



Опубликовано на Швейцария: новости на русском языке (<https://nashagazeta.ch>)

Ипотека, пенсия и переезд | Hypothèques, retraites et déménagements

Автор: Заррина Салимова, [Берн](#) , 27.05.2025.



Только для чуть более трети населения Швейцарии сбылась мечта о собственном жилье. Фото: Nasha Gazeta

Почему Finma призывает банки быть более строгими при выдаче ипотечных кредитов? Как много людей в Швейцарии испытывают трудности при погашении ипотеки после выхода на пенсию? И почему молодые люди все реже переезжают?

|

Pourquoi la Finma demande-t-elle aux banques d'être plus strictes lors de l'octroi de prêts

hypothécaires ? Combien de Suisses ont des difficultés à rembourser leur hypothèque à la retraite ? Et pourquoi les jeunes déménagent-ils de moins en moins souvent ?

Hypothèques, retraites et déménagements

После непродолжительного охлаждения швейцарский рынок недвижимости вновь набирает обороты: низкие процентные ставки стимулируют рост спроса. Впрочем взять ипотеку в Швейцарии и сейчас не так просто, а вскоре может стать еще сложнее.

Изучив критерии кредитования в отдельных банках и страховых компаниях и проведя инспекции на местах, швейцарский орган надзора за финансовыми рынками (Finma) пришел к выводу, что многие банки применяют слишком мягкие критерии при выдаче ипотеки, что несет риск ее непогашения.

По мнению финансового жандарма, в своих внутренних инструкциях банки применяют менее строгие критерии предоставления ипотечных кредитов, чем это требуется по закону, а некоторые не соблюдают даже установленные ими самими критерии платежеспособности. Эти критерии призваны обеспечить, чтобы потенциальное повышение процентных ставок не оказывало негативного влияния на способность заемщиков к погашению кредитов. Напомним, что действующие правила предоставления ипотеки требуют наличия 20% собственного капитала, а также финансовых возможностей для покрытия условной ставки в размере 5% в долгосрочной перспективе. При этом расходы на жилье не должны превышать одной трети годового дохода брутто.

Еще один риск касается оценки недвижимости: используемые методы расчета приводят к высокой рыночной стоимости имущества, что, в свою очередь, предполагает более высокую сумму кредита.

Учитывая тот факт, что неопределенности, связанные с рынком недвижимости и ипотекой, относятся к числу наиболее значимых рисков для швейцарского финансового центра, эксперты Finma рекомендует банкам быть более строгими. Многие из них, как пишет экономическое издание Cash, осознали проблему еще до предупреждения Finma и за последние шесть месяцев ужесточили критерии выдачи ипотечных кредитов – тревожный звоночек для тех, кто задумывается о приобретении жилья.

Однако не каждый из тех, кто успел приобрести недвижимость, может спать спокойно. Невыплаченная ипотека или ремонт могут стать тяжелым финансовым бременем для пенсионеров, чьи доходы после прекращения трудовой деятельности существенно снижаются. Согласно исследованию «Дом мечты», проведенному порталом сравнения цен MoneyPark и страховой компанией Helvetia, в Швейцарии 85% человек в возрасте от 50 до 65 лет могут столкнуться с трудностями при погашении ипотеки после выхода на пенсию, а каждый третий представитель этой возрастной группы и вовсе вынужден продать свой дом. Не потому ли люди предпенсионного возраста в Швейцарии больше и активнее [работают](#)?

При этом еще в момент покупки многие не задумываются о том, как они будут выплачивать кредит на пенсии и на какие средства будут жить. Так, 35% опрошенных домовладельцев в возрасте до 65 лет заявили, что использовали накопления из своего пенсионного фонда для финансирования недвижимости, чем

создали дефицит пенсионных средств. Чтобы избежать неприятных сюрпризов, эксперты советуют приступать к раннему пенсионному планированию уже с 50 лет, а также сократить долю заемных средств до 65% или более (что для многих возможно только после получения [наследства](#)).

Пожилые люди готовы продать недвижимость и по другим причинам: когда дети вырастают и разъезжаются, семейный дом внезапно становится слишком большим. Треть этой возрастной группы хотела бы переехать в более компактные квартиры, но, согласно опросу Цюрихского университета прикладных наук, многие просто не находят подходящих альтернативных моделей жилья или платформ для обмена.

Тем временем нехватка жилья приводит к вынужденным изменениям в поведении населения: люди, желающие переехать, воздерживаются от этого. Как правило, речь идет о молодых взрослых, которые дольше остаются жить с родителями или даже вынуждены возвращаться в родительский дом, несмотря на изменившуюся жизненную ситуацию или тот факт, что жилье находится далеко от работы. Это подтверждают и данные статистики, согласно которым средний размер домохозяйства в Швейцарии впервые перестал уменьшаться в 2024 году и остался на уровне 2,18 человека на квартиру. Кроме того, согласно статистике, все меньше людей меняют место жительства. С 2020 года число людей, переезжающих в Швейцарию в течение года, сократилось на 74 000 человек (с 769 000 до 695 000 человек в год). Специалисты банка Raiffeisen считают это признаками того, что рынок жилья больше не функционирует должным образом. Несмотря на высокий спрос, в Швейцарии строится слишком мало домов, свободной под застройку земли становится все меньше и она становится все дороже.

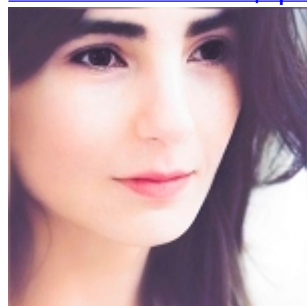
[недвижимость в Швейцарии](#)

[покупка недвижимости в Швейцарии](#)

[жилье в Швейцарии](#)

[ипотека в швейцарии](#)

[пенсия в Швейцарии](#)



[Зарина Салимова](#)

Zaryna Salimava

Статьи по теме

[Собственное жилье становится все менее доступным](#)

[Собственное жилье в Швейцарии по зубам не всем](#)

[Женева - новое Монако?](#)

[Ипотека или ссуда от продавца?](#)

[Сколько нужно зарабатывать, чтобы получить ипотеку?](#)

[Какую ипотечную стратегию лучше выбрать?](#)

[Когда покупка дома становится роскошью](#)