

Zeitschrift: Panorama suizo : revista para los Suizos en el extranjero
Herausgeber: Organización de los Suizos en el extranjero
Band: 49 (2022)
Heft: 4

Artikel: La rica Suiza, país de inquilinos
Autor: Thönen, Simon
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1052388>

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](#)

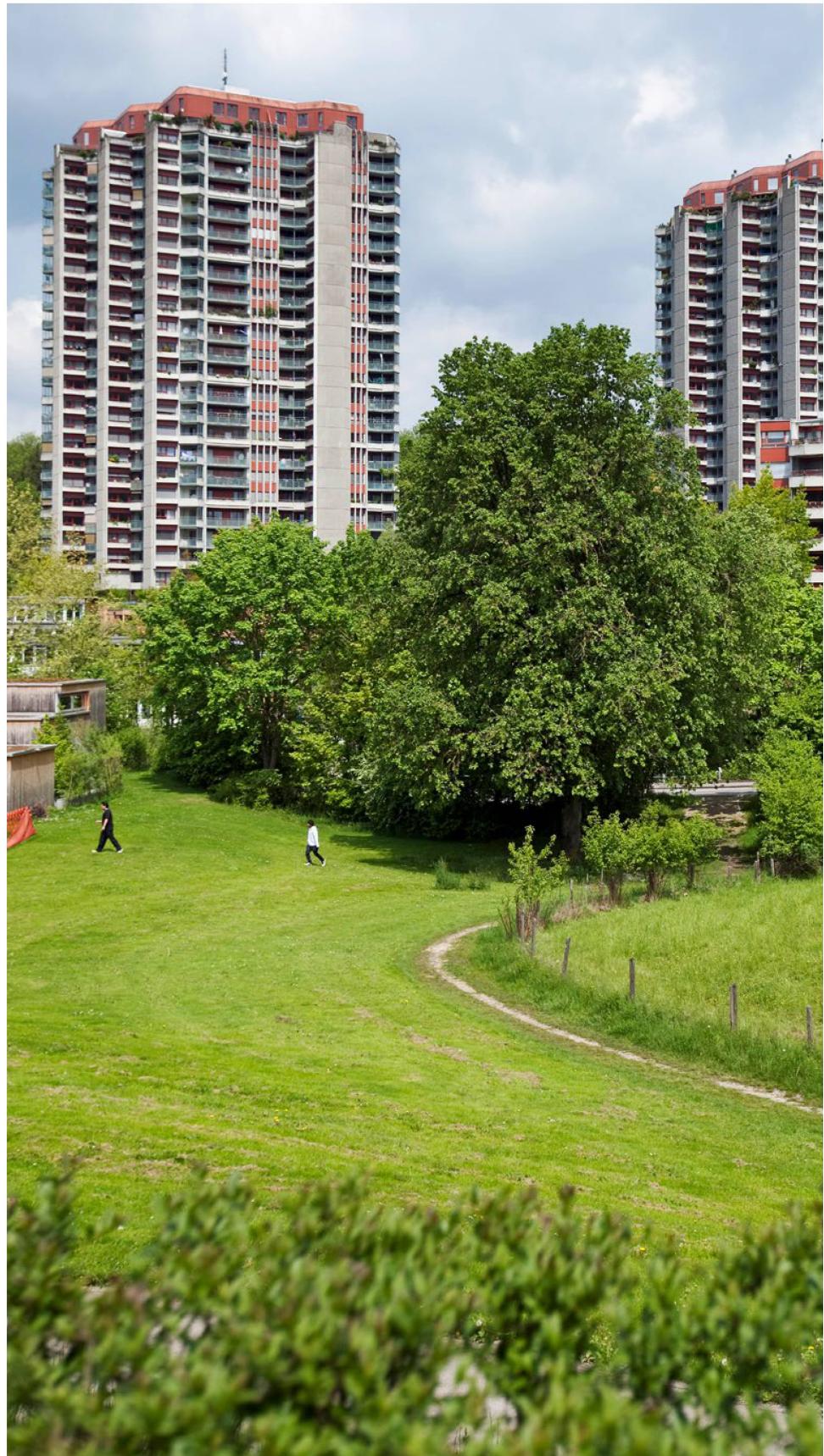
Download PDF: 17.02.2026

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

La rica Suiza, país de i

En su mayoría, los habitantes de Suiza viven en pisos de alquiler: este hecho, inusitado en Europa, determina la vida cotidiana, el medio ambiente, la política y, por supuesto, la ley de arrendamiento... aunque no siempre de la manera que uno esperaría.

