



WealthMart

Недвижимость Австралии
Аренда, покупка и инвестиции

Julia Philips



СОДЕРЖАНИЕ

- Немного о нас
- О стране
- Особенности рынка недвижимости в Австралии
- Аренда недвижимости
- Покупка недвижимости
- Инвестиции
- Ответы на вопросы

MOSMAN

Seaside life warms up for Siberian

WINTER IN AUSTRALIA IS NO COMPARISON

Kate Crawford

FOR Konstantin Filipov, growing up in a tiny apartment in freezing Siberia was a far cry from real estate in Mosman.

Filipov and his wife Julia have recently moved their real estate business to Mosman from the city, having first moved from Moscow to Australia in 2012.

Even an unusually cold winter in Mosman can't compare to his childhood in Siberia.

"It is impossible to forget the winters in Siberia," Mr

Filipov said. "We'd be sent home from school if the temperature reached minus 35 but we'd only stop playing hockey if it was minus 40 and we would constantly check each other for frostbite marks on our faces."

Even though the couple both had top executive jobs in Moscow and the relative luxury of a three-bedroom apartment, they bravely quit their jobs, sold everything and came to Australia with their son Sergey, now 5.

"We wanted a better life – a safer environment for our children and we now want to

contribute to this community," Mr Filipov said.

"And we have fallen in love with Australia."

As the former head of operations and overseas assets for Russia's biggest oil company, Mr Filipov's expertise was welcome in Australia.

The family, who live in Fairlight, have expanded to include two "Aussies", Angelina, 3, and George, eight months.

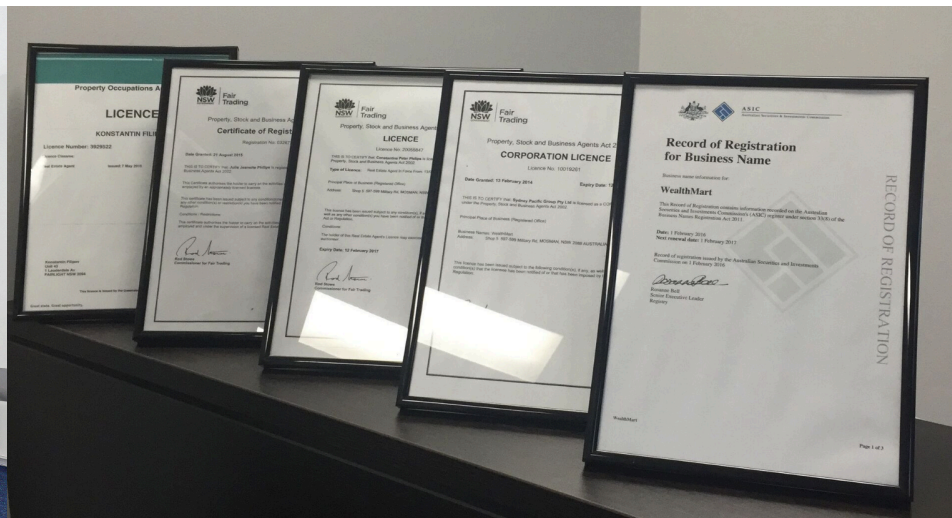
Their business VIP Real Estate is focused on residential property and also sourcing Australia-wide development for investors.



Konstantin Filipov and his wife Julia Filipova with their children George, Angelina and Sergey.

Picture: ANNIKA ENDERBORG

Лицензии



- Corporate Licence №10019261 от 13/02/2014
- Certificate of registration №03267223 от 21/08/2015

О компании

- ✓ Наша компания оказывает полный спектр услуг по покупке, продаже и обслуживанию недвижимости в Австралии
- ✓ В каталоге компании больше количество вариантов любых объектов недвижимости: новостройки, дома и инвестиционные проекты
- ✓ Прямые договора с крупнейшими Застройщиками, что позволяет продавать новостройки напрямую и по ценам застройщика
- ✓ Наши партнеры имеют многолетний опыт успешного строительства высококачественного современного жилья с привлечением мировых дизайнеров и архитекторов
- ✓ Экспертная оценка рынка недвижимости на основе фактических данных продаж и сдачи в аренду из базы данных государственного реестра
- ✓ Географическое покрытие по аренде: Сидней
- ✓ Географическое покрытие по услугам покупки и инвестирования: вся Австралия

Почему я должен думать о недвижимости сейчас?

