

Жилая недвижимость Австрии и Вены

Для жизни и инвестиций

Руслан Стецкий
28 ноября, 2024



STETSKI.GROUP

Руслан Стецкий {Ruslan Stetski}

- Основатель **Stetski Group**
- Экономист по образованию
- Советник по недвижимости
- Родом из Эстонии
- В Австрии с 2017 года
- Опыт в недвижимости с 2018 года
- Предприниматель с 2022 года



Stetski Group {Создание лучших условий для жизни и бизнеса}

- Главный приоритет – долгосрочное довольство клиента
- Продажа недвижимости на первичном и вторичном рынках
- Эксклюзивная работа с покупателями и застройщиками
- Оборот проданных объектов в год 8–10 млн. евро
- Сделок купли-продажи в год от 3 до 5
- Администрирование недвижимости

Ключевые ценности

*Глубокое
понимание
потребностей*

*Эксклюзивный
доступ
к рынку*

*Всестороннее
понимание
недвижимости*

*Создание
комфортных
условий*

Стремление смотреть в суть потребности клиента, чтобы предложить наилучшее решение и индивидуальный подход.

Репутация среди участников рынка позволяет находить эксклюзивные объекты, непредставленные в открытом доступе.

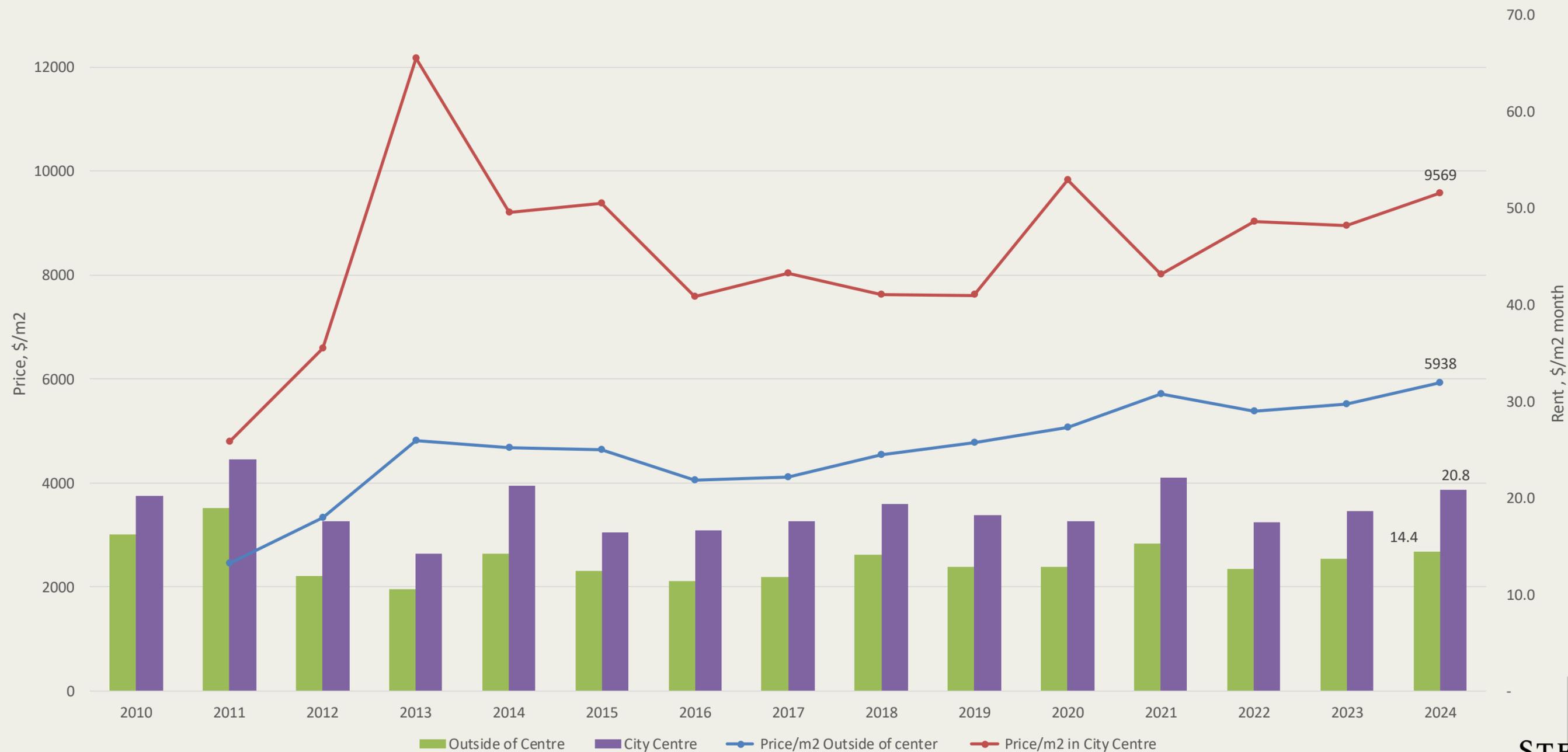
Наличие профессионального взгляда на качество строительства, что позволяет клиентам получать лучшие объекты на рынке.

