Опубликовано на Швейцария: новости на русском языке (https://nashagazeta.ch)

Что выгоднее: снимать или покупать жилье? | Vaut-il mieux louer ou acheter?

Автор: Заррина Салимова, Берн , 05.09.2022.

Практически во всех коммунах на берегу Женевского озера выгоднее снимать жилье. Dino Reichmuth, Unsplash

До конца прошлого года почти по всей Швейцарии ежемесячные расходы для владельцев жилья были ниже, чем для арендаторов. Сейчас во многих местах ситуация изменилась.

|

Jusqu’à la fin de l'année dernière, les frais mensuels pour les propriétaires étaient presque partout en Suisse inférieurs à ceux pour les locataires. Aujourd’hui, la situation s’est inversée en de nombreux endroits.

Vaut-il mieux louer ou acheter?

Швейцария известна как страна квартиросъемщиков: по состоянию на конец 2020 года, 2,3 млн домохозяйств жили в арендованных квартирах по сравнению с 1,4 млн семей, обладавшими собственной жилплощадью. При этом еще в прошлом году во многих коммунах владеть недвижимостью было выгоднее, чем снимать.

По заказу SRF компания IAZI, которая дает консультации по рынку недвижимости, подготовила любопытный анализ с целью выяснить, в каких швейцарских городах выгоднее снимать, а не покупать жилье. Для исследования эксперты IAZI рассчитали рыночную арендную плату и стоимость покупки для средней 4,5-комнатной квартиры. Цены основаны на данных о более чем 40 000 сделок с недвижимостью за год. Средняя арендная плата была вычислена на основе предложений от всех известных платформ по поиску жилья. При расчете ежемесячных расходов для домовладельцев учитывались, среди прочего, такие показатели, как две десятилетние ипотечные ссуды с фиксированной ставкой (первая ссуда под 3%), эксплуатационные расходы в размере 1% от рыночной стоимости в год, страховка и налоги (средняя рыночная арендная плата, которую можно получить за недвижимость, добавляется в качестве фиктивного дохода и облагается налогом). Напомним, что при оформлении ипотеки банки, как правило, требуют внести первоначальный взнос в размере 20% от стоимости покупки. Как уточняет SRF, в большинстве случаев покупатели жилья берут два ипотечных кредита.

Сравнив ежемесячные расходы для владельцев жилья и его арендаторов, аналитики определили, что же выгоднее, составив интерактивную карту. Выяснилось, что в 451 коммуне еще год назад аренда жилья обходилась дороже, а сейчас – наоборот. В некоторых городах разница огромна. Так, в Женеве, Базеле и Цюрихе покупка жилья стоит как минимум на 35% дороже, чем аренда. Аналогичная картина наблюдается в Санкт-Галлене, Куре, Лозанне, Лугано. Наибольшая разница зафиксирована в Цуге, где покупка на 55% дороже аренды.

Некоторые кантоны настолько востребованы, что снимать жилье там практически повсюду намного выгоднее, чем его приобретать. Особенно это касается кантона Цюрих. Тот, кто покупает квартиру в Цумиконе, например, должен считаться с расходами на 50% выше, чем если бы он снимал жилье. Так, ежемесячные расходы при покупке новой четырехкомнатной квартиры обойдутся в среднем в 5900 франков в месяц, а ее аренда – в 3900 франков. В Цолликоне, а также в коммунах Мейлен или Рюшликон этот показатель составляет 45%.

Похожая ситуация складывается в Женеве: в населенных пунктах, расположенных вокруг второго по величине города Швейцарии, покупка обходится на 30% дороже, чем аренда.

Выделяется и Энгадин. В ряде муниципалитетов (Самедан, Санкт-Мориц, Зильс, Цуоц) покупка теперь на 15-30% дороже аренды.

В Тичино также есть несколько «горячих точек», например, в коммунах Аскона и Парадизо владение квартирой обходится на 35% дороже, чем аренда.

Почему же на рынке недвижимости произошли такие изменения? Дело в том, что в течение этого года ипотечные кредиты с фиксированной ставкой значительно подорожали. К такому развитию событий привели инфляция и повышение

процентных ставок центральными банками. Чем дольше срок ипотеки, тем больше покупателям приходится платить сегодня. Другими словами, сейчас не только цена на недвижимость высока, но и финансирование покупки обходится дороже. По данным Raiffeisen, 15-летняя ипотека обходится в такую же сумму, как и средняя месячная арендная плата, не включая расходы на содержание, страхование и налоги. А по информации платформы для сравнения цен Moneyland, ставки по пятилетним ипотечным кредитам на 1 января составляли 1,01%, по десятилетним – 1,26%. Теперь в некоторых случаях они удвоились: 20 июня пятилетние ипотечные кредиты стоили 2,57%, а десятилетние – 2,99%.

В целом, в сельской местности, за некоторыми исключениями, покупка по-прежнему дешевле аренды. Так, в коммуне Роггвиль (кантон Берн) владельцы четырехкомнатной квартиры ежемесячно должны платить в среднем в 1 800 франков, а арендаторы – 2 400 франков. В городах же цены продолжают расти: те, кто хочет купить там жилье, каждый месяц несут большее финансовое бремя, чем арендаторы. По словам экспертов, на ситуацию влияет и более высокая цена земли в городах. Таким образом, те, кто живет в деревне, предпочитают владеть собственностью, а тем, кто живет в городе, пока выгоднее арендовать.

недвижимость в Швейцарии
швейцария недвижимость
Статьи по теме
Хочу шале! Любой ценой
Бум на швейцарском рынке недвижимости
Арендное жилье в Швейцарии: цены растут, но не везде
Мечта о собственном доме останется мечтой?
Восемь причин НЕ покупать недвижимость в Швейцарии
Права квартиросъемщиков в Швейцарии
Арендовать жилье в Швейцарии – миссия невыполнима?
Как снять жилье в Швейцарии?

Source URL:
http://www.nashagazeta.ch/news/economie/chto-vygodnee-snimat-ili-pokupat-zhile