

Швейцарские банкиры меняют правила ипотечного кредитования | Les banquiers suisses changent les règles des hypothèques

Автор: Татьяна Гирко, [Берн](#), 27.06.2014.



@NashaGazeta.ch

Ассоциация швейцарских банкиров (SBA) решила ужесточить требования к получателям ипотечных кредитов.

|
L'Association suisse des banquiers (ASB) a décidé de durcir les exigences sur le marché des prêts hypothécaires.

Les banquiers suisses changent les règles des hypothèques

Начиная с 2012 года, власти Конфедерации предпринимают активные попытки избежать ипотечного кризиса. За признаками формирования пузыря на рынке недвижимости следят эксперты швейцарских и иностранных банков, которые [опасаются](#) возможного обвала цен и невозврата кредитов, доступных сегодня многим желающим.

Пытаясь ограничить доступ к дешевым заемным средствам, в 2012 году покупателям недвижимости разрешили использовать не более 10% (вместо 20%) средств, накопленных в виде пенсионных отчислений. Дважды правительство прибегало к помощи так называемого «[контрциклического буфера](#)», который позволяет обеспечить финансовую стабильность банков в случае невозврата кредитов и резкого снижения стоимости заложенного имущества. В свою очередь, Федеральная администрация по контролю за финансовыми рынками (FINMA) [предлагала](#) (пока безуспешно) заставить заемщиков быстрее погашать ипотечные кредиты.

Эффект от внедрения ограничений не позволяет с уверенностью говорить о том, что опасность разрыва ипотечного пузыря миновала. Согласно «индексу пузыря» на рынке недвижимости (Real Estate Bubble Index), который четыре раза в год рассчитывается банком UBS, в 1 квартале 2014 года его значение снизилось всего на 0,01 пункта по сравнению с предыдущим периодом, при этом показатель по-прежнему находится в зоне риска (1,22 или на 0,22 пункта выше зоны, характеризующей ипотечный бум).

На этой неделе Ассоциация швейцарских банкиров (SBA) выступила с предложениями по саморегулированию рынка ипотечного кредитования. Одна из мер, которую предлагают ввести сами банкиры, заключается в ускорении погашения долга. Заемщики должны будут снизить сумму задолженности до 2/3 стоимости заложенного имущества в течение 15, а не 20 лет, как предусмотрено действующими нормами. Амортизация долга будет проводиться равными долями. Нововведение не коснется существующих договоров ипотечного кредитования даже в случае изменения их условий (например, продления срока действия).

Кроме того, стоимость залогового имущества должна соответствовать меньшей из величин между стоимостью покупки недвижимости и рыночной ценой. Еще одна мера касается оценки финансовой состоятельности супругов: совместный доход будет приниматься во внимание только в том случае, если они несут солидарную ответственность перед кредитором.

Специалисты консалтинговой компании VermögensZentrum уже просчитали, насколько вырастут выплаты по ипотечным кредитам в соответствии с новыми требованиями SBA. Так, приобретая жилье стоимостью 1 млн франков, клиент банка может рассчитывать на кредит в размере 800 тысяч франков. При этом, в соответствии с требованиями законодательства, так называемая «ипотека первого ранга» составляет не более 65% стоимости имущества. Остальная сумма заемных

средств (150 тысяч франков) приходится на «ипотеку второго ранга», по которой банки требуют более высокий процент. Именно эта сумма должна быть возвращена банку в течение 15 лет. Напомним, сегодня в распоряжении заемщиков есть 20 лет на погашение «ипотеки второго ранга».

Таким образом, по действующим правилам, ежегодно владелец жилья тратит 57500 франков: 7500 – на погашение кредита, 40000 (5%) – на уплату процентов и 10000 (1%) – на обслуживание. По новым нормам на выплату долга придется отложить дополнительно 2500 франков в год.

Для получения требуемой суммы кредита сегодня в банк нужно представить сведения о ежегодном доходе в размере не менее 172500 франков. В соответствии с новыми правилами, эта сумма вырастет до 180000 франков. А это значит, что для претворения в жизнь мечты о собственном жилье швейцарцам придется зарабатывать на 4,2% больше. Или оставаться [нацией арендаторов](#).

[ипотека в швейцарии](#)

[взять кредит в швейцарии](#)

[ипотечное кредитование в Швейцарии](#)

[банки в Швейцарии](#)

Статьи по теме

[Берн снова борется с перегревом рынка жилья](#)

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

[Берн атакует «ипотечный пузырь»](#)

[Мой швейцарский дом – моя крепость?](#)

Source URL:

<http://www.nashgazeta.ch/news/economie/shveycarskie-bankiry-menyayut-pravila-ipotech-nogo-kreditovaniya>