Индивидуальный подход к каждому клиенту позволяет сделать процесс инвестиции в недвижимость максимально приятным и комфортным, избавляя его от любых забот.

Анализ цен на

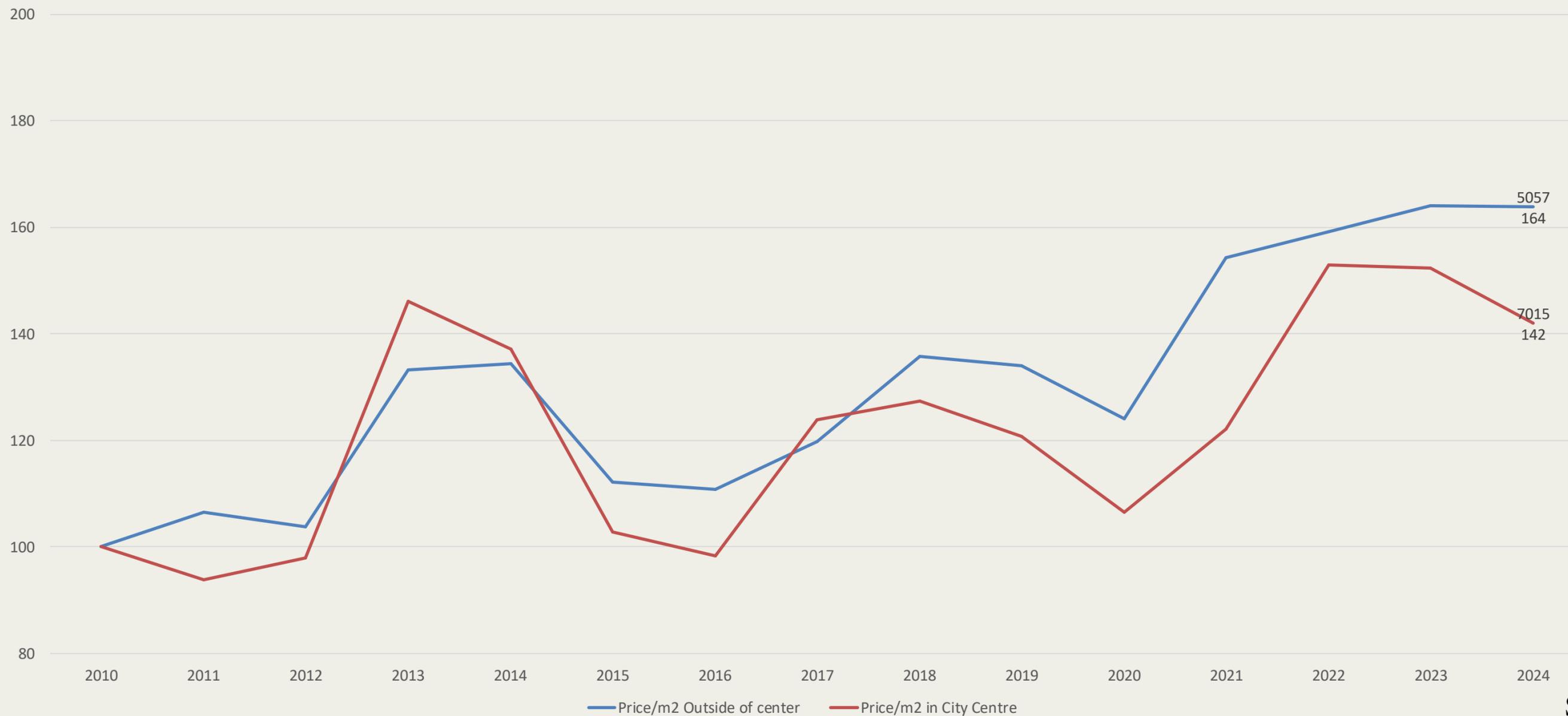
недвижимость в Австрии

Цена покупки и аренды в Австрии

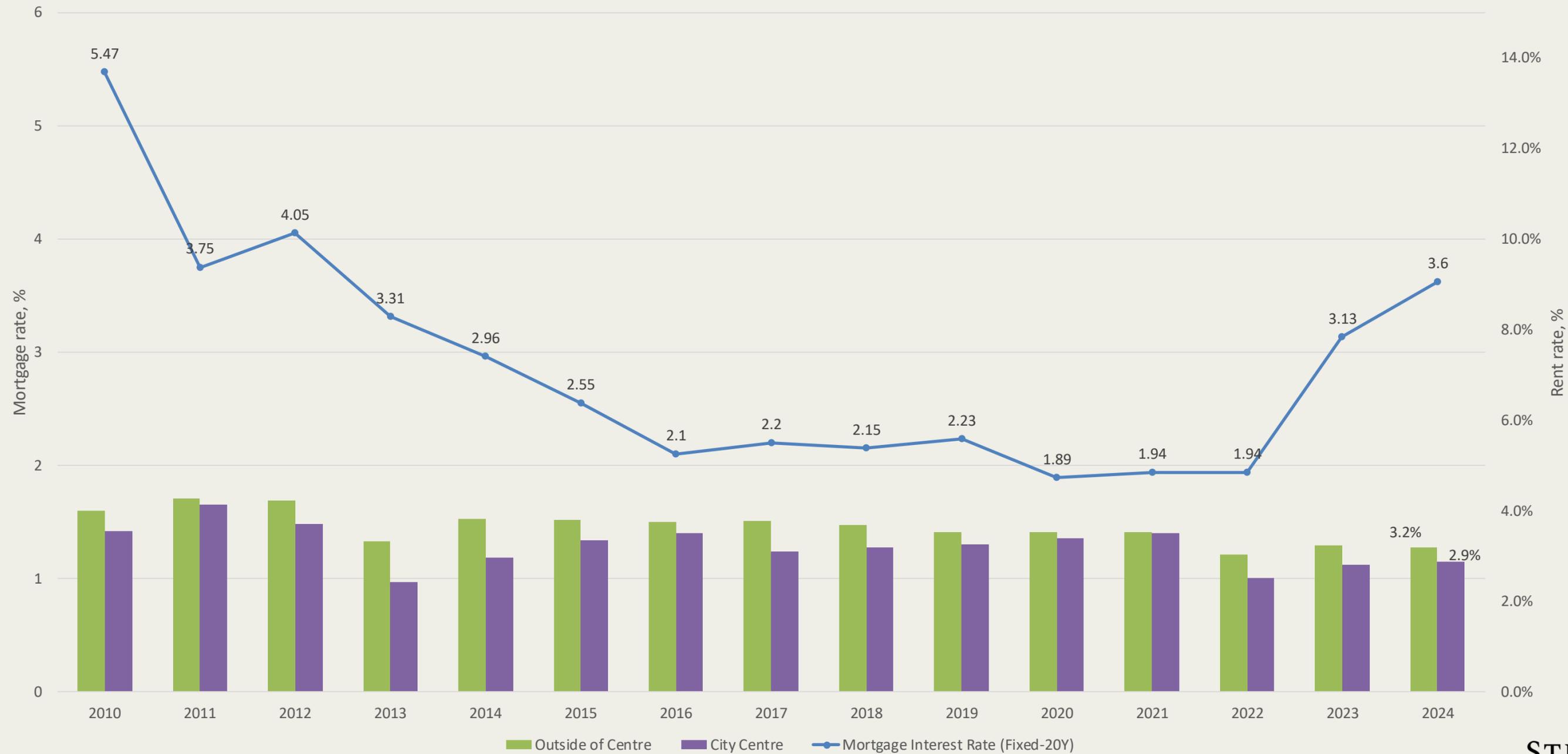


