Наша Газета
nashagazeta.ch
Опубликовано на Швейцария: новости на русском языке (https://nashagazeta.ch)

Благоприятный для потребления швейцарский «ипотечный климат» | Le climat immobilier soutient la consommation

Автор: Татьяна Гирко, Берн , 02.04.2013.

(©Keystone)

По оценкам Crédit Suisse, собственники жилья экономят 5,4 млрд франков в год, благодаря низким ставкам по ипотечным кредитам. Рост стоимости недвижимости побуждает швейцарцев больше тратить.

|

Grâce aux taux bas, les propriétaires suisses économisent 5,4 milliards par an, selon Credit Suisse. La hausse des prix de leur logement les incite aussi à dépenser davantage.

Le climat immobilier soutient la consommation

Собственники жилья выплачивали в среднем 3,45% по ипотечным кредитам в конце 2008 года. По подсчетам Crédit Suisse, сегодня средняя ставка равна 2,25%. Соответственно, покупательная способность швейцарцев выросла на 5,4 млрд франков в год на радость торговцам потребительскими товарами.

Основными «поставщиками» заемных денег на рынок недвижимости являются кантональные банки. На 24 кредитных учреждения приходится 36% рынка ипотечных ссуд. В 2012 году общий объем выданных кредитов на покупку жилья составил 835 млрд франков, из которых 304 млрд было выдано кантональными банками. Занимаемая ими доля рынка остается постоянной в течение последних 5 лет.

Рентабельность ипотечного кредитования, напротив, оставляет желать лучшего. Объединение швейцарских кантональных банков (UBCS) констатирует лишь весьма незначительный рост (+0,1%) доходов от выдачи ссуд на покупку недвижимости. Причина невысокой рентабельности кроется в низких ставках по кредитам.

Впрочем, такая ситуация как раз и привлекает клиентов. По мнению главного экономиста Julius Baer, семейный бюджет большинства заемщиков не оставляет им большого пространства для маневра. Если бы не низкие кредитные ставки, многие, возможно, так и не решились бы на покупку собственного жилья.

Следует отметить, что обладание объектом недвижимости, стоимость которого к тому же постоянно растет, дает ощущение достатка, даже если на погашение кредита уходит значительная часть семейного бюджета. Тут вступает в действие механизм, который экономист Артур Сесил Пигу окрестил «эффектом богатства»: когда благосостояние семьи растет, ее потребление растет еще быстрее. Бруно Парнисари, представитель государственного секретариата по экономическим вопросам (Seco), отмечает, что вопрос о существовании «эффекта богатства» вызывает много споров. Нельзя сказать, что он не существует, но его влияние сложно оценить. В данном случае в качестве переменных, определяющих макроэкономический эффект, фигурируют склонность к накоплению и гипотетический доход, возникающий в результате роста цен на недвижимость. Если бы потребитель считал, что вложения в недвижимость не принесут прибыли в долгосрочном плане, он бы не воспользовался заманчивым предложением по предоставлению займа. Только в 2011 году стоимость жилья, которым владеют швейцарские семьи, выросла на 130 млрд франков (+9,2%). Причем рост цен на недвижимость не прекращался и в 2012 году, вызывая опасения экспертов, что «ипотечный пузырь» скоро лопнет. При этом объем частного потребления в 2012 году вырос на 2,5%, а розничной торговли – на 3%.

В других странах ситуация обратная. В Голландии падение цен на недвижимость на 16% с 2008 года тяжело отразилось на благосостоянии заемщиков. По данным правительства, текущая стоимость 700 000 жилых объектов меньше суммы еще не выплаченных по ним ипотечных кредитов. И хотя эту «недополученную прибыль» можно отнести только к виртуальным потерям, эксперты отмечают, что подобная ситуация совершенно заблокировала текущие расходы семей. Если добавить к этому рост безработицы и, соответственно, снижение среднего уровня дохода на семью, то уменьшение на 1,5% объема частного потребления в 2012 году вполне объяснимо.

Швейцарцы, согласно последнему исследованию Seco, охватившему 1 200 семей, в

целом довольны своим финансовым положением и с оптимизмом смотрят в будущее. Впрочем, это и неудивительно. Во-первых, рост цен на потребительские товары пока не предвидится, а во-вторых, Национальный банк вряд ли повысит ставку рефинансирования в течение ближайших двух лет. А значит, владельцы жилья могут продолжать тратить деньги, сэкономленные на выплате процентов банкам. При условии, конечно, что не забыли погасить ежемесячные выплаты по ипотечному кредиту.

ипотека в швейцарии
ипотечное кредитование в Швейцарии
недвижимость в Швейцарии
швейцария недвижимость
Статьи по теме
Швейцарцы – вице-чемпионы мира по ипотечным задолженностям
Восемь причин НЕ покупать недвижимость в Швейцарии

Source URL: *http://www.nashagazeta.ch/news/15205*