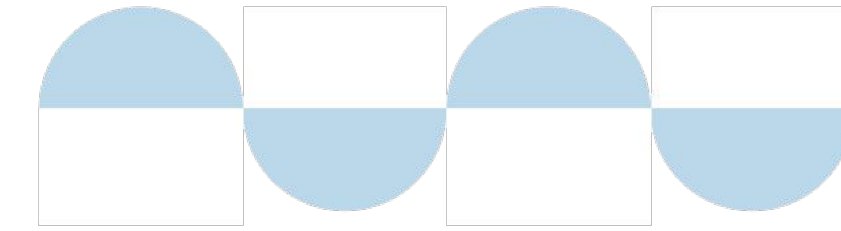




НЕРУХОМІСТЬ В ІСПАНІЇ

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 здійсненні оплат
- + інвестую в нерухомість з 2011 року

Deniz Estate – в 2014 році допомагаємо українцям купувати нерухомість в Іспанії

+ Продаємо нерухомість первинного та вторинного ринку

+ Охоплюємо все південне побережжя Іспанії та острови

+ Працюємо безпосередньо з забудовниками

€47 млн
оборот
за 2023 рік

€64 тис
мінімальна
угода, Аліканте

193 клієнти
купили
нерухомість
в 2023 році

€1,2 млн
максимальна
угода, Коста
Брава

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.

з 2024 року

Deniz. DEVELOPMENT

Надаємо девелоперські послуги повного циклу від пошуку земельної ділянки до введення об'єкта в експлуатацію



Наші офіси



Офіс в Києві в ЖК "Славутич"
вул. Зарічна 6, корпус 1, оф. 38



Alicante Av.Maisonave, 18, floor 3, office 1

Benidorm Carrer Migjorn, 3

Valencia Calle Quart, 110



Представництво на о. Балі
та в Туреччині.

Цілі наших клієнтів, які купують курортну нерухомість

під інвестиції

в якості дачі біля моря або 2 home

для диверсифікації капіталу

отримання пасивного доходу від здачі в оренду

як "запасний аеродром"

для постійного проживання

для отримання "ВНЖ" та громадянства

для відпочинку батьків на пенсії або навчання дітей

БОНУСИ

Пиши в чат-бот,
щоб забрати бонуси



+ Безкоштовний юридичний супровід для клієнтів

*звичайна ціна – 2000 євро

**+ Компенсація перельоту та проживання в готелі
або бонус 1000 євро**

*при бронюванні онлайн

+ Нога хамона.

Бонус при купівлі для учасників
конференції за промокодом

“DenizKukhar”





Чому Іспанія?

**Південь Іспанії
– це південь
всієї Європи!**





- ✓ Країна Європейського Союзу;
- ✓ Середземноморський клімат, екологія;
- ✓ Курорт для європейців. Здоров'я та спорт. Спокійне й розмірене життя
- ✓ Отримання ВНЖ та громадянства;
- ✓ Освіта для вас та дітей;
- ✓ Безвідсоткові розстрочка від забудовника. Перший внесок – від 10%;
- ✓ Збільшення туристичного потоку. Збільшення попиту та цін. Цінова політика поки що нижча, ніж в інших країнах.



