Наша Газета
nashagazeta.ch

Опубликовано на Швейцария: новости на русском языке (https://nashagazeta.ch)

Ипотека не для всех | Le prêt hypothécaire pas pour tout le monde

Author: Татьяна Гирко, Берн , 01.09.2014.

©swissbanking.org

Правительство и Федеральная администрация по контролю за финансовыми рынками (FINMA) одобрили новые правила предоставления ипотечных кредитов. Они вступают в силу сегодня, 1 сентября.

|

Le gouvernement et l’Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) ont approuvé les nouvelles règles pour les prêts hypothécaires, qui entreront en vigueur dès aujourd'hui.

Le prêt hypothécaire pas pour tout le monde

Угроза разрыва «ипотечного пузыря» остается реальностью для Швейцарии. В начале августа аналитики банка UBS отчитались о состоянии рынка недвижимости. По сравнению с первым кварталом 2014 года индекс Real Estate Bubble Index увеличился на 0,02 пункта. С одной стороны, основной показатель «перегрева» рынка жилья не демонстрировал значительного роста уже в течение года. С другой, несмотря на все принятые правительством меры добиться снижения индекса не удалось, и он продолжает находиться в критической зоне.

Несколько месяцев назад Ассоциация швейцарских банкиров (SBA) выступила с инициативой, предложив собственные меры по урегулированию ситуации. Дело в

том, что одной из основных проблем швейцарского рынка недвижимости являются легко доступные заемные средства и низкая процентная ставка. Благодаря этому, многие могут позволить себе ипотеку, что ведет к росту спроса.

Последние шаги, принятые правительством, были направлены, в первую очередь, на повышение устойчивости финансово-кредитных учреждений в случае начала кризиса. Они предписывали банкам увеличить размер собственных средств на покрытие ипотечных займов (так называемого контрциклического буфера). Банкиры, в свою очередь, выступили за ужесточение условий выдачи и погашения кредитов, надеясь оградить себя от неплатежеспособных клиентов.

Изменения, предложенные SBA, вступают в силу 1 сентября. Отныне швейцарским заемщикам придется быстрее погашать долг перед банком. Если раньше клиенты могли выплачивать 1/3 кредита в течение 20 лет, то теперь этот срок уменьшен до 15. Кроме того, платежи должны производиться равными частями в течение всего срока пользования банковскими средствами, то есть откладывать погашение долга на последний момент не получится. Следует отметить, что нововведения не затронут полученные ранее кредиты или пролонгацию существующих договоров.

Даже в Швейцарии, где благоприятные условия ипотечного кредитования позволяют многим задуматься о приобретении собственного жилья, при заключении договора финансово-кредитные учреждения обращают внимание на размер доходов заемщиков. При оценке финансового состояния супругов или зарегистрированных партнеров у банковских клерков вопросов не возникает, поскольку они по закону несут солидарную ответственность. Парам, не связавшим свои отношения официальными узами, придется заключить дополнительное соглашение, по которому банк сможет предъявить претензии обоим должникам в случае задержек с оплатой.

Наконец, стоимость залогового имущества теперь будет оцениваться исходя из меньшей величины между рыночной ценой и реальной стоимостью покупки. Если заемщик соберется купить недвижимость дороже, чем ее оценил банк, ему придется доплатить разницу из собственных средств.

В результате этих изменений покупателям жилья придется в краткосрочной перспективе откладывать больше средств на погашение кредита, хотя размер оплаты за пользование деньгами банка не изменится. Напротив, по данным сайта comparis.ch, ставки по ипотечным займам продолжают снижаться. Так, кредит на приобретение жилья с фиксированной на 10 лет ставкой во втором квартале 2014 года можно было взять в среднем под 2,2% годовых. Займы с фиксированной пятилетней ставкой обойдутся покупателям недвижимости приблизительно в 1,4% в год. Иными словами, ставки приближаются к своему историческому минимуму 2012 года. Таким образом, несмотря на ужесточение требований к заемщикам, «ипотечный климат» Швейцарии по-прежнему остается довольно благоприятным.

ипотека в швейцарии
купить недвижимость в швейцарии
ставка по ипотечному кредиту в швейцарии

недвижимость в Швейцарии
швейцария недвижимость
Статьи по теме
Швейцарские банкиры меняют правила ипотечного кредитования
Берн снова борется с перегревом рынка жилья
Швейцария – один из крупнейших ипотечных пузырей в мире

Source URL: *http://www.nashagazeta.ch/news/economie/ipoteka-ne-dlya-vseh*