

Квартирный вопрос в Швейцарии | La crise du logement en Suisse

Автор: Заррина Салимова, [Берн](#), 15.02.2024.



Фото: Nashagazeta.ch

Федеральный советник Ги Пармелен представил план борьбы с нехваткой жилья. Предложенные меры вызвали энтузиазм далеко не у всех.

|
Le conseiller fédéral Guy Parmelin a présenté un plan d'actions sur la pénurie de

logements. Les mesures proposées n'ont pas suscité l'enthousiasme de tous.

La crise du logement en Suisse

Не так давно швейцарские СМИ облетела фотография многометровой очереди из желающих посмотреть свободную квартиру в Цюрихе. Снимок стал наглядной иллюстрацией жилищного кризиса в Швейцарии: население растет, домов строится все меньше, и недостаток предложения приводит к резкому росту арендной платы со всеми вытекающими отсюда социальными проблемами.

В частности, если в 2018 году на рынке появилось 53 000 новых квартир, то в 2023-м – только 43 000. Всего в период с 2016 по 2023 годы количество разрешений на строительство новых зданий сократилось более чем на 30%. Дефицит жилых площадей затрагивает всю Швейцарию, за исключением сельских районов, таких как кантон Юра. Но кто может туда переехать, если на работу нужно ездить, например, в Цюрих?

Нехватка жилья, особенно доступного, стала настоящей проблемой. Как же ее решить? Этой теме был посвящен круглый стол, состоявшийся во вторник в Берне под председательством министра экономики Ги Пармелена. Представители кантонов, городов и муниципалитетов, строительной отрасли, сферы недвижимости, а также гражданского общества представили план действий, включающий около трех десятков мер.

План направлен на обеспечение большего количества жилой площади. Предлагается повысить плотность застройки и улучшить использование земельных участков, оптимизировать процедуры планирования и согласования, усилить косвенные жилищные субсидии. Так, строительство должно вестись на освоенных землях, а плотность использования уже застроенных территорий должна быть увеличена. По мнению Ги Пармелена, следует изучить возможность более высокого строительства в подходящих для этого местах (превратится ли Швейцария в Монако?). Строгое разделение рабочих и жилых зон может быть отменено, чтобы, например, офисные или гостиничные здания можно было легче использовать для жилых целей. Кроме того, планирование и выдача разрешений на строительство жилых зданий должны проходить быстрее – иногда эти процедуры затягиваются на годы.

Трудно сказать, сколько времени должно пройти, пока от этих мер появится какой-то ощутимый эффект. Зная медлительность швейцарской бюрократической машины, можно предположить, что внесение изменений в планирование использования земель и в муниципальные строительные нормы может затянуться надолго. Этот и другие факторы стали причиной недовольства со стороны многих заинтересованных сторон.

Швейцарская ассоциация жилищных кооперативов не удовлетворена предложенными мерами. По словам президента ассоциации и член Совета кантонов Евы Герцог, сожаление вызывает отсутствие фонда для строительства некоммерческого жилья. Что касается городов, то им хотелось бы получить право первого выкупа, а также ввести обязательство предоставлять новым жильцам ставки, действовавшие для предыдущих арендаторов. Ассоциация квартиросъемщиков и вовсе назвала план «очковтирательством», отметив, что в документе не содержится никаких быстрых и эффективных мер, которые облегчили бы поиск доступной по цене квартиры, а правительство, вместо того чтобы взять

ответственность на себя, просто перекладывает решение проблемы на кантоны и муниципалитеты. В свою очередь, рабочая группа по горным регионам также раскритиковала предложения: для того чтобы молодые люди могли на постоянной основе жить в пользующихся популярностью у туристов местах, необходимо нечто большее, чем план действий. Наконец, Ассоциация некоммерческих застройщиков жилья недовольна тем, что план по сути представляет собой список рекомендаций. «Если в плане действий будут предложены только меры, которые ничего не стоят и с которыми может согласиться сектор недвижимости, ориентированный на доходность, то это не решит проблем на рынке жилья», - цитируются в пресс-релизе слова президента ассоциации Урса Хаузера.

Тем временем выход из жилищного кризиса ищут не только политики, но и экономисты. Авторы исследования Raiffeisen пришли к любопытному выводу: если бы жилая площадь в Швейцарии распределялась более справедливо, то места хватило бы еще для 450 000 человек. Дело в том, что швейцарские пенсионеры располагают большей жилой площадью, чем остальные группы населения: пожилые люди часто живут в квартирах, где число комнат превышает число жильцов на две и более, в то время как молодым семьям срочно требуется больше жилой площади. При этом переезд в небольшую квартиру невыгоден из-за особенностей швейцарского законодательства. Согласно закону об аренде, плата за жилье после подписания договора может повышаться только в очень ограниченных пределах - в случае повышения базовой процентной ставки, корректировки с учетом инфляции или инвестиций, повышающих стоимость жилья. Иными словами, если человек десять, двадцать или тридцать лет живет в одной и той же квартире, то он платит за нее меньше, чем тот, кто заключает новый договор. Разница может быть значительной: арендная плата за 4-комнатную квартиру, арендованную в конце 1990-х или начале 2000-х годов, сопоставима с современной платой за 2-комнатную квартиру. Raiffeisen видит огромный потенциал: если бы представители старшего поколения переехали в небольшие квартиры, то освободилось бы 17 миллионов квадратных метров. Это соответствует примерно 170 000 дополнительных квартир площадью 100 квадратных метров. Безусловно, речь идет о чисто гипотетических рассуждениях, но тот факт, что они стали частью публичных дискуссий, лишний раз свидетельствует об очень напряженной ситуации на швейцарском рынке жилья.

[аренда жилья в Швейцарии](#)
[снять жилье в швейцарии](#)
[арендная плата в швейцарии](#)
[рынок недвижимости](#)



[Зарина Салимова](#)

Zaryna Salimava

Статьи по теме

[Нехватка жилья в Швейцарии](#)

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

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

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

[Ипотека не для всех](#)

[Арендная плата повысится](#)

[Швейцария – страна арендаторов](#)

[Плохие новости для квартиросъемщиков](#)

[Права квартиросъемщиков в Швейцарии](#)

[Спорные методы агентств недвижимости](#)

Source URL:

<http://www.nashagazeta.ch/news/la-vie-en-suisse/kvartirnyy-vopros-v-shveycarii>