



Доходы всходят на востоке

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

Развитие информационных технологий привело к тому, что теперь жителям российских мегаполисов дальние уголки планеты ближе, чем любая деревушка в Тамбовской области. Еще недавно вылазка россиянина в Таиланд воспринималась окружающими как «безумство храбрых», а сегодня штатные сотрудники московских компаний частенько предпочитают трудиться удаленно – на берегу Индийского океана.

Ничего удивительного. Качество жизни во многих экзотических странах не уступает, а иногда и превосходит аналогичный показатель в крупнейших российских городах, а стоимость проживания существенно отличается в приятную для потребителя сторону. Вот и выходит, что жить в далеких странах для россиян оказывается не только приятнее, но и выгоднее, чем на родине. Основная масса временных и постоянных переселенцев из России, распробовавших жизнь в Юго-Восточной Азии, базируется в Таиланде и Индонезии (точнее, на Бали). Хотя в последнее время список азиатских стран, которые облюбовали россияне, заметно расширился.

Столь активную экспансию соотечественников не оставили без внимания и инвесторы и, увидев интерес к экзотической недвижимости, поспешили сделать выгодные вложения. Впрочем, эксперты предупреждают, что далеко не всем удастся зафиксировать доход. Дело в том, что рынки недвижимости стран Юго-Восточной Азии существенно отличаются друг от друга и развиваются очень неравномерно. По мнению президента международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислава Зингеля, условно их можно разделить на четыре группы.

К первой группе относятся рынки Лаоса и Камбоджи, наименее инте-



Специалисты полагают, что из-за слабой национальной экономики и неразвитой туристической инфраструктуры Камбоджа еще не скоро станет привлекательной для иностранных инвесторов

Жить в далеких странах для россиян оказывается не только приятнее, но и выгоднее, чем на родине. Основная масса переселенцев, распробовавших жизнь в Юго-Восточной Азии, базируется в Таиланде и на Бали

грированные в международный рынок недвижимости. Инвесторы могут неплохо заработать в этих странах за счет спекулятивного роста цен, но им следует быть готовыми к тому, что заработок будет краткосрочным. Еще одной отличительной чертой этих рынков является низкая информационная прозрачность, там фактически отсутствует международный капитал и качественная курортная недвижимость. Вся инвестиционная активность сосредоточена в нескольких новых кварталах, преимущественно в столицах.

Ко второй и наиболее массовой группе эксперт относит Малайзию, Таиланд и Индонезию. Рынки недвижимости этих стран сформированы. Они самодостаточны: используют местный капитал и практически не зависят

от международных тенденций, но это нисколько не мешает иностранцам активно покупать курортную недвижимость. К слову, она характеризуется довольно неплохим качеством и разнообразием.

Третью группу образует Сингапур, рынок недвижимости которого отличается высокой спекулятивной и инвестиционной составляющей, а также максимальной (для Юго-Восточной Азии) прозрачностью. В существенной мере он зависит от производственного сектора экономики и опирается на крупные административные и финансовые





Рынки недвижимости Малайзии, Таиланда и Индонезии сформированы. Они используют местный капитал и не зависят от международных тенденций, но это не мешает иностранцам покупать курортную недвижимость

центры. Роль курортной недвижимости в Сингапуре второстепенна. В четвертую группу эксперт выделяет рынок недвижимости Вьетнама, который на рынке выступает перспективным новичком. В крупных промышленных и административных центрах страны сформировались динамично развивающиеся субрынки недвижимости. А проводимая в стране либерализация законодательства дала толчок бурному развитию курортной недвижимости.

А теперь рассмотрим подробнее некоторые из представленных стран. Лаос и Камбоджа — государства, существующие, что называется, на своей волне. Слабая экономика и малочисленное население, по-видимому, совершенно не заботят местных чиновников, которые не делают никаких мало-мальски значимых попыток привлечь иностранных инвесторов даже в те сектора экономики, где их присутствие было бы целесообразно.

В предкризисные годы рынок недвижимости Камбоджи отметился баснословным приростом цен, когда качественные новостройки в столице — Пномпене — дорожали на 20–40% в год. Затем спекулятивный пузырь лопнул и последовал столь же стремительный обвал цен. Например, в 2009 году земля в Пномпене подешевела на 40%. Местные власти предприняли слабую попытку привлечь иностранных покупателей на рынок — ввели для них некоторые послабления.

Так, в 2010 году в государстве был принят закон, разрешающий иностранцам приобретать в частную собственность объекты, расположен-

ЛИДЕРЫ ПО РОСТУ ЦЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Место	Город	Изменение за пять лет (II кв. 2007 – II кв. 2012), %	Средняя цена 1 м², \$
1	Джакарта	88,3	3492
2	Пекин	84	17 156
3	Гонконг	58,5	29 687
4	Шанхай	47,4	18 973
5	Москва	28,6	23 491
6	Мумбаи	27,8	11 400
7	Куала-Лумпур	25,8	5005
8	Лондон	24,9	51 590
9	Париж	23,6	27 200
10	Манхэттен	21,2	22 741

Knight Frank Research, 2012



ные не ниже второго этажа здания. То есть под запретом остались только земельные участки, частные дома и небольшие коммерческие объекты, а также недвижимость, которая находится на расстоянии менее 30 км от камбоджийских границ. Однако это не принесло значительных результатов. Специалисты полагают, что из-за слабой национальной экономики и неразвитой туристической инфраструктуры Камбоджа еще не скоро станет привлекательной для иностранных инвесторов.

