

НЕРУХОМІСТЬ В ІСПАНІЇ

для життя
та інвестицій

DENIZ  ESTATE



**Юрій
Грушецький**

Засновник та CEO агентства закордонної нерухомості Deniz Estate

- + юрист за освітою та адвокат
- + спеціалізуюся на інвестиціях у закордонну нерухомість, аспектах оформлення прав власності та здійснення оплат
- + інвестую в нерухомість з 2011 року

Deniz Estate - в 2015 року допомагаємо українцям купувати нерухомість в Іспанії

+ Продаємо нерухомість первинного та вторинного ринку

€47 млн
оборот
за 2023 рік


€64 тис
мінімальна
угода, Аліканте

+ З 2017 ексклюзив з забудовником Sunnier Homes

193 клієнти
купили
нерухомість
в 2023 році

€1,2 млн
максимальна
угода, Коста
Брава

+ Працюємо безпосередньо з забудовниками



з 2022 року

DenizRent

управляємо нерухомістю
здаючи її в оренду
в Іспанії



з 2023 року

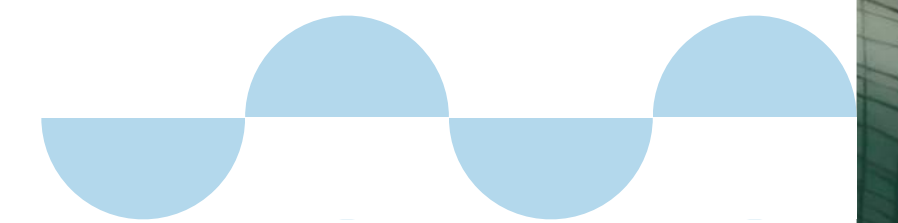
DenizInvest

Знаходимо ексклюзивні пропозиції на ринку під реновацію, девелопмент, земельні ділянки під будівництво; аналізуємо їх інвестиційну привабливість, ризики, робимо розрахунки та фінансову модель, проводимо економічний аналіз та робимо Due Diligence проекту; презентуємо клієнту готовий інвестиційний план.

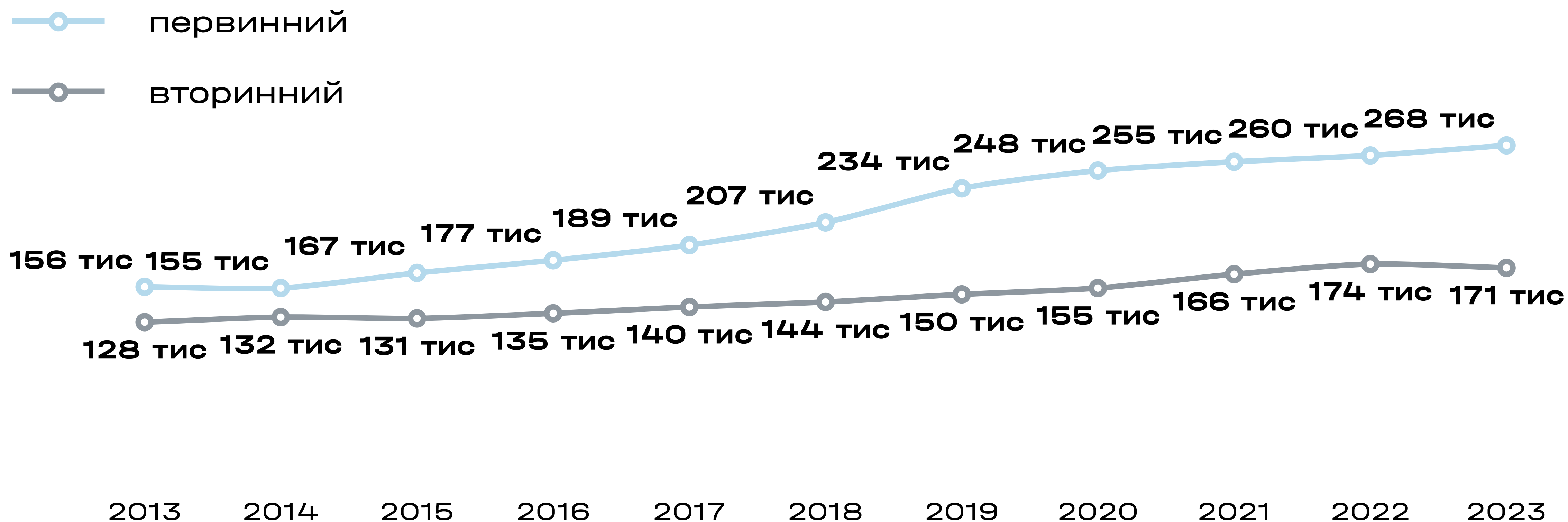
Під запит для клієнтів підшукуємо готелі, виноградники, конюшні, садиби з історичною цінністю, комерційні земельні ділянки та інше.