Капитализация жилой недвижимости Австрии

2010 = 100



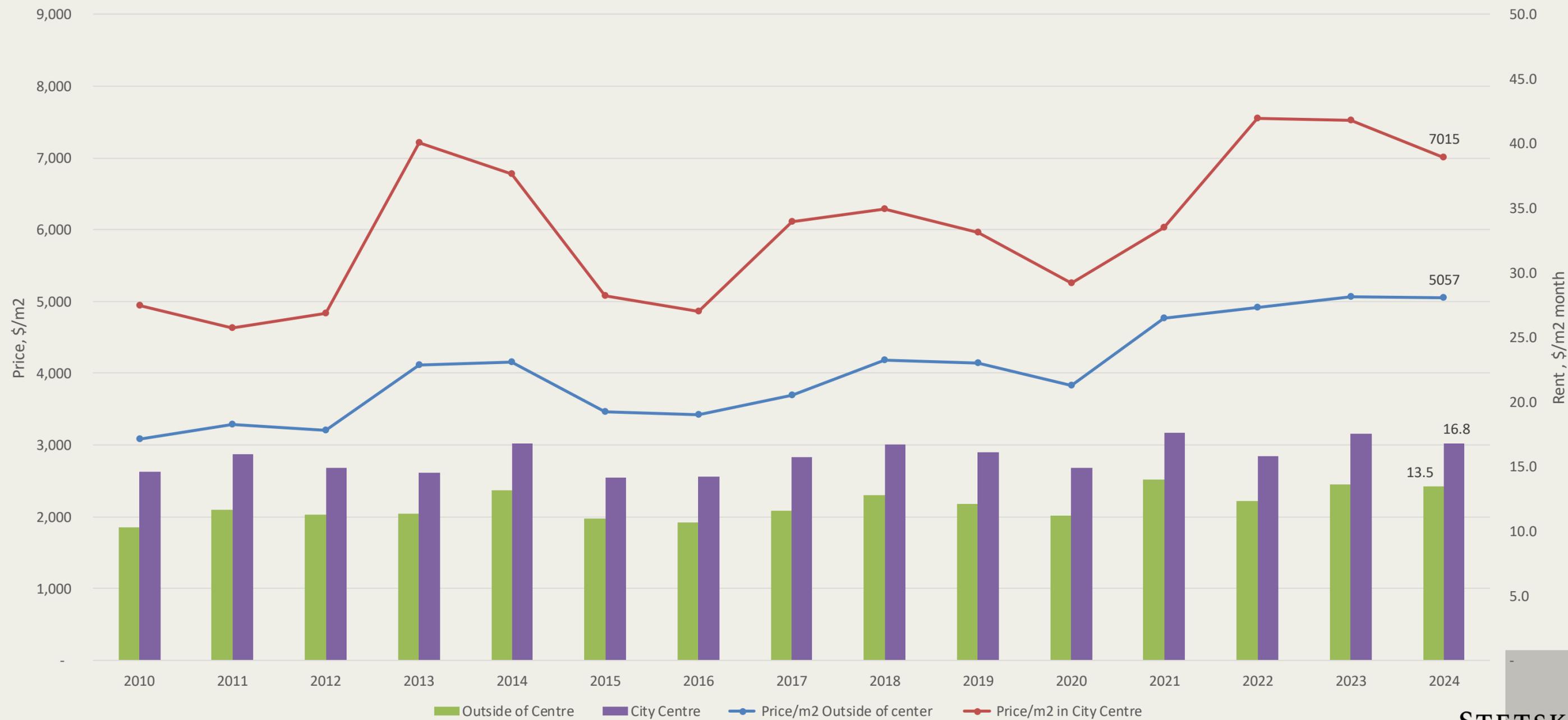
Доходность и ипотечная ставка в Австрии



Анализ цен на

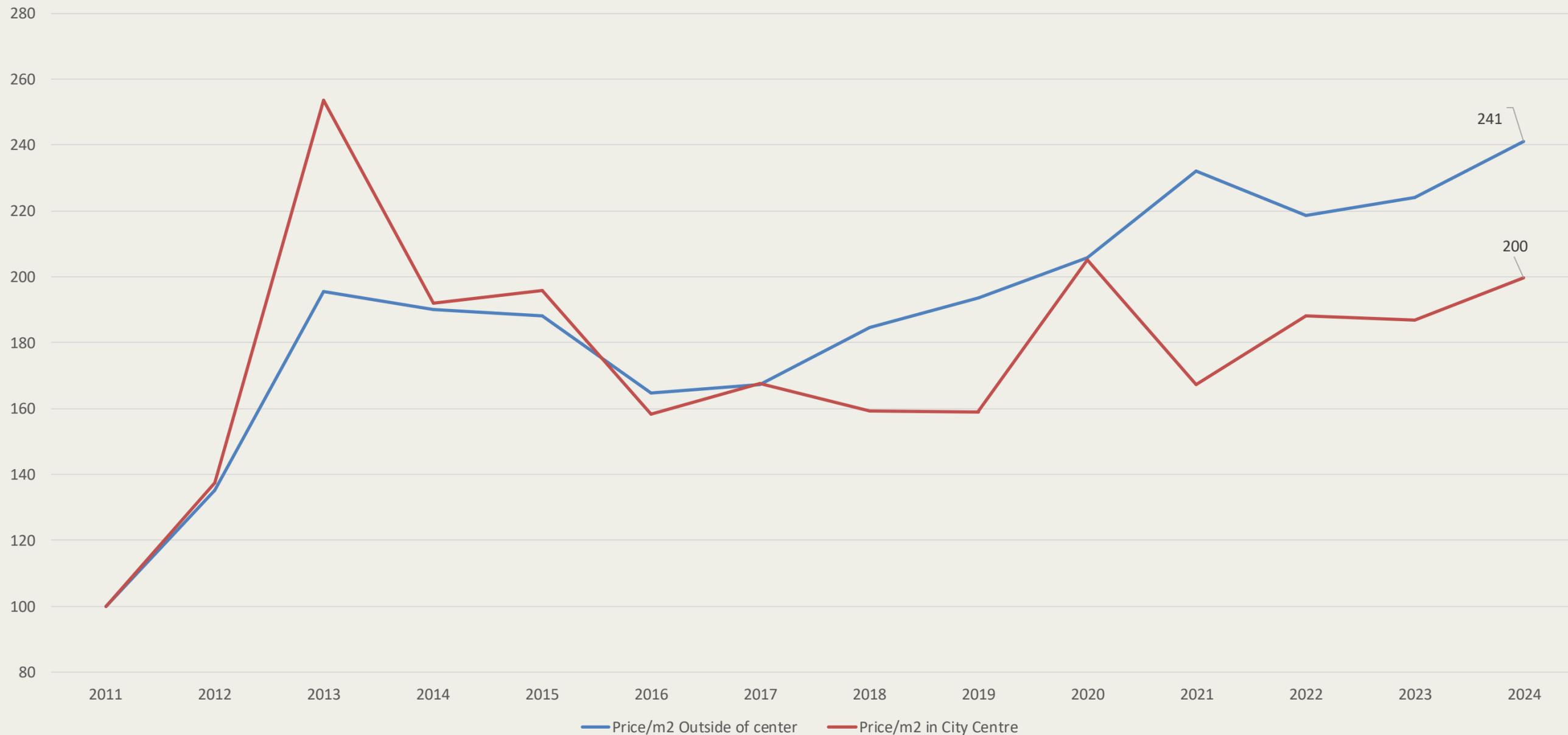
недвижимость в Вене

Цена покупки и аренды в Вене

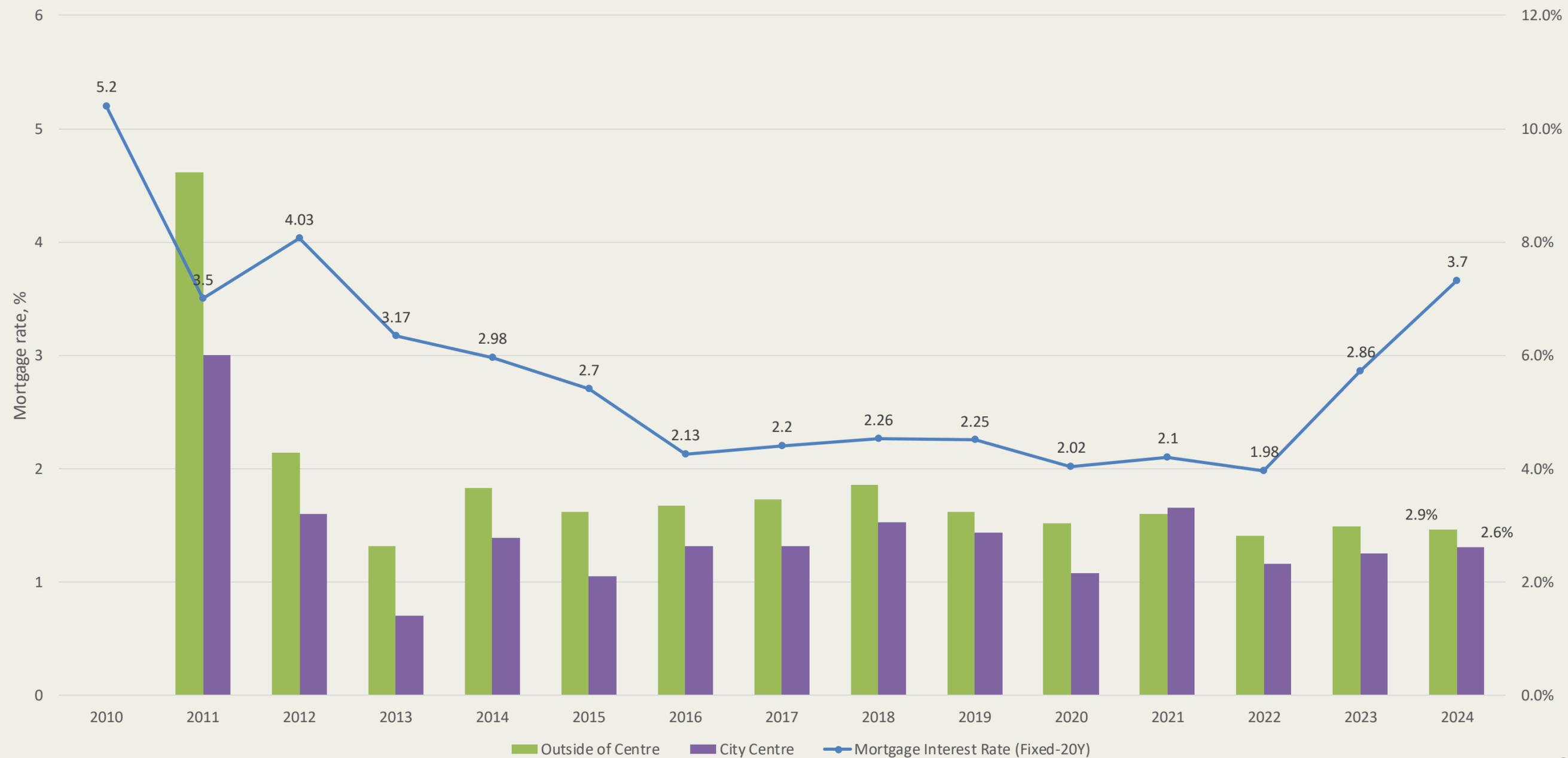


Капитализация жилой недвижимости Вены

2011 = 100



Доходность и ипотечная ставка в Вене



Как обеспечивается стабильность рынка?

- Развитое законодательство для рынка купли-продажи и аренды
- Эскроу-счета с поэтапной системой выплаты застройщику
- МА35 и контроль за инвестициями иностранного капитала
- Устойчивое развитие города

Прогноз до конца 2024 года

- Снижение ВВП в 2024 на 0,6%
- Стабилизация цен на уровне 2023 года

Прогноз на 2025 год

- Рост ВВП на 1,1%
- Цены на жилье могут продолжить рост на средние 3-4% в год

Процедура покупки

НЕДВИЖИМОСТИ

STETSKI.GROUP

Покупка недвижимости иностранцами

*Резиденты
физ. / юр. лица*

*Нерезиденты
физ. / юр. лица*

Сложности при покупке

- Необходимость получения “разрешения” *нерезидентам*
- Отсутствие поддержки после подписания контракта
- Отсутствие прогнозируемого результата инвестиции
- Невозможность купить нерезиденту без наличия ВНЖ страны ЕС



Как решаются данные сложности?

