



Co nového ve Španělsku?

PROČ ŠPANĚLSKO • JAK NA TO • AKTUÁLNÍ PROJEKTY • KONTAKTY KAM

LEDEN 2024

Broker[®]
Consulting

Reality, tapas, kastaněty aneb Broker Consulting ve Španělsku

Když se s klientem budete bavit o koupi nemovitosti, nabídněte mu ty ze Španělska. Možná bude překvapen, že jsou cenově srovnatelné s těmi českými, navíc mají řadu výhod. Nabízejí nejen celodenní slunce, ale i pohodový životní styl, který si každý zamiluje.

Naším klientům jsme vstupem na španělský realitní trh otevřeli zajímavé dveře a nové možnosti do světa diverzifikace investic a stejně tak nám, konzultantům, nové obchodní příležitosti. Hned na úvod je důležité říci, že pro každého klienta je nákup nemovitosti za hranicemi České republiky důležitý a dlouze zvažovaný krok. Během celého obchodního procesu chce stát nohama pevně na zemi a žádné „balancování na provaze“ nepřipouští. Potřebuje cítit profesionalitu a jistotu. Na nás tedy je, abychom mu vždy dokázali dát maximum relevantních odpovědí a ujistili ho, že koupit si nemovitost ve Španělsku s Broker Consulting je správný a bezpečný krok. **A že vše, co děláme, máme řádně promyšlené od A do Z.**



Proč je o zahraničí takový zájem?

Ještě v nedávné minulosti byly investice do zahraničních nemovitostí doménou spíše té nejbohatší vrstvy obyvatel České republiky. Poslední dekáda však přinesla v této oblasti výrazný posun. S naší rostoucí ekonomikou, příjmy a samozřejmě i cenami nemovitostí se situace proměnila. **Hodnota nemovitostí ve velkých českých městech**, jako jsou Praha, Brno, nebo v turisticky atraktivních lokalitách typu Lipno a Pec pod Sněžkou, **je dnes více než srovnatelná s hodnotami domů a bytů v cizině.** Ty jsou tak **cenově dostupné i pro vyšší střední třídu.** Řada investorů si nyní položí otázku: „Proč si mám další nemovitost kupovat doma, když mohu za srovnatelnou cenu investovat v zahraničí a dopřát si tak kromě skvělé diverzifikace i trochu radosti? Proč si nepořídit kousek ráje s výhledem na moře?“ **Konkurence cen na českém a zahraničním trhu tak sehrává v úvahách klientů významnou roli, ale není jediným důvodem.**

Bezpečnost a diverzifikace

Globální události, jako covid nebo válečný konflikt na Ukrajině, nám ukázaly, jak klíčová, ale nejistá je otázka bezpečnosti. Mnozí investoři jsou tak více motivováni hledat další možnosti pro své investice.

A právě **nákup nemovitostí ve stabilních ekonomikách a politických systémech vnímají jako dobrou alternativu ochrany před nečekanými událostmi.** Lidé teď zkrátka daleko více uvažují o svých financích, životech i jistotách. Byť zde máme 30 let od sametové revoluce bezpečno a od druhé světové války se v našem regionu nic, co by ohrozilo naše životy i zdraví, neodehrálo, žijeme nyní v realitě, kdy vše může být ze dne na den úplně jinak. Naši klienti, převážně tedy vyšší střední třída, kteří už nějaké nemovitosti v tuzemsku vlastní, tak často diverzifikují své portfolio právě do zahraničí, aby snížili riziko. **A kromě diverzifikace je zde samozřejmě i možnost finančního výnosu, která je s vlastnictvím investiční nemovitosti úzce spojena.** Nemáme ale křišťálovou kouli, a tak výnos klientům nemůžeme slibovat.