Огляд цін на житлову нерухомість в Іспанії за 10 років

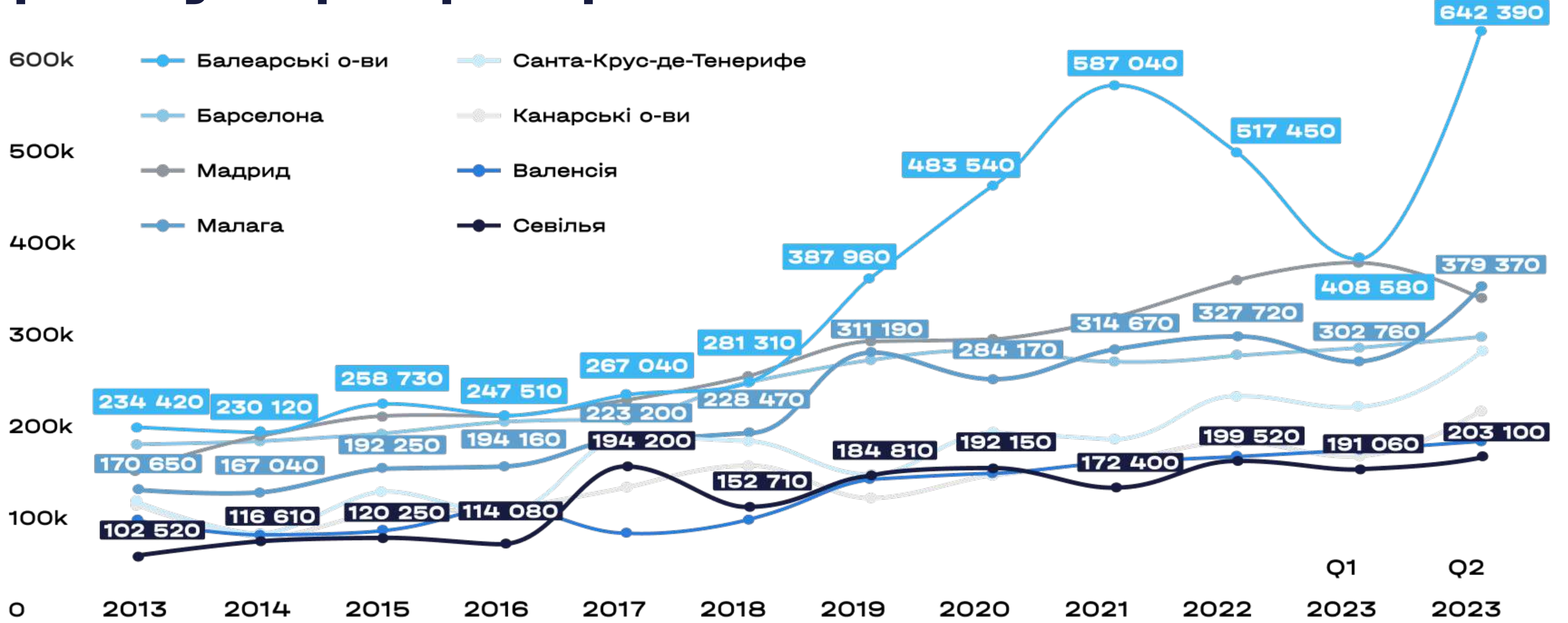


Середня вартість угод на **первинному** та вторинному ринку Іспанії



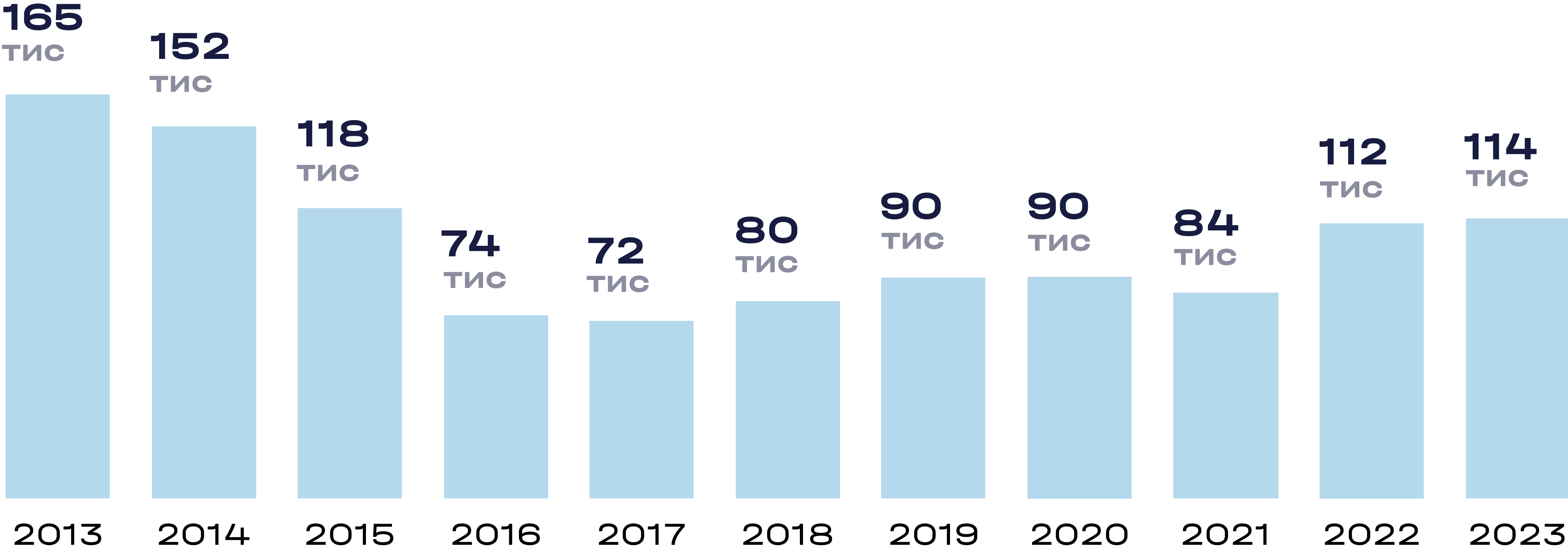
Середня вартість угод на ринку в розрізі регіонів

первинному



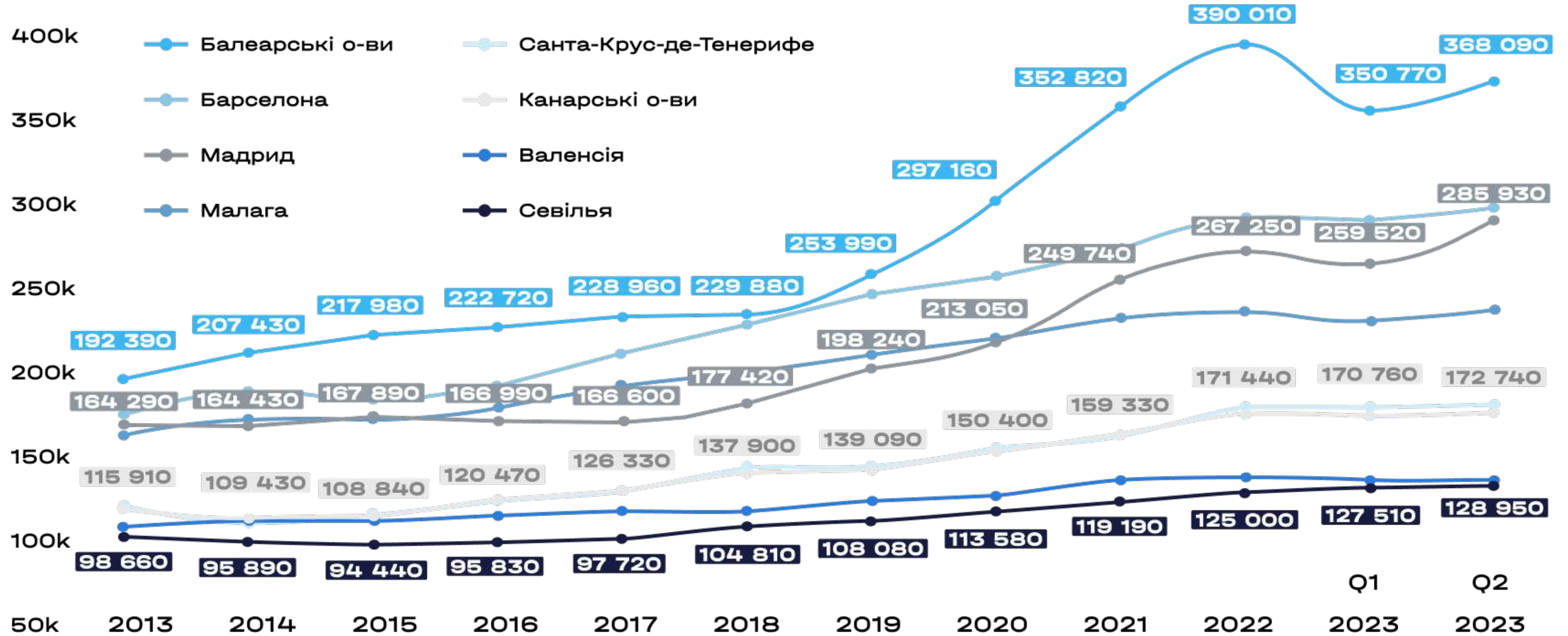
Кількість угод на ринку Іспанії

первинному



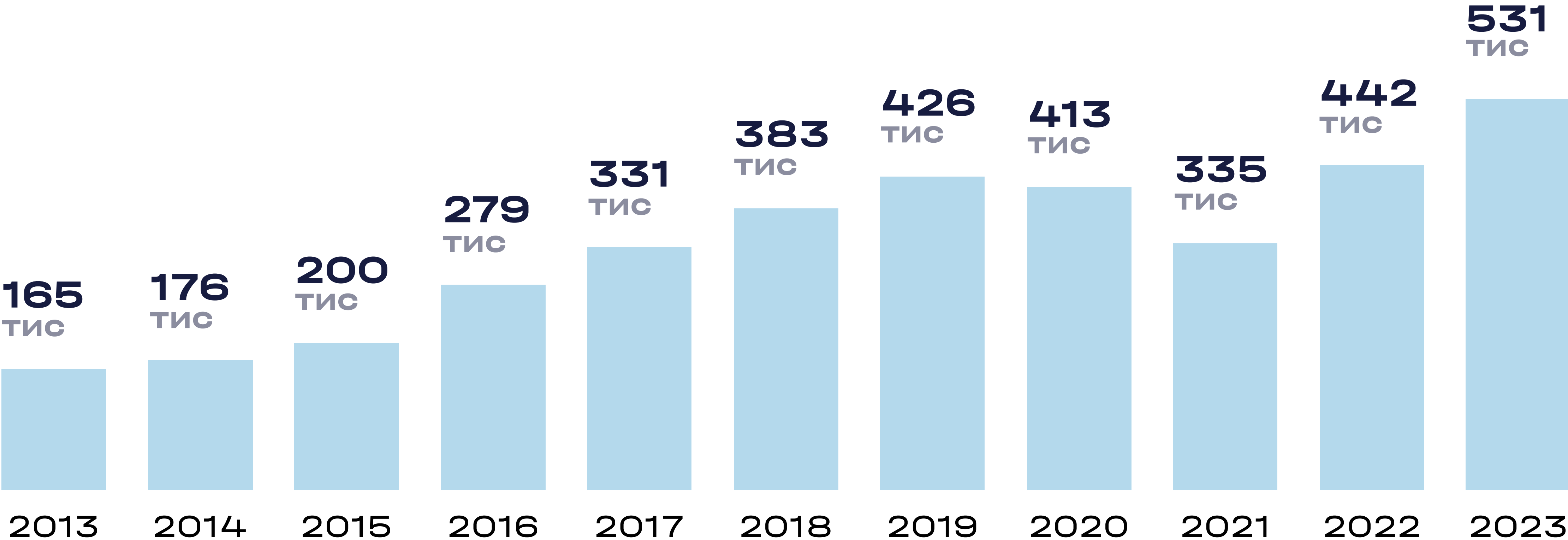
Середня вартість угод на ринку в розрізі регіонів

