

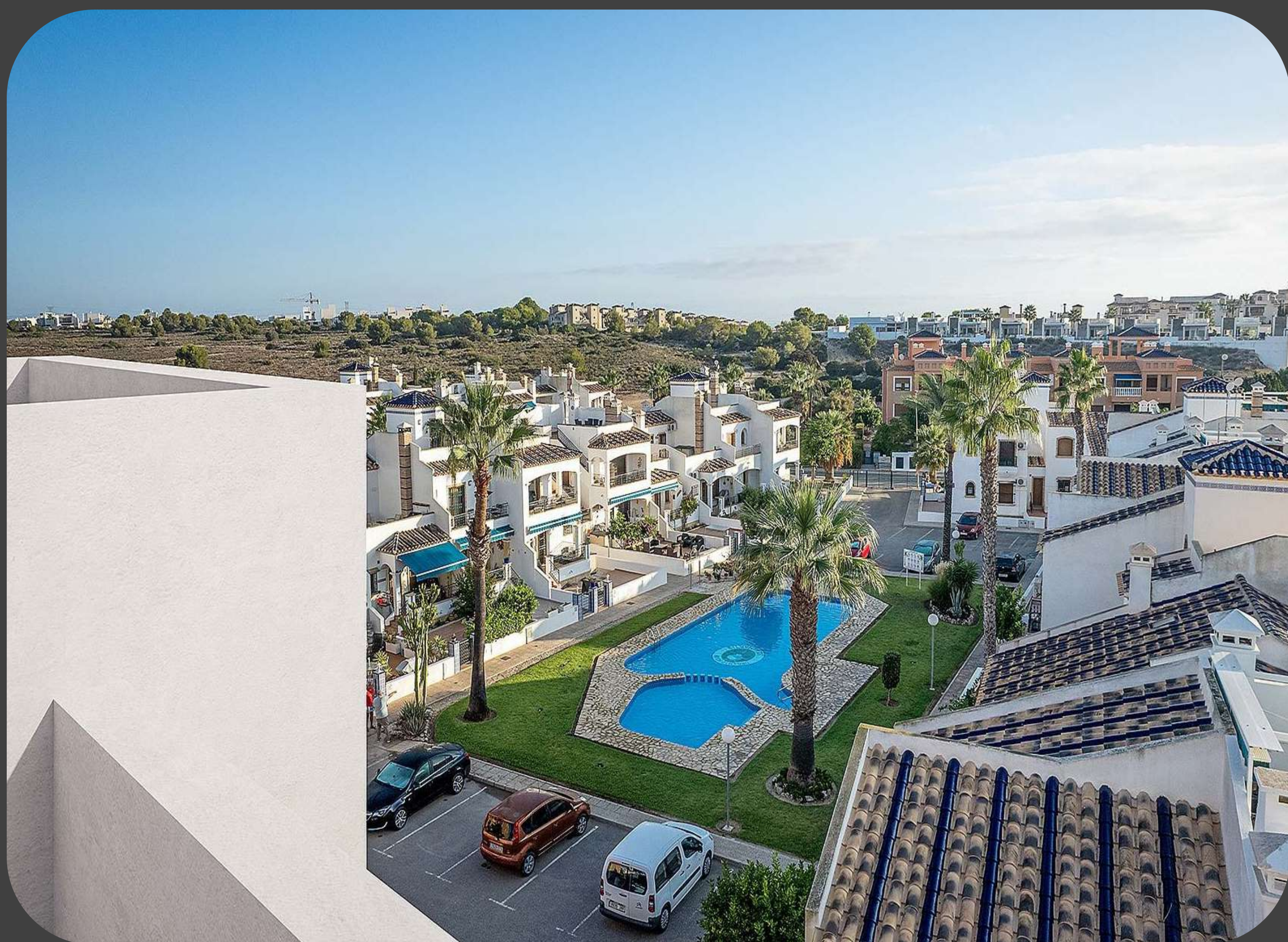


DENIZ
ESTATE

ТОП 5



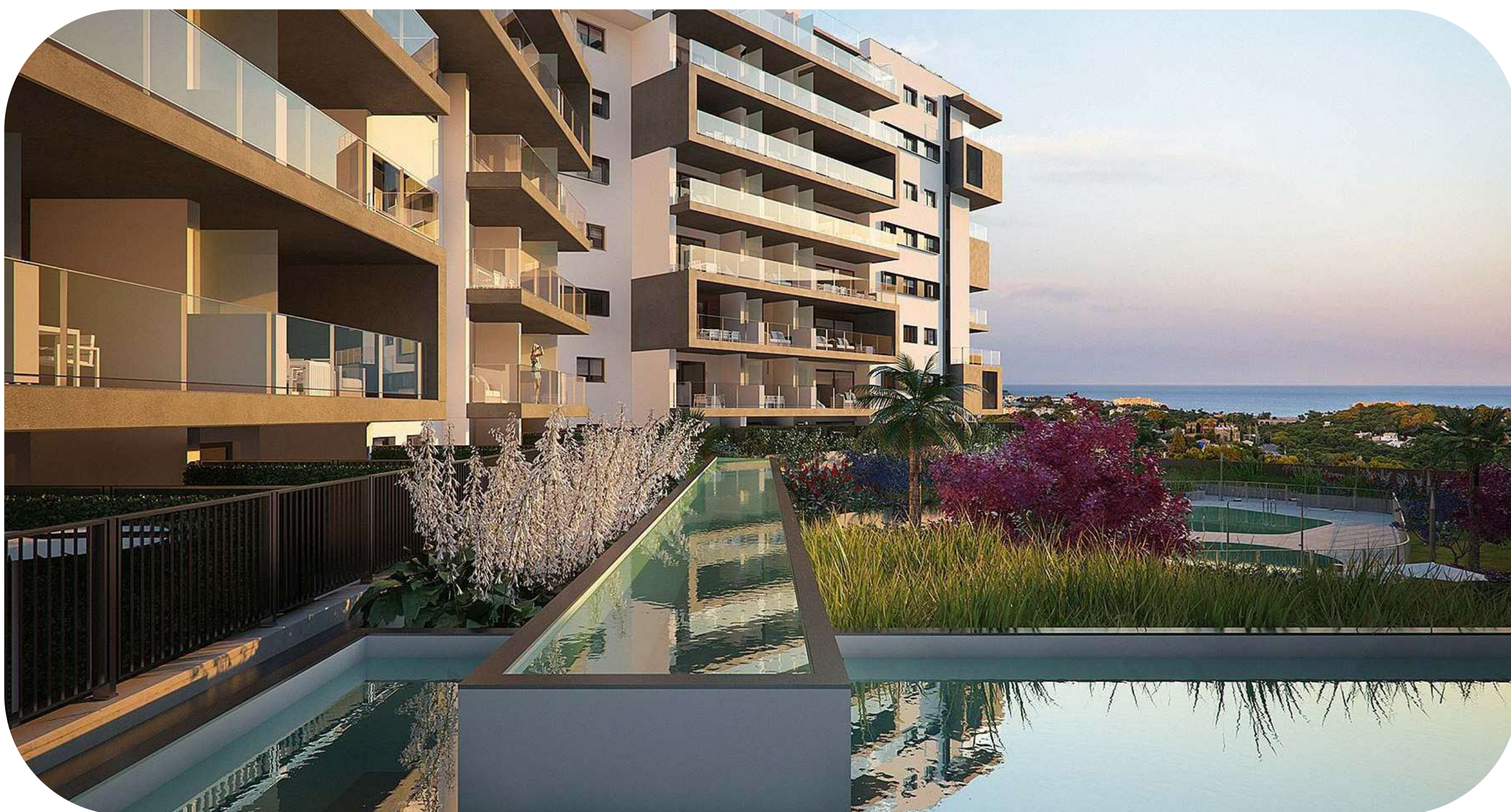
ошибок инвесторов при покупке
курортной недвижимости в Испании



ПРИВЕТСТВУЕМ!

За 10 лет работы в сфере курортной недвижимости в Испании наша команда сталкивалась со множеством различных ситуаций и факапов со стороны клиентов, поэтому мы решили поделиться наработанным опытом с вами, чтобы вы могли уберечь себя и своих близких от самых распространенных ошибок, которые могут стоить вам нескольких тысяч евро, потраченного времени и нервов.

Так что если вы приобретаете недвижимость в Испании с целью дальнейшей сдачи в аренду и собственного отдыха, внимательно прочтите об ошибках других инвесторов и прислушайтесь к нашим советам.



ОШИБКА 1.

Выбирать недвижимость "сердцем", а не "умом"



- Часто клиенты выбирают недвижимость эмоционально, то есть руководствуясь лишь впечатлениями и собственными предпочтениями, думая, что если недвижимость пришлась по душе, то она сто процентов будет хорошо сдаваться в аренду и приносить немалый доход.

Но это почти всегда не так, поскольку, как показывает практика, учитывать нужно множество факторов, чтобы получить максимум от инвестиции: этап строительства, качество материалов, историю застройщика, что входит в стоимость, расположение, инфраструктуру ЖК, этажность дома, количество комнат и т. д.