Promyšlená volba

Půvabné domky v Hondurasu, Thajsku, na Srí Lance, apartmány v Albánii, levné byty v Egyptě, nebo drahé byty v Dubaji. Na klienty čeká v oblasti zahraničních nemovitostí mnoho lákadel. Nebo také pastí. Když s nimi ale toto téma řešíme, všichni si přejí dvě věci: stabilitu a jistotu.

Ekonomickou, legislativní i politickou. To se ovšem s exotickými destinacemi často zrovna neslučuje. Jakékoli politické riziko, jako třeba další státní převrat v Thajsku, může zasáhnout ekonomiku, a tím celý realitní trh. A klient? Ten náhle plave ve vlnách extrémní nejistoty. My jsme měli od začátku jasno. Věděli jsme, že **Broker**

Consulting bude i vstupem na zahraniční realitní trh ctít své poslání a povede klienty s jistotou k finanční nezávislosti. Jakékoli exotické a legislativně nepřehledné trhy jsme neakceptovali a v kontextu uvedeného pro nás byla jasnou volbou Evropská unie, kde máme neoddiskutovatelně vyšší úroveň právní a legislativní jistoty. **Unijní, standardizované postupy a regulace totiž poskytují českým investorům ochranu srovnatelnou s tou naší domovskou.**

Španělsko 24/7

Při hledání **ideální destinace**, která je součástí Evropské unie, se **Jih Španělska** dostal na špičku našeho seznamu okamžitě. Pokud se totiž podíváme na mapu Středomoří a zamyslíme se nad oblíbenými letními destinacemi, jako jsou Itálie, Řecko, Chorvatsko a Francie, zjistíme, že i přes letní popularitu mnohá z těchto míst zavírají své brány na konci sezóny. V tu chvíli vstupuje do hry Španělsko, a zejména regiony jako Andalusie a Costa del Sol, které nabízejí příznivé klima po většinu roku. A to je v době, kdy řada Čechů už přes horké české léto zůstává raději doma a moře preferuje od podzimu do jara, další významný bod k dobru. Celkově vzato, **Španělsko představuje výjimečnou a bezpečnou destinaci pro každého, kdo hledá nemovitost nejen pro investici, ale i pro svůj vlastní osobní užitek a radost.** Naším klientům nenabízí pouze celodenní slunce, ale také otevřený a pohodový životní styl, který si každý zamiluje. **Jih Španělska, kde se nacházejí všechny naše developerské projekty, je skutečně místem, kde život pulzuje 24 hodin sedm dní v týdnu. A na nás je, aby tohle všechno naši klienti věděli.**

Viva La Broker Consulting!

VILÉM PODLIŠKA

generální ředitel a předseda představenstva

Proč by měl klient uvažovat o koupi nemovitosti na Costa del Sol?

- možnost diverzifikace realitního portfolia
- **příležitost pořídit si na období renty nemovitost u moře**
- byty a domy **různých velikostí a dispozic**
- **skvělé spojení** Praha – Málaga
- až **300 slunečních dní** v roce
- **celoroční turistická sezóna** – celoroční možnost generování cash-flow
- **krásná lokalita, bezpečí, klid a komfortní zázemí**
- Costa del Sol = Costa del Golf – v oblasti najdeme více než **70 golfových hřišť**
- vymahatelnost práva EU
- úřední jazyk je **španělština, ale bez problémů se domluvíte anglicky**

Možnosti sportovního vyžití:



golf



lyžování

lyžařská střediska v pohoří Sierra Nevada nabízí díky vysoké nadmořské výšce ideální podmínky pro zimní sporty od listopadu do května



