

Бум на швейцарском рынке недвижимости | Boom sur le marché immobilier suisse

Author: Заррина Салимова, [Женева](#) , 09.02.2022.



О домике с видом на озеро остается только мечтать? Фото: Gabriel Garcia Marengo, Unsplash

Ипотечные ставки достигли многолетнего максимума, спрос на элитные дома растет, аренда дорожает – рынок жилья в Конфедерации переживает всплеск.

|
Les taux hypothécaires ont atteint un niveau record sur plusieurs années, la demande de

propriétés de luxe augmente, les loyers deviennent plus chers – le marché du logement dans la Confédération est en plein essor.

Boom sur le marché immobilier suisse

В последние месяцы информационных поводов для рассказа об изменениях на швейцарском рынке жилья становится все больше. Санитарный кризис в сочетании с отрицательными процентными ставками вызвал «перегрев» в секторе недвижимости – дома и квартиры в Конфедерации еще никогда не были такими дорогими и недоступными, как сейчас.

С этой точки зрения показателен пример кантона Женева, где совокупный объем продаж объектов недвижимости в период с 2019 по 2021 годы вырос на 62% и достиг в прошлом году беспрецедентной суммы в 9 млрд франков, сообщает [RTS](#). Особенным спросом пользуется элитное жилье, а новый рекорд был поставлен в августе 2021 года – престижная вилла Курб была продана за 60,5 млн франков. В публикациях земельного кадастра есть свидетельства о примерно тридцати сделках по продаже роскошных домов на сумму не менее 15 млн франков – это больше, чем за предыдущие пять лет.

Рынок люксовой недвижимости растет с поразительной скоростью, отчасти благодаря иностранному капиталу. Так, [Дамир Ахметов](#), сын украинского миллиардера Рината Ахметова, приобрел две виллы за 104 млн франков, а Сардар Сардаров, сын российского олигарха, купил дом в Вандевре за 12,7 млн. По словам члена совета правления компании SPG One Валентины Барбье-Мюллер, пандемия вернула нас к основам, к самому необходимому, к благополучию, к дому. О завышенных ценах, по мнению эксперта, речь не идет. «Это нишевый рынок, мы говорим об уникальных объектах. Кто может сказать, сколько стоит дом или замок? Они стоят столько, сколько готовы заплатить покупатели», – считает Барбье-Мюллер.

Впрочем, дома на одну семью и элитная недвижимость – это не единственные сектора, которые переживают бум в кантоне. Резко выросли цены также на крупные жилые комплексы и арендную недвижимость. Например, в марте 2021 года немецкий фонд Deka приобрел штаб-квартиру банка Pictet за 615 млн франков. Продажа, которая сопровождается 20-летним договором аренды между Deka и Pictet, свидетельствует о наличии у крупных инвесторов аппетита к женеvской недвижимости. В целом, 12 крупнейших покупателей (международные группы, пенсионные фонды, местные компании) в 2021 году приобрели арендную недвижимость в Женеве на сумму 2,8 млрд франков. Так, Rolex инвестировал в женеvскую недвижимость через свои различные структуры на сумму 363 млн, а банк Rotschild приобрел несколько зданий в новом районе Etang за 138 млн. Примечательно, что эксперты не считают, что рынок быстро сдуется: «пузыря» никогда не было, и краха не будет, так как фундаментальные основы надежны, даже если в настоящее время и наблюдается некоторое волнение.

Спрос на недвижимость ведет к удорожанию ипотеки. В частности, согласно индексу ипотечного кредитования от [Moneyland](#), ставки по кредитам на приобретение жилья в Швейцарии достигли самого высокого уровня с 2018 года. Индекс рассчитывается на основе публикуемых онлайн базовых процентных ставок, которые Moneyland автоматически анализирует дважды в день. Для десятилетних ипотечных кредитов с фиксированной ставкой индекс соответствует среднему значению процентных ставок от более чем 30 компаний.

