

ДОМзарубежная недвижимость

Краски Венского леса

В Западной Европе не так уж много возможностей для эффективного инвестирования в недвижимость. В таких локациях, как Лондон или Лазурный Берег, конечно, можно рассчитывать на значительный рост цен, особенно в сфере элитного жилья. Притом что порог входа высок (более €1 млн). Как правило, европейскую недвижимость покупают для собственного комфортного проживания и в расчете на небольшой, но стабильный прирост цены. В этом смысле одним из лучших мест для вложения средств можно считать столицу Австрии.



— сектор рынка —

Районный коэффициент

В географии Вены разобратся очень просто. Город состоит из 23 районов, каждому присвоен порядковый номер. Первый район — это не только исторический центр Вены, но и объект Всемирного наследия ЮНЕСКО. Именно здесь сосредоточены офисы крупнейших банков и компаний, многочисленные бутики и магазины ведущих марок. Новое строительство в историческом центре запрещено полностью. Соответственно, и первичного рынка жилья в Первом районе практически нет. Точнее, он есть, но очень ограниченный. Дело в том, что некоторые дома реконструируются, к ним достраиваются мансарды, и на продажу выставляются в основном пентхаусы, количество которых исчисляется даже не десятками, а единицами.

Да и на вторичном рынке активность невелика. Например, за первые 11 месяцев 2014 года в городском реестре было зафиксировано всего 82 записи по смене собственников в Первом районе. Зато и цены здесь в три-четыре, а то и пять раз выше, чем в других районах города: в среднем €17 тыс. на первичном рынке (то есть в реконструированных домах) и €10 тыс. — на вторичном. Кстати, примерно такие же цены на элитную недвижимость в самых дорогих точках московского центра.

По данным венского агентства недвижимости ЕНЛ, входящего в международную группу Savills, минимальные средние цены на вторичную недвижимость в австрийской столице составляют €1,80 тыс. за 1 кв. м, на первичную — €2,85 тыс. за 1 кв. м. По такой цене можно приобрести жилье в 11-м, исторически индустриальном районе Вены Simmering, расположенном недалеко от международного аэропорта Швехат. В последнее время здесь появляются новые жилые проекты, в которых можно купить в том числе и небольшие квартиры. То есть квартира площадью 50 кв. м может стоить менее €100 тыс. Опять же вполне «московский» уровень недорогого жилья.

А средний ценовой уровень представлен в районах, окружающих центр. Он находится в пределах от €3,2 тыс. в старом жилом фонде до €7 тыс. в новостройках. Кстати, во всех, даже самых престижных районах есть муниципальные дома, где квартиры предоставляются в аренду очередникам по цене вдвое ниже рыночной. Между прочим, знаменитый Дом Хундертвассера (названный так по имени экстравагантного архитектора — последователя Гауди) с садами на крыше и причудливыми линиями фасада — это обычный муниципальный дом.



Все апартаменты в Gloriette's Residences имеют террасы, а некоторые — и собственные сады на крыше

Стабильность выше инфляции

Стабильность — вот что характеризует в целом ценовую картину венской недвижимости. Во время кризиса 2008 года, когда многие другие рынки еврозоны переживали падение, в Австрии наблюдался не бурный, но устойчивый рост цен на жилье. На общегосударственном уровне с 2008 года цены выросли на 41%. Не так уж много за семь лет, но, например, во Франции за тот же период они снизились на 0,9%. Основными факторами развития рынков жилья в Австрии были рекордно низкие процентные ставки по кредитам, а также низкий уровень безработицы, обусловленный гибкостью австрийской экономики.

Впрочем, темпы развития австрийского рынка замедлились: за период с первого квартала 2014 года по первый квартал 2015 года цены выросли всего на 1,2%.