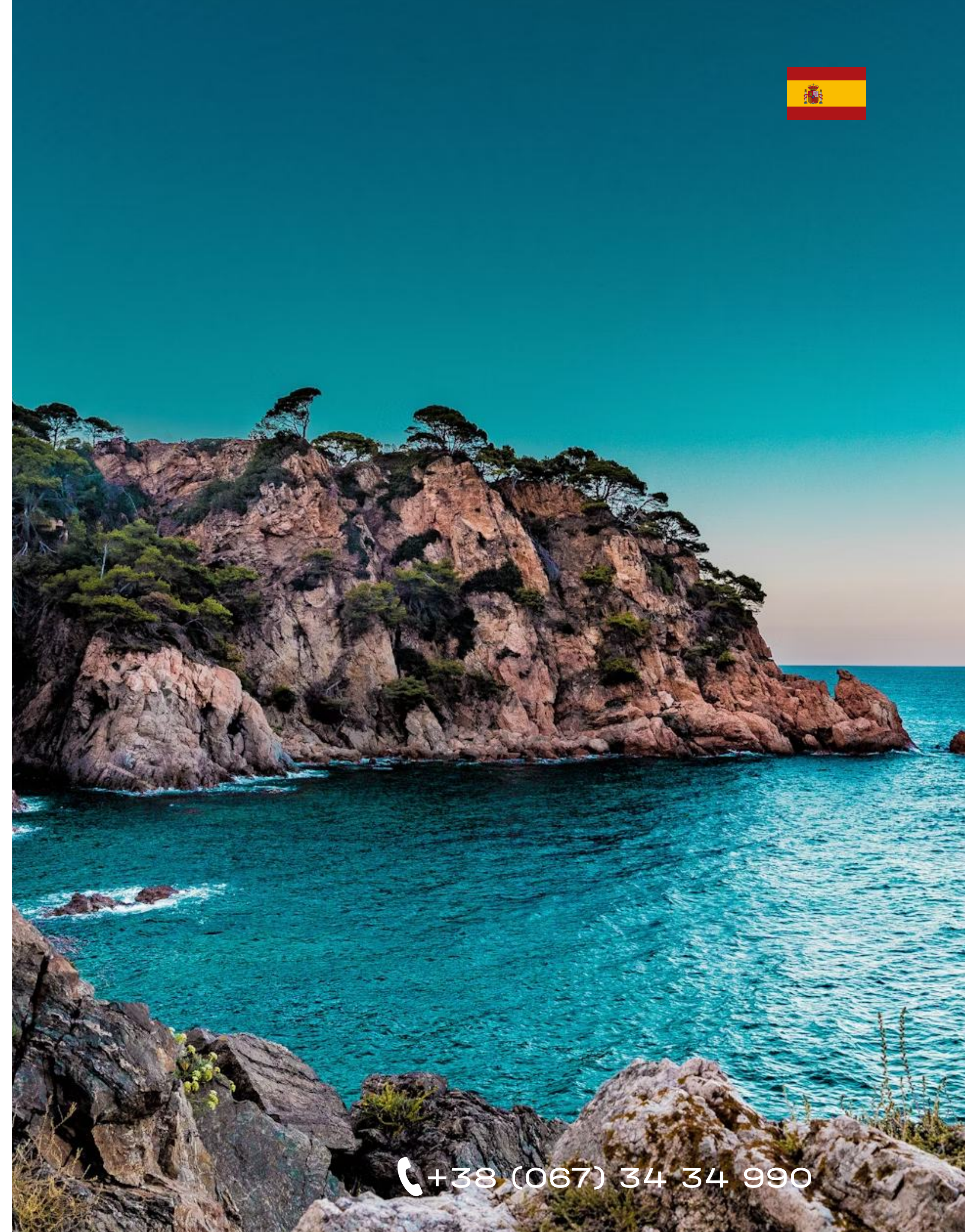
Узбережжя Коста-Бланка



Чому Коста-Бланка?

- + Основні міста та інфраструктура (транспорт, розваги)
- + Клімат та природа (пляжі, озера, гори)
- + Охорона здоров'я. Освіта. Спорт.
- + Хто проживає? Велика українська діаспора.

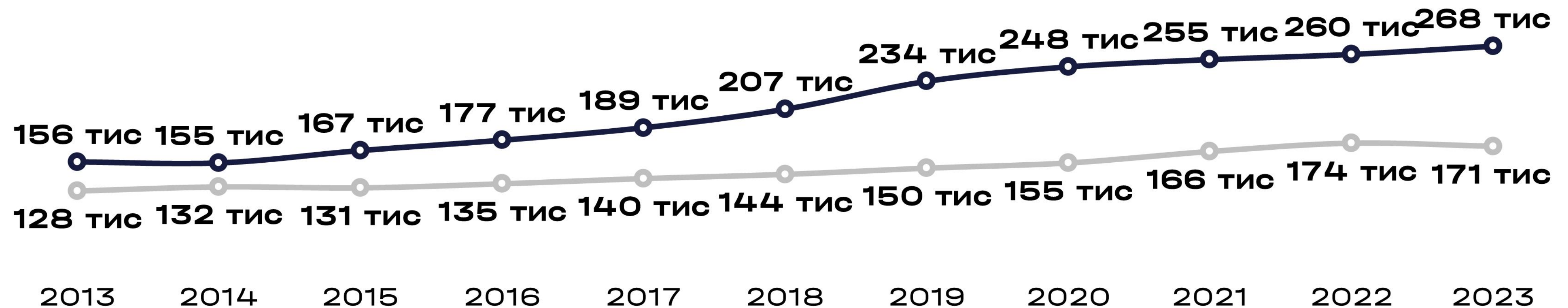
Українці в 2022 році купили на 60% більше нерухомості чим в середньому за останні 15 років. Заняли 13 місце серед іноземців покупців нерухомості в Іспанії.
- + Цінова політика на нерухомість.
- + Інвестиційна привабливість.



