Бали

Бали

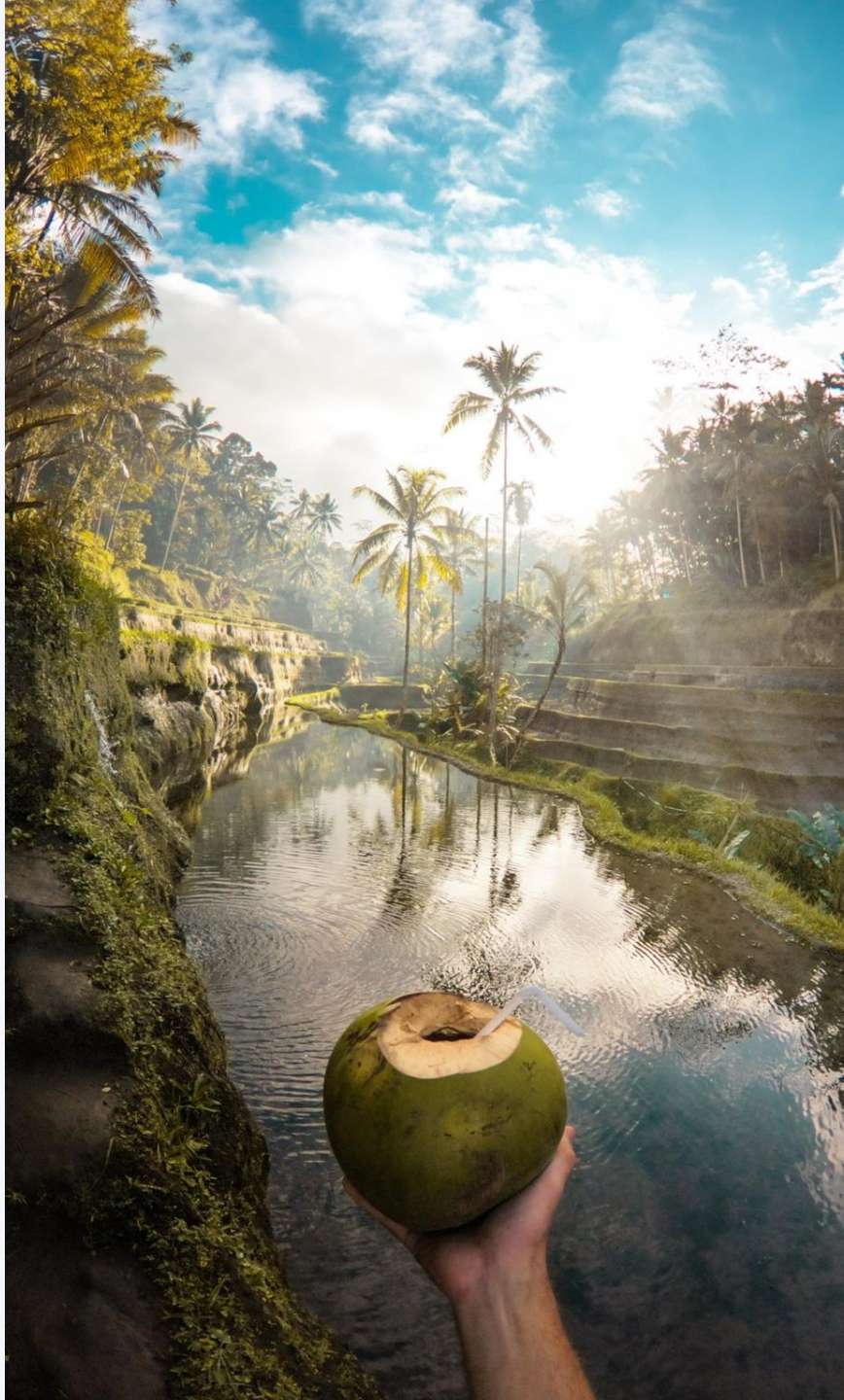
Ба́ли — остров в Индийском океане, находящийся в составе Индонезии.

Природа - Бали омывается двумя океанами и представляет из себя зеленый остров 5 415 км2, на котором можно жить в красивейших в мире локациях - у берега океана, у пальмового леса, на берегу реки или озера и даже в прохладных горах.

Культура и религия - Балийский Индуизм направлен на уважение и приношение блага людям. Жители Бали добрейшие люди с уважением относящиеся к туристам и обеспечивающие для них максимально комфортные условия для жизни.

Макроэкономически - Индонезия развивающаяся страна:

- Численностью населения 275 миллионов человек
- Прирост населения 10% в год в течении последних 10 лет.
- Инфляция 4% в год.
- Ставка по ипотеке в Индонезии 5%-6%.
- Средний пассажиропоток 10 миллионов человек в год (за исключением периода эпидемии).
- Налог за предоставления недвижимость в аренду либо при продаже недвижимости стоимостью до 500 тысяч долларов - 11%.