Более радужные перспективы аналитики предсказывают Таиланду. Страна улыбок, как ее любят называть российские туристы, за последние несколько лет совершила значительный рывок в развитии рынка недвижимости. И здесь не последнюю роль сыграло развитие туристической отрасли. Красивые пейзажи и экзотические пляжи вкупе с хорошим сервисом и развитой транспортной инфраструктурой ежегодно привлекают миллионы туристов и тех, кто хочет на них заработать.

Тем, кто собирается приобрести недвижимость на курортах Таиланда, эксперты советуют присмотреться к островам Пхукет и Самуи. Спектр предложений на островах достаточно широк: от небольших студий до огромных участков под строительство гостиниц или ресторанов. Самым популярным типом недвижимости является небольшая вилла недалеко от моря.

Правда, как отмечает управляющий партнер компании Evans Анна Левитова, несмотря на прошлогодние прогнозы об увеличении стоимости тайской недвижимости, этого не произошло. Цена 1 м² осталась на том же уровне, что и в 2011 году: в среднем она составляет 80 тыс. бат (1 тайский бат равен примерно €0,025). В зависимости от различных факторов цена некоторых объектов доходит примерно до 50–60 тыс. бат за 1 м². Остановка цен, по мнению экспертов, продлится недолго — уже по итогам этого года они покажут небольшой рост, который продолжится в следующем году. Но резкого скачка цен ждать не стоит.



**ANEVIX UNION
GmbH IMMOBILIEN**



**доходные
многоквартирные дома**

новостройка

вторичное жилье

земельные участки

**открытие фирм
GmbH счетов в
немецких банках**

**ипотека
и кредитование**

**аукционная
и залоговая
недвижимость**

:)

Контакты в Москве:

Тел: (495) 643-07-12

Моб: (926) 228-50-66

www.ge-rus.ru

skype: anevixunion

@: anevix@mail.ru

**Контакты в
Германии:**

Тел:

+49 176 62588212

+49 3334 389677

www.anevix.de

УРОВЕНЬ ДОХОДНОСТИ АРЕНДЫ КВАРТИР В СТРАНАХ ЮВА	
По данным Gordon Rock	
Страна	Средний уровень доходности от сдачи в аренду в крупнейших городах, %
Сингапур	2,5–3
Таиланд	4–7,5
Малайзия	3,5–6,5
Камбоджа	3–5,5
Индонезия	5–9
Вьетнам	6
Лаос	нет данных



В предкризисные годы рынок недвижимости Камбоджи отметился баснословным приростом цен, когда качественные новостройки в столице – Пномпене – дорожали на 20-40% в год. Затем спекулятивный пузырь лопнул и последовал столь же стремительный обвал цен. Например, в 2009 году земля в Пномпене подешевела на 40%. Местные власти предприняли слабую попытку привлечь иностранных покупателей на рынок – ввели для них некоторые послабления

Инвесторы могут неплохо заработать в Лаосе и Камбодже за счет спекулятивного роста цен, но им следует быть готовыми к тому, что заработок будет краткосрочным

По словам Анны Левитовой, многие инвесторы вкладывают деньги в недвижимость Таиланда для последующей сдачи в аренду. Максимальный доход в данном случае способен составить 10%, средний — 7%. К примеру, если средняя цена приобретения квартиры — около 2,5 млн батов, а средняя годовая арендная плата — 15 тыс. батов в месяц, то уровень доходности — около 7% годовых.

Нередки случаи, когда покупатель инвестирует сразу в несколько объектов и в дальнейшем сдает их в аренду. Стоимость аренды квартир в высокий сезон (с декабря по апрель) достигает 20–35 тыс. батов в месяц, а в низкий сезон (с мая по октябрь, за исключением августа) — 15–25 тыс. батов в месяц. Виллы предлагаются в аренду в высокий сезон примерно за 40–50 тыс. батов

в месяц, в низкий сезон — за 35–40 тыс. батов в месяц. Неплохим инвестиционным потенциалом, по мнению Анны Левитовой, обладают строящиеся объекты, которые после завершения строительства будут стоить значительно дороже, нежели на начальном этапе.

Однако есть на этом рынке избыток и ограничения. Согласно законодательству Таиланда продажа земли иностранным физлицам в стране запрещена. Но есть два вполне легальных способа обойти этот запрет. Первый вариант: покупка земли на юридическое лицо, которое будет считаться тайским, так называемое оформление на тайскую компанию. Для того чтобы юридическое лицо было признано тайским, требуется, чтобы 51% уставного капитала принадлежало тайцам. Таким образом, иностранец вправе владеть только 49% акций



компании, хотя тайский земельный кодекс не запрещает полностью контролировать ее. Важно надлежащим образом оформить весь пакет документов на компанию, чтобы гарантированно и полностью ее контролировать.