По данным Moneyland, ставки по пятилетним ипотечным кредитам на 7 февраля составляли 1,28%, а по десятилетним – 1,55%, по сравнению с 0,97% и 1,17% соответственно в середине декабря. Однако между тарифами существуют значительные различия. Например, разница между самым выгодным и самым дорогим предложением по десятилетним ипотечным кредитам с фиксированной ставкой достигает 0,69 процентных пункта, при этом самая низкая ставка составляет 1,14%, а самая высокая – 1,83%. Ипотечные кредиты, предлагаемые онлайн, могут быть выгоднее: 1,55% в среднем для всех проанализированных ставок по десятилетним фиксированным ипотечным кредитам и 1,33% для онлайн-предложений. Эксперты Moneyland ожидают, что потенциал для повышения процентных ставок в Швейцарии пока представляется ограниченным. Тем не менее, если темпы инфляции продолжат расти, то Европейский центральный банк и Швейцарский национальный банк смогут отреагировать повышением ставок. Это, к слову, уже происходит в США. Федеральная резервная система, как ожидается, несколько раз повысит ключевую процентную ставку в этом году, что даст толчок на международном уровне.

Главный экономист банка Raiffeisen Мартин Нефф отметил в комментарии [SRF](#), что для сдерживания роста цен необходимо увеличить предложение. Но сделать это не так просто: предложений в городах становится все меньше. Рынок ищет, поэтому радиус поиска жилья расширился до близлежащих сельских регионов. Город Сурзее в кантоне Люцерн, удачно расположенный с точки зрения транспортного сообщения между Люцерном и Цюрихом, ощущает на себе последствия бума на рынке недвижимости. За последние десять лет число жителей здесь выросло более чем на 10%. Как следствие, квартиры подорожали примерно на 40%, а цены на односемейные дома практически удвоились. Глава города Сабина Бек-Пфлугшаупт уверена, что цены будут расти и дальше. Это связано, среди прочего, с законом о территориальном планировании – остается все меньше и меньше участков, на которых еще можно строить. Ясно одно: в Швейцарии не хватает места, чтобы удовлетворить постоянно растущий спрос на недвижимость, которая по этой причине будет только дорожать.

Тех же, кто пока не может себе позволить взять ипотеку и вынужден снимать квартиру, тоже ждут нерадостные новости. Согласно опубликованному во вторник исследованию швейцарской интернет-платформы по поиску недвижимости [Homegate](#) и Цюрихского кантонального банка, индекс арендной платы вырос в прошлом году на 1%, причем в этом году рост продолжился и в январе достиг +0,26%. В прошлом месяце больше всего подорожали съемные квартиры в кантонах Нидвальден (+1,5%) и Цуг (+ 3,9%). В кантонах Граубюнден (-2%), Вале (-0,4%), Шаффхаузен (-0,4%) и Женева (-0,1%), напротив, зафиксировано снижение арендной платы. Если же сравнивать города, то в начале этого года, за исключением Санкт-Галлена (-0,8%) и Люцерна (-0,4%), аренда везде немного выросла, причем самый сильный рост наблюдался в Берне (+1%).

[недвижимость в Швейцарии](#)

[швейцария недвижимость](#)

Статьи по теме

[Арендное жилье в Швейцарии: цены растут, но не везде](#)

[Собственное жилье в Швейцарии по зубам не всем](#)

[Мечта о собственном доме останется мечтой?](#)

[Хочу шале! Любой ценой](#)

[Женевская недвижимость сына украинского олигарха](#)
[Женеву испортил квартирный вопрос](#)
[Швейцарский замок дочери Нурсултана Назарбаева](#)
[Восемь причин НЕ покупать недвижимость в Швейцарии](#)

Source URL:

<https://nashgazeta.ch/news/economie/bum-na-shveycarskom-rynke-nedvizhimosti>