

Собственники или арендаторы?|Les propriétaires ou les locataires?

Автор: Татьяна Гирко, Цюрих, 16. 01. 2015.



©Switzerland Tourism

В конце 2014 года ставки по ипотечным кредитам достигли исторического минимума, создав привлекательные условия для инвесторов. А вот арендаторы пока не ощутили выгоды.|
Les taux hypothécaires ont atteint leur plus bas niveau fin 2014, créant les conditions attractives pour les investisseurs. Les locataires n'en profitent pas encore.

Результаты исследования, опубликованного на этой неделе в «[Банковском барметре-2015](#)» консалтинговой компании EY, свидетельствуют о том, что число финансово-кредитных

учреждений Конфедерации, опасаящихся появления «ипотечного пузыря», пошло на спад. Вместе с тем банкиры не слишком высоко оценили роль правительства в предотвращении угрозы перегрева рынка жилья. Большинство считают, что [ужесточение требований](#) к кредиторам, предоставляющим заемные средства для покупки недвижимости, не оказало значительного влияния на «охлаждение» рынка.

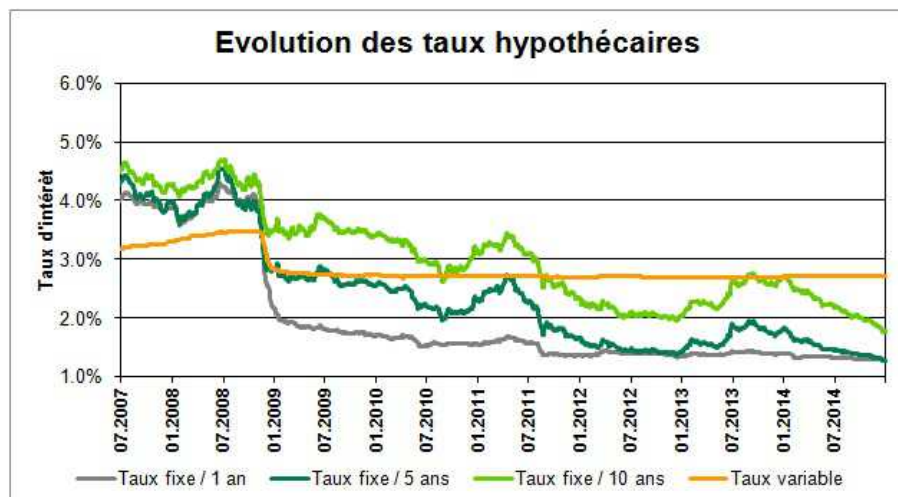


По данным сайта comparis.ch, к концу 2014 года ставки по ипотечным кредитам достигли нового исторического минимума. Если в январе швейцарские банки предоставляли заемные средства под 2,7% годовых при фиксированной на 10 лет ставке, то в декабре ее размер снизился до 1,8%. Некоторым удалось взять кредит и под 1,2%, сообщает крупнейшая интернет-платформа, посвященная сравнению стоимости страховых, финансовых и других услуг и товаров на швейцарском рынке. Аналогичный вираж совершила и пятилетняя ставка, упав с 1,8% до 1,3% и оказавшись на уровне годовой фиксированной ставки.

Индекс "ипотечного пузыря" © UBS

В наступившем году пока ничто не предвещает возможного повышения платы за ипотеку, скорее наоборот. Напомним, что Национальный банк Конфедерации в конце декабря объявил о [введении отрицательной процентной ставки](#) по депозитам, надеясь стимулировать владельцев накоплений вкладывать средства в экономику (а буквально вчера [было объявлено](#) об увеличении ее размера). По мнению экспертов comparis.ch, это решение благоприятно скажется на ипотечном кредитовании.

В свою очередь, рынок активно отреагировал на снижение ставок: спрос на долгосрочные ипотечные кредиты с фиксированной ставкой вырос с 63% в начале года до 85% в четвертом квартале. Неослабевающий интерес к покупке недвижимости подтверждают и эксперты EY в своем последнем исследовании. При этом, по последним данным финансового конгломерата UBS, риск образования «ипотечного пузыря» остается реальным: в третьем квартале 2014 года Swiss Real Estate Bubble Index продемонстрировал наиболее значительный с 2013 года рост, установившись на отметке 1,29.



Следует отметить, что далеко

[не все швейцарцы](#) по ряду причин являются собственниками (по карте, составленной специалистами Федеральной политехнической школы Цюриха, можно оценить стоимость 1 кв.м в многоквартирных домах в разных регионах). Однако благоприятные условия для инвесторов не нашли отражения на состоянии рынка аренды жилья.

