Опубликовано на Швейцария: новости на русском языке (https://nashagazeta.ch)

В Швейцарии подешевеет аренда? | Le loyer va baisser en Suisse?

Автор: Татьяна Гирко, Женева-Цюрих , 06.11.2015.

© NashaGazeta.ch

Впервые с 2000 года плата за жилье, предназначенное для сдачи в аренду, может немного снизиться, считают эксперты консалтинговой компании Wüest & Partner.

|

Pour la première fois depuis 2000, les loyers de l’offre des logements locatifs peuvent baisser légèrement, estime le cabinet de conseil Wüest & Partner.

Le loyer va baisser en Suisse?

Этот год оказался непростым для швейцарской экономики, отмечают специалисты Wüest & Partner в своем последнем обзоре рынка недвижимости Конфедерации. После того, как Национальный банк отказался от поддержки валютного курса пары евро-франк, Швейцарии пришлось пережить непростые времена: снизились темпы экономического роста, в некоторых отраслях выросла безработица, а низкие процентные ставки, демографический рост и отсутствие привлекательных альтернатив вложения средств продолжали стимулировать спрос на недвижимость. Однако прогноз на 2016-й выглядит довольно оптимистичным.

Рынок жилья долгое время был истощен во многих регионах страны, но в последнее время площадь так называемых «вакантных мест», как и число предложений, начали расти. Все указывает на то, что ликвидность рынка жилья увеличилась, отмечают авторы исследования. С одной стороны, этот фактор может оказать влияние на цены, с другой – маловероятно, чтобы подобная динамика привела к избыточному предложению в долгосрочной перспективе. Давление на арендную плату в сфере коммерческой недвижимости также сохранится в 2016 году, при этом уже сегодня особым спросом пользуются небольшие помещения, подчеркивают эксперты Wüest & Partner.

Несмотря на многообразие вызовов, с которыми столкнулся рынок недвижимости Конфедерации, в следующем году швейцарских арендаторов может поджидать неожиданный и приятный сюрприз – впервые за последние 15 лет их счет к оплате за жилье может немного снизиться. По прогнозу Wüest & Partner, после наметившейся уже в этом году стагнации этот показатель уменьшится в 2016-м в среднем на 0,3%. Конечно, в условиях, когда стоимость жилья в некоторых швейцарских городах эквивалентна 37 годам его аренды, ситуация коренным образом не изменится, во всяком случае, в краткосрочной перспективе. Но некоторые наблюдения специалистов Wüest & Partner указывают и на другие характерные симптомы.

Во-первых, в последние годы в Швейцарии начали активно строить жилье, что позволило частично удовлетворить высокий спрос. Во-вторых, несмотря на продолжающийся демографический рост, готовность платить за жилье уменьшается среди иммигрантов. Наконец, число квартир, сдающихся по умеренным ценам, выросло: особенно это касается спальных районов крупных городов. Кроме того, во многих регионах удалось удовлетворить спрос на небольшие (и, соответственно, недорогие) квартиры.

На что же стоит ориентироваться собственникам? Напомним, что, по последним подсчетам финансового конгломерата UBS, высокооплачиваемому специалисту придется трудиться в среднем 6-7 лет, чтобы заработать на квартиру площадью 60 кв.м в центре Женевы или Цюриха. Специалисты Wüest & Partner таких впечатляющих цифр не приводят, однако их анализ позволяет определить, какой именно тип недвижимости будет выгоднее покупать в следующем году.

Цены на жилье в домах на несколько этажей (так называемых PPE, propriété par étages, владельцы которых обладают эксклюзивным правом на все, что находится внутри их апартаментов, и входят в коллектив собственников общих частей здания, таких как лестничная клетка, лифт, крыша, фасад и т.п.) до сих пор росли быстрее, чем стоимость индивидуальных домов. В 2016-м тенденция изменится: виллы могут подорожать в среднем на 0,4%, а вот PPE, напротив, подешевеют на 0,6%, считают эксперты.

Впрочем, несмотря на некоторое насыщение рынка, темпы строительства новых домов PPE немного уменьшились, поэтому не стоит ожидать значительного роста предложения. Все, кто мог себе позволить новое жилье, уже заключили сделки, а возможности остальных были ограничены в результате ужесточения условий предоставления ипотечных кредитов.

Если вы все же готовы обзавестись собственной виллой, то стоит обратить внимание на Романдскую Швейцарию и центральную часть страны. Здесь покупатели располагают более широким выбором частных домов: на 1000 жителей приходится 10,2 объекта недвижимости, выставленного на продажу, в то время как в немецкой части соотношение составляет 3,3 виллы/1000 жителей.

недвижимость в Швейцарии
снять жилье в цюрихе
аренда жилья в Швейцарии
Швейцария
недвижимость в Швейцарии
швейцария недвижимость
Статьи по теме
Покупать или арендовать – вот в чем вопрос!
Арендаторам пришло время просить скидку
UBS измерил «пузыри» на рынках недвижимости разных стран
Ипотека не для всех

Source URL: *https://dev.nashagazeta.ch/news/economie/v-shveycarii-podesheveet-arenda*