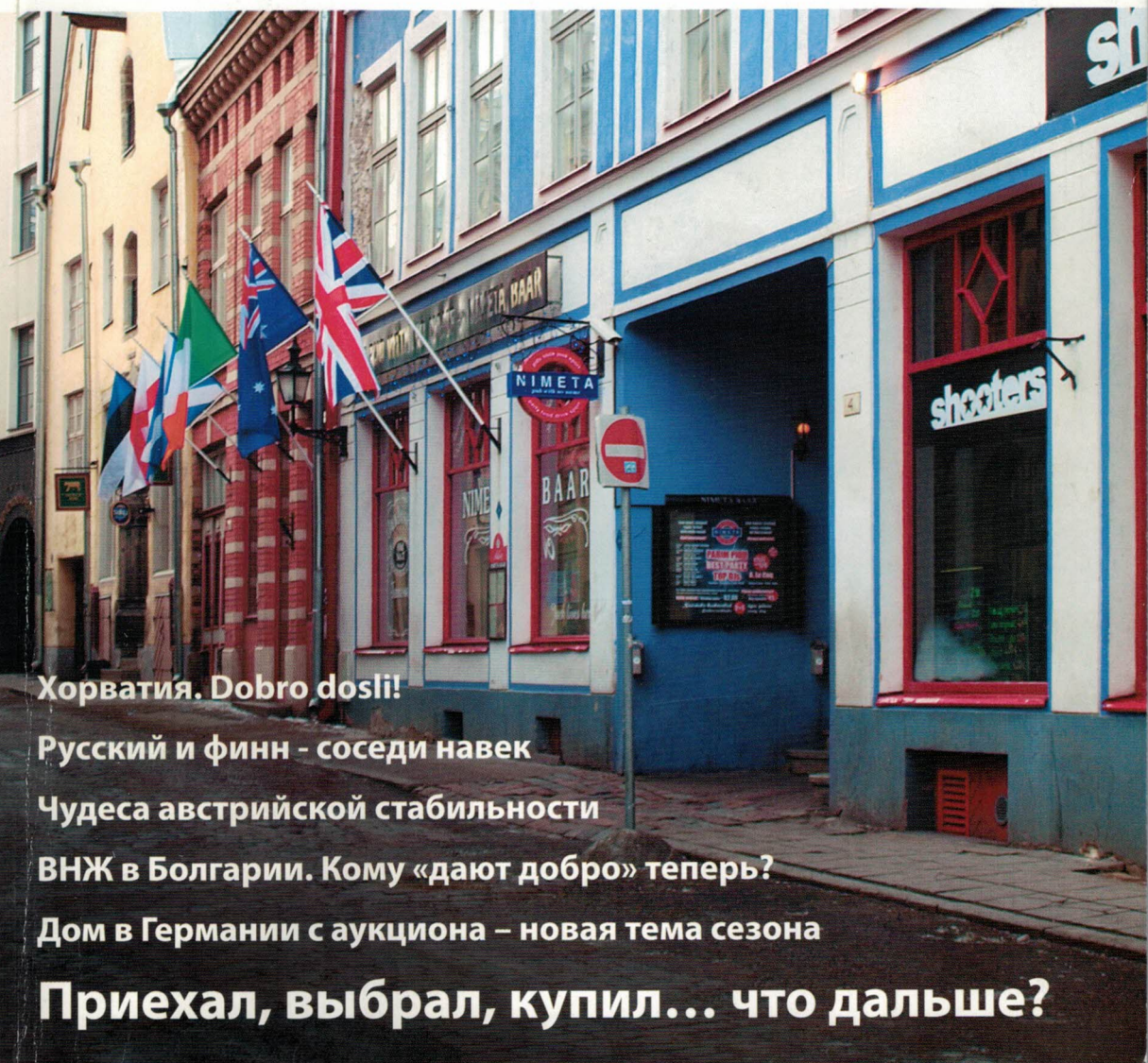


ПУТЕВОДИТЕЛЬ ПО РЫНКУ ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

САЛОН
ЗАРУБЕЖНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

МАРТ, 2011



Хорватия. Dobro dosli!

Русский и финн - соседи навек

Чудеса австрийской стабильности

ВНЖ в Болгарии. Кому «дают добро» теперь?

Дом в Германии с аукциона – новая тема сезона

Приехал, выбрал, купил... что дальше?

ЧУДЕСА АВСТРИЙСКОЙ СТАБИЛЬНОСТИ

Австрийский рынок недвижимости остался стабильным даже во время кризиса. Это одна из немногих стран Европы, где цены на жилье в среднем по стране продолжают расти примерно на 4,5% в год. Активность инвесторов из соседних стран Евросоюза способствовали увеличению спроса.

ТЕКУЩИЕ ЦЕНЫ И ГРЯДУЩИЕ ДИВИДЕНДЫ

При этом цены на недвижимость в Австрии являются, по сравнению с другими странами Европы, довольно невысокими.

Австрия делится на 9 федеральных земель. Разброс цен в разных регионах велик - от 856 до 3294 евро за кв. м (по данным на конец декабря 2010 года). Самые недорогие дома можно найти в Бургенланде, а также в обширных частях Штирии и Каринтии. В среднем, цены в федеральных регионах в 2-3 раза ниже, чем в Вене. В отдалении от столицы встречаются дома стоимостью от 800 евро за кв. м, большинство таких предложений находится ближе к границам страны.

В самой Вене безусловной популярностью у инвесторов пользуются квартиры в центре, которые легко сдаются в наем. По данным участников местного рынка, цены на них выросли за последний год на 15%.

"Для инвесторов приобретение квартиры с ее последующей сдачей в аренду (Vorsorgewohnung) является довольно выгодным вложением, - говорит Юлия Горшкова, управляющий партнер девелоперской и инвестиционно-консалтинговой компании REOCONSULT. - Это отлично понимают обеспеченные австрийцы, вкладывающие свои деньги не только в квартиры, а также в доходные дома и венские особняки для передачи этого имущества своим детям".

ЗА ДЕРИПАСКОЙ - В ГОРЫ!

Австрия - туристическая страна. Так что не удивительно, что в области коммерческой недвижимости инвесторы предпочитают гостиничные объекты. Одна из главных причин - арендные ставки (стоимость номеров) не связаны с долгосрочными договорами аренды, как в случае с доходными домами, и могут легко меняться в зависимости от конъюнктуры рынка. При разумном управлении гостиничными объектами можно ожидать доходность от 3% до 8% в год и более.

Городские отели интересны тем, что менее подвластны сезонному влиянию, чем гостиничные комплексы на курортах, с другой стороны, отели в Альпах (4-5*) практически не почувствовали влияния кризиса и в последние годы по-прежнему были хорошо заполнены.

Самые известные горнолыжные курорты - Арльберг, Китцбюль, Обертауэрн, Ишгль, Шладминг. Помимо австрийцев, здесь активно покупают недвижимость британские, голландские и русские инвесторы. Олег Дерипаска построил 2 года назад в местечке Лех феешенебельный пятизвездочный отель ("Aurelio", Lech am Arlberg). Почему он это сделал? Ожидается повышение цен. Разрешения на постройку новых домов практически не выдаются, что означает - цены будут расти стабильно и постоянно. Апартаменты или шале стоят здесь от 4 000 до 11 000 евро за кв. м. "Мы рекомендуем такую инвестицию", - говорит Юлия Горшкова.