



Фото: Pierre Blaché / Pixabay

# 5 СЕКРЕТОВ РАБОТЫ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ В ВЕНЕ В 2021 ГОДУ

Знаете ли вы, что в 2021 году современные успешные семьи покупают новое жилье или переезжают за город? Это не случайно: цены на недвижимость в австрийской столице за последний год выросли в среднем на 6 %, а в секторе частных домов вокруг Вены – на 15 %, и этот рост продолжается. В данной статье я, как профессионал в сфере недвижимости, поделюсь с вами пятью секретами, которые помогают моим клиентам.



**1. Присмотритесь к квартирам в 21, 22 районах.** Это два обширных по территории зеленых округа за Дунаем. Бытует мнение, что из-за огромного количества новых проектов и удаленности от центра квартиры в новостройках останутся нераспроданными. Но успешные семьи и инвесторы смотрят на 5–10 лет вперед и выбирают в 2021 году именно эти районы. Относительно низкие цены, по сравнению с центральными округами города, делают их очень привлекательными для покупки, а проданные уже сейчас квартиры в домах, которые строят только к 2023 году, говорят о положительной динамике заселения этих районов.

Средняя цена квадратного метра, по оценке IMMOUnited, в новом доме в 2020 году здесь составляла **4 282 евро**, на вторичном рынке – **3 761 евро**, а в 7–9 районах, к примеру, – **6 415 евро** и **4 466 евро** соответственно.

Я и сама пять лет назад приняла решение переехать в городок на границе с 21 районом. Сыну на тот момент было три года. Те, кому приходилось выбирать детский сад в Вене, возможно, знакомы с полуподвальными помещениями в центре города, куда приходится отдавать детей, а также сталкивались с очередью в эти садики на несколько лет вперед. Посетив однажды Лангенцерсдорф, я с первого взгляда влюбилась в местный детский садик – светлое просторное одноэтажное здание с огромным собственным садом и непосредственной близостью к озеру. Тогда было принято решение переехать в этот городок. Сейчас у меня трое детей. Сын ходит в начальную школу, а дочери продолжают посещать тот самый садик. Каждый день, провожая их на занятия, я радуюсь принятому тогда решению.

Желание переехать за город появилось в 2020 году у многих. В связи с этим вырос спрос не только на квартиры в этих районах, но и на дома, расположенные чуть дальше в Нижней Австрии – в направлении Deutsch-Wagram и Gänserndorf. Там еще можно **купить дом площадью 120 м<sup>2</sup> со своим садом за 400 тыс. – 500 тыс. евро, что сравнимо с ценой 100-метровой квартиры в центральных районах Вены.** В прошлом году у меня было три клиента, которые искали квартиру в центре, но, увидев такие дома, остановили свой выбор на них.

Решающим фактором для семей с детьми часто становится качество школьного образования в небольших городках вокруг Вены.

Оно ничуть не уступает столичному, а в некоторых случаях превосходит его.

**2.** Не храните деньги в банке, а вкладывайте их туда, где ваш капитал будет прирастать. Недвижимость в 2021 году будет привлекательнее любого банковского вклада в евро или долларах. В прошлом году из-за снижения центральными банками ставок до нуля вклады перестали приносить доход. Экономисты Bloomberg утверждают, что в ближайшие 5–7 лет ставки повышаться не будут и, следовательно, классические банковские вклады не будут приносить доход. **Человек, у которого есть сбережения, не может долго хранить деньги наличными, поскольку инфляция съест его накопления.** Для того чтобы они медленно не сгорали, нужен минимальный доход в 2 % годовых. В этом случае ваши деньги не теряют в стоимости. Таким образом, люди со сбережениями поставлены перед выбором, куда вкладывать деньги без больших рисков. **Недвижимость выгодно отличается**



Фото: Charlottes / Pixabay

**тем, что приносит и постоянный доход, и остается с вами.** С моими клиентами в 2020 году мы закрывали сделки доходностью в 3,25 % годовых в евро.

