

Швейцарские арендаторы переплатили 7 млрд франков | Les locataires suisses ont payé 7 milliards de francs en trop

Автор: Татьяна Гирко, [Берн](#) , 09.06.2017.



(© NashaGazeta.ch)

В такую сумму Швейцарская ассоциация квартиросъемщиков ASLOCA оценивает экономию, которую арендаторы могли бы получить, добиваясь пересмотра условий

своих контрактов в связи с продолжающимся с 2008 года уменьшением справочной ставки по ипотечным кредитам.

|
Selon l'ASLOCA, c'est le montant de l'économie que les locataires auraient pu réaliser s'ils ont demandé la modification de leurs contrats suite à la diminution du taux hypothécaire de référence continuée à partir du 2008.

Les locataires suisses ont payé 7 milliards de francs en trop

В начале июня Федеральная служба по жилищным вопросам (OFL) в очередной раз снизила справочную ставку по ипотечным кредитам, которая, как мы уже [рассказывали](#), в большинстве случаев принимается во внимание при расчете арендной платы. Значение этого индикатора достигло исторического минимума и составляет отныне 1,5%. Понижение на 0,25 процентного пункта позволяет арендаторам рассчитывать на скидку в размере 2,91%, сообщает OFL в своем коммюнике. Если же условия контракта не пересматривались с 2008 года, когда в Швейцарии появилась справочная ставка по ипотечным кредитам (тогда она была равна 3,5%), то размер арендной платы можно уменьшить более чем на 15%, свидетельствуют расчеты, приведенные платформой [bonasavoir.ch](#).

Как известно, приблизительно каждый второй житель Конфедерации не имеет собственного жилья. По оценкам президента Швейцарской ассоциации квартиросъемщиков, совокупная сумма средств, которую арендаторы выплачивают владельцам квартир и домов, достигает 35 млрд франков (без учета коммунальных расходов). Соответственно, каждое снижение справочной ставки по ипотечным кредитам должно оборачиваться уменьшением этой суммы на один миллиард франков, а всего с 2008 года швейцарцы-арендаторы должны были сэкономить 7 млрд франков.

Разумеется, ждать, пока владелец жилья сам предложит пересмотреть условия контракта не в свою пользу, бессмысленно – с такой просьбой к нему должен обратиться арендатор. В интернете можно найти образец письма, которое рекомендуется направить собственнику для пересмотра арендной ставки, а в случае отсутствия его реакции или неудовлетворительного ответа – образец обращения в орган, занимающийся урегулированием подобных споров. Бояться отстаивать свои права не нужно, утверждают эксперты, однако следует иметь в виду, что у собственника могут найтись и основания для повышения арендной платы – например, рост индекса потребительских цен или выполненные работы по реновации, которые привели к улучшению состояния недвижимости.

Вероятно, этим и объясняется тот факт, что швейцарцы не слишком активно настаивают на снижении арендной платы после очередной публикации справочной ставки по ипотечным кредитам. Но ASLOCA призывает их не опускать руки: на недавней пресс-конференции Карло Соммаруга назвал действующее положение «уводом денег» у арендаторов в пользу инвесторов, которые нередко являются иностранцами (в связи с последней ремаркой напомним, что этой весной правительство [предложило](#) ужесточить условия приобретения недвижимости иностранцами). По мнению политика, за всем этим кроется огромная макроэкономическая проблема.

По данным члена Социалистической партии Марины Кароббио, владельцы жилья тратят на него около 10% своего дохода, в то время как у арендаторов эта статья расходов достигает 18% семейного бюджета. Эта и другие затраты (такие, как постоянно [дорожающая](#) медицинская страховка) ложатся тяжким бременем на плечи домохозяйств. При этом разработанный правительством [проект](#) «прозрачной арендной платы», запрещающий повышать ставки при смене арендатора без веских причин, не получил поддержки парламента.

Эксперты Credit Suisse считают, что новая справочная ставка по ипотечным кредитам «продержится» как минимум до второй половины 2019 года. Таким образом, если вы собираетесь требовать снижения арендной платы, то заняться этим лучше уже сейчас, особенно учитывая тот факт, что владелец недвижимости должен получить письмо до начала отсчета нового срока течения контракта с соблюдением условия о предварительном уведомлении. Иными словами, если договор автоматически продлевается 1 ноября каждого года, а информировать друг друга о его изменении стороны должны как минимум за 4 месяца до его окончания, то такая просьба должна быть получена владельцем жилья до 1 июля. Кроме того, скидка не предоставляется задним числом, то есть сумма к оплате будет снижена только в момент начала нового срока течения контракта.

[аренда жилья в Швейцарии](#)

Статьи по теме

[Арендаторам пришло время просить скидку](#)

[Ставка по ипотечным кредитам ниже – арендная плата меньше](#)

[«Доходы – расходы» швейцарских семей](#)

[Доступное жилье – на референдуме](#)

[Продажа недвижимости иностранцам: адаптация к реальности](#)

[«Прозрачная арендная плата» прельщает швейцарских политиков](#)

Source URL:

<http://www.nashagazeta.ch/news/economie/shveycarskie-arendatory-pereplatili-7-mlrd-fran kov>