

Пришла пора покупать швейцарскую недвижимость? | Il est temps d'acheter l'immobilier suisse?

Auteur: Татьяна Гирко, [Цюрих](#) , 22.04.2015.



Кур © Switzerland Tourism

Финансовый конгломерат UBS впервые прогнозирует снижение цен после 16-летнего роста. Принимая во внимание низкие ставки по ипотечному кредитованию и привлекательные условия финансирования, мечта стать владельцем собственного жилья может для многих стать реальностью.

|
UBS prévoit une baisse des prix pour la première fois après 16 années consécutives de hausse. Compte tenu des taux d'intérêt bas et conditions de financement avantageuses, le rêve de devenir un propriétaire peut être réalisé par beaucoup de personnes.
Il est temps d'acheter l'immobilier suisse?

Динамика цен на швейцарском рынке жилья, за состоянием которого внимательно наблюдают специалисты в области формирования «[ипотечных пузырей](#)», за последний год заметно снизилась, отмечают эксперты UBS в последнем обзоре, посвященном вопросам недвижимости. Так, в течение 12 месяцев с 4 квартала 2013 года стоимость квартир увеличилась в среднем на 2%, а индивидуальных домов – лишь на 0,4%. При этом, пока в северо-западном, центральном и восточном регионах цены продолжали расти, стоимость недвижимости, расположенной вдоль Женевского озера, претерпевала корректировку в обратную сторону. В этом регионе, где еще недавно перегрев рынка был наиболее ярко выражен, цены на квартиры снизились на 2%, а на индивидуальные дома – более чем на 4%. Пришлось умерить аппетиты и продавцам жилья в Берне и Цюрихе.

Действующий уровень цен на швейцарском рынке недвижимости в среднем на 10% превышает реальную стоимость жилья, считают эксперты UBS, прогнозируя в этом году их снижение на 0,5-1%. При этом, принимая во внимание сложившуюся экономическую ситуацию, в течение следующих трех лет цены могут упасть на 15%. Как и [другие экономисты](#), специалисты UBS прогнозируют снижение темпов роста ВВП в результате [отказа Национального банка](#) от сдерживания валютного курса пары франк-евро. По оценкам финансового конгломерата, в 2015-м швейцарская экономика может рассчитывать лишь на 0,5% роста, при этом в течение года не исключен спад в течение двух кварталов подряд.

Вместе с тем, несмотря на нестабильную обстановку, интерес к недвижимости не ослабевает. Напомним, что одновременно с отказом от поддержания курса швейцарского франка Национальный банк [понижил ставки по депозитам](#) до – 0,75%, что ограничило круг потенциальных инвестиционных проектов (например, доходность облигаций Конфедерации со сроком погашения до 16 лет достигла отрицательного значения) и повысило интерес к недвижимости в качестве способа вложения средств. Уже в конце прошлого года, когда [стало известно](#) о введении центробанком отрицательной ставки, UBS зафиксировал рост числа заявок на получение кредитов на покупку недвижимости, не предназначенной для личного пользования, до 18,8%.

Между тем предложение новых объектов на рынке недвижимости выросло за последние два года, в том числе за счет [строительного бума](#), возникшего перед угрозой введения ограничений на возведение загородных резиденций в соответствии с «инициативой Вебера». Предложение будет превышать спрос и в 2015 году, а увеличение сроков коммерциализации недвижимости будет способствовать снижению цен, считают эксперты UBS.

Оценить собственные возможности потенциальные покупатели смогут благодаря некоторым расчетам, приведенным специалистами по ипотечному кредитованию.

Итак: чтобы купить дом или квартиру стоимостью 1 млн франков, нужно располагать личными накоплениями около 280 тысяч франков и получать доход в размере 150 тысяч франков (до уплаты налогов) ежегодно.

Напомним, что в соответствии с действующим законодательством, сумма ипотечного кредита не может превышать 80% стоимости недвижимости, то есть 800 тысяч франков. В качестве личного вклада (но не более 10% суммы сделки) могут быть использованы пенсионные накопления из так называемой [второй «колонны»](#).

Кроме того, затраты на обслуживание долга, куда входят проценты по займу, погашение основной суммы кредита и расходы на поддержание объекта недвижимости, составляют около 6-7% его стоимости в год.

Добавим, что при покупке следует также предусмотреть в семейном бюджете расходы на нотариальное оформление сделки, размер которых варьируется в зависимости от кантона. Более подробную информацию об этом вы найдете в [нашей статье](#).

[покупка недвижимости в Швейцарии](#)

[купить жилье в швейцарии](#)

[инвестиции в швейцарскую недвижимость](#)

Статьи по теме

[Квартирный вопрос: как потратить миллион?](#)

[Пузырь на рынке недвижимости сдувается?](#)

[Швейцарская недвижимость не для всех](#)

Source URL: <http://www.nashagazeta.ch/node/19473>