

[Главная](#) > Берн атакует «ипотечный пузырь»

Берн атакует «ипотечный пузырь» | Berne s'attaque à la bulle immobilière

Автор: Татьяна Гирко, Берн, 18. 02. 2013.



Каждый хочет домик в Швейцарии, но не всем он по карману

Федеральный Совет Швейцарии принимает меры по предотвращению «перегрева» рынка недвижимости. |

Le Conseil fédéral tire une nouvelle salve pour freiner l'envol de l'immobilier.

На прошлой неделе Национальный банк Швейцарии обратился к правительству с просьбой ввести в действие так называемый контрциклический буфер – требование об увеличении размера собственных средств банка в случае нарушения равновесия на рынке кредитования.

Федеральный Совет дал «добро» - к 30 сентября 2013 года банки должны сформировать дополнительный резерв в размере 1% от объема активов, гарантированных ипотечными закладными, взвешенных по степени риска. Федеральная администрация по контролю за финансовыми рынками FINMA будет следить за внедрением контрциклического буфера, хотя ее представители высказывались о преждевременности введения подобной меры. Стоит добавить, что контрциклический буфер – один из элементов новых норм по банковскому регулированию, называемых Базель III, о внедрении которых ЕС удалось договориться с США только 14 февраля. Методические рекомендации Базель III содержат требования об увеличении показателей ликвидности и собственных средств банков в течение ближайших лет.

Как все начиналось

После того, как разразилась первая волна европейского кризиса, Национальный банк Швейцарии был вынужден снизить ставку рефинансирования до 0,25%, чтобы поддержать экономическую активность рынка. От ставки рефинансирования Национального банка напрямую зависит стоимость банковских кредитов населению. Соответственно, за последние три года ипотечные кредиты стали более доступны, чем когда-либо. Дешевые ипотечные кредиты привели к всплеску спроса на рынке недвижимости. За несколько лет количество собственников жилья в Швейцарии выросло с 34% до 40%. Тем временем цены на недвижимость продолжают расти, но это не отпугивает желающих приобрести собственное жилье в условиях дешевой ипотеки. За последние 10 лет недвижимость в Швейцарии подорожала в среднем на 50%. По данным консалтинговой компании «Wüest & Partner» самый высокий рост цен на недвижимость отмечен в Женеве и составляет 136%.

В течение 2012 года уже принимались меры, направленные на уменьшение объемов ипотечного кредитования: некоторые банки ужесточили условия выдачи ипотечных кредитов. Кроме того, начиная с июля 2012 года желающие приобрести недвижимость могут использовать для ее покупки средства из второй составляющей своих пенсионных накоплений (LPP, что это такое, мы уже подробно [рассказывали](#)) в сумме, не превышающей 10% стоимости недвижимости. Учитывая, что банковский кредит покрывает только 80% стоимости жилья, отныне клиенты банка вынуждены вкладывать собственные накопления для финансирования оставшихся 10%.

Тем не менее, ни рост цен, ни ограничения, ужесточающие условия получения кредитов, не отпугивают желающих приобрести уютный домик на берегу Женевского озера или в финансовой столице Швейцарии – Цюрихе, регионах, где отмечен наиболее стремительный рост цен. Интересно, что осторожные швейцарцы находятся в числе мировых лидеров по использованию кредитных средств на душу населения.

Таким образом, объем ипотечных кредитов и цены на недвижимость продолжили свой рост во второй половине 2012 года. Согласно данным банка UBS, который ежеквартально рассчитывает индекс «пузыря» на рынке недвижимости (Real Estate Bubble Index), в 4 квартале 2012 года показатели приблизились к зоне риска (0,80 пункта из 1). При этом только за последний квартал индекс вырос на 0,22 пункта.

«Ипотечный пузырь» возникает в том случае, если недвижимость дорожает быстрее, чем растут показатели экономического благосостояния, например, заработная плата. В результате население активно прибегает к использованию заемных средств. Когда «пузырь» достигнет своего пика и лопнет, цены на недвижимость резко упадут, что повлечет за собой серьезные финансовые трудности не только для клиентов банков, но и для самих банков. Последние,

кроме неплатежеспособных клиентов, получают закладные на обесценившуюся недвижимость. Яркий пример лопнувшего «пузыря» - кризис ипотечного рынка США 2007 года, который привел к банкротству некоторых американских кредитных учреждений и стоит у истоков мирового финансового кризиса 2008 года.

Исторически сложилось так, что «ипотечные пузыри» возникают циклически, несмотря на принимаемые меры экономического регулирования. Последний ипотечный кризис наблюдался в Швейцарии в конце 1980-х годов. Следует отметить, что пока показатель стоимости недвижимости в Швейцарии находится ниже уровня своего исторического пика 1988-90 годов. Тем не менее, график роста индекса «пузыря» вызывает беспокойство.

Хотя эксперты сходятся во мнении, что эффект от принятых в 2012 году мер можно будет наблюдать только в течение 2013 года, Национальный банк Швейцарии считает необходимым ввести дополнительные требования. Предполагается, что контрциклический буфер позволит, во-первых, защитить банковский сектор от чрезмерного кредитного риска, увеличив способность банков покрыть возможные убытки; во-вторых, увеличить стоимость кредита, что, тоже, вероятно, сыграет свою роль в ограничении роста ипотечных кредитов.

Слишком рано или уже поздно?

Мнения экспертов о необходимости и своевременности введения контрциклического буфера расходятся. Ассоциация швейцарских банков (SBA), Федеральная администрация по контролю за финансовыми рынками FINMA и представители объединения кантональных банков считают, что следовало подождать, чтобы иметь возможность оценить эффект от мер, принятых в 2012 году. Кроме того, FINMA обращает внимание Национального банка, что в последние годы она внимательно следила за развитием ситуации на рынке недвижимости и издавала предписания об увеличении собственного капитала банков, действующих в областях повышенного риска.

Представители консалтинговой компании «Wüest & Partner», в свою очередь, считают, что Национальный банк принял решение о введении в действие контрциклического буфера слишком поздно. По данным «Wüest & Partner», цены на недвижимость уже пошли на спад. Например, в районе Женевского озера в 4-м квартале 2012 они снизились на 0,7%. В то время как ставки по ипотечным кредитам имеют тенденцию к росту, усиливающуюся с введением контрциклического буфера.

Томас Верагут, экономист UBS, специализирующийся на исследовании ипотечного рынка, отмечает, что по его подсчетам ставки по ипотечным кредитам возрастут не более, чем на 0,1%. Причем этот рост затронет только новых клиентов, по существующим ипотечным кредитам ставки останутся прежними. Между тем, согласно данным сайта www.comparis.ch, ставки по ипотечным кредитам сроком на 10 лет выросли в среднем с 1,9% до 2,3% за период с середины декабря 2012 года до середины февраля 2013 года; ставки по ипотечным кредитам сроком на 5 лет выросли с 1,4% до 1,6%, соответственно.

Как отреагирует рынок аренды жилья на внедрение контрциклического буфера? Время покажет.



Добавить комментарий

Пожалуйста, [войдите](#) или [зарегистрируйтесь](#) , чтобы отправить комментарий