ВТОРИННОМУ

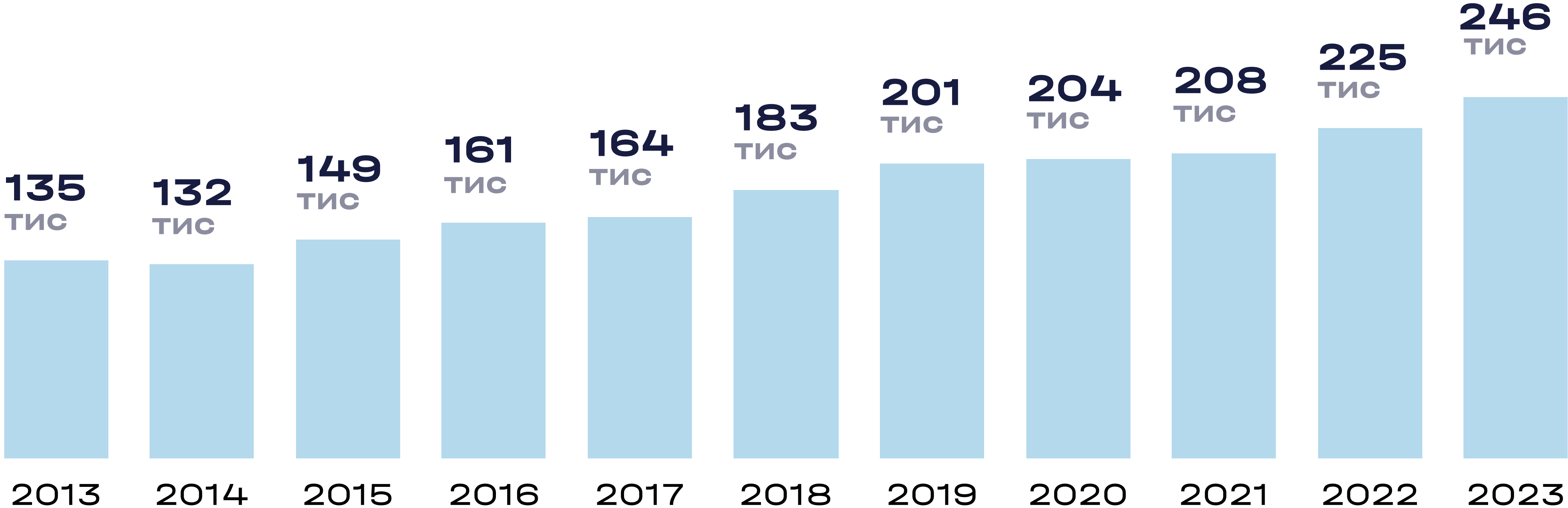


Кількість угод на ринку Іспанії

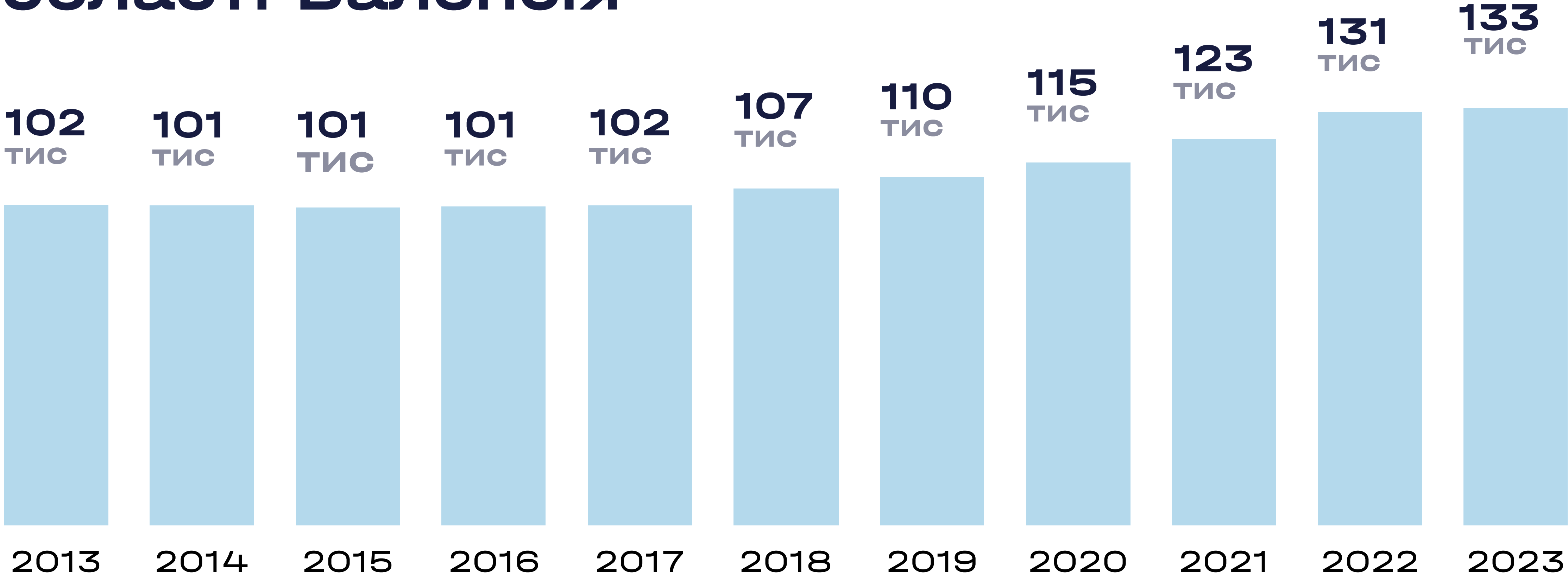
ВТОРИННОМУ



Середня вартість угоди на первинному ринку Автономної області Валенсія



Середня вартість угоди на вторинному ринку Автономної області Валенсія



Продажі житлової нерухомості іноземцям в 2 півріччі 2022 року

70 163

об'єктів продано іноземцям в Іспанії

20 714

об'єктів продано іноземцям у Автономній області Валенсія

29,5%

Доля іноземців на ринку нерухомості Іспанії за країною походження

86,25%
іспанці

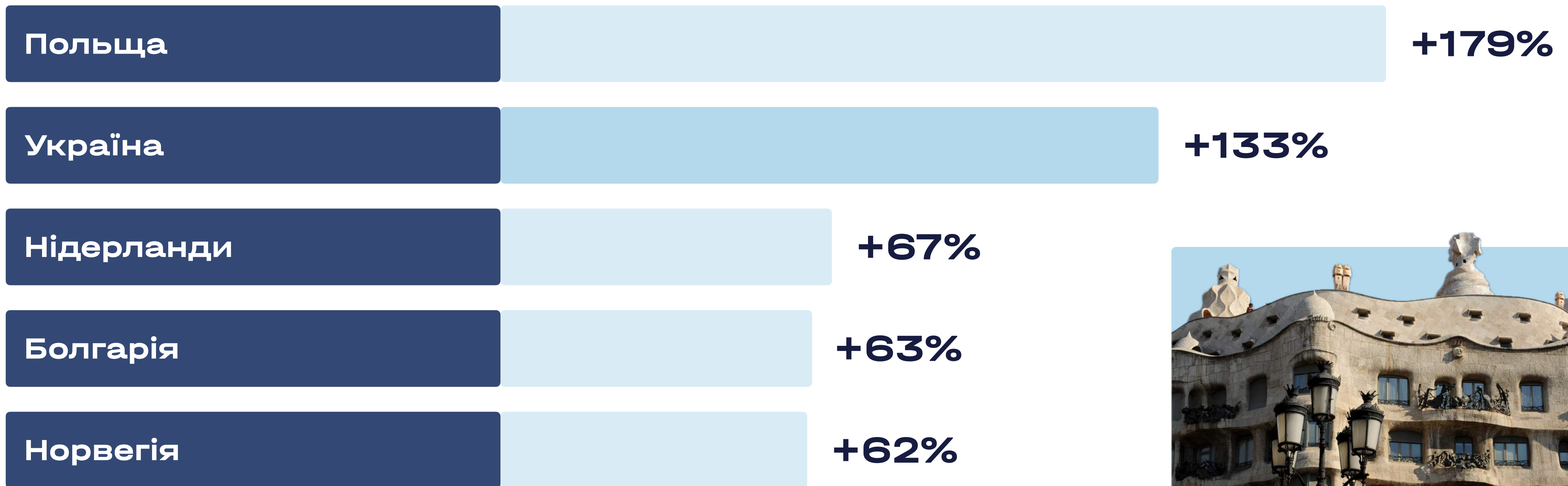
13,75%
іноземці

