



БУМ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В БАНГКОКЕ

После многих лет застоя рынок недвижимости Бангкока проснулся и стал энергично наверстывать упущенное. Цены на недвижимость за прошлый год поднялись на 16 %, и, похоже, эта тенденция будет сохраняться и дальше. Все больше новостроек появляется на карте города. Оживают заброшенные с момента кризиса 1997 года строительные площадки с остовами-призраками недостроенных небоскребов. Основные участники рынка недвижимости готовы вложить только в деловой центр более 2,5 млн. долл. США в течение последующих трех лет.

Рынок недвижимости получает обнадеживающие сигналы от экономики Таиланда, демонстрирующей стабильность на протяжении достаточно длительного периода времени вопреки спаду в туристической отрасли, связанному с шоком от событий 9 сентября, терактами на острове Бали, войной в Ираке, птичьим гриппом и многими другими тревожными событиями в мире. Прави-

тельство Таиланда прогнозирует в 2004 году экономический рост в 4 %, и тайцы справедливо полагают, что если экономика не только смогла выжить в этот сложный период, но и продолжает развиваться, им удастся сохранить рабочие места в обозримом будущем.



Банки и финансовые дома, возобновившие предоставление кредитов для покупки жилой недвижимости, подливают масло в огонь, размещая по всему городу рекламные щиты, красочно расписывающие последние проекты. Финансовые институты во главе с Государственным Сберегательным банком закачивают миллиарды батов дешевого кредита на рынок недвижимости. Во второй половине 2003 года, например, банком было выдано кредитов на сумму 1,7 млрд. долл. США, что почти вдвое превысило уровень на аналогичный период предыдущего, 2002 года (0,92 млрд.). Сумма кредитов от государственных кредитных организаций в 2003 году составила 46 % от общей суммы кредитов, выданных для покупки недвижимости. Новая роль Таиланда как торгового кредитора в регионе, подкрепленная растущим экспортом товаров в Китай и другие страны Юго-Восточной Азии, способствует аккумуляции средств в руках правительства, которые используются для поощрения до сих пор вялых секторов жилищного строительства и розничной торговли.

В строительной отрасли меняется соотношение типов новых проектов. Компании по продаже недвижимости продолжают развивать строительство престижного жилья стоимостью более 75 000 долл. США для удовлетворения потребностей среднего класса, но постепенно акцент сдвигается в сторону строительства частных и многоквартирных домов, отвечающих



финансовым возможностям обычной рабочей семьи. Закладываются новые серии домов, стоимость квартир в которых находится в ценовом диапазоне от 50 000 до 75 000 долл. США. Строители по инициативе правительства стали осваивать строительство жилья стоимостью менее 50 000 долл. США для армии рабочих, для которых рынок жилья был ранее недоступен. Тайцы становятся более требовательными как к качеству строительных материалов, так и к типу жилья. Все большей популярностью пользуются квартиры и собственные дома в пригороде. Это объясняется расширением инфраструктуры пригородных районов, где в скором времени появятся монорельсовые ветки и транзитные линии метрополитена, сеть которых свяжет окраины с деловым центром Бангкока. В северных районах, таких как Ram Intra, Rangsit, Nonthaburi и Chang Wattana, ведется, в основном, строительство отдельных домов в управляемых владениях, а в центре города (районы Silom, Sathom и Sukhumvit Roads)



- строительство многоквартирных кондоминиумов.

Активность на зарубежных рынках недвижимости значительно снизилась в связи с ростом цен и ростом конкуренции. Поэтому участники рынка переориентируют свое внимание на внутренние инвестиции. Многих иностранцев интересует возможность получения ипотечных кредитов банков Таиланда для приобретения собственности. До последнего времени это было не возможно. Даже сейчас главные банки страны неохотно дают деньги иностранным гражданам вне зависимости от целей обращения за кредитом. Компаниям с иностранным участием очень сложно получить дополнительные финансовые средства в виде банковских кредитов. Однако более прогрессивные финансовые дома начинают проявлять интерес к рынку финансового обслуживания иностранных граждан. Одной из первых компаний, реально рассматривающих вопрос предоставления кредитов иностранцам, желающим жить в Таиланде и имеющим хорошую "кредитную историю", является TISCO Finance Public Company Limited, готовая предоставлять жилищные кредиты в размере 90 % стоимости приобретаемого жилья. Хотя в каждом случае вопрос рассматривается индивидуально, обращение за кредитом имеет хорошие шансы на успех, если иностранный соискатель постоянно проживает в стране или может доказать, что проживает здесь в течение ряда лет по неэмигрантской визе, и имеет стабильный ежемесячный доход за рубежом или постоянную работу в Таиланде (предоставле-



