

## Где в Швейцарии дешевле всего снимать квартиру? | Où est-il le moins cher de louer un appartement en Suisse ?

Auteur: Заррина Салимова, [Санкт-Галлен](#) , 25.02.2025.



Кто бы мог подумать, что в Санкт-Галлене недорогое съемное жилье. Фото: Leonhard Niederwimmer, Unsplash

...И к каким последствиям приведет отмена налога на арендную стоимость?

|

Et quelles seraient les conséquences de la suppression de la valeur locative ?

Où est-il le moins cher de louer un appartement en Suisse ?

Крупные швейцарские города уже несколько лет подряд жалуются на нехватку недвижимости и ее дороговизну. Однако кризис на рынке съемного жилья наблюдается не везде. Сравнив среднюю арендную плату в десяти крупнейших швейцарских городах, риэлторская компания Wüest & Partner выяснила, где дешевле всего снимать квартиру.

Оказалось, что самой низкой арендной платой может похвастаться Санкт-Галлен. Четырехкомнатная квартира площадью 100 квадратных метров стоит здесь в среднем 1650 франков нетто. Это почти в два раза дешевле, чем в Цюрихе, расположенном в часе езды на поезде. С проблемой дефицита жилья здесь также не знакомы: в Санкт-Галлене практически не бывает очередей на просмотр квартир. А вот, например, в Цюрихе, по информации NZZ am Sonntag, недавно на 193 квартиры в городском жилом комплексе Tramdepot было подано около 14 000 (!) заявок.

То, что выглядит как преимущество Санкт-Галлена, на самом деле является выражением серьезных структурных проблем. По оценкам специалистов из Wüest & Partner, это связано с экономическим развитием города «ниже среднего». Несмотря на то, что Санкт-Галлен славится своим университетом и качеством бизнес-образования, в самом городе почти нет новых экономических импульсов. Так, за последние четыре года в Санкт-Галлене было создано втрое меньше новых рабочих мест, чем в Цюрихе.

Кроме того, в недвижимость инвестируется мало средств – как на реконструкцию, так и на строительство новых зданий. Отчасти это объясняется бюрократией, так как процедуры получения разрешений на строительство занимают много времени. К этому стоит добавить и высокий уровень налогообложения. В результате в Санкт-Галлене наблюдается стагнация роста населения, тогда как практически во всех других крупных агломерациях население растет. В общем, перед тем, как бросать все и переезжать в восточную часть Швейцарии, стоит учесть все нюансы.

Тем временем, согласно исследованию банка Raiffeisen, снижение процентных ставок делает покупку жилья снова привлекательной. В настоящее время покупатель четырехкомнатной квартиры может сэкономить на расходах на жилье около 17% по сравнению с арендатором, а с учетом ожидаемого дальнейшего снижения ключевых процентных ставок этот показатель может дойти до 30%.

Специалисты банка Raiffeisen также выяснили, кто выиграет в случае отмены налога на арендную стоимость. Наша Газета [рассказывала](#), что швейцарские квартиро- или домовладельцы платят налог на недвижимость, в которой сами проживают, как если бы сдавали ее внаем. Парламент высказался за отмену налога в декабре, а швейцарские избиратели, возможно, проголосуют по этому вопросу уже в сентябре.

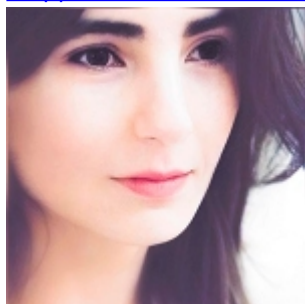
Как отмечается в исследовании Raiffeisen, тот, кто владеет только одной недвижимостью и живет в ней сам, больше не сможет в будущем вычитать из своих налогов проценты по ипотеке и большую часть расходов на содержание – взамен не придется платить налог на арендную стоимость. Учитывая нынешний низкий уровень

процентных ставок, домовладельцы, скорее всего, сэкономят. Благодаря высокому вычету для тех, кто впервые покупает жилье, наибольшую выгоду получают семейные пары, которые покупают свою первую недвижимость. Пенсионеры с низким уровнем задолженности также, вероятно, выиграют от изменения системы.

С другой стороны, владельцы недвижимости, нуждающейся в ремонте, окажутся в проигрыше, так как больше не смогут вычитать из своего налогооблагаемого дохода траты на ремонт и эксплуатационные расходы. Строительная отрасль также может оказаться в числе проигравших от реформы. По оценкам Raiffeisen, в краткосрочной перспективе на переходном этапе до вступления реформы в силу отрасль может выиграть от большого количества заказов, поступающих в последнюю минуту. Однако в долгосрочной перспективе, вероятно, объем средств, направляемых на реконструкцию жилых домов, уменьшится в связи с отменой значительной части налоговых вычетов на ремонт. А Конфедерации и кантонам, при сохранении нынешнего уровня ставок, придется считаться с солидными сокращениями доходов в течение многих лет. Впрочем если законопроект будет одобрен, кантоны смогут в будущем взимать налог со вторых резиденций, что частично компенсирует потерю налоговых поступлений.

Как проголосуют избиратели, неизвестно. Налог на арендную стоимость существует уже более ста лет и пережил немало попыток его отменить.

[покупка недвижимости в Швейцарии](#)  
[недвижимость в Швейцарии](#)



[Заррина Салимова](#)

Zaryna Salimava

Статьи по теме

[Нехватка жилья в Швейцарии](#)

[Как снять жилье в Швейцарии?](#)

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

[Прощай, налог на арендную стоимость?](#)

[Ипотека или ссуда от продавца?](#)

[Швейцарский рынок недвижимости остывает после перегрева?](#)

[Сколько нужно зарабатывать, чтобы получить ипотеку?](#)

---

**Source URL:**

<http://www.nashagazeta.ch/news/economie/gde-v-shveytcarii-deshevle-vsego-snimat-kvartiru>