jízda na koni a koňské polo



horolezectví



vodní sporty

jachting, kite surfing, windsurfing, potápění



tenis a padel tenis

lze hrát po celý rok venku



horská turistika



cykloturistika

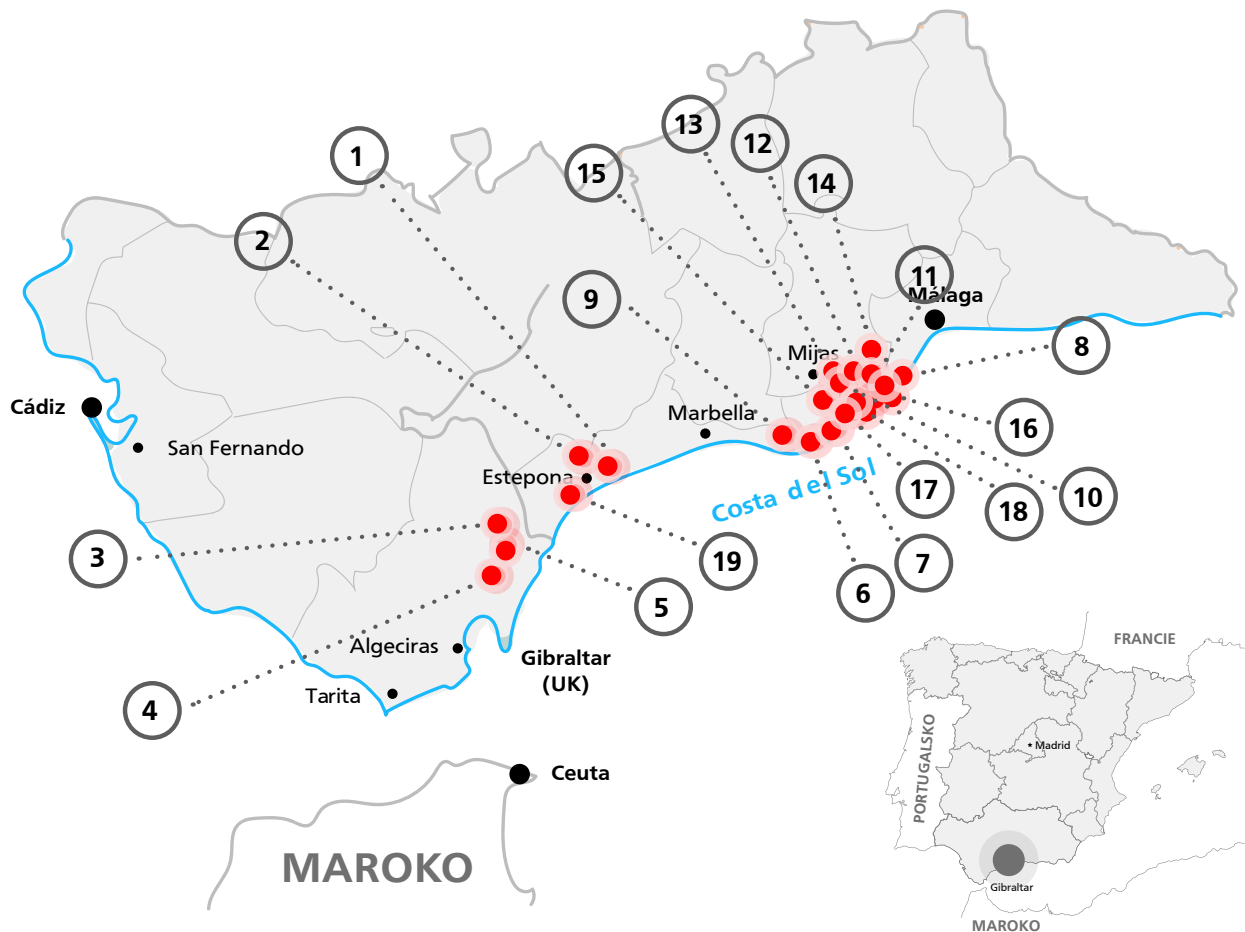


rybaření

Proč koupit nemovitost ve Španělsku s Broker Consulting?

Klienti mohou snít a my se staráme – práce a administrativa je totiž na nás.