Районы Бали

Основные районы Бали:

- Чангу
- Нуса Дуа
- Улувату
- Умалас
- Убуд
- Семиньяк
- Амед
- Чандидаса
- Ловина
- Джимбаран
- Кута
- Керобокан

Зачем инвестировать в недвижимость Бали?

Бали является номер 1 по инвестиционной привлекательности GoBankingRates. Forbes вывел Бали на 4-ое место в мире.

На Бали постоянно растущий внутренний и внешний туризм. В год Бали посещают 10 миллионов человек при приросте путешественников на 15% в год, часть из которых на несколько лет и более остаются на Бали. При этом, темпы строительства недвижимости значительно отстают от необходимого объема.

- Сезон круглый год. Средняя температура воздуха 26-28 градусов.
- Недвижимость на Бали ежегодно растет на 12%
- Покупка недвижимости на первичном рынке и сдача в аренду принесет 11 - **15% го- довых и окупиться за 7 лет.**
- Доход **20% в год** при покупке в новостройке и продаже на вторичном рынке
- Инфраструктура: Продуктовые магазины и рынки - в шаговой доступности. Качественная медицина. В больших районах есть русские детские сады.
- Прибыль **от 35%** в течение года при инвестировании в девелоперский проект

Доходы и рентабельность

15%

Аренда

Покупка недвижимости на первичном рынке и сдача в аренду принесет **15% годовых и окупиться за 7 лет.**

от20%

Покупка и продажа одного объекта

При инвестировании в начале строительства и продаже после ввода в эксплуатацию виллы или апартамента, прибыль **20% в течении года.**

от35%

Инвестирование в девелоперский проект

При инвестировании проект комплекса вилл или гостиничного комплекса до начала строительства и продаже отдельных (апартаментов и вилл) инвесторам - **прибыль 35% в течение года.**

Инвестиционные продукты

1. Сохранение капитала

Чаще всего к таком варианту прибегают инвесторы, которые самостоятельно хотят жить в недвижимости, но при этом понимают, что **стоимость** недвижимости будет расти **на 12% процентов в год.**

2. Аренда - доход 15% в год

При инвестировании до начала строительства, через год после инвестирования - инвестор ежемесячно получает чистую прибыль из расчета **15% годовых за счет сдачи в аренду объекта недвижимости.**

Для эффективного управления недвижимостью - она передается управляющей компании, которая берет себе 30% - 50% от выручки и переводит чистый доход инвестору.
(в данный процент включены все расходы , в том числе маркетинговая активность и налоги инвестора).

Есть компании , которые могут предлагать 10% за свои услуги, но при этом не будут учитывать расходы на маркетинг 11 - 15% от выручки, налоги 11% от выручки и другие расходы.

При желании, инвестор может сам управлять своими объектами: самостоятельно решать задачи обслуживания объекта, привлечения клиентов и оплаты налогов.

Инвестиционные продукты

3. Покупка и продажа объекта - доход 20% через год после инвестирования

При инвестировании до начала строительства, через год после инвестирования - инвестор может продать недвижимость самостоятельно любому покупателю, строительной компании, либо через агентство недвижимости.

В зависимости от стадии строительства и от конкретного инвестиционного предложения зависит доходность от объекта , которая **может составлять 20-30%.**

4. Инвестирование в комплекс с доходом 35% через год после инвестирования

В данном случае инвестор инвестирует в весь проект от покупки земли, подготовки архитектурного плана и всей документации до начала продаж происходящих через агентство недвижимости и при этом получает **доход с продажи отдельных объектов внутри комплекса** инвесторам, которым необходимы объекты недвижимости для сдачи в аренду или перепродажи.

Инвестированные средства обеспечиваются земельным участком равным стоимости всей инвестиции.

Варианты инвестирования

На Бали редко практикуются описанные ниже методы привлечения инвестиций из-за, того что в настоящее время достаточное количество инвесторов вносят полные суммы, а так-же из-за дополнительных трудозатрат в управлении капиталом.

Рассрочка оплаты

Рассрочка предоставляется некоторыми строительными компаниями. Чаще всего строительные компании берут предоплату 30% и оставшуюся часть инвестирования принимают в течении года.

ДДУ и закрытый паевой инвестиционный фонд (ЗПИФ)

ДДУ и ЗПИФ - является методом инвестирования, которые редко предлагаются на Бали. В таком случае инвестор вносит часть общей стоимости недвижимости и за тем получает свой дивидендный арендный доход или доход с продажи.

