Наша Газета
nashagazeta.ch
Опубликовано на Швейцария: новости на русском языке (https://nashagazeta.ch)

В Швейцарии ограничат жилищное кредитование | Hypothèques: les banques suisses incitées à renforcer leurs fonds propres

Author: Людмила Клот, Лозанна , 25.11.2011.

Кредит на дом считается рискованным, если в течение долгого времени заемщик должен выплачивать за него треть брутто-дохода © Keystone

Finma, Федеральный орган по наблюдению за финансовыми рынками, намерена ограничить риски кредитования ипотечного жилья. Банки делают слишком много исключений и плохо изучают досье заемщиков, - считают здесь. В 2012 году правительство Швейцарии может потребовать от банков, выдающих займы, увеличить собственные фонды.

|

Poussée par la concurrence, les banques prennent parfois des risques accrus en matière d'hypothèques. Dans le cadre de la lutte contre les effets du franc fort, Berne veut modifier la réglementation afin d’éviter une bulle immobilière.

Hypothèques: les banques suisses incitées à renforcer leurs fonds propres

При выдаче ипотечных кредитов «исключений становится все больше, и их плохо контролируют, порой вовсе не контролируют», - заявил на этой неделе Томас Хирши из Finma, ответственный за банки, работающие на рынке розничных банковских услуг, во время организованного SVIT School семинара по недвижимости в Лозанне. По словам Хирши, банки, которые выдают ипотечные кредиты, заключают слишком много договоров «за рамками нормы», их тех, что называются «exceptions to police», или ETP, - пишет газета Le Temps.

С июня 2010 года, момента, когда президент Швейцарского национального банка Филипп Хильдебранд открыто выразил свое беспокойство за последствия «ультра-адаптивной» монетарной политики в области финансирования покупки недвижимости, банки регулярно призывались к сдержанности. Федеральный департамент финансов уже в августе этого года начал обсуждение вопроса о пересмотре регламента ипотечного кредитования, с целью предупредить образование «мыльного пузыря» на рынке недвижимости.

Сейчас, кроме модификаций, уже внесенных в директивы регламентирования Швейцарской ассоциации банкиров, Finma подчеркнула два важных пункта. Первый: с апреля 2012 года каждый случай выдачи ипотечного кредита «exceptions to police», или ETP, должен оцениваться по степени риска. Например, если банк финансирует больше, чем 80% стоимости объекта недвижимости (сегодня в Швейцарии некоторые банки отходят от правила требовать от заемщика 20% личных средств, удовлетворяясь 15%). Кредит также считается рискованным, если в течение долгого времени заемщик должен выплачивать за него треть своего совокупного брутто-дохода. Банк, у которого много подобных клиентов, должен блокировать намного больше собственного капитала, чем сегодня. «Это коснется тех, кто показывает себя немного слишком агрессивными», - считает Хирши, имея в виду банки, активные на рынке ипотечного кредитования.

Другая новость: антициклический буферный капитал должен быть адаптирован в соответствии с динамикой рынка ипотечного кредитования. Во время «перегрева» Швейцарский национальный банк будет требовать от банков, чтобы соотношение между их капиталом и взвешенными с учетом риска активами увеличилось на 2,5%, до 14,5% против 12% сегодня. Эта мера будет вводиться и отменяться Федеральным Советом по требованию Швейцарского национального банка, учитывая рекомендации Федерального органа по наблюдению за финансовыми рынками Finma. Она соответствует международным предписаниям по регуляции банковской отрасли «Базель-3». Эти предложения сейчас обсуждаются рабочей группой в министерстве финансов, результаты будут представлены на заседании 16 января 2012 года.

«Мы надеемся также увеличить стоимость кредита (НГ: не очень симпатично по отношению к заемщикам) и затормозить темпы роста рынка», - подвел итоги Томас Хирши.

Недавно рейтинговое агентство Moody's снизило степень надежности акций и бумаг банковской группы Raiffeisen из-за ее «агрессивного роста в сфере выдачи ипотечных кредитов». «Банки уже стали более внимательными», - заверил газету Le Temps один из профессионалов рынка недвижимости, присутствующий на семинаре… А Ален Жирарден, директор банка Raiffeisen в Романдской Швейцарии, уточнил: «В регионе Женевского озера мы финансируем покупку недвижимости из расчета не больше 60% заемного капитала. Все эти здания мы расцениваем как объекты класса люкс».

Правда, он не стал сообщать о факте, о котором мы прочли на сайте информационного агентства Swissinfo: недавно рейтинговое агентство Moody's снизило степень надежности акций и бумаг банковской группы Raiffeisen из-за ее «агрессивного роста в сфере выдачи ипотечных кредитов». В Швейцарии, по мнению Moody's, «рынок недвижимости в некоторых регионах показывает признаки явного перегрева».

Говоря об «этих законодательных вопросах, которые мы не приняли во внимание в наших оценках», Эрве Фруадево из риэлтерской корпорации Wuest & Partner перечислил и другие элементы, рискующие оказать наибольшее влияние на рынок жилья. Это миграционные потоки и процентные ставки. А также сильный швейцарский франк, изменение цен на недвижимость, а главное - адаптация предложения к высокому (сегодня – исключительно высокому) спросу. Это подтверждает экономист банка UBS Томас Верагут: «Доля строящегося жилья в экономике сейчас быстро растет, и в будущем сектор недвижимости станет еще более значительным. Это интересно и в то же время тревожно. Потому что история показывает, что не бывает «мыльного пузыря» на рынке недвижимости без бурного строительства». По его мнению, не исключен «преувеличенный оптимизм». А вот Николя Гранж из компании Grange & Cie, работающей на рынке продажи и сдачи недвижимости в аренду, уверен, что говорить о «мыльном пузыре» рано. Но предсказывает коррекцию цен на жилье на 20-25% в течение ближайших лет. В сторону увеличения.

швейцарские банки
покупка недвижимости в Швейцарии
ипотека в швейцарии
кредит в швейцарии
Швейцария
недвижимость в Швейцарии
швейцария недвижимость
Статьи по теме
Dom Swiss: швейцарский дом для знающих людей
Вкладывайте капиталы в швейцарское строительство
Оплата жилья – самая крупная статья расходов швейцарцев

Source URL:
https://nashagazeta.ch/news/economie/v-shveycarii-ogranichat-zhilishchnoe-kreditovanie