

О ВЕНСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ



Фото © Mitsu B / Pexels

АВСТРИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ БАНК ЗАЯВИЛ, ЧТО ДАННЫЕ ЗА ПЕРВЫЙ КВАРТАЛ, ВКЛЮЧАЮЩИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЙ И СДЕЛОК, УКАЗЫВАЮТ НА СТАГНАЦИЮ РЫНКА. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В ВЕНЕ ПО-ПРЕЖНЕМУ СТОИТ НА 0,8 % ДОРОЖЕ (В ПЕРИОД С ЯНВАРЯ ПО МАРТ), ЧЕМ ГОДОМ РАНЕЕ.

ЦЕНТРОБАНК АВСТРИИ: РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ВЕНЫ БУДЕТ ДОЛГО ОСТЫВАТЬ

РИСК ВНЕЗАПНОГО КРАХА РЫНКА СЧИТАЕТСЯ НИЗКИМ.

ЧТО СЛУЧИЛОСЬ? Согласно отчету *Центрального банка Австрии*, Вена скорее столкнется с медленной коррекцией переоцененного рынка жилья, чем с внезапным крахом.

ПОДРОБНОСТИ. Низкий риск принудительных продаж и ограниченное предложение со стороны строительной отрасли, которая сокращается, делают резкое падение цен на жилье маловероятным, отмечают экономисты *Австрийского национального банка*.

Хотя нельзя исключать дальнейшего умеренного снижения цен, рынок, скорее всего, будет следовать сценарию, аналогичному 1990-м годам, когда за сильным ростом последовала длительная фаза стагнации.

ЦИТАТА. «Риск внезапной резкой коррекции цен в настоящее время считается довольно низким», – говорится в отчете.

ЦИФРЫ. Прогнозируемая траектория снизит стоимость жилья с поправкой на инфляцию и поможет уменьшить давление на рынок, который, по оценкам экспертов, переоценен примерно на 40 %.

КОНТЕКСТ. По данным экономистов, цены предложения в Вене в мае 2023 года упали на 12 % в годовом исчислении. Таким образом, в австрийской столице наблюдается самый большой спад среди девяти европейских городов, участвовавших в опросе.

Австрийский национальный банк заявил, что данные за первый квартал, включающие цены предложений и сделок, указывают на стагнацию рынка. Жилая недвижимость в Вене по-прежнему стоит на 0,8 % дороже (в период с января по март), чем годом ранее. Нацбанк не публикует ежемесячную разбивку данных.

Среди факторов, снижающих риск, аналитики Центробанка указали на объем долга и бремя обслуживания кредита, которое составляет примерно половину среднего показателя по Европейскому союзу по сравнению с доходом домохозяйств.

ВЕНА СТАНОВИТСЯ ЭПИЦЕНТРОМ ЖИЛИЩНЫХ ПРОБЛЕМ ЕВРОПЫ

СРЕДИ КРУПНЫХ СТОЛИЦ СТАРОГО СВЕТА ЕЕ РЫНОК ОКАЗАЛСЯ САМЫМ СЛАБЫМ.

ЧТО СЛУЧИЛОСЬ? Информационное агентство *Bloomberg* со ссылкой на собственные подсчеты сообщает, что рынок жилья Вены оказался самым слабым среди крупных европейских столиц. Он продемонстрировал годовой спад цен на жилье в 12,2 %, который оказался даже сильнее, чем в Стокгольме (- 6,4 %).

ПОДРОБНОСТИ. В столице Австрии, где динамичный рынок аренды предлагает весомую альтернативу домовладению, спад усугубляют более строгие правила ипотеки. В результате цена предложения в мае 2023 года опустилась в среднем до **7 084 евро за квадратный метр**. Эксперты ожидают дальнейшее снижение.

В связи с ростом процентных ставок и инфляцией, подрывающей доход, все больше венских семей, по данным агентства *Real Immobilienvermittlung GmbH*, выбирают арендованные квартиры, а не приобретают недвижимость.

КОНТЕКСТ. Несмотря на недавнее падение, цены после длительного роста по-прежнему остаются повышенными. Мягкие условия финансирования во время пандемии Covid-19 еще больше подогрели спрос на жилье, а оценка Центрального банка Австрии предполагает, что жилая недвижимость в Вене в конце 2022 года была переоценена на 40 %.

Но с тех пор ипотечное кредитование ужесточилось. А объем новых жилищных кредитов, выданных австрийским домохозяйствам, по сравнению с годом ранее, согласно данным Центробанка за март 2023 года, упал более чем на 60 %.

ЦИТАТА. «Следующие месяцы будут сложными, – сказала Мартина Хирш, управляющий директор s Real. – Мы ожидаем сохранение слабого спроса, а также рынка, который осторожен и медленно адаптируется».

Ольга Петегирч
Источник: Bloomberg



Фото: © Sorina Che / Pexels

МЯГКИЕ УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ВО ВРЕМЯ ПАНДЕМИИ COVID-19 ЕЩЕ БОЛЬШЕ ПОДОГРЕЛИ СПРОС НА ЖИЛЬЕ, А ОЦЕНКА ЦЕНТРАЛЬНОГО БАНКА АВСТРИИ ПРЕДПОЛАГАЕТ, ЧТО ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В ВЕНЕ В КОНЦЕ 2022 ГОДА БЫЛА ПЕРЕОЦЕНЕНА НА 40 %.

ВСЕГО 500 МЕТРОВ
ОТ Wien Mitte
ESTEPLATZ 5 MERIDIAN
ТЕЛ. 01/907 64 15 WWW.MERIDIAN.CO.AT
SPRACHSCHULE FÜR DEUTSCH
ЯЗЫКОВАЯ ШКОЛА И ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ ЦЕНТР НЕМЕЦКОГО ЯЗЫКА
ЭКЗАМНЫ ÖSD И ИНТЕГРАЦИОННЫЕ ЭКЗАМНЫ ÖIF НА ГРАЖДАНСТВО И ПМЖ

ЛЕТЫ
НЕМЦКИЙ ДЛЯ ДЕТЕЙ
ОТ 3-10 ЛЕТ в нашем
Smart & Clever
Kids Club
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
В центре Вены

УСЛУГИ И КОНСУЛЬТАЦИИ РИЕЛТОРА

КУПЛЯ-ПРОДАЖА И АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ В АВСТРИИ КЛАССА ЛЮКС
Бесплатная оценка недвижимости на продажу!
Риелтор с действующей лицензией и суд.-серт. переводчик рус. яз. маг. Ина Бодоссова

+43 (0) 664 277 57 42
www.a-class.at

CLASS
Real Estate