

Недвижимость Греции: как выбрать, оценить и определить прибыльность, не допустив ошибок



Выбор объекта недвижимости всегда сопряжён с соблюдением множества правил и законов, а также имеет немало нюансов, которые влияют на его оценку и расчёт прибыльности.

Сегодня мы постарались собрать в одной статье все самые важные моменты на каждом этапе приобретения недвижимости в Греции.

Как выбирать недвижимость в Греции

Мы уже писали про три фатальных ошибки при выборе недвижимости, но сегодня рассмотрим их в реалиях 2020 года.

Первая и самая частая ошибка – выбирать самый дешёвый объект из соображений экономии. Тут можно попасть в такую же ловушку, как и продавец объекта: такая низкая цена за м² обусловлена какой-то неликвидностью данной недвижимости, поэтому прежний владелец её и продаёт.

Вторая ошибка – выбирать недвижимость где-то далеко. Допустим, вы просмотрели цены в крупных городах – Афинах и Салониках, и цены даже на вторичную недвижимость вам показались высокими. Поэтому вы подыскиваете недвижимость где-то на периферии в надежде удачно инвестировать капитал. Но недорогую недвижимость на периферии, где никто не отдыхает, будет невозможно потом ни сдать, ни продать.

Третья ошибка – это выбрать не объект, а место. К примеру, вам понравилось какое-то место (район города, пригород, остров), но подходящих объектов по цене вы не нашли и решаете построить дом самостоятельно. Но в Греции всё не так просто и ожидание разрешения на строительство может

занять годы.

Обязательно посмотрите наше видео на эту тему –

Оценка недвижимости

Самые типичные ошибки при оценке объекта происходят, как правило, с дешёвой недвижимостью. Когда вы просчитываете свои затраты, то к стоимости м² вы прибавляете затраты на сделку – 8% от стоимости объекта. Но ставка в 8% распространяется на объекты средней цены по рынку, и средней давности объекта.

Подобно затраты на сделку по покупке недвижимости описаны в статье - **недвижимость в Греции: сколько стоит ее содержать.**

А в случае покупки объекта, который стоит ниже среднерыночной цены, на первый план выходит другой фактор: все ставки налогов рассчитываются по более высокой цене – либо кадастровой, либо по цене объекта.

Кадастровая стоимость - это справедливая цена, которая определяется государством, исходя из ряда показателей (год постройки, метраж, место расположения и др.).

И может получиться так, что объект недвижимости продаётся за 10 000 евро, а налог на него будет такой, как будто он стоит 50 000 евро (налог 3% от кадастра уже получается 15% от суммы, по которой вы покупаете). То есть, когда налог рассчитывается от кадастровой цены, то он уже не будет 8%, он может быть гораздо выше – и 15%, и 20%, и ещё выше.



Отхождения от средних параметров затрат может быть и с новым объектом недвижимости. Когда мы оцениваем объект, то закладываем условные 3% налог за переоформление недвижимости на нового владельца. Но если объект новый (то есть, лицензия на строительство получена после 2005 года), то стоимость переоформления может возрасти до 24 % от сделки.

То есть, сравнивая два объекта, нельзя отталкиваться только от цены (например, один стоит 200 000 евро, а второй – 250 000 евро), за более дорогой вы можете заплатить 7000 евро налогов, а за более дешёвый – 60 000 евро. И получится по итогу, что все затраты на второй объект меньше.

Также серьёзные просчеты могут быть, когда вы покупаете объект недвижимости (или пай земли) по бросовой цене чтобы долго держать его без дела, ведь в Греции на всё это есть налог. О нём нельзя

забывать, ведь, хоть это и небольшой процент (чем больше площадь объекта – тем больше налог), но в год это может быть очень ощутимая сумма: купив несколько объектов или полей по бросовой цене в 100 000 евро, вам может прийти налоговая квитанция на 10 000 евро в год.

Кроме того, легко ошибиться с оценкой объекта, если его ещё нужно достраивать или ремонтировать или легализовать. Если в случае с ремонтом ещё можно более-менее точно просчитать сумму затрат, то в случае стойки – это будет русской рулеткой. В этом случае учитывается целый ряд факторов (расположение, коэффициент застройки, сложности с получением разрешений, проведение коммуникаций, легализация незаконно построенного и т.д.) и их нужно просчитывать со специалистом.

В среднем, в Греции хорошая застройка стоит 800 евро за м², но в эту сумму включена усреднённая стоимость получения разрешения на проведение коммуникаций и чем дальше находится объект, тем больше будет расти эта сумма.



Оценка прибыльности

Главная ошибка при оценке прибыльности – это попытка усидеть на двух стульях: это когда хотят купить объект, который и удачно можно будет перепродать через какое-то время, и который будет хорошо сдаваться уже сейчас. Такие объекты существуют, но их так мало, так что лучше на них не заострять внимание.

По факту получается так: в центре цены на недвижимость растут быстрее, чем на периферии, а стоимость аренды растет медленно. В спальных районах проще сдать объект на долгий срок, но зато там нет сильного роста цен на недвижимость.

Поэтому стоит выбрать одну из стратегий: либо купить объект, который можно будет держать, пока он вырастет в цене и продать с надбавкой (но это рискованная инвестиция), либо купить дорогой объект и сдавать его (рассчитывать нужно примерно на 5-7% прибыльности).

При сдаче в аренду процент прибыльности зависит от того, сдаёте ли вы объект в краткосрочную аренду или в долгосрочную.

Долгосрочная аренда почти не имеет рисков и приносит 5-6% возврата на инвестицию, а краткосрочная имеет шансы принести более 10% возврата на инвестицию, но это достаточно рискованная схема.

Риск заключается не только в отсутствии спроса в не сезон, но и в том, что компании, занимающиеся обслуживанием недвижимости, берут фиксированный процент за свои услуги, вне зависимости от вашей прибыли. Поэтому владелец может не просто в какой-то период остаться без прибыли, он может даже быть в минусе.

Последнее, на чём хотелось бы заострить внимание – это то, что всё вышесказанное относится только к тем территориям, где рынок недвижимости существует, а это только хорошие районы крупных городов.

На периферии действуют другие схемы и математика для выбора недвижимости и просчёта её прибыльности совсем иная. Если это вам интересно – пишите, и мы разберём эту тему.

Анна Шумская,

руководитель компании Migration Ike (вопросы миграции и адаптации в Греции), лицензированный риелтор Афин вайбер/воцап +306980703826

Источник:

<https://rugr.gr/rubriki/9460-nedvijimost-gretsii-kak-vybrat-otsenit-i-proschitat-pribylnost-ne-dopustiv-oshibok.html>