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

FINMA возьмется за ипотечный кризис | La FINMA va s’emparer de la surchauffe immobilière

Автор: Татьяна Гирко, Берн , 09.04.2014.

©Switzerland Tourism

Владельцам жилья придется быстрее погашать ипотечные кредиты – это одна из мер, при помощи которых Федеральная администрация по контролю за финансовыми рынками (FINMA) предлагает бороться с перегревом рынка недвижимости. Банки выступают против такого способа, который власти, тем не менее, могут ввести в обязательном порядке.

|

Obliger le propriétaire à amortir plus rapidement son hypothèque: c'est l'une des mesures

envisagées par l'autorité de surveillance des marchés financiers, la FINMA, pour lutter contre la surchauffe immobilière. Une mesure que les banques rejettent catégoriquement, mais que les autorités pourraient imposer de force.
La FINMA va s’emparer de la surchauffe immobilière

«Те, кому казалось, что возможность получить ипотечный кредит по низкой процентной ставке упущена, получили в некотором смысле второй шанс», – заявил неделю назад эксперт сайта comparis.ch Штефан Рюш после публикации итогов первого квартала. Его оптимизм подтверждают цифры: базовая ипотечная ставка по десятилетним кредитам с фиксированным процентом снизилась с 2,7% в начале года до 2,4% в конце марта. Для кредитов с пятилетним сроком погашения ставка уменьшилась с 1,8% до 1,6% за аналогичный период.

Конечно, возврата к историческому минимуму 2012 года ожидать не стоит, отметил эксперт, однако ситуация складывается благоприятно для тех, кто не успел связать себя ипотечными узами с банком до того, как правительство озаботилось возможным кризисом на рынке жилья.

Напомним, что около года назад был введен в действие так называемый «контрциклический буфер» – инструмент, призванный обеспечить финансовую стабильность банков в случае невозврата ипотечных кредитов и снижения стоимости заложенного имущества, а годом ранее были ужесточены требования и к заемщикам.

Однако этого оказалось недостаточно – цены на недвижимость продолжали расти, а низкие кредитные ставки по-прежнему делали жилье слишком доступным для широкого круга покупателей. По оценкам банка Goldman Sachs, Швейцария входит в один из пяти крупнейших ипотечных пузырей в мире, а задолженность ее жителей по кредитам на покупку недвижимости достигает 140% ВВП.

В начале года правительство решило в два раза увеличить размер контрциклического буфера, однако Федеральной администрации по контролю за финансовыми рынками, судя по всему, этого показалось недостаточно. По сообщениям немецкоязычной прессы, FINMA рассматривает возможность ужесточить правила пользования заемными средствами на покупку жилья, не дожидаясь эффекта от правительственной меры, которая вступит в силу только 30 июня.

Финансовый регулятор Конфедерации (который 1 апреля возглавил новый директор) предлагает увеличить ставку по ипотечным кредитам до 5%. Правда, это не означает, что для владельцев жилья автоматически вырастет стоимость кредита. Разница между ежемесячно перечисляемой банку суммой (5%, в соответствии с предложением FINMA) и действующей ставкой по кредиту (в среднем около 2,5%) будет направляться на погашение основной суммы долга.

Предполагается, что такой механизм будет применяться при заключении новых договоров при условии, что сумма кредита превышает 2/3 стоимости недвижимости (так называемая «ипотека первого ранга»), и продлении действующих соглашений. Таким образом, ежемесячные расходы семьи, взявшей ипотеку, вырастут

приблизительно в два раза.

Подобная мера приведет к ограничению доступа к ипотечному кредитованию многих представителей среднего класса, мечтающих о собственном жилье. Именно эту цель и преследует FINMA – сделать кредиты менее привлекательными для населения и уменьшить риск чрезмерной задолженности. Это же делает меру крайне непопулярной как среди потенциальных заемщиков, которые не смогут себе позволить купить жилье, так и среди банкиров, которые рискуют лишиться многих клиентов.

По информации газеты Blick, предварительные переговоры между представителями FINMA, Национального банка Швейцарии и министерством финансов, которые состоялись на прошлой неделе, не имели успеха. Тем не менее, подобное требование может быть закреплено Постановлением правительства или циркуляром FINMA.

ипотечный пузырь в швейцарии
купить недвижимость в швейцарии
купить жилье в швейцарии
недвижимость в Швейцарии
швейцария недвижимость
Статьи по теме
Мой швейцарский дом – моя крепость?
«Жилищный вопрос» швейцарцев
Швейцария – один из крупнейших ипотечных пузырей в мире
Берн снова борется с перегревом рынка жилья

Source URL: *https://nashagazeta.ch/news/econom/17462*