
ОСНОВНЫЕ ОШИБКИ ПРИ ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ДОХОДА В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ

Эрик Розенфельд
эксперт по инвестициям
Habita International Estates Ltd.
(Финляндия, Хельсинки)

**8-12
АПРЕЛЯ**

**Википедия: «Инвестиции — это
размещение капитала с целью
получения прибыли»**

**В случае с инвестициями в недвижимость,
для получения прибыли есть 2 способа:**



ПЕРЕПРОДАЖА



ДОХОД С АРЕНДЫ

**8-12
АПРЕЛЯ**

SOCHI



ПЕРЕПРОДАЖА

OFF PLAN



ПОСТРОЕННОЕ
ЗДАНИЕ

- ✓ Красивые 3D изображения
- ✓ Низкая цена
- ✓ Мягкие условия входа
- ✓ Ажиотаж (покупай сейчас!)

- ✓ Готов к заселению
- ✓ Высокая цена
- ✓ Легко продать
- ✓ Я – молодец!



ПРИМЕР*

ОПИСАНИЕ	КАЛЬКУЛЯЦИЯ
ЦЕНА ПОКУПКИ НА СТАДИИ OFF PLAN	70.000 ЕВРО
ПОВЫШЕНИЕ ЗАСТРОЙЩИКОМ ЦЕН НА 20% ВРЕМЯ СТРОИТЕЛЬСТВА	84.000 ЕВРО
ОЖИДАЕМАЯ ПРИБЫЛЬ 20%	14.000 ЕВРО
ПРОДАЖА. КОНКУРИРУЕМ С ПРОДАВЦОМ И СОСЕДЯМИ. СКИДЫВАЕМ 10%. ОСТАЕТСЯ 75.600 ЕВРО	- 8.400 ЕВРО
КОМИССИЯ РИЕЛТОРА 10% (НЕ МЕНЬШЕ ЧЕМ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА)	- 7.560 ЕВРО
ОСТАТОК: 68.040 ЕВРО	- 1960 ЕВРО

** Рассматривается переуступка контракта. Я не беру в расчет расходы покупателя на переоформление права собственности, которое, в зависимости от страны, стоит от 2 до 14% дополнительно.*

ДОХОД С АРЕНДЫ

ТИПИЧНЫЕ ОШИБКИ ПРИ ПОКУПКЕ КВАРТИРЫ ДЛЯ СДАЧИ В АРЕНДУ

«Я буду иногда жить в своей квартире, а в остальное время сдавать»

Запрет на краткосрочную аренду помним?

«Местное агентство будет сдавать мою квартиру в аренду, а я буду получать пассивный доход»

Агенты не любят аренду

«Мне сказали, что такая квартира стоит XXX долларов в месяц»

А вы проверили?

«Я покупаю эту квартиру для сдачи в аренду, потому что она мне нравится!»

У долгосрочных арендаторов иные критерии выбора

Эмоции, эмоции, эмоции.....



И наконец...

Небольшой урок финского языка.....



OSTOKRAPULA

OSTO = ПОКУПКА, KRAPULA = ПОХМЕЛЬЕ

OSTOKRAPULA = СОЖАЛЕНИЕ О ПОКУПКЕ

ПУСТЬ У ВАШИХ КЛИЕНТОВ НИКОГДА НЕ БУДЕТ ОСТОКРАПУЛА!

Эрик Розенфельд
эксперт по инвестициям
Habita International Estates Ltd.
(Финляндия, Хельсинки)

**8-12
АПРЕЛЯ**