

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

Гштаад и Вербье - борьба за шале продолжается|Des chalets à Gstaad et Verbier - la lutte continue

Автор: Татьяна Гирко, Вербье, 19. 03. 2013.



Пейзажи в горах на ближайшие 2-3 года (© Keystone)

Год спустя после референдума о строительстве загородных резиденций ситуация остается тупиковой. Рынок элитного жилья в горной местности замер в ожидании. Как будет применяться закон Вебера? |

Une année après la votation sur les résidences secondaires la situation reste bloquée. Le marché immobilier de luxe en région de montagne fait une pause en attendant la manière dont sera

appliquée la Lex Weber.

Денис Бюррю из агентства по торговле недвижимостью Burrus & Partners из Оберланда признает, что результаты референдума от 11 марта 2012 года по инициативе Вебера «убили рынок». Правда, не настолько, чтобы цены на недвижимость снизились: Hôtel Alpina продает апартаменты русским клиентам по цене от 55 до 60 тысяч франков за квадратный метр. Правда, в другом любимом месте отдыха россиян, Куршевеле, стоимость квадратного метра уже выросла до 100 000 евро за квадратный метр.

Гштаад делает ставку на постоянных клиентов: англичан, французов и греков. В основном, это зажиточные семьи, которые переехали в Гштаад, чтобы воспользоваться преимуществами фиксированного налога.

Результаты голосования об отмене [фиксированного налога](#) в кантоне Берн, к которому относится Гштаад, также неблагоприятно повлияли на рынок недвижимости курорта. Сторонники инициативы тогда составили список предполагаемых плательщиков фиксированного налога с отнюдь не лестными комментариями в их адрес. Среди пользователей налоговыми льготами значились имена 160 жителей Гштаада. Право доказать обратное было возложено на самих жертв кампании за отмену фиксированного налога.

С принятием инициативы [Вебера](#) стало ясно, что строительство загородных резиденций скоро запретят. В туристических регионах начался [бум выдачи разрешений на строительство](#). Однако через 2-3 года, после того, как жилье по выданным разрешениям будет построено, рост рынка недвижимости остановится. Сейчас в Гштааде количество загородных резиденций составляет 60% общего жилфонда. А согласно инициативе Вебера квота такого жилья не должна превышать 20%.

Та же проблема волнует и Вербье, где доля загородных резиденций составляет сейчас 64%. По стоимости жилья Вербье всегда был дешевле Гштаада, хотя за последние десятилетия цены заметно выросли, и сейчас деревня в Вале заняла свою нишу на рынке недвижимости категории люкс. В 1982 году средняя стоимость квадратного метра первичного жилья в Вербье составляла 3780 франков, в 2002 году – уже 10 121 франк, в 2010 она удвоилась – 22 570 франков и, наконец, последний рубеж – 27 552 франков. В отличие от Гштаада, Вербье пока не так интернационален, 42% его населения – швейцарцы.

Даниэль Гиннар, представитель агентства Guinnard Immobilier et Tourisme, отмечает, что на рынке чувствуется напряжение, вызванное неопределенностью даты вступления в силу законодательства, касающегося ограничения строительства загородных резиденций. Если закон Вебера вступает в силу не с 1 января 2013 года, а со дня принятия инициативы, 11 марта 2012, то все разрешения на строительство, выданные после этой даты, теряют силу. В Вале таких разрешений было выдано больше тысячи.

Тем временем Фонд Helvetia Nostra и его руководитель, автор названной его именем инициативы Франц Вебер продолжают борьбу. В настоящее время эколог ожидает решения Федерального суда о законности выдачи разрешений на строительство загородных резиденций за период с 11 марта по 31 декабря 2012 года. Франц Вебер не скрывает своего возмущения: «Это просто невероятно! Я вынужден за свой счет выполнять работу Федерального совета и кантонов, которые должны были запретить строительство нового жилья».

Пресс-секретарь Федерального суда считает, что решения высшей судебной инстанции можно

ожидать в лучшем случае в мае.

Противники инициативы утверждают, что путаница в сроках возникла из-за того, что Федеральный совет и Парламент представили на голосование плохо подготовленный текст, изобилующий ошибками, недоработками и противоречивыми датами, в надежде, что проект не будет принят. Адвокат Helvetia Nostra считает, что их соперники просто не смогли достойно принять поражение. Проигравшая сторона постаралась получить как можно больше разрешений на строительство до вступления закона в силу и очень удивилась, когда встретила такой отпор со стороны Helvetia Nostra. Всего в кантонах Вале и Во фонд Вебера подал 1 600 заявок о признании незаконными выданных разрешений на строительство. Стоимость каждой заявки составляет 1 000 франков в кантоне Вале и 2 500 франков в кантоне Во. Итого борьба обошлась Helvetia Nostra в кругленькую сумму – около 2 млн франков.

Напомним, что кантон Вале отверг инициативу Вебера 74% голосов. Правительство, а затем и кантональный суд отказались удовлетворить жалобы Helvetia Nostra на незаконно выданные разрешения на строительство. Теперь 1 300 случаев ожидают решения высшей инстанции - Федерального суда. Всего по Швейцарии на рассмотрении кантонов и коммун находятся не меньше 2 150 подобных случаев. Это настоящая бомба замедленного действия. Она взорвется, если Федеральный суд посчитает претензии Helvetia Nostra обоснованными и вспомнит, что министр энергетики, транспорта и окружающей среды Дорис Лойтхард с самого начала обещала, что инициатива Вебера вступит в силу с момента ее одобрения народом.



Добавить комментарий

Пожалуйста, [войдите](#) или [зарегистрируйтесь](#) , чтобы отправить комментарий
