

Вы решили инвестировать? Популярные варианты в Греции



В 2022-2023 году возникли запросы на инвестиции в Афинах без получения «Золотой визы». Заметим, что и ранее интересовали инвестиционные объекты, но больше всего покупатели из СНГ и Европы желали приобрести небольшую квартиру до 50 000 евро поближе к центру для дальнейшей аренды на платформах Airbnb и Booking.

Итак, вы решили инвестировать, мы делимся с вами информацией о том, что пользуется самым большим спросом:

1. Объекты недвижимости для краткосрочной аренды. Это, конечно, вечная тема в Греции, в основном это квартиры от 30 до 70 м², расположенные как можно ближе к Акрополю, или имеющие удобное расположение возле метро или моря или парка. В основном такие объекты сейчас стоят без ремонта 70 000 -150 000 евро, с ремонтом порядка 130 000 – 280 000 евро.

Важно напомнить, что лучше не покупать квартиры в проблемных районах Афин. Таких предложений много, часто квартиры удобно расположены возле метро, но ликвидность таких объектов значительно ниже. Сейчас они сдаются, в том числе в связи с наплывом беженцев, но если ситуация поменяется то объект будет трудно как сдать так и продать, как было еще два - три года назад.



2. Объекты недвижимости на реконструкцию. Тут многое зависит от возможности инвестора. Это либо одна или две квартиры, которые инвестор затем ремонтирует и сдает, и в дальнейшем может перепродать.

Обычно стоимость квартиры от 2000 евро а квадратный метр и ремонт порядка 500 – 700 евро за м2. У этой стратегии есть небольшой минус для тех, кто покупает на «золотую визу». Во-первых, в программе «Золотая виза» нужно купить объект или объекты на сумму 250 000 евро и затраты на ремонт не входят в эту сумму. И, конечно, перепродать объект вы можете, только купив другой на такую же сумму.

При этом если у вас достаточно средств, например, вы можете инвестировать от 700 000 евро, то лучше брать не несколько квартир, а целые этажи или даже здания. После приобретения делать перепланировку и дальше отдавать это здание в обслуживание компаниям.

В данном случае до сих пор можно найти объекты по цене от 1500 евро м2 в хороших районах и ремонт в зависимости от его сложности с перепланировкой и реконструкцией фасада будет от 1500 евро м2. То есть, по итогу, вы можете получить шикарный объект за 3500 евро м2. И дальше уже сдавать его или опять же продать на квартиры или подать на лицензию гостиницы.



3. Строительство новых объектов. Сейчас активно в Афинах и пригородах выкупается земля под строительство. Проекты в данном случае абсолютно разные. Кто-то строит небольшие многоквартирные дома с суммой инвестиции от 1 000 000 евро, но есть проекты на десятки миллионов, когда выкупаются целый гектар земли за городом для возведения целых коттеджных проектов на продажу под золотую визу.

Обратите внимание, что за городом Афины сумма инвестиций так и остается в следующем году 250 000 евро.

Понятно, что для таких проектов уже другая математика, вам нужно нанимать специалистов оценщиков. Если вы хотите подавать на золотую визу по данному пути, то стоимость земли, которую вы покупаете должна быть больше 250 000 евро. И конечно, у вас будут сложности с продажей этих объектов без потери золотой визы.

Да и вообще с продажей, так как физическое лицо может продавать не более трех объектов в три года. Поэтому такого рода инвестиции обычно делаются компаниями.

Анна Шумская, руководитель EUEASY, по всем вопросам вайбер/воцап +306980703826

Источник:

<https://rugar.gr/rubriki/10482-vy-reshili-investirovat-populjarnye-varianty-v-gretsii.html>