

Швейцарцы стремятся стать домовладельцами | Les Suisses veulent devenir propriétaires

Автор: Заррина Салимова, [Берн](#), 21.08.2024.



Фото: Bryan Dijkhuizen, Unsplash

Согласно новому исследованию банка Raiffeisen, швейцарский рынок недвижимости преодолел шок от повышения процентных ставок, и спрос на жилье снова начал расти.

|

Selon une nouvelle étude de la banque Raiffeisen, le marché immobilier suisse a surmonté

le choc des taux et la demande de logements repart à la hausse.

Les Suisses veulent devenir propriétaires

Опасения по поводу возможных серьезных потрясений на рынке недвижимости утихли. По мнению экономистов Raiffeisen, в настоящее время спрос на жилье в значительной степени восстановился после спада, последовавшего за резким увеличением процентных ставок.

Повышенный спрос на жилую недвижимость пока компенсируется увеличением предложения, что замедляет динамику цен. Однако ожидать ослабления ценового кризиса не стоит. По данным Raiffeisen, нынешний рост предложения происходит не за счет строительства новых домов, а за счет существующих объектов недвижимости, поэтому дефицит, скорее всего, уменьшится только в краткосрочной перспективе. В среднесрочной же перспективе эксперты вновь ожидают роста цен.

В Швейцарии по-прежнему практически нет признаков увеличения предложения жилья – и это несмотря на снижение процентных ставок и прекращение роста стоимости строительства. Количество выданных в прошлом году разрешений на строительство новых домов, например, оказалось самым низким за двадцать лет. Ситуация усугубляется тем, что процесс уплотнения застройки, необходимый для возведения новых домов, приводит к сносу существующих зданий. Более того, в новостройках просто меньше жилой площади: квартиры становятся все компактнее, предлагая меньше места для меньшего количества людей.

О том, насколько остро ощущается нехватка жилья, свидетельствуют небольшое количество квартир, предлагаемых в аренду на интернет-порталах, и уровень вакантных площадей по всей Швейцарии, который скоро может опуститься ниже психологически важной отметки в один процент. Самый же сильный сигнал подает арендная плата, выросшая во втором квартале 2024 года на 6,4%.

Для пожилых домовладельцев жилье может быть источником дохода. Средний возраст владельцев недвижимости в Швейцарии превышает 60 лет, а почти в 40% домохозяйств, занимаемых собственниками, хотя бы один человек уже вышел на пенсию. Из-за динамичного роста цен за последние двадцать лет многие пожилые владельцы жилья имеют значительный капитал, связанный с их недвижимостью. В качестве примера в исследовании рассматривается средний односемейный дом, купленный в 1985 году за 470 000 франков и поддерживаемый в надлежащем состоянии. Сегодня такой дом имеет рыночную стоимость 1,3 миллиона франков. По подсчетам специалистов Raiffeisen, доля собственного капитала сейчас увеличилась примерно до 745 000 франков, а чистые активы владельцев этой недвижимости выросли почти в семь раз за счет роста стоимости.

Как же можно получить доступ к этим средствам, не расставаясь с домом (при жизни)? За последние несколько лет во франкоязычной Швейцарии распространился термин «*viager*», под которым понимается способ досрочного получения имущественных активов при сохранении возможности проживания в собственном доме. Средства могут быть получены в виде прямой выплаты капитала, пожизненной ренты или в комбинированной форме. В принципе, владельцы обменивают право собственности на свою недвижимость и, соответственно, право на любое будущее увеличение стоимости на финансовую безопасность и предсказуемость. Как для продавца, так и для покупателя такая сделка может иметь множество преимуществ.

Однако в конечном итоге, как отмечают авторы исследования, такое соглашение равносильно «пари» на продолжительность жизни бывших владельцев. Договаривающимся сторонам рекомендуется тщательно взвесить последствия и обратиться за консультацией к независимому эксперту.

Добавим, что, согласно индексу ипотечных ставок Moneyland, средняя процентная ставка по фиксированным двухлетним ипотечным кредитам в настоящее время составляет 1,81%, по пятилетним – 1,79%, а по десятилетним – 1,90% (самый низкий уровень с марта 2022 года). При средней ставке 2,09% «саронская» ипотека (с плавающей ставкой) немного дороже, чем кредиты с фиксированной ставкой, но эта ситуация может скоро измениться: эксперты предполагают, что Швейцарский национальный банк снизит ставку на 0,25 процентного пункта уже в сентябре.

[недвижимость в Швейцарии](#)

[инвестиции в швейцарскую недвижимость](#)



[Зарина Салимова](#)

Zaryna Salimava

Статьи по теме

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

[Нехватка жилья в Швейцарии](#)

[Женевские активисты взяли борьбу с нехваткой жилья в свои руки](#)

[Какую ипотечную стратегию лучше выбрать?](#)

[Из арендаторов – в собственники?](#)

[Как купить жилье в Швейцарии?](#)

Source URL:

<https://nashagazeta.ch/news/economie/shveycarcy-stremyatsya-stat-domovladelcami>