Zeitschrift: Panorama suizo : revista para los Suizos en el extranjero
Herausgeber: Organización de los Suizos en el extranjero
Band: 46 (2019)
Heft: 6

Artikel: Los suizos sueñan con tener casa propia, pero alquilan apartamentos
Autor: Herzog, Stéphane / Thalmann, Philippe
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-908318

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 09.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Los suizos sueñan con tener casa propia, pero alquilan apartamentos

La tasa de propietarios en Suiza sigue siendo baja. Los obstáculos para la compra son reales y la relación de los suizos con la vivienda no los incita a invertir. Ahora, una iniciativa popular exige al Estado que facilite el acceso a la vivienda.

STÉPHANE HERZOG

Menos del 40 % de los suizos son propietarios, mientras que más del 50 % de los franceses y más del 70 % de los italianos poseen viviendas propias. Esta situación ha ido cambiando muy gradualmente, pasando de una tasa del 34,6 % de propietarios en 1980 a una del 38 % en 2017. Aunque el costo del dinero ha bajado a niveles históricos, lo cierto es que acceder a la vivienda sigue siendo complicado. Los alquileres en las ciudades son elevados y los precios de compra se consideran disuasorios. En todo el arco del lago Lemán es habitual pagar 2 500 francos o más al mes por una vivienda familiar. Las posibilidades de mudarse son limitadas, debido al bajo porcentaje de viviendas disponibles: 0,89 % en Zúrich, 0,54 % en Ginebra . En esta última ciudad, los pisos en propiedad que datan de los años 1980 se venden por más de un millón de francos. Y aquellos ofertados a precios controlados por el Estado desaparecen inmediatamente.

Esta es la causa para la iniciativa popular federal "Más viviendas asequibles", que se someterá a voto popular en 2020. Este texto, presentado por la Asociación Suiza de Inquilinos, invita a la Confederación a fomentar "la adquisición de viviendas y casas familiares destinadas a uso personal". Sin embargo, la idea central del proyecto, que la derecha rechaza, es la de impulsar la creación de viviendas de utilidad pública (véase más abajo). Entretanto, el Consejo de los Estados decidió, en marzo, incrementar en 250 millones de francos la dotación del Fondo de rotación para viviendas de utilidad pública.

Philippe Thalmann, Profesor de Economía en la EPFL y especialista en el mercado inmobiliario, ha contestado a las preguntas de *Panorama Suizo.*

"Panorama Suizo": Se dice que los suizos sueñan con ser propietarios, pero que pocos llegan a serlo. ¿Sigue siendo así?

Philippe Thalmann: Cuatro de cinco suizos sueñan con tener casa propia, pero este deseo no es tan intenso en nuestro país como en otros. De hecho, nuestro estudio[1] muestra que pocas personas se han acercado a su banco para realizar los trámites requeridos.

¿A qué se debe esta falta de iniciativa?

Hemos observado que los inquilinos que sueñan con una propiedad imaginan una mejora repentina de su nivel de vida. Visualizan un apartamento significativamente más amplio o una casa unifamiliar. Tal vez el resultado sería otro si les propusiésemos comprar su propio apartamento a un precio asequible. En la práctica, el sueño de un bien de alto nivel —por un millón y más— resulta inalcanzable. Y, por otro lado, falta una oferta asequible de "bajo nivel".

¿Cuáles son los requisitos para acceder a una vivienda urbana?

Es escasa la oferta de propiedades en pisos (PPE, por sus siglas en francés) nuevas y a buen precio. Otro tanto puede decirse de la oferta de PPE en edificios antiguos. En cuanto a los apartamentos de alquiler, suelen representar, en promedio, el 20 % del total de ingresos, lo cual es admisible. Por lo general, la solución de compra supone dejar la ciudad y trasladarse a un área periférica. El precio a pagar es el de la distancia.

Las tasas de interés históricamente bajas deberían facilitar el acceso a la vivienda. ¿No es así?