- Стратегическая подготовка документов с помощью юриста
- Нахождение нужных консенсусов с продавцом/застройщиком
- Полная поддержка клиента и после подписания сделки
- Подготовка холдинговой структуры для нерезидентов ЕС без наличия ВНЖ

Процесс покупки для физ. лиц нерезидентов

*Выставление
обязующего
предложения*

*Подписание
договора купли-
продажи*

*Получение
разрешения для
покупки или
"негативного
подтверждения"*

*Процедура
внесения нового
собственника в
реестр*

*Передача
объекта купли
продажи новому
собственнику*

●
Официальное заявление о намерении приобретения объекта недвижимости. В случае подписания обеими сторонами обязует обе стороны заключить сделку купли-продажи.

●
Подписание договора купли-продажи в присутствии юриста и нотариуса.

●
Проверка легитимности основания нерезидента для покупки. Выдается органом, который подтверждает, что нет возражений против приобретения недвижимости нерезидентом.

●
После успешного прохождения проверки новый собственник вносится в кадастровый реестр и покупатель приобретает статус собственника.

●
Процедура официальной передачи недвижимости новому собственнику с фиксацией возможных недочетов.

Преимущества рынка недвижимости Вены

Сочетание исторического и современного

Стабильная и прозрачная правовая база

Высокое качество жизни

Стабильное и устойчивое развитие

Вена органично интегрирует свое богатое архитектурное наследие с современными разработками.

Правовая система Австрии известна своей прозрачностью и стабильностью, обеспечивая безопасную среду для инвестиций в недвижимость.

Постоянно входит в число самых удобных для жизни городов мира, Вена предлагает превосходные условия жизни, эффективный транспорт и яркую культурную жизнь.

Вена делает акцент на устойчивом городском развитии, включая зеленые зоны и экологически чистые методы строительства.

Налоги и сопутствующие

расходы

При покупке

- Единоразовый налог на недвижимость: 3,5%
 - Гос. Пошлина: 1,1%
 - Комиссия маклера: 3% + 20% НДС
 - Комиссия юриста: 1,2-1,5% + 20% НДС
-

Всего: от 9,6% до 10% от цены объекта

Все расходы утверждены законодательно, поэтому покупатель не несет дополнительных расходов на услуги маклера при покупке



При владении

- Отсутствие налога при владение недвижимостью.
- Коммунальные услуги: 2-4 €/м²
- Страховка недвижимости ≈ 0,30 €/м²
- Коммуникации (отопление, электричество, вода)

При продаже

- Отсутствие налога на недвижимость при продаже.
- Прогрессивный налог на прирост капитала (от 30%)

Однако он не учитывается, если это была основная резиденция и находилась во владении более 2 лет.

- Комиссия маклера до 3% + 20% НДС,

Как правило за редким исключением составляет не более 1–1,5%

Примеры из практики

Коммерческое помещение в центре Вены

Особенности сделки:

- Сложная структура сделки
- Полная поддержка клиента
- Длительность сделки более 6 мес.



- Полная реконструкция здания
- Историческое здание в центре Вены
- Площадь 524 кв.м.

Квартира в 19-м районе Вены

- Клубный дом премиум класса
- Загородная жизнь в пределах города
- Всего 8 квартир, 1 квартира на этаж
- 210 кв.м. жилых и 50 кв.м. свободных



Особенности сделки:

- Эксклюзивный проект для клиента вне рынка
- Переоборудование плана квартиры под клиента
- Стратегическая подготовка документов для MA35
- Особенности договоренности между сторонами

Современный жилой дом в центре Вены

- Современный дом в центре города
- Консьерж сервис в доме
- Частный кинотеатр на 12 мест
- Игровая комната для детей
- Паркинг для машин и велосипедов



Особенности сделок:

- Продано более 9 квартир
- Большинство квартир были проданы нерезидентам
- Многие из них были неоднократно сданы в аренду

Благодарю за внимание!

STETSKI.GROUP

Контактные данные

Руслан Стецкий {Ruslan Stetski}

+43 6764780313

office@stetski.group

www.stetski.group



STETSKI.GROUP