

Ипотека и маржа банков | Hypothèques et marges bancaires

Автор: Заррина Салимова, [Берн](#), 22.12.2025.



Фото: Patrick Perkins, Unsplash

Почему некоторые ипотечные кредиты дорожают, хотя базовая процентная ставка снизилась до нуля?

|

Pourquoi certains crédits hypothécaires deviennent-ils plus chers alors que le taux directeur

est tombé à zéro ?

Hypothèques et marges bancaires

В течение последних полутора лет Швейцарский национальный банк последовательно снижал базовую процентную ставку, которая с июня этого года остается на уровне 0%. Несмотря на нулевую ставку, проценты по некоторым ипотечным кредитам, например, с плавающей ставкой (Saron), в последние месяцы даже выросли. В чем же причина?

Как пишет *Tages-Anzeiger*, это связано с тем, что банки увеличили маржу. По оценкам аналитиков, маржа по ипотеке Saron в течение года выросла в среднем с 0,7% до 0,9%. По десятилетним фиксированным ипотечным кредитам маржа за тот же период выросла примерно на 20 базисных пунктов до 1% в среднем. При этом у кантональных банков маржа в среднем выросла сильнее, чем у других кредитно-финансовых учреждений. Это связано не столько с ростом доходов кантональных банков, сколько с тем, что другие банки значительно снизили свои маржи.

К росту маржи, по мнению экспертов, привело ужесточение регулирования. Банки обязаны хранить определенную часть депозитов, например, клиентских, в качестве денежных резервов в Нацбанке. В июле 2024 года резервная сумма была увеличена с 21 млрд до 44 млрд франков – деньги стали более дефицитными, что тормозит выдачу ипотечных кредитов. Кроме того, с вступлением в силу правил «Базель III» в начале этого года были ужесточены требования к собственному капиталу для ипотечных кредитов с более высоким риском, что в некоторых случаях обязывает банки выделять почти в четыре раза больше собственного капитала, чем раньше – в результате у банков становится меньше средств. Наконец, после слияния с UBS ипотечные кредиты *Credit Suisse* были переданы другим банкам. По подсчетам эксперта по ипотечным кредитам в VZ Vermögenszentrum Адриана Венгера, речь идет о кредитах в размере примерно 17 млрд франков, которые часто переходили кантональным банкам. Возможно, это кредиты с высоким уровнем залога и соответствующими рисками: при росте портфеля рискованных ипотечных кредитов требования банков к собственному капиталу возрастают, что приводит к увеличению маржи.

Издание *Beobachter* напоминает, что выбор оптимального ипотечного кредита зависит, среди прочего, от готовности клиента идти на риск. Как правило, ипотека с плавающей ставкой (Saron) сопряжена с риском, а фиксированная подходит тем, кто выбирает стабильность и готов за это платить больше. Ипотека с фиксированной ставкой выгодна, если ожидается резкий рост процентных ставок, в противном случае ипотека с плавающей ставкой практически всегда дешевле. Как пишет на своем-сайте VZ Vermögenszentrum, в настоящее время у Нацбанка практически нет стимулов для повышения процентных ставок. Но период с июня 2022 года по июнь 2023 года, когда ставка Нацбанка выросла с -0,75% до 1,75%, показал, как быстро может измениться ситуация.

В течение последних полувека десятилетняя фиксированная ипотека стоила в среднем на один процентный пункт больше, чем Saron, однако в настоящее время разница составляет всего полпроцента. Иными словами, гарантия неизменности стоимости финансирования стоит сейчас относительно недорого, что делает фиксированную ипотеку снова более привлекательной. По данным *Comparis*, в начале декабря ориентировочные процентные ставки по десятилетним фиксированным

ипотечным кредитам составляли 1,74% (для сравнения: в марте они поднялись до более 2%).

Добавим, что в Швейцарии, одной из самых богатых стран мира, все меньше людей могут позволить себе собственное жилье. Причины: строгие правила выдачи ипотеки и высокие цены. Чтобы взять кредит на покупку собственного жилья, нужно внести не менее 20% от покупной цены в качестве собственного капитала. Для многих людей в Швейцарии это непреодолимое препятствие, некоторые справляются с этой задачей только благодаря досрочному получению наследства. Кроме того, банки требуют наличия определенного дохода, который служит гарантией того, что кредит будет погашен. Что касается цен, то, согласно недавнему исследованию агентства недвижимости IAZI, за последние пять лет цены на жилую недвижимость выросли на 26%, зарплаты же стагнируют. Если в 2009 году для семьи с детьми и доходом 150 000 франков финансово было доступно почти 60% выставленных на продажу домов с четырьмя комнатами и более, то в 2024 году – лишь чуть менее трети.

[ипотека в Швейцарии](#)

[ипотечное кредитование в Швейцарии](#)

[недвижимость в Швейцарии](#)

[покупка недвижимости в Швейцарии](#)



[Заррина Салимова](#)

Zaryna Salimava

Статьи по теме

[Ипотека не для всех](#)

[Какую ипотечную стратегию лучше выбрать?](#)

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

[Кому выгоден бум на рынке недвижимости?](#)

Source URL: <https://nashagazeta.ch/news/economie/ipoteka-i-marzha-bankov>