

Кому выгоден бум на рынке недвижимости? | Qui profite du boom immobilier ?

Auteur: Надежда Сикорская, [Санкт-Галлен](#) , 26.11.2025.



© Unsplash/Alexander Fae

Ответ на этот чисто ленинский вопрос однозначен – швейцарскому государству!

|

La réponse à cette question digne de Lénine paraît évidente – l'état suisse !

Qui profite du boom immobilier ?

Наша Газета уже рассказывала своим читателям о последствиях отмены арендной стоимости – за это в конце сентября проголосовало большинство швейцарцев, а в силу новый закон вступит с 2028 года.

<https://nashagazeta.ch/news/economie/posledstviya-otmeny-arendnoy-stoimosti>

Но недавно банк Raiffeisen провел собственный анализ ситуации, и его результат оказался нам достойным вашего внимания. В целом заключение банка сводится к тому, что в результате отмены арендной стоимости государство рискует понести значительные налоговые потери в условиях нынешних низких ставок, но независимо от этой налоговой реформы государственные органы получают значительные доходы от владельцев недвижимости в Швейцарии.

Действительно, благодаря налогу на доходы от недвижимости и различным гербовым сборам кантоны и коммуны получают прямую выгоду от увеличения состояния владельцев недвижимости. «Высокие цены на недвижимость, которые значительно выросли в последние годы, привели и к росту доходов государства от налогов на сделки с недвижимостью. При текущем уровне цен не редки случаи, когда налоговые поступления от сделки с недвижимостью превышают 100 000 франков», - отмечает Фреди Хазенмайле, главный экономист Raiffeisen Suisse. В результате доходы от смены владельцев также стали более значимыми для муниципалитетов и кантонов. В среднем по Швейцарии доходы от налога на прирост капитала на душу населения, например, выросли почти на 80% в период с 2012 по 2022 год, причем большая часть этой суммы приходится именно на налог на доход от недвижимости. Доля этих доходов в общем объеме налоговых поступлений также постоянно растет и уже составляет от 4 до 8% в двух третях кантонов, а в трех кантонах еще больше. «Учитывая сохраняющуюся высокую динамику цен, эти налоги будут приобретать все большее значение для государственных финансов в ближайшие годы», - объясняет Фреди Хазенмайле.

Хотя в большинстве кантонов налоговые поступления от сделок с недвижимостью стали неотъемлемой частью государственных финансов, схема налогообложения продаж недвижимости сильно различается от кантона к кантону. Например, некоторые кантоны не взимают налог на передачу права собственности. Существуют также значительные различия в расчете налога на доход от недвижимости. Для классического односемейного дома, находящегося в собственности в течение 30 лет, с доходом от недвижимости в размере 660 000 франков, средняя ставка кантонального налога на этот доход составляет 12,6% (83 000 франков). В этом примере диапазон колеблется от всего 2% (13 000 франков) в кантоне Женева до 26% (170 000 франков) в кантоне Санкт-Галлен. «Хотя налогообложение доходов от недвижимости подчиняется одним и тем же принципам во всей Швейцарии, кантоны явно используют широкую свободу действий, которой они располагают при конкретной реализации. Методы расчета полученной прибыли очень разнообразны, как и налоговые ставки и льготы, предусмотренные для срока владения, что приводит к очень неоднородному налоговому режиму для продавцов недвижимости в зависимости от местоположения продаваемого объекта», - отмечает Фреди Хазенмайле.

Отмена арендной стоимости сделает владение собственным жильем еще более

привлекательным. Но независимо от принятой налоговой реформы, преимущества, связанные с покупкой жилья, остаются значительными. В зависимости от выбранного способа финансирования, будущие владельцы могут сэкономить до трети своих расходов на жилье по сравнению с арендой. «Для большинства швейцарских домохозяйств препятствия, связанные с собственным капиталом и финансовыми возможностями, остаются значительными даже после налоговой реформы. Это мешает многим заинтересованным лицам реализовать свои намерения о покупке. Поэтому не следует ожидать резкого роста спроса или значительного влияния на цены в результате отмены арендной стоимости», - объясняет Фредди Хазенмайле. Несмотря на это, динамика цен на жилье остается высокой, особенно на отдельно стоящие дома, которые считаются исчезающим типом жилья. Строительные нормы, пересмотренные в последние годы во многих коммунах, в большинстве случаев предусматривают значительно более высокие коэффициенты застройки и разрешают строительство многоквартирных домов там, где раньше можно было строить только отдельно стоящие дома. В результате таких домов строится все меньше, в частности из соображений рентабельности. Большой дефицит и высокий спрос, усугубляемый конкуренцией со стороны многоквартирных домов, приводят к тому, что цены на отдельные дома продолжают сильно расти.

Привлекательность инвестиций в недвижимость, относительно высокая в условиях низких процентных ставок, вновь привлекает значительно больше капитала на рынок недвижимости - его потоки уже превышают объемы, наблюдавшиеся в период «дефицита инвестиций», который характеризовал последние годы отрицательных процентных ставок. Однако это не стимулирует развитие строительства жилья, в котором Швейцария так нуждается. Вместо этого, с учетом рамочных условий в области территориального планирования, инвестиции почти полностью «растворяются» в росте цен на уже существующую недвижимость. Новое значительное сокращение числа жилых помещений, отмеченное в новых заявках на строительные разрешения, также омрачает недавнюю надежду на улучшение ситуации с пустующими помещениями, число которых сокращается в течение многих лет параллельно с ростом аренды.

Специалист Raiffeisen нашел кажущуюся неожиданной связь между кризисом жилья и иммиграцией. «Только сокращение иммиграции из-за экономической конъюнктуры в настоящее время предотвращает еще большее усугубление дефицита жилья. Динамика дефицита, которая в настоящее время несколько ослабевает, маскирует сохраняющиеся структурные проблемы и может задержать их решение. Даже если уровень иммиграции снижается, по-прежнему необходимо срочно принять меры в области строительства, чтобы устойчиво смягчить последствия дефицита и остановить повсеместный рост арендной платы», - отметил он.

Повлияла ли отмена арендной платы на ваши планы по приобретению или продаже недвижимости, дорогие читатели?

[недвижимость в Швейцарии](#)



[Надежда Сикорская](#)

Nadia Sikorsky

Rédactrice, NashaGazeta.ch

Source URL: <http://www.nashagazeta.ch/node/35685>