

Женева - новое Монако? | Genève est-elle le nouveau Monaco ?

Auteur: Заррина Салимова, [Женева](#) , 31.03.2025.



Фото: Xavier von Erlach, Unsplash

Что происходит с ценами на недвижимость в Швейцарии? Сколько квадратных метров можно купить в кантоне Женева за миллион долларов? И почему многие жители Романдии задумываются о переезде в соседнюю Францию?

Comment évoluent les prix de l'immobilier en Suisse ? Combien de mètres carrés peut-on acheter dans le canton de Genève pour un million de dollars ? Et pourquoi de nombreux Romands envisagent-ils de s'installer en France voisine ?

Genève est-elle le nouveau Monaco ?

В конце марта Швейцарский национальный банк (BNS/SNB) [снизил](#) ключевую процентную ставку до 0,25%. Для тех, кто хочет инвестировать в недвижимость, это послужило благоприятным стимулом, так как покупать жилье снова стало выгоднее, чем арендовать.

Как пишет Le Temps, саронские ипотечные кредиты теперь варьируются от 0,9 до 1,4%, что примерно вдвое меньше, чем год назад. Экономисты UBS не ожидают дальнейшего снижения ключевой ставки в краткосрочной перспективе, поэтому эти кредиты должны остаться на таком же уровне и через год. Что касается фиксированной ипотеки, то ставки по десятилетним кредитам в настоящее время находятся в диапазоне от 1,5 до 1,9%, что примерно на 40 базисных пунктов выше, чем в конце 2024 года. В то же время ужесточение банковских правил, в частности требований к капиталу «Базель III», делает ипотечное кредитование более дорогим и сложным.

Сама недвижимость при этом не подешевела. По данным консалтинговой компании Wüest Partner, в 2024 году цены на квартиры выросли на 4,2%, а на дома – на 3,4%. В 2025 году цены на дома должны вырасти на 3%, а на квартиры – на 3,4%. Помимо привлекательных ставок рефинансирования, к росту цен приводят иммиграция (особенно сильное увеличение населения в ближайшие годы ожидается в Цюрихе, Женеве, Базеле, Берне и Лозанне, где цены на недвижимость и так уже высоки), а также ограниченное предложение.

Так, за последние десять лет цены на жилую недвижимость в кантоне Цюрих росли примерно на 4,5% в год и, по данным Цюрихского кантонального банка (ZKB), в 2025 и 2026 годах, скорее всего, будут продолжать расти такими же темпами. Как пишет экономическое издание Cash, если тенденция с темпами строительства сохранится в будущем, то в ближайшие десять лет цены на недвижимость в кантоне Цюрих вырастут почти на 50%, т.е. сегодняшние заоблачные цены можно даже назвать выгодной сделкой. Экономисты не исключают такого развития событий, но все-таки считают маловероятным, что цены будут развиваться линейно вверх в течение следующих десяти лет. Причиной для осторожного оптимизма стало изменение ситуации с выдачей разрешений на строительство и планированием нового жилья в Швейцарии. В 2024 году разрешение на строительство было выдано для 38 200 новых квартир, что соответствует росту почти на 10% по сравнению с предыдущим годом. Более того, в прошлом году было подано 51 200 заявок, что является самым высоким показателем с 2019 года. Тем не менее, новых домов строится по-прежнему слишком мало.

Что касается Женевы, то, как отмечает Le Temps со ссылкой на доклад Wealth Report от компании Naef Prestige Knight Frank, этот кантон по ценам на недвижимость уступает лишь Монако, Гонконгу и Сингапуру: за один миллион долларов здесь можно купить 33 квадратных метра, тогда как 10 лет назад этот показатель составлял 46 квадратных метра. Спрос в Женеве обусловлен небольшими размерами кантона, нехваткой свободной земли и привлекательными условиями, включая благоприятное налогообложение, сильную валюту, высокое качество жизни,

безопасность и политическую стабильность. Женева привлекает не только рантье, которые пользуются преимуществами налогообложения по образу жизни, но и тех, кто сколотил состояние в прибыльных отраслях, таких как финансы или торговля сырьевыми товарами. В прошлом году объем сделок на женевском рынке жилья составил 4,45 млрд франков. В облюбованной миллионерами, миллиардерами и [«пиратами»](#) коммуне Колоньи средняя сумма 33 сделок составила почти 10 млн франков. Несмотря на опасения по поводу будущего [международной Женевы](#), вероятность падения цен очень мала – даже если кантон будет активно строить.

У этого феномена есть и другая сторона: рост арендной платы и стоимости жизни заставляет людей со средними доходами искать новое место жительства. Согласно опросу Comparis, 51 000 (!) семей во франкоязычной Швейцарии в настоящее время активно ищут жилье в соседней и менее дорогой Франции. По мнению 40,3% респондентов, во Франции они могли бы значительно сократить свои расходы. Треть опрошенных назвали в качестве аргумента для эмиграции более низкую арендную плату и доступные цены на недвижимость. При этом только 29,3% респондентов считают, что качество жизни по ту сторону границы будет выше. Опасения вызывают также долгие расстояния, доступность общественного транспорта и французская бюрократия. Несмотря на возможные трудности, многие уже предприняли конкретные шаги по переезду, а у 88,2% тех, кто всерьез задумывается о переезде, есть знакомые или друзья, которые решились на это. Тенденция, наблюдающаяся во всех франкоязычных и двуязычных кантонах, включая Берн, Фрибург, Женеву, Юру, Невшатель, Во и Вале, может еще более усилиться.

Параллельно с этим в Швейцарии набирает обороты еще один тренд – все больше людей расширяют подземную часть своей недвижимости, с комфортом обустроивая подвалы. Это происходит не только из-за дороговизны и нехватки земли, но и по соображениям безопасности. Состоятельные люди, например, помимо яхт и частных островов, все чаще теперь покупают роскошные бункеры.

По оценкам экспертов, швейцарский рынок недвижимости приближается к той точке, когда потребуются политические меры: резервы земли под застройку исчерпаны, высотное строительство возможно лишь в ограниченном объеме, а плотность застройки в городах не увеличивается. Специалисты ожидают определенного подъема строительной активности, но не бума, так как существует слишком много препятствий, сдерживающих строительство. Не стоит надеяться на то, что политики исправят ситуацию в краткосрочной перспективе: на достижение консенсуса между левыми, выступающими за активное вмешательство регуляторов, и правыми, поддерживающими принципы рыночной экономики в жилищном секторе, могут уйти годы.

[покупка недвижимости в Швейцарии](#)
[рынок недвижимости](#)
[люксовая недвижимость швейцария](#)



[Заррина Салимова](#)

Zaryna Salimava

Статьи по теме

[Ипотека или ссуда от продавца?](#)

[Швейцарский рынок недвижимости остывает после перегрева?](#)

[Что происходит на швейцарском рынке недвижимости?](#)

[Люкс в Альпах: 21 500 франков за квадратный метр](#)

[Когда покупка дома становится роскошью](#)

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

[Какую ипотечную стратегию лучше выбрать?](#)

[Сколько нужно зарабатывать, чтобы получить ипотеку?](#)

Source URL: <https://nashgazeta.ch/node/35099>