

[Главная](#) > Закон Вебера: за что боролись?

## Закон Вебера: за что боролись?|Lex Weber: what they were fighting for?

Автор: Азамат Рахимов, Вербье/Гштаад, 30. 04. 2013.



Франц Вебер выступает против застройки горных районов Швейцарии

Почти год прошел после того, как был одобрен закон об ограничении на строительство загородных резиденций. Сегодня рынок недвижимости на популярных швейцарских курортах почти встал. |

A year after the approval of the initiative limiting the construction of secondary residences, the real estate market drastically shrinks.

По разным оценкам, продажи недвижимости упали в два-три раза. Некоторые компании

жалуются на то, что у них вообще не осталось клиентов. «С прошлого июля рынок почти парализован. Все боятся прогадать, а потому не торопятся принимать решения. С августа и мы сами рекомендуем клиентам не торопиться. Вот только уже сейчас некоторые предпочитают покупать жилье в других странах, хотя бы в соседней Франции. А многие и вовсе отказываются от самой идеи», - возмущается на страницах Le Temps Жан-Люк Клерк, сотрудник агентства недвижимости Opt-Immo.

Главным катализатором проблем стал упомянутый закон, проведенный в жизнь благодаря неутомимому экологу [Францу Веберу](#). Согласно новым правилам, загородные дома запрещается строить в регионах, где их количество превышает 20% от общего числа построек. Это означает, что в скором времени строительство на знаменитых курортах полностью остановится. Например, [в Гштааде и Вербье](#) на долю загородных резиденций приходится более 60% жилищного фонда.

Чтобы хоть как-то справиться с последствиями, застройщики весь прошлый год в спешном порядке стремились получить разрешение на строительство. Правда, большая часть из них постоянно оспаривается в суде фондом Helvetia Nostra, членом которого является и Франц Вебер.

Как и ожидалось, цены на уже построенные шале резко подскочили. «Раньше 75% наших клиентов составляли граждане соседних европейских стран. Сегодня на их долю приходится только 20% сделок. Нам ничего не остается, как продавать швейцарцам старые дома по умеренным ценам», - признается глава Swissims Паскаль Мацциери.

До того, как Швейцария узнала о существовании Вебера, агент по недвижимости, специализирующийся на курортных зонах, в среднем продавал по одной квартире или дому в месяц. Сегодня считается удачей, если удастся найти покупателя хотя бы раз в квартал. «Уже больше года я вообще не занимаюсь продажей земельных участков!» - продолжает возмущаться Мацциери.

Рост цен ведет к увеличению сопутствующих расходов. Иностранцу, пожелавшему приобрести шале в Швейцарских Альпах, скажем, стоимостью в 1 млн франков, надо заранее подготовиться к тому, что ежегодный налог (1.38%) составит 13 800 франков. К этому стоит добавить комиссию агенту, а также расходы на ремонт и содержание. Постройка нового дома обойдется еще дороже.

Список причин сокращения рынка завершает чрезмерная осторожность банков, которые, как показывает практика, крайне неохотно выдают кредиты на покупку или строительство загородных резиденций. Сами банки официально этого не признают, но агентства недвижимости жалуются, что число кредитов сократилось вдвое. Если до принятия Закона Вебера минимальный первоначальный взнос составлял только 20% от общей суммы с учетом нотариальных расходов, то теперь требуется вносить сразу 40% плюс 5% на дополнительные сборы. Позиция банков понятна: нестабильность рынка заставляет их минимизировать риски.

Состоятельные иностранцы предпочитают не ждать, пока разрешится ситуация в Швейцарии, и начинают вкладывать средства в соседние страны. Наиболее перспективным регионом сейчас считаются Австрийские Альпы. Это вполне адекватная альтернатива: географическое расположение и климатические условия почти не отличаются, а цены ниже.

И, конечно, надо учесть благоприятный политический контекст. Швейцария в последнее время ведет себя не слишком доброжелательно [по отношению к гражданам ЕС](#). Брюссель уже давно

не стесняется в выражениях, называя миграционную политику Конфедерации «агрессивной». Естественно, это тоже отталкивает потенциальных покупателей. И наконец, не стоит забывать про все еще сохраняющий позиции, хотя и немного ослабевший по отношению к евро, франк.

Нет никаких сомнений – Франц Вебер добился своего. Но какие еще последствия принесет его политическая победа?



*С этого момента пейзажи будут мало меняться (© Keystone)*



## Добавить комментарий

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

---