

# Poskaartmooi eiland met luukse leefstyl binne bereik

## Eiendom in Mauritius voordelig

'n Belegging in eiendom in Mauritius is makliker as wat 'n mens dink. Anton de Waal, hoof van Villas Valriche, verduidelik hoe dit gedoen word.

### 1. Waarom is dit 'n goeie beleggingsbesluit om in eiendom in Mauritius te belê? Wat is die voordele? Is daar enige belastingvoordele?

Mauritius het 'n diverse en oop ekonomie met 'n opgevoede en diverse bevolking wat al vir meer as 40 jaar in vrede in 'n demokratiese samelewing leef.

Mauritius het gediversifiseer na ander nismarkte van 'n ekonomie wat op landbou-aktiwiteite gesteun het.

Die land het sy belasting verlaag (tans 15%) en valutabeheer verslap om 'n omgewing te skep wat buitelandse beleggings toelaat in sy finansiële, tekstiel- en ander bedrywe sodat sy toerismebedryf kan groei en Mauritius kan omskep in een van die wêreld se top vyfsterbestemmings.

Gevolgtik het Mauritius oor die laaste klompie jare groei van gemiddeld meer as 5% per jaar beleef. Hy kon die resessie vermy en 'n groei koers van meer as 2% per jaar behaal gedurende en ná die afgelope wêreldwye finansiële krisis.

Dieselfde diversifiseringstrategie is op die eiendomsmark toegepas en Mauritius het versigtig begin om dié mark oop te stel vir buitelandse beleggers.

Daar word gefokus op die luukse nismark om eiendomswaardes op dié eksotiese eiland te handhaaf.

Aanbod is beperk en kopers word beskerm deurdat ontwikkelaars verplig word om bankwaarborg vir die voltooiing van eenhede binne ontwikkelings te verskaf.

Spekulasie word beperk deur kopers te verplig om te bewys dat hulle wel die geld het om vir hul beleggings te betaal.

Vanweë dié maatreëls het eiendoms-eienaars die waarde van hul eiendom sien styg ten spyte van moeilike ekonomiese omstandighede. Baie van dié eienaars het ook besluit om in Mauritius te woon of hul ondernemings daar te vestig om voordeel te trek uit die verblyf- en belastingvoordele wat deur hul beleggings teweeg gebring is.

### 2. Wat is die profiel van 'n tipiese belegger wat só 'n belegging aantreklik vind?

Die belegger wat in 'n eiendomsbelegging in Mauritius belang stel, soek 'n belegging in 'n veilige land wat 'n goeie medium- tot langtermynopbrengs lewer. Dié belegger stel belang in blootstelling aan die vyfster-ontspannings-



Die skouvilla by die luukse Villas Valriche-ontwikkeling vir buitelandse eiendomsbeleggers in Mauritius.

bedryf – óf om die omgewing te geniet óf om voordeel te trek uit die medium- tot langtermyn-renteopbrengs wat die belegging kan lewer.

### 3. As ek in eiendom in Mauritius wil belê, waar begin ek? Hoe kan ek seker maak dat my belegging veilig is?

Die beste plek om te begin, is om te kyk na privatesektor-eiendomsontwikkelings wat geskep is binne die regsraamwerk om die beste moontlike beskerming vir jou belegging te verseker.

Dit sluit in geïntegreerde oordskema-ontwikkelings (IRS) en eiendomskeema-ontwikkelings (RES) wat lisensies ontvang het om sulke skemas te bestuur.

Die geloofwaardigheid van sulke lisensies word gewaarborg deur die Raad van Beleggings (BOI) wat die lisensies uitreik. IRS-skemas is gewoonlik groter en sluit in geriewe soos gholfbane, strandklubs en marinas terwyl RES-skemas gewoonlik kleiner ontwikkelings is.

Villas Valriche is 'n IRS-skema wat beheer word deur een van die grootste genoteerde maatskappye op die eiland.

Die maatskappy het 'n bewese rekord in die ontwikkeling- en toerismebedryf en elke villa se voltooiing word deur 'n gevestigde bank op die eiland gewaarborg.

### 4. Is dit maklik vir Suid-Afrikaners om in Mauritius te belê of is daar baie administratiewe hindernisse? Wat is die vereistes?

Hoewel die administratiewe prosesse aanvanklik 'n uitdaging was, het ons nou die ondervinding van sowat 50 Suid-Afrikaanse kopers wat reeds in

ons ontwikkeling belê het.

Dit was vir ons 'n geleentheid om alle moontlike administratiewe probleme uit die weg te ruim. Ons het personeel in Suid-Afrika en Mauritius wat die hele proses vir ons kopers hanteer – van aansoeke by die Reserwebank tot by die registrasie van hul eiendom en die bekom van verblyfpermitte.

Die proses wat gevolg moet word wanneer beleggers gekeur word, is baie duidelik. As ons met beleggers kommunikeer, gee ons hulle 'n lys dokumente wat vereis word. Dit is meestal so eenvoudig soos geboortesertifikate, water-en-ligterekeninge, 'n verwysing van die bank, belastingcertifikate, huweliksertifikate en polisieklaarsertifikate.

### 5. Hoeveel geld het ek nodig vir só 'n belegging en wat is die opbrengs wat ek kan verwag?

Die totale belegging in een van ons villas is gewoonlik tussen \$1 miljoen en \$3 miljoen, afhangende van die koper se keuse van grootte en ligging – meer as 90% van die villas het 'n uitsig oor die gholfbaan op die see.

Ons help kopers om aansoek te doen om lenings by banke in Mauritius – baie kopers het lenings vir meer as 50% van die koopprys gekry met die villa as sekuriteit, wat beteken net sowat die helfte van die belegging word in kontant vereis.

Ons is versigtig om te voorspel wat die opbrengs op 'n belegging gaan wees, veral terwyl konstruksie nog aan die gang is. Sodra die ontwikkeling gevestig is, verwag ons taamlik goeie vlakke van okkupasie omdat ons 'n ervare hoteloperateur gebruik om die ontwikkeling te bemark en te bestuur.

Eienaars en gaste het volle toegang tot die strand, restaurant, sport- en ontspanningsgeriewe en 'n gholfbaan.

Gevestigde hotelle in Mauritius behaal okkupasievlakke van gemiddeld meer as 70%. Die eerste IRS-eiendomme wat in Mauritius verkoop is, het met tot 100% in waarde toegeneem sedert hul bekendstelling, en die pryse van villas by Villas Valriche het in die laaste drie jaar met sowat 35% gestyg.

Ons het konserwatiewe berekeninge gedoen waar okkupasie in die ontwikkeling groei van tussen 8% en 11% tot tussen 38% en 55% wanneer die ontwikkeling gevestig is en eiendomswaarde styg met tot 7,5% per jaar vanaf die huidige waarde. Teen 'n okkupasievlak van 38% word verwag dat kontantvloeiopbrengs sowat 2,5% per jaar sal wees terwyl dit teen 'n okkupasievlak van 55% sowat 3,5% per jaar sal wees. Alles is in Amerikaanse dollars bereken.



Die uitsig van die luukse villas in Mauritius se Villas Valriche-ontwikkeling.