**3.** Рассмотрите ипотеку. Я часто слышу от клиентов, имеющих достаточно собственных средств для покупки недвижимости, что они не хотят связываться с банками и брать кредит. В данном случае я всегда объясняю, что **кредит помогает вам нарастить ваш капитал и впоследствии получить гораздо более**

**крупный портфель, нежели один объект, купленный на собственные средства.** Так, семья из Минска, имевшая 400 тыс. евро, следуя этой схеме, взяла ипотеку и купила три квартиры вместо одной. В одной они живут, а две сдают. Деньги от сдачи идут на покрытие платежей по ипотеке. Самое главное в этой ситуации, что, **когда через 20 лет они выплатят кредит, в их собственности будут три квартиры вместо одной.** Теперь они решают, передать потом эти квартиры сыну и дочери или сдавать их далее, получая прибавку к семейному доходу.

**4.** Покупайте небольшие квартиры с компактной планировкой, если намерены их сдавать. Наибольшим спросом для съема в 2021 году пользуются объекты площадью не более 50 м<sup>2</sup>, поскольку, по статистике, 44 % домохозяйств в Вене являются одиночными и венцы с удовольствием арендуют квартиры такой площади. Студенты и молодые пары также предпочитают снимать подобные объекты недвижимости. **Планировка долж-**

**РУССКОЯЗЫЧНЫЙ АДВОКАТ**  
**АННА БЭХТЭР**

- Иммиграционное право (вид на жительство, австрийское гражданство)
- Корпоративное право (регистрация фирм)
- Договорное право
- Гражданское право

Mag. Anna Bechter  
Museumsstrasse 5/14, 1070 Wien  
Тел.: + 43 1 997 19 66 | a.bechter@mglp.eu

**Анастасия Митрофанова NMC | S**  
Русскоговорящий адвокат Neulinger Mitrofanova Čević  
Rechtsanwälte OG

- правовой аудит документов
- регистрация фирм
- сопровождение сделок с недвижимостью
- иммиграционное право/гражданское право
- семейное право/трудовое право
- уголовное право и другие правовые вопросы

1020 Wien, Taborstraße 11B | T+43 1 235 03 42  
mobil + 43 660 235 03 41 | F+43 1 235 03 42 10  
office@nmc-anwaelte.at | www.nmc-anwaelte.at

**steuerexperten.at**  
[www.steuerexperten.at](http://www.steuerexperten.at)

Регистрация всех видов бизнеса в Австрии  
Бухгалтерское и налоговое обслуживание  
Юридические услуги  
Получение и продление ВНЖ в Австрии  
Перевод активов и сделки с недвижимостью

**Первая консультация бесплатно!**  
+43 1 512 50 09 16

**ВСЕГО 500 МЕТРОВ**  
**ОТ Wien Mitte**  
**ESTEPLATZ 5**  
ТЕЛ. 01/907 64 15

**MERIDIAN**  
WWW.MERIDIAN.CO.AT  
SPRACHSCHULE FÜR DEUTSCH

ЯЗЫКОВАЯ ШКОЛА И ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ ЦЕНТР НЕМЕЦКОГО ЯЗЫКА  
ЭКЗАМЕНЫ ÖSD И ИНТЕГРАЦИОННЫЕ ЭКЗАМЕНЫ ÖIF НА ГРАЖДАНСТВО И ПМЭК

**НЕМЕЦКИЙ ДЛЯ ДЕТЕЙ**  
ОТ 3-10 ЛЕТ в нашем Smart & Clever Kids Club  
Регистрация на [www.meridian.co.at](http://www.meridian.co.at)  
1030 WIEN, ESTEPLATZ 5 ТЕЛ. 01/907 64 15

**Заверенные переводы документов**  
**Немецкий, русский и армянский языки**  
**Судебный присяжный переводчик**  
**Лариса Дибергер**  
Также срочные заказы  
Тел.: 0699 / 11 74 95 25  
E-mail: [larissa.dieberger@hotmail.com](mailto:larissa.dieberger@hotmail.com)  
**В центре Вены**

**Заверенный перевод документов**  
**Присяжный судебный переводчик**  
**Андрей Клименко**  
[klimenko@gmx.at](mailto:klimenko@gmx.at)  
+43 699 121 54 791  
[www.klimenko.at](http://www.klimenko.at)



Фотом: Usinglight / Pixabay

на быть с минимумом переходов и коридоров. В ноябре я видела квартиру в новостройке, где пройти в спальню из гостиной можно было только через ванную комнату. Такие планировки встречаются нередко, и подобные квартиры могут до года оставаться свободными на рынке – как для покупки, так и для сдачи. Я предлагаю своим клиентам объекты с современной удобной планировкой, которые сдаются в течение одного-трех месяцев.