- Španělsko jsme vybrali jako destinaci, se kterou máme největší zkušenost a můžeme garantovat **bezpečný proces nákupu**.
- **Nabízíme aktivní realitní službu** = komplexní servis od A do Z.
- Klientům jsme **vždy po boku** – od prvního setkání s developerem až po faktické předání klíčů.
- Pomůžeme s **výběrem nejvhodnější nemovitosti**.
- Domluvíme **osobní prohlídku** a postaráme se o její bezproblémový průběh.
- **Zařídíme** veškerou administrativu, komunikaci s místním advokátem, překlady písemných dokumentů i tlumočení na místě.
- Spolupracujeme s **developery s dlouholetou tradicí** a silným postavením na místním realitním trhu.
- V naší nabídce najdete **projekty té nejvyšší kvality** s vysokými standardy.



1. Ayana Estepona



2. Mirador de Estepona



3. Village Verde



4. The Collection



5. Serenity Frontline Golf Homes



6. Myramar Costa



7. Jade Tower



8. Vitta Marina



9. Royal Palms Mijas



10. Lomas del Higuérón



11. Higuérón South Residences



12. North Residences Villas & Apartments



13. 16+ Collection



14. Villa Sena



15. Valley Collection



16. Med Two Collection



17. Wave Collection



18. Alya Mijas



19. Sunset Bay

Kontakt KAM developerských projektů ve Španělsku



Václav Velešík

☎ 731 537 616

✉ vaclav.velesik@bcas.cz

- Myramar Costa
- Vitta Marina



Miroslav Mikeš

☎ 731 449 475

✉ miroslav.mikes@bcas.cz

- Ayana Estepona
- Mirador de Estepona
- Alya Mijas
- Sunset Bay Estepona



Martina Lipoldová

☎ 605 211 146

✉ martina.lipoldova@bcas.cz

- Jade Tower



Radim Štantejský

☎ 602 366 095

✉ radim.stantejsky@bcas.cz



Jitka Podlisková

☎ 776 654 929

✉ jitka.podliskova@bcas.cz

- Serenity
- Village Verde
- Royal Palms Mijas
- The Collection
- Higerón
- Epic Marbella by FENDI CASA
- Higerón North Residences
- Villas & Apartments
- Higerón South Residences
- Lomas del Higerón
- 16+ Collection
- Villa Sena
- Valley Collection
- Med Two Collection
- Wave Collection

JAK NA TO?

Jak to celé probíhá s klientem?

- Navažte **kontakt** s klientem.
- Spojte se s příslušným **key account managerem** (KAM), který zaštituje projekt.
- Absolvujte **osobní schůzku nebo Zoom** (klient, KAM, spolupracovník).
- Společně s KAM seznamte klienta s podklady souvisejícími s nemovitostmi a s procesem koupě.
 - a) **celkové náklady** na pořízení nemovitosti
 - b) **další poplatky** související s vlastnictvím
 - c) **možnosti financování**
 - d) **poplatky za správu** a další služby
- KAM zjistí **dostupnost nemovitosti**.
- Klient a KAM **podepisují Smlouvu** o poskytování služeb (aktivní realitní služba).
- Následuje **cesta do Španělska s klientem**, prohlídka projektu.
- Realizuje se **AML** s klientem, podpisuje se **rezervační smlouva** mezi klientem a developerem a klient hradí **1. splátku kupní ceny ve výši 30 %**.
- Konzultace a výběr vybavení** nemovitosti pro klienta.
- Vyřízení registračního čísla NIE** (nejpozději k podpisu kupní smlouvy).
- Podpis kupní smlouvy a úhrada zbylé části kupní ceny**.
- Předání nemovitosti** (developer, KAM).

Co musím splnit, abych mohl požádat o to, stát se také **KAM?**

1



Koupil jsem nebo prodal (já nebo můj klient)
nemovitost ve Španělsku.

2



Vládnu **angličtinou nebo španělštinou**
slovem i písmem.