1 Цена

Стоимость недвижимости постоянно растет

- Высокий спрос на аренду из-за прибывающих иммигрантов
- Высокий спрос на недвижимость для зарубежных инвесторов и местных жителей

2 Сроки

На поиск недвижимости уходит достаточно много времени

- Поиск недвижимости для аренды примерно 5-7 недель
- Подготовка документов/перечисление средств для покупки

3 Законы

Все процедуры по недвижимости строго регулируются законодательством

- Необходим полный пакет документов
- Необходимо знание рынка

ФАКТЫ

Австралия – одна из самых экономически развитых, стабильных и безопасных стран в мире. 4 города Австралии входят в десятку лучших городов для жизни на Земле, а Мельбурн четвертый год подряд занимает первое место (по рейтингу журнала The Economist). Экономическая стабильность, благоприятные климатические условия и экологически чистый воздух делают Австралию одним из лучших мест на Планете.

Население	23,6 млн чел
Государственный язык	Английский
Валюта	Австралийский доллар
Площадь	7,692,024 км ²
Рост ВВП (крупнейший среди развитых стран)	3,4 % ежегодно
Кредитный рейтинг	AAA
Высокая средняя продолжительность жизни	82 года
Высокий средний доход на душу населения	\$ 75 600 в год
Индекс развития человеческого потенциала (ООН)	2 место

Основные отрасли Австралии мирового значения



СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Крупнейший экспортер сельскохозяйственной продукции (\$38,4 млрд в 2012 году)
Входит в топ-15 крупнейших экспортеров мира



ОБРАЗОВАНИЕ

Количество иностранных студентов
3-е место в мире



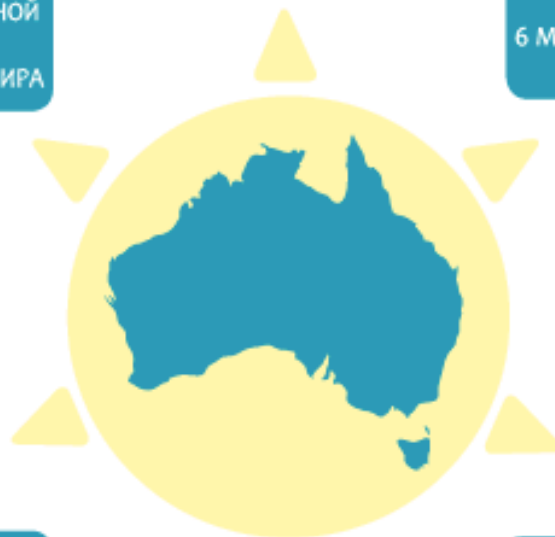
ТУРИЗМ

6 млн туристов в год (\$31 млрд в 2013 году)
11-е место в мире



ИНВЕСТИЦИИ

Пул инвестиционных активов под управлением (\$1,6 трлн - декабрь 2013)
3-й крупнейший в мире



ГОРНОДОБЫВАЮЩАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

Экспорт машин и оборудования
(\$160,3 млрд в 2012 году)
4-е место в мире

- ▶ **Австралия** – одна из самых быстрорастущих стран в мире с непрерывным ростом экономики на протяжении последних 23-х лет.

За 2013 год общий прирост населения страны составил 396,200 человек (1,73%), из них 235,800 человек – иммигранты. Каждые 2 минуты 14 секунд в Австралию прибывает новый иммигрант.

К 2063 году планируется увеличение населения вдвое за счет высококвалифицированных иммигрантов и инвесторов.

- ▶ Высокий уровень развития инфраструктуры: в 2013 году инвестиции в строительство приоритетных объектов составили более \$80 млрд. Общая программа развития инфраструктуры Австралии предполагает инвестирование на сумму \$300 млрд.

- ▶ Австралийское образование высоко котируется во всем мире.

В 2014 году 8 крупнейших университетов Австралии вошли в топ-200 рейтинга ведущих мировых вузов. Австралия занимает 3-е место по количеству иностранных студентов после США и Великобритании, имеет более 1000 университетов, колледжей и школ, предлагает студентам более 25,000 курсов по различным специальностям.