Дані
2022
року

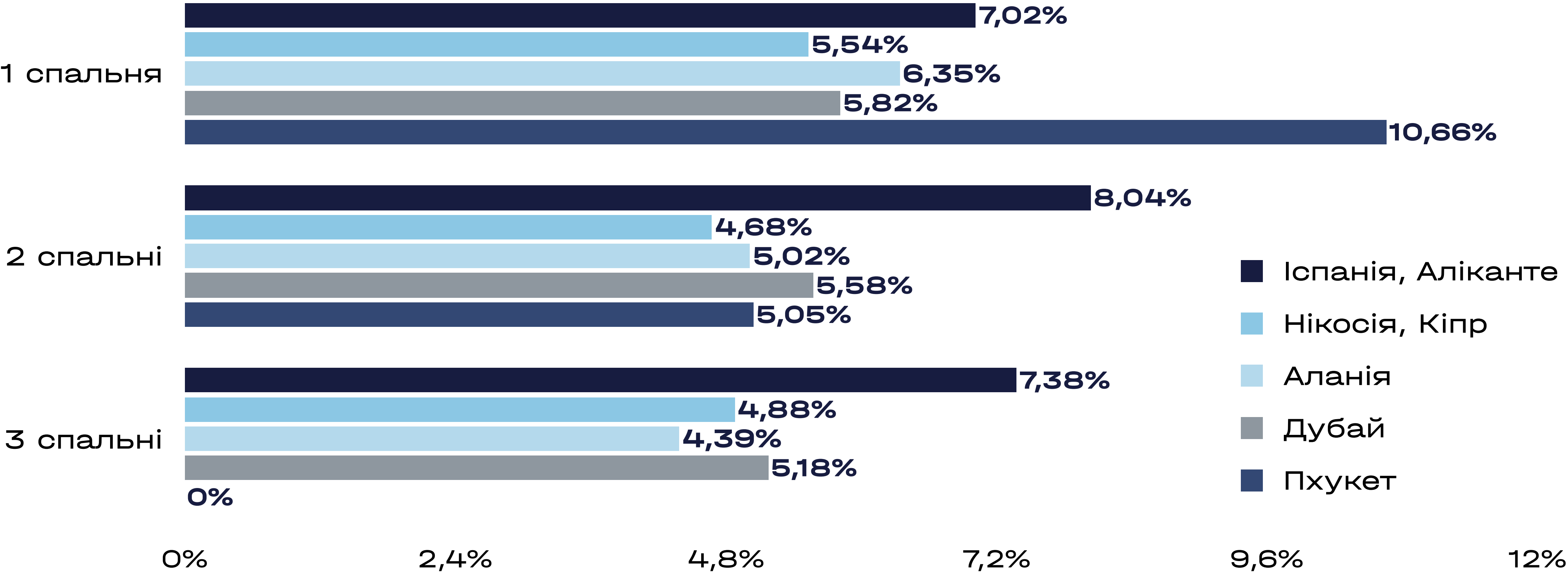
1	Великобританія	11,07%	7	Нідерланди	4,91%	13	Україна	1,75%
2	Німеччина	9,47%	8	Італія	4,62%	14	Ірландія	1,57%
3	Франція	6,97%	9	Швеція	4,45%	15	Норвегія	1,31%
4	Бельгія	5,21%	10	Польща	3,35%	16	США	1,19%
5	Марокко	5,15%	11	Китай	2,21%	17	Болгарія	1,10%
6	Румунія	5,07%	12	росія	1,92%	18	Інші	26,73%

за 2023 рік

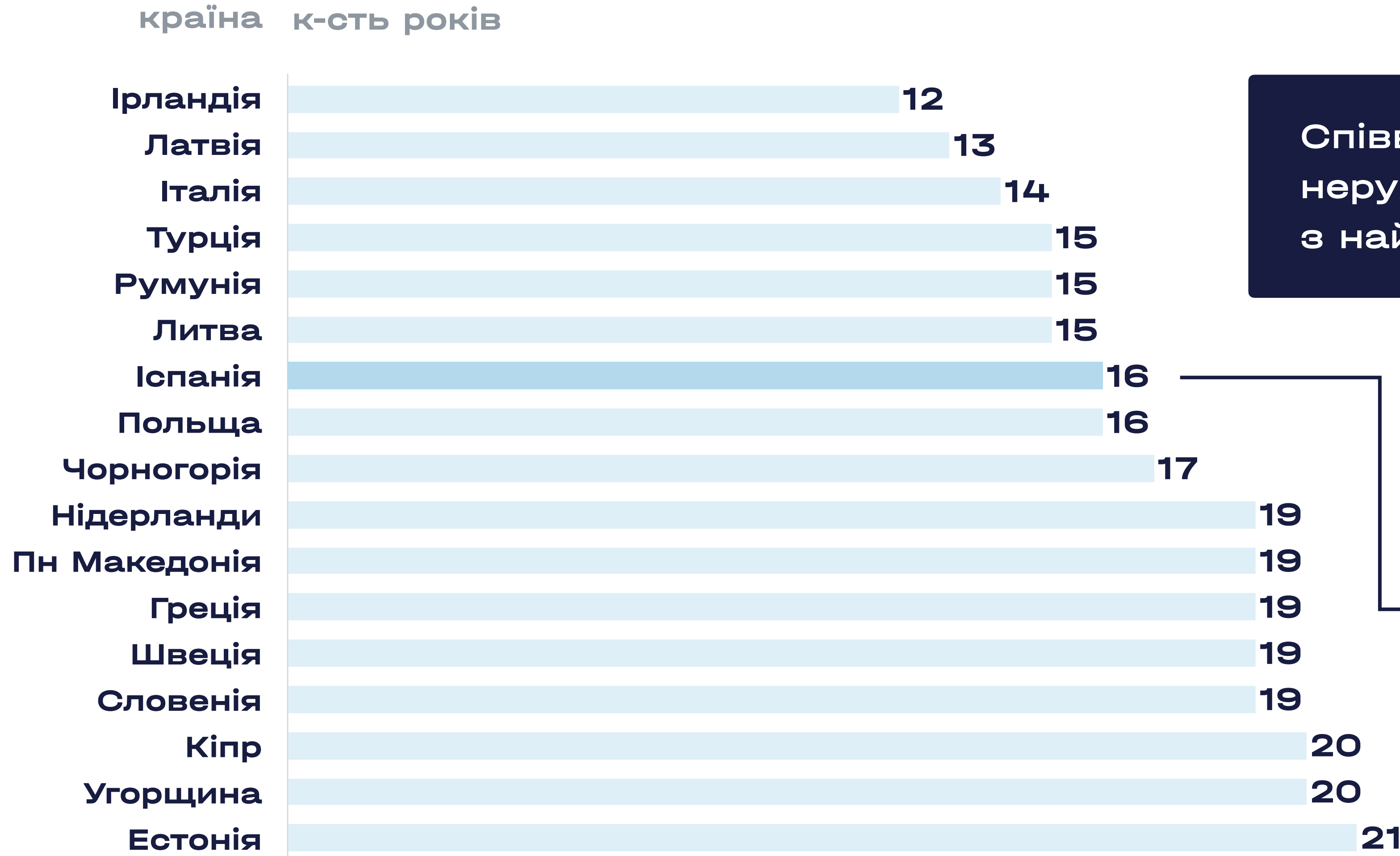
Попит на нерухомість в Іспанії серед українців збільшився на 133%



Валовий дохід від здачі в оренду курортної нерухомості Іспанії має один з найвищих показників серед популярних країн для відпочинку



