

## Квартирный вопрос в Швейцарии | La crise du logement en Suisse

Автор: Заррина Салимова, [Берн](#), 15.02.2024.



Фото: Nashagazeta.ch

Федеральный советник Ги Пармелен представил план борьбы с нехваткой жилья. Предложенные меры вызвали энтузиазм далеко не у всех.

|

Le conseiller fédéral Guy Parmelin a présenté un plan d'actions sur la pénurie de

logements. Les mesures proposées n'ont pas suscité l'enthousiasme de tous.

## La crise du logement en Suisse

Не так давно швейцарские СМИ облетела фотография многометровой очереди из желающих посмотреть свободную квартиру в Цюрихе. Снимок стал наглядной иллюстрацией жилищного кризиса в Швейцарии: население растет, домов строится все меньше, и недостаток предложения приводит к резкому росту арендной платы со всеми вытекающими отсюда социальными проблемами.

В частности, если в 2018 году на рынке появилось 53 000 новых квартир, то в 2023-м – только 43 000. Всего в период с 2016 по 2023 годы количество разрешений на строительство новых зданий сократилось более чем на 30%. Дефицит жилых площадей затрагивает всю Швейцарию, за исключением сельских районов, таких как кантон Юра. Но кто может туда переехать, если на работу нужно ездить, например, в Цюрих?

Нехватка жилья, особенно доступного, стала настоящей проблемой. Как же ее решить? Этой теме был посвящен круглый стол, состоявшийся во вторник в Берне под председательством министра экономики Ги Пармелена. Представители кантонов, городов и муниципалитетов, строительной отрасли, сферы недвижимости, а также гражданского общества представили план действий, включающий около трех десятков мер.

План направлен на обеспечение большего количества жилой площади. Предлагается повысить плотность застройки и улучшить использование земельных участков, оптимизировать процедуры планирования и согласования, усилить косвенные жилищные субсидии. Так, строительство должно вестись на освоенных землях, а плотность использования уже застроенных территорий должна быть увеличена. По мнению Ги Пармелена, следует изучить возможность более высокого строительства в подходящих для этого местах (превратится ли Швейцария в Монако?). Строгое разделение рабочих и жилых зон может быть отменено, чтобы, например, офисные или гостиничные здания можно было легче использовать для жилых целей. Кроме того, планирование и выдача разрешений на строительство жилых зданий должны проходить быстрее – иногда эти процедуры затягиваются на годы.

Трудно сказать, сколько времени должно пройти, пока от этих мер появится какой-то ощутимый эффект. Зная медлительность швейцарской бюрократической машины, можно предположить, что внесение изменений в планирование использования земель и в муниципальные строительные нормы может затянуться надолго. Этот и другие факторы стали причиной недовольства со стороны многих заинтересованных сторон.

Швейцарская ассоциация жилищных кооперативов не удовлетворена предложенными мерами. По словам президента ассоциации и член Совета кантонов Евы Герцог, сожаление вызывает отсутствие фонда для строительства некоммерческого жилья. Что касается городов, то им хотелось бы получить право первого выкупа, а также ввести обязательство предоставлять новым жильцам ставки, действовавшие для предыдущих арендаторов. Ассоциация квартирсъемщиков и вовсе назвала план «очковтирательством», отметив, что в документе не содержится никаких быстрых и эффективных мер, которые облегчили бы поиск доступной по цене квартиры, а правительство, вместо того чтобы взять

ответственность на себя, просто перекладывает решение проблемы на кантоны и муниципалитеты. В свою очередь, рабочая группа по горным регионам также раскритиковала предложения: для того чтобы молодые люди могли на постоянной основе жить в пользующихся популярностью у туристов местах, необходимо нечто большее, чем план действий. Наконец, Ассоциация некоммерческих застройщиков жилья недовольна тем, что план по сути представляет собой список рекомендаций. «Если в плане действий будут предложены только меры, которые ничего не стоят и с которыми может согласиться сектор недвижимости, ориентированный на доходность, то это не решит проблем на рынке жилья», - цитируются в пресс-релизе слова президента ассоциации Урса Хаузера.

Тем временем выход из жилищного кризиса ищут не только политики, но и экономисты. Авторы исследования Raiffeisen пришли к любопытному выводу: если бы жилая площадь в Швейцарии распределялась более справедливо, то места хватило бы еще для 450 000 человек. Дело в том, что швейцарские пенсионеры располагают большей жилой площадью, чем остальные группы населения: пожилые люди часто живут в квартирах, где число комнат превышает число жильцов на две и более, в то время как молодым семьям срочно требуется больше жилой площади. При этом переезд в небольшую квартиру невыгоден из-за особенностей швейцарского законодательства. Согласно закону об аренде, плата за жилье после подписания договора может повышаться только в очень ограниченных пределах – в случае повышения базовой процентной ставки, корректировки с учетом инфляции или инвестиций, повышающих стоимость жилья. Иными словами, если человек десять, двадцать или тридцать лет живет в одной и той же квартире, то он платит за нее меньше, чем тот, кто заключает новый договор. Разница может быть значительной: арендная плата за 4-комнатную квартиру, арендованную в конце 1990-х или начале 2000-х годов, сопоставима с современной платой за 2-комнатную квартиру. Raiffeisen видит огромный потенциал: если бы представители старшего поколения переехали в небольшие квартиры, то освободилось бы 17 миллионов квадратных метров. Это соответствует примерно 170 000 дополнительных квартир площадью 100 квадратных метров. Безусловно, речь идет о чисто гипотетических рассуждениях, но тот факт, что они стали частью публичных дискуссий, лишний раз свидетельствует об очень напряженной ситуации на швейцарском рынке жилья.

[аренда жилья в Швейцарии](#)  
[снять жилье в швейцарии](#)  
[арендная плата в швейцарии](#)  
[рынок недвижимости](#)



[Зарина Салимова](#)

Zaryna Salimava

Статьи по теме

[Нехватка жилья в Швейцарии](#)

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

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

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

[Ипотека не для всех](#)

[Арендная плата повысится](#)

[Швейцария – страна арендаторов](#)

[Плохие новости для квартиросъемщиков](#)

[Права квартиросъемщиков в Швейцарии](#)

[Спорные методы агентств недвижимости](#)

---

**Source URL:** <https://nashagazeta.ch/news/la-vie-en-suisse/kvartirnyy-vopros-v-shveycarii>