Источники

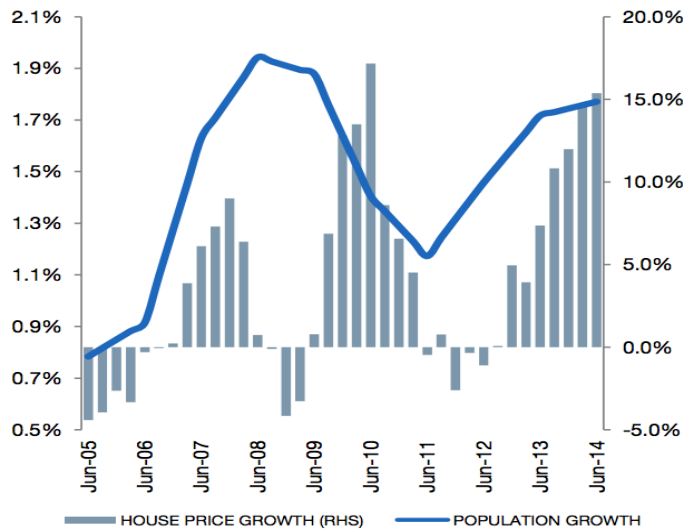
- ▶ Australian Trade Commission
- ▶ Australian Bureau of Statistics
- ▶ International Monetary Fund
- ▶ UNESCO, Institute for Statistics
- ▶ The Times Higher Education World University Rankings
- ▶ United Nations Development Programme
- ▶ The Wall Street Journal and The Heritage Foundation
- ▶ Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD)
- ▶ Foreign Investment Review Board (FIRB)

Прирост населения

Большой прирост населения играет ключевую роль в развитии экономики Австралии

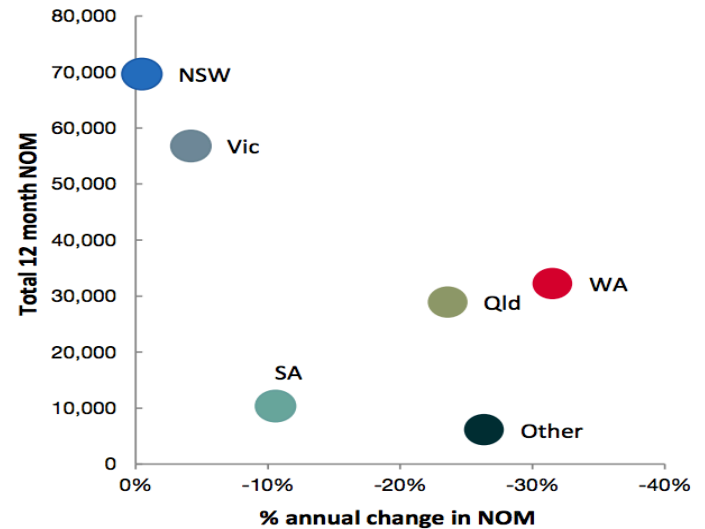
58% прироста населения за счет квалифицированных иммигрантов

FIGURE 1
Sydney Population Growth vs House Price Growth
2005-2014



Source: Residex, ABS, Knight Frank

FIGURE 3
Total Net Overseas Migration & % Annual Change by State
Year to September 2014



Source: ABS, Knight Frank

Сравнение прироста населения с количеством строящегося жилья



Начиная с 2004 года прирост населения значительно превышает количество строящегося жилья, что гарантирует стабильность и постоянный рост рынка недвижимости в стране, а также высокий спрос на долгосрочную аренду в любое время года.

- Большой дефицит жилья формирует высокую стоимость на аренду и покупку

Аренда недвижимости

- Аренда недвижимости и все дальнейшие взаимоотношения с хозяином квартиры осуществляются через агента.
- Как правило показы квартир осуществляются 1-2 раза в неделю – среда и суббота.
- Длительность показа не более 30 минут.
- Потенциальные арендаторы (тенанты) представляют агенту заполненные формы и копии пакетов документов. Агент периодически предоставляет поступившие предложения хозяину (лэндлорду), дает свои рекомендации. Хозяин делает окончательный выбор.
- В пакет документов входит:
 - Подтверждение ID (паспорт, права выданные Австралийскими органами)
 - Подтверждение текущего адреса проживания в Австралии (копии счетов на электроэнергию на Ваше имя по текущему адресу)
 - Референции от предыдущих агентов/лэндлордов
 - Референции с места работы
 - Референции от предыдущих соседей
 - Пэй слипы – справки по заработной плате
- Сумма аренды фиксируется в размере ренты за неделю

