

# Norite gyventi ilgai? *Gyvenkite Kosta Blankoje!*

*Ispanijos Vidužemio jūros pakrantė paskelbta viena populiariausių vietų Europoje, jei ne nuolat gyventi, tai bent jau atostogų būstui įsigyti. Remiantis Ispanijos rinkos tyrimų duomenimis, kas penktas užsienio turistas, apsilankęs šioje šalyje 2016-ųjų liepą ir rugpjūtį, planuoja čia įsigyti namą ar butą. Pasak vietos ekspertų, pirkėjų iš užsienio dėka nekilnojamojo turto pardavimas šią vasarą išaugo iki 30 % ir tikimasi, jog ši tendencija išliks ateityje.*

TEKSTAS – NT brokerė Sigita Žlabienė NUOTRAUKOS – „Capital Vilnius“ archyvo



SIGITA ŽLABIENĖ
NT brokerė
+370 686 02 161
*sigita.zlabiene@capitalrealty.com*
Teatro g. 9A-13, Vilnius
*www.capital.lt*

**ISPANIJA – PATRAUKLIAUSIA ŠALIS NT INVESTUOTOJAMS**

Unikalus klimatas, saugi aplinka, patrauklios nekilnojamojo turto kainos ir aukštas jo nuomos pelningumas (7–14 %) – pagrindinės priežastys, kurios neabejotinai vilioja užsieniečius investuoti į antruosius namus saulėtoje Ispanijoje.

Pasaulinės sveikatos apsaugos organizacijos duomenimis, klimatas Ispanijos rytuose besidriekiančioje Kosta Blankos (*Costa Blanca*) pakrantėje yra vienas palankiausių žmogaus sveikatai. Būtent šioje kurortais garsėjančioje pakrantėje per kalendorinius metus būna 320 saulėtų dienų. Sausio mėnesį vidutinė oro temperatūra nenukrinta žemiau +16 °C, o liepą ir rugpjūtį oras įšyla iki +32 °C. Maudymosi sezonas trunka nuo balandžio iki gruodžio. Švelnus Vidužemio jūros klimatas savaime lėmė Kosta Blankos pakrantės miestų populiarumą ir garbingą vietą tarp kitų populiariausių, ištisus metus turistų lankomų pasaulio vietų.

Norite gyventi ilgai? Gyvenkite Kosta Blankoje! Tokią išvadą padarė ekspertai, išanalizavę Alikantės (*Alicante*) provincijos demografinius statistikos duomenis. Per pastaruosius penkerius metus 100 metų amžiaus ribą peržengusių gyventojų šiame regione padaugėjo 92 asmenimis. Šiandien Alikantėje gyvena 387 ilgaamžiai. Kaip prognozuoja Ispanijos statistikos institutas, 2021 metais bus registruoti 585, 2025 metais – 957, o 2029-aisiais – 1 303 ilgaamžiai, turintys šimtametę gyvenimo patirtį. Taigi, dauguma solidaus amžiaus europiečių šį regioną renkasi nuolat gyventi iš esmės dėl sveikatai palankaus klimato, ne per aukšto pragyvenimo lygio ir galimybės ištisus metus mėgautis visaverte Vidužemio jūros dieta.

Dar vienas aktualus aspektas investuotojams – šalies saugumas. Pastaruoju metu įvykę teroristiniai išpuoliai Tunise, Turkijoje, Egipte ir Prancūzijos pietuose paskatino potencialius nekilnojamojo turto pirkėjus ir poilsiautojus rinktis saugesnę ir patrauklesnę Ispanijos pakrantę.

Remiantis Pasaulinės turizmo organizacijos duomenimis, Ispanija yra viena populiariausių turistinių krypčių po JAV ir Prancūzijos. Šalį pernai aplankė 65 milijonai užsienio svečių. Nepriklausomos tyrimų kompanijos „Exceltur“ skaičiavimais, 2016 metais Ispaniją ketina aplankyti 75 milijonai užsienio turistų,



iš kurių 16 % sudarys tie, kurie galėtų pasirinkti kitas šalis, jei ten būtų saugu.

**NEKILNOJAMOJO TURTO KAINOS KYLA**

Po beveik septynerius metus trukusio nekilnojamojo turto kainų kritimo Ispanijos būstų rinka atsigauna. Stambiausių Ispanijos bankų BBVA, „Bankinter" ir „CaixaBank" analitikai prognozuoja, kad šįmet vidutinė 1 kv. m kaina dar augs 2,5 %, o 2017 metais – 3,5 %. Taip atsitiks dėl padidėjusios paklausos ir sumažėjusios pasiūlos. Planuojama, kad per ateinančius metus rinkoje atsiras 100 000 naujos statybos butų, tačiau tai dar toli iki prieš krizinio laikotarpio, kai kasmet būdavo pasiūloma po 150 000–200 000 naujos statybos objektų. Teigiamus pokyčius būsto rinkoje lemia žema palūkanų norma, patrauklios kreditavimo galimybės ir užsienio investuotojų suinteresuotumas nekilnojamąjį turtą pirkti dabar, tikintis turto vertės augimo ateityje.

