

Bulgaria

Updates

May 2012



חברים יקרים,

הפעם מדובר בגליון קצת שונה. לא בעדכון כלכלי על שוק הנדל"ן הבולגרי אלא במידע חשוב לכל מי שמעוניין להשקיע בנדל"ן, בעיקר בנכסים מניבים בחו"ל.

יצא לכם לראות פרסומות לנכסים מניבים המבטיחות לכם תשואות שנתיות של 8% ואפילו 12%? איך זה יכול להיות נכון אם אנחנו יודעים שבשווקים מפותחים ברחבי העולם התשואה המקובלת בשוק הנדל"ן היא 3-4%?

אנשים פונים אליי ושואלים אותי איך אפשר לדעת מתי מדובר ברמאות ובכלל, מה המשמעות הכלכלית האמיתית של עסקה כזו. לכן ישבתי וחשבתי על כמה דברים שפשוט חייבים להבין ולבדוק היטב.

שלכם,

ברברה

הפצצה נוחתת כאשר מגיעה השנה השלישית ואתה מגלה כי התשואה שלך יורדת מ-10% ל-4%, אשר כיום לא מספיקה אפילו לממן את תשלום המשכנתא החודשי.

כדי להימנע מבעיה זו, דרוש לראות את חוזה השכירות. האם יש חוזה שכירות ארוך טווח? אתה חייב לראות את החוזה על הדירה לפני הקנייה, להיפגש באופן אישי ולשאול את השוכרים אם הם מעוניינים להמשיך ולשכור את הדירה שלך. גלה בדיוק כמה שכר דירה הם משלמים, כדי לראות אם כל המספרים תואמים למה שחברת ההשקעות אומרת לך.

2. זרים לא יודעים את מחיר השוק

פעמים רבות אנשים מוכרים לזרים במחיר גבוה בהרבה בידיעה שהם כנראה לא יודעים את מחיר השוק האמיתי. היום, באיזה מחירים הנכסים האלה באמת נמכרים. חשוב לבדוק כמה בתים נמכרו בפועל באותו איזור או שיש שם בעיקר "בתים למכירה".

אם יש יותר בתים למכירה מאשר בתים שנמכרו ייתכן שזה אזור שהמקומיים לא רוצים לחיות בו זה אומר שיהיה קשה מאוד להשכיר ועוד יותר קשה למכור אחר כך. זהו סימן שההשקעה בסיכון גבוה.

עשרת הדיברות: איך לבדוק עסקה לרכישת נכס מניב

ובמילים אחרות: איך לא ירמו אותך!

נתקלתם פעם בפרסומת לנכסים מניבים המבטיחה לנו תשואות שנתיות של 8-12%? איך זה יכול להיות נכון אם אנחנו יודעים שבשווקים מפותחים ברחבי העולם התשואה המקובלת בשוק הנדל"ן היא 3-4%?

חלק 1

הנה חמשת הטיפים הראשונים כיצד לוודא שאתה מקבל את מה שהבטיחו לך:

1. אתה משלם לעצמך את התשואה הגבוהה

אנו רואים לעתים קרובות פרסומת: "שנתיים תשואה של 12% מובטחות". אתה חושב: "אם הם מבטיחים את זה, אז זה חייב להיות אמיתי". אבל... לא כל כך מהר. לפעמים מה שקורה הוא שאתה משלם מחיר גבוה יותר עבור הדירה, התשואה בפועל היא 4% אבל מכיוון שהחברה המנהלת קיבלה ממך מראש יותר כסף, היא פשוט משתמשת בכסף שלך ומחזירה לך אותו כחלק מדמי השכירות החודשיים שלך, כך שאתה חושב שאתה מקבל הכנסה חודשית גבוהה.

3. אמינות הסוכן / חברת השקעות

אתה חייב לעשות שיעורי בית ולברר היטב מיהם חברת השקעות או הסוכן. חייבים לאמת את היושרה להם. הכסף שלך הוא יקר ולא צריך למסור אותו עד שאתה בטוח לגמרי שחברת ההשקעות היא ישרה ויש שקיפות מלאה לגבי כל השאלות שלך, המסמכים, חוזים עם דיירים וכו'. יש לדבר עם הלקוחות שעבדו איתם במשך שנים רבות ולקבל המלצות. עליך להיות בקשר ישיר ולהכיר מקרוב את הבעלים ולא לעבור דרך מזכירות וסוכני משנה. סוכנים עלולים לתת לך מידע כוזב כדי לבצע את העסקה ומאוחר יותר הבעלים יטענו כי הם לא ידעו שהם סילפו את פרטי העסקה.

4. להקליט את השיחה

זה חוקי לחלוטין להקליט שיחה שאתה מנהל עם החברה. זה אולי נראה קיצוני, אבל הכסף שעבדת עליו כל כך קשה בקרוב יהיה בידיהם, וייתכן שתצטרך הוכחה טובה במועד מאוחר יותר כדי לקבל את כספך בחזרה, וכדי שיעמדו בכל ההבטחות שהבטיחו לך. אתה לא חייב להודיע להם שאתה מקליט את השיחה. אם אתה רוצה ליידע אותם, דע לך שהם יהיו מאוד זהירים ומדויקים במה שהם מבטיחים. הם גם עלולים להתנגד להקלטה אולי מחשש שאתה מרגל של מס הכנסה. אבל תמיד טוב שהסוכן יידע שעליו להיות אחראי ומחויב בכל מה שהוא מבטיח.

5. לכתוב כל דבר בחוזה

כל מה שהובטח או הוצג בפגישות המכירות ובכל שיחות הטלפון, צריך להיות כתוב בחוזה. הכל! לא לוותר.

בהמשך יפורסם חלק 2 - 5 טיפים חשובים נוספים לבדיקה האם ההשקעה היא טובה ובטוחה.

כדי להכיר היטב את הנכס כדאי לבדוק אתרי השוואת נדל"ן מקומיים. בכדי להשוות נכסים, אתה חייב לדעת באיזו שכונה בדיוק הנכס, המיקוד, מצבו של הבית, גודל הבית, מספר חדרי שינה וחדרי האמבטיה, גודל המגרש, השנה בה נבנה הבית וכו'.

ישנם אתרי אינטרנט רבים בכל מדינה להשוואה אבל הטוב ביותר הוא לטוס לאזור שבו אתה רוצה לקנות ולבדוק עם שני סוכנים שונים בתחום הנדל"ן את המחירים של בתים דומים למה שאתה רוצה לקנות. או שהסוכנים יציעו לך עסקאות טובות יותר, או שהעסקה שהוצעה לך מצוינת. זה או זה או זה.

זוהי נקודה שחשוב לבדוק כי חברת השקעות / סוכן חייבים להרוויח כסף מהעסקה שלך. כדאי לשאול איך הם מרוויחים מהבית שלך. זה ייתן לך הרבה מידע על העסקה, על החברה ועל המחיר האמיתי.



השלב האחרון והסופי בגיוס לפרויקט MARITZA ESTATE

היכנסו לאתר HGS כדי להוריד מצגת על ההשקעה.

צפי רווח למשקיע כ- 177% בכ-3 שנים.

למידע נוסף: ברברה פז 050-7235981, 074-7027024



www.HGSgroup.co.il