Так как большинства из перечисленных документов вновь прибывшие люди не имеют мы предоставляем рекомендации от нашей компании о то, что все проверки человека, который собирается арендовать квартиру были осуществлены нашей компанией и иммиграционным агентом, который формировал пакет документов

Процесс аренды недвижимости

- В процессе поиска недвижимости в любом городе при наличии местных претендентов с местной работой шансы у вновь приезжих существенно снижаются
- Чтобы составить представление о рынке недвижимости - вы можете посмотреть варианты на основных сайтах www.realestate.com.au и www.domain.com.au
- Начинать поиск недвижимости лучше за 5 - 6 недель, но до этого целесообразнее определиться с месторасположением
- Так как у иммигрантов нет работы, могут попросить оплату за 3 - 6 месяцев вперед
- По закону необходимо, чтобы квартира была осмотрена человеком который будет снимать недвижимость или его официальным представителем перед подписанием контракта

Порядок сотрудничества

1. Мы с вами подписываем контракт, на основании которого мы можем посещать квартиры и подписывать контракты от вашего имени.
2. Определяемся с требованиями для поиска недвижимости.
3. Формируем пакет документов.
4. Вы перечисляете невозвращаемый платеж в размере AU\$550, который входит в итоговое вознаграждение за аренду квартиры.
5. Начинаем поиск недвижимости.
6. Желательно осуществлять осмотр с трансляцией через Скайп. После каждого посещения мы высылаем вам фотоотчет с описанием если по техничским причинам не удалось осуществить показ по Скайпу.
7. Если вы принимаете положительное решение, мы формируем заявку на съем и начинаем переговоры.
8. После получение согласия от хозяина мы подписываем контракт от вашего имени и вы осуществляете все необходимые платежи.
9. Получаем ключи от квартиры.

Стоимость услуг

Вознаграждение за аренду недвижимости – 1 месяц платиться по факту съема плюс 10% (НДС)

Осмотр объектов недвижимости - 55 долларов в час (включая НДС). Минимальный выезд 2 часа.

Встреча в аэропорту 110 долларов включая НДС плюс оплата за паркинг по факту.

Покупка недвижимости

С целью приобретения недвижимости потенциальных покупателей можно разделить на три категории:

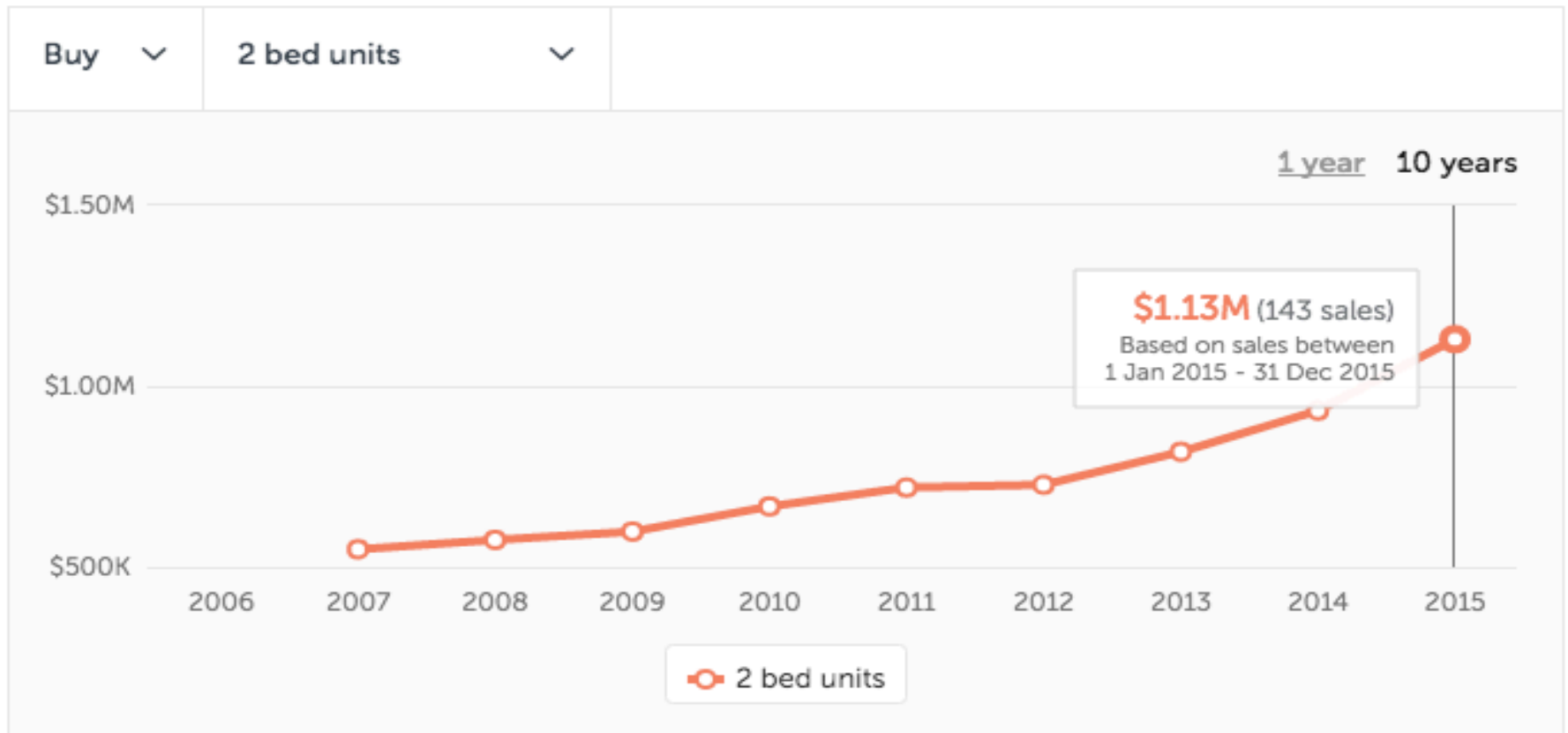
- Иностранцы граждане, не являющиеся резидентами
- Временные резиденты – имеющие визу, позволяющую находиться на территории Австралии более 12 месяцев (рабочие, студенты и тд)
- Постоянные резиденты – имеющие постоянный вид на жительство или гражданство
- **Нерезиденты (люди не имеющие вид на жительство или Гражданства в Австралии) имеют право покупать:**
 - Новостройки
 - Землю для строительства дома
 - Ветхое жилье для сноса и строительства нового дома
- Обязательно получение разрешения от правительства. Разрешение выдается на конкретный объект
- **Вторичное жилье нерезиденты покупать не имеют право**

Покупка недвижимости

- **Временные резиденты могут приобретать:**
 - неопределенное количество новой недвижимости
 - земельные участки или старую недвижимость под снос с обязательством построить новую недвижимость
 - И только одну вторичную недвижимость для проживания в ней. Вторичную недвижимость они сдавать не имеют права. После окончания действия визы, вторичная недвижимость должна быть продана
- Не резиденты и временные резиденты должны иметь разрешение на покупку недвижимости от FIRB (Foreign Investment Review Board). В разрешении указывается конкретный адрес
- **Постоянные резиденты могут приобрести любую недвижимость в любом количестве.**

