



PRZEWODNIK KUPUJĄCEGO COSTA BLANCA

WWW.GRUPOQUATTRO.PL



W trosce o naszych Klientów przedstawiamy praktyczne porady związane z zakupem nieruchomości w Hiszpanii.. Wybranie nieruchomości spełniającej Państwa oczekiwania może wydawać się o wiele trudniejsze, niż się wydaje. Hiszpańskie prawo nieco różni się od prawa polskiego. Dzięki firmie Grupo Quattro i naszym poradom mamy nadzieję, że zakup nieruchomości w Hiszpanii będzie dla Państwa przyjemnością. Po przyjeździe może się wydawać, iż każda spotkana osoba jest specjalistą w dziedzinie nieruchomości. Często bywa że taksówkarze, kelnerzy uważają się za znawców tematu. Informacje przekazywane przez takie osoby mogą być często mylące i wywoływać niepotrzebne zamieszanie, a nawet wprowadzić w błąd. Oto, najważniejsze według nas kroki, jakie należy podjąć, aby bezpiecznie i bezstresowo (no, prawie) stać się właścicielem wymarzonej nieruchomości

ZNALEZIENIE ODPOWIEDNIEJ NIERUCHOMOŚCI

Wielu klientów odwiedzając Costa Blanca zna już okolice i bez problemu potrafi odnaleźć się na miejscu. Jednak osobom, które nie znają okolicy proponujemy przed oglądaniem jakichkolwiek nieruchomości dobre zapoznanie się z regionem. Jakość plaż, odległość od supermarketu, ilość osób mieszkających w danych kompleksach, natężenie ruchu samochodowego w okolicy to z pozoru mało istotne rzeczy, jednak potem one decydują o zadowoleniu z zakupionej nieruchomości.

RODZAJ SZUKANEJ NIERUCHOMOŚCI ORAZ JEJ PRZEZNACZENIE

Wiele osób przyjeżdżając z zamiarem zakupu konkretnego rodzaju nieruchomości, często kupuje zupełnie coś innego. Jeśli jedziemy do Hiszpanii z zamiarem zakupu np. apartamentu dobrze jest też zobaczyć ofertę domów szeregowych, a nawet willi. Wille oddalone około 5 km od morza są w podobnych cenach jak apartamenty przy samej plaży. Musimy odpowiedzieć sobie na bardzo ważne pytanie : Czy nieruchomość zakupiona w Hiszpanii ma być na własne potrzeby czy do wynajmu, czy może na własne potrzeby oraz wynajmu podczas naszej nieobecności w Hiszpanii.

WYBÓR POŚREDNIKA

Wybór uznanego pośrednika nieruchomości pomoże z pewnością oszczędzić Państwa czas i w wielu przypadkach również pieniądze. Na Costa Blanca znajduje się wiele doskonałych agencji. Są też niestety i takie, którym brakuje profesjonalizmu, wiedzy i odpowiedniego produktu. Jest zatem ważne, aby znaleźć odpowiedzialnego i profesjonalnego pośrednika z rekomendacjami osób trzecich. Dobry pośrednik musi wysłuchać klienta i odpowiednio zinterpretować jego potrzeby. Dobry agent dzieli się swoją wiedzą i doświadczeniem o rynku oraz potrafi zaprezentować odpowiednie oferty. Ponad wszystko dobry sprzedawca **NIE POWINIEN** „namawiać” do zakupu. Decyzja o zakupie jest bardzo ważna i musi być podjęta ze 100 % przekonaniem, że to jest właśnie ta nieruchomość.

LOKALIZACJA KUPOWANEJ NIERUCHOMOŚCI

Jeśli zdecydują się Państwo na zakup nieruchomości z rynku pierwotnego w nowo powstającej dzielnicy, proszę pamiętać, iż w okolicy są działki na których prędzej czy później rozpocznie się budowa i zapełnią się przestrzenie dziś niezabudowane.

Państwa spokój i relaks może zakłócić wieloletni plac budowy.

Zakup nieruchomości z drugiej ręki daje możliwość zobaczenia ukończonych prac w danej okolicy. Gwarantuje, iż nic więcej nie zostanie zbudowane. Ale często bywa, iż nieruchomości z rynku wtórnego są o wiele droższe niż z rynku pierwotnego

BEZPIECZEŃSTWO ZAKUPU

Ważną sprawą jest upewnienie się, że wokół wybranej nieruchomości jest odpowiednio duża przestrzeń, która da Państwu prywatność i nie zasłoni widoków za które dziś się płaci. Upewnijcie się Państwo, że wszelkie możliwe prawne zabezpieczenia inwestycji są dostępne. Jeśli zdecydujecie się na zakup nieruchomości w budowie, developer jest zobligowany do przedstawienia ubezpieczenia lub gwarancji bankowej zabezpieczającej środki na wypadek nieukończenia inwestycji. Developerzy powinni również przedstawić plany i wszelkie niezbędne pozwolenia. Doświadczony prawnik zawsze uzyska bez problemu takie dokumenty.