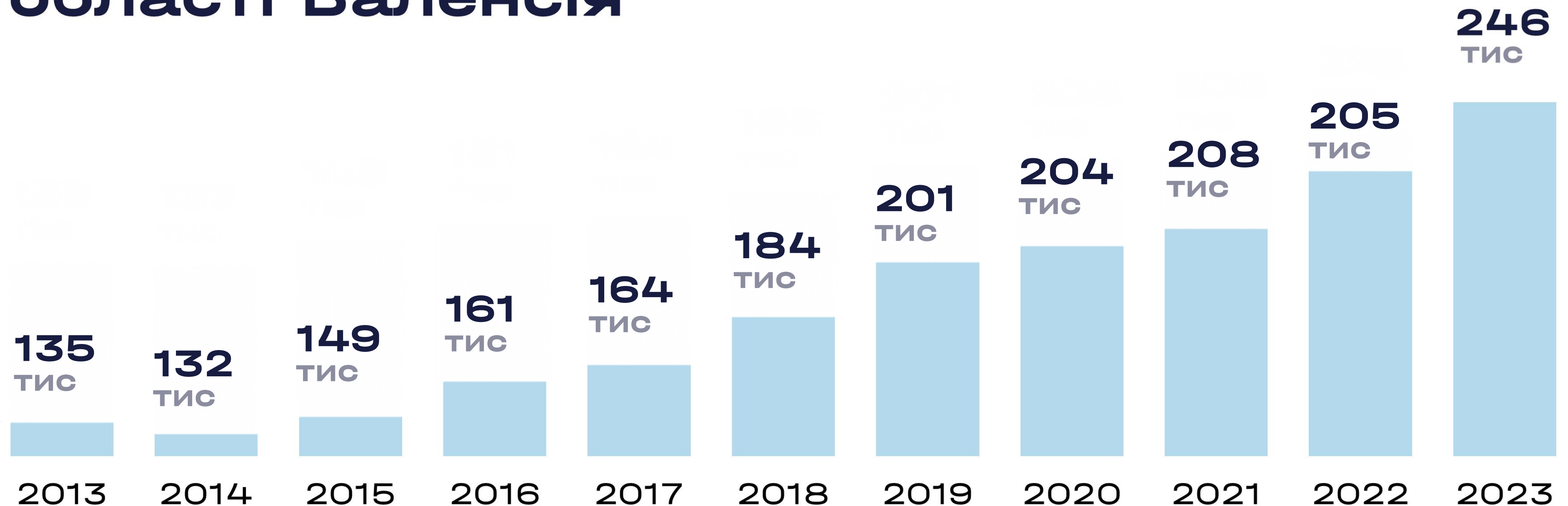
Середня вартість угод на ринку Іспанії

—●— первинний

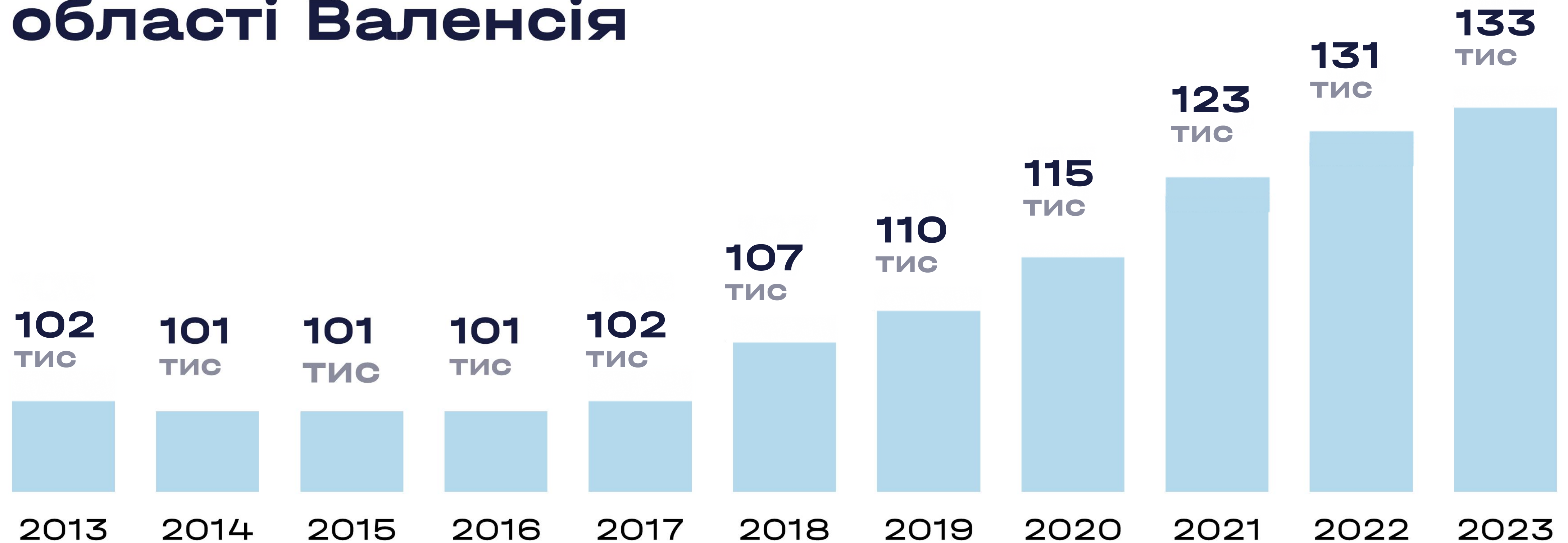
—○— вторинний



Середня вартість угоди на **первинному ринку** Автономної області Валенсія



Середня вартість угоди на **вторинному ринку** Автономної області Валенсія



Доля іноземців на ринку нерухомості Іспанії за країною походження

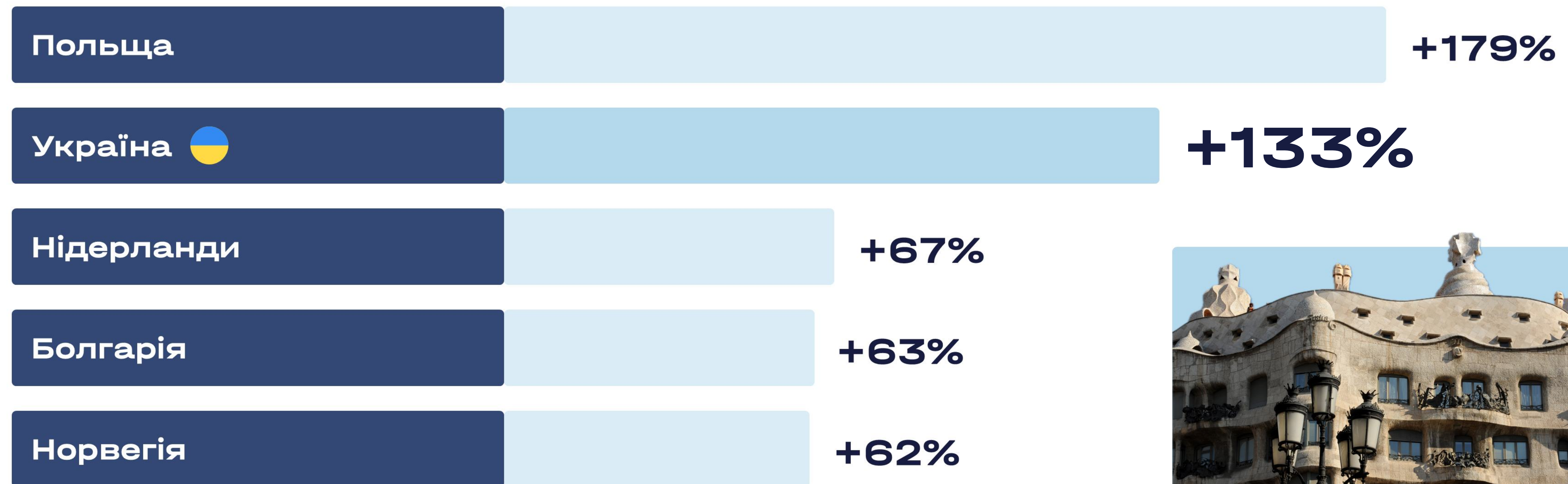
86,25%
іспанці

13,75%
іноземці

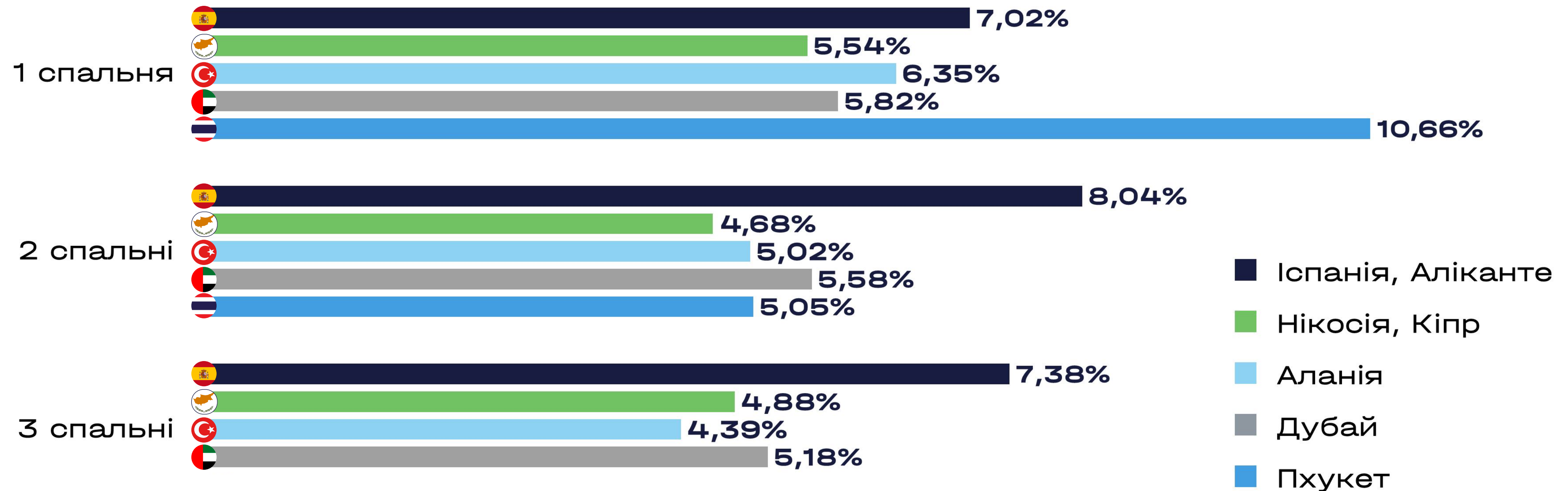
