

## Какой доход приносит доходный дом? | Quel est le rendement de l'immeuble de rendement?

Автор: Татьяна Гирко, [Женева](#), 01.11.2013.



©myswitzerland.com

Недвижимость представляет определенный интерес с точки зрения вложения средств. Для многих пенсионеров арендная плата становится дополнительным источником дохода, который позволит поддержать достойный уровень жизни. Каковы плюсы и минусы такого способа обеспечить собственную старость?

Les immeubles sont des objets de rendement intéressants. Les revenus locatifs représentent un moyen souvent utilisé pour préserver son niveau de vie à la retraite. Quels sont les opportunités et les défis?

Quel est le rendement de l'immeuble de rendement?

Швейцарцы все чаще рассматривают недвижимость в качестве объекта для инвестирования не только собственных накоплений, но и заемных средств. Начиная с 2009 года, на рынке сложилась [благоприятная ситуация](#) для покупки жилья – ставки по ипотечным кредитам достигли рекордно низкого уровня (чуть больше 2%), в то

время как доходность по сберегательным вкладам и облигациям Конфедерации не позволяет рассчитывать на значительную прибыль. Таким образом, хотя Швейцария пока [не достигла средневропейского уровня](#) по числу домовладельцев, за последние несколько лет многие стали подумывать о покупке собственного жилья, а затем, войдя во вкус, и апартаментов для последующей сдачи в аренду.

Тенденцию подтверждают цифры, представленные экономистами UBS. Так, за последние 6 лет число заявок на получение ипотечного кредита для приобретения жилья, не предназначенного для собственных нужд, увеличилось с 14% до 22%. На сегодняшний день 10,7% жилых площадей Конфедерации сдаются частными лицами. В большинстве случаев речь идет о квартирах и виллах.

Покупая жилье для сдачи в аренду, следует принимать во внимание не только размер будущей арендной платы, но и сопутствующие расходы и возможные риски. Затраты на ремонт и поддержание квартиры в хорошем состоянии, налог на доходы (из которых, правда, можно вычесть проценты по ипотеке и затраты на содержание апартаментов) входят в список обязательных расходов. Однако следует учитывать также риск того, что квартира в течение какого-то времени может оставаться незанятой. А на случай перепродажи – попытаться оценить, насколько легко будет реализовать жилье, и как может измениться его рыночная стоимость.

По оценкам экспертов UBS, в Швейцарии средняя доходность от сдачи жилья в аренду составляет 3,6%. Этот показатель рассчитывается как соотношение арендных платежей к сумме, затраченной на покупку. Таким образом, на первый взгляд инвестиции в недвижимость выглядят привлекательным вложением денег. Правда, не следует забывать и о вышеперечисленных расходах. Так, если в среднем арендные платежи равны приблизительно 1800 франкам в месяц, то, принимая во внимание затраты на содержание и другие возможные расходы, чистый доход составит не более 1400 франков. Поэтому специалисты UBS призывают будущих собственников к осторожности. «Учитывая возможные риски, мы оцениваем текущий показатель доходности как слабый. Расходы зачастую оказываются больше, чем мы ожидаем, а рост арендной платы не так высок, как кажется», – отмечают экономисты.

Действительно, аргументы специалистов UBS подтверждает и тот факт, что, согласно [действующему законодательству](#), изменение размера арендной платы зависит от колебаний средней ставки по ипотечным кредитам. Таким образом, доход от сдачи жилья может быть пересмотрен в сторону понижения, учитывая складывающиеся тенденции. Правда, следует отметить, что владельцы жилья, как правило, не торопятся уменьшать арендную плату и нередко пользуются случаем ее повысить при смене арендатора – благо, устойчивый спрос на рынке позволяет найти желающих платить больше.

Отметим, что, по данным агентства Interfax, в 2011 году риэлторы оценивали доходность жилой недвижимости в Москве приблизительно в 5%. Правда, действующие ставки по ипотечным кредитам, превышающие 10%, пока не позволяют прогнозировать расцвет бизнеса раньше в ближайшее время. Специалисты считают, что покупка второго жилья стала бизнесом не более чем для 10% россиян. Остальные владельцы «лишней» собственности извлекают из нее выгоду временно – пока не вырастут дети.

[покупка недвижимости в Швейцарии](#)

[покупка жилья в швейцарии](#)

[квартира в швейцарии](#)

[недвижимость в Швейцарии](#)

[швейцария недвижимость](#)

Статьи по теме

[Благоприятный для потребления швейцарский «ипотечный климат»](#)

[Берн атакует «ипотечный пузырь»](#)

[Федеральный совет отказался регулировать рынок жилья](#)

[Ставка по ипотечным кредитам ниже – арендная плата меньше](#)

[Аренда в Женеве: 550 франков в месяц за 5 кв.м](#)

[Мой швейцарский дом – моя крепость?](#)

---

**Source URL:** <https://dev.nashgazeta.ch/news/econom/16621>