Владение и управление тайской компанией требует дополнительных расходов. И хотя подобный способ покупки некоторые считают не слишком надежным, тем не менее большинство домов иностранцы покупают именно так. При правильном оформлении документов — а этот механизм давно отработан — никаких проблем у владельцев не должно возникнуть.

Второй вариант: иностранец документально оформляет землю в долгосрочную аренду. В общем, как гласит известный афоризм, проблема, которую реально решить с помощью денег, не проблема, а расходы.

Недвижимость Сингапура интересна россиянам скорее в качестве инвестиционной покупки. Жить в высокотехнологичном Сингапуре, являющемся прообразом городов буду-

щего, очень дорого. Хотя в последнее время и инвестиционный потенциал недвижимости этой страны ставится экспертами под сомнение. «Зажатый между дефицитом земли и изобилием капитала, рынок недвижимости Сингапура демонстрирует заоблачный уровень цен и низкую доходность. Переоцененная недвижимость города-государства вряд ли располагает к существенному приросту цен. Вследствие этого инвесторам приходится довольствоваться весьма скромным уровнем рентного дохода», — рассказывает Станислав Зингель.

Если говорить о рынках недвижимости Юго-Восточной Азии в целом, то, по мнению специалистов, они обладают значительным инвестиционным потенциалом. Прежде всего, речь идет о недвижимости в крупных промышленных центрах и городах Малайзии, Индонезии, Вьетнама, Таиланда. Курортная недвижимость данных стран недооценена, но предпосылок к значительному увеличению ее стоимости в ближайшее время нет.

Sproperties SolveX

Купи недвижимость в
Болгарии и ПОЛУЧИ 3 ДНЯ
ОТДЫХА ЗА НАШ СЧЕТ



43 499 EUR

БУРГАС
Двухкомнатная квартира
площадью - 78 кв.м



71 999 EUR

СОЗОПОЛЬ
Трехкомнатная квартира
площадью - 80 кв.м,



18 199 EUR

СОЛНЕЧНЫЙ БЕРЕГ
Студия
площадью - 40 кв.м,

Огромный выбор
предложений от застройщиков
без комиссии

Ваш профессиональный
консультант по недвижимости

(499) 147 14 15

www.solvexproperties.com

www.solvexa.com



Жить в высокотехнологичном Сингапуре, являющемся прообразом городов будущего, очень дорого. «Зажатый между дефицитом земли и изобилием капитала, рынок недвижимости Сингапура демонстрирует заоблачный уровень цен и низкую доходность. Переоцененная недвижимость города-государства вряд ли располагает к существенному приросту цен. Вследствие этого инвесторам приходится довольствоваться весьма скромным уровнем рентного дохода»

Красивые пейзажи и экзотические пляжи Таиланда вкупе с хорошим сервисом и развитой транспортной инфраструктурой ежегодно привлекают миллионы туристов и тех, кто хочет на них заработать

Иностранцам инвесторам трудно получать прибыль в странах Юго-Восточной Азии. И дело не только в том, что основная часть населения живет очень бедно. Есть у этого фактора исторические корни: многие страны Юго-Восточной Азии долгое время были колониями европейских государств, поэтому зачастую европеец воспринимается местным населением лишь при существенном ограничении прав и влияния.

Поэтому, инвестируя в жилье крупных мегаполисов, европейцы и североамериканцы

вынуждены ориентироваться на потенциальных арендаторов из числа местных высокооплачиваемых работников или на иностранных специалистов. Так что мало обладать профессионализмом: иностранному инвестору рекомендуется нанять поверенного в делах из числа местных жителей. Диктовать свои правила игры на рынках, ориентированных на внутренний капитал, чужакам вряд ли удастся. Зато в кризис такие рынки оказываются более устойчивыми, чем в других регионах мира. **ОН**





Асент Трэвел™

ТУРИСТИЧЕСКИЙ ОПЕРАТОР «АСЕНТ ТРЭВЕЛ ИНТ»

Реестровый номер **MT2 001375**



Туристические
Бренды

АВСТРИЯ
АНДОРРА
ИТАЛИЯ
НОРВЕГИЯ
СЛОВЕНИЯ
ФИНЛЯНДИЯ
ФРАНЦИЯ
ШВЕЙЦАРИЯ
ШВЕЦИЯ

лето проходит,
а горные лыжи – нет!

- гарантированные номера в отелях 3-5*, апартаменты и пансионы, резиденции и шале
- собственные чартерные программы и блоки мест на регулярных рейсах
- гиды и представители на всех курортах, организация экскурсий
- скидки на прокат оборудования и скипассы

Подбор тура онлайн

www.ascent-travel.ru



981-88-55

НОВИНКА СЕЗОНА:

**удобные десятидневные
горнолыжные туры**