

Снижение референтной ставки: что нужно знать квартиросъемщикам? | Réduction du taux de référence : que doivent savoir les locataires ?

Автор: Заррина Салимова, [Берн](#) , 04.03.2025.



Фото: Victoria Prymak, Unsplash

Можно ли теперь ожидать уменьшения арендной платы? И кому стоит проявить осторожность?

Peut-on s'attendre à une baisse de loyer ? Et qui doit être prudent ?

Réduction du taux de référence : que doivent savoir les locataires ?

В понедельник федеральное ведомство жилищного строительства объявило о снижении базовой процентной ставки (ее также называют референтной) с 1,75% до 1,5%. Квартиросъемщики, чья арендная плата основана на прежней или более высокой ставке, теперь имеют право на уменьшение платы.

Напомним, что базовая процентная ставка была введена в 2008 году для унификации структуры арендной платы по всей стране. Швейцарский национальный банк рассчитывает среднее значение на основе процентных ставок по всем ипотечным кредитам: если они становятся дороже, то базовая процентная ставка повышается; если они становятся более выгодными, то она снижается. Об изменении ставки власти сообщают ежеквартально.

Базовая ставка обычно прописана в договоре аренды. В противном случае ее размер можно найти на [сайте](#) федерального ведомства по жилищному строительству, ориентируясь на время заключения или продления договора. При снижении базовой процентной ставки на 0,25% арендаторы имеют право на уменьшение арендной платы на 2,9% (если договор основан на ставке выше 1,75%, то «скидка» может быть еще больше). Чтобы этого добиться, нужно отправить соответствующий письменный запрос арендодателю, который должен ответить в течение 30 дней с момента получения письма. Если он не отвечает или отказывается, у арендаторов есть еще 30 дней, чтобы подать апелляцию в арбитражный суд. Корректировка вступает в силу, как правило, через три месяца.

Однако есть одно «но». Помимо референтной ставки, на размер арендной платы влияют эксплуатационные и административные расходы, а также инфляция. В частности, арендодатель может передать арендатору до 40% инфляции, накопившейся с момента последней корректировки арендной платы. Эта инфляционная поправка может быть выше, чем снижение арендной платы, на которое теперь имеет право арендатор. В результате плата может даже повыситься.

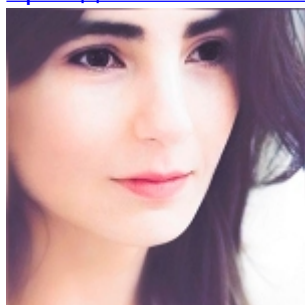
Как поясняет Швейцарская ассоциация квартиросъемщиков, тем, кто подписал договор в период с 1 мая 2015 года по 1 декабря 2023 года, стоит проявить осторожность и тщательно подумать, прежде чем просить о снижении арендной платы. Дело в том, что с мая 2015 года уровень цен вырос примерно на 7%, поэтому арендодатели могут потребовать относительно высокую компенсацию за инфляцию, если они этого ранее не делали. А вот в последние месяцы инфляция снижается, поэтому для договоров, заключенных с начала 2024 года, накопленная инфляция будет низкой или даже отрицательной. Калькулятор для проверки права на снижение арендной платы можно найти на сайте asloca.ch. Там же можно скачать образцы писем для обращения к арендодателю с просьбой о корректировке платы. Дальнейшее снижение учетной процентной ставки ожидается не ранее 2026 года.

Добавим, что в крупных швейцарских городах поиск доступной квартиры часто становится нелегкой задачей. Проблема усугубляется еще и тем, что домовладелец может выселить жильцов в связи с ремонтом. Так, в декабре прошлого года около 250 человек получили уведомление о выселении из расположенного в центре Цюриха комплекса «Sugus», в котором сдаются недорогие квартиры для людей с невысокими доходами. Сами жильцы и Швейцарская ассоциация квартиросъемщиков считают,

что под предлогом ремонта домовладельцы просто хотят повысить арендную плату. Этот случай побудил политически активных граждан запустить кантональную инициативу, направленную на защиту уязвимых жильцов от принудительного выселения, а также на сохранение доступного жилья. В других швейцарских городах действуют более строгие правила. В Женеве, например, установлен максимальной размер арендной платы после ремонта. Аналогичный закон существует в Базеле. Но есть и другая сторона: это правило косвенно побуждает домовладельцев меньше инвестировать в ремонт. А если ничего не предпринимать, то существует риск того, что здания просто придут в негодность. Таким образом, в кантональном законодательстве необходимо найти баланс между защитой жильцов и оправданной необходимостью проведения ремонта.

[аренда в Швейцарии](#)

[арендная плата в швейцарии](#)



[Заррина Салимова](#)

Zaryna Salimava

Статьи по теме

[Арендаторам пришло время просить скидку](#)

[В Швейцарии подешевеет аренда?](#)

[Права квартиросъемщиков в Швейцарии](#)

[Швейцарские квартиросъемщики не знают своих прав?](#)

[Спорные методы агентств недвижимости](#)

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

Source URL:

<http://www.nashagazeta.ch/news/la-vie-en-suisse/snizhenie-referentnoy-stavki-cto-nuzhno-znat-kvartirosemschikam>