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

Собственники или арендаторы? | Les propriétaires ou les locataires?

Auteur: Татьяна Гирко, Цюрих , 16.01.2015.

©Switzerland Tourism

В конце 2014 года ставки по ипотечным кредитам достигли исторического минимума, создав привлекательные условия для инвесторов. А вот арендаторы пока не ощутили выгоды.

|

Les taux hypothécaires ont atteint leur plus bas niveau fin 2014, créant les conditions attractives pour les investisseurs. Les locataires n’en profitent pas encore.

Les propriétaires ou les locataires?

Результаты исследования, опубликованного на этой неделе в «Банковском

барметре-2015» консалтинговой компании EY, свидетельствуют о том, что число финансово-кредитных учреждений Конфедерации, опасающихся появления «ипотечного пузыря», пошло на спад. Вместе с тем банкиры не слишком высоко оценили роль правительства в предотвращении угрозы перегрева рынка жилья. Большинство считают, что ужесточение требований к кредиторам, предоставляющим заемные средства для покупки недвижимости, не оказало значительного влияния на «охлаждение» рынка.

По данным сайта comparis.ch, к концу 2014 года ставки по ипотечным кредитам достигли нового исторического минимума. Если в январе швейцарские банки предоставляли заемные средства под 2,7% годовых при фиксированной на 10 лет ставке, то в декабре ее размер снизился до 1,8%. Некоторым удалось взять кредит и под 1,2%, сообщает крупнейшая интернет-платформа, посвященная сравнению стоимости страховых, финансовых и других услуг и товаров на швейцарском рынке. Аналогичный вираж совершила и пятилетняя ставка, упав с 1,8% до 1,3% и оказавшись на уровне годовой фиксированной ставки.

В наступившем году пока ничто не предвещает возможного повышения платы за ипотеку, скорее наоборот. Напомним, что Национальный банк Конфедерации в конце декабря объявил о введении отрицательной процентной ставки по депозитам, надеясь стимулировать владельцев накоплений вкладывать средства в экономику (а буквально вчера было объявлено об увеличении ее размера). По мнению экспертов comparis.ch, это решение благоприятно скажется на ипотечном кредитовании.

В свою очередь, рынок активно отреагировал на снижение ставок: спрос на долгосрочные ипотечные кредиты с фиксированной ставкой вырос с 63% в начале года до 85% в четвертом квартале. Неослабевающий интерес к покупке недвижимости подтверждают и эксперты EY в своем последнем исследовании. При этом, по последним данным финансового конгломерата UBS, риск образования «ипотечного пузыря» остается реальным: в третьем квартале 2014 года Swiss Real Estate Bubble Index продемонстрировал наиболее значительный с 2013 года рост, установившись на отметке 1,29.

Следует отметить, что далеко не все швейцарцы по ряду причин являются собственниками (по карте, составленной специалистами Федеральной политехнической школы Цюриха, можно оценить стоимость 1 кв.м в многоквартирных домах в разных регионах). Однако благоприятные условия для инвесторов не нашли отражения на состоянии рынка аренды жилья.

По данным портала homegate.ch, составившего совместно с Кантональным банком Цюриха обзор рынка аренды, размер платы за жилье в 2014 году увеличился в среднем на 2,07%. Наиболее значительный рост отмечен в кантонах Люцерн (+3,62%), а также Во и Женева (+3,12%). В Цюрихе и Берне этот показатель увеличился, соответственно, на 2,47% и 2,43%. Единственным кантоном, где стоимость аренды снизилась в течение прошлого года, стал Тургау (-0,9%).

Напомним, что по действующим в Швейцарии правилам, арендаторы могут

обратиться к владельцам недвижимости с требованием уменьшить размер платы за жилье, как только Федеральная служба по жилищным вопросам (OFL) объявит о снижении базовой ставки по ипотечным кредитам. Правда, как показывает практика, всего 17% арендаторов использовали свой шанс в 2013 году, когда этот индикатор менялся в последний раз. Возможно, уже 2 марта OFL снова предоставит им такую возможность – ведь базовая ставка рассчитывается на основании среднерыночных показателей, которые уже опустились ниже установленных более года назад 2%.

ипотечный кредит в швейцарии
ипотечный пузырь в швейцарии
арендная плата в швейцарии

Статьи по теме

Ставка по ипотечным кредитам ниже – арендная плата меньше
Швейцарские банкиры меняют правила ипотечного кредитования
«Прозрачная арендная плата» прельщает швейцарских политиков
Ипотека не для всех

Source URL: *https://nashagazeta.ch/node/18433*