

## Швейцарский рынок недвижимости остывает после перегрева? | Le marché immobilier suisse se refroidit-il après avoir connu une surchauffe?

Автор: Заррина Салимова, [Берн](#), 14.10.2024.



Фото: Nashagazeta.ch

Как развиваются цены на дома и квартиры в Швейцарии? Почему покупатели

недвижимости стали более осторожными? И могут ли квартиросъемщики в ближайшее время рассчитывать на снижение арендной платы?

|

Comment évoluent les prix des maisons et des appartements en Suisse? Pourquoi les acheteurs de biens immobiliers deviennent-ils plus prudents? Et est-ce que les locataires peuvent s'attendre à une baisse des loyers dans un avenir proche?

Le marché immobilier suisse se refroidit-il après avoir connu une surchauffe?

Цены на недвижимость в Швейцарии продолжают расти, но некоторые признаки указывают на охлаждение рынка. Однако охлаждения сразу не бывает, так что пока, согласно последнему исследованию Raiffeisen, в третьем квартале 2024 года односемейные дома стали стоить на 1,6% дороже, чем в предыдущем квартале, а квартиры подорожали на 0,9%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года, дома стали дороже на 3,3%, квартиры – на 2,8%.

Наибольший рост цен на дома был зафиксирован в центральной (+13,7%) и южной частях страны (+6,2%). А вот в Берне (-2,1%) и на Женевском озере (-3,4%) цены даже снизились. Что касается квартир, то за год цены выросли больше всего в Центральной (+7,9%) и Восточной Швейцарии (+6,6%). На юге Швейцарии (+1,7%) и в регионе Женевского озера (+0,4%) квартиры подорожали лишь незначительно.

По оценкам главного экономиста Raiffeisen Фреди Хазенмайле, динамика цен на швейцарском рынке жилья в последнее время перестала ослабевать, что означает, что низшая точка уже позади: более благоприятные условия финансирования и перспектива дальнейшего снижения процентных ставок должны стимулировать спрос на покупку жилья.

Тем не менее, согласно анализу Helvetia и Moneypark, среди швейцарских покупателей растет чувствительность к ценам: швейцарцы не хотят переплачивать за недвижимость. Времена, когда за дом можно было запросить завышенную цену, прошли. В результате период, необходимый для продажи, увеличивается: если два года назад на завершение сделки уходило в среднем пять месяцев, то сегодня – семь. При этом в привлекательных местах каждый четвертый объект продается примерно за три месяца, а в менее востребованных районах период продажи может затянуться до восьми месяцев. Тот факт, что все меньше потенциальных покупателей готовы вкладывать дополнительный капитал в недвижимость, цена которой выше рыночной, говорит о том, что швейцарский рынок жилья немного остывает.

Сейчас каждый пятый объект недвижимости продается выше рыночной стоимости (а во время пандемии – каждый четвертый). Переплата составляет в среднем около 7% от оценочной стоимости. Для недвижимости с рыночной стоимостью в миллион франков это означает надбавку в размере около 70 000 франков.

Тем временем до двух третей квартиросъемщиков вскоре могут получить право на снижение арендной платы. Наша Газета уже рассказывала, что в сентябре Национальный банк Швейцарии в очередной раз [снизил](#) ключевую ставку. Не позднее марта 2025 года это должно привести к падению базовой процентной ставки, на основе которой рассчитывается аренда. В результате те арендаторы, чей договор о

съеме жилья основан на более высокой ставке, смогут потребовать перерасчета квартплаты в сторону понижения. Напомним, что аренда не снижается автоматически вслед за уменьшением базовой ставки – об этом квартиросъемщики должны сами попросить домовладельца, отправив ему соответствующее письмо.

В целом, согласно барометру недвижимости Цюрихского кантонального банка (ZKB), арендная плата по новым договорам продолжит расти из-за наблюдающейся в Швейцарии нехватки жилья. Для некоторых домохозяйств плата за квартиру уже сейчас является непосильной. Согласно исследованию Люцернского университета прикладных наук и искусств, 20% семей с самыми низкими доходами тратят в среднем половину своего располагаемого бюджета только на аренду. А пятая часть населения с самыми высокими доходами тратит на те же цели 17,2% бюджета. Для домохозяйств, находящихся между двумя этими группами, этот показатель составляет от 21,7% до 34% от располагаемого дохода. Согласно общепринятому в Швейцарии правилу, на аренду жилья должно тратиться не более 30% дохода брутто, но уже сейчас у пятой части жителей страны половина зарплаты уходит на оплату квартиры.

[покупка недвижимости в Швейцарии](#)  
[аренда недвижимости в швейцарии](#)



[Зарина Салимова](#)

Zarina Salimava

Статьи по теме

[Люкс в Альпах: 21 500 франков за квадратный метр](#)

[Когда покупка дома становится роскошью](#)

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

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

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

[Нехватка жилья в Швейцарии](#)

[Какую ипотечную стратегию лучше выбрать?](#)

[Жилье класса люкс в Цюрихе дорожает на 8% в год](#)

[Плохие новости для квартиросъемщиков](#)

---

**Source URL:**

<http://www.nashagazeta.ch/news/economie/shveycarskiy-rynok-nedvizhimosti-ostyvaet-posl-e-peregrev>