

Ипотека или ссуда от продавца? | Hypothèque ou crédit vendeur?

Auteur: Заррина Салимова, [Берн](#), 07.02.2025.



Фото: Saad Alfozan, Unsplash

Как развивается швейцарский рынок недвижимости? Почему банки стали более строги при выдаче ипотеки? И какие риски может таить в себе заем средств у продавца недвижимости?

|
Comment évolue le marché immobilier suisse? Pourquoi les banques sont-elles devenues plus strictes en matière d'octroi d'hypothèques? Et quels sont les risques d'un emprunt auprès d'un vendeur immobilier?

Hypothèque ou crédit vendeur?

В декабре прошлого года Нацбанк Швейцарии в очередной раз объявил о [снижении](#) ключевой ставки, что оказало влияние на ипотечные кредиты. По данным MoneyPark, из-за смягчения денежно-кредитной политики десятилетняя ипотека с фиксированной процентной ставкой стала более популярной: эту форму финансирования недвижимости во второй половине 2024 года выбрали более половины заемщиков.

Аналогичная ситуация наблюдалась и ранее, например, в период низких процентных ставок в 2020 и 2021 годах доля десятилетних ипотечных кредитов с фиксированной ставкой была еще немного выше, но затем упала до уровня ниже 30%.

В то же время получить ипотеку для некоторых стало сложнее, что отчасти связано с действующими с января новыми правилами регулирования капитала, изложенными в документе под названием «Базель III». Отныне для поддержания рентабельности банки должны иметь более высокий уровень капитала по выданным кредитам и соответственно увеличивать процентную маржу. Как пояснил в комментарии Blick эксперт по недвижимости банка Raiffeisen Фреди Хазенмайле, при низком соотношении заемных средств к стоимости недвижимости, «Базель III» вряд ли окажет негативное влияние. Тем же, кто берет максимально возможный кредит при покупке собственного жилья, следует ожидать дополнительных расходов или даже полного отказа в выдаче ипотеки.

Когда банк устанавливает жесткие ограничения, помощь иногда поступает от самого продавца, который может предложить ссуду – особенно в том случае, если других потенциальных покупателей недвижимости нет. Эксперт по ипотечному кредитованию компании VZ Vermögenszentrum Адриан Венгер рассказал изданию TagesAnzeiger, что в последние месяцы такая практика заметно участилась. По его словам, банки чаще, чем раньше, отказывают в ипотеке, если доля заемных средств превышает 60% от стоимости дома, т.е. при цене недвижимости в один миллион банк предоставит 600 000 франков. А с помощью дополнительной ссуды от продавца в размере, например, 200 000 франков покупатель сможет профинансировать уже до 80% покупки дома.

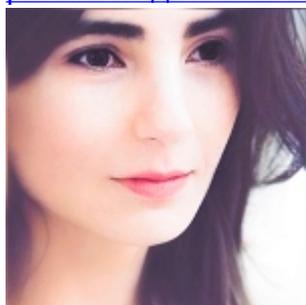
Специалист напомнил, что, прибегая к помощи продавца, покупатель должен быть уверен, что сможет выплатить кредиты: помимо процентов, существуют и временные ограничения, в течение которых ссуда должна быть погашена. Кроме того, есть риск возникновения проблем в случае повышения процентных ставок. Поэтому доля собственного капитала должна составлять не менее 20%, а лучше всего – 30%. Стоит также учитывать тот факт, что банк может отказать в ипотеке, если узнает о дополнительной ссуде по договору купли-продажи. В целом, дающий ссуду продавец действует так же, как и банк: он получает долговое обязательство, может высылать напоминания и преследовать неплательщиков.

Что касается возможных сценариев развития событий, то, по прогнозам аналитиков Moneyland, Нацбанк снизит ключевую процентную ставку один или два раза на четверть пункта к середине года, и в первой половине 2025-го ставки по ипотечным кредитам будут иметь тенденцию к снижению. Если же вдруг Нацбанк снова введет отрицательные процентные ставки, например, если ему придется реагировать на очень сильное укрепление швейцарского франка, то ставки по ипотечным кредитам, скорее всего, значительно снизятся.

Добавим, что моментальный снимок ситуации на швейцарском рынке недвижимости представлен в ежемесячном обзоре от Swiss Marketplace Group и консалтинговой компании IAZI. Согласно этому исследованию, в январе цены на односемейные дома упали на 2,1%, а квартиры подешевели на 0,6%. Средняя цена за квадратный метр при покупке дома составляет 7591 франк, а при приобретении квартиры – 8834 франка. Таким образом, квартира площадью 140 квадратных метров будет стоить в среднем 1,237 млн франков, а дом – 1,063 млн. В годовом же сравнении цены на жилую недвижимость выросли на 1,4% для односемейных домов и на 1% для квартир.

Что касается арендной платы, то она продолжает расти. Больше всего подорожало жилье в Цюрихе (+2,5%), тогда как в регионе Женевского озера и в Центральной Швейцарии рост был чуть менее выраженным (+0,7%). Немного снизилась арендная плата в Северо-Западной Швейцарии (-0,4 %) и Тичино (-1,4 %).

[ипотека в швейцарии](#)
[покупка недвижимости в Швейцарии](#)
[рынок недвижимости](#)



[Зарина Салимова](#)

Zaryna Salimava

Статьи по теме

[Швейцарский рынок недвижимости остывает после перегрева?](#)

[Люкс в Альпах: 21 500 франков за квадратный метр](#)

[Когда покупка дома становится роскошью](#)

[Сколько нужно зарабатывать, чтобы получить ипотеку?](#)

[Что происходит на швейцарском рынке недвижимости?](#)

[Мечта о собственном доме останется мечтой?](#)

[Какую ипотечную стратегию лучше выбрать?](#)

Source URL: <https://nashagazeta.ch/news/economie/ipoteka-ili-ssuda-ot-prodavca>