

[Главная](#) > Швейцарцы прощаются с мечтой о собственном домике?

Швейцарцы прощаются с мечтой о собственном домике? | C'est la fin de la folie des villas?

Автор: Татьяна Гирко, Женева, 26. 06. 2013.



©pilet-renaud.ch

Цены на земельные участки и ограничение строительства загородных резиденций делают еще более несбыточной старую мечту о собственном доме. Сначала окрестности Женевского озера, а за ним и центр страны стали недоступными для большинства клиентов агентств по недвижимости.

Le prix du terrain et le nouvel aménagement du territoire s'unissent pour condamner la maison

individuelle. Après les rives du Léman, l'arrière-pays devient également inaccessible.

Согласно исследованию, проведенному швейцарским банком Crédit Suisse, [«ипотечный пузырь»](#) в регионе Женевского озера и Цюриха пошел на убыль. Неудивительно: несмотря на то, что Федеральный совет [отказался вмешиваться](#) в регулирование ипотечного рынка, за последний год были приняты меры, которые все же немного поумерили аппетиты желающих купить недвижимость в самых популярных регионах.

Во-первых, сыграло свою роль ужесточение правил предоставления ипотечного кредита: с 1 июля 2012 года будущим собственникам приходится финансировать из собственных средств, по меньшей мере, 10% стоимости жилья. Кроме того, правительство одобрило предложение Национального банка Швейцарии (BNS) о введении в действие 30 сентября 2013 года так называемого [контрциклического буфера](#), в соответствии с которым банки должны будут формировать дополнительный резерв для активов, обеспеченных ипотечными закладными. По оценке BNS, для выполнения этого условия банкам придется изыскать 3 млрд франков дополнительных финансовых средств.

К финансовым механизмам регулирования рынка недвижимости добавился и одобренный на референдуме закон об ограничении строительства загородных резиденций – хорошо известный нашим читателям [Lex Weber](#). Первые две меры привели к тому, что условия кредитования для приобретения жилья, особенно дорогого, теперь не всем по карману. В свою очередь, закон Вебера многих лишил надежды на отдельно стоящий домик в связи с ограничением застройки.

Все эти меры, отмечает Crédit Suisse, привели к тому, что покупатели обратили

Bâtiments et logements - Chiffres-clés

Bâtiments: catégorie et nombre d'étages

Bâtiments selon la catégorie de bâtiment et le nombre d'étages

| | 1990 | | 2000 | | 2011 | |
|--|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|
| | absolu | en % | absolu | en % | absolu | en % |
| Bâtiments en tout | 1'292'502 | 100.0 | 1'462'167 | 100.0 | 1'656'864 | 100.0 |
| Bâtiments exclusivement à usage d'habitation | 1'026'117 | 79.4 | 1'179'278 | 80.7 | 1'379'925 | 83.3 |
| Maisons individuelles | 695'624 | 53.8 | 821'719 | 56.2 | 953'813 | 57.6 |
| Maisons à plusieurs logements | 330'493 | 25.6 | 357'559 | 24.5 | 426'112 | 25.7 |
| Bâtiments d'habitation avec usage annexe | 181'416 | 14.0 | 198'274 | 13.6 | 196'336 | 11.8 |
| Bâtiments partiellement à usage d'habitation | 84'969 | 6.6 | 84'615 | 5.8 | 80'603 | 4.9 |
| 1 étage | 113'923 | 8.8 | 121'625 | 8.3 | 118'852 | 7.2 |
| 2 étages | 672'684 | 52.0 | 680'151 | 46.5 | 772'028 | 46.6 |
| 3-4 étages | 444'625 | 34.4 | 590'661 | 40.4 | 659'375 | 39.8 |
| 5-6 étages | 47'854 | 3.7 | 55'704 | 3.8 | 83'002 | 5.0 |
| 7-9 étages | 11'102 | 0.9 | 11'748 | 0.8 | 20'517 | 1.2 |
| 10+ étages | 2'314 | 0.2 | 2'278 | 0.2 | 3'090 | 0.2 |

Source: Recensements fédéraux de la population et statistique des bâtiments et des logements 2011, OFS

свой взор вглубь страны –

туда, где земля пока подешевле, нет ограничений на строительство, да и просто остались свободные участки.

По информации швейцарской газеты Le Temps, возможности этого Эльдorado не безграничны. Представитель агентства по недвижимости Валери Прела признается: «Нам катастрофически не хватает земли. Стандартная вилла продается за 1,2-1,5 млн франков. Отдельный домик остается мечтой для всех, и позволить его себе может все меньше людей».

Представитель строительной фирмы AGV Construction Мишель Тингели подтверждает, что спрос на индивидуальные дома пока еще не удовлетворен. Его компания предлагает коттеджи стоимостью 750 тысяч франков на участке 750 кв. м в регионе Бруа. Цены привлекают клиентов, вот только в распоряжении подрядчика осталось всего 25 участков, и половина из них уже зарезервирована. «Я начинаю изучать рынок небольших домов на четыре семьи. Увлечение виллами уходит в прошлое», – говорит Мишель Тингели.

Впрочем, владелец женевского агентства по недвижимости Pilet & Renaud Стефан Барбье-Мюллер не столь категоричен. «Вилла на берегу озера сегодня стоит не намного дороже, однако ее сложнее найти», – сообщил он Нашей Газете.ch. По его словам, стоимость дома может быть не главным фактором, и гораздо сильнее на конечную смету повлияет цена участка, около 3-4 тысяч франков за кв. метр. «Несмотря на ужесточение требований в области предоставления ипотечных кредитов и незначительное повышение ставок, покупка собственного жилья по-прежнему привлекает многих. Сегодня быть собственником выгоднее, чем снимать жилье», – отметил Стефан Барбье-Мюллер.



Эпоха собственных домов

началась в Швейцарии в 1970-х годах. Однако идеальный домик, расположенный на участке не менее тысячи кв. м на берегу озера, недоступен для многих уже давно. Все чаще за последние два-три года на месте, отводимом раньше для одной виллы с участком, вырастает множество домиков на несколько семей с небольшим садиком, которые способны приютить более двух тысяч обитателей.

Сегодня по-прежнему больше половины строящегося в Швейцарии жилья занимают индивидуальные дома. Однако темпы строительства таковы, что за последние пять лет площадь новостроек увеличилась вдвое. Застройщикам, если и удастся найти новые участки, то приходится жертвовать инфраструктурой – в этих местах нет ни школ, ни магазинов, ни общественного транспорта. Таким образом, на плечи семей, купивших домик вдалеке от города или другого центра общественной жизни, кроме задолженности по кредиту, ложатся дополнительные хлопоты и расходы на дорогу до места работы, в школу или просто в магазин.

Таким образом, перед швейцарцами, как некогда перед жильцами «калабуховского дома», остро встал вопрос об уплотнении. Пока застройщики ориентируются на дома на несколько семей, однако, кто знает, может быть скоро Конфедерация станет страной небоскребов?

Доля собственных домов, домов на несколько семей и "этажность" швейцарского жилого фонда ©OFS

Частота застройки растёт © Goole Earth



Добавить комментарий

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