

Покупать или арендовать - вот в чем вопрос! | Acheter ou louer: telle est la question!

Автор: Татьяна Гирко, [Цюрих](#) , 08.09.2015.



© NashaGazeta.ch

В Швейцарии покупка жилья может оказаться более выгодной, чем его аренда, но не везде. Такой вывод можно сделать из последнего исследования финансового конгломерата UBS.

|

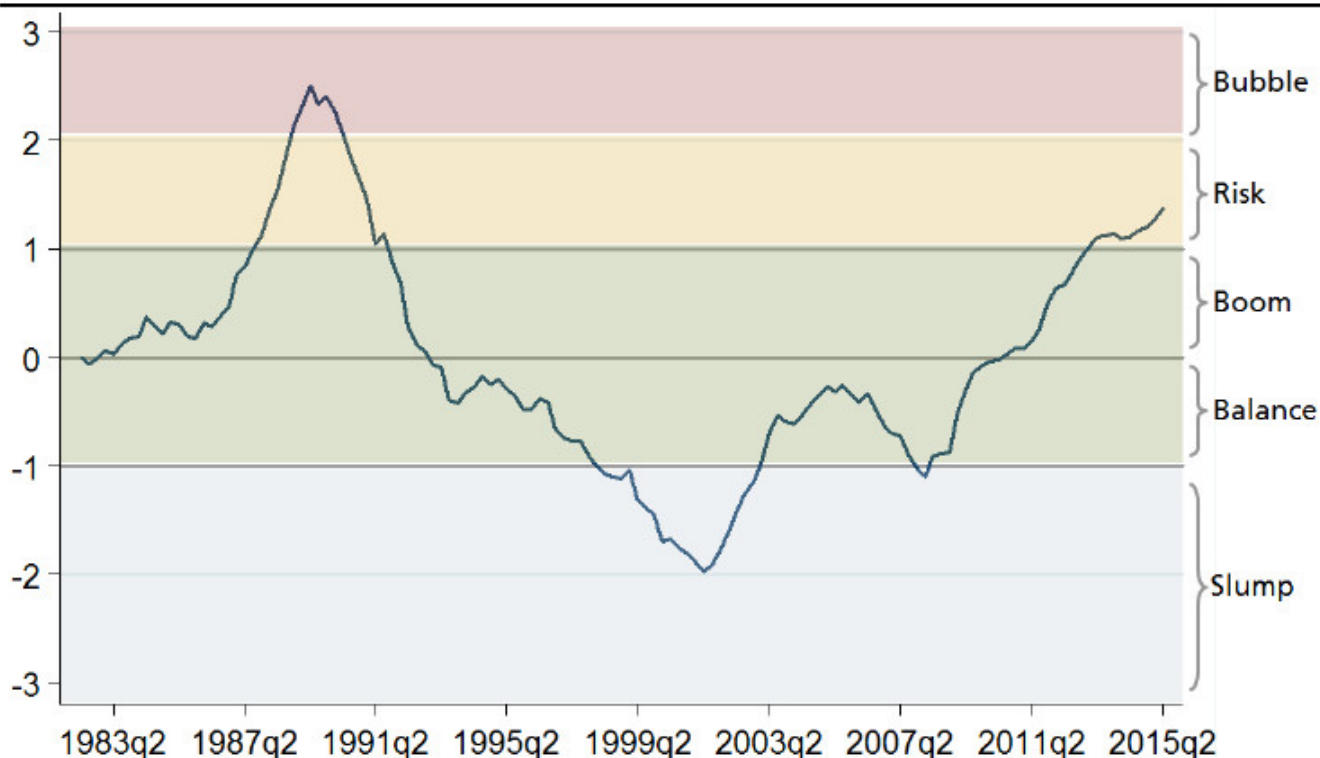
En Suisse, acheter son logement peut être plus avantageux que le louer, mais pas partout. Telle est la conclusion qu'on peut tirer de la récente étude d'UBS. Acheter ou louer: telle est la question!