Окупність нерухомості в Іспанії

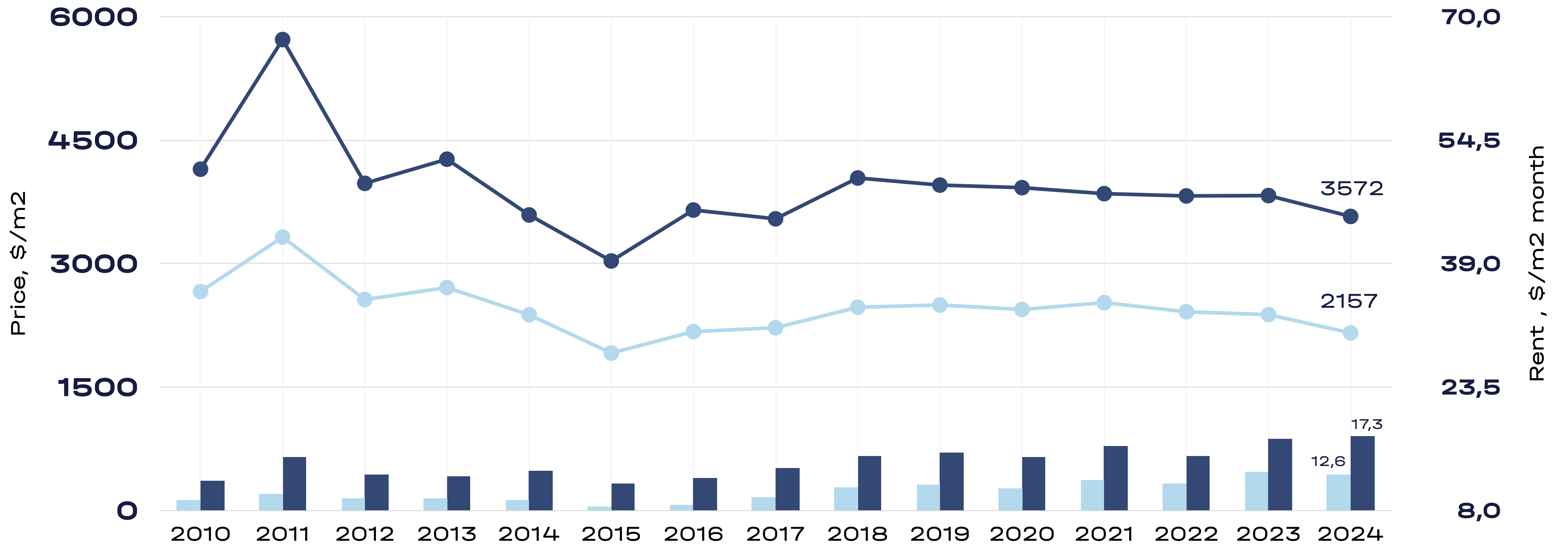


Співвідношення ціна/оренда нерухомості в Іспанії має один з найкращих показників



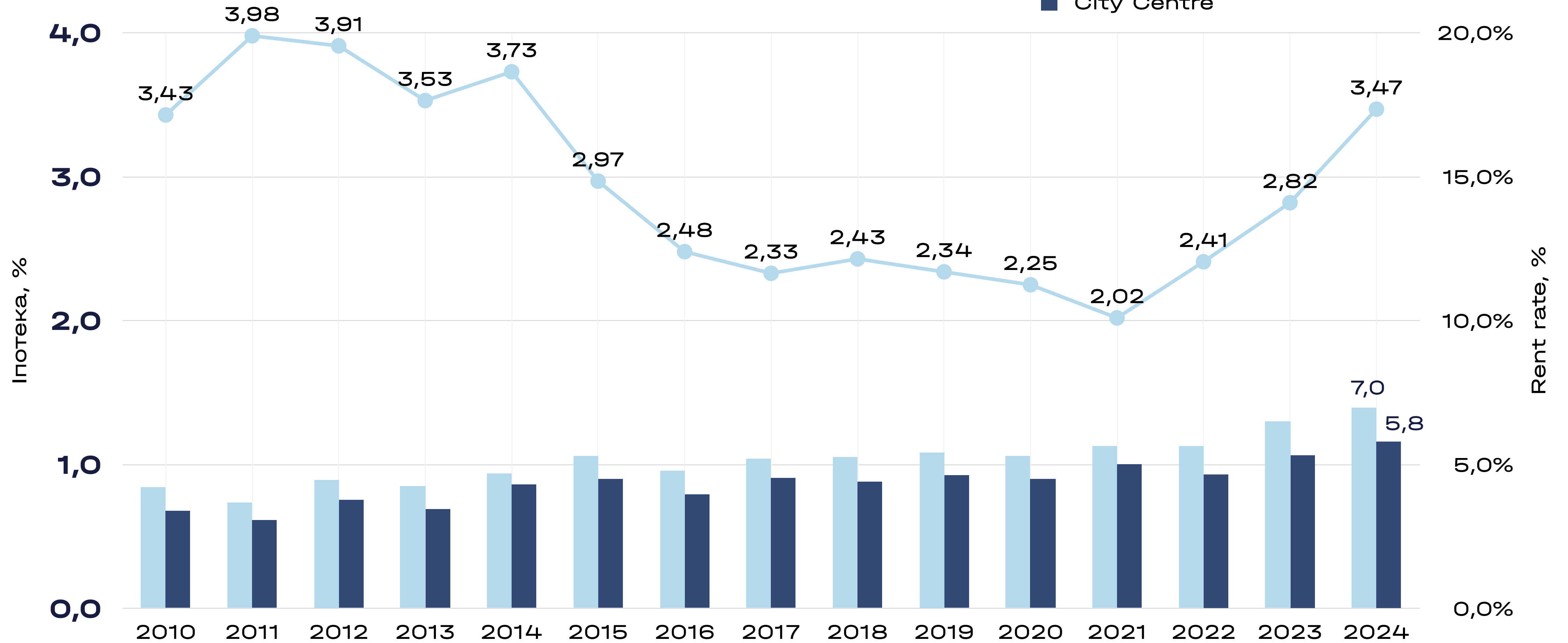
Іспанія: ціна та дохідність

- Price per Square Meter Outside of center
- Price per Square Meter in center
- Outside of Centre
- City Centre

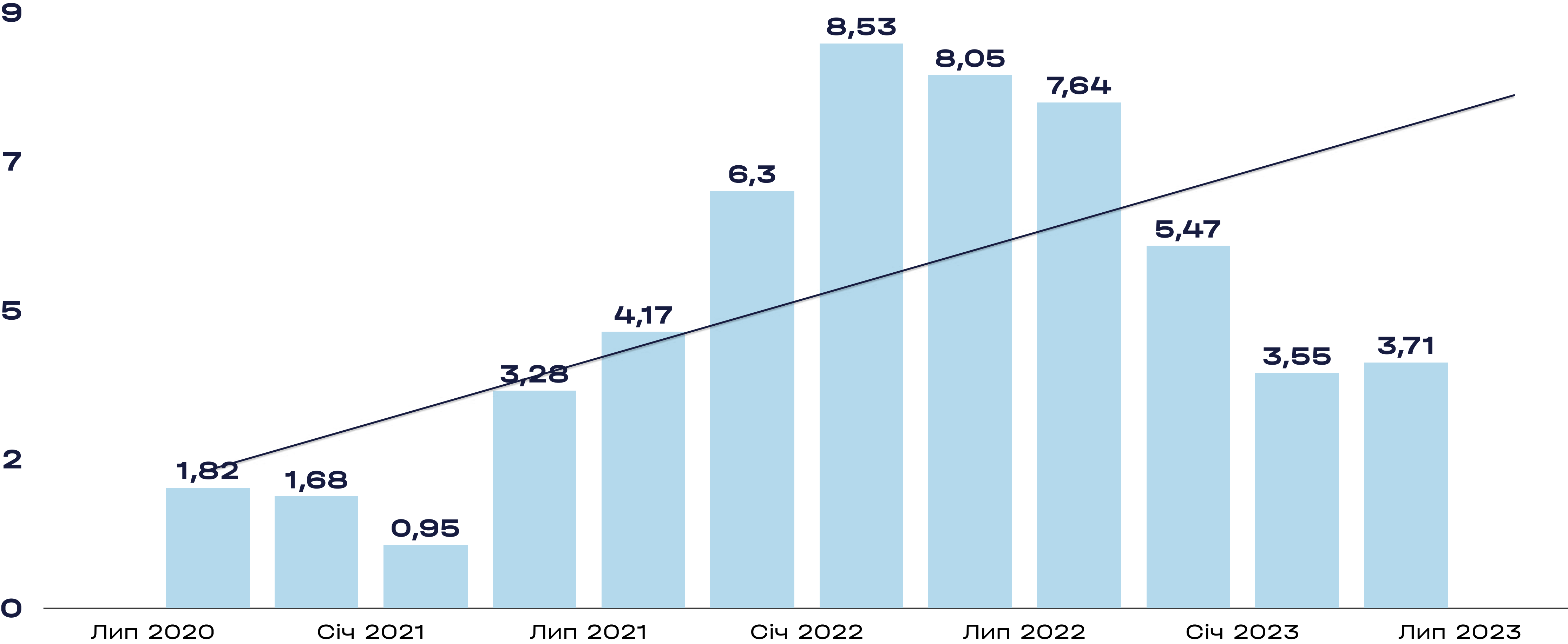


Rent rate та ставка іпотеки

- Mortgage Interest Rate, (%), Yearly, for 20 Years Fixed-Rate
- Outside of Centre
- City Centre



