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

Как купить жилье в Швейцарии? | Comment acheter un bien immobilier en Suisse?

Auteur: Лейла Бабаева, Берн-Лозанна-Женева-Цюрих , 17.04.2018.

Дом мечты может быть совсем рядом (tdg.ch)

Несколько советов тем, кто ищет квартиру или дом в Конфедерации. Во сколько обойдется дом мечты? Нужен ли адвокат? На что обращать внимание при осмотре? Об этом читайте в нашей статье.

|

Des conseils à ceux qui cherchent à acheter un appartement ou une maison dans la Confédération. Combien va coûter la maison de vos rêves? Auriez-vous besoin d’un avocat? Qu’est-ce qui mérite votre attention pendant la première visite? Trouvez plus de détails dans notre article.

Comment acheter un bien immobilier en Suisse?

Кроме **поисков дома** непосредственно на специализированных порталах и сайтах агентств по продаже недвижимости, полезно подписаться на их новостные рассылки. Среди лидеров в этой области – такие сайты, как Immobilier.ch, Homegate.ch, Comparis, Anibis и ImmoScout. Среди женевских агентств можно назвать Pilet&Renaud, которое продает дома и квартиры с 1872 года, а посетителям своего сайта предлагает большой глоссарий терминов в сфере недвижимости.

Некоторые предпочитают воспользоваться услугами куртье, который за вознаграждение будет искать подходящие варианты. В этом случае президент группы Gerofinance-Dunand-Régie de la Couronne Жером Фелисите напоминает в интервью изданию PME, что, если речь идет о продаже от застройщика, то комиссию платит застройщик.

Во время осмотра объекта недвижимости трезвость мышления понадобится вам как никогда. Если речь идет о 3D-презентации в интернете, то на ней не увидишь возможные недостатки, так как она специально подготовлена в рекламных целях.

Кроме посещения квартиры, необходимо узнать о состоянии здания, в котором она расположена. Протоколы, в которых зафиксирована история дома, можно получить у нотариуса и агента по недвижимости, однако, по словам Жерома Фелисите, половина покупателей их не читают.

Подбирая **кредит** (в случае, если вы не собираетесь сразу оплатить стоимость), можно заглянуть на специальные сайты, где, к тому же, есть много полезных статей о недвижимости и связанных с ней кредитах – MoneyPark, VZ и другие.

Важно помнить, что ипотечная ссуда покрывает максимум 80% стоимости объекта. Где взять еще 20%? Один из вариантов - обратиться к родственникам или к работодателю, который может предоставить заем. В таком случае потребуется составить договор, указав в нем срок и сумму займа, подчеркнул директор лозаннской компании DL Conseils en financement immobilier Штефан Мишлер. Менеджер отдела по работе с физическими лицами в Западной Романдии банка Migros Давид Юнгстен отметил, что расходы, связанные с приобретением недвижимости, не должны превышать 35% семейного дохода, иначе покупатель рискует оказаться в трудном финансовом положении.

Учитывая то, что, в зависимости от приобретаемого объекта, договор купли-продажи включает разные пункты и много нюансов (например, если здание еще не построено, то будущий владелец квартиры в некоторых случаях принимает на себя часть рисков), может потребоваться **помощь адвоката**. Порой покупатель не в состоянии уследить за всеми деталями.

Юрист ассоциации землевладельцев Швейцарии Стефани Бартольди рекомендует изучать документы под микроскопом и требовать точных описаний будущих апартаментов. Такие фразы, как «комплект кранов швейцарского производства» или «паркет в гостиной» могут описывать как превосходные, так и не очень качественные материалы. В точном описании нуждаются также окна, двери, оборудование и т.д.

В свою очередь, нотариус должен предоставить сторонам исчерпывающую информацию об особенностях передачи собственности и выполнить все формальности. Его вознаграждение варьируется от кантона к кантону, но в среднем можно ориентироваться на 5% от цены покупки.

Генеральный секретарь швейцарского объединения профессионалов в сфере недвижимости Филипп Ангелоцци напоминает, что «любая сделка в сфере недвижимости должна совершаться при участии нотариуса», иначе она будет рассматриваться, как не имеющая силы.

При **покупке строящегося жилья** Жером Фелисите советует несколько раз прочесть договор купли-продажи, проверить гарантии застройщика и обратить внимание на используемые материалы: «Некоторые компании начинают испытывать финансовые трудности, а покупателям, которые уже внесли авансы, приходится в результате платить в полтора раза больше. Такое не раз случалось в Романдской Швейцарии».

Стоит помнить, что иногда стройка длится долго, а, если у местного населения найдутся возражения, то из-за возможного противостояния застройщик выполнит свои обязательства через несколько лет. За это время ситуация на рынке может измениться, а с ней и цены на жилье.

При покупке **виллы** неприятный сюрприз порой заключается в том, что в здании «спрятаны» материалы, которые запрещены сегодня, но не были запрещены при его постройке (асбест, свинец и т.д.). Ряд материалов не опасны для здоровья, если их «не трогать», но могут оказаться вредными при ведении работ, когда образуется пыль и мелкая крошка.

Что касается экологических технологий, то в Швейцарии разрабатываются проекты постройки автономных домов, о которых мы писали. Такие здания не будут подключены ни к электросети, ни к водопроводу, их вредное воздействие на окружающую среду планируется свести почти к нулю, а энергии дома будут производить больше, чем потреблять. Одним словом, дом мечты может быть совсем рядом – стоит только посмотреть вокруг.

недвижимость в Швейцарии
Швейцария
Швейцария
Статьи по теме
Где мечтают жить швейцарцы?
Каким будет дом будущего?
Первый в Швейцарии автономный дом

Source URL: *https://nashagazeta.ch/news/la-vie-en-suisse/kak-kupit-zhile-v-shveycarii*