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

Швейцарцы – вице-чемпионы мира по ипотечным задолженностям | La dette des Suisses flambe avec les prix de l'immobilier

Auteur: Людмила Клот, Женева , 02.11.2012.

Домик в Швейцарии - заманчивая перспектива? (© TdG)

Чем лучше экономическая ситуация в государстве – тем выше цена на недвижимость. Покупая дорогое жилье у себя дома, швейцарцы задолжали банкам сумму, превышающую ВВП страны.

|

Avec le bas niveau des taux d'intérêt, les prix de l'immobilier en Suisse ont pris l'ascenseur. Et avec eux l'endettement hypothécaire, domaine où les ménages suisses sont aujourd'hui

vice-champions du monde.
La dette des Suisses flambe avec les prix de l'immobilier

Национальный банк Швейцарии регулярно обращает внимание на опасность, связанную с динамикой рынка недвижимости. Банк предостерегает от риска образования «мыльного пузыря», когда формируется искусственный спрос, и жилье покупается по ценам, намного превышающим его реальную стоимость. Теперь к аргументам НБШ добавился еще один: сильный рост ипотечной задолженности швейцарских семей.

На протяжении многих лет в Швейцарии дело шло к тому, что совокупная сумма ипотечных кредитов жителей превысит размер внутреннего валового продукта. И вот, наконец, это произошло. Согласно данным Национального банка Швейцарии от августа 2012 года, общий объем жилищных кредитов швейцарцев достиг 614,244 миллиардов франков.

Эта цифра составляет 103,6% ВВП Конфедерации, который Экономический секретариат Seco оценивает в 592,652 миллиарда франков. Только у жителей Нидерландов общий уровень ипотечной задолженности еще выше, чем у швейцарцев – 107%!

И это – лишь долги за жилье частных лиц. В целом ими выплачивается три четверти, или 76% совокупного ипотечного долга в Швейцарии. А ведь недвижимость покупают также предприятия, объединения и другие организации – вместе с ними глобальный размер полученных кредитов на недвижимость в стране составляет 807,938 миллиардов франков, что в 1,4 раза превышает ВВП Конфедерации. По данным банка UBS, рост глобального уровня ипотечного кредита в Швейцарии (частных лиц и предприятий) отмечается с 2001 года. Начав с 110% от ВВП, он дошел до 135% в 2005 году, затем несколько снизился и к 2009 году составлял 120%. А после резко скакнул вверх и сейчас составляет 140% от ВВП.

В России, несмотря на бурный рост продажи жилья в последние годы, совокупная ипотечная задолженность граждан достигла лишь 2% от ВВП. Для сравнения, совокупная ипотечная задолженность частных лиц в США составляет 76% от ВВП, в Испании - 64% , она еще ниже в Германии (46,5%), во Франции (41,2%) и в Италии (22,7%). И наконец, в России, несмотря на бурный рост продажи жилья в последние годы, совокупная ипотечная задолженность граждан достигла лишь 2% от ВВП.

Вся швейцарская финансовая система подталкивает жителей к залезанию в долги – здесь исключительно низкие процентные ставки для ипотечных кредитов в швейцарских франках. На это накладывается налоговая система Швейцарии, которая дает преимущества семьям, выплачивающим ипотеку, пояснил Клаудио Сапутелли, ответственный за анализ рынка недвижимости в банке UBS.

«Пока ипотечные ставки будут вычитаться из налогооблагаемой базы, никто не станет торопиться раньше времени выплачивать стоимость жилья», - заявил экономист из UBS газете Tages-Anzeiger. Парламент уже обсуждал вопрос отмены этой налоговой привилегии, но изменение может серьезно пошатнуть весь рынок банковского финансирования, и у идеи масса противников.

«Банки совершенно не заинтересованы в появлении «мыльного пузыря» на рынке

недвижимости», - заявил Клаудио Сапутелли. По этой причине расчет ипотечных ставок тесно связан с другими индексами, такими, как ритм роста цен, риск увеличения ипотечных ставок и изменений условий кредитования.

По мнению эксперта, исключительно высокий объем кредитов на недвижимость в Швейцарии связан с размером состояний жителей: он составляет, за вычетом выплат кредитов, почти 200 тысяч франков. Кроме того, здесь низкий уровень безработицы и постоянный приток иностранной рабочей силы, а трудовые мигранты - тоже потенциальные покупатели жилья в Швейцарии. Поэтому тревожиться по поводу возможного краха на рынке недвижимости в стране не приходится.

В последние месяцы банки Швейцарии уже выдвигают требования, чтобы при покупке недвижимости с помощью ипотечного кредита жители вносили большую часть наличных средств, чем раньше. Кроме того, семьи должны быть в состоянии за 20 лет выплатить не менее 2/3 кредита.

недвижимость в Швейцарии
ипотечный кредит в швейцарии
недвижимость в Швейцарии
швейцария недвижимость
Статьи по теме
Выходцы из СССР портят швейцарский рынок недвижимости?
Жилье класса люкс в Цюрихе дорожает на 8% в год
Dom Swiss: швейцарский дом для знающих людей
Оплата жилья – самая крупная статья расходов швейцарцев
Восемь причин НЕ покупать недвижимость в Швейцарии
В Швейцарии ограничат жилищное кредитование

Source URL:
https://nashagazeta.ch/news/economie/shveycarcy-vice-chempiony-mira-po-ipotechnym-zadolzhennostyam