Совет от Deniz Estate:

- ✓ Если ваша цель – действительно **получить максимальный доход от вложенного капитала**, то старайтесь выбирать недвижимость, которая, прежде всего, будет хорошо сдаваться в аренду.
- ✓ **Команда Deniz Estate**, полагаясь на свой опыт, всегда делится рекомендациями с клиентами.
- ✓ Так, например, для сдачи в аренду мы **рекомендуем выбирать 1 или 2 спальни, солнечную сторону, развитую инфраструктуру ЖК и района**, а также не первый и последний этаж, и не виллы. Таких критериев множество, но именно они помогают оптимизировать профит от владения курортной недвижимостью.

ОШИБКА 2.

Отдых в собственных апартаментах в высокий сезон



- Сочетая сдачу недвижимости в аренду и собственный отдых, часто хозяева квартир для собственного пребывания выбирают самый горячий период, когда наблюдается пик по стоимости аренды на недвижимость.

А потом, пересчитывая доход, могут обнаружить, что это совсем не те цифры, которые пообещали в агентстве недвижимости. В таком случае, анализируя всю ситуацию, оказывается, что квартира почти не сдавалась посуточно в высокий сезон, потому что была занята хозяевами или их родственниками и друзьями.

Совет от Deniz Estate:

- ✓ в таком случае мы рекомендуем клиентам для собственного отдыха выбирать не пик сезона, а, например, конец весны – начало лета.

В такой период в Испании уже можно загорать и плавать в море, однако аренда дешевле, поэтому вы сможете хорошо отдохнуть и заработать больше в самый разгар сезона.

ОШИБКА 3.

Выбор квартиры у моря



- Предупреждение, что в спросе только те квартиры, которые ближе к морю, – это миф. Проанализировав соотношение стоимости такой квартиры и цены сдачи в аренду, можно заметить, что рентабельность на такие апартаменты такая же, как и в апартаментах, расположенных в 1–2 км от пляжа.

Дело в том, что **вашиими арендаторами в 95 % будут европейцы**, и здесь немаловажную роль играет их стиль отдыха. Скандинавы, бельгийцы, немцы прежде всего прилетают в Испанию на отдых за теплом, а не за морем, поэтому при выборе апартаментов в первую очередь предпочитают те, где больше инфраструктуры. Масштабных проектов у моря с бассейнами и, например, теннисными кортами, спортивными залами почти нет.

Европейцы, вероятнее всего, **будут отдыхать на территории ЖК и плавать в бассейне**, нежели переплачивать за шаговую доступность к пляжу, тем более что они всегда арендуют авто еще в аэропорту, и для них гораздо удобнее проехать до пляжа 4–5 минут, нежели пройтись пешком по жаре.

Совет от Deniz Estate:

- ✓ Имея не столь большой бюджет на инвестицию, можно найти классный вариант апартаментов в ЖК, где действительно масштабная инфраструктура и множество предложений, как провести досуг, и сдавать их в аренду европейцам. **Так ваша квартира всегда будет в спросе, а вы оптимизируете вложенные средства и прибыль.**

ОШИБКА 4.

Покупать недвижимость в небольших ЖК



- Действительно, в таких жилых комплексах недвижимость может быть более дешевой и даже с довольно неплохой инфраструктурой (бассейн, спа, спортзал). Но поскольку этот комплекс достаточно небольшой – на 20–50 квартир, то **в несезон эта инфраструктура работать не будет из-за дорогостоящего обслуживания удобств**. Поэтому вы не сможете сдать такие апартаменты в аренду зимой.

А зимой, кстати, **на новогодние праздники тоже высокий сезон**, и многие европейцы в основном предпочитают отдыхать в более прохладную погоду, потому что именно тогда в Испании начинается сезон серфинга, гольфа и тенниса.

Совет от Deniz Estate:

- ✓ стараться выбирать недвижимость в более масштабных проектах. В таких ЖК цена на содержание недвижимости существенно ниже, чем в маленьких проектах, потому что инфраструктура будет работать круглый год, что позволит сдавать вашу недвижимость в аренду в течение всего года.

ОШИБКА 5.