ние разрешения на работу в этом случае обязательно). Обращающийся за кредитом должен показать солидную банковскую историю в Таиланде. Кредитор может потребовать дополнительные доказательства долгосрочной связи претендента на кредит с этой страной, будь то родственники или дети на иждивении. Получение кредита от финансового института в Таиланде, скорее всего, является сложной задачей. Хитросплетения законов о собственности для иностранных граждан, а также тот факт, что иностранец обращается к местным источникам финансирования, делают эту задачу еще более сложной. Но сам факт возможности получения кредита для приобретения недвижимости обнадеживает.

Тайское правительство рассматривает Бангкок как центральное звено в планах превращения Таиланда в экономический центр Юго-Восточной Азии. При таких благоприятных перспективах устойчивого развития экономики и оживлении рынка недвижимости, самое время начать инвестировать в недвижимость Города Ангелов, только вот бы еще избавиться от автомобильных пробок и неразберихи на улицах. ■



ZELL AM SEE. А НЕ КУПИТЬ ЛИ СОБСТВЕННОСТЬ В ГОРАХ?



Прекрасная, солнечная земля под строительство, недалеко от гольф-поля, с видом на ледник Kitzsteinhorn. 10 000 м². Идеальна для большого особняка, 4-х роскошных вилл или гостиничного комплекса.

2 950 000 €

Покупка собственности в Австрии безопасна и приятна. В стране существует хорошо развитая инфраструктура, а стабильность туристической отрасли гарантирует получение высоких прибылей от сдачи недвижимости в аренду.

Покупка недвижимости в районах лыжных курортов открывает широкие возможности, однако есть районы, где продажа недвижимости гражданам из стран, не входящих в Европейское Сообщество, ограничена. При выборе курорта в первую очередь следует обращать внимание на районы как зимнего, так и летнего туризма, расположенные относительно невысоко (не более 1 000 метров над уровнем моря) и сравнительно близко от аэропорта.

В этом отношении идеально подходит район знаменитого курорта Zell am See, принимающего туристов круглый год. Долина Zell am See расположена на высоте 769 метров над уровнем моря, а до аэропорта Зальцбурга всего час езды. В

районе есть все необходимое для туризма, включая прекрасное озеро, привлекающее людей летом, и отличные лыжные трассы для зимнего отдыха. Вообще-то, кататься на лыжах здесь можно круглый год на леднике Kitzsteinhorn. Летом, например, вы можете с утра покататься на лыжах, а после обеда сыграть партию в гольф на 36-луночном поле.

Апартаменты в районе курорта вы можете приобрести по цене от 70 000 €, дома – по цене 190 000 €, отели, которые можно использовать по прямому назначению, или переоборудовать в роскошное частное жилье – по цене от 1 800 000 €. Здесь также можно купить землю под застройку.

Осуществить любую сделку с недвижимостью вам поможет фирма Property Search Consultants, специалисты которой являются экспертами в области австрийского законодательства по недвижимости. ■

www.alpinepropertysearch.com

АВСТРИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ



Иностранным инвесторам, заинтересованным в приобретении недвижимости в Австрии, помимо прочей информации, необходимо знать величину взимаемых налогов и сборов при передаче прав собственности. Любая сделка по недвижимости должна быть зарегистрирована местным налоговым органом, взимающим налог на передачу права собственности в размере 3,5 % ее стоимости. После уплаты этого налога, выдается сертификат, разрешающий зарегистрировать сделку в местном суде. Ставка платежей по регистрации земли составляет 1 %. Регистрация ипотеки обойдется также уплатой 1 % стоимости недвижимости.

Величина оплаты услуг юриста или нотариуса примерно одинакова. И тот и другой имеет право вести дела по купле-продаже собственности и контактировать со всеми правительственными органами для получения необходимых согласований и разрешений до момента регистрации сделки. Оплата этих услуг рассчитывается по довольно сложной схеме и пропорциональна покупной цене. Наиболее вероятно, уровень расходов здесь составит от 1,5 до 2,5 %. Точная сумма может быть определена только на основании опубликованных постановлений правительства.

Незначительные дополнительные расходы связаны с обязательным удостоверением подписей участников сделки в суде или у нотариуса. Без этого ни одна сдел-

ка не может быть зарегистрирована. К особенностям австрийских законов относится то, что удостоверяемая подпись обязательно дополняется датой рождения, которая проверяется в момент удостоверения, а затем вносится в книгу регистрации земельной собственности.

