

Какую ипотечную стратегию лучше выбрать? | Quelle stratégie hypothécaire choisir?

Auteur: Заррина Салимова, [Берн](#) , 03.04.2024.



Фото: Nashagazeta.ch

Как отреагировал рынок недвижимости на снижение ключевой ставки Нацбанка? И что стоит учитывать тем, кто планирует взять кредит на покупку дома или квартиры?

|

Comment le marché immobilier a-t-il réagi à la baisse du taux directeur de la Banque nationale suisse? Et que doivent prendre en compte ceux qui envisagent de contracter un prêt pour acheter une maison ou un appartement?

Quelle stratégie hypothécaire choisir?

В конце марта Швейцарский центральный банк (BNS/SNB) неожиданно понизил [ключевую ставку](#) на 0,25 пункта – до 1,5%. Аналитики были удивлены: они хоть и ожидали снижения, но полагали, что это произойдет не раньше июня. Сектор недвижимости воспринял новость положительно – ипотека в перспективе должна подешеветь.

После объявления решения Нацбанка так называемая саронская ипотека (SARON, Swiss Average Rate Overnight) подешевела буквально за одну ночь. Проценты по этим ипотечным кредитам, состоящие из ставки BNS/SNB в размере 1,5%, к которой банки добавляют зависящую от кредитоспособности клиента маржу, теперь колеблются между 2,1% и 2,6 %. И, скорее всего, ситуация станет еще лучше. Даже самые консервативные экономисты ожидают дальнейшего снижения ключевой ставки в этом году, и тогда, по прогнозам экспертов UBS, проценты по саронской ипотеке составят от 1,6% до 2,1% в марте 2025 года.

Снижение ключевой ставки отразится и на ипотечных кредитах с фиксированной ставкой. Тем не менее, эксперты предупреждают, что прогнозы делать сложно, поскольку неожиданные события могут изменить ситуацию.

Какую же ипотечную стратегию выбрать? Как справедливо отмечает Le Temps, выбор модели финансирования зависит не только от изменения процентных ставок, но и от склонности к риску: тем, кому нужна надежность в планировании или у кого есть лишь небольшой финансовый резерв, чтобы справиться с непредвиденными изменениями процентных ставок, лучше всего подходит ипотека с фиксированной ставкой. Ее преимущество заключается в том, что максимальная сумма расходов определена заранее. В настоящее время наиболее выгодны двух- и трехлетние ипотечные кредиты с фиксированной ставкой. Для всех остальных саронская ипотека открывает интересные перспективы.

В целом, сочетание ипотеки с фиксированной ставкой и саронской часто является правильным выбором, поскольку позволяет диверсифицировать риски. Так, эксперты UBS считают, что поэтапная схема, состоящая из трехлетней ипотеки с фиксированной ставкой и последующего саронского кредита, наиболее выгодна при финансировании на десятилетний срок. По мнению специалистов банка, преимущество этого варианта с точки зрения процентных расходов составляет около 10% от совокупных процентных выплат по десятилетней ипотеке с фиксированной ставкой.

Несмотря на снижение ставок и замедление инфляции, недвижимость в Швейцарии все равно не дешевет. Строительная отрасль не успевает за ростом населения, в результате чего домов и квартир становится все меньше – и это касается как арендаторов, так и тех, кто планирует приобрести жилье. Дефицит жилплощади превращается в социальную проблему: для многих молодых семей мечта о собственном жилье останется мечтой. С этой точки зрения показателен пример

кантона Цюрих, в котором только за последние пять лет цены на односемейные дома выросли на четверть. Согласно недавнему исследованию Цюрихского кантонального банка (ZKB), отдельный дом в кантоне сейчас стоит в среднем 1,6 млн франков, а квартира – 1,2 млн франков. Чтобы соответствовать критериям банков по выдаче ипотеки, потенциальные покупатели должны иметь на 200 000 франков больше собственного капитала и годовой доход на 160 000 франков выше, чем в 2018 году. У многих ли семей ежегодный доход за последние пять лет вырос на 160 000 франков? Конечно, нет. По мнению аналитиков, единственным решением проблемы стало бы увеличение предложения жилой площади за счет разумного развития уже застроенных районов.

На рынке элитной недвижимости также происходят перемены. В прошлом году безумный рост цен на дома класса люкс в Швейцарии замедлился: согласно исследованию UBS, в среднем цены выросли на 2%, в то время как в 2022 году – на 10%. Во второй половине 2023 года средние цены по стране не изменились, а в более чем половине из 28 исследованных муниципалитетов с высокой долей элитной недвижимости цены фактически упали – и это впервые с 2017 года. Тем не менее, цены все равно сейчас на 25% выше, чем до пандемии. Эксперты UBS объясняют такое развитие событий ростом процентных ставок, что заставило покупателей проявлять сдержанность, хотя обычно спрос на элитное жилье менее чувствителен к изменениям процентных ставок, чем рынок недвижимости в целом. В текущем году аналитики UBS ожидают, что цены в сегменте элитной недвижимости упадут чуть более чем на 1%.

Что касается эксклюзивной недвижимости стоимостью более 10 млн франков, особенно расположенной в горных районах, то здесь спада не предвидится. Сверхбогатые люди не страдают от роста процентных ставок, предпочитают распределять активы и традиционно очень любят Швейцарию. Рейтинг самых дорогих горных направлений возглавляют Санкт-Мориц (более 42 000 франков за кв. метр), Гштаад (39 000 франков за кв. метр), Колоньи и Вербье (по 35 000 за кв. метр). Высокие цены и недостаток предложения приводят к тому, что спрос смещается в более доступные соседние населенные пункты. Так, за последние годы цены резко выросли в Преньи-Шамбези, Мисе, Нионе и Сен-Пре.

[ставка ипотечного кредитования](#)
[ипотека в швейцарии](#)
[ипотечное кредитование в Швейцарии](#)



[Зарина Салимова](#)

Zaryna Salimava

Статьи по теме

[Покупка дома становится более привлекательной](#)

[Сколько нужно зарабатывать, чтобы получить ипотеку?](#)

[Что происходит на швейцарском рынке недвижимости?](#)

[Ипотека не для всех](#)

[Стоит ли получать ипотечный кредит в Швейцарии онлайн?](#)
[Швейцарцы – вице-чемпионы мира по ипотечным задолженностям](#)
[Эксперты предсказывают закат ипотечного рая в Швейцарии](#)
[Из арендаторов – в собственники?](#)
[Собственники или арендаторы?](#)
[Хочу шале! Любой ценой](#)
[Мечта о собственном доме останется мечтой?](#)
[Нехватка жилья в Швейцарии](#)
[«Жилищный вопрос» швейцарцев](#)

Source URL:

<http://www.nashgazeta.ch/news/economie/kakuyu-ipotechnuyu-strategiyu-luchshe-vybrat>