

Investeren in Spaans onroerend goed

Er zijn verschillende redenen waarom gaan tot de aankoop van Spaans onroerend goed. Men koopt een Spaanse woning om er heen te gaan van het Spaanse klimaat zonder zich zorgen te maken waar ze naar toe zullen gaan en hoe lang zij in Spanje willen verblijven. Het is een steeds groter wordende groep mensen die hun geboorteland vaarwel te zeggen om zich in Spanje te vestigen.

Spanje kent echter niet alleen een zonnig klimaat. Financieel gezien is er een behoorlijk rendement op Spaans onroerend goed. Daarom raakt Spanje in trek bij zowel grote als kleinere investeerders.

Rendement uit verhuur

Indien u overweegt om een Spaanse woning te kopen met het doel deze te verhuren, dan is het belangrijk om de verschillende zaken rekening te houden en deze vooraf te wegen.

Allereerst dient u te bepalen of u uw Spaanse woning als appartement naast de verhuur ook zelf wilt gebruiken tijdens uw vakanties. Omdat u aan dit gebruik een bepaalde waarde dient toe te kennen, zal het rendement mindering gebracht op uw uiteindelijke rendement.

Daarnaast is het verstandig om de aanpak te bekijken tegen de verwachte huuropbrengsten. Het is belangrijk om het rendement te kunnen maken, mogen om de opbrengsten uitkomen. Een hoge kostenpost is de grootste gedeelte bestaat uit een hypotheek. Het is een hoge maandelijkse lasten met zich mee brengend. Het invloed heeft op het rendement, omdat de opbrengsten in verhouding staan t.o.v. van de kosten.

De locatie van de Spaanse woning of de woning zelf op grote mate de prijs, maar is zeker ook van belang voor de inkomsten uit verhuur. Om u een indruk te geven van een appartement met 2 slaapkamers, v.v. g. zwembad en op redelijke afstand van de zee.

een acceptabele prijs aan te kopen en verhuurmogelijkheden. Dit in tegenstelling tot een landhuis in een rustige omgeving op een rustig eiland. De hogere aankoopprijs maakt een hogere huurprijs waardoor de kansen op verhuur dalen.

Als u besluit om grootschaliger te investeren in onroerend goed en uw rendement wilt verbeteren, is vaak een korting bespreekbaar. Wanneer u investeert in of appartementen binnen een (nieuwbouw) project, wordt u vaak een extra zekerheid voor de projectontwikkelaar beloont met een 'kwantumkorting'. Hierdoor is de koopsom lager wat weer een gunstiger rendement uit verhuur.

Aandachtspunten:

- doel van uw investering (verhuur of eigen gebruik);
- verhouding koopsom tot verwachte huurprijs;
- locatie en huurprijs i.v.m. verhuurmarkt;
- korting bij aankoop meerdere woningen.

Kortom: laat u goed adviseren!

Rendement bij verkoop

Zoals hierboven al aangegeven, komt het erop neer dat mensen plannen maken om zich permanent in Spanje te vestigen. Aan hen die dit overwegen, adviseer ik u te informeren naar de mogelijkheden tot het kopen van een woning binnen een nieuwbouw project.

Zoals u weet, worden de meeste woningen in Spanje vanaf tekening verkocht. Hierbij wordt de koper vaak kanten. Als koper betaalt u een goede prijs voor de woning ontvangt uit de aanbetalingen een goede huurprijs. De bouw kan aanvragen. Zodra de bouw is begonnen, worden de prijzen verhoogd en naarmate de bouw vordert, worden de prijzen verder oplopen. Het is dan ook zeker raadzaam om te kopen wanneer u vroeg in een project 'instapt'. Het is ook mogelijk om een koopcontract of na voltooiing van uw woning te kopen.

winst behaald. U kunt immers altijd om de prijs die de bouwer hanteert verkopen met een marge te behouden. Ook wanneer u een renteverlies op uw investering krijgt u het rendement.

Uiteraard koopt u uw Spaanse woning niet direct te verkopen, maar er zijn een aantal alvast een woning in Spanje aan te kopen moet werken:

- de bouwtijd (=wachtijd) van een woning bedraagt ca. 1 tot 1,5 jaar. Gezien u nog niet in Spanje wonen, wilt u niet want u moet immers nog werken van een lagere aankoop prijs al de prijsstijgingen bekijkt;
- als u vroegtijdig een Spaanse woning koopt u van de prijsstijgingen. Wanneer de afronding van uw werkzaamheden is verkocht, wordt het kapitaal, dat gereserveerd voor uw Spaanse woning de winst uit de verkoop, zodat u vaak grotere woning of een woning kunt aankopen.

Het bovenstaande principe geldt natuurlijk voor woningen of appartementen binnen een project dient dan echter wel met de projectontwikkelaar worden wat de mogelijkheden en afspraken voor de verkoop. Over het algemeen kunt u, nadat de aanbesteding heeft voldaan, de koopovereenkomst. Hierbij is het gebruik van borden, platen en uitingen binnen het project meestal niet concurrentie voor de projectontwikkelaar. De prijzen liggen immers lager dan die van de aanbesteding.

Informeer naar de mogelijkheden!

Projectontwikkeling

Ook bij de ontwikkeling van grotere projecten kan u dienst zijn. Als u voornemens bent om een groot te ontwikkelen project, urbanisatie of dergelijke voor de bouw van individuele villa's dan kan u van gespecialiseerde collega's binnen ons netwerk begeleiding hiervan.

Allereerst wordt de gewenste locatie en de benodigde grondstukken met u besproken. We onderzoeken of de geldende bestemmingen overeenstemmen met de bebouwing die u voor ogen heeft. Het is van overleg met een architect en mogelijke juridische gemaakt en ingediend ter verkrijging van de vereiste vergunningen. Wanneer de vergunningen zijn goedgekeurd, begonnen worden met de realisatie van het project.

Hoewel het hierboven in een notendop wordt behandeld, het hier uiteraard een complexer traject. Het is van tijd een samenwerking wordt aangegaan met lokale partijen die de schakels vormen om gezamenlijk het gewenste resultaat te komen. Een wederzijds vertrouwen is essentieel, zodat wij vooraf een intentieovereenkomst die manier voor alle partijen misverstanden voorkomen.

Vraag naar uitgewerkte projecten of plannen voor nieuwe projecten!

Belegging in projecten

Regelmatig komt het voor, dat projectontwikkelaars steuntje in de rug kunnen gebruiken om een nieuw project op te starten. Hierbij verlangen zij een vooraf investering met een looptijd van bijvoorbeeld 12 maanden. Ze vooraf schriftelijk een zeer goed rendement.

Deze investering kan bijvoorbeeld gebaseerd zijn op de aankoop van de benodigde bouwgrond en de kosten maken van de percelen. Het betreft meestal een projectontwikkelaar net niet via de bank, maar wat later door de bank wordt overgenomen. Het is van waardestijging van het project en derhalve een voor de bank.

Daarnaast zijn er projectontwikkelaars die graag met een investeerder willen realiseren. Het is van alles onderzocht en weten derhalve wat de verwachtingen. Omdat de bouwkosten en de verwachte opbrengst.

kunnen zij in de meeste gevallen een
overleggen, zodat u vooraf kunt inscha
rendement uit uw investering zal zijn. C
looptijden van dergelijke investeringen

Een goede belegging zonder risico!