

Покупка дома становится более привлекательной | L'achat d'un bien immobilier devient plus attractif

Автор: Заррина Салимова, [Берн](#), 21.12.2023.



Фото: Nashagazeta.ch

Проценты по фиксированной ипотеке значительно снизились. Как, по мнению экспертов, будут развиваться события в 2024 году?

|

Les taux d'intérêt sur les hypothèques fixes ont considérablement baissé. Quelles seront les perspectives d'évolution en 2024 selon les experts?

L'achat d'un bien immobilier devient plus attractif

Ставки по ипотеке в Швейцарии продолжают снижаться после достижения максимального уровня в мае. Десятилетние ипотечные кредиты с фиксированной ставкой подешевели с 3% в начале года до 2,31% в середине декабря.

Согласно недавнему исследованию издания *Finanz und Wirtschaft*, двенадцать банков снизили ставки в среднем на 17 базисных пунктов. Для кредита на сумму один миллион франков это соответствует ежегодной экономии в размере 1700 франков.

Более того, ипотека с фиксированной ставкой сейчас даже дешевле, чем так называемая «саронская» (SARON, Swiss Average Rate Overnight). «Однако это не должно означать, что теперь следует отдавать предпочтение ипотечным кредитам с фиксированной ставкой. Это связано с тем, что при фиксированной ипотеке, взятой сегодня, процентная плата останется неизменной в течение всего срока, тогда как при SARON-ипотеке она может снизиться в течение нескольких лет», - пояснил в комментарии *Tages-Anzeiger* аналитик компании Moneyland Феликс Оешгер.

Напомним, что вариант SARON, как правило, выбирают те, кто ожидает, что процентные ставки упадут или останутся на прежнем уровне. Те же, кто предпочитает подстраховаться на случай повышения процентных ставок, заключают длительную ипотеку с фиксированной ставкой.

По оценкам экспертов, снижение ставок связано с падением уровня инфляции. UBS полагает, что риск того, что инфляция снова поднимется выше 2%, снизился, а Raiffeisen прогнозирует, что инфляция, вероятно, лишь на время приблизится к 2% в 2024 году.

Исчезновение страха перед инфляцией и сильный франк привели к падению доходности долгосрочных облигаций, что также укрепило мнение о том, что Национальный банк Швейцарии может снизить ключевую ставку примерно через шесть месяцев. В результате краткосрочные ставки на рынке резко упали, что, в частности, касается ставок по таким торгово-финансовым обменным операциям, как свопы. Поставщики ипотечных кредитов основывают свои цены на этих ставках.

Любопытно, что различия между ипотечными кредитами с фиксированной ставкой на короткий или длинный срок сейчас незначительны. Обычно финансирование обходится дороже, если кредит взят на долгий срок. В настоящее время это не так: двухлетняя ипотека в среднем стоит всего на 2 базисных пункта меньше, чем десятилетняя. При этом, по мнению экспертов *Finanz und Wirtschaft*, наиболее выгодны пятилетние сроки погашения.

Разница между ставками различных банков составляет около 60 базисных пунктов, что, несомненно, немало: всем, кто берет новый ипотечный кредит, следует внимательно изучить ассортимент предложений, чтобы найти наиболее выгодное.

То, как будут развиваться события в 2024 году, зависит от многих факторов. Важна, среди прочего, монетарная политика других центральных банков. По оценкам Moneyland, Нацбанк Швейцарии может повременить со снижением процентных

ставок до тех пор, пока другие центробанки также их не снизят. В свою очередь аналитики Compartis отмечают, что темпы инфляции снижаются уже несколько месяцев, поэтому и появились предположения о возможном снижении процентных ставок. Однако рост арендной платы и цен на электроэнергию, скорее всего, будут продолжать оказывать давление на инфляцию. Напомним, что дальнейшее повышение [арендной платы](#) запрограммировано на следующий год, поскольку референтная ставка, на основе которой рассчитывается плата за жилье, выросла с 1,5% до 1,75%. Это может снова подстегнуть инфляцию и даст Нацбанку лишь ограниченное пространство для маневра для снижения процентной ставки. Compartis ожидает, что среднесрочные и долгосрочные ставки по ипотеке будут иметь небольшую тенденцию к снижению. В краткосрочном сегменте не ожидается изменений. Для десятилетних ипотечных кредитов с фиксированной ставкой диапазон процентных ставок может составить от 2% до 2,4%. Для кредитов SARON пока не предвидится никаких существенных перемен.

[ипотека в Швейцарии](#)

[покупка недвижимости в Швейцарии](#)

[недвижимость в Швейцарии](#)



[Заррина Салимова](#)

Zaryna Salimava

Статьи по теме

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

[Плохие новости для квартиросъемщиков](#)

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

[Ипотека не для всех](#)

[Стоит ли получать ипотечный кредит в Швейцарии онлайн?](#)

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

[Украина, ипотека и стабильность финансовой системы](#)

Source URL:

<https://nashagazeta.ch/news/economie/pokupka-doma-stanovitsya-bolee-privlekatelnoy>