Дані
2023
року

1	Великобританія	8,80%	7	Бельгія	5,09%	13	Україна	2,72%	◀
2	Німеччина	7,25%	8	Нідерланди	4,61%	14	Ірландія	1,66%	
3	Франція	6,56%	9	Польща	3,92%	15	США	1,35%	
4	Марокко	5,37%	10	Росія	3,43%	16	Болгарія	1,30%	
5	Італія	5,22%	11	Китай	3,09%	17	Литва	1,08%	
6	Румунія	5,15%	12	Швеція	2,94%	18	Інше	30,46%	

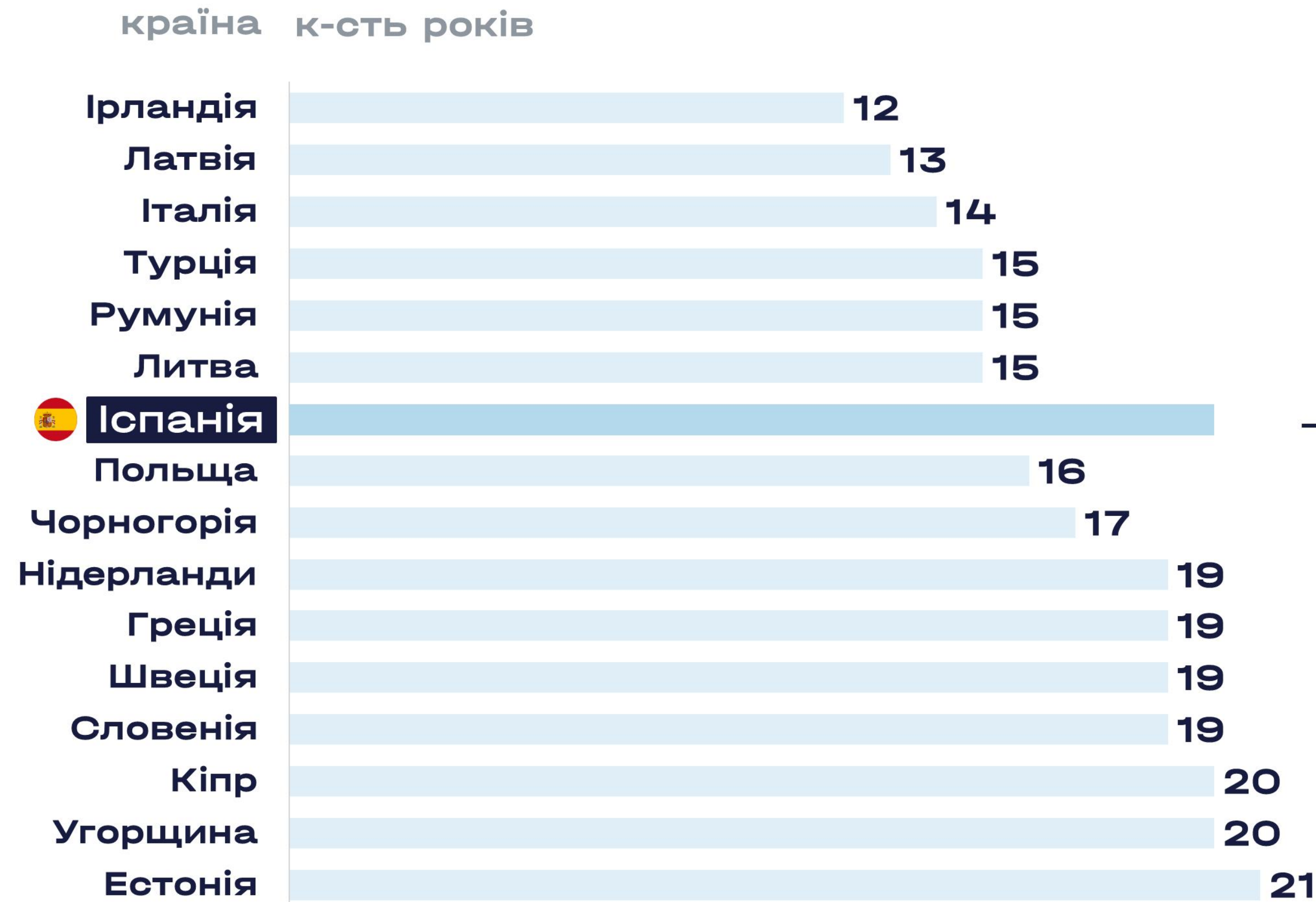
Попит на нерухомість в Іспанії за 2023 рік серед українців збільшився на 133% у порівнянні з 2022 роком