Ціни на житлову нерухомість, % у р-у



В Іспанії сьогодні ринок продавця: попит на курортну нерухомість перевищує пропозицію

Первинний ринок

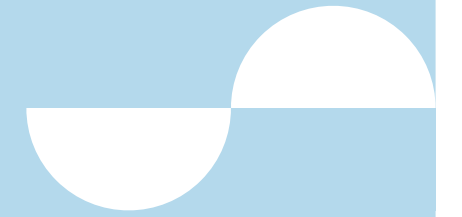
- + Існує дефіцит готової нерухомості
- + Забудовники тільки виходять на ринок з новими проектами
- + Термін отримання ліцензії на будівництво займає 6-12 місяців

Вторинний ринок

- + Фактично немає готових об'єктів на продаж
- + В Південному регіоні Іспанії на 1 об'єкт припадає 3-5 клієнтів



Фактори, які впливають на зростання попиту та цін нерухомості в Іспанії



Продовження війни в Україні та Ізраїлі

Збільшення мігрантів в Східній Європі та переїзд їх громадян до Іспанії

Нестабільність у світі призводить до переміщення капіталів

Наявність вільних грошей на рахунках європейців, які розглядають нові інвестиційні проєкти

Іспанія це курортна країна, куди приїзжають через клімат та екологію

Добре розвинута транспортна система та авіап перевезення, що дає змогу дістатися з будь-якої точки Європи до Іспанії протягом декількох годин

Збільшується кількість прямих перельотів з Північної та Південної Америки до Іспанії (Майорка, Мадрид)

Максимально висока ціна на нерухомість в Канаді, Скандинавських країнах, Великобританії, що стимулює громадян шукати інші локації для інвестування

2019

83,7 МЛН
туристів

історичний рекорд,
2023

85,1 МЛН
туристів



Каталонія, Узбережжя Коста Брава

Первинний:

€280-400к

Вторинний:

€200к



Провінція Аліканте, Узбережжя Коста Бланка

Первинний
(на етапі будівництва):

від €135к

середня €170–200к

Вторинний:

€100–150к



Автономна область Валенсія, м. Валенсія

Первинний
(на етапі будівництва):

від €200к

середня €300к

Вторинний:

від €150к

середня €200–250к



Барселона

Первинний:

від €300к





Сезон в Іспанії – круглий рік



Особливості курортної нерухомості на узбережжі Іспанії

Комплекс з 2-4 блоків по 4-6 поверхів

Мають повну інфраструктуру:

спортзал, СПА-зона, закритий/відкритий басейн, сад, дитячий майданчик, зона для відпочинку на даху, коворкінг, підземний паркінг, комори

У більшості випадків у вартість входить паркінг та комора

Всі об'єкти мінімум з 2 спальнями та 2 санвузлами

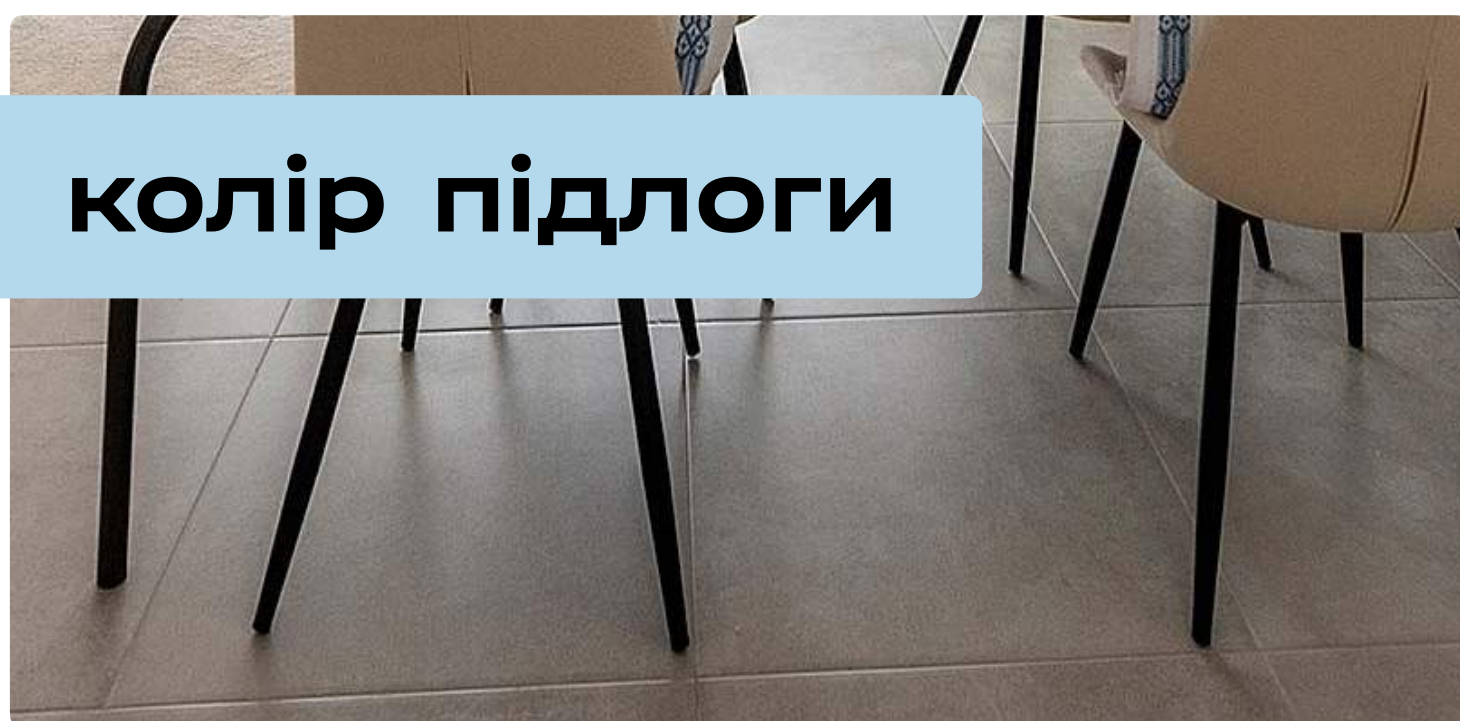
Здаються з повним ремонтом:

вбудованою кухнею, частково вбудованою технікою та обладнанням санвузлом

Великі площі гостинних кімнат (20-30м²) та невеликі площі спалень (10-12м²)

За 3 місяці до здачі в експлуатацію можна обрати комплектацію придбаної нерухомості

колір підлоги



колір стін



кухню



меблі



сантехніку



Або можна
дозамовити іншу
комплектацію

Апартаменти без тераси -

не іспанські апартаменти

8-25 м²

площа терас



Особливості бунгало на узбережжі Іспанії

- + вхід на першому поверсі
- + власний невеличкий дворик
- + окремий вхід на 2-й поверх
- + дах (з солярієм) також входить у власність



КУРОРТНІ ОБ'ЄКТИ

для купівлі в Іспанії



1

Апартаменти в провінції Аліканте, Кампоамор



Вартість апартаментів

від €212 000

у вартість входить
підземний паркінг



Площа
65 м²

К-сть кімнат
2 спальні, 2 с/в

Тераса
16-24 м²

До моря
800 м

Зростання вартості в період будівництва:
20-30%

Здача в оренду в сезон
€130-150/доба

1

Апартаменти в провінції Аліканте, Кампоамор



Інфраструктура проєкту

- + басейни + спа-зона
- + спортзал
- + зони для відпочинку
- + дитячий майданчик
- + зона барбекю
- + велика загальна зона для відпочинку на даху з панорамним видом на море