Jako pierwsza firma w rejonie Costa Blanca oferujemy obsługę prawnika mówiącego w języku polskim.

ZAKUP, NEGOCJACJE CENY, CO ZROBIĆ ŻEBY NIE PRZEPLĄCIĆ

Najlepszą zasadą na zweryfikowanie ceny nieruchomości jest sprawdzenie, jak wycenione zostały podobne, ostatnio sprzedane nieruchomości w interesującej nas okolicy. Aby mogli Państwo przeprowadzić taką analizę porównawczą.

Wasz pośrednik powinien wykazać się dobrą wiedzą i znajomością rynku. Najlepszą metodą jest zaufanie samemu sobie i obejrzenie odpowiednio dużej liczby nieruchomości i wyrobienie sobie własnego zdania na temat właściwej wyceny poszczególnych z nich.

Przed złożeniem oferty zakupu musimy być pewni, że chcemy kupić tę nieruchomość. W przypadku składania oferty na każdą oglądnietą nieruchomość, pośrednik oraz właściciele potraktują nas niepoważnie. Z pomocą agenta dobrze jest zrozumieć intencje sprzedającego, dobrze jest wyczuć dolną, akceptowalną granicę ceny. Pamiętajmy jednak, aby złożyć wiarygodną i rozsądną propozycję. W przeciwnym wypadku sprzedający nawet nie zainteresują się naszą ofertą.

ZAKUP Z MYŚLĄ O PRZYSZŁOŚCI

Ważną rzeczą, często jednak zapominaną przez kupujących, jest myśl o odsprzedaży nieruchomości w przyszłości.

Dobrze kierować się założeniem : „Przy zakupie pomyśl o sprzedaży”

Proszę nie zapominać, iż nabyta dziś nieruchomość jest lokatą naszego kapitału.

Obok naszych upodobań, marzeń, nie możemy zapomnieć o pojęciu inwestycji. Lokalizacja, standard wykonania, ilość sypialni, widok, to ważne czynniki które pozwolą odsprzedać nam nieruchomość z zyskiem, a nie ze stratą.

KOSZTY ZAKUPU NIERUCHOMOŚCI

Podatek I.V.A – 7 % (obowiązuje w przypadku zakupu nieruchomości z rynku wtórnego jak i pierwotnego)

Podatek lokalny - 1 % (obowiązuje w przypadku zakupu nieruchomości z rynku pierwotnego)

Wynagrodzenie prawnika – ok. 1% (zawiera wyrobienie numeru N.I.E., - identyfikacyjnego numeru obcokrajowców w Hiszpanii, pełnomocnictwo u notariusza (opcjonalnie), przygotowanie kontraktów, koszty notarialne

PODSUMOWANIE KOSZTÓW

Opłaty i podatki podczas zakupu nieruchomości w Hiszpanii nie powinny przekroczyć 8% w przypadku, kiedy kupujemy nieruchomość z rynku wtórnego oraz około 9% w przypadku, kiedy kupujemy nieruchomość od developera.

W przypadku zakupu nieruchomości od developera należy pamiętać kosztach podłączenia prądu i wody w nowy mieszkanie. Koszt tej operacji wynosi między 500 a 1000 euro i jest uzależniony od developera.

Proszę także nie zapominać o dodatkowych kosztach związanych z obsługą kredytu – jeśli taki występuje. Koszty uruchomienia kredytu hipotecznego, opłat bankowych wynoszą około 2% od ceny i są wyliczane indywidualnie dla każdej nieruchomości .

KREDYT HIPOTECZNY W HISZPANII

Przy zakupie posiadłości w Hiszpanii, w niektórych przypadkach zachodzi potrzeba zaciągnięcia kredytu hipotecznego. Banki Hiszpańskie udzielają kredytu do 70% wartości nieruchomości. Proces kredytowania jest dużo łatwiejszy i szybszy niż w Polsce. Okres płatności wynosi od 5 do 25 lat, z limitem wieku wynoszącym 75 lat. Oznacza to, że hipoteka musi zostać spłacona w pełni przed ukończeniem 75-tego roku życia.

Niezbędne dokumenty do uzyskania kredytu to:

- Kserokopia paszportu
- Zaświadczenie o zarobkach
- Zaświadczenie i opinia banku o posiadanym rachunku
- PIT z Urzędu Skarbowego o uzyskanych dochodach za rok ubiegły i bieżący.
- wycena zakupionej nieruchomości.

Wszystkie składane dokumenty powinny być przetłumaczone na język hiszpański. Na prośbę Klienta przed złożeniem dokumentów przygotowujemy wstępną symulację rat i wyliczenie zdolności kredytowej.

Mamy nadzieję, że rady pomogą Państwu odnaleźć się na hiszpańskim rynku nieruchomości.