

Нехватка жилья в Швейцарии | La pénurie de logements en Suisse

Auteur: Заррина Салимова, [Цюрих](#), 06.03.2023.



Снять квартиру в Цюрихе – миссия невыполнима? Фото: Henrique Ferreira, Unsplash

Рост населения страны и низкие объемы строительства привели к тому, что жилая площадь становится все большим дефицитом.

|

La population croissante du pays et le faible taux de construction ont provoqué un manque de logements.

La pénurie de logements en Suisse

Многие из тех, кто сейчас подыскивает жилье в Швейцарии, находятся на грани отчаяния: свободных квартир становится все меньше, а потенциальных квартиросъемщиков все больше. Заветного контракта на аренду жилья приходится

ждать месяцами – и это при наличии работы, постоянного дохода, сберегательного счета в банке и положительных рекомендаций.

Если до недавнего времени швейцарские эксперты опасались возникновения «пузыря» в сфере недвижимости, то сейчас на этом рынке ощущается острая нехватка, которая, увы, будет только усугубляться. Так, по информации NZZ am Sonntag, Швейцария растет примерно на 55 000 домохозяйств в год. Это связано не только с [иммиграцией](#), но и с тенденцией к уменьшению площади квартир – все больше людей живут в одиночку. В то же время количество заявок на строительство упало до 25-летнего минимума. В результате, по подсчетам консалтинговой фирмы Wüst Partner, к 2026 году в стране будет не хватать более 51 000 квартир. Для сравнения: примерно столько же их имеется в Люцерне. Таким образом, стране грозит самый большой дефицит жилья за последние 30 лет.

Особенно тяжелая ситуация сложилась в густонаселенных кантонах, таких как Цюрих, Во и Берн. Небольшой переизбыток жилья наблюдается в кантоне Юра, а значительный – в Тичино. Любопытно, что, в отличие от предыдущих лет, сейчас нехватка жилых площадей перестала быть чисто городским явлением, все больше затрагивая сельские регионы и туристические курорты.

Последствия жилищного кризиса очевидны – стоимость аренды будет продолжать расти. Напомним, что при расчете арендной платы в Швейцарии учитывается так называемая [базовая или референтная процентная ставка](#), которая, в свою очередь, основывается на средней процентной ставке банков по ипотечным кредитам. В настоящее время они дорожают, поскольку Национальный банк Швейцарии несколько раз [повышал](#) процентные ставки, чтобы сдержать рост цен.

Базовая процентная ставка, определяющая уровень арендной платы, остается неизменной на протяжении уже трех лет и составляет 1,25%. Это означает, что арендодателям пока запрещено повышать плату. Однако ситуация может измениться уже в июне, когда ставка будет пересмотрена. Ее повышение на 0,25 процентного пункта дает арендодателям возможность повысить плату за квартиру на 3%. Если арендная плата, например, составляет 2 000 франков в месяц, то она может быть увеличена на 60 франков. Свою роль играет и инфляция. Как уточняет SRF, арендодателям, как правило, разрешается переложить на арендаторов 40% от общей инфляции, при этом решающим является национальный индекс потребительских цен. Например, если с момента последнего установления арендной платы цены выросли на 10%, то арендодатели могут ее повысить на 4%. В целом, эксперты полагают, что в ближайшие годы следует ожидать регулярного повышения квартплаты, хотя это и не происходит автоматически: решение принимают сами арендодатели. Дорожать будут и коммунальные услуги.

Добавим, что в то же время спрос на приобретение жилья в Швейцарии падает. С начала 2000-х годов цены на дома и квартиры постоянно росли, причем даже в кризисном 2022-м односемейные дома подорожали в среднем на 7,3%. Согласно новому исследованию Credit Suisse, фаза устойчивого бума подходит к концу – в текущем году цены на жилье, скорее всего, вырастут лишь незначительно. По мнению аналитиков, основной причиной этого феномена стало то, что большая часть населения просто больше не может позволить себе купить дом или квартиру. С другой стороны, приобретение жилой недвижимости уже не имеет такого приоритета среди тех, кто еще может себе это позволить, так как в связи с ростом процентных ставок покупка теперь обходится значительно дороже, чем аренда.

[Швейцария](#)

Статьи по теме

[Арендаторам пришло время просить скидку](#)

[Швейцария – страна арендаторов](#)

[Арендовать жилье в Швейцарии – миссия невыполнима?](#)

[Снять виллу на швейцарской Ривьере – не мечта, а реальность](#)

[Собственники или арендаторы?](#)

[Швейцарские арендаторы переплатили 7 млрд франков](#)

[Самая дорогая квартира Цюриха ищет арендатора](#)

Source URL: [*http://www.nashagazeta.ch/news/economie/nekхватка-zhilya-v-shveycarii*](http://www.nashagazeta.ch/news/economie/nekхватка-zhilya-v-shveycarii)