

Как не заплатить завышенную цену за недвижимость? | Que faut-il faire pour ne pas payer un prix trop élevé pour un bien immobilier?

Auteur: Заррина Салимова, [Берн](#), 19.01.2024.



Фото: Tierra Mallorca, Unsplash

При торгах без фиксированной цены стоит учитывать ряд важных факторов.

|

Il est important de tenir compte d'un certain nombre de critères lors de la procédure d'appel d'offres.

Que faut-il faire pour ne pas payer un prix trop élevé pour un bien immobilier?

В Швейцарии, при продаже дома или квартиры в востребованных местах, нередко проходят торги без точной цены, когда продавец предлагает заинтересованным лицам делать ставки в один или несколько раундов. Возникающая в этом случае конкуренция позволяет владельцу недвижимости максимизировать цену, однако покупатель рискует заплатить слишком много.

Как отмечает цюрихская газета NZZ, составившая подробную памятку для потенциальных покупателей, в подобных торгах часто участвуют не только частные лица и институциональные инвесторы, такие как банки или пенсионные фонды, но и, например, финансово сильный город. Так, в начале декабря 2023 года городской совет Цюриха приобрел за 140 миллионов франков участок земли площадью 35 000 квадратных метров в Зеебахе.

Большинство владельцев недвижимости при организации торгов прибегают к помощи агента, вознаграждение которого обычно составляет от 0,5% до 5% от конечной цены. О процедуре и сроках торгов должно быть сообщено заранее: избегайте продавцов, не предоставляющих полную информацию.

До начала торгов потенциальные покупатели должны как можно больше узнать о продаваемой недвижимости. Сначала следует оценить стоимость имущества. Первоначальную приблизительную оценку можно получить, как правило, бесплатно, с помощью вашего банка или различных онлайн-платформ. Особенно полезны так называемые гедонистические оценки, которые учитывают фактические цены продаж сопоставимых объектов. В частности, банки рассчитывают ипотечные кредиты на гедонистически определенной стоимости недвижимости. Процедура оценки стоимости односемейного дома обойдется в несколько сотен франков, при этом банк может оценить недвижимость за очень короткое время при наличии достаточной документации от продавца. Если же речь идет об очень старой недвижимости или домах с большим количеством прилегающей земли, то стоит прибегнуть к более дорогой экспертной оценке, предполагающей личный осмотр объекта. Обоснованное мнение специалиста о рыночной стоимости и потенциале дома позволит вам избежать переплаты. Определите бюджет и придерживайтесь его, несмотря на эмоциональное давление.

После того как покупатели письменно внесли свои предложения по цене, продавцы обычно запрашивают подтверждение наличия средств для покупки недвижимости. Если покупатель получил согласие продавца и намерен совершить покупку, то ему необходимо получить в банке гарантию, что оплата будет совершена в определенный момент времени или при выполнении ряда условий. Некоторые финансовые учреждения выдают такие гарантии на ранней стадии, поскольку процесс торгов недвижимостью в востребованных местах обычно протекает очень быстро.

В отличие от аукционов, потенциальные покупатели могут отозвать свои предложения в процессе торгов, поскольку договоры купли-продажи недвижимости

становятся юридически обязательными только после их нотариального заверения. Нотариальные и регистрационные расходы делятся поровну между покупателем и продавцом.

Стоит отметить, что торги без фиксированной цены часто заканчиваются разочарованием для большинства участников: чтобы выиграть, придется значительно переплатить по сравнению с текущей оценкой и надеяться, что кто-то другой не сделает еще более отчаянную ставку. Однако в конечном итоге банк будет финансировать сделку только на уровне своей оценки.

Эксперты также советуют не стесняться проявлять интерес и симпатию к дому, так как это может повлиять на решение агента по недвижимости или владельца. Помните, что не всегда побеждает тот, кто предлагает самую высокую цену. Стоит также определить пункты переговоров, включая первоначальный взнос, дату передачи, гарантии и другие моменты. Уделите достаточно времени для изучения договора купли-продажи и внесения в него необходимых изменений.

Добавим, что ужесточение кредитно-денежной политики Нацбанка Швейцарии привело к [удорожанию](#) так называемых саронских ипотечных кредитов, которые индексируются в зависимости от ключевой ставки. Однако, по мнению директора романдского отделения консалтинговой фирмы VZ (VermögensZentrum) Ролана Брона, этот вид ипотечного кредитования все еще стоит рассматривать, так как в ближайшем будущем процентные ставки будут снижаться. «Хотя в настоящее время саронские ипотечные кредиты дороже, вскоре они станут дешевле. При снижении ставок на 0,75 пункта они снова станут более выгодными, чем ипотечные кредиты с фиксированной ставкой», - отметил специалист в интервью Le Temps. Если же ставки будут падать не так быстро, то стоит рассмотреть фиксированную ипотеку на срок от трех до пяти лет или комбинировать оба варианта.

[покупка недвижимости в Швейцарии](#)
[недвижимость в Швейцарии](#)
[ипотечное кредитование в Швейцарии](#)
[недвижимость в Швейцарии](#)
[швейцария недвижимость](#)



[Зарина Салимова](#)

Zaryna Salimava

Статьи по теме

[Покупка дома становится более привлекательной](#)

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

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

[Стоит ли получать ипотечный кредит в Швейцарии онлайн?](#)

[Швейцарцы - вице-чемпионы мира по ипотечным задолженностям](#)

[Ипотека не для всех](#)

Source URL:

<https://www.nashgazeta.ch/news/economie/kak-ne-zaplatit-zavyshennuyu-cenu-za-nedvizhimost>