

Что происходит на швейцарском рынке недвижимости? | Que se passe-t-il sur le marché immobilier suisse?

Автор: Заррина Салимова, [Женева](#), 06.11.2023.



Фото: Angélie Page, Unsplash

По прогнозам аналитиков, динамика цен на жилье в следующем году замедлится, но спрос по-прежнему будет превышать предложение.

|
Selon les prévisions des experts, la dynamique des prix de l'immobilier ralentira l'année prochaine, mais la demande restera supérieure à l'offre.

Que se passe-t-il sur le marché immobilier suisse?

Жилье в Швейцарии продолжает дорожать. По данным статистики, индекс цен на жилую недвижимость (IMPI) во втором квартале этого года вырос на 1,2% по сравнению с предыдущим кварталом и составил 115,9 пункта. При этом подорожали как на односемейные дома (+0,7%), так и квартиры (+1,6%). По сравнению с тем же кварталом предыдущего года инфляция составила 2,4%.

По оценкам экспертов, швейцарский рынок жилья остается устойчивым, несмотря на ужесточение кредитно-денежной политики. Как отметил в комментарии Le Temps глава романдского отделения консалтинговой фирмы Wüest Partner Венсан Клапассон, нехватка жилья нивелирует эффект от повышения процентных ставок, поэтому мы не наблюдаем заметной коррекции цен. Иными словами, спрос по-прежнему превышает предложение, которое остается ограниченным. Жилищное строительство не развивается, и нет никаких признаков того, что эта тенденция изменится.

Тем не менее, рост цен на недвижимость начинает замедляться – этому способствовало увеличение процентных ставок. Ожидается, что в 2024 году цены на квартиры в номинальном выражении вырастут на 1,2%, а с учетом ожидаемой инфляции в 1,9% в реальном выражении они могут даже снизиться.

Активный рост цен наблюдается в некоторых сегментах рынка, например, это касается второго жилья, не являющегося основным местом жительства владельца. Во втором квартале 2023 года цены на вторые дома выросли на 6,1% по сравнению с предыдущим годом. Такой устойчивый рост цен объясняется меньшей чувствительностью сегмента к изменениям процентных ставок и, опять же, ограниченным предложением.

Любопытно, что рост процентных ставок особенно отразился на односемейных домах. В некоторых регионах, в частности в районе Женевского озера (-4,3% во втором квартале), цены даже упали. Чем же это объясняется? Тем, что нынешние цены недоступны для большинства населения. Средняя швейцарская семья, состоящая из двух работающих человек, не может позволить себе купить дом с 5-5,5 комнатами: его цена слишком высока для 79% домохозяйств, что значительно сокращает число потенциальных покупателей. Квартиры, как правило, стоят дешевле. По данным Wüest Partner, цена 4-4,5-комнатной квартиры на 9% выше, чем может позволить себе средняя семья.

Таким образом, традиционно низкая доля собственников жилья в Швейцарии (36,3% в 2021 году), скорее всего, такой и останется. Однако не стоит забывать, что существуют значительные различия между кантонами и регионами: в кантонах Гларус и Юра дома остаются доступными, а вот цены на жилье в Женеве и Цуге как минимум на 40% превышают уровень, который можно считать приемлемым в соответствии с критериями Wüest Partner.

Кроме того, вызванный пандемией всплеск спроса в настоящее время сошел на нет, что, вероятно, связано с изменением процентных ставок: расходы на выплату процентов выросли почти на 1 200 франков в месяц для среднего объекта недвижимости стоимостью 1,12 млн франков.

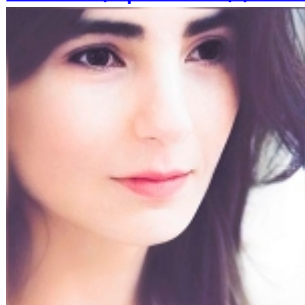
По мнению специалистов, процентные ставки продолжат оказывать сдерживающее

влияние на цены. Ожидается, что в 2024 году цены на односемейные дома практически не изменятся (+0,3%): в реальном выражении с учетом инфляции это будет означать их падение. Впрочем, любое снижение цен будет незначительным по сравнению с предыдущим ростом.

Тем временем арендная плата не перестанет расти. В период с середины 2022-го по середину 2023-го она выросла на 3,5%. Еще больший рост наблюдается в кантонах Вале и Граубюнден, а также в окрестностях Цюрихского озера и в Центральной Швейцарии. Из-за инфляции и роста референтной ставки в следующем году аренда может подорожать на 3,8% при заключении новых договоров, а для существующих договоров – в среднем на 3,7%.

Добавим, что этой осенью парламент изменил закон об аренде в пользу собственников жилья. Прежде всего, в будущем арендатор, желающий сдать свою квартиру в субаренду, должен будет сначала получить письменное согласие арендодателя. При этом срок субаренды может составлять не более двух лет. Более того домовладелец сможет проще разорвать договор аренды, если квартира нужна ему для личного пользования.

[недвижимость в Швейцарии](#)
[швейцария недвижимость](#)



[Зарина Салимова](#)

Zaryna Salimava

Статьи по теме

[Арендная плата повысится](#)

[Нехватка жилья в Швейцарии](#)

[Хочу шале! Любой ценой](#)

[Бум на швейцарском рынке недвижимости](#)

[Как купить жилье в Швейцарии?](#)

[Покупать или арендовать – вот в чем вопрос!](#)

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

Source URL:

<https://www.nashgazeta.ch/news/economie/chts-proiskhodit-na-shveycarskom-rynke-nedvizhimosti>