

LALAINÉ C. DELMENDO 2022年5月5日

瑞士的住房市场在经历了三年的轻微下跌后，目前正在企稳。

### 瑞士房地产

根据瑞士国家银行(SNB)的数据，2021年，瑞士私人拥有的公寓平均价格上涨了1.8%(通胀调整1.4%)，而在2020年、2019年和2018年分别下跌了0.4%、1.6%和1.9%。事实上，2021年是瑞士房市自2014年以来表现最好的一年。

瑞士房价

瑞士2021年经济同比增长3.5%，相比之下，2020年经济收缩2.9%，但低于最初的预测，因为2021年底疫情卷土重来，整个地区都在收紧限制措施。国家经济事务秘书处(SECO)预测瑞士今年的经济增长为2.8%。供应链瓶颈、通货膨胀加剧以及乌克兰冲突正对经济复苏构成重大风险。

长期以来，瑞士一直限制向外国人出售房产，联邦政府每年向寻求在瑞士购置房产的非居民外国人发放许可配额。

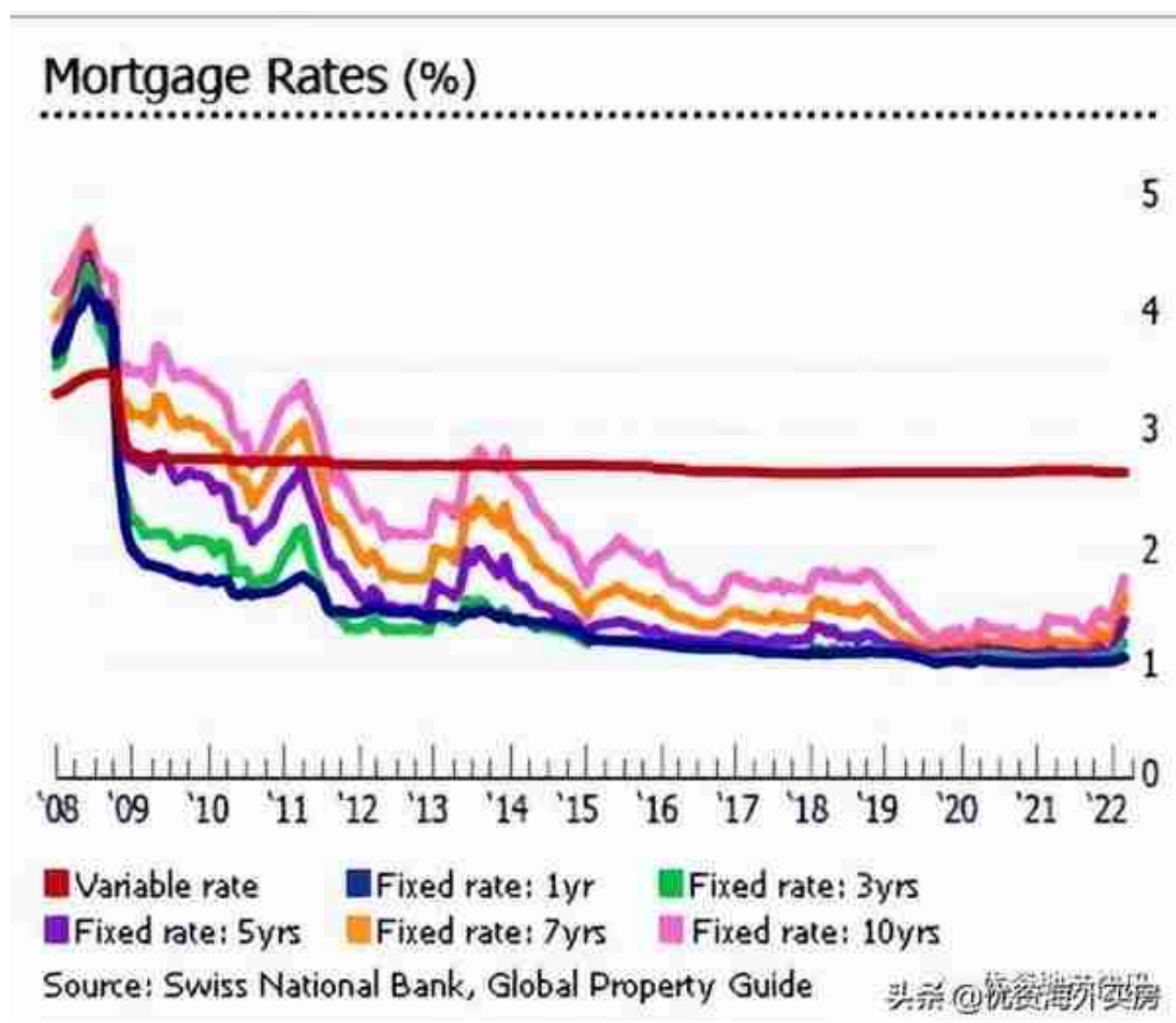
### 不同地区房价变化

日内瓦的自主公寓是瑞士最昂贵的，而苏黎世的独栋住宅是最昂贵的。

