

Люкс в Альпах: 21 500 франков за квадратный метр | Le luxe dans les Alpes : 21 500 francs par mètre carré

Автор: Заррина Салимова, [Вербье](#) , 11.06.2024.



По цене за квадратный метр в так называемых вторых резиденциях Вербье обогнал даже Санкт-Мориц. Фото: Alena Torgonskaya, Unsplash

Где в Швейцарии продаются самые дорогие дома для отдыха? И что стоит учитывать при приобретении такого типа жилья?

Où se trouvent les biens immobiliers de vacances les plus chers en Suisse ? Et quels sont les éléments à prendre en compte lors de l'achat de ce type de logement ?

Le luxe dans les Alpes : 21 500 francs par mètre carré

Пандемия коронавируса давно закончилась, но подогретый локдаунами и карантинами спрос на дома для отдыха в Швейцарии сохраняется. Согласно недавнему [исследованию](#) UBS, в первом квартале текущего года цены на этот тип недвижимости выросли в среднем на 4% по сравнению с аналогичным периодом прошлым года, а с конца 2019 года – почти на 30%. При этом рынок «высох»: объявления о продаже отпускных квартир часто даже не публикуются, и информацию можно узнать только через агентов по недвижимости.

Рейтинг направлений с самой дорогой недвижимостью для отдыха возглавляет Вербье, где квадратный метр стоит 21 500 франков. Популярность зимнего курорта объясняется тем, что до него легко добраться как из Цюриха, так и из Женевы. Кроме того, Вербье традиционно любят состоятельные иностранцы. Свою роль сыграло и то, что многие шале в Вербье были в последние годы капитально отремонтированы, что также привело к росту цен. Далее в рейтинге следуют Санкт-Мориц (21 200 франков за кв.м.), Церматт (19 900 франков), Гштаад (19 700 франков) и Андерматт (18 800 франков). На другом конце списка находятся Оврона (6 800 франков), Лейкербад (6 400 франков), Лезен/Ле-Мос (6 300 франков), Эволен (6 200 франков) и Анзер (6 100 франков). Самый большой рост цен наблюдается в Арозе, где квартиры подорожали почти на 18%, а вот в Бернском Оберланде цены не изменились.

Ferienwohnungsmärkte des Alpenraums

Rang 2024	ggü. Vorjahr	Feriendestination	Preise			Standorteigenschaften		Marktausblick						
			Niveau in CHF/m ²	Entwicklung p.a.			Marktgröße	Erreichbarkeit	Touristisches Angebot	Wohnungsbelegung	Vermietungsperspektive	Bevölkerungswachstum	Restriktives Angebot	
				1 J.	5 J.	10 J.								
+	1	+1 ▲	Verbier	21 500	9,9	4,6	1,0	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★
+	2	-1 ▼	Engadin/St.Moritz	21 200	-1,1	4,8	0,9	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★
+	3	▶	Zermatt	19 900	4,6	7,5	4,2	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★
+	4	▶	Gstaad	19 700	3,7	2,0	-0,2	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★
+	5	▶	Andermatt	18 800	5,2	10,5	7,1	★★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★

Первая пятерка самых дорогих направлений по стоимости курортной недвижимости (с) UBS

Тот факт, что курортное жилье в последнее время значительно выросло в цене, заставляет многих задуматься над вопросом инвестиций. Не стоит ли сейчас вложить средства в квартиру для отдыха в каком-нибудь пока не очень дорогом городке, чтобы через пару лет продать ее значительно дороже? Взвешивая за и против, стоит учитывать, что курортная недвижимость отличается от других объектов с точки зрения налогов, ипотеки и возможности сдачи в аренду.

Как поясняет NZZ, в среднем доход от аренды квартир в Швейцарии составляет 4%, а в таких местах, как Юнгфрау или Церматт доходность может достигать 6-7% – только в том случае, если квартира сдается в аренду круглый год, особенно во время рождественских и зимних каникул, когда спрос на жилье в Альпах особенно высок.

Что касается расходов, то их не так и мало. Электричество, энергия и ремонтные работы стали дороже для всех объектов недвижимости. Более того, владельцы отпускного жилья должны платить страховые взносы; учесть расходы на содержание и ремонт, а также управление, если нанимается управляющая компания; оплачивать муниципальные сборы. Если курортная недвижимость сдается в аренду, то необходимо оплачивать услуги арендных платформ или агентов по недвижимости, а также уборку. Стоит заранее узнать и об ограничениях на аренду, включая максимальный срок и периоды тишины. Важно также получить согласие ассоциации владельцев или соседей.

Сам доход от сдачи в аренду недвижимости для отдыха облагается налогом. «Если курортная недвижимость полностью сдается в аренду, то вмененная стоимость аренды не применяется, а фактический доход от аренды облагается налогом. Если недвижимость частично сдается в аренду, а частично используется владельцем, то вмененная стоимость аренды облагается налогом пропорционально, а доход от аренды добавляется к налогооблагаемому доходу», - пишет NZZ. И это не учитывая возможные туристические сборы.

Часто недооценивается потребность в инвестициях: старая недвижимость для отдыха требует значительного ремонта. Кроме того, банки более строги в вопросах финансирования курортной недвижимости, предоставляя ипотечный кредит только на 50% или 60% от стоимости покупки. А средства из пенсионного фонда или компонента За не могут быть сняты досрочно для покупки дома для отдыха, то есть для приобретения такого типа жилья требуется больше собственных накоплений.

В целом, эксперты рекомендуют не рассматривать покупку дома для отдыха исключительно с финансовой точки зрения, ориентируясь только на цену за квадратный метр и возможную прибыль. Значение должны иметь и другие факторы, такие как личные предпочтения владельца, частота пользования недвижимостью и возможность заниматься там любимым делом, например, катанием на лыжах или просто хайкинг. Если время, проведенное в загородном доме, будет приносить удовольствие, то вложенные средства в любом случае окупятся.

Добавим, что, по данным UBS, в туристических регионах Швейцарии свободными остаются лишь 0,7% квартир, что примерно на 50% меньше, чем до пандемии. Вероятно, на данный момент пик достигнут, и, по оценкам аналитиков, цены будут стагнировать. Что было бы неудивительно: для многих людей квартиры для отдыха в Швейцарии сейчас стали просто слишком дороги. Однако, обладающие достаточным капиталом и доходами бэби-бумеры смогут поддерживать спрос в горных регионах еще несколько лет.

[покупка недвижимости в Швейцарии](#)
[инвестиции в швейцарскую недвижимость](#)
[недвижимость в Швейцарии](#)



[Заррина Салимова](#)

Zaryna Salimava

Статьи по теме

[Отпуск в швейцарском шале – с комфортом или в спартанском стиле?](#)

[Гштаад и Вербье - борьба за шале продолжается](#)

[Хочу шале! Любой ценой](#)

[В Вале не строят больше шале...](#)

[Лыжи и сноуборды «делают ноги» из шале](#)

[Швейцария пока не покончила с загородными резиденциями](#)

[Загородный дом в хлеву](#)

Source URL:

<https://www.nashagazeta.ch/news/economie/lyuks-v-alpakh-21-500-frankov-za-kvadratnyy-metr>