

Швейцарский рынок недвижимости: шаг вперед, два шага назад | Swiss real estate market: one step forward, two steps backwards

Автор: Даша Ирина Чернова Бургер, [Цюрих](#) , 10.09.2013.



Комната с видом на швейцарское озеро по карману не всем
Оригинальная исследовательская модель швейцарского профессора рисков Дидье Сорнетта применена на практике.

|
The unique research model designed by the Swiss professor Didier Sornette has been tested in real life.

Swiss real estate market: one step forward, two steps backwards

Ждать или покупать? Каждый помышляющий купить дом или квартиру задает себе этот вопрос. Не хочется упустить благоприятный момент и дожидаться, когда цены на недвижимость вырастут до астрономических высот. К тому же в последние месяцы растут ипотечные кредиты, и хочется воспользоваться все еще рекордно низкими процентными ставками.

Авторы совместного исследования состояния рынка недвижимости из Цюрихского политеха (ETH Zurich) и хорошо знакомого нашим читателям сайта comparis.ch недавно опубликовали результаты своих изысканий. На первый взгляд выводы выглядят парадоксально:

Вывод 1. никакого пузыря на рынке швейцарской недвижимости нет

Вывод 2: В некоторых районах недвижимость вздорожала за несколько лет на 69 процентов – но это «нормально».

Возникает вопрос: как эти две противоположные тенденции уживаются друг с другом?

Профессор Дидье Сорнетт и его модель

Прежде чем ответить, представим вкратце оригинальную методику анализа, так называемую модель масштабной инвариантности и логопериодичности - «log periodic power law», сокращенно «LPPL model». Ее разработал физик Дидье Сорнетт (Didier Sornette). Специализация работающего в Швейцарии французского ученого необычна: он предсказывает риски в разных сферах экономики и общества. Профессор Высшей политехнической школы в Цюрихе, Дидье Сорнетт руководит созданными им научными центрами – [«Центром рисков»](#) и [«Обсерваторией финансового кризиса»](#). Изучая риски, Сорнетт выделяет решающий параметр – фактор времени, в сочетании с гипотезой рациональных инвестиционных решений. Просчитанная закономерность позволяет определить кризисный период времени, в который, скорее всего, произойдет крах (катастрофа, авария и т.д.). Подробно этот закон автор изложил в книге «Why stock markets crash», вышедшей в 2008 году в переводе на русский язык под названием «Как предсказывать крахи финансовых рынков».

Поскольку Дидье Сорнетт живет и работает в Швейцарии, не случайно именно швейцарская недвижимость оказалась предметом изучения его научной группы. Первый выпуск «Отчета по недвижимости» был опубликован в конце января 2013 года, второй - в августе. Такая периодичность позволяет специалистам полагать, что на рынке прогноза швейцарской недвижимости утверждается новое направление качественного аналитического исследования. Группа Сорнетта проанализировала, используя упомянутую модель LPPL, данные 1'050'000 объявлений продажи домов и квартир, опубликованных на платформе comparis.ch за период с 2005 до конца июня 2013 года. По сути, исследование распределяет швейцарские районы или регионы по нескольким позициям, или стадиям, причем в ходе исследования район/регион может переходить из одной стадии в другую. Вот несколько примеров.

Высшая стадия - «Критическое состояние»

Сильные признаки пузыря недвижимости заметны в трех районах: расположенные к северу от Цюриха коммуны Бюлах и Дильсдорф, а также коммуна Баден в кантон Ааргау. Две из них фигурировали уже в предыдущем отчете как «критические», а одна была еще «под наблюдением».

Число классифицированных как «критические» районов сократилось за шесть месяцев с одиннадцати до трех. «Нет никаких причин для беспокойства, кризисные регионы на рынке недвижимости постепенно нормализуются», - успокаивает Дидье Сорнетт.