Стоимость жилья

➤ Стоимость жилья каждые 10 лет увеличивается в 2 раза



Средняя стоимость жилья

Сидней

Median Prices



\$940,000



\$675,000

Мельбурн

Median Prices



\$675,000



\$500,000

Брисбан

Median Prices



\$490,000



\$398,000

Канбера

Median Prices



\$615,000



\$401,200

Аделаида

Median Prices



\$429,600



\$340,000

Перт

Median Prices

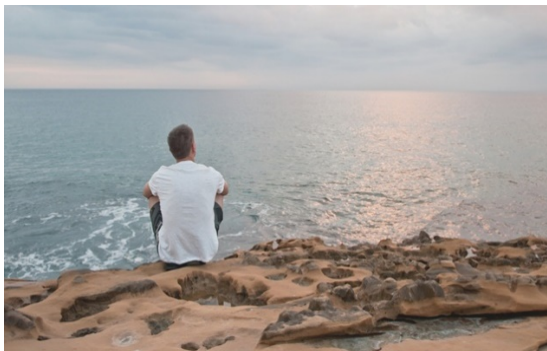


\$520,000



\$420,000

Пример. Грег



- Зарплата \$140,000
- Накопления \$100,000.
- Расчет банка 4 x \$140,000 Грег может взять кредит и купить инвестиционную недвижимость за \$560,000
- Грег купит готовый пакет земля + дом за \$550 000
- Сдаст в аренду \$550 в неделю. Таким образом недвижимость будет полностью покрывать платеж по кредиту

Покупка недвижимости

Система оценки недвижимости

Мы предлагаем нашим клиентам только те объекты недвижимости, которые прошли предварительную экспертизу и получили наилучшую оценку по следующим критериям:



Месторасположение

- Уровень социально-экономического развития региона
- Уровень развития местной инфраструктуры
- Уровень развития транспортных коммуникаций
- Перспективы трудоустройства
- Наличие видов на океан или центр города



Качество и содержание

- Репутация застройщика
- Уровень системы безопасности
- Качество финальной отделки
- Соотношение общей и жилой площадей
- Наличие паркинга и индивидуальных мест хранения
- Релевантность объема затрат на последующее содержание



Рентабельность аренды

- Уровень спроса на аренду аналогичных объектов недвижимости
- Уровень доходов от аренды аналогичных объектов недвижимости



Инвестиционная привлекательность

- Соотношение «цена/качество»
- Стоимость заемных средств
- Конкурентная удельная стоимость квадратного метра
- Прирост стоимости объекта



Удаленность от центра города и бизнес центра, развитая инфраструктура

For VIP Real Estate
Shop 5,
597-599 Military Rd,
Mosman NSW 2088

Ph: 02 9188 5088
Fax: 02 9188 5089
info@forvip.com.au
www.forvip.com.au



Удаленность до работы и развитие
новых рабочих мест



Infrastructure



Инфраструктурное развитие: рейтинг школы, медицинские учреждения, транспорт

For VIP Real Estate
Shop 5,
597-599 Military Rd,
Mosman NSW 2088

Ph: 02 9188 5088
Fax: 02 9188 5089
info@forvip.com.au
www.forvip.com.au





Коммунальные платежи



Вода



Сбор консула



При покупке или инвестиции в жилье обязательно надо учитывать все критерии, включая содержание жилья

North West Rail Link - NSW

Первая стадия строительства – 2019

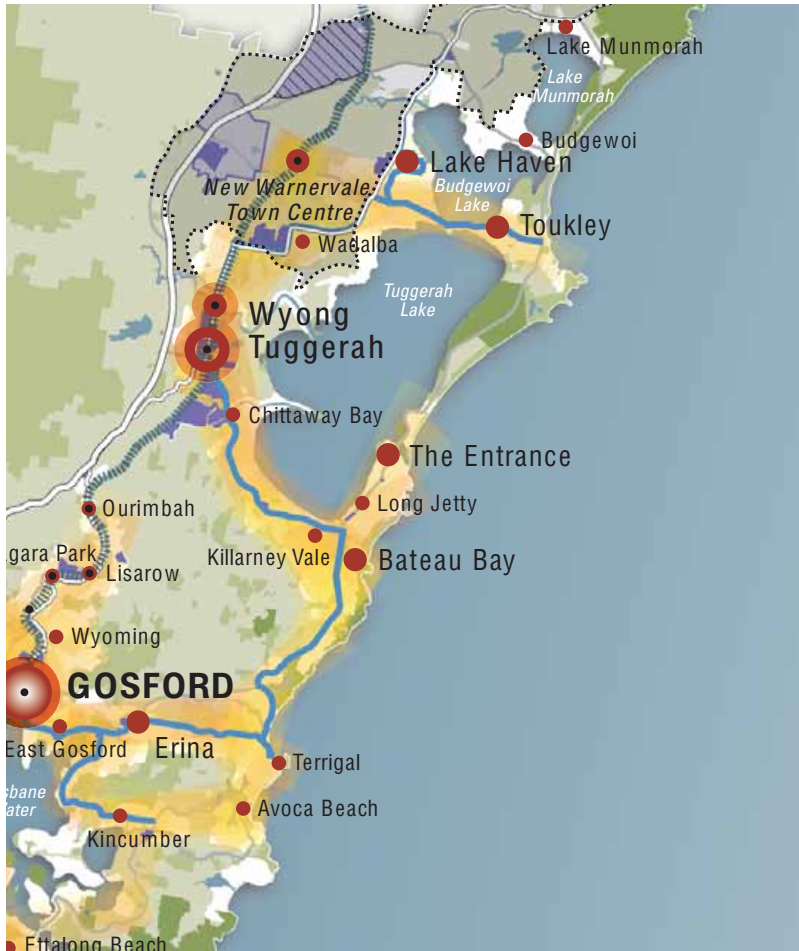
Рост населения в регионе дополнительных 200,000 человек



