

Jakie warunki musi spełnić obywatel Polski by kupić nieruchomość w Hiszpanii?

Hiszpania i Polska są członkami Unii Europejskiej, więc każdy Polak może kupić nieruchomość w Hiszpanii. Należy jedynie pozyskać numer N.I.E.

Co to jest numer N.I.E.?

N.I.E. to „Numero de Identificacion de Extranjero”, to osobisty identyfikator podatkowy, niezbędny do załatwienia wszelkich spraw prawnych, finansowych itp. w Hiszpanii. Numer ten jest nadawany raz na całe życie. Jest on niezbędny przy zakupie nieruchomości. Bez nr N.I.E nie założysz konta w banku hiszpańskim.

Możliwość wsparcia „poza kolejnością” – w kilka dni.

Gdzie mogę otrzymać numer N.I.E.?

Numer N.I.E. można otrzymać w Ambasadzie Hiszpanii w Polsce lub na miejscu w Hiszpanii w każdym posterunku policji. Wcześniej należy jednak umówić termin, wypełnić i opłacić wniosek.

Czy mogę liczyć na pomoc IberWay w procesie pozyskania numeru N.I.E.?

Tak. Naszym Klientom pomagamy we wszystkich formalnościach.

Czy mogę kupić nieruchomość bez konieczności przyjazdu do Hiszpanii?

Tak, jednakże wymaga to kilku dodatkowych dokumentów, które oczywiście przygotujemy. Zorganizujemy też wirtualne wizyty w nieruchomościach.

Czy mogę kupić nieruchomość w Hiszpanii na kredyt?

Tak, nawet zarabiając w innej walucie niż euro można zaciągnąć kredyt na zakup takiej nieruchomości.

Czy mogę wynajmować zakupione mieszkanie?

Tak, wynajem długoterminowy działa na zasadach identycznych jak w Polsce. Do wynajmu wakacyjnego konieczne jest posiadanie licencji turystycznej, w której otrzymaniu możemy pośredniczyć.

Wniosek o licencję

Wniosek do gminy (ok. 60 Eur), wydawana bezterminowo, gmina może odmówić.

Potrzebny akt własności i dowód osobisty.

Ile się czeka? W Alicante – nawet 6 mcy. Na południu – kilka dni.

W takich miastach jak Alicante nie są wydawane licencje od 1 piętra w górę (dużo turystów).

Kto zajmuje się obsługą wynajmu, kiedy ja jestem w Polsce?

Świadczymy usługi kompleksowej obsługi apartamentów naszych klientów.

Czy w Hiszpanii, podobnie jak w Polsce transze wpłaca się na rachunek powierniczy dewelopera?

W Hiszpanii nie ma rachunków powierniczych. Klienci otrzymują gwarancje bankowe do każdej wpłaty bądź generują czeki bankowe przechowywane w banku klienta, które deweloper otrzymuje dopiero po podpisaniu aktu notarialnego.

Podobno pojawiają się przypadki nielegalnego zajmowania mieszkań, czy to prawda?

Ocupas to zjawisko zajmowania nieruchomości przez bezdomnych. Jeśli udowodnią, że mieszkają dłużej niż 48 godzin, to ich pozbycie się jest czasochłonne. Ale można bardzo prosto im zapobiec: wystarczy założyć alarm i ochronę. Wtedy każde wejście do naszego domu traktowane jest jako włamanie, a jego sprawcy zostaną aresztowani.

Gdzie mogę zamówić alarm do mojego mieszkania?

W Hiszpanii działa wiele firm w tej branży. Współpracujemy z wiodącą spółką SECURITAS DIRECT i przygotowaliśmy specjalną promocję dla naszych klientów, obejmującą darmową instalację.

Jaką prowizję pobieracie?

W Hiszpanii jest zasada, że kupujący nie płacą prowizji. Prowizje agencjom płacą sprzedający, więc i my nie pobieramy od naszych klientów żadnych prowizji, a wręcz przeciwnie: razem z naszymi partnerami przygotowujemy dla klientów różnego rodzaju promocje i rabaty.

Jaki jest standard deweloperski w Hiszpanii?

Inny niż w Polsce, najpierw deweloper buduje infrastrukturę (drogę, plac zabaw) potem budynek, Buduje pod klucz (agd, meble zabudowa, biały montaż w łazience, panele/kafle na podłogę, klimatyzacja lub instalacja do klimatyzacji /brak tylko urządzenia/, ściany na biało; możliwość wykończenia „pod łyżeczkę”. Nie robi się wykończenia – lokal jest wykończony. Każda inwestycja ma basen.

Dlaczego hiszpański rynek pierwotny, a nie wtórny?

RW – budynki były budowane jak termosy (mniejsze okna, aby zimą było cieplej, latem zimniej)

RP – duże okna, klimatyzacja

Jak jest z rentownością?

Ceny netto + **VAT 10%**

Dodatkowe koszty - ok 3% (1,5% podatku przy akcie notarialnym (zbliżone do pcc) + koszt notariusza

Np.

Utrzymanie nieruchomości – ok. 1000 Eur

Podatek od nieruchomości liczony jest od wartości nieruchomości (nie powierzchni)

Średnio wynajem – 15 – 20 tyg w roku

Kupuje się „na sypialnie i łazienki, nie metry”, np. 2 łazienki, 2 sypialnie, blisko morza, basen – 600 Eur/tyg (9tys zł)

Klient płaci 30 Eur za sprząatanie

Zużyte media

Zostanie ok 50% zysku (4-5 tys Eur) – podatek

Resztę tygodni w roku klient z rodziną może sam korzystać

Ubezpieczenie – ok. 150 Eur/rok

Podatki od najmu - ryczałt (warto zatrudnić lokalnie księgową)

Wszystkie opłaty w Hiszpanii (media, woda, gaz, internet, podatki – pobierane są z konta bankowego.

Raz podasz kartę – rachunki są regulowane cyklicznie.

Czy naprawdę wciąż jest BOOM w Hiszpanii?

TAK. Ceny od sty 2022 -> 25% na południu; 50% na północy (znane, pełna infrastruktura)

Prognozy: mieszkania drożeją i będą drożały, zwłaszcza na południu

Ostatnio niemal każdego dnia w tygodniu klient z Polski kupuje nieruchomość w naszej okolicy (Torevieja)

Statystyki zakupów z uwagi na przeznaczenie:

- 80% - najem krótkoterminowy + własne wakacje
- 5% - najem długoterminowy
- 5% - najem krótkoterminowy
- 5% - przeprowadzka (np. praca zdalna)
- 5% - inwestycja + dom wakacyjny