

Образуются ли пузырь на Женевском рынке недвижимости? | Une bulle immobilière menace l'arc lémanique?

Автор: Ольга Юркина, [Женева](#), 13.07.2010.



Американскую систему лопнувший "пузырь" на рынке недвижимости уже оглушил (legrandsoir.info)

Крупные специалисты прогнозируют ипотечную грозу в регионе Женевского озера.

Des analystes éminents dans l'immobilier prédisent une tempête hypothécaire sur le Lac Léman.

Une bulle immobilière menace l'arc lémanique?

Традиционно публикуемый мониторинг по состоянию рынка недвижимости Женевского агентства Wüest&Partner весной 2010 года выглядел не слишком оптимистично. И, словно в подтверждение пессимистичных прогнозов по ипотечным кредитам, директор Федерального ведомства по надзору над финансовыми рынками FINMA Патрик Раафлауб высказал тревожное предположение в интервью Neue Zürcher Zeitung в начале июля: «Все ингредиенты, необходимые для образования большого пузыря на рынке недвижимости, в Швейцарии собраны».

Обычно так называемый «пузырь» раздувается и угрожает лопнуть, когда недвижимость долгое время продается по завышенным ценам, не соответствующим реальной стоимости объектов. Причинами могут быть как ограничение застройки и

кризис предложения, так и резкий рост спроса. Почему женевскому рынку недвижимости грозит пузырь, становится ясно из отчета Национального швейцарского банка (BNS) о финансовой стабильности в стране. Стабильности, оказавшейся в довольно шатком положении из-за кризиса и слишком выгодных кредитов на покупку жилья.

На данный момент ипотечный рынок в Швейцарии радуется крайне низкими процентными ставками, несмотря на резкий скачок цен на недвижимость за последние десять лет. Ажиотаж на покупку недвижимости захватил Швейцарию, но многие «обманываются» низкими процентными ставками, увязают в долгах и рискуют не расплатиться с кредиторами. «Некоторые пары, чтобы выплатить занятую сумму, не могут позволить себе развестись или потерять работу», - замечает Филипп Сормани, президент компании CIFI, специализирующейся в консалтинге по вопросам ипотечного кредитования. По мнению Филиппа Сормани, некоторые банки без угрызений совести подталкивают клиентов на покупку недвижимости, соблазняя их небывало низкими процентными ставками.

Однако, по прогнозам специалистов, в 2011 году процентные ставки вырастут. Что же произойдет тогда? Банки не хотят терять доверие клиентов и уверяют, что процентные ставки кредитов на недвижимость останутся фиксированными - в зависимости от контракта, они установлены на пять и даже на десять лет, что позволит выплачивающим ссуду выдержать бурный рост цен на рынке недвижимости. Но специалисты Национального банка Швейцарии, анализируя резкий скачок цен за прошедшие десять лет (+111% на собственность по этажам), склоняются к менее оптимистичным выводам. Цены на недвижимость подскочат в ближайшем будущем, а вместе с ними и процентные ставки. Одним словом, «пузырь» на ипотечном рынке Швейцарии надуется и лопнет, даже если предоставляющие кредиты банки отрицают подобную возможность.

В последнем случае банкротств и неуплат не избежать, что, в свою очередь, приведет к вынужденному снижению цен в некоторых регионах, включая регион Женевского озера. Сегодняшние покупатели собственности по этажам, которым 4-х комнатная квартира обходится в более чем миллион франков, побледнели бы, узнав такую новость. По мнению Национального банка Швейцарии, в Лозанне и Женеве уже налицо все признаки образования пузыря на рынке недвижимости.

BNS проводит параллель с ажиотажем 1980-х годов перед экономическим спадом 90-х. Тогда цены тоже непрерывно росли, раздувая экономический пузырь. Та же опасность нависнет над ипотечным рынком Женевского региона и теперь, если цены будут продолжать расти. BNS считает, что банки, играющие с ипотечными кредитами, ничему не научились в кризис 90-х годов. Так, занятые конкуренцией, они все чаще отходят от рекомендованных стандартов (например, снижают первоначальный взнос 20% от общей стоимости объекта недвижимости) и заманивают привлекательными кредитами. Отступают от правил и заведений, контролируемые примерно четверть швейцарского рынка недвижимости. По мнению Национального банка Швейцарии, некоторые региональные банки и предприятия группы Raiffeisen не отдают себе отчета в рисках, которые повлечет за собой повышение ставок.

Повышение ставок ипотечных кредитов само по себе не катастрофично, если удастся избежать обвала цен, считают специалисты. Последние зависят, прежде всего, от

спроса, возросшего за последние десять лет из-за дефицита на рынке недвижимости и массовой иммиграции в регион Женевы. Однако экономический кризис может существенно поколебать и даже приостановить «приток» иностранных специалистов на международные предприятия, а следовательно, и спрос с их стороны на дорогостоящие квартиры. На данный момент практически невозможно предсказать, как дальше будет развиваться ситуация, образуется ли печально известный пузырь на женевском рынке недвижимости и если да, то в какой момент и по какой причине он лопнет.

[недвижимость в Швейцарии](#)

[швейцария недвижимость](#)

Статьи по теме

[Ипотека стала еще привлекательнее](#)

[В московскую недвижимость инвестировать выгодно, а в цюрихскую - надежно](#)

[Аренда жилья станет дешевле?](#)

Source URL: <http://www.nashgazeta.ch/news/10159>