваться именно как "штраф", это может быть также и "комиссия", и "сбор", но суть от этого не меняется.	Досрочное погашение без штрафных санкций	При досрочном погашении платежей: в зависимости от кредитного учреждения и срока кредита, штраф составит 1-3% от суммы.	Все банки предусматривают штраф за досрочное погашение ипотеки	Все банки предусматривают штраф за досрочное погашение ипотеки	Предусмотрено досрочное погашение без штрафных санкций