



KDE ZAČÍNÁ VAŠE CESTA

# COSTA DEL SOL

THEPROPERTYADVISORY.CZ

## MARBELLA

Vzhledem k probíhajícímu dramatu Covid-19 a brexitu by mnozí předpokládali, že trh s nemovitostmi v Marbelle těmito problémy poněkud utrpěl.

Ve skutečnosti trh s nemovitostmi v Marbelle zůstal a nadále zůstává silný.

Kromě výhod trhu, který se může pochlubit vysokou úrovní bohatství, což má tendenci znamenat menší dopad potenciální negativní dynamiky, jak je uvedeno výše, trh v poslední době těží z diverzifikace, pokud jde o národnosti kupující nemovitosti na pobřeží.

Úsek pobřeží, který byl dříve z hlediska nákupu nemovitostí a cestovního ruchu závislý především na Britech, nyní obývají mnohem rozmanitější národnosti, mimo jiné Rusové, Arabové, Skandinávci a Severoevropané a nyní také Východoevropané.

To vede k robustnímu trhu, protože není závislý na jediném trhu, což zase znamená, že trh nebyl negativně ovlivněn Covidem-19.

Mnoho agentů skutečně hovoří o rekordních prodeích a mnoho společností se v tomto období rozrostlo.

Dalším ukazatelem takového trhu je obsazenost hotelů. V minulé sezóně bylo v Marbelle otevřeno 70 % hotelů, které se mohou pochlubit průměrnou obsazeností kolem 98 %.

To v porovnání s přibližně 30-50 % hotelů otevřených v jiných částech pobřeží a s přihlédnutím k tomu, že v těchto menších oblastech je většina turistů ze Španělska, také ukazuje na sílu daného trhu.

Předpokládá se, že tento trend bude pokračovat a že trh v Marbelle převezme vedoucí postavení, pokud jde o jeho sílu a hloubku, což ho ochrání před neustále se měnící dynamikou globálního trhu.

Vzhledem k poptávce popsané v tomto dokumentu se na pobřeží Costa Del Sol staví přibližně 50 nových projektů, od apartmánů v ceně od 200 tisíc eur až po luxusní vily v blízkosti Marbelly v ceně od 750 tisíc eur do 20 milionů eur.

Mnoho z nich se prodává ve fázi off plan v závislosti na obvyklých základech nákupu nemovitosti. Úspěch každého projektu závisí především na lokalitě, ceně, designu a pověsti developera.

**The Property Advisory** je specializovaná realitní společnost, která pracuje s klienty z České republiky a Slovenska a pomáhá jim najít nemovitosti, které splňují jejich požadavky. Naše společnost se zabývá všemi aspekty koupě nebo pronájmu, mimo jiné právníky, účetními, interiérovým designem, architekty spolu s dalšími praktickými službami, jako je instalace internetu, úklid, letištní služby a pronájem automobilů. Žádná práce není příliš velká ani malá.

## ESTEPONA 1/2

Estepona se nachází v západní části pobřeží Costa del Sol ve španělské Andalusii. Rozloha regionu je přibližně 137 km<sup>2</sup> včetně 21 km pobřeží. Díky snadné dostupnosti letiště v Malaze (83 km) a Gibraltarů (43 km) má Estepona ideální polohu pro všechny vaše potřeby.



Město a okolní urbanizace jsou velmi příjemné pro trvalé bydlení i pro dovolenou. Estepona má co nabídnout lidem a rodinám, kteří se chtějí usadit v této části Španělska, je zde dostatek škol, zdravotnických zařízení a aktivit, které vyhovují většině lidí, stejně jako skvělé počasí a klidné okolí. Město působí bezpečným dojmem a místní obyvatelé jsou velmi přátelští, přičemž se zde usadili expati z celého světa.

V Esteponě se během roku stále něco děje, přičemž nejrušněji je v letních měsících. Fiesta v Esteponě začíná v květnu a trvá až do září.

Poptávka po dalších domech v Esteponě v posledních několika letech neustále roste, což vedlo k výstavbě nových projektů jak ve městě, tak v okolních oblastech.

To je jen jedna z mnoha novinek, které máme v současné době k dispozici. Ceny začínají na 792 000 €.

Nabízíme tento exkluzivní rezidenční projekt v první linii na pláži na Nové Zlaté míli, 10-12 minut jízdy od slavného Puerto Banus.

Díky své vynikající poloze na pobřeží Středozemního moře, malé komunitě pouhých 38 špičkových nemovitostí a kompletní sbírce vybavení na místě je tento projekt jedinečný svého druhu.

Staví se podle nejvyšších standardů v moderním nadčasovém designu, v neutrální barevné paletě a s použitím pouze vysoce kvalitních materiálů pro kování a povrchové úpravy. Průběžná podlaha a úžasná dutinová posuvná okna od podlahy ke stropu vytvářejí plynulý přechod mezi vnitřními a venkovními prostory..

## ESTEPONA 2/2

K dispozici je 24 dvou- a třípokojových apartmánů, 6 penthousů, 6 bungalovů a 2 vily. Jsou postaveny podle nejvyšších standardů s použitím špičkových značek jako Bulthaup, Gaggenau, Dornbracht atd.

Podzemní parkoviště s přidělenými soukromými parkovacími místy pro každý objekt a další venkovní parkoviště pro hosty pro 20-25 aut.

Jedná se o uzavřený komplex s nepřetržitou ostrahou, designovými zahradami s vodními prvky a přímým přístupem na pláž. K dispozici je venkovní celoročně vyhřívaný nekonečný bazén, bazén pro děti, vyhřívaná vířivka, terasa u bazénu s lehátky a nadměrnými odpočinkovými lůžky, to vše s nádherným výhledem na moře.



