

Ставка по ипотечным кредитам ниже - арендная плата меньше | Le taux hypothécaire de référence baisse - le loyer le suit

Auteur: Татьяна Гирко, [Женева](#) , 03.09.2013.



© bonasavoir.ch

Размер арендной платы должен уменьшиться после того, как стало известно о снижении базовой ставки по ипотечным кредитам с 2,25 до 2%. Новый индикатор вступает в силу сегодня. Об этом сообщила в понедельник Федеральная служба по жилищным вопросам (OFL).

Les loyers devraient baisser dans toute la Suisse, après l'annonce du recul du taux hypothécaire de référence de 2,25 à 2%. Le nouvel indice est valable dès mardi, a annoncé lundi l'Office fédéral du logement.

Le taux hypothécaire de référence baisse - le loyer le suit

10 сентября 2008 года в Швейцарии появилась базовая ставка по ипотечным кредитам, которая используется при расчете размера арендной платы. Федеральная служба по жилищным вопросам (OFL) публикует информацию ежеквартально. И вот, впервые с июня прошлого года ставка перешагнула еще один рубеж - с 2,25 до 2%.

Этот показатель близок к среднерыночной ставке по ипотечным кредитам. Так, по информации OFL, на сегодняшний день средняя «цена», по которой банки ссужают средства на приобретение жилья, составляет 2,09%. Ожидается, что новый показатель позволит базовой ставке продержаться, по меньшей мере, около двух

лет.

Что же означает это понижение для тех, кто пока не обзавелся собственным жильем и снимает квартиру? В своем обращении Ассоциация квартиросъемщиков ASLOCA призвала арендодателей снизить размер арендной платы в соответствии с действующим законодательством. Однако следует помнить, что владельцы жилья не всегда пересчитывают сумму по договору, как только стало известно об изменении базовой ставки. В таком случае арендаторам следует проявить инициативу.

В интервью телерадиокомпании RTS адвокат ASLOCA Франсуа Цуттер объяснил, что базовая ставка используется не только для пересмотра действующей арендной платы в сторону понижения или повышения, но и позволяет оценить, насколько ее размер обоснован в случае возникновения споров между арендатором и арендодателем.

Правда, базовая ставка по ипотечным кредитам – не единственный критерий, который влияет на размер арендной платы. Рост стоимости жизни и, главное, увеличение расходов собственника на содержание жилого помещения, также играют немаловажную роль в определении окончательной суммы договора аренды. Таким образом, в ответ на запрос о снижении стоимости аренды вследствие уменьшения базовой ставки владелец может «вспомнить» о возросших расходах на содержание. Правда, ему придется представить доказательства.

Стоит ли овчинка выделки? Произвести расчет новой арендной платы можно, например, на сайте bonasavoir.ch. Следует учесть, что базовая ставка за последние несколько лет менялась неоднократно. Предположим, сегодня стоимость арендной платы без коммунальных расходов составляет 1000 франков в месяц. Если последний раз размер платы за квартиру пересматривался, например, в июне 2012 года, то нынешнее понижение ставки позволит сэкономить около 30 франков ежемесячно. Если же владелец квартиры не менял условия аренды с 10 сентября 2008 года (даты вступления в силу базовой ставки в размере 3,5%), это значит, что арендатор переплачивает уже 130 франков в месяц.

Следует помнить, что плата за квартиру не станет ниже на следующий день после объявления Федеральной службой по жилищным вопросам об изменении базовой ставки. По словам Франсуа Цуттера, все зависит от условий контракта. Пересмотр размера арендной платы возможен только с начала следующего отчетного периода. В большинстве случаев, одна из сторон, желающая изменить условия договора, должна уведомить другую за три месяца. Кроме того, надо быть готовым к тому, что владелец может отказаться уменьшать арендную плату. В таком случае арендодателю придется собрать для разрешения вопроса так называемую согласительную комиссию.

По словам адвоката, бояться того, что владелец (управляющая компания или физическое лицо) разорвет контракт с несговорчивым жильцом, не стоит. Дело в том, что в данном случае арендатора защищают нормы швейцарского права, согласно которым «разрыв контракта из мести» (*résiliation pour vengeance*) является недействительным. Однако следует признать, если вы намерены идти до конца в таком непростом деле, лучше заручиться поддержкой специалиста.

[аренда жилья в Швейцарии](#)

Статьи по теме

[И ключ от квартиры, где деньги лежат](#)

[Аренда в Женеве: 550 франков в месяц за 5 кв.м](#)

[Федеральный совет отказался регулировать рынок жилья](#)

[Швейцарцы прощаются с мечтой о собственном домике?](#)

Source URL:

<http://www.nashagazeta.ch/news/la-vie-en-suisse/stavka-po-ipotechnym-kreditam-nizhe-are-ndnaya-plata-menshe>