2015 metais užregistruota apie 400 000 nekilnojamojo turto pirkimo ir pardavimo sandorių, tai sudaro 11 % daugiau nei 2014-aisiais. Svarbų vaidmenį rinkos augime atliko investuotojai iš užsienio, įsigydami 71 000 nekilnojamojo turto objektų. Tarp užsienio investuotojų aktyviausi išlieka britai – 21 %, prancūzai – 7,9 %, vokiečiai – 7,12 %. švedai – 6,42 %, belgai – 5,72 %, italai – 4,82 % , kinai – 4,22 %, rusai – 3,02 % ir norvegai – 2,84 %.

Vidutinė aukštesnės klasės būsto pajūryje 1 kv. m kaina su visa apdaila ir baldais šiuo metu yra apie 2 052 eurus, taigi, standartinį 90 kv. m butą galima įsigyti už maždaug 184 680 eurų. Kuo toliau nuo jūros, tuo kainos mažesnės ir svyruoja 1 000–1 500 eurų už kvadratinį metrą.

**KIEK ATSIPIRKS INVESTICINIO BUTO NUOMA**

Bene kiekvienam, svarstančiam investuoti į nekilnojamąjį turtą užsienyje, svarbus pelningumas. Kaip jį apskaičiuoti? Pavyzdžiui, standartinio dviejų miegamųjų buto, esančio 200 metrų nuo paplūdimio ir kainuojančio 150 000 eurų, nuomos kaina savaitei aukštuoju periodu vyrauja apie 850 eurų, žemuoju – 500 eurų. Įvertinus buto neužimtumą (apie 30 %), komunalinius, savivaldybės, pajamų mokesčius bei buto nuomos valdymo mokestį nekilnojamojo turto agentūrai, per metus išlaidos sudarytų apie 4 400 eurų, o metinės buto nuomos pajamos – apie 15 600 eurų. Taigi, šio objekto metinis pelningumas sudarytų 10,4 % ir ši investicija atsipirktų per 10 metų.

***Unikalus klimatas, saugi aplinka, patrauklios NT kainos ir aukštas jo nuomos pelningumas – pagrindinės priežastys, kurios vilioja užsieniečius investuoti į antruosius namus saulėtoje Ispanijoje.***

2015 metais kas penktas nupirktas nekilnojamojo turto objektas Ispanijoje buvo investicinis. Smulkius investuotojus vilioja aukštos iš būsto nuomos gaunamos pajamos. Tai daug naudingiau nei banko indėliai ir saugiau nei akcijų rinka. Juolab kad pastaruoju metu šalį lankantys turistai mieliau renkasi ne viešbutį, o patrauklesnę nakvynę privačiajame sektoriuje.




2015 metais atostogų būsto nuomos paklausa išaugo 17 %. Vidaus rinkoje paklausos padidėjimas sudarė 31 %. Smarkiai padaugėjo turistų iš Prancūzijos (14 %), Olandijos (6 %), Italijos (22 %) ir Jungtinės Karalystės (16 %). Britai, skandinavai, vokiečiai, olandai ir prancūzai rezervuoja būstą atostogoms ankstų pavasarį – iki balandžio, o ispanai, italai ir portugalai paprastai laukia iki gegužės. Viena populiariausių vietovių tarp būsto nuomotojų – Kosta Blanka. Vien iš Didžiosios Britanijos į tarptautinį Alikantės oro uostą kasdien nusileidžia apie 50 lėktuvų. Dažniausiai poilsiautojai nuomai ieško apartamentų, rečiau – namų.

*Svajojate apie naujus namus Ispanijoje, tačiau nežinote, nuo ko pradėti? Kaip išsirinkti tinkamiausią rajoną? Kaip įsigyti nekilnojamojo turto svetimoje šalyje gerai nemokant kalbos ir nežinant šalies įstatymų? Kreipkitės į mus – profesionalius, ilgametę patirtį ir solidžią reputaciją Ispanijos nekilnojamojo turto rinkoje turinčius brokerius. Puikiai išmanydami šalies NT rinką, užsienio kalbą, įstatymus ir kreditavimo sąlygas, padėsime jums įsigyti antrus namus nuostabioje Ispanijos pakrantėje!* ■