La mayoría de la población suiza vive al lado de alguien que también alquila, como es el caso aquí: el complejo residencial de Gäbelbach, en las afueras de Berna. Foto Keystone



nquilinos



SIMON THÖNEN

Si usted se muda o regresa a Suiza, es muy probable que se instale en una vivienda de alquiler. Al fin y al cabo, Suiza es el país de los inquilinos por excelencia: con un 58 % de la población, estos son claramente mayoritarios. Una proporción tan elevada es inusual.

En el resto de Europa predominan los propietarios de viviendas, incluso en Alemania donde su porcentaje –poco más del 50 %– es el más bajo. En Europa, la norma general es que esta proporción sea de dos tercios o más. Por ello, Suiza, con su elevado porcentaje de inquilinos, es una excepción. Sin embargo, por una vez no está especialmente orgullosa de serlo.

Es más, el hecho de que aquí solo una minoría viva en sus propias cuatro paredes suele ser motivo de lamento en los medios de comunicación: “El sueño de la vivienda propia se ha desvanecido para la mayoría de los habitantes de este país”, rezaba el estereotipado titular de un artículo sobre el aumento de los precios de la vivienda, publicado por la revista *20 Minuten*. Además, ese sueño no es poseer un piso, sino “una casa con jardín”.

Pero si la mayoría de los suizos viven en pisos de alquiler, ¿constituye esto realmente una desventaja? ¿Qué consecuencias tiene esta especificidad en la vida cotidiana, la economía, la política y el medio ambiente? Tras hablar con expertos y representantes de las partes interesadas y consultar diversos estudios, *Panorama Suizo* llegó a la conclusión de que los efectos son variados, y no siempre los esperados. A continuación, examinemos nueve tesis que nos brindarán la oportunidad de recorrer Suiza como país de inquilinos.

Tesis n.º 1:

El elevado porcentaje de inquilinos pone freno al crecimiento urbano desordenado

Para Benedikt Loderer, arquitecto, “trotaurbes” y político verde de Bienna, la elevada proporción de alquileres no constituye ningún inconveniente: “Esto permite densificar la construcción y poner freno al crecimiento urbano desordenado”, explica Loderer, quien critica duramente la proliferación de casas unifamiliares, un fenómeno que con frecuencia puede observarse en la Meseta Central Suiza y que Loderer llama la “plaga del *Hüsli*”. “Si se quisiera alojar en viviendas unifamiliares a los ocho millones y medio de personas que viven en Suiza, el país estaría cubierto de hormigón”. Para Loderer, el sueño de tener una casita propia en el campo es, de todos modos, una mera ilusión: “Los propietarios solo son dueños de las casas sobre el papel; en realidad, estas pertenecen a los bancos que les concedieron los préstamos”.

Tesis n.º 2:

Quien vive en un piso de alquiler poco puede hacer por el clima

Las decisiones en materia de calefacción y aislamiento térmico le corresponden exclusivamente al propietario. Incluso los llamamientos de las autoridades a reducir la calefacción

ante la guerra de Ucrania y los precios de la energía tropiezan con un obstáculo: precisamente en los antiguos edificios de departamentos, el consumo de calefacción no suele medirse ni cargarse individualmente: los gastos de calefacción se facturan a partes iguales entre todos los inquilinos.

¿Ayudaría una elevada tasa de propietarios a simplificar la transición energética? La cuestión es objeto de debate. En última instancia, las decisiones se toman en las votaciones populares, donde el grupo de presión de los propietarios suele luchar contra una regulación más estricta, mientras que el de los inquilinos tiende a apoyarla.

Tesis n.º 3:

Una elevada proporción de inquilinos es sinónimo de prosperidad

Cabría pensar que cuanto más rico es un país, más gente puede permitirse una vivienda en propiedad. Sin embargo, ocurre justo lo contrario, como indican las estadísticas: con más del 96 %, la tasa de propiedad en Albania y Rumanía es la más alta de Europa; también es muy elevada en Portugal, España y Grecia, con cerca del 75 %. Por lo tanto, está claro que cuanto más precarias son las condiciones de vida, más importante es la propiedad de la vivienda para la seguridad personal.

En Suiza se observa la misma tendencia: en los cantones rurales de Appenzell Rodas Interiores y el Valais, la tasa de propiedad es la más elevada, con un 58 y un 54 %, respectivamente.



