

UBS измерил «пузыри» на рынках недвижимости разных стран | UBS a mesuré les «bulbes immobilières» dans des pays différents

Auteur: Татьяна Гирко, [Цюрих](#) , 04.11.2015.



(DR)

Швейцарский банк представил новый индикатор оценки перегрева рынка недвижимости в 15 крупнейших финансовых центрах мира. По его данным, по сравнению с ситуацией за рубежом, цены в Женеве и Цюрихе остаются относительно приемлемыми.

|

La banque suisse a lancé un nouvel indice du réchauffement immobilier dans 15 grands centres financiers mondiaux. Selon lui, à Genève et à Zurich les prix restent encore abordables en comparaison internationale.

UBS a mesuré les «bulbes immobilières» dans des pays différents

Эксперты финансового конгломерата давно держат руку на пульсе рынка недвижимости Конфедерации, ежеквартально публикуя информацию об индикаторе Swiss Real Estate Bubble Index. Термин «пузырь» означает, что активы в течение долгого времени были значительно переоценены. Насколько справедлива такая оценка, можно будет с точностью узнать лишь тогда, когда «пузырь» лопнет. А пока до кризиса дело не дошло, подобные индикаторы позволяют оценить риски участникам рынка и контролирующим органам.

По последним [оценкам UBS](#), швейцарский рынок находится в фазе «риска», однако до формирования пузыря дело пока не дошло. Тем не менее, стабильный спрос на жилье в совокупности с высокими ценами и дешевыми ипотечными кредитами в течение нескольких лет держат рынок в «подогретом» состоянии, вынуждая власти прибегать к некоторым мерам [ограничительного характера](#).

Однако, судя по данным нового исследования UBS, в Швейцарии дела обстоят не так уж плохо. Куда более значителен риск формирования и разрыва пузыря в Лондоне и Гонконге, получивших в **Global Real Estate Bubble Index** 1,88 и 1,67 балла, соответственно.

«Рынок недвижимости находится в территории риска», – отмечают авторы исследования, обозревая ситуацию в Лондоне. «Коррекция цен кажется неизбежной», – говорится в комментариях к описанию рынка недвижимости Гонконга.

Отклонения от нормы наблюдаются в течение длительного времени в Сиднее (1,39), Ванкувере (1,35), Сан-Франциско (1,15) и Амстердаме (1,07), что свидетельствует о значительной переоценке местного жилья. Стоимость недвижимости также завышена в Женеве (0,91), Цюрихе (0,86), Париже (0,77) и Франкфурте (0,76) и в меньшей степени – в Токио (0,6) и Сингапуре (0,56), отмечают эксперты.

Довольно справедливые, с точки зрения исторической перспективы, цены на жилье установились в Нью-Йорке (0,19) и Бостоне (0,15). А владельцы недвижимости в Чикаго (– 0,7), напротив, могли бы выручить за нее намного больше при других обстоятельствах. Так, цены в этом городе пока на 31% ниже своих пиковых значений 2006 года.

«Коктейль из оптимистичных ожиданий, благоприятной экономической ситуации и притока иностранного капитала в последнее время привел к росту цен в некоторых городах. Гибкая монетарная политика не позволила стабилизироваться рынкам недвижимости и способствовала увеличению риска формирования местных пузырей», – объяснил Клаудио Сапутелли, возглавляющий отдел глобальной

недвижимости при инвестиционной службе подразделения управления частным капиталом UBS.

Проведенный экспертами анализ «пузырей» дополняют данные о действующих в этих регионах соотношениях «цена-доход» и «цена-аренда». Первый показатель соответствует продолжительности работы (в годах) высококвалифицированного специалиста, необходимой, чтобы купить квартиру площадью 60 кв.м недалеко от центра города. Второй равен сумме арендных платежей, соответствующей стоимости покупки собственного жилья такого же размера.

В соотношении «цена-доход» бесспорным лидером оказался **Гонконг**, где нужно трудиться **более 20 лет**, чтобы накопить на квартиру. Следует отметить, что откладывать деньги или выплачивать банку ипотечный кредит в течение нескольких лет и даже десятилетий приходится жителям многих мегаполисов мира. Однако в данном случае речь идет о высококвалифицированных (и, следовательно, хорошо оплачиваемых) специалистах и довольно скромном метраже. Специалисты отмечают, что неоправданно высокие цены указывают на высокую зависимость от иностранного спроса.

У ближайших соперников Гонконга по этому критерию перспективы выглядят более радужно: жители Лондона, Парижа и Сингапура имеют шанс накопить на собственное гнездышко за 13-14 лет. В Женеве и Цюрихе, по данным UBS, можно улучшить свои жилищные условия уже через 6-7 лет, правда, при условии получения дохода высокого уровня.

В то же время финансовой столице Швейцарии нет равных по критерию «цена-аренда»: стоимость покупки квартиры для жителя **Цюриха** эквивалентна **37 годам** ее аренды, что свидетельствует о высокой зависимости цен на недвижимость от низких ставок по кредитам, считают специалисты UBS. Впрочем, и жителям Ванкувера, Гонконга, Женевы, Сингапура, Парижа и Лондона покупка собственного жилья позволит сэкономить более 30 лет на его аренде.

Как бы то ни было, по совокупности признаков Женева и Цюрих оказались ближе к нижнему порогу вилки «переоцененная недвижимость», которой соответствует значение индикатора «пузыря» в промежутке от 0,5 до 1,5, отмечают специалисты UBS. За последние три года цены в городе Кальвина снизились на 5%, в то время как сельская местность немного подтянула свои показатели. Высокий уровень арендной платы и стабильные доходы способствовали снижению индикатора.

В Цюрихе, напротив, с момента окончания финансового кризиса цены увеличились на 30% – подобные темпы роста весьма заметны среди городов, ставших объектами исследования. Показатели арендной платы и доходов остались на прежнем уровне, что не мешает Цюриху лидировать в категории «цена-аренда».

[пузырь на рынке недвижимости
ипотечный кризис в швейцарии](#)

[недвижимость в Швейцарии](#)

[швейцария недвижимость](#)

Статьи по теме

[Покупать или арендовать – вот в чем вопрос!](#)

[Пришла пора покупать швейцарскую недвижимость?](#)

[Ипотека не для всех](#)

[Пузырь на рынке недвижимости сдувается?](#)

Source URL:

<http://www.nashgazeta.ch/news/economie/ubs-izmeril-puzyri-na-rynkah-nedvizhimosti-raznyh-stran>