

Мир недвижимости «перегрелся» | Le monde immobilier est «en surchauffe»

Автор: Татьяна Гирко, [Цюрих-Женева](#) , 06.10.2016.



Лопнет или сдуется очередной пузырь? (DR)

Цены на жилье значительно завышены в некоторых крупных городах мира, свидетельствует опубликованный недавно UBS индикатор Global Real Estate Bubble.

| Une surévaluation importante des prix des logements a eu lieu dans certaines grandes villes du monde, selon l'indice Global Real Estate Bubble Index récemment publié par UBS. Le monde immobilier est «en surchauffe»

«С такими ценами купить собственное жилье просто нереально», – вероятно, считают многие швейцарцы, поскольку соотношение числа владельцев недвижимости к числу арендаторов в этой стране [ниже](#) среднеевропейского уровня. Однако их недовольство разделяют жители, по меньшей мере, нескольких крупных городов мира, причем у многих для этого даже больше оснований, свидетельствуют данные последнего исследования UBS, посвященного оценке «пузырей» на рынке недвижимости.

Под «пузырем» в данном случае понимают значительную и установившуюся на длительный срок завышенную оценку актива, говорится в объяснениях финансового конгломерата. Представить убедительные доказательства существования этого феномена пока затрудняются даже специалисты, однако, судя по всему, и их не покидает ощущение, что с рынком недвижимости что-то происходит. Наблюдения в исторической перспективе позволяют оценить «пузыри», однако предсказать, когда они лопнут, спровоцировав ипотечный кризис, или мирно сдуются, увы, не так просто.

Согласно последнему выпуску индикатора UBS, самый большой «пузырь» образовался на рынке недвижимости Ванкувера. В зону риска также попали Лондон, Стокгольм, Сидней, Мюнхен и Гонконг. Долгосрочные отклонения указывают и на перегрев рынка в Сан-Франциско и Амстердаме. Куда меньше, как оказалось, завышены цены в Цюрихе и Женеве, а также Париже, Токио и Франкфурте. В свою очередь, справедливой оценкой недвижимости могут похвастать Сингапур, Бостон, Нью-Йорк и Милан, в то время как в Чикаго, с оглядкой на историческую перспективу, жилье явно недооценено. Как возникают эти «пузыри», и какая связь между их размером и стоимостью недвижимости?

«Начиная с 2011 года, цены на жилье в городах, где существует риск появления «пузыря», выросли в среднем приблизительно на 50%. В других финансовых центрах темпы подорожания не превысили 15%. Такие изменения не пропорциональны разнице в экономических условиях и уровню инфляции. Единственное, что объединяет эти города, – крайне низкие процентные ставки, не соответствующие производительности реальной экономики. В совокупности с негибким предложением и постоянным спросом, идущим из Китая, это создает идеальный контекст для появления раздутых цен на жилье», – объясняет специалист по недвижимости инвестиционного бюро UBS Wealth Management Клаудио Сапутелли.

В Европе возникающий дисбаланс усиливается «одной на всех» монетарной политикой, считают эксперты UBS. С одной стороны, процентные ставки не могут быть подогнаны под специфическую конъюнктуру стран-членов еврозоны, с другой – экономическая слабость этого союза вынуждает соседние государства, в числе которых и Швейцария, поддерживать экспансионистскую монетарную политику (напомним, что в 2015 году Национальный банк Конфедерации [ввел в действие](#) отрицательную ставку).

Дешевые кредиты внесли свой вклад в перегрев рынка недвижимости крупных городов. В Европе наиболее заметный рост индикатора с середины 2015 года был

зафиксирован в Стокгольме, Мюнхене, Лондоне и Амстердаме. Британская столица удерживает в этом регионе лидерство по размеру «пузыря»: с 2013 года цены здесь росли ежегодно в среднем на 10% и больше. Политика Банка Англии, падение фунта стерлингов после Brexit и недостаток предложения должны были стать сдерживающими факторами. Тем не менее, если экономическая депрессия продолжится, риск серьезной коррекции в среднесрочной перспективе остается весьма высоким, предупреждают эксперты.

В крупнейших швейцарских городах, по оценке UBS, цены на недвижимость завышены, однако размер «пузыря» выглядит менее угрожающим. В период с 2002 по 2012 годы Женева удерживала второе место в списке городов, где был зафиксирован наиболее заметный его рост, и соседствовала с зоной риска еще четыре года назад. Однако с тех пор ситуация нормализовалась, что подразумевает снижение спекулятивного спроса в результате трудностей местного финансового сектора. Правда, самые низкие в мире процентные ставки, как и практически полное отсутствие строительной активности, не позволили добиться более заметных изменений.

В Цюрихе, после небольшой паузы, цены пошли вверх. В результате финансовая столица опередила Женеву по размеру «пузыря», однако оба города пока далеки от зоны риска. В целом жилье в Цюрихе остается доступным, особенно по сравнению с другими городами мира, считают эксперты UBS. Кроме того, в сфере аренды его результаты оказались одними из самых привлекательных в списке из 18 городов, включенных в исследование. По оценкам UBS, стоимость покупки квартиры среднего ценового сегмента для жителя Цюриха эквивалентна 37 годам ее аренды, а заработать на апартаменты площадью 60 кв.м квалифицированный специалист может меньше, чем за шесть лет. В Нью-Йорке, например, копить на жилье придется 11 лет, а соотношение стоимости квартиры к сумме арендных платежей равно 27 годам.

[ипотечный кризис в швейцарии](#)

[ипотечный пузырь в швейцарии](#)

[стоимость жилья в швейцарии](#)

[недвижимость в Швейцарии](#)

[недвижимость в Швейцарии](#)

[швейцария недвижимость](#)

Статьи по теме

[UBS измерил «пузыри» на рынках недвижимости разных стран](#)

[Отрицательная ставка: вниманию крупных клиентов](#)

[Берн атакует «ипотечный пузырь»](#)

[Из арендаторов - в собственники?](#)

[Женева борется со спекуляциями в сфере недвижимости](#)

Source URL: <http://www.nashgazeta.ch/news/economie/mir-nedvizhimosti-peregrelysa>