En cambio, en los prósperos cantones urbanos de Basilea-Ciudad y Ginebra, esta tasa asciende apenas al 15 y 18 %, respectivamente. Aquí, al igual que en las grandes ciudades y cantones más adinerados como Zúrich y Zug, la mayoría de la gente vive en pisos de alquiler.

Tesis n.º 4:

Rentar: una “buena opción”, que suele ser más barata que poseer una vivienda propia

El geógrafo político Michael Hermann ofrece una sorprendente hipótesis para explicar esta elevada proporción de inquilinos en un país tan próspero como Suiza. “Existe una confianza muy arrraigada en que se puede vivir perfectamente en un piso sin ser su propietario”. En general, explica Hermann, “las actividades económicas de tipo comunitario o cooperativo gozan de mayor tradición en Suiza que en otros países”. Ejemplo de ello son las cadenas minoristas Migros y Coop, organizadas en forma de cooperativas; o, para tomar un ejemplo muy helvético, el uso compartido de las áreas de lavandería en los edificios plurifamiliares.

Además, el alquiler es más barato que la propiedad; al menos vuelve a serlo desde hace poco, como señalan los economistas del banco *Credit Suisse*, en un estudio publicado recientemente: “El coste global de la vivienda en propiedad supera el coste de alquiler de un piso equiparable”. Sin embargo, se trata de un fenómeno reciente, debido al alza de los tipos de interés de los préstamos hi-

potecarios. Anteriormente –en la fase de intereses bajos, que se mantenía desde 2008– ocurría lo contrario. Por tanto, esta evolución puede interpretarse como una vuelta a la normalidad.

Tesis n.º 5:

La vida del arrendatario es “movida” y, a veces, estresante

En Suiza, mudarse es una actividad de lo más común, a la que año tras año se dedica una de cada diez personas. Pero lo importante no es cambiar de localidad de residencia, sino más bien de vivienda: en 2020, la distancia media de las mudanzas fue de tan solo 12,5 kilómetros. Sin embargo, en casi el 75 % de los casos la mudanza implicó un cambio en el tamaño de la vivienda.

Evidentemente, muchas personas adaptan el tamaño de su piso a la evolución de su vida privada. Así, no es sorprendente que quienes viven en edificios plurifamiliares se muden más del doble de veces que quienes viven en casas unifamiliares.

Por tanto, el arrendatario suele tener una vida más “movida”: entre las personas de mediana edad no es usual haber vivido en una docena de pisos o más. Pero la flexibilidad también tiene su lado negativo: en la mayoría de las ciudades, buscar un piso es casi un trabajo de tiempo completo; las viviendas buenas y baratas, obviamente muy escasas, suelen adjudicarse bajo mano. Quienes no cuentan con ingresos seguros o un amplio círculo de amistades tienen que vivir más lejos o en lugares poco atractivos.

En la “Suiza de inquilinos” el deporte más popular es la mudanza, para la cual resultan muy valiosas las cajas vacías de bananas. Fotos Keystone

Tesis n.º 6:

Las asociaciones de inquilinos deberían tener mayor peso político

Podría pensarse que en la democracia directa los inquilinos, por ser mayoría, no tendrían problemas para imponerse en las urnas. Pero nada más lejos de la realidad. El 9 de febrero de 2020, con un 57 % de votos en contra el pueblo rechazó claramente la iniciativa popular de la Asociación Suiza de Inquilinos (ASLOCA, por sus siglas en francés) a favor de “más viviendas asequibles”. La iniciativa exigía que al menos el diez por ciento de los nuevos edificios fueran de utilidad pública o de tipo cooperativo.

La derrota en el referendo no es un caso aislado: al menos a nivel nacional, la ASLOCA nunca ha logrado que se aprobara una iniciativa popular. ¿Es Suiza una nación de arrendatarios que sueñan con tener una vivienda en propiedad y votan en consecuencia? Para la Asociación de Propietarios de Viviendas (HEV), esto es un hecho innegable. Esta asociación hace referencia a una encuesta realizada entre personas en busca de una vivienda, según la cual son en su mayoría las personas de mediana edad las que se interesan por adquirir una vivienda, “porque piensan a futuro”.

Sin embargo, Natalie Imboden, Secretaria General de ASLOCA y Consejera Nacional de los Verdes también afirma: “El motivo por el cual los inquilinos sueñan con tener una vivienda propia, es que temen que se les rescinda el contrato de alquiler”. No obstante, sería erróneo creer que la ASLOCA lleva las de perder frente a la HEV. Porque, al fin y al cabo, tam-



bien han fracasado hasta el momento las iniciativas populares promovidas por la HEV. Ciertamente, ambas organizaciones son capaces de convocar referendos, lo que significa que tienen muchas posibilidades de hacer fracasar en las urnas las propuestas que no sean de su agrado. En pocas palabras, su poder de bloqueo es grande, su poder creativo, pequeño. Digamos que se encuentran en una difícil situación de empate.

