

“

**ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ТОМСКИЙ ЭКОНОМИКО-ПРОМЫШЛЕННЫЙ КОЛЛЕДЖ»**

**Рынок недвижимости в стране
Япония**

”

**Выполнила: Студентка гр.
1241с Оюн А.А.**

Недвижимость в Японии: перспективы в «стране восходящего солнца»



Содержание

1. Кто покапает недвижимость в Японии?
2. Налоги и содержание жилья.
3. Юридические особенности покупки.
4. Перспективы развития рынка.
5. Недвижимость в крупных городах.

Кто покупает недвижимость в Японии? Для каких целей?



Прежде чем отвечать на вопрос: «Кто покупает?», *следует отметить необычайно высокую стоимость японской недвижимости* и осветить причины этого аспекта:

- Страна перенаселена. Земли для новостроек недостаточно. Поэтому предложений о продаже не так уж и много.
- Учитывая требования, предусмотренные нормами сейсмической безопасности, на всех строящихся объектах применяется специальная технология строительства, что также повышает стоимость жилья.
- Кроме того, это страна, интересна не только с культурной и исторической стороны, она развивается очень быстрыми темпами и славится высоким уровнем благосостояния своих граждан.

Дороговизна цен не влияет на неуклонный рост иностранцев, стремящихся купить жилье в Японии.

Недвижимость для жизни, отдыха, инвестиций: налоги и содержание



Япония дает возможность приобретать недвижимость для разных целей. В этой стране можно жить и работать, приезжать на отдых, а также инвестировать в недвижимые объекты. Важно так же понимать, с какими тратами придется столкнуться на этапе покупки и в будущем.

Начнем с того, за что нужно заплатить кроме заявленной стоимости дома в Японии. К этой категории расходов относятся следующие выплаты:

- Услуги агента – 3,15% от цены объекта плюс 650\$ (данная ставка зафиксирована законодательством Японии).
- Налог, взимаемый за покупку недвижимого объекта, – 1,5% от размера совершенной сделки.

- Налог на сам объект недвижимости – 3%. Оплачивается, если приобретается здание.
- Нотариальные выплаты (пошлина) – в размере до 1%.
- Пошлина в казну государства за внесение данных в Государственный реестр – до 1%.
- Сбор, предусмотренный за печать (гербовый) – не более 0,15%.
- Так называемая оплата «за ключ» – 3% от заявленной цены. Если у иностранца отсутствует вид на жительство, то ему нужен гарант, имеющий гражданство данной страны. Как правило, в этой роли выступают продавцы жилья.

Юридические аспекты покупки и продажи недвижимости в Японии



Японские законы не запрещают иностранцам приобретать недвижимость. Однако есть небольшое условие – наличие вида на жительство или поручителя, являющегося гражданином Японии.

Поиск объекта нужно начинать с посещения агентства, специализирующегося на недвижимости. Японский рынок не приемлет самостоятельных действий. Во-первых, разобраться во всех нюансах довольно сложно. Во-вторых, грамотно составить все документы на японском языке дело непростое, а без нужных специалистов даже невозможное. Таким образом, агент, юрист, переводчик и нотариус – сопровождают все сделки иностранцев по недвижимым объектам.

Перспективы развития рынка недвижимости в Японии статистика, прогнозы.



Японский рынок недвижимости крайне редко упоминается в СМИ, но та информация, которая существует, свидетельствует о достойном развитии и высоком уровне. Влияние мирового кризиса в этом уголке мира особо не почувствовалось. Лишь стало поводом для иностранных инвесторов ринуться со своим капиталом в более спокойный регион. Развитие строительного рынка в Японии можно назвать предельно грамотным. Он поддерживается государством, ведется с учетом технологического прогресса, имеет высокий спрос.

Если рассматривать мировой рынок недвижимых объектов, точнее, его коммерческий сектор, то Япония в первой десятке. У нее ведущая позиция в Азиатско-тихоокеанском регионе. Объемы инвестиций в коммерческие объекты позволяют этой стране находиться в топ-5 вместе с другими мировыми лидерами. В среднем размер ежегодных инвестиций составляет 20–60 миллиардов американских долларов.