Покупателей из стран, не входящих в ЕС, ждут дополнительные расходы. Разрешение местного органа власти, ведающего передачей собственности, может стоить до 1 100 €. Если в сделке принимает участие брокер по недвижимости, плата может составить 3 % от стоимости собственности.

Годового налога на недвижимость в Австрии не существует. Муниципальные власти могут взимать муниципальный земельный налог в размере 1 % фискальной стоимости земли, которая составляет примерно лишь одну пятую часть ее рыночной стоимости, но регулярно пересматривается правительством в сторону повышения.

Если недвижимость продается в течение 10 лет после покупки, разница в цене продажи и покупки облагается подоходным налогом.

Из всего сказанного можно сделать один вывод: покупателю потребуется юридическая помощь не только для составления бумаг о передаче собственности, но и для преодоления всех хитросплетений налогового законодательства.

КАК ИНОСТРАНЦУ ПРИОБРЕСТИ СОБСТВЕННОСТЬ В АВСТРИИ

В Австрии существует хорошо отлаженная система регистрации земельной собственности, записи о которой хранятся в Районных судах. Каждый земельный участок имеет свой регистрационный номер, по которому компьютерная система может легко проследить историю собственности. У всех юристов и нотариусов есть доступ к этой информации. Копии всех сделок с

недвижимостью содержатся в книгах регистрации земельной собственности, поэтому поиск информации о праве собственности не составляет никакого труда.

До того как Австрия в 1994 году вступила сначала в EES, а затем в 1995 году в Объединенную Европу, свобода покупки земли распространялась только на ее граждан, а все сделки по передаче собственности иностранцам подлежали рассмотрению местными комиссиями по недвижимости.

На 5-летний период для Австрии было сделано исключение в вопросе применения законов о свободах, обязательных для стран Общего Рынка. Обычно разрешения на приобретение недвижимости выдаются гражданам государств, не входящих в Объединенную Европу, если они имеют здесь постоянную работу, хотят открыть свой бизнес, поселиться в Австрии и исправно платят подоходные налоги.

Покупка земли в качестве капиталовложения или собственного дома для летней резиденции подпадает под совершенно другие, местные законы, которые, как правило, более строгие в таких местах, как Тироль, Зальцбург и Форарлберг, и либеральней в других районах.

Законы о недвижимости очень часто оспариваются в австрийских административных и Конституционном судах.

При покупке недвижимости не следует ни при каких обстоятельствах передавать деньги непосредственно другой стороне до получения согласования или разрешения от органа власти, ведающего передачей прав собственности. Без такого разрешения любая сделка не имеет юридической силы и не может быть зарегистрирована в суде. ■



Корчма
“Вечера на хуторе...”



Рязанский пр-т, 65/2
 т.: 171-49-48, www.corchma.ru

САЛОН ЯПОНСКОГО АНТИКВАРИАТА
ЮКИМОРИ

Кимоно и ткани.
 Нэцкэ.
 Фарфор и керамика.
 Бронза. Слоновая кость.
 Ширмы. Мебель.
 Гравюры. Свитки.
 Самурайское оружие и амуниция.
 Эксклюзивные и представительские подарки.
 Многое, многое другое.



Москва, Таганка. (095)504-8738. www.yukimori.ru

www.SecretaryClub.ru



**Международный Клуб
 Секретарей**

Бесплатная членская карта!
 Скидки и подарки!