По оценке специалистов UBS, взять ипотечный кредит и купить собственное жилье в Швейцарии в среднем на 5% дешевле, чем его снимать. Однако, присмотревшись к цифрам в отдельных регионах, оказывается, что далеко не везде этот тезис справедлив. В некоторых случаях платить ежемесячно определенную сумму владельцу недвижимости оказывается выгоднее, чем связать себя условиями ипотеки, невзирая на весьма привлекательные условия. Такое положение вещей в очередной раз говорит в пользу утверждения, что «[Швейцария – страна арендаторов](#)».

Свои наблюдения эксперты UBS подкрепили расчетами на примере квартиры стоимостью 1 млн франков. В среднем аренда такого жилья, с учетом всех дополнительных расходов и сборов, обходится в 3060 франков в месяц или 36700 франков в год. С другой стороны, при его покупке новоиспеченному владельцу придется платить 32500 франков в год. При этом, отмечают авторы исследования, помимо начисленных процентов по ипотечному кредиту, не следует забывать и об амортизации. Часто недооцениваемые расходы на поддержание квартиры в хорошем состоянии ложатся на плечи ее собственника, отмечают эксперты UBS. Тем не менее, покупать в среднем дешевле, чем арендовать, заключают они.

Отталкиваясь от этого общего правила, следует учесть, что приобретение недвижимости оказывается наиболее выигрышным вариантом в коммунах с низкими ценами на жилье. Например, обзаведясь собственностью в Ла Шо-де-Фоне, можно сэкономить до 20% на аренде. Однако по разным причинам некоторые швейцарцы выбирают другие места проживания. При этом иногда может сложиться противоположная ситуация: так, в коммуне Эрленбах, расположенной на «золотом» берегу Цюрихского озера и входящей в список Всемирного наследия ЮНЕСКО, снимать жилье оказывается намного дешевле, чем его покупать. Это наблюдение распространяется на участки вокруг швейцарских озер и крупнейшие города, то есть, самые популярные места для проживания.

