

ЖИЗНЬ ПОСЛЕ COVID-19: что происходит на рынке австрийской недвижимости



КАК БУДЕТ ВОССТАНАВЛИВАТЬСЯ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОСЛЕ КРИЗИСА?

Полтора месяца в стране не совершались сделки с недвижимостью, поскольку был введен карантин, адвокаты и нотариусы были переведены в «режим домашнего офиса», закрылись суды и магистраты. С 1 мая карантин в Австрии снят (по крайней мере, большая часть ограничений). Что же теперь будет с ценами на недвижимость?

Спрос на квартиры в Вене, упавший в марте почти до нуля, к концу апреля начал расти и уже составляет 80–90 % от докризисного уровня. Эксперты Венской торговой палаты считают, что перспективы развития рынка жилья в австрийской столице вполне благоприятные.

ПОЧЕМУ ОНИ ТАК ДУМАЮТ?

Во-первых, австрийцы и раньше предпочитали вкладывать деньги в жилую недвижимость (речь не только о крупных игроках рынка и инвесторах, но и о частниках). Земля и стены всегда считались самой надежной инвестицией в отличие от ценных бумаг и банковских депозитов. Вкладывали не ради спекуляции (налоговая политика государства сводит экономический эффект от махинаций с недви-

мостью к нулю), а для сохранения капитала на перспективу.

Во-вторых, доступность кредитов и низкие банковские ставки (1–2 % годовых) позволяют покупать квартиры за 10–20 % их стоимости. Разумеется, в нынешних условиях банки будут осторожничать и требовать значительно больше документов при оформлении сделок. Однако в данном случае овчинка стоит выделки.

В-третьих, население Вены продолжает увеличиваться и скоро достигнет отметки в 2 млн человек. Жилищное строительство не успевает удовлетворять растущий спрос. Хотя большая часть горожан живет в арендных квартирах, многие планируют приобрести собственную недвижимость. Город строит много доступного социального жилья, которое частично способно удовлетворить спрос в сегменте эконом-класса. Однако Вена интересна и для иностранных инвесторов, которые также предпочитают вкладываться в жилые метры.

«Жилой сектор, скорее всего, пострадает меньше, чем коммерческая недвижимость», – отмечают эксперты. Хотя многое будет зависеть от доходов населения.

НАСЕЛЕНИЕ ВЕНЫ ПРОДОЛЖАЕТ УВЕЛИЧИВАТЬСЯ И СКОРО ДОСТИГНЕТ ОТМЕТКИ В 2 МЛН. ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО НЕ УСПЕВАЕТ УДОВЛЕТВОРЯТЬ РАСТУЩИЙ СПРОС.

А ТЕПЕРЬ НЕМНОГО СТАТИСТИКИ

В 2019 году в Австрии 49,8 тыс. квартир сменили своих хозяев. В 2018 году их было больше – 50,2 тыс., что пока остается рекордом.

Объем сделок в 2019 году вырос на 711 млн евро и составил 11,6 млрд евро (по информации Remax). Средняя стоимость квартиры выросла на 7,2 % и составила 211,8 тыс. евро. За последние пять лет средняя цена квартиры увеличилась на 23,9 %, а за 10 лет – на 72,8 %.

В Вене в прошлом году продали 14,5 тыс. квартир (на 2,5 % меньше, чем в 2018 году), но общий объем сделок увеличился на 6,1 % до 4,05 млрд евро. То есть на австрийскую столицу пришлось 29,2 % всех квартирных сделок и 34,8 % их объема.

Четверть покупателей приобретали жилье эконом-класса, заплатив за квартиру в среднем около 159 тыс. евро, еще четверть – 319 тыс. евро.

Средняя цена типовой квартиры в австрийской столице составила 246,2 тыс. евро, что на 7,6 % или на 17,3 тыс. евро дороже, чем годом ранее.

www.austria-invest.ru

Источники: Der Standard, Die Presse, Kurier

Foto: Pixabay