Наша Газета
nashagazeta.ch

Опубликовано на Швейцария: новости на русском языке (https://nashagazeta.ch)

Мечта о собственном доме останется мечтой? | Le rêve de devenir propriétaire restera-t-il un rêve?

Author: Заррина Салимова, Берн , 16.11.2021.

Фото: Aswathy N, Unsplash

Опубликованные на днях исследования рынка недвижимости в Швейцарии показывают, что за последние 20 лет цены на дома и квартиры удвоились. По оценкам экспертов, скорее всего, недвижимость будет и дальше дорожать.

|

Selon des études sur le marché immobilier récemment publiées, les prix des maisons et des appartements en Suisse ont doublé au cours des 20 dernières années et continueront à augmenter.

Le rêve de devenir propriétaire restera-t-il un rêve?

Не так давно Наша Газета рассказывала о буме продаж недвижимости на швейцарских лыжных станциях: в большинстве горных районов цены повысились в среднем на 10%, а на престижных курортах вроде Вербье и на все 20%. По данным Handelszeitung, если до пандемии в Альпах наблюдался переизбыток свободных квартир, то за последние двенадцать месяцев появилась обратная тенденция – за год были проданы загородные резиденции на общую сумму более 2 млрд франков. Как справедливо отмечают эксперты, когда Сейшельские острова недосягаемы, то Ароза, Гриндельвальд и другие швейцарские туристические регионы становятся особенно привлекательными.

Пандемия повлияла, впрочем, не только на стоимость вторых резиденций, но и на рынок жилья в целом. Так, согласно недавнему исследованию банка Raiffeisen, недвижимость в Швейцарии стоит сейчас как никогда дорого: дома на одну семью в третьем квартале этого года подорожали на 4,4%, а кондоминиумы – на 2%. Несмотря на рекордные цены, в Конфедерации все еще есть доступные дома. 13% всех объектов, предлагаемых в Интернете, стоят менее 500 000 франков, а 30% всей жилой недвижимости стоит менее 750 000 франков. Однако это жилье часто расположено не в самых лучших местах – дома в населенных пунктах с качеством жизни ниже среднего практически не пользуются спросом.

Со времени последнего кризиса в сфере недвижимости в конце 1990-х годов цены выросли более чем на 100%, добавляет SRF со ссылкой на ряд недавних исследований. В самой дорогой кантональной столице, Женеве, вам придется работать почти 30 лет, получая среднюю зарплату, чтобы купить собственное жилье. В Цюрихе и Лозанне нужно проработать более 20 лет, в Люцерне – почти 20. Проще всего обзавестись недвижимостью в Гларусе, Зарнене и Делемоне, где для этого придется работать «всего» 10 лет.

Любопытно, что, несмотря на появившееся во время эпидемии у многих желание сменить городские джунгли на домик у озера или в горах, главным аргументом при выборе жилья остается близость к центру города или месту работы. Соответственно, чем больше времени занимает дорога до центра, тем дешевле будет квартира. В частности, в пригороде Цюриха каждая сэкономленная на дороге минута повышает стоимость дома на 21 000 франков, а кондоминиума – на 15 500 франков. Вот уж действительно, время – деньги.

Еще одно интересное наблюдение касается плотности застройки. В такой маленькой и гористой стране, как Швейцария, земля является дефицитным товаром, поэтому площади теперь используются интенсивнее. Если в 2000 году 43% новых жилых зданий были односемейными домами, то в 2020-м их доля составила всего 11%. Дома теперь строятся выше, и на одно здание приходится больше квартир: в 2005 году в многоквартирном доме в среднем было 5,7 квартир, а сейчас – 7,5.

Если же вы планируете приобрести недвижимость, чтобы сдавать ее в аренду

туристам, то учтите, что это теперь имеет смысл только в сельской местности. После ажиотажа последних нескольких лет спрос на квартиры для краткосрочного проживания резко упал из-за пандемии, особенно в крупнейших швейцарских городах – Цюрихе, Базеле, Берне, Женеве и Лозанне, где в настоящее время предлагается на 40% меньше жилья, чем до кризиса. В небольших городах снижение составило 28%, а в сельских туристических районах, напротив, количество предложений снизилось всего на 9%. Причем доход от сдачи такого жилья можно получать в районах со сравнительно низкими ценами на недвижимость, но высоким туристическим потенциалом. По данным Raiffeisen, в некоторых случаях валовая доходность достигает более 5% – об этом можно только мечтать на обычном рынке аренды жилья. В целом, в регионах со сравнительно высоким уровнем арендной платы можно заработать больше денег, сдавая квартиры в долгосрочную аренду. Это в большей или меньшей степени относится ко всему Центральному плато, в то время как концепция Airbnb является интересным вариантом в Альпах и регионе Юрской дуги.

Между тем, заработная плата не поспевает за ростом цен на рынке недвижимости, хотя, согласно Конституции, Конфедерация должна фактически предотвращать такое развитие событий и содействовать приобретению жилья. Процентные ставки по ипотечным кредитам уже много лет находятся на исторически низком уровне, уточняет издание Cash. Однако, благодаря благоприятным условиям финансирования, цены на недвижимость взлетели, что, в свою очередь, усложняет получение кредита. При оформлении ипотеки для приобретения дома в Швейцарии, как правило, не менее 20% от стоимости покупки должно быть предоставлено в качестве собственного капитала – для этих целей нередко можно использовать пенсионные накопления.

недвижимость в Швейцарии
швейцария недвижимость
Статьи по теме
Хочу шале! Любой ценой
Восемь причин НЕ покупать недвижимость в Швейцарии
На швейцарском рынке недвижимости без – больших – перемен
Из арендаторов – в собственники?
Иностранные инвесторы пока могут владеть швейцарской недвижимостью
Женева борется со спекуляциями в сфере недвижимости

Source URL:
https://nashagazeta.ch/news/economie/mechta-o-sobstvennom-dome-ostanetsya-mechtoy