V blízkosti bazénu se nachází grilovací pavilon, kde si můžete připravit oběd pod širým nebem.

Protože sport je důležitou součástí zdravého středomořského životního stylu, je k dispozici tenisový kurt, kurt na paddle tenis a otevřená kardio posilovna s výhledem na moře.

Nezapomíná se ani na děti, pro ty je v komplexu připraveno dětské hřiště. Společnost Property Advisory je specializovaná realitní společnost, která spolupracuje s klienty z České republiky a Slovenska a pomáhá jim najít nemovitosti, které splňují jejich požadavky.

Naše společnost se zabývá všemi aspekty koupě nebo pronájmu, mimo jiné právníky, účetními, interiérovým designem, architekty spolu s dalšími praktickými službami, jako je instalace internetu, úklid, letištní služby a pronájem automobilů. Žádná práce není příliš velká ani malá

# 5 ÚSKALI NÁKUPU VE ŠPANĚLSKU

KOUPĚ NEMOVITOSTI VE ŠPANĚLSKU JE VZRUŠUJÍCÍ PROCES, KTERÝ VŠAK ZÁROVEŇ VYŽADUJE MNOHO ČASU VĚNOVANÉHO PRŮZKUMU A PŘÍPRAVĚ. ČASTOU MYLNOU PŘEDSTAVOU ZAČÍNÁJÍCÍCH KUPUJÍCÍCH JE, ŽE PROCES KOUPĚ JE VE ŠPANĚLSKU STEJNÝ JAKO V JEJICH DOMOVSKÉ ZEMI. TO MŮŽE ČASTO VÉST K CHYBÁM, KTERÉ PROCES KOUPĚ BUĎ PRODLOUŽÍ, NEBO VÁS BUDOU STÁT VÍCE PENĚZ, NEŽ JE NUTNÉ. ZDE JE 5 NEJČASTĚJŠÍCH ÚSKALÍ PŘI KOUPI NEMOVITOSTI VE ŠPANĚLSKU A NÁVOD, JAK SE JIM VYHNOUT, ABYSTE SE MOHLI CÍTIT SEBEJISTĚ A PLNĚ PŘIPRAVENI NA SVOU NADCHÁZEJÍCÍ CESTU ZA ŠPANĚLSKÝMI NEMOVITOSTMI.



## 1. NEDOKONČENÍ REGISTRACE PŘED NÁKUPNÍM PROCESEM

URČITÉ REGISTRAČNÍ POŽADAVKY JSOU NEDÍLNOU SOUČÁSTÍ PROCESU KOUPĚ NEMOVITOSTI - BEZ NICH SE PROCES KOUPĚ ZASTAVÍ. MUSÍTE SE UJISTIT, ŽE:

1. Váš NIE číslo - potřebné pro nákup nemovitostí a právní převody
2. Španělský bankovní účet - nutný pro zřízení hypotéky a/nebo placení příslušných poplatků.
3. Důrazně doporučujeme, abyste dokončili své NIE registrace brzy, abyste mohli co nejdříve nastavit svůj bankovní účet a zahájit proces nákupu.

## 2. NEZOHLEDNĚNÍ VŠECH NÁKLADŮ SPOJENÝCH S KOUPI DOMU.

Koupě nemovitosti ve Španělsku se může stát komplikovaným procesem, pokud nejste obeznámeni s přesnými náklady, které jsou s ní spojeny. Druhy daní a jejich výše závisí na typu nemovitosti, kterou chcete koupit (obvykle se jedná o DPH a kolkovné). Mezi další náklady patří mimo jiné notářské poplatky, poplatky za zápis do katastru nemovitostí a právní poplatky.



### 3. NEDOSTATEČNÝ PRŮZKUM NEMOVITOSTÍ

Pokud si nemovitost, kterou chcete koupit, dostatečně neprozkoumáte, můžete riskovat, že se setkáte s neočekávanými náklady nebo dalšími částmi procesu. Musíte si odpovědět na důležité otázky, jako např:

- Byl dům postaven legálně?
- Potřebuje rekonstrukci?
- Má stavební povolení k provádění jakýchkoli úprav?
- Existují nějaká omezení týkající se úprav?
- Existují již nějaké záznamy o územním plánování nemovitosti?
- Je nutné získat analýzu SWOT?

Nejlepší je požádat architekta o zodpovězení těchto otázek týkajících se nemovitosti a získání potřebných osvědčení, jakož i všech příslušných zpráv z radnice nebo místního úřadu.



### 4. NEROZUMÍTE SVÉ SMLUVĚ (SMLOUVÁM)

Koupě nemovitosti je značnou investicí, a proto je třeba se ujistit, že při podpisu smluv přesně víte, co znamenají. Špatným pochopením smlouvy můžete riskovat vážné následky. Nejúčinnějším způsobem, jak to zajistit, je najmout si právníka, který vám pomůže s celým procesem nákupu, od NIE získání až po převod nemovitosti. Měli byste se také snažit vybrat si jiného právníka než prodávajícího nemovitosti, což zaručí, že bude mít na paměti vaše nejlepší zájmy.

### 5. ŽÁDNÁ PŘÍPRAVA NA BUDOUCÍ POPLATKY

Nezapomeňte, že koupí nemovitosti celý proces nekončí. Stále musíte počítat s průběžnými náklady, jako je hypotéka, pojištění domácnosti, účty za služby a různé daně, např. daň z nerezidentů, daň z nemovitosti (IBI). Náklady na veřejné služby jsou ve Španělsku jedny z nejvyšších v EU, proto je nutné je zohlednit při sestavování rozpočtu měsíčních výdajů.