

Арендная плата повысится | Les loyers vont augmenter

Auteur: Заррина Салимова, [Берн](#) , 05.06.2023.



Фото: Nashagazeta.ch

Впервые за 15 лет в Швейцарии была повышена базовая процентная ставка, на основе которой рассчитывается размер платы за съемное жилье.

|
Pour la première fois depuis 2008, hypothécaire de référence applicable aux contrats de bail a été relevé en Suisse.

Les loyers vont augmenter

С сентября 2008 года арендная плата на всей территории Швейцарии устанавливается на основе единой базовой (референтной) ипотечной ставки. Ее размер зависит от рассчитываемого Нацбанком среднего значения процентных ставок по ипотечным кредитам. Когда базовая процентная ставка была введена 15 лет назад, она составляла 3,5%. С тех пор она неуклонно снижалась и с марта 2020 года находилась на отметке в 1,25%. Поскольку сейчас ипотека подорожала, базовая ипотечная ставка также выросла – с 1,25% до 1,5%. Это будет иметь прямые последствия для квартиросъемщиков.

Согласно законодательству об аренде жилья, арендодатели теперь в принципе имеют право повысить арендную плату примерно на 3% – при условии, что текущая аренда основана на старой базовой ставке в 1,25%. Таким образом, квартира стоимостью 2 000 франков в месяц может подорожать на 60 франков, что в годовом исчислении представляет собой дополнительные расходы в размере 720 франков.

Стоит также учитывать, что, помимо базовой процентной ставки, при установлении арендной платы могут играть роль и другие факторы, например, траты на содержание и эксплуатацию дома и изменение индекса потребительских цен. Так, владельцы недвижимости могут переложить на арендаторов до 40% связанных с инфляцией расходов. Эти факторы могут привести к тому, что во многих случаях арендная плата вырастет не на 3%, а до 10% в течение одного года.

Если же аренда уже основана на ставке 1,5% или выше, то ее увеличение, мотивированное ростом базовой процентной ставки, недопустимо. В большинстве случаев информация о ставке, на базе которой рассчитана аренда, содержится в договоре о съеме жилья.

Учитывая минимальные сроки уведомления, повышение аренды может произойти с октября. Для оспаривания этого факта у квартиросъемщиков есть 30 дней, по истечении которых новый размер арендной платы считается принятым.

Крупные компании по управлению недвижимостью, скорее всего, проведут повышение арендной платы более быстро и последовательно, чем частные домовладельцы, сдающие отдельные квартиры. Не исключено, что некоторые из них и вовсе откажутся от увеличения аренды, так как это станет слишком тяжелым финансовым бременем для многих швейцарских домохозяйств, уже столкнувшихся с подорожанием коммунальных услуг и медстраховки.

По оценкам экспертов в сфере недвижимости, около половины всех договоров аренды в Швейцарии основаны на процентной ставке в размере 1,25%. В Цюрихском регионе, а также в Центральной и Восточной Швейцарии эта доля составляет более 60%. А вот в Западной Швейцарии, особенно в регионе Женевского озера, эффект будет несколько меньше, поскольку здесь две трети контрактов основаны на более высокой базовой процентной ставке. В целом, повышение аренды может коснуться более миллиона домохозяйств.

Подорожание аренды может оказать большое влияние на инфляцию, поскольку расходы на жилье составляют значительную часть потребительской корзины. Так, швейцарские домохозяйства тратят около четверти своего бюджета на оплату жилья и коммунальных услуг. Таким образом, складывается парадокс: Нацбанк борется с инфляцией путем повышения процентных ставок, но в результате этого растет арендная плата, что приводит к обратному эффекту.

Добавим, что следующее увеличение базовой процентной ставки на 0,25 пункта ожидается зимой или в начале следующего года, а это значит, что и так высокая арендная плата в Швейцарии продолжит расти.

[недвижимость в Швейцарии](#)

[швейцария недвижимость](#)

Статьи по теме

[Арендаторам пришло время просить скидку](#)

[Права квартиросъемщиков в Швейцарии](#)

[Швейцарские зарплаты не поспевают за инфляцией](#)

[Что дорожает в Швейцарии?](#)

[В Швейцарии снизилась инфляция, но цены на электроэнергию будут расти](#)

[Швейцария – страна арендаторов](#)

[Швейцарские арендаторы переплатили 7 млрд франков](#)

Source URL: [*http://www.nashagazeta.ch/news/economie/arendnaya-plata-povysitsya*](http://www.nashagazeta.ch/news/economie/arendnaya-plata-povysitsya)