

[Главная](#) > Швейцария - один из крупнейших ипотечных пузырей в мире

Швейцария - один из крупнейших ипотечных пузырей в мире|La Suisse est parmi les plus grandes bulles immobilières du monde

Автор: Татьяна Гирко, Берн, 3. 12. 2013.



Лопнет - не лопнет? Покупать или продавать? ©GeneveTourisme

Банк Goldman Sachs считает, что в некоторых странах скоро произойдет обвал цен на недвижимость. В список попала и Швейцария.]

La banque Goldman Sachs pense que les prix de l'immobilier vont chuter dans plusieurs pays, dont la

Suisse.

Эксперты американского финансового конгломерата Goldman Sachs изучили наиболее динамично развивающиеся рынки недвижимости в мире, пытаясь выявить перегрев формирующихся ипотечных пузырей. Экономический пузырь в этой отрасли, характеризующийся ажиотажным спросом, ведет к росту цены и спроса на жилье и другие объекты недвижимости. Момент прокола пузыря, когда цены и спрос начинают стремительно падать, предсказать сложно, а его последствия могут ощущаться не только в масштабах страны. Так, лопнувший в 2008 году пузырь на рынке недвижимости Испании стал причиной общего кризиса экономики страны, а ипотечный кризис 2007 года в США перерос в мировой финансовый кризис.

Специалисты Goldman Sachs выявили в своем исследовании пять зон риска в мире. Одной из них является Швейцария. По мнению аналитиков, причиной увеличения спроса и цен на жилье стали исторически низкие ставки ипотечных кредитов и приток капитала в страну. Именно поэтому с 2009 года цены выросли более чем на 20%. Кроме того, эксперты Goldman Sachs отмечают, что совокупный ипотечный долг швейцарских семей достиг 140% ВВП, – это довольно высокий показатель как по сравнению с прошлыми годами, так и на международном уровне.

Эксперты делают неутешительный для Швейцарии



и вывод – ни одной из мер, предпринятых правительством, до сих пор не удалось снизить перегрев ипотечного пузыря. Поэтому в ближайшее время следует ожидать его разрыва и резкого снижения цен приблизительно на 30%.

Кроме Швейцарии, список готовых лопнуть пузырей на рынке недвижимости пополнил Израиль. Аналитики отмечают, что со времен кризиса цены на жилье выросли на 40%. Пробелами в законодательстве воспользовались иностранные инвесторы, в результате чего спрос на недвижимость вырос, и сегодня израильская молодежь уже не может себе позволить покупку жилья. Тем не менее, основной причиной образования ипотечного пузыря на рынке Израиля стало обещание властей построить 200 тысяч новых апартаментов при отсутствии земли, пригодной для застройки, считают специалисты.

В Норвегии цены на недвижимость после кризиса выросли на 30%. В числе причин эксперты Goldman Sachs называют рост доходов населения, а также демографический рост, связанный

с увеличением числа иммигрантов. Впрочем, свою долю в формирование ипотечного пузыря внесли и слишком высокие стандарты качества жилья, а также ограничение площадей, доступных для застройки. Таким образом, рост спроса при стабильно невысоком предложении вызывает ажиотаж на рынке недвижимости. Учитывая высокий уровень задолженности среднестатистической норвежской семьи, ипотечный кризис в этой стране может иметь катастрофические последствия, делают вывод аналитики.



Руководитель Банка Канады Стивен

Полоз отрицает существование ипотечного пузыря, однако эксперты Goldman Sachs с ним не согласны. В числе их аргументов – рост цен на недвижимость на 20% и совокупная задолженность домохозяйств в размере 165% ВВП во втором квартале 2013 года. Следует отметить, что и центральный банк предупредил жителей Канады о рисках, возникших на рынке недвижимости в отдельных районах, в частности, в Торонто.

Половина жителей Германии снимает жилье, что, казалось бы, указывает на отсутствие спроса на недвижимость. Тем не менее, в своем отчете за октябрь 2013 года Bundesbank предупреждает, что стоимость квартир в крупных городах переоценена на 20%. Так, в Берлине за период с 2009 по 2012 годы цены на недвижимость выросли на 80%. Эксперты объясняют это низкими ставками по ипотечным кредитам и репутацией Германии как бастиона экономической стабильности Европы, что вызвало приток иностранного капитала. Тем не менее, считают аналитики Goldman Sachs, поскольку ранее цены на недвижимость были занижены, о перегреве ипотечного пузыря в Германии говорить пока рано. Однако состояние рынка требует внимания и осторожности.

Вопрос о том, лопнет ли ипотечный пузырь и когда именно это произойдет, беспокоит не только профессионалов рынка недвижимости, но также инвесторов и экономистов. До сих пор разрыв пузыря не удавалось предсказать никому, и ипотечные кризисы имели огромные последствия для экономики. Насколько правы в своих оценках специалисты Goldman Sachs, покажет время. Можно отметить только, что его эксперты знают, о чем говорят, – во время бума на рынке недвижимости в США банк предлагал своим клиентам производные ценные бумаги, обеспеченные так называемыми субстандартными залогами. Подобная практика снижения стандартов ипотечного кредитования и появление рискованных ценных бумаг, как известно, стала одной из причин кризиса на рынке жилья США.



Добавить комментарий

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