根据Wüest和Partner的数据，2021年第四季度:

- 1.在日内瓦，自住公寓的平均交易价格为每平方米18,900瑞士法郎(18,540欧元)。该指数较上年同期上涨4.2%。
- 2.在苏黎世，平均价格为每平方米17,070瑞士法郎(16,745欧元)，较上年增长6.3%。
- 3.在洛桑，平均价格为每平方米13,580瑞士法郎(13,322欧元)，较上年同期增长6.9%。
- 4.在巴塞尔，平均价格为每平方米11860瑞士法郎(11634欧元)，较上年同期增长5.2%。
- 5.在伯尔尼，平均价格为每平方米10,230瑞士法郎(10,035欧元)，较上年同期增长5.9%。

### 瑞士房地产价格指数



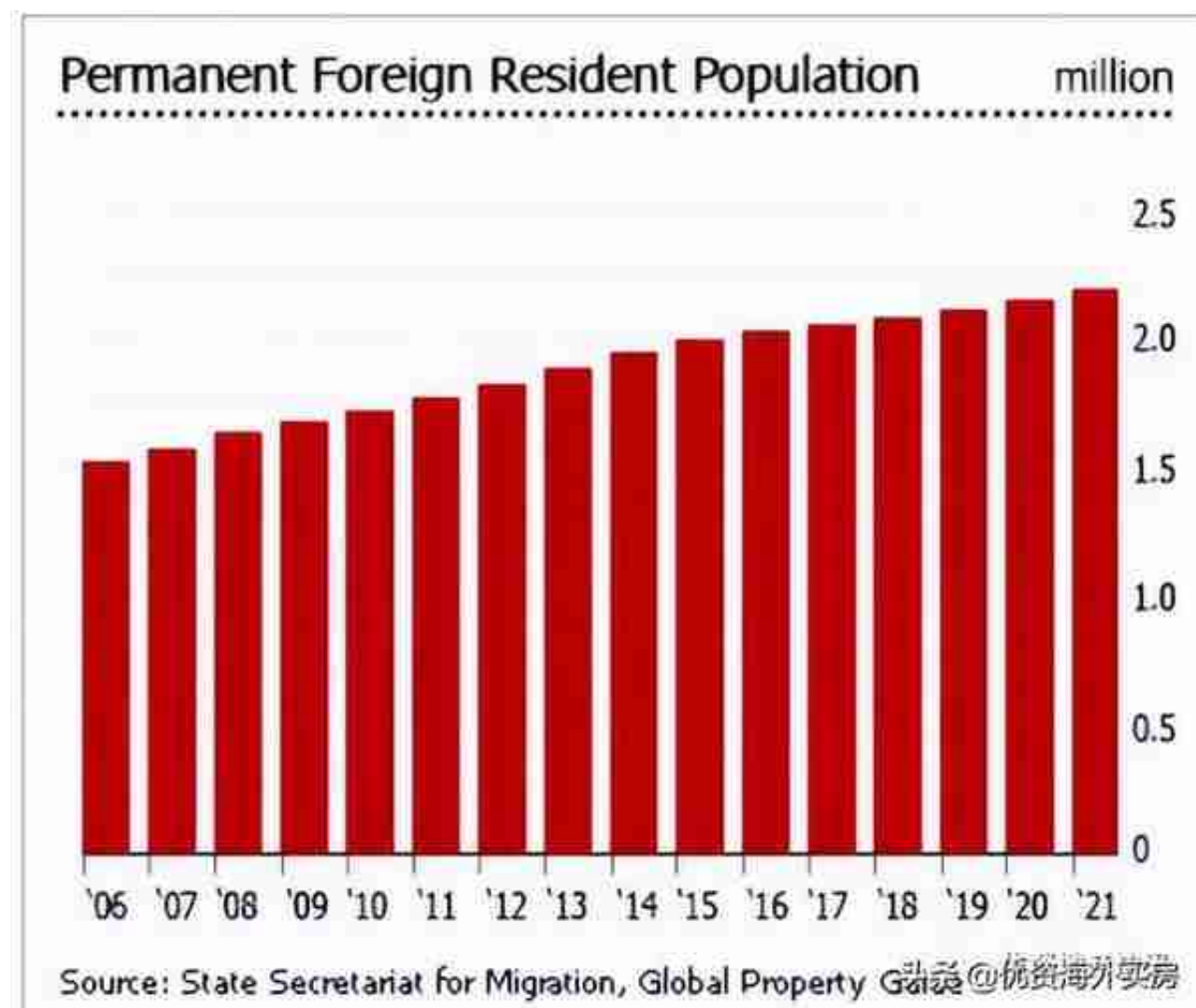
瑞士央行(Swiss National Bank)表示:“导致行业CCyB在2020年3月关闭的原因如今已不复存在。”瑞士央行指出:“与此同时,瑞士抵押贷款和住宅房地产市场的脆弱性继续增加。”