LADENT
 Стоматология мирового уровня

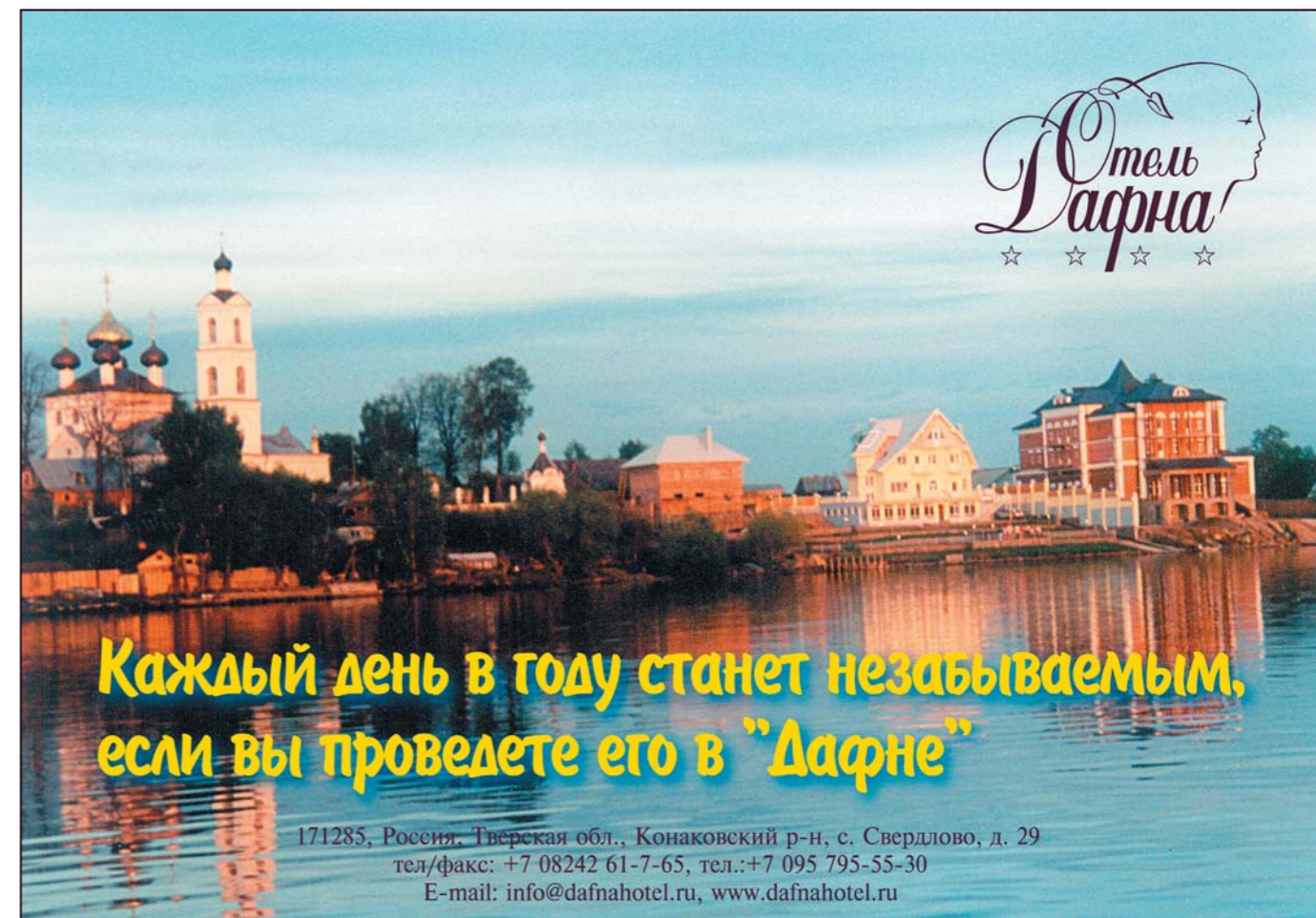


Наш стоматологический центр работает на базе последних технологий в мировой практике. Мы располагаем собственной зуботехнической лабораторией и гарантируем блестящий результат работы.

Имплантация
 Протезирование
 Художественная реставрация
 Лазерное отбеливание
 Эндодонтия - лечение каналов
 Исправление прикуса - брекеты
 Профессиональные консультации

208-89-37/ 208-89-16
WWW.LADENT.RU

Отель Дафна
 ☆ ☆ ☆ ☆



**Каждый день в году станет незабываемым,
 если вы проведете его в “Дафне”**

171285, Россия, Тверская обл., Конаковский р-н, с. Свердлово, д. 29
 тел/факс: +7 08242 61-7-65, тел.: +7 095 795-55-30
 E-mail: info@dafnahotel.ru, www.dafnahotel.ru

Elegant Living
Paphos - Cyprus

www.LeptosEstates.com

Leptos Leptos Estates
the Leading property developers

Предлагая к продаже более 120 различных проектов строительная компания Лептос является ведущим строителем недвижимости на Кипре. Широкий выбор участков под строительство с захватывающим дух видом на побережье, построенные нами роскошные виллы, а также жилые комплексы являются воплощением в жизнь понятия "Жизнь со вкусом". Вы можете приобрести недвижимость как для постоянного проживания так и для временного пребывания на острове. В любом случае вы всегда желанны.

