

Недвижимость в Швейцарии становится "горячей" | La surchauffe immobilière menace

Author: Людмила Клот, [Женева](#) , 14.03.2011.



<p>(© Keystone)</p>

Экономисты из банка Credit Suisse подготовили ежегодный анализ ситуации на рынке недвижимости в стране. По их оценкам, сегодня быть собственником жилья на треть выгоднее, чем снимать его. Проблема в том, что на всех квартир в городах не хватает.

|

Une surchauffe immobilière en matière de logement est de plus en plus d'actualité en Suisse. C'est ce qu'estiment les économistes du Credit Suisse.

La surchauffe immobilière menace

В Швейцарии в последние годы держится устойчивый спрос на покупку частного жилья, причем среди представителей всех слоев населения. Главный вопрос, который при этом уже давно и все громче звучит в воздухе – не рискует ли Швейцария, как недавно Америка, спровоцировать свой «мыльный пузырь» на рынке жилья? Ведь ипотечная ставка низка, как никогда, а цены на жилье стабильно растут.

Исследование Credit Suisse подтвердило, что как цены, так и спрос на жилье действительно растут, причем это происходит под влиянием снижения ипотечных процентов. Но если на трех четвертях территории Конфедерации цены на недвижимость в Швейцарии можно назвать оправданными, этого нельзя сказать об окрестностях Женевского озера, Цюрихе и о ряде туристических регионов. В них соотношение между доходами населения и ценами на жилье «катастрофически расходится».

Экономисты напомнили и о той банальной истине, что колебания ипотечной ставки скажутся не только на собственниках жилья из среднего класса, но и на состоятельных домовладельцах – им придется платить за ипотечный кредит больше, чем треть совокупных доходов семьи.



Эволюция ипотечных ставок при покупке недвижимости в Швейцарии

Спрос

«В регионе Женевского озера рынок недвижимости уже сегодня очень «горячий», - считает экономист Credit Suisse Мартин Неф. – Цены на недвижимость постоянно растут в течение более 10 лет». По мнению Нефа, здесь необходимы некоторые изменения, но к настоящему кризису дело пока не идет.

Показательно, что на коммерческую недвижимость спрос даже несколько снизился, что можно назвать эффектом отката после кризиса. Аналогичный процесс наблюдается и на рынке недвижимости офисной: крупные швейцарские компании все чаще покидают центры городов, перенося офисы на окраину. Зато в регионе Леманского озера на освободившиеся места претендуют мультинациональные компании, а также финансисты и трейдеры со всего мира, открывающие в Швейцарии свои отделения.



Годовой доход в швейцарских франках, необходимый в различных регионах для приобретения в собственность жилья

Предложение

По предварительным подсчетам, земли, пригодные для застройки, в регионах Цюриха и Женевы закончатся к 2015 году (если не будут снесены существующие конструкции либо другие территории не будут перекаленифицированы в жилые). Зато в 68 из 110 швейцарских регионов свободных земель под застройку хватит до 2040 года – этого будет достаточно, чтобы в принципе закрыть растущую необходимость в жилье в стране.

Правда, это регионы находятся далеко от таких экономических и культурных центров страны, как Цюрих, Женева и Лозанна, и довольно слабо связаны с ними общественным транспортом... Для большинства жителей страны, ищущих жилье, это лишь вторичные опции. В регионах Цюриха и вдоль Женевского озера возможно

выиграть место, если «пододвинуть» сельскохозяйственные земли, а также вести строительство более компактно (соответственно, менее комфортно). Не все швейцарцы привыкли жить тесно – так, в немецкоязычной Швейцарии плотность застройки намного более свободная, чем в Романдии, а на каждого жителя Шпица или Кюснахта приходится в пять раз больше жилой площади, чем на одного обычного женева.



Изменения данных доступного к покупке жилого фонда в период с 4 квартала 2009 года по 4 квартал 2010 года

И немного статистики

В 2010 году в Швейцарии было сдано в эксплуатацию несколько больше квартир, чем годом ранее. Всего число апартаментов прибавилось на 40 700 (плюс 5% по сравнению с 2009 годом), а в четвертом квартале было готово 12 430 апартаментов, что на 12% больше, чем за аналогичный период годом ранее. Возросло на 10% также и число квартир, которые находятся в стадии строительства – до 67 030. Такие итоги подвела Федеральная статистическая служба.

Этот относительный бум жилья наблюдается в коммунах, где проживает – пока что – меньше 10 тысяч человек. А вот в крупных жилых кварталах страны, в агломерациях Цюриха, Базеля и Берна, и темпы строительства замедлились, и готовых новых квартир стало меньше, чем в 2009 году. Причина этому не в отсутствии спроса, напротив, желающих поселиться в городах катастрофически много. А в том, что здесь сложнее получить разрешение на строительство. Число таких разрешений упало на 12%, таким образом, в крупных населенных центрах было построено лишь 11 650 квартир, особенно сильно регресс был замечен в Базеле.

[покупка недвижимости в Швейцарии](#)

[аренда в Швейцарии](#)

[недвижимость в Швейцарии](#)

[швейцария недвижимость](#)

Статьи по теме

[Покупать жилье в Швейцарии дешевле, чем снимать](#)

[Кто готов переплатить за экологическое жилье?](#)

[Дочь президента Казахстана купила самую дорогую виллу в Женеве](#)

[В Женеве каждую вторую виллу покупает иностранец](#)

[Женева – рекорсмен Европы по сложности арендовать офис](#)

Source URL:

<https://dev.nashgazeta.ch/news/la-vie-en-suisse/nedvizhimost-v-shveycarii-stanovitsya-gor-yachey>