Расходы при покупке и содержании

Расходы на сделку

- Налоги с покупки и продажи составляют по 11% от кадастровой стоимости. При этом, чаще всего, налог делится 50/50% между продавцом и покупателем.
- Все сделки по купле продаже недвижимости ведут нотариусы. Работа нотариуса 1% от стоимости сделки.
- Платная бронь на 14 дней - 1 000 $ (входит в стоимость объекта)

Расходы на содержание

- Обязательные платежи:
  Электроэнергия, вода, интернет - средняя цена на двухкомнатную виллу составляет 100 $ - 350 $
- Дополнительные платежи:
  Обслуживающий персонал включая обслуживание бассейна - 200 $ в месяц.
- Налог при сдаче в аренду 11%.
- Если Вы хотите сдавать недвижимость в аренду дистанционно, то средняя стоимость обслуживания управляющей компанией составит 20% - 30% от выручки с объекта. (В стоимость включен налог)

Право на владение

Долгосрочная аренда - Hak Sewa «LEASEHOLD»

Используется при приобретении готовой недвижимости.

Между собственником и инвестором заключается обычный договор аренды. Может быть заверен нотариально, но не регистрируется в соответствующих органах.

Срок владения: Срок Hak Sewa не регламентируется законодательно, никто не мешает заключить его на 100 лет прописав порядок перехода прав и обязанностей по наследству.

Налоги: При договорах Hak Sewa налоговые обязательства по налогу на доходы возникают только у арендодателя (10%), однако налоги на недвижимость, ежегодные налоги на землю оплачивает арендатор.

Право на использование - Hak Pakai «RIGHT TO USE»

Исключительное право для иностранца на использование земли. **Используется при постройке новой недвижимости.**

Срок владения: До 80 лет

Право на владение: Выдается сертификат, об «исключительном праве на пользование» или Hak Pakai. Для приобретения по договору Hak Pakai необходимо наличие компании в Индонезии и наличие визы KITAS, которая выдается для владельцев либо сотрудников юридических компаний зарегистрированных в Индонезии.

Налоги:
Налог при продаже недвижимости другому лицу составит 11% от общей стоимости.

Безусловное право на собственность - Hak Milik «FREEHOLD»

Редко используется.
По законодательству правом собственности могут обладать только граждане Индонезии либо юридические лица - компании владельцем которой может быть гражданин любой страны.

Срок владения: без ограничения по сроку.

Право на владение: Компании и учредителю/учредителям переходит полное право на владение землей и объектами на ней.

Налоги: Налоги с покупки и продажи составляют по 11% от кадастровой стоимости. При этом, чаще всего, налог делиться 50/50% между продавцом и покупателем.

Процесс проведения сделки

Онлайн просмотр объекта

Онлайн-презентация объекта силами строительной компании

Платное бронирование

Платная бронь "Reservation agreement" на 14 дней - 1 000 $ (входит в стоимость объекта)

При желании организовывается перелет и посещение объекта

Партнеры организуют прием и сопровождение клиента

Подписание договора NOTA KESEPAHAMANUNTUK SEWA + оплата первого взноса

Аналог ДДУ. Договор высылается в электронном и письменном виде.

Оплата производится в офисе агентства партнера России или дистанционно.

Внесение ежемесячных платежей при рассрочке

Передача клиента строительной компании

Как переехать на Бали? ВНЖ

Чтобы сейчас попасть в Индонезию гражданам России, достаточно иметь при себе паспорт и сертификат о вакцинации.

- По прилету ставят визу на один месяц, при оплате 500 тыс. рупий ($35) у можно продлить ее еще на месяц не вылетая из Индонезии. После можно вылететь в любую соседнюю страну, хоть одним днем и вернутся обратно и вновь получить визы на два месяца.
- Можно сделать туристическую или социальную визу на 2 месяца. Ее можно продлевать суммарно до 180 дней. Стоимость ~ $50.
- Существует также бизнес-виза. Она может быть однократной сроком на 6 месяцев и многократной – на 1 год. Неограниченный въезд в страну и выезд в течение года. Визовый сбор - $115. По прошествии 6 месяцев можно продлевать ее прямо на месте и никуда вылетать не надо.

Как получить ВНЖ?

- **Виза инвестора**

В Индонезии можно открыть компанию. Оформление стоит от $1500в зависимости от конкретной лицензии и дополнительных согласований. После открытия компании ее учредители получают 2-летние инвесторские визы. Минимальный уставной капитал - $700 тыс. Занимает это в среднем одну неделю.

- **Рабочая виза**

Иностранцам доступны рабочие визы сроком на 1 год, по которым можно фактически работать на местном рынке. Открытием такой визы занимается местная компания, которая решит вас трудоустроить.

Все члены семьи в обоих случаях получают семейную визу сроком на 1 год.