Tesis n.º 7:

Coexisten dos sistemas diferentes

En Suiza, el alquiler se rige por normas estrictas y pormenorizadas; estas definen, por ejemplo, la temperatura hasta la que debe calentarse un piso (20 grados) o la cantidad máxima que los inquilinos deben pagar por concepto de reparación (150 francos). Además, rige el principio en virtud del cual todo incremento de alquiler debe justificarse por un incremento de los gastos que tiene que sufragar el propietario. Pero en realidad, no solo el derecho de alquiler, sino también el mercado juega un papel importante, especialmente cuando se trata de nuevos arrendamientos.

Simplificando mucho, se puede afirmar que, en las condiciones de alquiler existentes, el inquilino goza de un buen nivel de protección. Aunque no existe ninguna protección contra la rescisión de contrato, en caso de que esta se produzca el inquilino dispone de buenos instrumentos jurídicos para exigir una prórroga, a veces de varios años. En cambio, tratándose de un nuevo arrendamiento, el propietario tiene amplio margen de maniobra. Esto hace que el mundo de



“Der Waschküchen-Schlüssel” [“La llave de la lavandería”], obra clave para comprender el alma suiza, también aborda la vida desde la perspectiva de un inquilino. Esta obra literaria de Hugo Loetscher, publicada en 1988, está disponible en alemán.

los inquilinos se divide en dos: quienes permanecen en el mismo piso durante mucho tiempo, pagando un alquiler moderado, y quienes alquilan un nuevo piso a un precio más alto.

Tesis n.º 8:

Los inquilinos evitan los conflictos con los propietarios

En concreto, el debate gira en torno a una enorme cantidad de dinero: según un estudio encargado por la ASLOCA, los hogares arrendatarios habrían pagado 78 000 millones de francos de más en los últimos quince años. El asunto es que, a pesar de que los alquileres están ligados legalmente a las tasas de interés de los préstamos hipotecarios –que han disminuido desde 2008–, la realidad es que han seguido subiendo. No, rebate la HEV, se trata de un simple “uento”, que no tiene en cuenta el incremento de los costes de explotación ni las inversiones –lo que a su vez la ASLOCA niega tajantemente–.

Lo que es indiscutible es que muchos inquilinos se han abstenido de exigir una reducción de su alquiler, aunque tienen la ley a su favor. ¿Por qué? Según una encuesta encargada por la ASLOCA, muchos temen que empeore su relación con los propietarios. “La situación no es tan mala como la pinta la asociación de inquilinos”, asevera Markus Meier, de la HEV.

Meier hace referencia a una encuesta encargada por la Confederación, según la cual el 63 % de la población está “bastante satisfecha” o “muy satisfecha” con la actual ley de arrendamiento. Ahora que los tipos de interés para los préstamos hipote-

carios vuelven a subir, el juego empezará de nuevo, solo que en sentido opuesto. Dentro de poco, los propietarios podrán exigir alquileres más elevados, en función de la evolución de los tipos de interés. Está por verse si los arrendadores serán capaces de moderar sus exigencias en aras de un buen entendimiento con sus inquilinos.

Tesis n.º 9:

La pregunta clave: “¿Qué opinar de la protección de los inquilinos?”

Para el *think tank* de tendencia liberal *Avenir Suisse*, el derecho de alquiler suizo constituye una buena solución de compromiso: “Aquí, el mercado de la vivienda de alquiler está sujeto a una regulación relativamente moderada. Por eso se pueden encontrar pisos de alquiler de buena calidad”. *Avenir Suisse* considera que esta es la principal razón de la elevada proporción de inquilinos en Suiza. En otros países, los pisos de alquiler han sido “expulsados del mercado debido a una excesiva reglamentación”.

Natalie Imboden, de la ASLOCA, no lo ve así: “En las zonas urbanas, donde vive la mayoría de la gente, el mercado de alquileres no funciona”. Se necesitaría mayor protección, “porque de lo contrario los propietarios obtendrán ingresos excesivos sin ofrecer el correspondiente servicio”. Markus Meier, Director de la HEV y Concejal de Basilea-Campiña por la UDC, no está de acuerdo: en su opinión, “una protección excesiva de los inquilinos, tal y como exige la ASLOCA”, reduciría aún más la oferta.