

Собственное жилье становится все менее доступным | L'immobilier devient de moins en moins abordable

Автор: Заррина Салимова, [Берн](#) , 15.04.2025.



Фото: Mateus Jud, Unsplash

Как развиваются цены на жилье в Швейцарии? Что может позволить себе семья со средними доходами? И каким образом демографические факторы влияют на рынок недвижимости?

|

Comment évoluent les prix de l'immobilier en Suisse ? Que peut se permettre une famille à revenu moyen ? Et comment les facteurs démographiques influencent-ils le marché

immobilier ?

L'immobilier devient de moins en moins abordable

Геополитическая неопределенность и экономическая нестабильность заставляют инвесторов вкладывать средства в нечто проверенное и надежное, например, в недвижимость, цены на которую в Швейцарии продолжают расти – в том числе из-за снижения процентных ставок и ограниченного предложения.

Согласно индексу Raiffeisen, в первом квартале года недвижимость снова подорожала. Так, по сравнению с предыдущим кварталом, цены на дома выросли на 2,2%, а на квартиры – на 0,7%. В годовом же исчислении дома стали стоить на 5% дороже, а квартиры – на 3,5%. С этими данными коррелирует и индекс Immoscout24, согласно которому цены на односемейные дома в марте выросли в среднем на 1,3%, а конкретно в Центральной Швейцарии – на целых 5,2%. Квартиры подорожали в среднем на 1%, причем сильнее всего цены выросли в Центральной Швейцарии и в регионе Женевского озера.

Те, кто инвестировал в недвижимость, сейчас, наверное, спят спокойнее, чем те, кто вложил сбережения в акции. Однако, как показало недавнее исследование UBS, покупка дома сегодня по карману далеко не каждому домохозяйству. Учитывая тот факт, что в настоящее время средняя стоимость квартиры площадью 110 квадратных метров составляет почти миллион франков, а минимальный взнос должен составить 20%, т.е. 200 000 франков, то для ипотеки нужно иметь годовой доход в размере 175 000 франков. Средняя же швейцарская семья с детьми имеет доход около 150 000 франков в год, поэтому она сможет получить ипотеку лишь для 31% домов, выставленных на продажу в 2024 году. Тогда как в 2009 году этих средств хватило бы для покупки 60% продававшейся на рынке недвижимости. Даже при доходе в 200 000 франков, что выше среднего, только 49% предлагаемой недвижимости доступны по цене.

Откладывать свои планы по покупке жилья или вовсе отказываться от них приходится в основном молодым семьям. За десять лет доля людей моложе 65 лет, владеющих собственным жильем, значительно сократилась. В 2011 году в собственном доме жили почти треть 35-39-летних и половина 45-49-летних. К 2022 году эти доли сократились до 25% и около 40% соответственно.

По оценкам UBS, арендная плата также продолжит расти в этом году – на 2,5% по новым договорам, а по существующим – на 1,5%. В то же время количество свободных квартир, сдаваемых в аренду, скорее всего, еще больше сократится, особенно в связи со старением населения: люди пенсионного возраста меньше переезжают, что приводит к замораживанию рынка недвижимости.

В целом, на развитие швейцарского рынка недвижимости будут влиять и демографические факторы. Так, в связи с ростом населения в регионах, расположенных вблизи Базеля, Берна и Цюриха, цены в ближайшие двадцать лет останутся высокими, а предложение съемных квартир будет ограниченным. Однако в регионах, где число пожилых людей увеличивается, а общая численность населения растет незначительно, может появиться больше вакантных площадей по более низким ценам. В частности, это касается горных регионов кантона Граубюнден и Тичино, где к 2045 году число людей старше 80 лет, вероятно, увеличится более чем на 50%, в то время как общая численность населения в лучшем случае будет

стагнировать. Риск резкого увеличения стареющего населения также существует в южных предгорьях Юры, Энтлебухе, Бернском Оберланде и восточном Эмментале. Кроме того, в регионах с высокой долей пожилых людей растет потребность в домах престарелых, что, как правило, приводит к расходам муниципалитетов, которые в результате становятся менее привлекательными местами проживания для остального населения. Это, в свою очередь, также может привести к падению цен. В Японии, например, с 2000 года стоимость земли в префектурах, где проживает наибольшая доля людей старше 65 лет, упала на 40-50 %, а в более «молодых» префектурах, таких как Токио или Окинава, за тот же период цены выросли примерно на треть. В Швейцарии такого резкого снижения цен в периферийных регионах ожидать не стоит: несмотря на старение, ожидается, что население продолжит расти благодаря активной иммиграции, что должно поддержать спрос на жилую недвижимость в ближайшие два десятилетия.

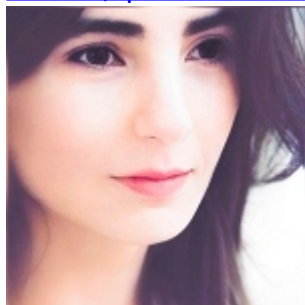
[покупка недвижимости в Швейцарии](#)

[недвижимость в Швейцарии](#)

[купить недвижимость в швейцарии](#)

[пенсионеры в Швейцарии](#)

[швейцарские пенсионеры](#)



[Заррина Салимова](#)

Zaryna Salimava

Статьи по теме

[Женева - новое Монако?](#)

[Ипотека или ссуда от продавца?](#)

[Когда покупка дома становится роскошью](#)

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

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

[Какую ипотечную стратегию лучше выбрать?](#)

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

Source URL:

<https://nashagazeta.ch/news/economie/sobstvennoe-zhile-stanovitsya-vse-menee-dostupny>
m