Развитие транспортной развязки приводит к увеличению цен

Source: Sydney Metro Northwest

Central Coast, NSW



- 100,000 новых людей переедет в регион
- 56,000 новых домов
- 45,000 + новых рабочих мест

Инвестиции правительства:

- Gosford госпиталь - \$368 m
- Wyong госпиталь - \$200 m
- Lakeside Торговый центр- \$300 m
- Kooindah Waters Курорт - \$100 m
- Trinity Point Курорт - \$388 m
- University in Warnervale - \$625 m
- Warnervale Theme Park - \$500 m
- Regional Аэропорт - \$250 m
- Warnervale Town Centre

Сумма инвестиций в регион

\$4 миллиарда

Sources: Daily Telegraph, NewsCorp

**Прирост стоимости
за 12 месяцев**

Property	Location	Acquisition Year	Acquisition Value	Value	% Increase
4 Bedroom House	Cameron Park, NSW	2009	\$355,000	\$435,000	23%
4 Bedroom House	Fletcher, NSW	2010	\$405,000	\$500,000	23%
3 Bedroom Apartment	Rooty Hill, NSW	2011	\$350,000	\$430,000	23%
2 Bedroom Apartment	Yagoona, NSW	2013	\$405,000	\$435,000*	7%
4 Bedroom Townhouse	Ropes Crossing, NSW	2014	\$469,900	\$540,000*	15%

Покупка совершена перед началом строительства

For VIP Real Estate
Shop 5,
597-599 Military Rd,
Mosman NSW 2088

Ph: 02 9188 5088
Fax: 02 9188 5089
info@forvip.com.au
www.forvip.com.au



Пример прироста стоимости

Property	Location	Acquisition Year	Acquisition Value	Value	% Increase
4 Bedroom Villa	Port Hedland, WA	1998	\$220,000	\$850,000	286%
4 Bedroom House	Morpeth, NSW	2000	\$220,000	\$540,000	145%
4 Bedroom House	Darwin, NT	2005	\$440,000	\$620,000	41%
4 Bedroom House	The Ponds, NSW	2009	\$510,000	\$985,000	93%
4 Bedroom House	Edmondson Park, NSW	2011	\$490,500	\$751,000	53%

Текущие предложения

Недвижимость	Расположение	Цена	Депозит	Аренда в неделю	Возврат
3 Bedroom Townhouse	Central Coast, NSW	\$434,000	\$43,400	\$410	4.9%
4 Bedroom house + granny	Central Coast, NSW	\$640,000	\$43,250	\$780	6.3%
1 Bedroom apartment	Toongabie, NSW	\$475,000	\$47,500	\$410	4.5%
1,2&3 Bedroom apartments	Thornleigh, NSW	\$595,000	\$59,500	\$500	4.4%
1 & 2 Bedroom apartments	Kellyville, NSW	\$615,000	\$61,500	\$550	4.6%
1 & 2 Bedroom apartments	Ryde, NSW	\$592,000	\$59,200	\$510	4.5%
1,2&3 Bedroom apartments	Arncliffe, NSW	\$576,000	\$57,600	\$480	4.3%

Мы рады ответить на любые Ваши вопросы

Julia Philips

Julia@wealthmartgroup.com.au

Mobile: 0413 538 013

T: 02 9188 5089

F: 02 9188 5089

Shop 5, 597–599 Military Rd,
Mosman
Australia, NSW
wealthmartgroup.com.au