«Ежегодные темпы роста цен установились на разумном уровне — чуть выше инфляции», — говорит Юлия Овчинникова, директор департамента зарубежной недвижимости IntermarkSavills. — Что касается рынка премиальной недвижимости в Вене, здесь наблюдаются похожие тенденции роста с последующей стабилизацией цен. В этом сегменте большую часть покупателей составляют международные инвесторы, в том числе русскоязычные. Вена — это удивительно красивый и в то же время удобный для жизни город, насыщенный культурными событиями и расположенный в центре Европы. Отсюда удобно добираться как до зимних, так и до морских курортов, а также до других европейских городов, здесь много хороших международных и местных школ. В Вене расположено много международных организаций, а также штаб-

квартир и представительств различных корпораций, в том числе российских, таких как ЛУКОЙЛ, «Газпром», Сбербанк. Такая популярность Вены способствует стабильному спросу на недвижимость премиального уровня. Международные инвесторы, которые владеют элитной недвижимостью в Москве, на юге Франции, Германии или в Лондоне, зачастую или живут постоянно, или часто бывают в Вене и приобретают здесь квартиры. И если количество русскоязычных покупателей в последний год заметно сократилось, то появились инвесторы из других регионов, которые раньше не так активно инвестировали в Австрию, например, из Китая и Южной Кореи».

«Перспективы роста есть, так как рынок жилья Вены характеризуется дефицитом предложения, — подтверждает Марина Кузьмина, директор по зарубежной недвижимости Knight Frank. — Кроме того, для многих инвесторов, заинтересованных в приобретении недвижимости бизнес- и люкс-классов, не хватает качественных объектов. Это специфика рынка. В продаже много пентхаусов, которые российские (и не только) покупатели не любят. В следующем году мы ждем выход на рынок двух-трех новых проектов, в том числе от российских девелоперов, которые будут во многом ориентированы на российских покупателей и их предпочтения. В основном это будет редевелопмент зданий».

Рынок апартаментов

Один из самых востребованных международными покупателями продуктов на венском рынке — апартаменты, расположенные в отелях и с сервисом отеля. Рынок премиальной недвижимости в Вене несколько отличается от других городов, где часто покупают квартиры в том числе русскоязычные инвесторы. Например, в Лондоне спросом пользуются новые дома в центре Лондона с такой инфра-



структурой в доме, как подземный паркинг, консьерж-сервис, бассейн, СПА, тренажерные залы. И такие объекты в Лондоне строятся — в разных районах, в разных ценовых диапазонах. В Вене же в центре города нового строительства практически нет. Здесь либо реконструируются полностью исторические дома, либо достраиваются мансарды. При этом такой инфраструктуры в домах, как в Лондоне, просто не бывает. В отдельных проектах может быть консьерж или подземный паркинг, иногда только что-то одно.

«Фактически апартаменты с сервисом отеля являются единственной альтернативой для тех, кто ищет квартиры с набором привычного сервиса и дополнительной инфраструктуры, в новых домах, с хорошими видами. Обычно это апартаменты в новых зданиях или в полностью реконструированных», — говорит Юлия Овчинникова.

Одно из таких актуальных предложений — апартаменты с отельным сервисом Gloriette's Residences, расположенные прямо напротив исторической королевской резиденции — дворца Шенбрунн. Они находятся на верхних этажах в здании отеля уровня «четыре звезды» Superlog, построенного в 2012 году. Собственники квартир могут пользоваться подземным паркингом, услугами ресепшн отеля, тренажерным залом, заказывать блюда из ресторана отеля, а также пользоваться дополнительными сервисами отеля, например заказать уборку квартиры, вызвать повара на дом. При этом все квартиры имеют окна от пола до потолка, камины, хорошую отделку, встроенные оборудованные кухни и ванные комнаты и потрясающие открытые виды на дворец Шенбрунн. Все апартаменты имеют собственные просторные террасы, а некоторые из них — озелененные территории на эксплуатируемой кровле. Здесь можно чувствовать себя как в загородной резиденции. Тем более что прямо от дворца Шенбрунн начинается знаменитый Венский лес.

Цены за апартаменты площадью от 140 до 180 кв. м находятся в диапазоне от €760 тыс. до €1,77 млн. Причем наибольшее значение имеет не площадь, а наличие зимнего сада и прямой вид на королевский дворец.

