

Благоприятный для потребления швейцарский «ипотечный климат» | Le climat immobilier soutient la consommation

Auteur: Татьяна Гирко, [Берн](#), 02.04.2013.



(©Keystone)

По оценкам Crédit Suisse, собственники жилья экономят 5,4 млрд франков в год, благодаря низким ставкам по ипотечным кредитам. Рост стоимости недвижимости побуждает швейцарцев больше тратить.

Grâce aux taux bas, les propriétaires suisses économisent 5,4 milliards par an, selon Credit Suisse. La hausse des prix de leur logement les incite aussi à dépenser davantage.

Le climat immobilier soutient la consommation

Собственники жилья выплачивали в среднем 3,45% по ипотечным кредитам в конце 2008 года. По подсчетам Crédit Suisse, сегодня средняя ставка равна 2,25%. Соответственно, покупательная способность швейцарцев выросла на 5,4 млрд франков в год на радость торговцам потребительскими товарами.

Основными «поставщиками» заемных денег на рынок недвижимости являются кантональные банки. На 24 кредитных учреждения приходится 36% рынка ипотечных ссуд. В 2012 году общий объем выданных кредитов на покупку жилья составил 835 млрд франков, из которых 304 млрд было выдано кантональными банками. Занимаемая ими доля рынка остается постоянной в течение последних 5 лет.

Рентабельность ипотечного кредитования, напротив, оставляет желать лучшего. Объединение швейцарских кантональных банков (UBCS) констатирует лишь весьма незначительный рост (+0,1%) доходов от выдачи ссуд на покупку недвижимости. Причина невысокой рентабельности кроется в низких ставках по кредитам.

Впрочем, такая ситуация как раз и привлекает клиентов. По мнению главного экономиста Julius Baer, семейный бюджет большинства заемщиков не оставляет им большого пространства для маневра. Если бы не низкие кредитные ставки, многие, возможно, так и не решились бы на покупку собственного жилья.

Следует отметить, что обладание объектом недвижимости, стоимость которого к тому же постоянно растет, дает ощущение достатка, даже если на погашение кредита уходит значительная часть семейного бюджета. Тут вступает в действие механизм, который экономист Артур Сесил Пигу окрестил «эффектом богатства»: когда благосостояние семьи растет, ее потребление растет еще быстрее. Бруно Парнисари, представитель государственного секретариата по экономическим вопросам (Seco), отмечает, что вопрос о существовании «эффекта богатства» вызывает много споров. Нельзя сказать, что он не существует, но его влияние сложно оценить. В данном случае в качестве переменных, определяющих макроэкономический эффект, фигурируют склонность к накоплению и гипотетический доход, возникающий в результате роста цен на недвижимость. Если бы потребитель считал, что вложения в недвижимость не принесут прибыли в долгосрочном плане, он бы не воспользовался заманчивым предложением по предоставлению займа. Только в 2011 году стоимость жилья, которым владеют швейцарские семьи, выросла на 130 млрд франков (+9,2%). Причем рост цен на недвижимость не прекращался и в 2012 году, вызывая опасения экспертов, что [«ипотечный пузырь» скоро лопнет](#). При этом объем частного потребления в 2012 году вырос на 2,5%, а розничной торговли – на 3%.

В других странах ситуация обратная. В Голландии падение цен на недвижимость на 16% с 2008 года тяжело отразилось на благосостоянии заемщиков. По данным правительства, текущая стоимость 700 000 жилых объектов меньше суммы еще не выплаченных по ним ипотечных кредитов. И хотя эту «недополученную прибыль» можно отнести только к виртуальным потерям, эксперты отмечают, что подобная ситуация совершенно заблокировала текущие расходы семей. Если добавить к этому рост безработицы и, соответственно, снижение среднего уровня дохода на семью, то уменьшение на 1,5% объема частного потребления в 2012 году вполне объяснимо.

Швейцарцы, согласно последнему исследованию Seco, охватившему 1 200 семей, в

целом довольны своим финансовым положением и с оптимизмом смотрят в будущее. Впрочем, это и неудивительно. Во-первых, рост цен на потребительские товары пока не предвидится, а во-вторых, Национальный банк вряд ли повысит ставку рефинансирования в течение ближайших двух лет. А значит, владельцы жилья могут продолжать тратить деньги, сэкономленные на выплате процентов банкам. При условии, конечно, что не забыли погасить ежемесячные выплаты по ипотечному кредиту.

[ипотека в швейцарии](#)

[ипотечное кредитование в Швейцарии](#)

[недвижимость в Швейцарии](#)

[швейцария недвижимость](#)

Статьи по теме

[Швейцарцы – вице-чемпионы мира по ипотечным задолженностям](#)

[Восемь причин НЕ покупать недвижимость в Швейцарии](#)

Source URL:

<https://nashgazeta.ch/news/economie/blagopriyatnyy-dlya-potrebleniya-shveycarskiy-ipotечный-klimat>