

Когда покупка дома становится роскошью | Quand l'achat d'un logement devient un luxe

Автор: Заррина Салимова, [Берн](#) , 22.04.2024.



Фото: Carol Jeng, Unsplash

Сколько швейцарских домохозяйств могут позволить себе приобрести жилье? В каких частях страны недвижимость подорожала особенно сильно? Что происходит на рынке инвестиционной недвижимости? И как будет развиваться рынок жилья в ближайшее время? Ответы на эти и другие вопросы содержатся в новом исследовании UBS.

|

Combien de ménages suisses peuvent se permettre de devenir propriétaires? Dans quelles régions du pays les prix de l'immobilier ont-ils particulièrement augmenté? Que se passe-t-il sur le marché de l'immobilier d'investissement? Et comment le marché du logement évoluera-t-il dans un avenir proche? Une nouvelle étude d'UBS répond à ces questions.

Quand l'achat d'un logement devient un luxe

Швейцария – страна квартиросъемщиков. По данным статистики, к домовладельцам относятся только 36% населения, что считается самым низким показателем среди всех европейских стран. И, похоже, в ближайшее время ситуация только усугубится. Как подсчитали эксперты UBS, если двадцать лет назад почти 60% швейцарских домохозяйств были в состоянии купить жилье, то сегодня эта доля составляет всего 15% (примерно 660 000 домохозяйств).

Медианная цена за квартиру выросла до 880 000 франков. При этом для финансирования ипотеки домохозяйству в настоящее время необходим годовой валовой доход в размере 150 000 франков, что значительно больше, чем средний показатель в размере около 115 000 франков. Средняя семья может позволить себе 4,5-комнатную квартиру по медианной цене лишь в четверти всех экономических регионов Швейцарии. Например, в Гренхене, Тале и Верхнем Аргау для покупки жилья достаточно менее 100 000 франков дохода. В крупных центрах и их ближайших агломерациях для приобретения недвижимости требуется удвоенный или даже утроенный медианный швейцарский доход.

Потенциальным покупателям, желающим впервые приобрести жилье, зачастую не остается ничего другого, как переехать в менее дорогие районы, расположенные вдали от крупных центров. В результате цены на недвижимость в относительно недорогих регионах, таких как кантон Фрибург или восточная Швейцария, выросли больше, чем в среднем по стране, – примерно на 4% в 2023 году. А вот в традиционно дорогих крупных центрах, например, в Женеве или Базеле, цены даже немного снизились.

В первом квартале 2024 года цены продолжили расти. По сравнению с тем же кварталом предыдущего года, согласно Raiffeisen, цены на односемейные дома выросли на 3,9%, а на квартиры – на 3,1%. А вот по сравнению с предыдущим кварталом картина неоднозначна: дома подорожали на 1,4%, а квартиры подешевели на 0,3%. В годовом исчислении наибольший рост цен был зафиксирован на односемейные дома в регионе Женевского озера (+7%) и на западе Швейцарии (+5,9%). В Восточной Швейцарии, напротив, цены не изменились. Цены на квартиры выросли больше всего за год на северо-западе Швейцарии (+7,2%) и в центральной части страны (+4,9%). В Восточной Швейцарии (+0,7%) и в регионе Женевского озера (+0,9%) квартиры подорожали незначительно по сравнению с предыдущим годом. Благодаря снижению процентных ставок покупка вновь становится несколько более привлекательной, чем аренда. По мнению главного экономиста Raiffeisen Фреди Хазенмайле, это вновь повысит недавно снижавшийся спрос на жилую недвижимость и тем самым поддержит динамику цен.

Аналитики UBS также прогнозируют, что цены будут расти и дальше, так как благодаря притоку относительно состоятельных иммигрантов и активному росту доходов населения, круг потенциальных покупателей остается достаточно большим

– спрос не падает и даже растет. В целом за 2024 год цены на квартиры в Швейцарии должны вырасти на 1,5%, а на дома – на 1%. А вот с 2025 года снижение стоимости финансирования, дефицит жилья и восстановление экономики должны стимулировать более сильную динамику роста цен.

Тем же, кто рассматривает возможность приобретения жилья под сдачу, стоит учитывать, что цены на покупку арендной недвижимости стабилизировались, а их рост должен возобновиться не позднее 2025 года. По оценкам UBS, дефицит жилья составляет около 10 000 домов в год, а строительная активность сдерживается различными факторами. Прежде всего, периодически возникающий региональный переизбыток предложения и снижение демографических показателей привели к тому, что в крупных кантонах, таких как Во или Аргау, количество заявок на выдачу разрешений на строительство сократилось вдвое по сравнению с предыдущим десятилетием. С другой стороны, существуют и структурные сложности, например, Закон о территориальном планировании замедляет восстановление темпов строительства. В зонах застройки большинство оставшихся участков плохо используются или сильно раздроблены, что делает масштабные проекты все более сложными. Кроме того, рост стоимости строительства и финансирования, а также административные препятствия увеличили разрыв между числом поданных заявок и полученных разрешений на строительство. Так, в прошлом году были выданы разрешения на возведение менее чем 35 000 новых объектов, в то время как количество запланированных домов колебалось в районе 46 000 объектов – это самый большой разрыв за последние тридцать лет.

Ограничения на инвесторов накладывает и существующее законодательство об аренде. По данным UBS, в общей сложности около 30% арендного фонда Швейцарии подпадает под действие норм, привязывающих арендную плату к затратам либо ограничивающих право преимущественного выкупа или повышения арендной платы. В случае реализации всех запланированных дополнительных мер эта доля увеличится почти до 50% жилого фонда. Контроль арендной платы, в частности, может существенно повлиять на стоимость недвижимости, например, в Базеле-городском подобные правила привели бы к снижению стоимости недвижимости на 10-15%. Жесткое регулирование влияет и на возможности проведения модернизации зданий: стимулы для проведения работ по повышению энергоэффективности инвестиционной недвижимости недостаточны, несмотря на субсидии и налоговые льготы. В результате рост арендной платы не покрывает расходы на реконструкцию. И это несмотря на то, что в 2023 году съемные квартиры подорожали в среднем на 5% в годовом исчислении – это самый большой рост за последние пятнадцать лет. Более того, аналитики ожидают дальнейшего увеличения арендной платы на 2,5% для новых договоров и на 3% для существующих.

В то же время рост процентных ставок привел к падению цен на офисную недвижимость, а этот сектор и так пострадал от распространения дистанционной работы во время и после пандемии. В престижных районах цены упали на 10-15%, и экономисты не ожидают, что эта тенденция изменится в ближайшее время.

[покупка недвижимости в Швейцарии](#)

[ипотека в швейцарии](#)

[покупка жилья в швейцарии](#)



[Заррина Салимова](#)

Zaryna Salimava

Статьи по теме

[Нехватка жилья в Швейцарии](#)

[«Жилищный вопрос» швейцарцев](#)

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

[Что происходит на швейцарском рынке недвижимости?](#)

[Какую ипотечную стратегию лучше выбрать?](#)

[Квартирный вопрос в Швейцарии](#)

[Мечта о собственном доме останется мечтой?](#)

[Стоит ли получать ипотечный кредит в Швейцарии онлайн?](#)

[Плохие новости для квартиросъемщиков](#)

Source URL:

[*http://www.nashagazeta.ch/news/economie/kogda-pokupka-doma-stanovitsya-roskoshyu*](http://www.nashagazeta.ch/news/economie/kogda-pokupka-doma-stanovitsya-roskoshyu)