2

Бунгало в провінції Аліканте, Оріуела Коста



Вартість апартаментів

від €174 900

Площа
66 м²

Сад
39 м²

К-сть кімнат
2 спальні

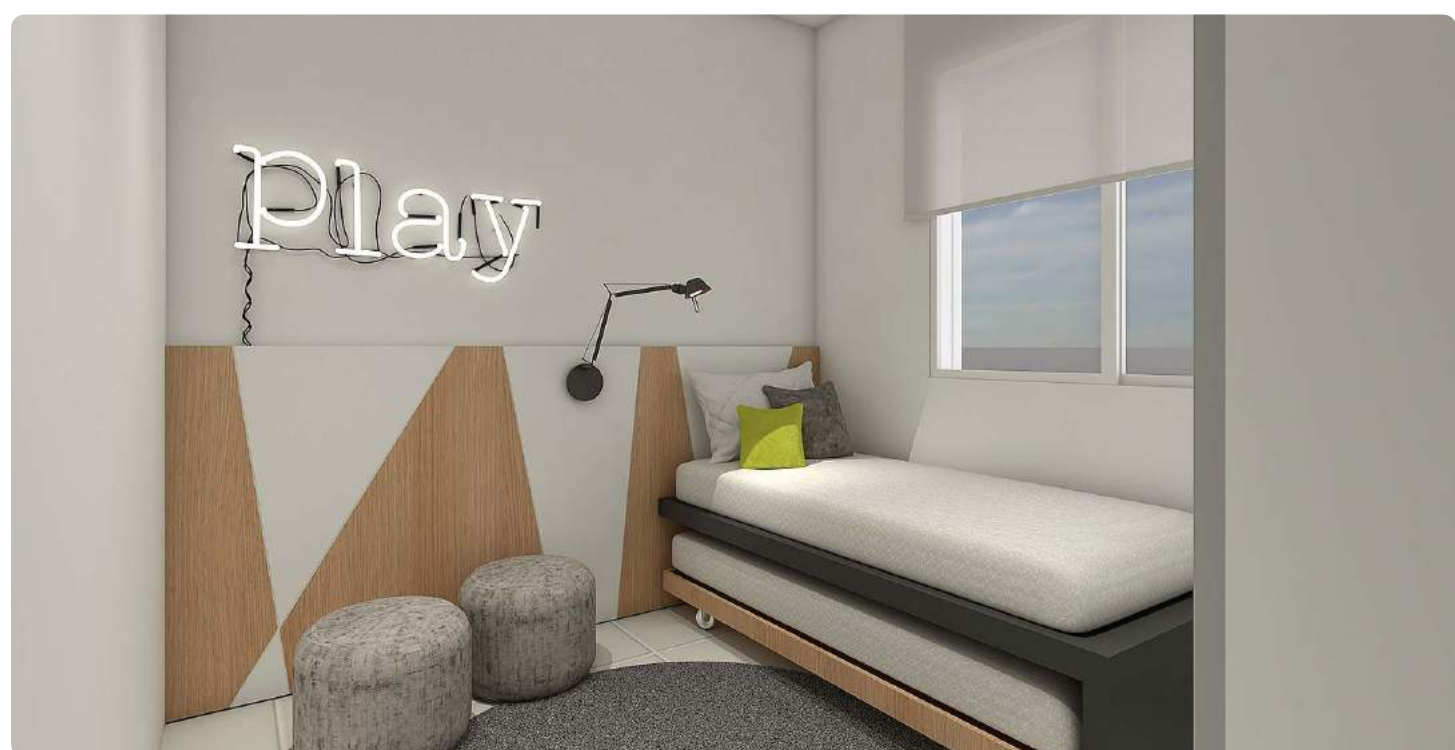
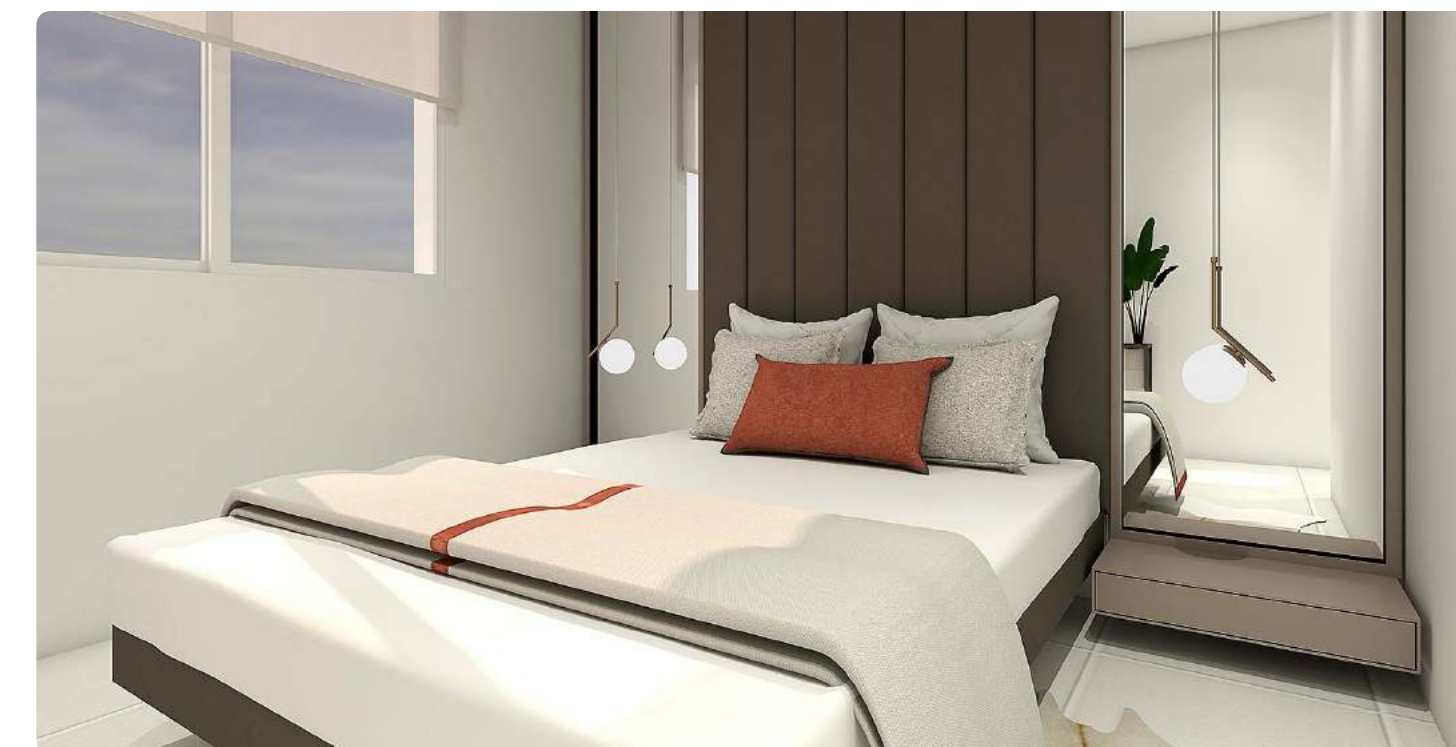
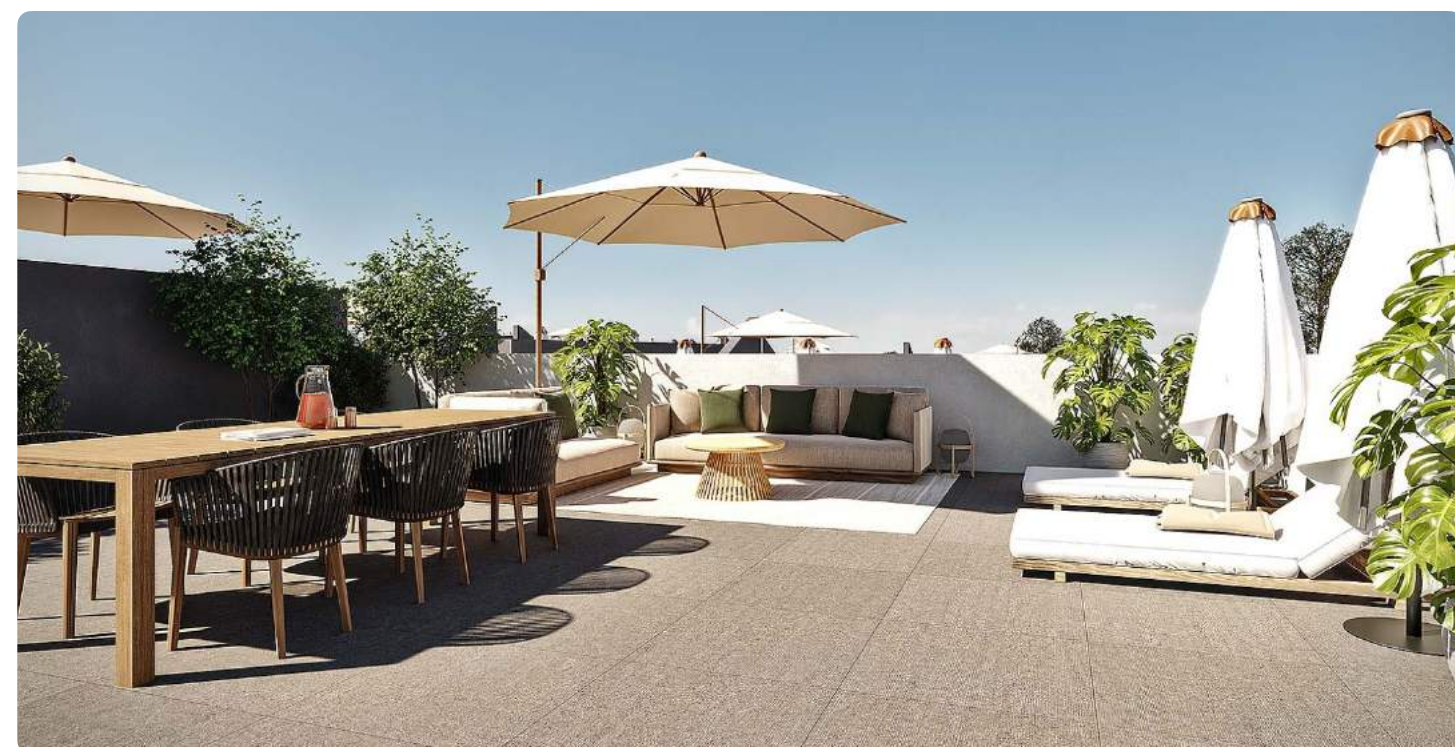
До моря
10 км