**Остановите свой выбор на квартирах, расположенных до третьего этажа.** В среднем подобный объект будет стоить на 20 тыс. евро дешевле, чем аналогичная квартира на пятом этаже. Это не только сэкономит деньги, но и повысит доходность от сдачи.

Одна моя клиентка покупала квартиры для сдачи в аренду и выбирала объекты на высоких этажах, следуя своей старой привычке. Однако после исследования рынка мы выбрали две квартиры на нижних этажах. Сэкономленные 40 тыс. евро позволили купить хорошую кухню с техникой Miele и мебель. В одной из квартир живет хозяйка, а вторую она сдает. При этом арендную плату ей платят ровно такую же, какую она получила бы, сдав более дорогую квартиру на высоком этаже.

**5. Всегда обращайтесь внимание, возвращен ли государственный кредит на постройку здания.** Многие из вас слышали и не раз сталкивались со статьями и рекламой в интернете, предлагающими проверить, не слишком ли высокую аренду вы платите. Здесь нужно быть предельно осторожными и не стать жертвой арендаторов. Известен прошлогодний случай, когда арендатор съехал из квартиры после десяти лет аренды и обратился в магистрат с просьбой проверить правильность назначенной ему ранее арендной платы. Хозяина недвижимости обязали вернуть бывшему арендатору 42 тыс. евро за последние десять лет сдачи квартиры. В некоторых зданиях сумма аренды регулируется законом.

Аренда в Вене делится на три типа. Первый полностью регулируется законом об аренде Mietrechtsgesetz. Сюда в первую очередь относятся старинные дома – Altbau, а также некоторые здания, которые были построены при поддержке государства. **Квартиры в таких домах можно сдавать по определенной государством арендной ставке, превышение которой грозит разбирательством с арендатором и возвратом ему части суммы, уплаченной свыше положенной арендной платы.** Причем если договор был заключен на ограниченный срок, то есть не

был бессрочным, арендатор имеет право обратиться в суд в течение шести месяцев после окончания его срока и вернуть деньги за последние десять лет.

**Если вы планируете сдавать купленную квартиру, то лучше сконцентрировать усилия на поиске домов, построенных после 1953 года.** При этом нужно обязательно проверить, финансировало ли государство возведение данного объекта. И если да, то когда был возвращен этот кредит. От этого будет зависеть величина возможной арендной платы. Здесь я всегда рекомендую проконсультироваться со специалистом. Ведь от правильного выбора здания будет зависеть не только доходность вашей квартиры, но и ваше собственное спокойствие. Когда мои клиенты покупают квартиру для последующей сдачи, я всегда делаю дополнительный запрос в магистрат и министерство дигитализации, чтобы обеспечить покупателю спокойную дальнейшую работу с объектом.

*Я люблю сотрудничать с клиентами, которые задумываются о своем будущем и хотят, чтобы оно было лучше, чем настоящее. Чтобы быть в курсе текущей ситуации, я регулярно прохожу курсы повышения квалификации и посещаю конференции.*

*Приглашаю вас к диалогу по телефону или электронной почте.*

*Подписывайтесь на мой «Инстаграм» – @immoloewin и «Фейсбук» – ImmoLöwin.*

*Желаю вам удачного года и успешных покупок!*

**Елена Яковлева,**  
 агент по недвижимости  
 +43 699 10975030  
 iakovleva@immoloewin.com  
 www.immoloewin.com  
 Instagram: @immoloewin  
 Facebook: ImmoLöwin