3



Absolvoval jsem **interní certifikaci** (zkoušku)
Broker Consulting.

Pozn.: Jednotlivé podmínky musí být splněny v daném pořadí.

Koupě secondhand nemovitosti ve Španělsku

Nevybral si klient z nabídky developerských projektů?

Je tu také možnost zprostředkování koupě secondhand nemovitosti. Na tyto nemovitosti umíme v Broker Consulting pomoci vyřídit i hypotéku.

Jak na to, když má klient zájem o koupi secondhand nemovitosti?

- Předejte kontakt na klienta KAMovi.**
- Klient zadá své požadavky** na nemovitost.
- KAM vybere vhodné nemovitosti** (připraví více nabídek odpovídajících zadání).
- Klient si vybere a KAM domluví osobní prohlídku** a absolvuje ji s klientem.
- Při realizaci prodeje **seznámí KAM klienta s postupem procesu koupě** (stejný jako u developementu).
- Klient a KAM podepisují **Smlouvu o poskytování služeb** (aktivní realitní služba).
- Realizuje se **AML s klientem**, podpisuje se **rezervační smlouva** mezi klientem a realitní kanceláří ve Španělsku.
- Vyřízení **registračního čísla NIE** (nejpozději k podpisu kupní smlouvy).
- Podpis kupní smlouvy.**
- Převod peněz.**
- Převod na **katastru nemovitostí a předání koupené nemovitosti.**
- Vyplacení provize.**

Výhody koupě nemovitosti z druhé ruky



rychlost získání nemovitosti



široký výběr nemovitostí
(garsonka, apartmán, penthouse, dvojdomek, vila...)



ihned k nastěhování



nemovitosti se často prodávají zařízené nábytkem



turistická licence
nemovitosti již většinou mají přidělenou turistickou licenci = lze je pronajímat

Proč s Broker Consulting?

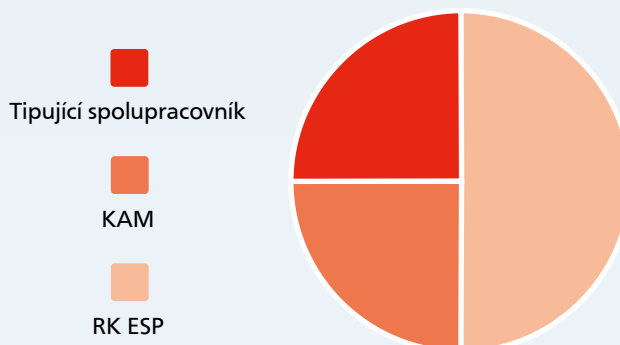
- Na secondhand nemovitosti **umíme pomoci vyřídit hypotéku.**
- **Destinace kdekoli** (téměř v každém městečku) **na pobřeží Costa del Sol.**
- Spolupráce KAM se **španělskými realitními kancelářemi** (dostupnost aktuálních nabídek).
- Každý měsíc **aktualizovaná nabídka prověřených secondhand nemovitostí** (jako ukázka pro klienty a spolupracovníky).

DEVELOPERSKÝ PROJEKT



Příklad:
provize za prodej 5 %
KAM 2,5 %, tipující spolupracovník 2,5 %

SECONDHAND



Příklad:
provize za prodej 5 %
KAM 1,25 %, tipující spolupracovník 1,25 %, RK ESP 2,5 %

Kontakt KAM secondhand nemovitostí ve Španělsku



Václav Velešik
☎ 731 537 616
✉ vaclav.velesik@bcas.cz



Martina Lipoldová
☎ 605 211 146
✉ martina.lipoldova@bcas.cz



Miroslav Mikeš
☎ 731 449 475
✉ miroslav.mikes@bcas.cz



Jitka Podlisková
☎ 776 654 929
✉ jitka.podliskova@bcas.cz



Radim Štantejský
☎ 602 366 095
✉ radim.stantejsky@bcas.cz