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



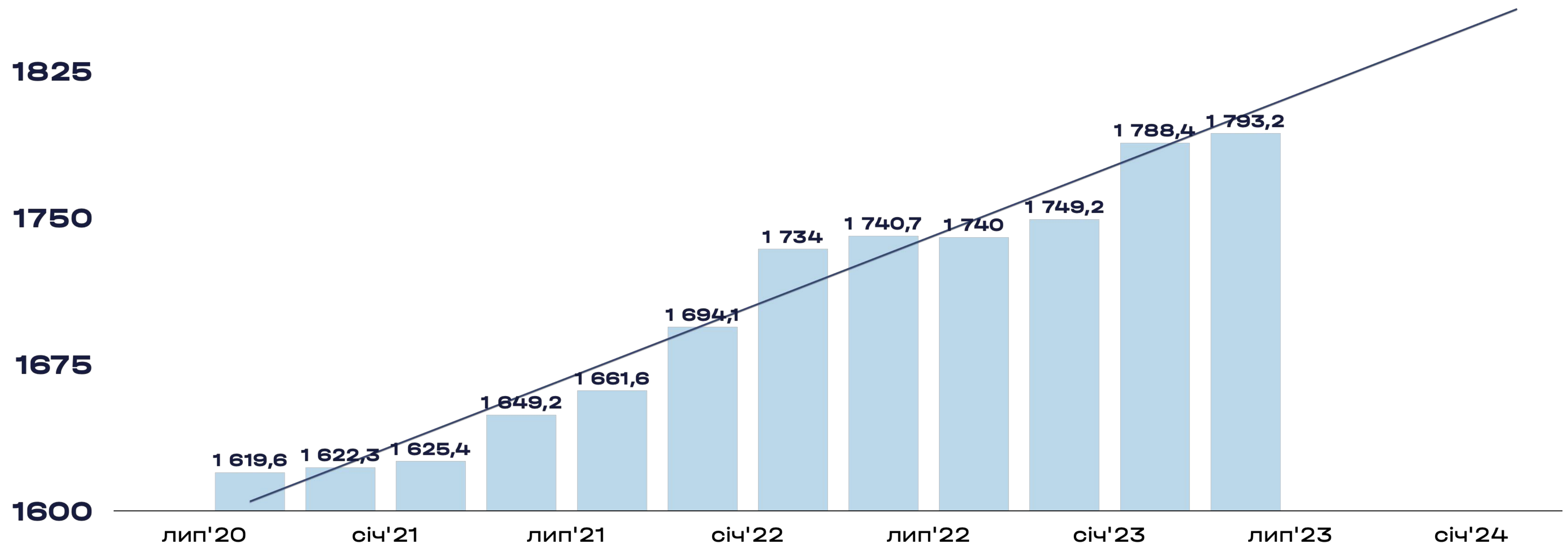
Окупність нерухомості в Іспанії



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

16 років

Індекс цін на житло, євро за 1 м³



СИТУАЦІЯ НА РИНКУ СЬОГОДНІ

Тренди в 2025 році

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

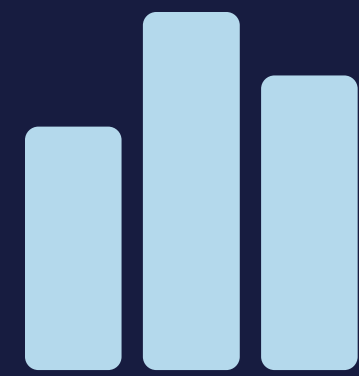
Вторинний ринок

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



Інвестиційна привабливість

**7-12%
РІЧНИХ**



економічного зростання



20-35%

зростання вартості
за період будівництва

7-9% ДОХІД

від здачі в оренду

Цінова політика на нерухомість

Ціни на новобудови:

 від 139 000 €





ТОП-3

КРАЩИХ ПРОПОЗИЦІЙ
НА СЬОГОДНІ

1

Новий інвестиційний проєкт у центрі м. Торрев'єха

Вартість апартаментів

від €139 000



Площа
35 м²

К-сть кімнат
1 спальня, 1 с/в

Тераса
6-7 м²

До моря
250 м

Зростання вартості в період будівництва:
20-30%

Здача в оренду в сезон
€50-100/доба





2

Апартаменти і бунгало в ексклюзивному проєкті від Deniz Estate

Вартість апартаментів

від €295 000



Площа
від 74 м²

Тераса
14-36 м²

К-сть кімнат
2, 3 спальні, 2 с/в

До моря
700 м

Зростання вартості в період будівництва:
Прогнозований ROI - 25-35 %.



