

В Швейцарии почти не осталось свободных квартир | Il n'y a presque plus de logements libres en Suisse

Автор: Заррина Салимова, [Берн](#) , 12.09.2025.



Фото: Nashagazeta.ch

В 2025 году доля вакантных жилых помещений снизилась до 1%. Как развивается рынок жилья? И какое влияние на него оказывают миграционные процессы?

|

En 2025, le taux de logements vacants est tombé à 1 %. Comment évolue le marché immobilier ? Et quel est l'impact des processus migratoires sur ce marché ?

Il n'y a presque plus de logements libres en Suisse

Проблема нехватки жилья в Швейцарии продолжает усугубляться. Согласно свежим статистическим данным, по состоянию на 1 июня 2025 года, в Швейцарии насчитывалось 48 455 вакантных жилых помещений, что соответствует 1% от общего жилого фонда (включая дома). Это – самый низкий показатель с 2013 года.

Снижение доли свободного жилья продолжается пятый год подряд. Среди кантонов самый низкий уровень был зафиксирован в Женеве (0,34%), Цуге (0,42%) и Цюрихе (0,48%). Кантоны Юра (3,03%) и Золотурн (2,05%) оказались единственными, где показатель незанятой жилплощади превысил отметку в 2%. Тенденция касается как предложений по аренде, так и жилья, выставленного на продажу. Любопытно, что большинство незанятых квартир – это трех- и четырехкомнатные.

Такая острая социальная проблема, как дефицит жилых помещений, нередко используется право-популистскими политическими силами как аргумент в пользу ограничения иммиграции. С одной стороны, действительно, за последние 25 лет население Швейцарии выросло с 7,2 до более чем 9 миллионов человек. С другой, этот рост во многом обусловлен экономическими потребностями самой страны, предприятия которой зависят от притока квалифицированных работников. Так, в 2024 году два из трех вновь созданных рабочих мест достались иностранцам, в частности выходцам из соседних стран: Германия, Франция и Италия обеспечивают почти 40% чистой иммиграции.

Каким же образом иммигранты меняют швейцарский рынок недвижимости? Посвященное этому вопросу исследование консалтинговой компании Wüest Partner содействует деполитизации дискуссии и показывает, что у иностранцев порой совсем другие потребности в жилье, чем у швейцарцев. В частности, иммигранты предпочитают городские районы: только треть этой группы рассматривает возможность переезда в сельскую местность, в то время как 40% коренных жителей могут себе представить такой шаг. Большие города одинаково популярны у обеих групп населения, но иммигранты чаще выбирают агломерации, то есть переходные зоны между городом и сельской местностью, а также небольшие и средние города, потому что инфраструктура там развита, а жилье более доступно по цене.

Популярность крупных центров (Женева, Базель и Цюрих) среди иностранцев объясняется тем, что в этих городах расположено много международных корпораций, которые привлекают много высококвалифицированных работников, могущих позволить себе высокую арендную плату. Кроме того, иммигранты придают большее значение близости к месту работы, хорошему транспортному сообщению и наличию школ в районе: иностранные работники, как правило, моложе и имеют детей, поэтому для них важны практические критерии. Швейцарские же домохозяйства в среднем старше и более обеспечены финансово: они придают большее значение качеству жилья и окружающей среде. Иностранцы также чаще меняют жилье, а наибольшая внутренняя мобильность, в том числе с точки зрения преодолеваемого расстояния, отмечается у выходцев из соседних стран.

В целом, иностранцы занимают значительно меньше жилого пространства на душу населения (1,4 комнаты), чем жители Швейцарии (1,9 комнаты). И даже после нескольких лет проживания большинство иммигрантов остаются арендаторами, что обусловлено временным характером их пребывания в стране и ограниченными финансовыми средствами (особенно с точки зрения недостаточного наследственного капитала, который в Швейцарии играет важную роль при приобретении недвижимости). Так, в 2023 году 44,1% домохозяйств, состоящих из граждан Швейцарии, владели своим жильем. В смешанных домохозяйствах этот показатель достигал 27,5%, а в домохозяйствах, состоящих исключительно из иностранцев, – всего 12,3%.

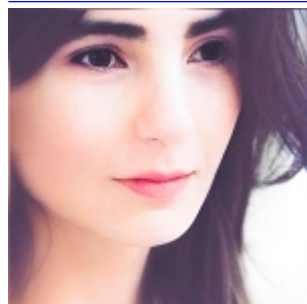
Если говорить сугубо о цифрах, то аналитики Wüest Partner пришли к выводу, что рост населения на 1% приводит к удорожанию односемейных домов на 0,88%, квартир – на 1,37%, а арендной платы – на 1%. Однако еще большее влияние на динамику цен оказывают такие факторы, как процентные ставки по ипотечным кредитам, референтные процентные ставки, экономический рост и инфляция. Миграция действительно влияет на цены на жилье, но далеко не в той мере, как это хотели бы представить отдельные политические силы.

[недвижимость в Швейцарии](#)

[кризис жилья](#)

[купить жилье в швейцарии](#)

[снять жилье в швейцарии](#)



[Заррина Салимова](#)

Zaryna Salimava

Статьи по теме

[Референтная ставка снова снизилась](#)

[Снижение референтной ставки: что нужно знать квартиросъемщикам?](#)

[Нехватка жилья в Швейцарии](#)

[«Жилищный вопрос» швейцарцев](#)

[Квартирный вопрос: как потратить миллион?](#)

[Как купить жилье в Швейцарии?](#)

[Из арендаторов – в собственники?](#)

Source URL:

<https://nashagazeta.ch/news/la-vie-en-suisse/v-shveycarii-pochti-ne-ostal-os-svobodnykh-kv-artir>