

Берн снова борется с перегревом рынка жилья | Berne agit de nouveau contre la surchauffe immobilière

Auteur: Татьяна Гирко, [Берн](#) , 27.01.2014.



©Keystone

Начиная с 30 июня, швейцарские банки должны будут увеличить собственный капитал в области ипотечного кредитования.

|

Dès le 30 juin, les banques suisses devront encore augmenter leurs fonds propres dans le domaine des crédits hypothécaires.

Berne agit de nouveau contre la surchauffe immobilière

[Федеральный совет](#) решил прислушаться к мнению Национального банка Швейцарии (SNB) – с 30 июня 2014 года финансово-кредитным учреждениям придется увеличить

размер собственных средств на покрытие ипотечных кредитов до 2%. Предполагается, что эта мера позволит обеспечить стабильность финансово-кредитных учреждений, если на рынке жилья начнется кризис и заемщики не смогут выполнить свои обязательства перед банком, а стоимость заложенного имущества значительно снизится.

Напомним, что в первый раз к помощи так называемого «контрциклического буфера» [правительство прибегло](#) в феврале прошлого года. Этот элемент регулирования, предусмотренный нормами Basel III Базельского комитета по банковскому надзору, позволяет ограничить кредитную активность в период экономического подъема, в частности на рынке жилья.

Нашим постоянным читателям хорошо известно, что в последние годы уровень [задолженности швейцарских домохозяйств](#) растет с волнующей скоростью. При этом неоправданно высокие цены не останавливают тех, кто мечтает о собственном жилье. Благо, низкие процентные ставки по ипотечным кредитам позволяют купить дом или квартиру, не слишком обременя семейный бюджет. Так, по информации сайта comparis.ch, с 2009 года ставка на 2-летнюю ипотеку колеблется от 1,75% до 1,25%. Взять кредит на 10 лет обойдется чуть дороже – от 3,5% (в 2009 году) до 2% (в 2013 году). Правда, начиная с прошлого года, ставка десятилетних ипотечных кредитов поползла вверх – очевидно, сказываются меры, принимаемые правительством для ограничения спроса на рынке недвижимости.

Дело в том, что с недавнего времени для покупки жилья придется все-таки иметь небольшой стартовый капитал. С 2012 года на эти цели можно направить не более 10% суммы, накопленной в рамках второй составляющей пенсионных накоплений (подробнее о пенсионной системе Швейцарии читайте в [нашей статье](#)). Эта мера, предложенная Ассоциацией швейцарских банкиров (SBA), была призвана сузить круг желающих купить жилье.

Так, еще несколько лет назад для того, чтобы обзавестись домом стоимостью 1 млн, нужно было иметь в наличии всего 70 тысяч франков. 5% стоимости жилья (50 тысяч) приходилось на его нотариальное оформление и еще 20 тысяч – на использование средств из пенсионных накоплений, что позволяло получить доступ к 200 тысячам франков. Оставшуюся часть – 80% стоимости жилья – финансировал банк в форме ипотеки. Теперь заемщик должен располагать сбережениями в размере 160 тысяч франков для того, чтобы получить кредит на покупку жилья стоимостью в 1 млн франков.

Однако этой меры оказалось недостаточно, чтобы остудить пыл покупателей. Тогда Федеральный совет впервые ввел в действие контрциклический буфер. Размер дополнительного резерва, который банки должны были сформировать к 30 сентября 2013 года, составил 1% от объема активов, гарантированных ипотечными закладными, взвешенных по степени риска. Это временное ужесточение требований к формированию собственного капитала относится только к жилым объектам, расположенным на территории Конфедерации. С одной стороны, контрциклический буфер снижает привлекательность ипотечного кредитования для банков, которые предпочтут сосредоточиться на других видах ссуд. С другой – этот инструмент ограничивает их потенциал в области кредитования на основании существующих собственных средств.

Рост объема ипотечных кредитов и цен на жилье замедлился по сравнению с 2012 годом, отмечает Национальный банк в своем пресс-релизе. Тем не менее, стоимость недвижимости по-прежнему остается слишком высокой и вызывает обеспокоенность главного регулирующего органа кредитной системы страны. Укрепление собственных средств позволит увеличить сопротивляемость банковского сектора в случае обвала цен на рынке недвижимости и снизить привлекательность ипотеки для заемщиков.

Национальный банк призвал правительство снова вмешаться. И вот, на прошлой неделе Федеральный совет обязал банки увеличить размер контрциклического буфера вдвое – до 2%. SNB пообещал продолжать следить за ситуацией на рынке жилья, чтобы адаптировать этот показатель, если потребуется. Следует отметить, что соответствии с нормами Базеля III, размер контрциклического буфера не может превышать 2,5%. Таким образом, пространства для маневра (в случае, если ипотечный пузырь будет расти дальше) осталось не так много.

[жилье в Швейцарии](#)

[ипотечный пузырь](#)

[рынок недвижимости](#)

Статьи по теме

[Берн атакует «ипотечный пузырь»](#)

[Швейцарцы прощаются с мечтой о собственном домике?](#)

[Швейцария – один из крупнейших ипотечных пузырей в мире](#)

[Благоприятный для потребления швейцарский «ипотечный климат»](#)

[Какой доход приносит доходный дом?](#)

[Вебер не заменит Коллера?](#)

Source URL: <http://www.nashgazeta.ch/node/17041>