Роскошные виллы Виллы построенные по заказу покупателя Жилые комплексы Недвижимость с видом на море

PAPHOS - CYPRUS
HEAD OFFICE
Leptos Basilica Center, 111 Apostolou Pavlou Avenue
P.O. Box 60146, PAPHOS 8129, CYPRUS
Sales Tel: (+357) - 8000 - LEPTOS, Main Tel: (+357) - 26 - 880 100
Fax: (+357) - 26 - 934 719
e-mail: sales@LeptosEstates.com

VIPLAN GLOBAL LTD
121248, Moscow, Russia
Kuluzovsky Prospect 9/1, Flat 7
Tel: +7 (095) 974 1453/54
Fax: +7 (095) 974 1451
e-mail: sekretar@leptos-estates.ru
http://www.leptos-estates.ru

Le Victoria – эксклюзивный 4-звездочный комплекс на территории курорта St Jean deMonts во ФРАНЦИИ:

- меблированные апартаменты и отдельные дома
- открытый бассейн с подогревом, бар-паб, теннисные корты и др.

• варианты размещения – от 2 до 4 человек, от 4 до 6 человек или от 6 до 8 человек

**Адрес: Le Victoria, 162 avenue Valentin,
85160 St Jean de Monts, FRANCE**
Тел.: +33 2 28 11 66 11 • Факс: +33 2 28 11 69 91
E-mail : victoria.le@wanadoo.fr

RUBIT'S
SWISS PRIME PROPERTIES

**ПЕРВЫЙ ШАГ К ПОКУПКЕ
СОБСТВЕННОСТИ В ШВЕЙЦАРИИ**

RUBIT'S Ltd, CH-6340 Baar (Switzerland)
Факс +41 41 7611762 rubits@diamonds.ch

БОЛГАРИЯ
Апартаменты на побережье
В СОБСТВЕННОСТЬ

сдача - ноябрь 2005
В рассрочку до 2-х лет без дополнительных платежей

от 50 до 130 м² меблированы

рядом с Sunny Beach Resort

www.orientimoti.com

ITALY • TUSCANY • VERSILIA Toskana Feriendomizil

Forte dei Marmi
Вилла с бассейном в самом сердце форта за **7 400 000 €**

Lucca
Представительская вилла XVI века, недалеко от Лусса за **5 165 000 €**

РОСКОШНОЕ РАЗМЕЩЕНИЕ В ТАСКАНИ
русскоговорящие специалисты
Тел.: +39-348-56 81 711 • Факс: +39-0585-25 88 95
E-mail : info@lecase.de • info@toskana-feriendomizil.de
www.lecase.de

ОАЭ • ДУБАЙ ENGEL & VÖLKERS®

Крупнейшая европейская компания, работающая на международном рынке недвижимости с 1977 года на 4-х континентах в 150 странах мира.

Квалифицированные сотрудники нашей компании могут стать Вашими надежными проводниками в поисках вилл, коттеджей, квартир.

Dubai Office:
Dubai Media City, Building L3, Office No.213 P.O.Box: 500461, Dubai - U.A.E.
Telephone: +971 - 4 - 367 - 1283 • Telefax: +971 - 4 - 367 - 2520
E-mail: info@engelvoelkers.ae • Web: www.engelvoelkers.ae



1-Property.ru - это портал, посвященный недвижимости за рубежом

Здесь Вы найдете информацию об особенностях рынка недвижимости интересующих Вас стран, контактную информацию и предложения для инвесторов и покупателей недвижимости от международных агентств недвижимости и застройщиков со всех стран мира.

www.1-Property.ru

Инвестиции, покупка, продажа, аренда вилл, домов, коттеджей, особняков, бунгало, замков, шале, квартир, апартаментов за рубежом.

ВСТУПАЙТЕ В ЕВРОПЕЙСКУЮ ЭЛИТУ...

Только в компании Amiri Вам предложат лучшую собственность в Сотогранде, в Испании.

Земля королей, богатая и знаменитая, Сотогранде – жемчужина Коста-дель-Соль. Венчающая ее слава - исключительное собрание великолепной недвижимости.

Уже построено несколько великолепных домов, расположенных в самых престижных уголках Сотогранде. Индивидуальные планировки, мебель ручной отделки, лучшие материалы и интерьеры, проекты которых осуществлял один из самых известных в Лондоне дизайнеров, а также использование последних разработок в бытовом оснащении дома и системах безопасности, делают эти резиденции лучшим местом в Испании.


Bristow
PROPERTY
GROUP

Телефон: +34 956 795674
+34 956 901901
Факс: +34 956 695414
www.amirisotogrande.com


A M I R I

