

Плохие новости для квартиросъемщиков | Mauvaise nouvelle pour les locataires

Auteur: Зарина Салимова, [Берн](#), 05.12.2023.



Фото: Patrick Perkins, Unsplash

Базовая ставка, используемая для расчета аренды в Швейцарии, выросла на 0,25 процентного пункта. Это дает арендодателям право снова повысить плату за жилье.

|

Le taux hypothécaire de référence valable pour la détermination des loyers dans toute la Suisse a augmenté de 0,25 point de pourcentage. Les bailleurs peuvent en principe procéder à une nouvelle augmentation de loyer.

Mauvaise nouvelle pour les locataires

Референтная процентная ставка увеличилась уже во второй раз за последние полгода и теперь составляет 1,75%. Что это означает для квартиросъемщиков?

Повышение на четверть процентного пункта позволяет домовладельцам поднять арендную плату по существующим контрактам на 3%. Правда, только в том случае, если аренда основана на ставке в 1,5% или ниже. Если же плата за жилье, например, по достаточно давно заключенным контрактам, рассчитана на базовой ставке в 2% или более, то арендаторы могут требовать ее снижения.

Напомним, что используемый для определения размера арендной платы показатель основан на средней процентной ставке по всем внутренним ипотечным требованиям банков. Общая сумма ипотечных кредитов, включенных в расчет, составляет 1132 миллиарда франков. Ипотечные кредиты имеют разные сроки и разные процентные ставки. На их основе рассчитывается среднее значение, а в качестве базовой процентной ставки используется значение, округленное до четверти процента. Ставка рассчитывается и публикуется ежеквартально – в первый рабочий день марта, июня, сентября и декабря.

В Швейцарии насчитывается более двух миллионов снимающих жилье семей. Около половины договоров основаны на текущей процентной ставке. Это означает, что повышение аренды может затронуть более одного миллиона домохозяйств.

Домовладельцы могут поднять плату за квартиру не только из-за повышения базовой ставки, но и на основании роста инфляции или эксплуатационных и ремонтных расходов. Так, владельцы недвижимости могут переложить на арендаторов до 40% инфляции. Основой для расчета этого показателя является национальный индекс потребительских цен. Поскольку в последнее время инфляция резко возросла, этот пункт имеет большое значение. С учетом всех этих факторов аренда может повыситься больше, чем на 3%.

Арендодатель должен уведомить о повышении платы на официальном кантональном бланке. В противном случае оно не имеет юридической силы. Как правило, уведомления приходят заказным письмом. Как только вы его получили, у вас есть 30 дней, чтобы оспорить повышение в специальном примирительном органе. По истечении этого срока повышение арендной платы считается принятым, даже если оно неправомерно. В первом полугодии арбитражные разбирательства в секторе аренды и лизинга уже выросли более чем на 40%.

По оценкам аналитиков, нынешняя система расчета арендной платы подвергается самому серьезному испытанию с момента введения базовой процентной ставки в 2008 году. Некоторые отмечают, что происходит разворот к альтернативным формам проживания: люди (причем работающие взрослые и пенсионеры, а не только студенты) все чаще объединяются, чтобы снимать квартиру вместе. По данным статистики, число домохозяйств, состоящих из трех и четырех человек, впервые за

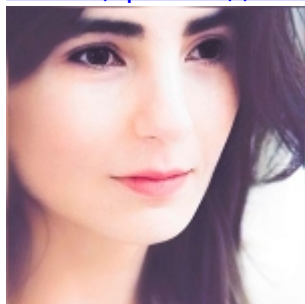
последние годы снова увеличивается.

Согласно некоторым прогнозам, базовая процентная ставка может снова вырасти на 0,25 процентного пункта в 2025 и 2026 годах. Это означает, что плата за квартиру по существующим договорам может вырасти примерно на 15% в течение трех лет, что станет чрезвычайно высоким бременем для многих семей.

Президент ассоциации квартиросъемщиков Asloca Карло Соммаруга отметил в интервью RTS, что некоторые граждане уже отдают 30% или даже 40% своего располагаемого дохода за квартиру. Швейцарское объединение профсоюзов (USS) также раскритиковало повышение базовой ставки, которое еще больше усугубит кризис покупательной способности. Досталось от USS и Федеральному совету, не так давно сформулировавшему ряд мер для сдерживания роста аренды. Речь идет о предложениях, которые будут вынесены на обсуждение лишь следующим летом: общий рост расходов больше не должен перекладываться на плечи арендаторов, при оспаривании повышения арендной платы можно будет также выдвигать критерии абсолютных затрат, а коэффициент инфляционной поправки должен быть снижен с нынешних 40% до 28%. По мнению профсоюзов, меры правительства являются «робкими и недостаточными», тогда как в секторе аренды необходимы быстрые и эффективные политические решения. В частности, выдвигаются предложения по пересмотру существующей модели расчета арендной платы, которая по-прежнему основана на идее, что 60% жилья финансируется из внешних источников. Однако сейчас более половины жилищного фонда Швейцарии находится в руках институциональных инвесторов, которые практически не используют сторонний капитал.

Тем временем цены на шале в кантоне Вале стабилизируются: постпандемийный ажиотаж на дома в горах закончился. Замедление спроса вызвано непомерно высокими ценами и ужесточением условий финансирования. При этом спрос смещается в сторону более доступных объектов, т.е. квартир. Отчасти это объясняется тем, что они приобретаются с большей долей собственного капитала и поэтому менее чувствительны к колебаниям процентных ставок, а отчасти тем, что иностранные покупатели, оказавшиеся в невыгодном положении из-за сильного франка, вынуждены переходить на более доступную недвижимость.

[аренда жилья в Швейцарии](#)
[инфляция](#)
[рынок недвижимости](#)
[недвижимость в Швейцарии](#)
[швейцария недвижимость](#)



[Зарина Салимова](#)

Zaryna Salimava

Статьи по теме

[Арендная плата повысится](#)

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

[Нехватка жилья в Швейцарии](#)

[Права квартиросъемщиков в Швейцарии](#)

[Арендное жилье в Швейцарии: цены растут, но не везде](#)

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

[Швейцария – страна арендаторов](#)

[Из арендаторов – в собственники?](#)

Source URL:

<https://www.nashgazeta.ch/news/economie/plokhie-novosti-dlya-kvartirosemschikov>