Si se compara un alquiler con una hipoteca baja, la compra sería ventajosa, incluso si el precio es elevado. Pero si no se disfruta de una herencia, sigue siendo difícil cumplir con los requisitos de un préstamo. Hay que aportar un 20 % de fondos propios y este aporte no debe rebasar el 30 % de los ingresos. Los bancos calculan este aporte sobre la base de una tasa de interés teórica del 5 %, y no del 0,9 % que correspondería a las tasas actuales. Al mismo tiempo, cuanto más bajan las tasas de interés, más caro pueden vender los promotores. Los prestamistas, por su parte, apenas han repercutido sobre los alquileres la baja de las tasas.

Entonces, ¿no son suficientes los incentivos para la compra o venta de viviendas?

Los inmuebles ofrecen rentabilidad a las cajas de pensiones o a los particulares. Estos actores arriendan sus bienes, no los venden. Es por eso que

en Suiza los inquilinos representan dos tercios de la población. En Francia, los promotores construyen para vender. Además, las viviendas suizas se mantienen en buenas condiciones y el 80 % de los inquilinos de nuestro país consideran adecuados sus alquileres. De hecho, Suiza se ha dotado de un régimen de derecho arrendaticio que satisface a la mayoría de las personas.

¿Cómo es la evolución del porcentaje de propietarios?
Evoluciona muy lentamente, pues pocas viviendas se ponen a la venta. Un contraejemplo es el Reino Unido, donde la puesta en venta de viviendas de alquiler ha hecho crecer el número de propietarios un 10 % entre 1980 y 1990. O tal vez habría que construir únicamente viviendas destinadas a la venta, aunque sólo con una cuota anual del 1 % de viviendas de nueva construcción; pero incluso en este caso sería muy lento el aumento del porcentaje de propietarios.

¿Qué opina sobre la iniciativa "Más viviendas asequibles"?
La parte correspondiente al acceso a la vivienda privada ya se encuentra consignada en la Constitución. Lo que está en discusión es la tasa de viviendas de utilidad pública que esta iniciativa propone que se imponga por ley para las nuevas construcciones: el 10 %. El otro punto a debatir es el derecho preferente, que permitiría a un municipio comprar un bien negociado por un particular y entregarlo a una cooperativa o una fundación. Este derecho ya existe en algunos cantones.

Las cooperativas de vivienda o de habitantes[2] ofrecen una modalidad de propiedad inmobiliaria y garantizan alquileres estables y poco costosos. ¿Por qué no es más común este sistema, que concierne al 6 % de las viviendas suizas, aproximadamente?
En la ciudad de Zúrich, la cuota de viviendas cooperativas se eleva al 25 %, lo cual supone un récord en Suiza. Pero para ofrecer viviendas cooperativas ¡hay que construir! Sin embargo, a la hora de comprar un terreno, las cooperativas llevan las de perder frente a la competencia privada. La iniciativa permitiría destinar una parte de estos terrenos a viviendas asequibles, a través de la construcción de viviendas de utilidad pública o de viviendas cooperativas.

1) "Locataire ou propriétaire? Enjeux et mythes de l'accession à la propriété en Suisse" [¿Inquilino o propietario? Desafíos y mitos del acceso a la propiedad en Suiza]. Este libro es una síntesis de una investigación realizada por sus autores y el Institut de recherche sur l'environnement construit de la EPFL.

2) Cada socio de una cooperativa de vivienda posee una pequeña parte del capital social, y no necesariamente una vivienda. Las cooperativas de habitantes se asemejan a las PPE. Cada socio posee una parte del inmueble correspondiente a su vivienda. Aunque las cooperativas de vivienda son menos numerosas, representan un mayor número de viviendas que las cooperativas de habitantes.

Sitio web del comité de la iniciativa: logements-abordables.ch (en francés)
Posición contraria (en alemán): ogy.de/hev-kritik

Las mudanzas de un apartamento de alquiler a otro forman parte de la vida cotidiana en Suiza.
Foto Keystone