www.finweek.co.za (Afrikaans edition)

http://www.fin24.co.za/articles/default/display_article.aspx?Category=Finweek&ArticleId=1518-1446_2167573

Date: 23 August 2007

Finweek articles will be open to all users for a limited time only. To subscribe to Finweek please call 0860 103 911'

Op 'n eiland

Aug 23 2007 12:00

Joan Muller

ONSEKERHEID oor waarheen die randwisselkoers en rentekoerse op pad is, tesame met SA se behuisingsopbloei wat afplat, kan meebring dat meer eiendomsbeleggers weer na buitelandse geleenthede kyk.

Party ontleders reken dis dalk tyd om wins te neem op SA eiendombeleggings en die opbrengs te gebruik om die risiko geografies te versprei. En hoewel volwasse residensiële markte - veral Brittanje - steeds as die veiligste opsie beskou word, wend SA kopers hulle toenemend tot opkomende eiendomsbestemmings soos Doebai, China, Mauritius en die Seychelle.

Albei het hul eiendomsmarkte sowat twee jaar gelede vir buitelandse beleggers oopgestel. Mauritius se regering het toe nuwe eiendomswetgewing - die geïntegreerde oordskema (GOS) - aangeneem om buitelanders in staat te stel om eiendom met volle eiendomsreg in sekere weelderige woonontwikkelings te koop. Die GOS-skema bepaal ook dat buitelandse kopers en hul afhanklikes op permanente inwonerstatus geregtig is.

Tot dusver is nog net enkele oorde wat op buitelandse kopers gemik is, in Mauritius en die Seychelle goedgekeur. Die eerste twee wat in 2005 bekend gestel is, was Eden Island naby Mahè in die Seychelle en Tamarina Golf Estate and Beach Club aan die weskus van Mauritius. Albei is uitverkoop.

Nog twee ontwikkelings is sedertdien in Mauritius geopen - Anahita aan die ooskus en Villas Valriche op die eiland se betreklik onderontwikkelde suidkus by Bel Ombre.

Anahita sal bestaan uit 300 villas, 'n gholfbaan met 18 putjies wat deur Ernie Els ontwerp is en Afrika se eerste Four Seasons Resort Hotel (nou in aanbou). Die villas kos ongeveer $1,5 miljoen (R10,8 miljoen) tot $4 miljoen (R28,8 miljoen).

Villas Valriche sal gebou word op 'n ou suikerplaas wat aan die Bel Ombre-landgoed behoort, met die Black River Gorge-nasionale reservaat as agtergrond. Die oorde maak deel uit van die Domiane de Bel Ombre, wat twee bestaande vyfsterhotels- Heritage Golf and Spa Resort en Le Telfair - insluit, asook 'n voltooide gholfbaan van 18 putjies wat deur Peter Matkovich ontwerp is.

Pryse vir die 288 villas wissel van $800 000 (R5,76 miljoen) tot $2 miljoen (R14,4 miljoen). Die ontwikkelaar is die Secondlifestyle-groep van SA en nog 'n SA maatskappy, Hayes, Matkovich & Genote, is verantwoordelik vir bemarking en verkope.

Twee belangrike vrae ontstaan: hoe veilig is dit om eiendom in Mauritius van die plan af te koop, en wat is die omvang van die kapitaalgroei wat mens kan verwag?

Alec Bates, direkteur van Secondlifestyle, sê Mauritius se wette bepaal dat ontwikkelaars wat eiendom van die plan af verkoop, 'n bankwaarborg moet verskaf dat die eenheid voltooi sal word soos in die koopkontrak bepaal is. As die ontwikkelaar ondergaan of nie lewer wat hy belowe het nie (binne 'n ooreengekome foutmarge), het kopers die reg om hul geld terug te eis.

Die tweede vraag is dalk belangriker, want Mauritius het geen formele prestasiegeskiedenis van groei in huispryse wat gebruik kan word om toekomstige prestasie te meet nie.

Timo Geldenhuys, verkoopsdirekteur van Hayes, Matkovich & Genote, gee toe dat Mauritius se eiendomsmark hom nog moet bewys as 'n volhoubare bestemming vir buitelandse eiendomsbeleggers. In die lig van die hoë vlak van belangstelling in die oorde wat reeds bekend gestel is, is Geldenhuys egter vol vertroue dat Villas Valriche-kopers oor die volgende twee jaar kapitaalgroei van 20% tot 30% sal kry. Eenhede by Tamarina word byvoorbeeld ná twee jaar reeds teen 30% meer verkoop.

Geldenhuys sê egter Mauritius moenie as 'n korttermyn-spekulasiegeleentheid beskou word nie. "Beleggers moet liewer 'n benadering van vyf tot tien jaar volg."

Die meeste GOS-skemas bied ook aan beleggers die potensiaal om 'n dollargebaseerde inkomste te verdien deur middel van 'n huurpoel namens inwoners.

'n Sleutelfaktor wat eiendomswaardes sal stut, is die verwagting dat die regering nie die mark sal oorstroom met te veel GOS-skemas nie. Bates sê hoewel geen beperking op die aantal ontwikkelings geplaas is nie, reken hy daar sal nie meer as 10 tot 12 projekte wees nie, wat die aantal eenhede op sowat 3 000 te staan sal bring.

Hy sê ook die verkryging van hersonering- en ontwikkelingsregte in Mauritius kan 'n lang en moeilike proses wees wat dit nie vir ontwikkelaars maklik maak om GOS-skemas aan die gang te kry nie. Dit het twee en 'n half jaar geduur om finale goedkeuring vir Villas Valriche te kry.

Op die ou einde sal groei in toerisme oor die volgende paar jaar egter die grootste drywer van eiendomswaardes in Mauritius wees. Die regering van Mauritius het 'n taamlik ambisieuse teiken gestel om 2 miljoen toeriste per jaar teen 2015 te lok - dis meer as dubbel die 788 000 toeriste in 2006. Die tyd sal leer hoe bereikbaar die teiken is.

* Muller was 'n gas van Villas Valriche in Mauritius.

Article search

Enter a keyw c SEARCH

Comment on this article