瑞士银行通常比较保守。借款人必须支付贷款价值5%至20%的首付款。事实上,大约90%的银行抵押贷款的贷款金额(LTV)不到房产价值的三分之二。

抵押贷款市场的杠杆率仍然很高

去年瑞士抵押贷款市场的规模约为GDP的152%,远高于2010年的119%、2000年的94%和1990年的60%。

## 瑞士的抵押贷款



2021年，净移民率约为5.2%，略低于前一年的5.5%。

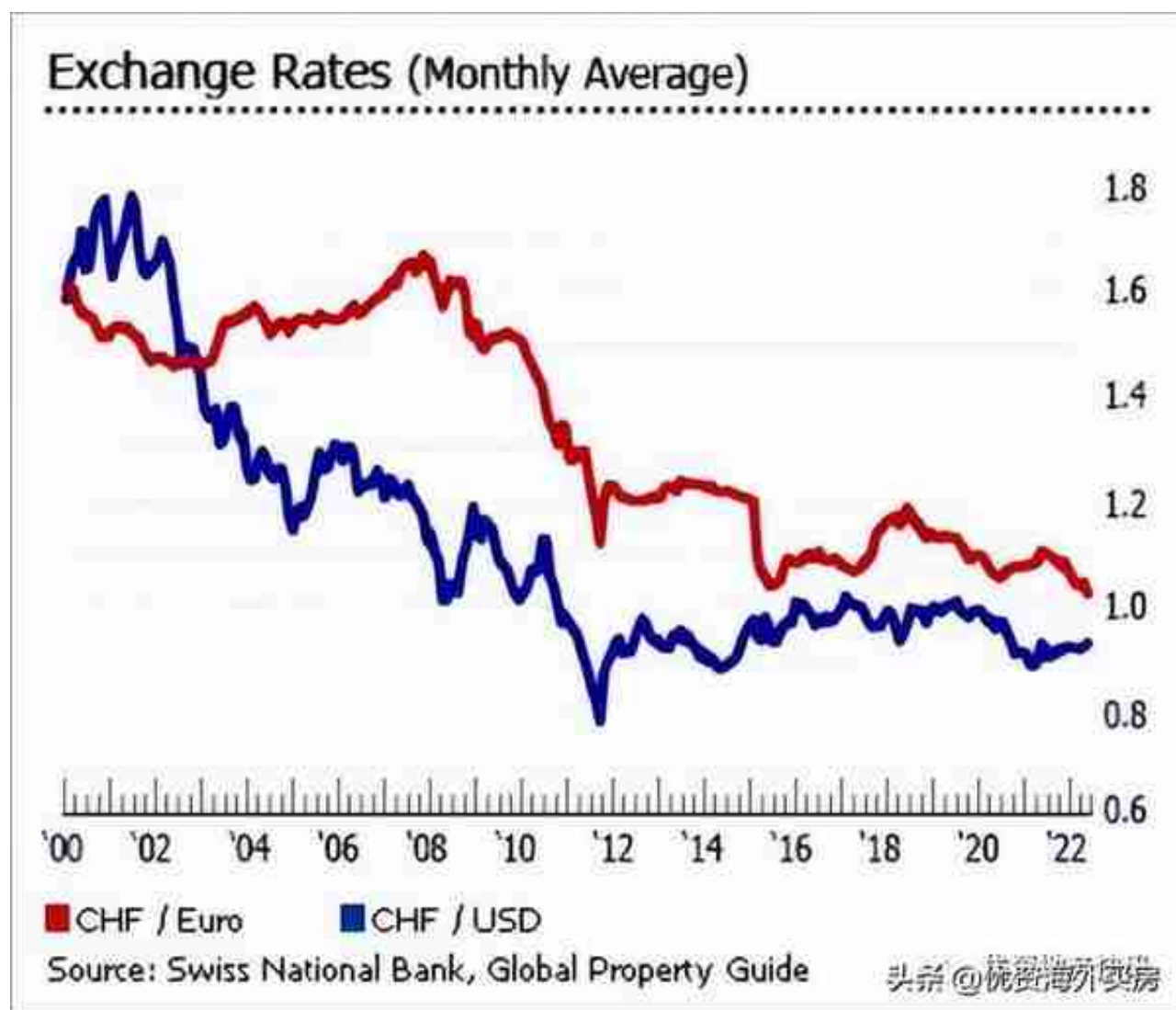
外国居民往往仍然是“外国人”，因为瑞士是世界上对公民身份要求最严格的国家之一。它要求申请人拥有12年的“永久、合法、有标记”的居留权，完全融入瑞士文化和社区，并掌握一种官方语言。

## 外国人购房受到严格限制

瑞士长期以来一直限制向非居民外国人出售房产。在获得许可之前需要州授权。每

个州的规定都略有不同，甚至每个地区的规定都有所不同。此外，联邦政府还为寻求在瑞士购置房产的非居民外国人设定了年度许可配额。

## 瑞士净移民



2015年1月15日，瑞士法郎兑欧元上涨39%，兑美元上涨近30%，当时瑞士央行取消了1.20瑞士法郎= 1欧元的汇率上限。面对欧洲央行(ECB)的货币宽松政策，瑞士央行决定放弃自2011年起实施的上限，认为对瑞士法郎等避险货币的需求增加将使其无法捍卫这一上限。

2018年1月至2020年3月(疫情爆发前)，瑞士法郎对欧元升值近11%，英国脱欧和

中美贸易紧张导致地缘政治不确定性，投资者寻求避险货币。这一收益抵消了2017年瑞士法郎对欧元贬值8%的影响。

然而，从2020年3月到2021年3月，即疫情爆发期间，瑞士法郎对欧元贬值4.3%，但对美元升值3.1%。在此期间，鉴于该国严重依赖出口，瑞士央行加快了外汇购买，以应对由冠状病毒驱动的资金流入。

### 适度的经济增长

瑞士的经济在2021年同比增长3.5%，在2020年同比收缩2.9%，但低于最初的预测，因为2021年底疫情卷土重来，整个地区都收紧了限制措施。为了刺激经济活动，瑞士政府推出了一项价值650亿瑞士法郎(641亿欧元)的经济刺激计划，这是该国历史上规模最大的一项。

瑞士经济事务国务秘书处(SECO)预测，由于供应链瓶颈、通胀上升和乌克兰冲突对经济复苏构成重大风险，瑞士今年的经济增长将温和地达到2.8%。但仍高于2010年至2019年2%的年平均水平。

### 瑞士国内生产总值(gdp)和通货膨胀