7 км - відстань до центру Торрев'ехи
55 км - до центру Аліканте
50 км - до аеропорту Аліканте

За 15 хвилин розташовані
3 гольф-поля: Villamartín Golf Club,
Real Clubd de Golf de Campoamor,
Las Ramblas Golf Club



Інфраструктура проєкту

- ⊕ гараж та комора – включені у вартість,
- ⊕ 3 великі басейни для дорослих та дітей,
- ⊕ 2 джакузі,
- ⊕ великі сади,
- ⊕ спортивний та дитячий майданчики,
- ⊕ зона відпочинку, зелені та прогулянкові зони.





3

Наймасштабніший проект Середземномор'я на 26 га

Вартість апартаментів

від €229 000



Площа
від 78 м²

К-сть кімнат
1, 2, 3 спальні, 1, 2, 3 с/в

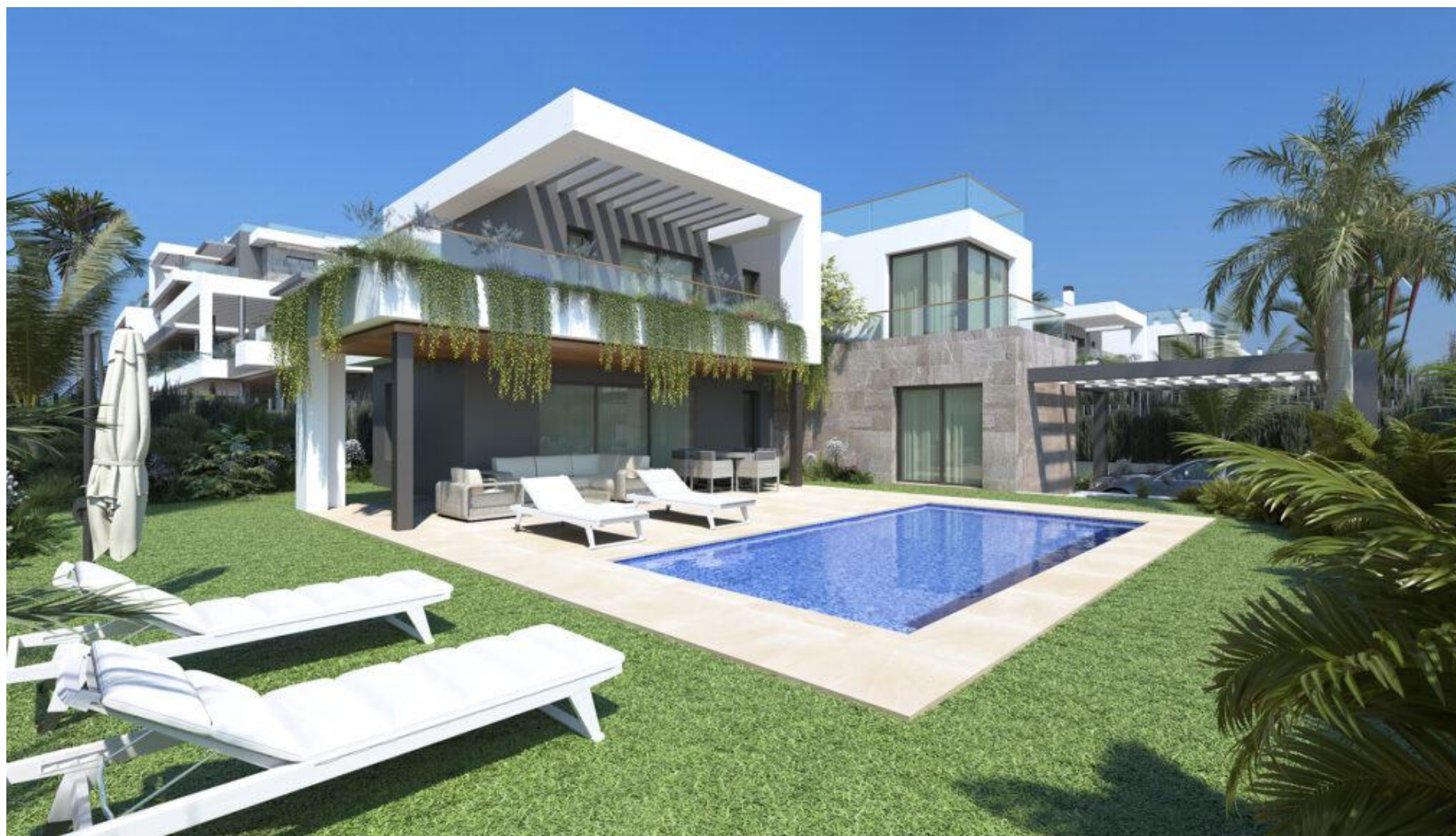
Тераса
великі тераси,
сади або солярії

До моря
3500 м

Площа забудови
26 га

Кількість об'єктів
4800





Інфраструктура проєкту

- + джакузі та басейни з підігрівом для дорослих і дітей,
- + велика пляжна зона біля басейну,
- + критий/закритий спортзал,
- + поле для мініфутболу,
- + баскетбольний майданчик,
- + дитяча зона,
- + тенісні корти, 2 корти для падл-тенісу,
- + коворкінг-кімнати,
- + спа,
- + шатл до пляжу Ла-Мата,
- + штучні озера, фонтани, великі зелені прогулянкові зони,
- + паркінг.



