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

Берн снова борется с перегревом рынка жилья | Berne agit de nouveau contre la surchauffe immobilière

Author: Татьяна Гирко, Берн , 27.01.2014.

©Keystone
Начиная с 30 июня, швейцарские банки должны будут увеличить собственный капитал в области ипотечного кредитования.
|
Dès le 30 juin, les banques suisses devront encore augmenter leurs fonds propres dans le domaine des crédits hypothécaires.
Berne agit de nouveau contre la surchauffe immobilière

Федеральный совет решил прислушаться к мнению Национального банка Швейцарии (SNB) – с 30 июня 2014 года финансово-кредитным учреждениям придется увеличить

размер собственных средств на покрытие ипотечных кредитов до 2%. Предполагается, что эта мера позволит обеспечить стабильность финансово-кредитных учреждений, если на рынке жилья начнется кризис и заемщики не смогут выполнить свои обязательства перед банком, а стоимость заложенного имущества значительно снизится.

Напомним, что в первый раз к помощи так называемого «контрциклического буфера» правительство прибегло в феврале прошлого года. Этот элемент регулирования, предусмотренный нормами Basel III Базельского комитета по банковскому надзору, позволяет ограничить кредитную активность в период экономического подъема, в частности на рынке жилья.

Нашим постоянным читателям хорошо известно, что в последние годы уровень задолженности швейцарских домохозяйств растет с волнующей скоростью. При этом неоправданно высокие цены не останавливают тех, кто мечтает о собственном жилье. Благо, низкие процентные ставки по ипотечным кредитам позволяют купить дом или квартиру, не слишком обременяя семейный бюджет. Так, по информации сайта comparis.ch, с 2009 года ставка на 2-летнюю ипотеку колеблется от 1,75% до 1,25%. Взять кредит на 10 лет обойдется чуть дороже – от 3,5% (в 2009 году) до 2% (в 2013 году). Правда, начиная с прошлого года, ставка десятилетних ипотечных кредитов поползла вверх – очевидно, сказываются меры, принимаемые правительством для ограничения спроса на рынке недвижимости.

Дело в том, что с недавнего времени для покупки жилья придется все-таки иметь небольшой стартовый капитал. С 2012 года на эти цели можно направить не более 10% суммы, накопленной в рамках второй составляющей пенсионных накоплений (подробнее о пенсионной системе Швейцарии читайте в нашей статье). Эта мера, предложенная Ассоциацией швейцарских банкиров (SBA), была призвана сузить круг желающих купить жилье.

Так, еще несколько лет назад для того, чтобы обзавестись домом стоимостью 1 млн, нужно было иметь в наличии всего 70 тысяч франков. 5% стоимости жилья (50 тысяч) приходилось на его нотариальное оформление и еще 20 тысяч – на использование средств из пенсионных накоплений, что позволяло получить доступ к 200 тысячам франков. Оставшуюся часть – 80% стоимости жилья – финансировал банк в форме ипотеки. Теперь заемщик должен располагать сбережениями в размере 160 тысяч франков для того, чтобы получить кредит на покупку жилья стоимостью в 1 млн франков.

Однако этой меры оказалось недостаточно, чтобы остудить пыл покупателей. Тогда Федеральный совет впервые ввел в действие контрциклический буфер. Размер дополнительного резерва, который банки должны были сформировать к 30 сентября 2013 года, составил 1% от объема активов, гарантированных ипотечными закладными, взвешенных по степени риска. Это временное ужесточение требований к формированию собственного капитала относится только к жилым объектам, расположенным на территории Конфедерации. С одной стороны, контрциклический буфер снижает привлекательность ипотечного кредитования для банков, которые предпочтут сосредоточиться на других видах ссуд. С другой – этот инструмент ограничивает их потенциал в области кредитования на основании существующих собственных средств.

Рост объема ипотечных кредитов и цен на жилье замедлился по сравнению с 2012 годом, отмечает Национальный банк в своем пресс-релизе. Тем не менее, стоимость недвижимости по-прежнему остается слишком высокой и вызывает обеспокоенность главного регулирующего органа кредитной системы страны. Укрепление собственных средств позволит увеличить сопротивляемость банковского сектора в случае обвала цен на рынке недвижимости и снизить привлекательность ипотеки для заемщиков.

Национальный банк призвал правительство снова вмешаться. И вот, на прошлой неделе Федеральный совет обязал банки увеличить размер контрциклического буфера двое – до 2%. SNB пообещал продолжать следить за ситуацией на рынке жилья, чтобы адаптировать этот показатель, если потребуется. Следует отметить, что соответствии с нормами Базеля III, размер контрциклического буфера не может превышать 2,5%. Таким образом, пространства для маневра (в случае, если ипотечный пузырь будет расти дальше) осталось не так много.

жилье в Швейцарии
ипотечный пузырь
рынок недвижимости
Статьи по теме
Берн атакует «ипотечный пузырь»
Швейцарцы прощаются с мечтой о собственном домике?
Швейцария – один из крупнейших ипотечных пузырей в мире
Благоприятный для потребления швейцарский «ипотечный климат»
Какой доход приносит доходный дом?
Вебер не заменит Коллера?

Source URL: *https://nashagazeta.ch/node/17041*