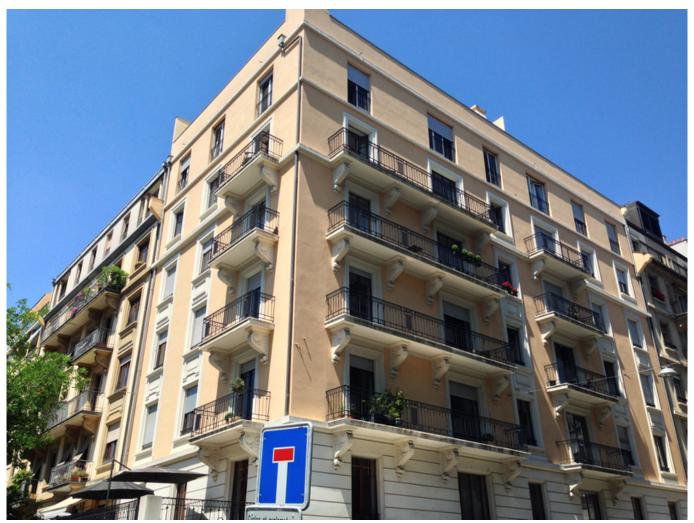
Наша Газета

nashagazeta.ch

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

Покупать или арендовать - вот в чем вопрос! | Acheter ou louer: telle est la question!

Author: Татьяна Гирко, Цюрих, 08.09.2015.



© NashaGazeta.ch

В Швейцарии покупка жилья может оказаться более выгодной, чем его аренда, но не везде. Такой вывод можно сделать из последнего исследования финансового конгломерата UBS.

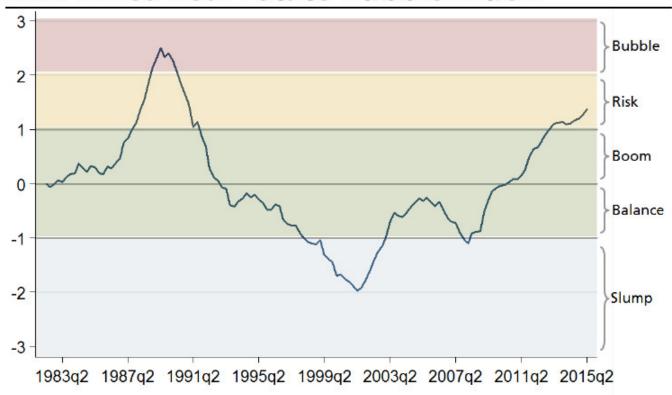
En Suisse, acheter son logement peut être plus avantageux que le louer, mais pas partout. Telle est la conclusion qu'on peut tirer de la récente étude d'UBS. Acheter ou louer: telle est la question!

По оценке специалистов UBS, взять ипотечный кредит и купить собственное жилье в Швейцарии в среднем на 5% дешевле, чем его снимать. Однако, присмотревшись к цифрам в отдельных регионах, оказывается, что далеко не везде этот тезис справедлив. В некоторых случаях платить ежемесячно определенную сумму владельцу недвижимости оказывается выгоднее, чем связать себя условиями ипотеки, невзирая на весьма привлекательные условия. Такое положение вещей в очередной раз говорит в пользу утверждения, что «Швейцария - страна арендаторов».

Свои наблюдения эксперты UBS подкрепили расчетами на примере квартиры стоимостью 1 млн франков. В среднем аренда такого жилья, с учетом всех дополнительных расходов и сборов, обходится в 3060 франков в месяц или 36700 франков в год. С другой стороны, при его покупке новоиспеченному владельцу придется платить 32500 франков в год. При этом, отмечают авторы исследования, помимо начисленных процентов по ипотечному кредиту, не следует забывать и об амортизации. Часто недооцениваемые расходы на поддержание квартиры в хорошем состоянии ложатся на плечи ее собственника, отмечают эксперты UBS. Тем не менее, покупать в среднем дешевле, чем арендовать, заключают они.

Отталкиваясь от этого общего правила, следует учесть, что приобретение недвижимости оказывается наиболее выигрышным вариантом в коммунах с низкими ценами на жилье. Например, обзаведясь собственностью в Ла Шо-де-Фоне, можно сэкономить до 20% на аренде. Однако по разным причинам некоторые швейцарцы выбирают другие места проживания. При этом иногда может сложиться противоположная ситуация: так, в коммуне Эрленбах, расположенной на «золотом» берегу Цюрихского озера и входящей с список Всемирного наследия ЮНЕСКО, снимать жилье оказывается намного дешевле, чем его покупать. Это наблюдение распространяется на участки вокруг швейцарских озер и крупнейшие города, то есть, самые популярные места для проживания.

UBS Swiss Real Estate Bubble Index



"Взлеты" и "падения" индекса пузыря ипотечного рынка Швейцарии ©UBS

Кроме того, простейшие расчеты не позволяют в полной мере оценить риски, связанные с инвестициями в недвижимость, предупреждают авторы исследования. Как показывает опыт некоторых других стран, кризис и разрыв ипотечного пузыря могут полностью разорить владельца недвижимости, которому в таком случае грозит потеря имущества, находящегося в залоге у банка по условиям ипотеки.

Добавим, что во втором квартале 2015 года значение «индекса пузыря» на рынке недвижимости (Real Estate Bubble Index), который четырежды в год рассчитывается UBS, достигло отметки 1,37 пункта. Это означает, что показатель находится в зоне риска (перегревшийся рынок движется к формированию пузыря, который может лопнуть в любой момент), причем по сравнению с предыдущим периодом индекс вырос на 0,10 пункта. Подобных колебаний на рынке не наблюдалось с конца 2012 года. «Изменение валютного курса могло оказать отрицательный эффект на цену и доход от вложений», – отмечают эксперты UBS. Напомним, что 15 января 2015 года Национальный банк Конфедерации отказался от поддержания порога обменного курса пары евро-франк.



Соотношение совокупного годового дохода швейцарской семьи и стоимости среднего жилья ©UBS

С другой стороны, на снижение арендной платы на рынке в ближайшее время рассчитывать тоже не приходится. На прошлой неделе Федеральная служба по жилищным вопросам (OFL) приняла решение оставить в силе базовую ставку по ипотечным кредитам в размере 1,75%. Этот показатель принимается в расчет при определении стоимости арендной платы. В последний раз он снижался 2 июня 2015 года.

жилье в Швейцарии аренда жилья в Швейцарии покупка недвижимости в Швейцарии недвижимость в Швейцарии швейцария недвижимость

Статьи по теме

<u>Арендаторам пришло время просить скидку</u>
<u>Швейцарские банкиры меняют правила ипотечного кредитования</u>
<u>Собственники или арендаторы?</u>

Source URL:

http://www.nashagazeta.ch/news/economie/pokupat-ili-arendovat-vot-v-chem-vopros