Вторая стадия - «Под контролем»

Не сильные признаки «перегрева» в ценовом сегменте заметны в двух районах: Пфеффикон и Устер в кантоне Цюрих.

Третья стадия - «Под наблюдением»

В эту категорию перешли 11 областей, которые еще полгода назад были в «критическом» состоянии: замеченные тогда признаки пузыря на рынке недвижимости сейчас не наблюдаются, но нет и подтверждения того, что рынок восстановился. Речь идет, в немецкоязычной части страны, о районах Хинвиль и Хорген вокруг Цюрихского озера в кантоне Цюрих, Хёфе и Марх в кантоне Швиц, городах Ленцбург и Аарау в кантоне Ааргау, Мюнхвилен в Тургау. В Романдской Швейцарии это округ Юра-Север в кантоне Во и округ Монте в кантоне Вале, а также города на двух знаменитых озерах - Лозанна на Женевском озере и Локарно на Лаго Маджоре.

Последняя стадия - «Отбой»

На сегодняшний день отмечаются четыре района, где цены на недвижимость падают: Аффольтерн, Дитикон, Цуг и Бремгартен. В прошлом отчете они значились «под наблюдением», но теперь, в связи с динамикой цен за последние шесть месяцев, исследователи в этих регионах больше не видят никаких признаков пузыря на рынке недвижимости.

Так где же покупать? Советы экспертов

Что советуют эксперты домовладельцам или желающим стать таковыми? Удачной покупки всем, кто выбрал для себя «застойный» регион! Поскольку рост цен здесь приостановился, можно найти хорошие объекты. А относительно «критических» регионов? «У кого нет необходимости срочной покупки в критическом регионе, тому лучше подождать». Исследователи не ожидают в этих районах внезапного падения цен, а скорее стагнацию или медленную дефляцию. Эта информация интересна также для людей, у которых уже есть недвижимость в этих регионах.

Рост цен - от критического к закономерному

При анализе бросается в глаза, что районы с сильными или слабыми признаками пузыря на рынке недвижимости вовсе не обязательно находятся в центре «перегретых» регионов. Чаще всего «пузырь» расположенных в зонах, довольно удаленных от центров, например, в районах вокруг Цюриха и Ааргау.

Нет пузыря ни в Цюрихе, ни в Женеве, и это при том, что цены в этих городах на дома и квартиры в течение рассматриваемого периода чрезвычайно выросли. Объясняется это тем, что аналитическая модель профессора Дидье Сорнетта учитывает не только абсолютные цены, но и динамику цен и особенно такой их рост,

который идет быстрее, чем экспоненциальный. Вот такого быстрого роста в Цюрихе и Женеве как раз не наблюдалось.

И здесь мы возвращаемся к парадоксальному выводу исследования: в рассматриваемый достаточно короткий период цены на «озерную» недвижимость поднялись до 69 процентов. «Покупатели жилья на озере теперь платят почти на две трети выше, чем шесть лет назад», говорит Дидье Сорнетт.

То есть имеются места с огромным ростом цен, но при этом речь не идет о пузыре. Яркий пример - округ Энтремон в кантоне Вале, где стоимость квадратного метра квартиры выросла в среднем на 130 процентов по сравнению с 2007 годом.

Вывод? Ни знаменитый профессор рисков, ни скромный автор этих строк не отваживается рекомендовать читателю дорогую озерную швейцарскую недвижимость! Для начала можно просто посидеть на берегу одного из живописных швейцарских озер - а их в Швейцарии более полутора тысяч - и прислушаться к своему внутреннему голосу при поиске ответа на вопрос: хочу ли я здесь «навсегда поселиться»?

Даша Ирина Чернова Бургер – специалист по швейцарской недвижимости, генеральный директор специализирующейся в этой области [компании](#).

[недвижимость в Швейцарии](#)
[швейцария недвижимость](#)

Source URL: <http://www.nashagazeta.ch/news/econom/16336>