

## Сколько нужно зарабатывать, чтобы получить ипотеку? | Combien doit-on gagner pour pouvoir obtenir un prêt hypothécaire?

Автор: Заррина Салимова, [Берн](#), 21.11.2023.



Фото: Etienne Girardet, Unsplash

Годовой доход, необходимый для оформления кредита на покупку среднего дома, значительно превышает медианный.

Le revenu annuel nécessaire pour bénéficier d'un prêt pour l'achat d'un logement moyen est bien supérieur au revenu médian.

Combien doit-on gagner pour pouvoir obtenir un prêt hypothécaire?

За последние полтора года Национальный банк Швейцарии повысил ключевую процентную ставку с -0,75% до +1,75%, при этом цены на жилье продолжали расти, а количество выданных ипотечных кредитов – снижаться. По информации журнала Bilan, в период с 30 июня 2022 года по 30 июня 2023-го число оформленных кредитов на приобретение недвижимости снизилось на 11,6%, а по сравнению с достигнутым в первой половине 2021 года пиком – на 21%.

Как сообщает SRF со ссылкой на исследование консалтинговой компании Iazi, цены на недвижимость в прошлом году выросли на 4,9%. Это объясняется привлекательностью Швейцарии и огромным спросом, в том числе и из-за рубежа: среди основных факторов высоких цен на жилье эксперты называют рост населения, который в основном обусловлен притоком высококвалифицированной рабочей силы, а также дефицитное предложение.

Сколько же конкретно нужно зарабатывать, чтобы оформить ипотеку в Швейцарии? Компания Iazi рассчитала цены на средний дом площадью 140 квадратных метров (хорошее состояние и добротное качество строительства). В Цюрихе такое жилье стоит более трех миллионов франков, а в Берне – чуть меньше двух миллионов. Аналитики исходили из того, что условная процентная ставка составляет 4,5%. Для получения ипотечного кредита в банке покупатель должен продемонстрировать свою финансовую состоятельность. В частности, семья в Берне, в дополнение к обычному 20-процентному собственному капиталу, должна иметь годовой доход в размере 308 тысяч франков, в Лозанне – 322 тысячи, в Базеле – 370 тысяч, в Женеве – 484 тысячи, а в Цюрихе – более полумиллиона. Тем, кто не отвечает этим критериям, ипотечный кредит не предоставляется.

При этом медианная зарплата в Швейцарии составляет 80 000 франков в год. Если оба человека в семье работают полный рабочий день, то они зарабатывают 160 000 франков. Иными словами, например в Берне, им не хватает почти половины годового дохода, необходимого для получения ипотеки.

В пригородах и сельских регионах у потенциальных покупателей есть больше шансов найти доступное жилье. Однако в настоящее время почти везде в Швейцарии для покупки среднестатистического дома необходим доход не менее 100 тысяч франков.

Доступнее жилье станет только тогда, когда на рынке появится больше объектов. В целом, по прогнозам аналитиков, жилье в Швейцарии никогда не будет дешевым, хотя в какой-то момент оно может перестать дорожать.

Что касается цен на шале, то они продолжают расти, несмотря на экономический спад, причем ограниченное предложение только усугубляет этот феномен. Согласно докладу Ski Property Report, средняя цена альпийского шале в июне была на 4,4% выше, чем годом ранее – это самый высокий темп роста с 2014 года, если не учитывать годы пандемии. С начала санитарного кризиса цена на шале высшего класса выросла в среднем на 17,4%. В Кlostерсе, Давосе и Андерматте цены выросли на 16%, 13% и 9% соответственно, тогда как в Шампери и Грименце наблюдается

стагнация цен. В абсолютном выражении самым дорогим курортом остается Гштаад, опережающий Санкт-Мориц и Вербье: на курорте Бернского Оберланда цена за квадратный метр может достигать 39 500 франков.

По мнению аналитиков, подорожание шале объясняется несколькими причинами. Прежде всего, повышение процентных ставок практически не влияет на спрос из-за высокой доли потенциальных (очень состоятельных) покупателей. Кроме того, спрос на недвижимость в горах остается высоким благодаря распространению гибких режимов работы, росту интереса к здоровому образу жизни, а также наличию сбережениям, накопленным в годы пандемии. Наконец, невозможность строительства так называемых новых «вторых домов» усугубляет дефицит предложения.

Любопытно, что климат также играет определенную роль. Периоды летней жары усиливаются, что побуждает потенциальных покупателей искать жилье в горах: зною городских «каменных джунглей» многие предпочитают альпийскую прохладу.

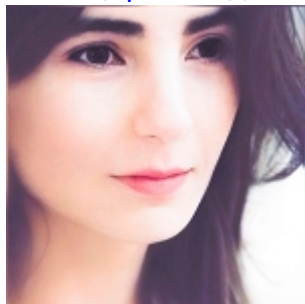
[ипотека в швейцарии](#)

[покупка недвижимости в Швейцарии](#)

[люксовая недвижимость швейцария](#)

[недвижимость в Швейцарии](#)

[швейцария недвижимость](#)



[Зарина Салимова](#)

Zaryna Salimava

Статьи по теме

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

[Стоит ли получать ипотечный кредит в Швейцарии онлайн?](#)

[Гштаад и Вербье - борьба за шале продолжается](#)

[Французские шале лучше продаются, но швейцарские все равно дороже](#)

[Хочу шале! Любой ценой](#)

---

**Source URL:**

<https://nashagazeta.ch/news/economie/skolko-nuzhno-zarabatyvat-chtoby-poluchit-ipoteku>