Инвестиционный интерес

Инвестиции в венскую недвижимость не принесут высокого дохода ни при сдаче в аренду, ни при последующей перепродаже. Доход-

В «Доме Хундертвассера» квартиры не продаются, а сдаются в социальный найм

ность от сдачи в аренду не превышает 2,5–3%, и это до вычета налогов. В домах, относящихся к историческому фонду, она может быть еще ниже, поскольку размер арендной платы регулируется государством и не может превышать определенную планку, установленную для каждого района. Что же касается перепродажи, то, как мы уже говорили, рост цен только немного опережает инфляцию. Покупка квартиры в Вене наиболее логична для собственного пользования и одновременно сбережения средств от инфляции.

Надо сказать, что иностранному инвестору не так-то просто приобрести недвижимость в Австрии. «Согласно местному законодательству, иностранцам для покупки жилья требуется разрешение или получение вида на жительство (в зависимости от земли), — говорит Марина Кузьмина. — Либо недвижимость может быть приобретена на компанию, которую нужно создать и содержать на территории Австрии. Это, с одной стороны, сдерживает ажиотажный спрос на недвижимость и быстрый рост цен. С другой стороны — мешает многим инвесторам выйти на этот рынок».

Впрочем, у многих покупателей из России такие компании уже есть, они ведут активную деятельность в Европе, и инвесторам не требуется их специально создавать для покупки недвижимости. Открывать же компанию для покупки недорогой квартиры бывает нецелесообразно, так как затраты на ее содержание являются достаточно существенным дополнительным расходом по отношению к стоимости такой квартиры. Поэтому в Вене наиболее популярным для инвестиций со стороны иностранцев является премиальный сегмент.

«В инвестиционных целях всегда стоит приобретать ту недвижимость, которая пользуется устойчивым спросом либо со стороны местного рынка, либо со стороны международных покупателей, — отмечает Юлия Овчинникова. — В Вене такими сегментами являются недвижимость массового местного спроса стоимостью до €400 тыс. и премиальная недвижимость в центре или других популярных районах, особенно квартиры с сервисом, хорошими видами, качественной отделкой. Средний сегмент больше страдает от экономических кризисов, снижения спроса».

Андрей Воскресенский

Апартаменты Де Люкс на Арбате «Театральный Дом»

Пrestижное расположение дома свидетельствует об особом статусе его владельцев. Из окон открывается прекрасный вид на зеленый сквер Мерзляковского переулка и Поварскую улицу, где преобладает малоэтажная застройка.

Традиционно большое внимание уделено не только внешнему виду здания, но и удобству внутренних планировок. Жилая площадь – от 67 м². Высота потолков – 4,15 м.

Верхние этажи занимают апартаменты с эксплуатируемой кровлей, где вы можете разбить свой личный садик и обустроить

Г для заинтересованных персон

Предложение ограничено.

Апартамент на Арбате

58,5 млн. руб.

ТЕАТРАЛЬНЫЙ ДОМ

Апартаменты Де Люкс на Арбате

место для вечерних посиделок с семьей и друзьями. Более того, именно в этих квартирах предусмотрена установка камина, что только добавит вашему жилью дополнительный уют.

«Театральный дом» состоит из 8 секций, объединенных единым подземным паркингом на 279 машиномест. Этажность – от 4 до 7.

Охраняемый благоустроенный внутренний двор, закрытый для автомобильного транспорта.

Адрес: улица Поварская, 8/1/1
www.theater-house.ru | +7 (495) 725-5555

РЕКЛАМА

«Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» («Дом»). Учредитель: АО «Коммерсантъ». Адрес: 127055, г. Москва, Тихвинский пер., д. 11, стр. 2. | Владимир Желонкин — президент АО «Коммерсантъ» | Мария Комарова — генеральный директор АО «Коммерсантъ» | Сергей Яковлев — шеф-редактор АО «Коммерсантъ» | Павел Кассин — директор фотослужбы | Валерия Любимова — коммерческий директор АО «Коммерсантъ». Рекламная служба: Тел. (499) 943-9108/10/12, (495) 101-2353 | Алексей Харнас — руководитель службы «Издательский синдикат» | Андрей Воскресенский — выпускающий редактор | Наталия Дашковская — редактор | Сергей Цомык — главный художник | Виктор Куликов — фоторедактор | Екатерина Бородулина — корректор | Адрес редакции: 125080, г. Москва, ул. Врубеля, д. 4. Тел. (499) 943-9724/9774/9198