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

Эксперты предсказывают закат ипотечного рая в Швейцарии | Le déclin du paradis hypothécaire en Suisse

Author: Лейла Бабаева, Берн - Berne , 06.02.2012.

Купить недвижимость в Швейцарии пока что так же легко, как передать дом из рук в руки (swissbanking.org)

Ипотечные ставки упали до небывало низкого уровня в Швейцарии, но эксперты предвидят в недалеком будущем закат жилищного кредитования.

|

Les taux d'intérêt pour les prêts immobiliers ont atteint leur niveau historique le plus bas mais les experts prédisent le prochain déclin du paradis hypothécaire en Suisse.

Le déclin du paradis hypothécaire en Suisse

Воодушевленные сравнительным оживлением экономики после финансового цунами 2008 года, кредитные учреждения на все лады рекламируют ипотечные ссуды для всех возрастных категорий и на все вкусы. Привлекают клиентуру небывало низкими процентными ставками. Как следствие, цены на недвижимость в Швейцарии воспарили к небесам. Финансовые регуляторы обеспокоены бумом на рынке жилья и опасаются повторения кризиса, сообщает информационное агентство Swissinfo.

Стремясь приостановить поток ипотечных кредитов, министерство финансов выступило с предложением ужесточить требования к размеру капитала для швейцарских кредитных агентств. Федеральное правительство уже предлагало ввести аналогичные меры в августе прошлого года.

Данная инициатива встретила сопротивление банковской индустрии в ходе слушаний, которые закончились в январе. Швейцарская ассоциация банкиров (SBA) отметила, что законопроекты содержат слишком жесткие требования и сопряжены с большими затратами, в то время, как их негативное воздействие на клиентов и реальную экономику «невозможно достоверно оценить на сегодняшнем этапе». Однако Ассоциация благосклонно отнеслась бы к мерам, направленным в дальнейшем на повышение размера первого взноса при выдаче новых ипотечных кредитов.

«SBA отвергла идею дополнительного ужесточения требований к достаточности основного капитала банков, занимающихся ипотечным кредитованием», - прокомментировала пресс-секретарь ассоциации Синди Шмигель.

Среди прочего министерство финансов предлагает швейцарским банкам иметь специальный «антицикличный резервный запас» для защиты в тяжелые экономические времена.

По банковскому договору Базель III швейцарские банки уже обязались упрочить свой капитал, - отметила Шмигель. Однако, если мы повысим требования к собственному капиталу для ипотечных банков, то увеличится стоимость ипотеки, а риск останется на прежнем уровне.

SBA не уточняла конкретный размер первого взноса, который должны будут в будущем выплачивать клиенты при выдаче новых ипотечных кредитов. По установившимся правилам в Швейцарии сейчас размер минимального первоначального взноса составляет 20%, хотя это и не закреплено на законодательном уровне.

Временно исполняющий обязанности председателя правления Швейцарского национального банка Томас Йордан поддержал предложения министерства финансов, отметив, что такие меры «уравновесят потенциальные противоречия на рынке кредитования недвижимости». В июне 2011 года, будучи тогда еще заместителем председателя правления Центрального банка, он отмечал, что цены на недвижимость в некоторых регионах необоснованны.

На фоне повышения цен на недвижимость, ипотечные ставки продолжают падать. «Сегодня они достигли максимально низкого уровня», - отметил Мартин Шеррер, эксперт он-лайн портала comparis.ch, предоставляющего информацию для потребителей. Согласно результатам исследования, проведенного comparis.ch по данным за последний квартал 2011 года, ставки снизились на три пункта по сравнению с 2008 годом, когда разразился злосчастный кризис. В конце 2011 года, фиксированные ипотечные кредиты сроком на 10 лет выдавались в среднем под 2,3%, на пять лет - под 1,6%.

Банки зазывают людей, которые еще не обзавелись собственным жильем, купить его в кредит, поскольку сейчас приобрести обойдется дешевле, чем снять в аренду, –

рассказал Шеррер агентству swissinfo. «Если Вы предложите действительно очень дешевый продукт, люди непременно захотят его купить. Но всегда надо помнить о том, что всякая дешевизна сопряжена с риском».

В результате обвала ипотечных процентных ставок, цены на недвижимость возросли. «В среднем, цена малогабаритной квартиры повысилась в Швейцарии на восемь процентов по сравнению с прошлым годом, - отметил аналитик рынка недвижимости банка Credit Suisse Филипп Кауфманн. - Весьма вероятно, что цены в этом году продолжат расти вверх, но более медленными темпами». Постоянный приток иммигрантов и низкие процентные ставки ипотечных кредитов поддерживают спрос на кредиты.

В подобных обстоятельствах неудивительно, что эксперты опасаются кризиса на рынке жилья. Только в Женеве цены на недвижимость выросли в три раза за последние 12 лет. В банке Credit Suisse, несмотря на это, не видят причин для беспокойства – по мнению его аналитиков, в 2012 году мыльный ипотечный пузырь вряд ли прорвется, даже в Женеве.

В других городах, Цюрихе или Цуге, например, цены тоже возросли, что также вызывает беспокойство. В швейцарских пределах, конечно. А именно – незначительное. Эксперт Кауфманн отметил, что некоторые региональные банки могут столкнуться с проблемами, потому что выдавали на протяжении короткого периода большие объемы ипотечных кредитов.

Каким образом регулируется рынок ипотечного кредитования в Швейцарии? Рынок на просторах Гельвеции – саморегулирующийся, его определяет деятельность банков. При этом правила их работы контролирует швейцарский орган надзора за финансовым рынком Finma. Организация финансового надзора также высказалась в поддержку правительственного предложения по ужесточению требований к капиталу для ипотечных кредиторов. А при необходимости – не прочь ввести дополнительные меры.

Швейцарские требования к выдаче ипотечных кредитов, включая размер первого взноса и платежеспособность, гораздо строже, чем в Соединенных Штатах, при этом Finma может проверить деятельность банков, чтобы чересчур не расслаблялись.

А пока швейцарские эксперты и регуляторы решают, как продавать роскошную швейцарскую недвижимость, министерство финансов проанализирует результаты дискуссий о требованиях к капиталу и через несколько недель предоставит правительству свои окончательные рекомендации, - заявил пресс-секретарь министерства Рональд Майер.

недвижимость в Швейцарии
ипотечное кредитование в Швейцарии
Швейцария
недвижимость в Швейцарии
швейцария недвижимость
Статьи по теме
Восемь причин НЕ покупать недвижимость в Швейцарии
В Швейцарии ограничат жилищное кредитование

Покупать жилье в Швейцарии дешевле, чем снимать

Source URL:
https://nashagazeta.ch/news/economie/eksperty-predskazyvayut-zakat-ipotechnogo-raya-v-shveycarii