Покупать напрямую от застройщика

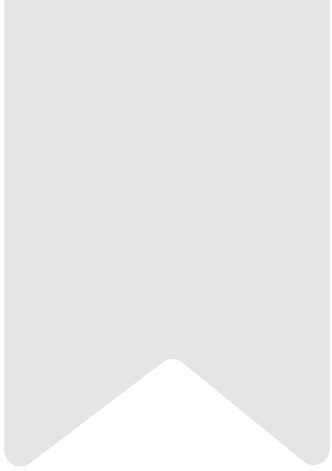


- Мы уверены, что вы не ожидали увидеть этот пункт среди прочих ошибок, потому что, казалось бы, в покупке напрямую могут быть только преимущества. Но не все так просто.

Дело в том, что застройщик никогда не предоставляет комплекс услуг и не сопровождает клиента во время сделки. Вы можете внести задаток, а потом столкнуться с трудностями оплаты недвижимости и последующей сдачи в аренду. У нас есть множество ситуаций, когда мы таким клиентам помогали потом с открытием счета в банке и документами. **Застройщик только продает – сервис предоставляют агентства, которым строительные компании платят комиссионные.**

Совет от Deniz Estate:

- ✓ Очень рекомендуем вам найти надежное агентство недвижимости, которое работает, например, **именно с украинцами, ведь только в таком случае специалисты, зная законодательство Испании и Украины, смогут помочь вам юридически правильно оформить сделку, положить средства на счет и оплатить недвижимость, а также будут с вами на связи в любой ситуации.**
- ✓ Для вас это очень выгодно, учитывая, что вы не платите за сервис средства, поскольку вознаграждение агентствам оплачивает застройщик, однако при этом стоимость на квартиру такая же и у застройщика, и через агентство. Более того, если агентство уже давно сотрудничает со строительной компанией и имеет отлаженную коммуникацию и надежные отношения, менеджер со стороны агентства может договориться о лучших условиях для вас. К примеру, разработать индивидуальный график оплаты недвижимости или даже сделать для вас скидку за счет собственных комиссионных (застройщики в Европе никогда не делают скидки).
- ✓ Кроме того, агентства могут предоставить вам аналитику рынка и, учитывая собственный опыт, подобрать именно тот вариант, который **100 % закроет ваши цели.**

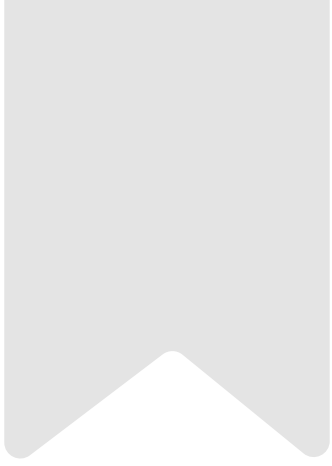


Надеемся, что наши предостережения и советы были полезны для вас. Обратитесь, чтобы получить бесплатную консультацию от нашего менеджера и подборку недвижимости под ваш запрос.

О НАС

DENIZ ESTATE — международное агентство зарубежной недвижимости.

- ✓ С 2014 года занимаемся продажей недвижимости в Испании, а с 2017 года являемся эксклюзивным представителем на территории Украины испанского застройщика **Sunnier Homes**.
- ✓ Помогаем людям инвестировать и покупать жилье за границей.
- ✓ К нам обращаются, чтобы найти дом в любимой стране и переехать туда жить, а также, когда нужна инвестиционная недвижимость для сдачи в аренду с высокой доходностью.
- ✓ Работаем непосредственно с застройщиками — имея понимание рынка в целом, мы предложим вам именно те варианты, которые будут соответствовать вашим критериям и бюджету.
- ✓ **\$ Без комиссии** — вознаграждение получаем от строительных компаний.

- 
- ✓ **Полное сопровождение** — анализируем, какие варианты предложить, исходя из ваших предпочтений; организовываем обзорный тур по недвижимости; помогаем с переводом денег и получением ипотеки; знаем, какие документы и справки на каком этапе вам нужны и где их взять.
 - ✓ **Инвестиционные объекты** – подбираем недвижимость под инвестиции. Учитываем все факторы и ваши пожелания. Знаем все плюсы и минусы покупки в разных странах.
 - ✓ **Работая с нами, вы получите:**
 - консультации по зарубежной недвижимости, получению ВНЖ и гражданства;
 - юридическое сопровождение и полный аудит объекта;
 - беспроцентную рассрочку от застройщиков;
 - содействие в получении ипотеки на выгодных условиях;
 - объекты с гарантированным доходом от аренды и их управлением.

СВЯЗАТЬСЯ С НАМИ

+38 (097) 833 07 95
Киев, ул. Центральная, 2-А, БЦ "Crystal", оф. 12

+34 (865) 443 060
Alicante, Av. Maisonave, 18, floor 3, office 1

info@deniz-estate.com