

## Пузырь на рынке недвижимости сдувается? | Est-ce que la bulle immobilière dégonfle?

Author: Татьяна Гирко, [Невшатель](#) , 18.09.2014.



@NashaGazeta.ch

По состоянию на 1 июня 2014 года в Швейцарии насчитывалось более 45 тысяч незанятых объектов жилой недвижимости. Коэффициент «вакантных мест» значительно вырос по сравнению с прошлым годом, впервые с 2001 года преодолев однопроцентный порог в 14 кантонах Конфедерации.

|  
Plus de 45 milles logements ont été disponibles en Suisse au 1er juin 2014. Le taux de vacance a nettement augmenté depuis l'an dernier en dépassant le seuil de 1,0% dans 14 cantons pour la première fois depuis 2001.

Est-ce que la bulle immobilière dégonfle?

На этой неделе Федеральная служба статистики (OFS) опубликовала последние данные о числе домов и квартир, доступных для аренды и продажи на швейцарском рынке недвижимости. К 1 июня этот показатель вырос до 45748, увеличившись на 14% по сравнению с данными 2013 года. Большая часть жилья (35841 объект) предназначена для сдачи в аренду, остальное (9907 объектов) владельцы намереваются продать. При этом рост предложения отмечен в обеих категориях, что особенно актуально для Швейцарии, [более половины населения](#) которой арендует жилье. Следует отметить, что тенденция к росту наиболее ярко выражена в категории недавно построенных объектов – число незанятых помещений в этой группе превысило 7000.

Цифры OFS принесли еще одну хорошую новость – впервые за долгое время коэффициент «вакантных мест» (соотношение жилых помещений, предназначенных для продажи или аренды на постоянной основе, к общему числу объектов недвижимости) достиг 1,08%. Конечно, до 1,5%-2%, когда спрос уравновесит предложение, пока далеко, однако по сравнению с результатом пятилетней давности (0,9%) прогресс налицо. Запросив более подробную информацию в OFS, нам удалось выяснить, что значение коэффициента почти сравнялось с предкризисным результатом 2007 года (1,07%), после которого ситуация на рынке начала ухудшаться.

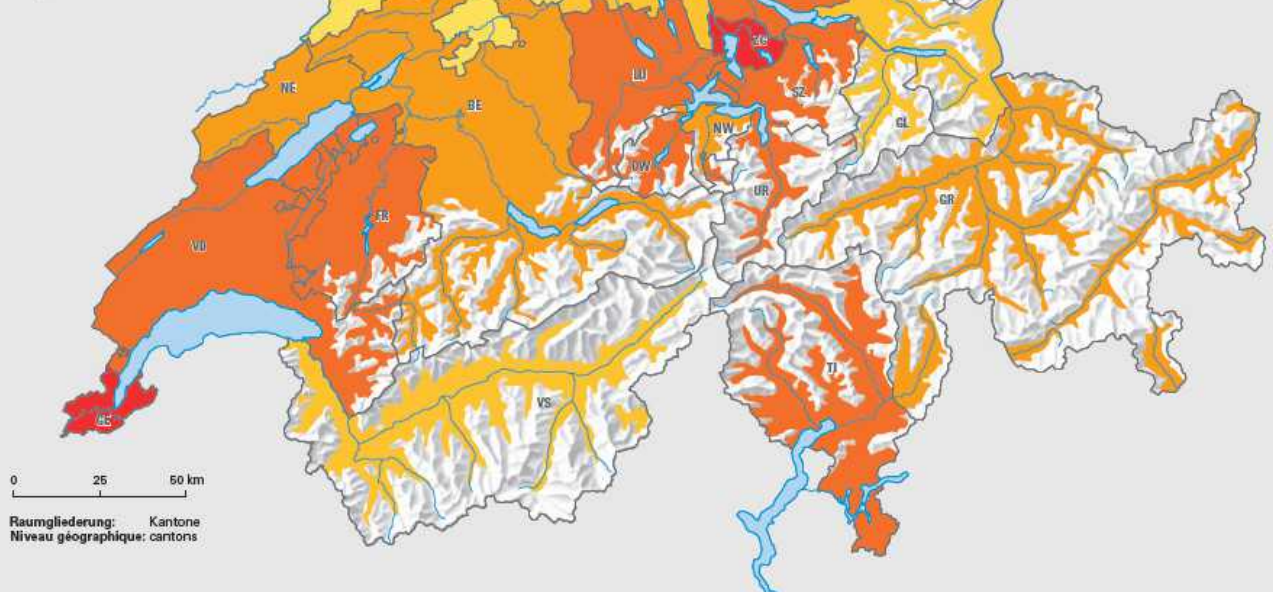
По данным статистики, проблема острой нехватки жилья отсутствует всего в 8 кантонах Конфедерации, среди которых лидируют Юра (2,25%) и Вале (1,88%), где, кстати, отмечены самые высокие темпы роста числа незанятых объектов недвижимости. В среднем в восточной и центральной частях страны коэффициент «вакантных мест» превышает 1,4%.

Leerwohnungsziffer am 1. Juni 2014  
Taux de logements vacants au 1<sup>er</sup> juin 2014

Anteil leer stehender Wohnungen  
am Gesamtwohnungsbestand, in %  
Pourcentage des logements vacants  
parmi l'ensemble des logements



CH: 1,08 %



Коэффициент "вакантных мест" в разных регионах Швейцарии @OFS

Тем не менее, в наиболее проблемных регионах ситуация по-прежнему остается напряженной. По нехватке жилья в 2014 году лидируют Базель-городской (0,23%) и Женева (0,39%). Немного улучшилась ситуация в кантоне Во, где коэффициент «вакантных мест» вырос почти на треть и достиг 0,94%. Таким образом, в традиционно непросто для арендаторов и покупателей регионе Женевского озера, по данным OFS, менее сложно найти свободное жилье, чем в Цюрихе, где этот показатель равен 0,76%, или Тичино (0,83%).

Напомним, что снижение предложения на рынке недвижимости является одной из характеристик возникновения ипотечного пузыря. Однако в данном случае мы наблюдаем обратный процесс, который может свидетельствовать об улучшении ситуации. Правда, о полном исчезновении проблемы нехватки жилья говорить пока рано, а заемные средства, несмотря на [вводимые ограничения](#), по-прежнему доступны для многих граждан Конфедерации. Более подробную информацию о состоянии ипотечного пузыря на швейцарском рынке недвижимости, за которым наблюдают аналитики UBS, мы узнаем чуть позже из очередного отчета экспертов.

Между тем, по наблюдениям интернет-портала по аренде и продаже жилья ImmoScout24, в августе цены выросли на 0,3% в категории индивидуальных домов и на 0,9% в многоквартирных зданиях. За весь период с начала наблюдения в январе 2011 года дома подорожали в среднем на 8,7%, а апартаменты на 17,2%. Несмотря на значительный рост цен за последний месяц, директор компании ImmoScout24 Мартин Вабер считает, что эти данные не предвещают раскручивание спирали роста цен, особенно учитывая недавно введенные законодательные ограничения на выдачу

ипотечных кредитов.

[ипотечный пузырь](#)

[пузырь на рынке недвижимости](#)

Статьи по теме

[Швейцария – один из крупнейших ипотечных пузырей в мире](#)

[Ипотека не для всех](#)

[Берн снова борется с перегревом рынка жилья](#)

---

**Source URL:** <http://nashgazeta.ch/node/18278>