Витрати під час оформлення права власності



IVI (ПДВ)

10%



Оформлення нерухомості

2,5% від вартості
об'єкту:

- + нотаріус
- + послуги реєстру
- + гербовий збір

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



Стратегії інвестування в новобудови на Коста Бланці

+100% за 5-7 років

1

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

2

Здача в короткострокову оренду

здача в оренду

5-9%
РІЧНИХ

економічне зростання





5-10%
РІЧНИХ





зростання вартості
за період будівництва

15-25%



Що є важливим під час вибору новобудови для інвестиції

-  **1 спальня чи 2 спальні**
-  **інфраструктура ЖК**
-  **відстань до моря**
-  **сучасний стиль будівництва під європейського покупця**

-  **сонячна сторона**
-  **не перший і не останній поверхи**
-  **не вілли**
-  **інфраструктура поряд, 5-10 хв. на авто**

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 м² 20 м² 2,6 км



Інфраструктура проєкту

- + 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

Оплата недвижимости

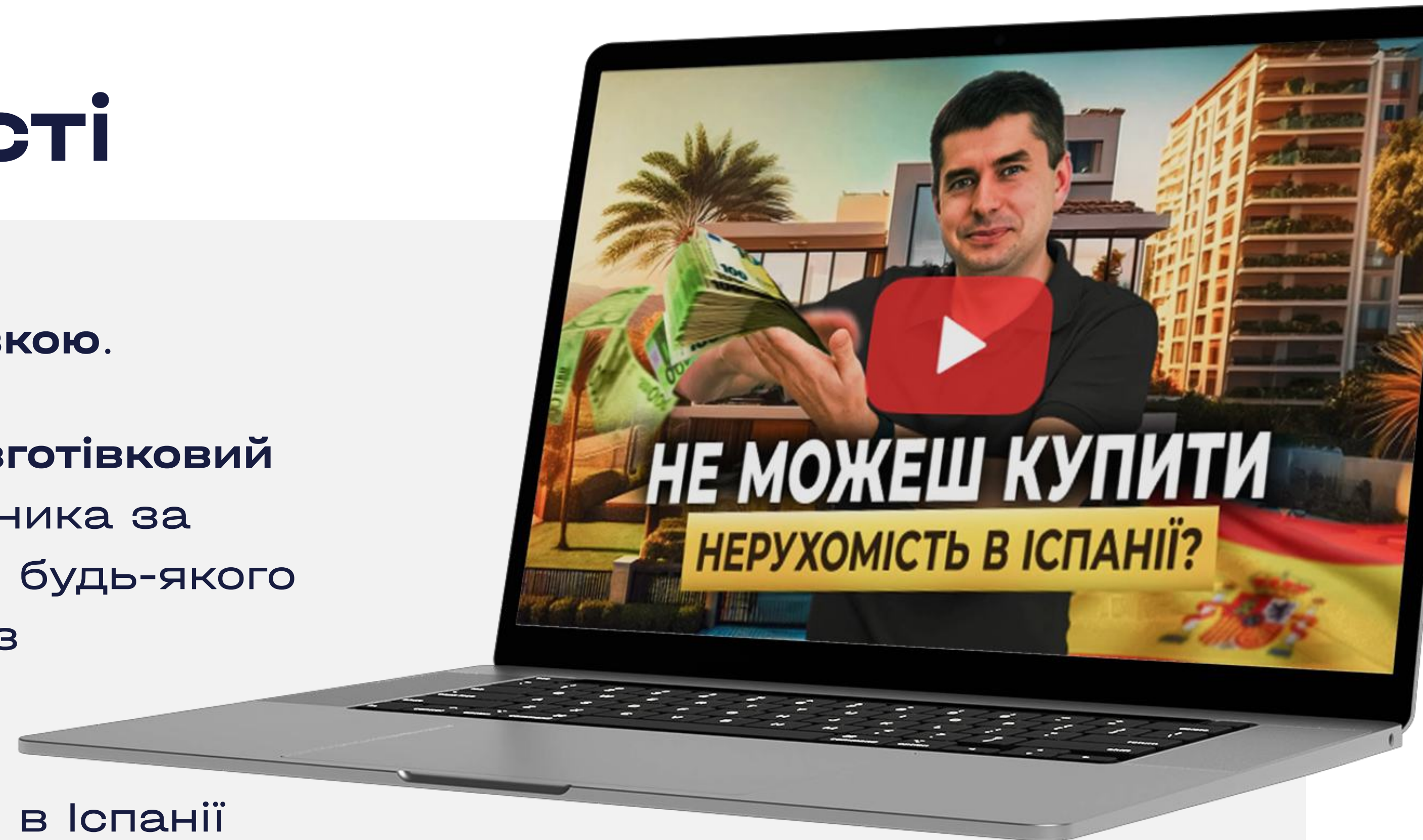


10-15 % — можлива оплата готівкою.

Уся інша оплата — тільки за **безготівковий розрахунок** на рахунок забудовника за договором (оплачувати можна з будь-якого вашого рахунку, необов'язково з іспанського банку).



Декларування готівкових коштів в Іспанії
(сертифікат S-1)



<https://www.youtube.com/watch?v=MgZZu65zsOk>

Відео про оплату нерухомості в Іспанії

Як можна придбати?