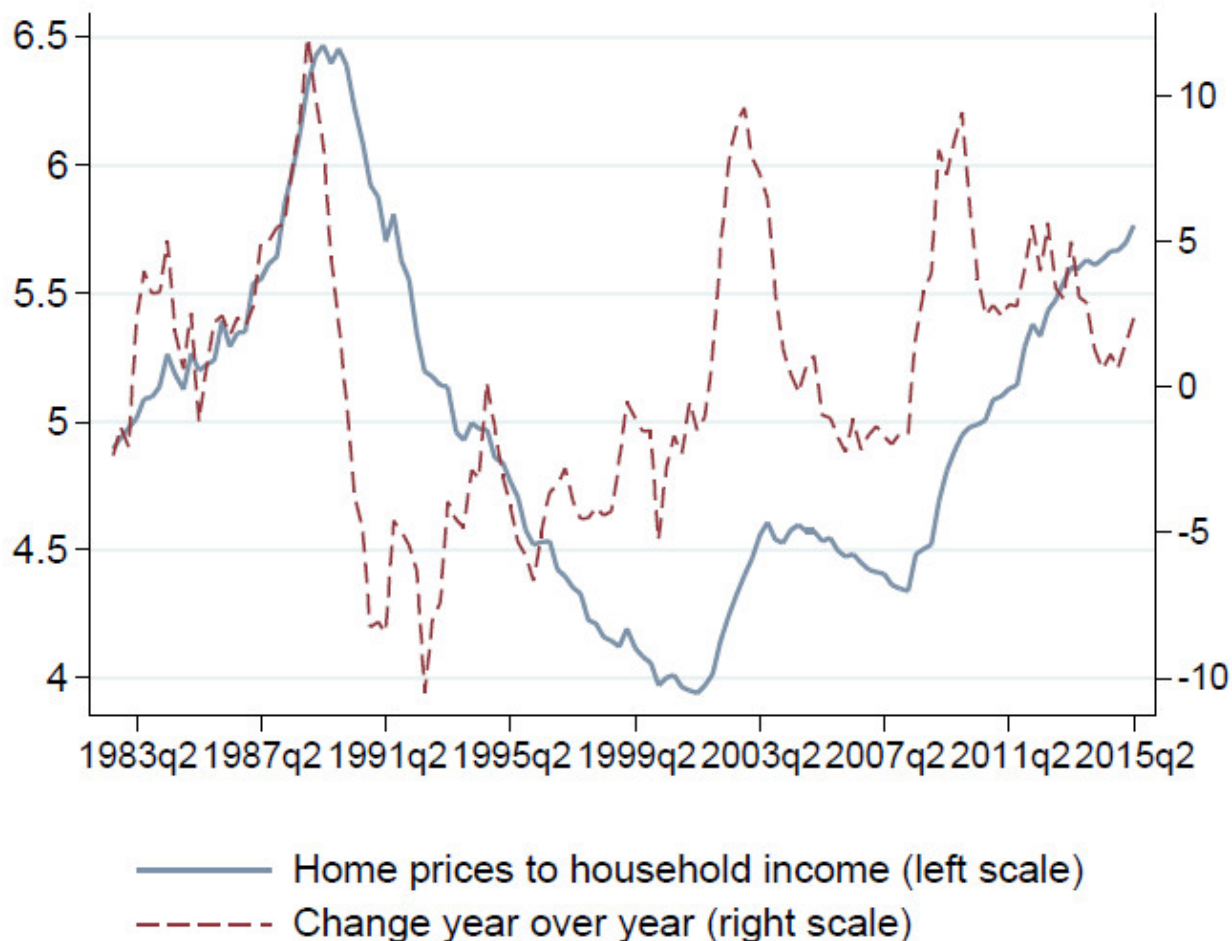
UBS Swiss Real Estate Bubble Index



"Взлеты" и "падения" индекса пузыря ипотечного рынка Швейцарии ©UBS

Кроме того, простейшие расчеты не позволяют в полной мере оценить риски, связанные с инвестициями в недвижимость, предупреждают авторы исследования. Как показывает опыт некоторых других стран, кризис и разрыв ипотечного пузыря могут полностью разорить владельца недвижимости, которому в таком случае грозит потеря имущества, находящегося в залоге у банка по условиям ипотеки.

Добавим, что во втором квартале 2015 года значение «индекса пузыря» на рынке недвижимости (Real Estate Bubble Index), который четырежды в год рассчитывается UBS, достигло отметки 1,37 пункта. Это означает, что показатель находится в зоне риска (перегретый рынок движется к формированию пузыря, который может лопнуть в любой момент), причем по сравнению с предыдущим периодом индекс вырос на 0,10 пункта. Подобных колебаний на рынке не наблюдалось с конца 2012 года. «Изменение валютного курса могло оказать отрицательный эффект на цену и доход от вложений», – отмечают эксперты UBS. Напомним, что 15 января 2015 года Национальный банк Конфедерации [отказался](#) от поддержания порога обменного курса пары евро-франк.



Соотношение совокупного годового дохода швейцарской семьи и стоимости среднего жилья ©UBS

С другой стороны, на снижение арендной платы на рынке в ближайшее время рассчитывать тоже не приходится. На прошлой неделе Федеральная служба по жилищным вопросам (OFL) приняла решение оставить в силе базовую ставку по ипотечным кредитам в размере 1,75%. Этот показатель принимается в расчет при определении стоимости арендной платы. В последний раз он [снижался](#) 2 июня 2015 года.

[жилье в Швейцарии](#)

[аренда жилья в Швейцарии](#)

[покупка недвижимости в Швейцарии](#)

[недвижимость в Швейцарии](#)

[швейцария недвижимость](#)

Статьи по теме

[Арендаторам пришло время просить скидку](#)

[Швейцарские банкиры меняют правила ипотечного кредитования](#)

[Собственники или арендаторы?](#)

Source URL: <https://nashagazeta.ch/news/economie/20261>