Тераса
11 м²



2

Бунгало в провінції Аліканте, Оріуела Коста



Інфраструктура проєкту

- + великий сад
- + басейн для дорослих
- + дитячий басейн
- + зона для прогулянок і відпочинку
- + дитячий майданчик



Є можливість придбати нерухомість в розстрочку

українцям ця опція теж доступна

Стандартний варіант розстрочки:

Резерв - €5 000

через місяць

до закінчення будівництва

коли приймаєте об'єкт за актом приймання-передачі

30%

20%

50%

1 внесок

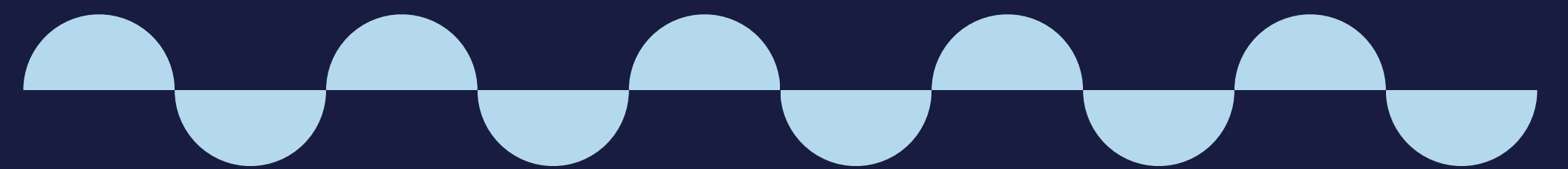
2 внесок

3 внесок

Оплата лише безготівково



ЯК НАЛЛЯКАТИ ІСПАНЦЯ?

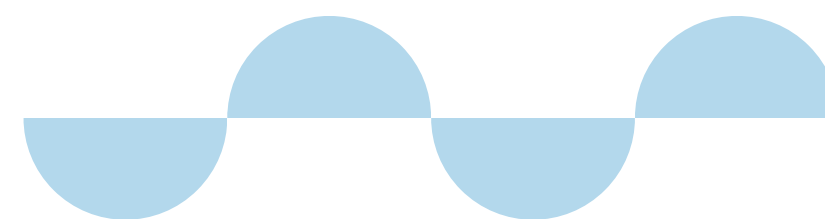


Витрати під час оформлення права власності



ІVІ (ПДВ)

10%



Оформлення нерухомості

2,5% від вартості
об'єкту:

- + нотаріус
- + послуги реєстру
- + гербовий збір

Стратегії інвестування в новобудови на Коста Бланці

1

Купівля на етапі будівництва з розтермінуванням і далі здавати в довгострокову оренду + капіталізація (5 років і вихід з інвестиції)

2

Купівля на етапі будівництва з розтермінуванням і далі здавати в короткострокову оренду + капіталізація (5 років і вихід з інвестиції)

здача в оренду

5-9%
РІЧНИХ

економічне зростання

5-10%
РІЧНИХ

зростання вартості
за період будівництва

15-25%

Прибутковість об'єкту на прикладі ЖК Green Hills

ціна на етапі
будівництва

€210 000

ціна після здачі
ЖК в експлуатацію
(травень 2023):

€280 000

Площа	Тераса	До моря
70 м ²	20 м ²	2,6 км



Інфраструктура проекту

- + сади
- + дитяча зона
- + басейн, СПА
- + тренажерний зал
- + гараж з місцем для кожного апартаменту
- + комора за додаткову плату



Прибутковість об'єкту на прикладі ЖК Green Hills

вартість квартири

€247 000

вартість купівлі

€210 000

Податки та оформлення:

12,5% = €26 250

Меблі та техніка

€10 750

Довгострокова

€1400-1800

при середньому значенні

€1 600 =

€19 200 =

7,7% річних

Короткострокова

€70-150/доба

при врахуванні витрат
на послуги управляючої
компанії і податків

€22 230 =

9% річних

Податки

Витрати
при оформленні
права власності:

IVA (ПДВ) - 10%

Оформлення
нерухомості:

**2-3% від вартості
об'єкту**

нотаріус / послуги реєстру
/ гербовий збір

При подальшій
експлуатації об'єкту

податок
на нерухомість (IBI)
€150-300/рік

Податок
на дохід в Іспанії
розраховується
прогресивно залежно
від розміру доходу:

ставки податку

Резиденти

19-54%

Нерезиденти

19%

При продажу
нерухомості

24%

При здачі
в оренду

Значення має і наявність чи відсутність статусу податкового резидента Іспанії

**Інвестувавши
в об'єкти
нерухомості
від €500 000
ви отримуєте
золоту візу**



- + Отримуєте **ПНП** на себе та всю сім'ю
- + Ви не є податковим резидентом Іспанії
- + Отримуєте право на роботу
- + Зобов'язані **відвідати Іспанію 1 раз в рік** на будь-який період часу



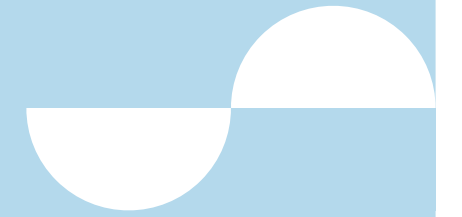
**DENIZ
ESTATE**

Твое море. Твій дім.
Твое майбутнє.

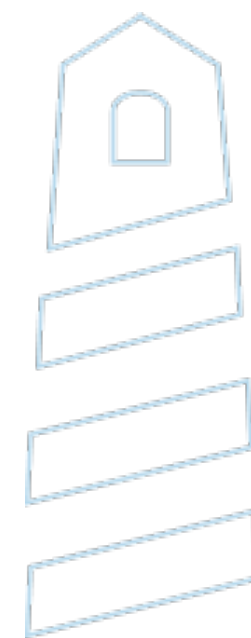
0% комісійних

та сервіс від Deniz Estate

Тенденції



Економіка ЄС трішки просіла під час пандемії, але зараз вона показує зростання. За даними Євростату до 2030 буде зростання економік Європейського Союзу



Нерухомості в Іспанії на сьогодні дефіцит. Попит перевищує пропозицію. Курортну нерухомість купують в основному європейці, через те, що ринки в інших європейських країнах перегріті

Іспанія – це домашній курорт всього Євросоюзу на різний бюджет. Починаючи бюджетним туристом і закінчуючи преміум-туристом. Кожен в Іспанії знайде свій куточок як для відпочинку, так і для постійного проживання

Іспанія – ідеальний варіант для морського відпочинку в Європейському Союзі з гарним кліматом. Інші країни дорожче, або довше летіти, або в них менш розвинена інфраструктура

Звертайтеся, якщо хочете придбати нерухомість в Іспанії



deniz-estate.com



Юрій Грушецький

+38 097 833 07 95

+34 665 988 188



grushetskiyy@deniz-estate.com