Онлайн



Наш менеджер виїде на будь-який об'єкт і зателефонує вам у Telegram або WhatsApp по відеозв'язку.

Покаже кожен куточок ЖК та апартаментів; розповість про локацію й сусідів, здачу в оренду; проконсультує щодо шкіл та університетів в Іспанії.

Офлайн



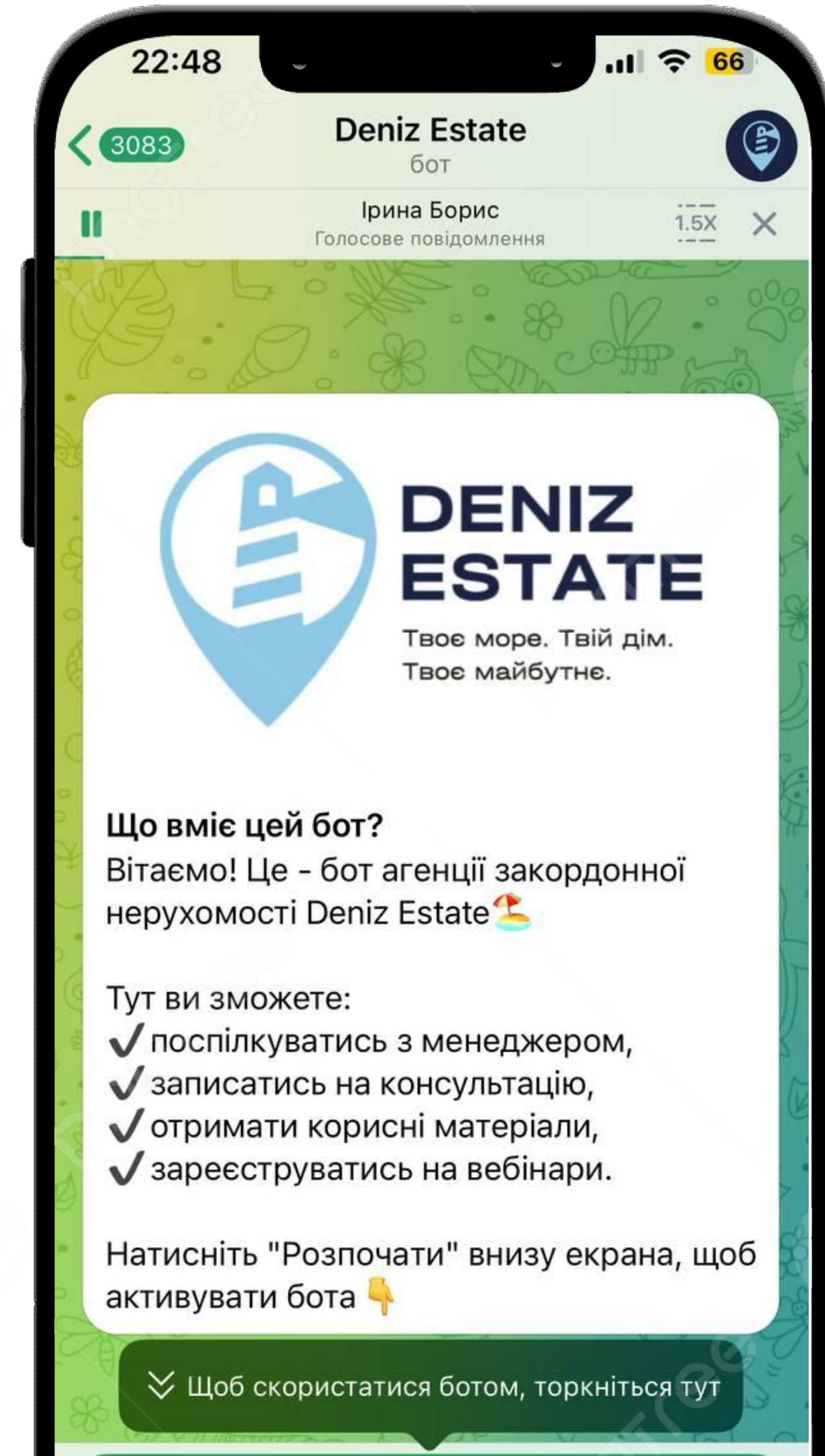
Оглядовий тур по нерухомості.

- погодимо дати вашого приїзду,
- допоможемо купити квитки,
- зустрінемо в аеропорту,
- поселимо в готелі або апартаментах від забудовника,
- 3-5 днів — перегляди об'єктів на всьому узбережжі,
- оформлення договору резерву та консультації з нашим юристом,
- відкриємо рахунок у банку,
- проконсультуємо з питань управління нерухомістю.

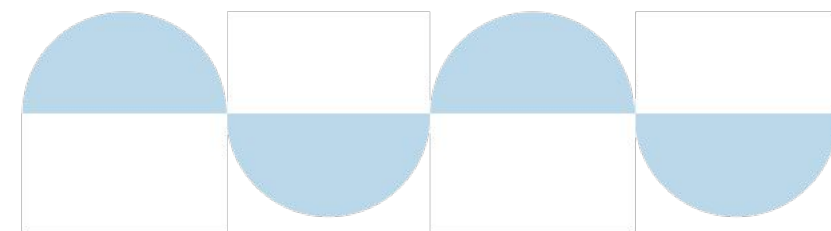




[Перейти у тг-бот](#)



Контакти



Україна

Київ, ЖК "Славутич"
вул. Зарічна 6, корпус 1, оф. 38



Іспанія

Alicante, Av. Maisonnave, 18,
поверх 3, офіс 1



deniz-estate.com



Юрій Грушецький

+38 (097) 833 07 95
+34 (665) 988 188