Изменение фиксированных и плавающих ипотечных ставок с 2007 года © comparis.ch

По данным портала homegate.ch, составившего совместно с Кантональным банком Цюриха обзор рынка аренды, размер платы за жилье в 2014 году увеличился в среднем на 2,07%. Наиболее значительный рост отмечен в кантонах Люцерн (+3,62%), а также Во и Женева (+3,12%). В Цюрихе и Берне этот показатель увеличился, соответственно, на 2,47% и 2,43%. Единственным кантоном, где стоимость аренды снизилась в течение прошлого года, стал Тургау (-0,9%).

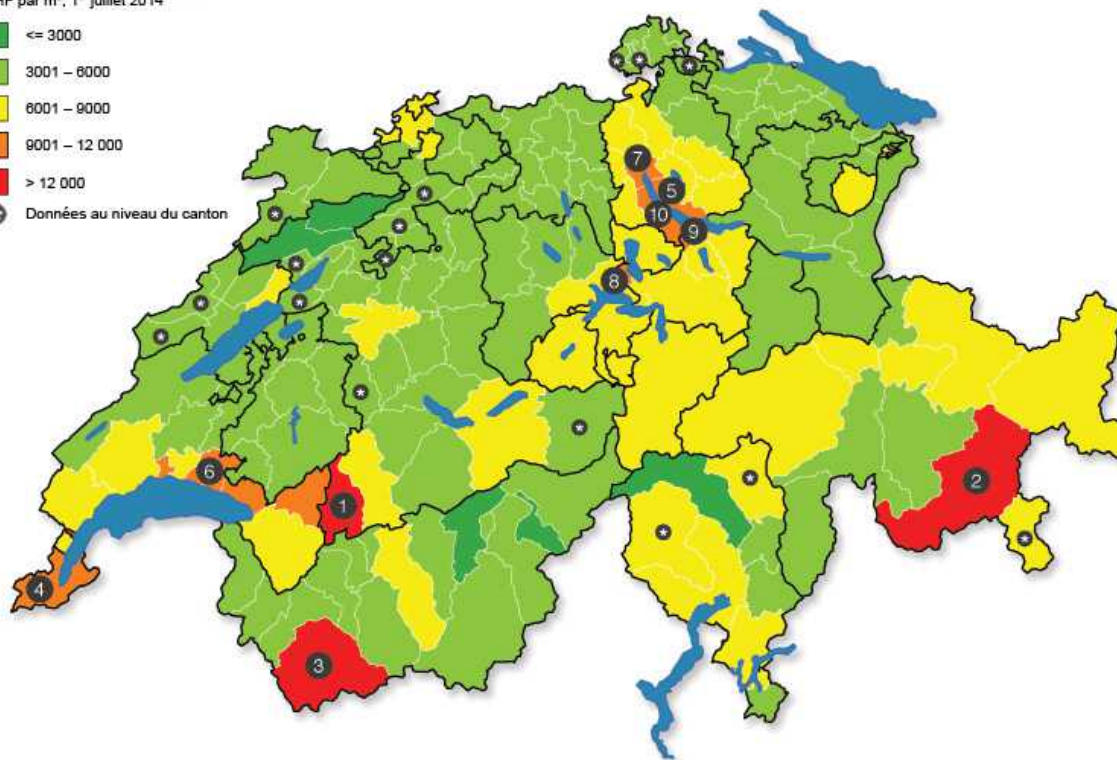
Напомним, что по [действующим в Швейцарии правилам](#), арендаторы могут обратиться к владельцам недвижимости с требованием уменьшить размер платы за жилье, как только Федеральная служба по жилищным вопросам (OFL) объявит о снижении базовой ставки по ипотечным кредитам. Правда, как показывает практика, всего [17% арендаторов](#) использовали свой шанс в 2013 году, когда этот индикатор менялся в последний раз. Возможно, уже 2 марта OFL снова предоставит им такую возможность – ведь базовая ставка рассчитывается на основании среднерыночных показателей, которые уже опустились ниже установленных более года назад 2%.

Prix médian par m², appartements

CHF par m², 1^{er} juillet 2014

- ≤ 3000
- 3001 – 6000
- 6001 – 9000
- 9001 – 12 000
- > 12 000

★ Données au niveau du canton



Медианная цена за 1 кв.м жилья (квартиры) © comparis.ch



Добавить комментарий

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