

РАЙ НА КАРИБСКИХ ОСТРОВАХ



Многие, кто следит за моими публикациями, уже знают, что с начала этого года мы специализируемся не только на инвестиционных сделках с недвижимостью в Торонто и Калгари, но и работаем с недвижимостью Карибского региона. На нашем YouTube канале (@newgtacondos) в плейлисте Карибы уже можно посмотреть целый ряд видео о недвижимости Карибского региона, которая интересна как тем, кто хочет приобрести недвижимость для собственного отдыха, так и инвесторам.

Недвижимость на Карибах в последние несколько лет не только быстро дорожает, но также приносит очень хороший доход от краткосрочной аренды, а наша компания оказывает полный спектр услуг по покупке и менеджменту такой недвижимости. Наиболее распространённым вариантом является покупка с целью использования недвижимости для отдыха на 2-3 месяца в году, а остальное время недвижимость сдаётся в краткосрочную аренду и приносит владельцам великолепный ежемесячный доход.

Ранее я уже писал о недвижимости в Доминиканской Республике, а сегодня я хочу рассказать о недвижимости в Коста Рике и, в частности, о проекте, который, на мой взгляд, может заинтересовать многих, так как, помимо покупки отличной недвижимости для собственного отдыха, даёт возможность очень хорошо зарабатывать. Кондоминиум называется *Naumi Seaside* и является частью большого комплекса *Pacifico*, одного из самых престижных комплексов в центре фешенебельного района тихоокеанского побережья Коста Рики, на заливе *Coco Bay*, в окружении лучших мировых брендовых отелей, таких как *Four Seasons*, *Ritz-Carlton*, *Waldorf Resorts*. Также недавно большой участок земли по соседству с комплексом *Pacifico* был выкуплен под строительство отеля сети *One & Only*, являющейся на сегодня мировым лидером среди супер фешенебельных отелей. Вокруг великолепные пляжи, множество ресторанов, бутики, магазины, гольф-поле, яхт-клубы – в общем всё, что необходимо для супер-комфортного отдыха в тропическом раю, где в течение всего года температура воздуха и воды около 30 градусов. В то же время знаменитые на весь мир национальные парки с абсолютно нетронутой природой, горными реками и множеством экзотических животных – всего в 10-15 минутах езды. *Papagayo Peninsula* – это самое известное туристическое место во всей Коста Рике, где туристический сезон не прекращается круглый год.

К примеру, в комплексе *Pacifico* vacancy rate менее 20%, а стоимость аренды начинается от 250 долларов в сутки за квартиры студийного типа.

Помимо множества бассейнов, великолепного спортивного комплекса с теннисными кортами и нескольких собственных ресторанов, комюнити имеет *Beach Club* с отличным пляжем и сразу несколькими бассейнами прямо на береговой линии залива *Coco Bay*, но и это ещё не всё. *Nimbo Boat club*, принадлежащий *Pacifico*, – это более десятка различных яхт, начиная от небольших катеров для рыбалки до мультимиллионных яхт, где легко поместятся экипаж и 10-15 человек гостей. И всё это – в эксклюзивном пользовании владельцев недвижимости комплекса *Pacifico*.

Pacifico – это огромная территория, расположенная на холмах вдоль береговой линии залива *Coco Bay*, которая начала застраиваться около 15 лет назад, и на сегодня застроено около половины участка. Впереди строительство нескольких кондоминиум комплексов и около 300 вилл.

Частью следующего этапа строительства является комплекс *Naumi Seaside*. Это пять шестизэтажных зданий, которые будут построены на высоком холме. Большинство квартир будут иметь прямой вид на океан. Стоимость односпальных квартир площадью 700 кв. футов – от 215,000 долларов США. Самые дорогие, просторные трёхспальные квартиры с великолепным видом стоят около 530,000.

Продажи в первом здании начались три недели назад, и около 70% квартир уже проданны, но сегодня мы также начинаем принимать заявки на второе и третье здание проекта, которые выйдут в продажу в самое ближайшее время. Также в продаже есть небольшое количество вилл по цене от 850,000 американских долларов.

Для покупки квартиры в течение строительства пятью платежами вносится 50% от стоимости квартиры. Что важно в Коста Рике – точно так же, как в Канаде, вносимые в качестве депозита деньги хранятся на траст аккаунте юриста и не используются при строительстве. На оставшиеся 50% можно получить кредит в местном банке, который не будет виден в вашей кредитной истории в Канаде и не усложнит дальнейшее кредитование. Получение мортгиджа на 50% от стоимости недвижимости – довольно простая процедура. Ставки по кредиту в Коста Рике сопоставимы со ставками кредитования в Канаде.

НЕДВИЖИМОСТЬ НА КАРИБАХ

ВИЛЛЫ • КВАРТИРЫ • АПАРТАМЕНТЫ



BUYCARIBBEAN
HOME.COM



Продажа недвижимости на Карибских островах, полный спектр услуг: покупка от лучших застройщиков, финансирование, юридическое сопровождение, менеджмент. Организуем туры для просмотра объектов. Высокий доход от краткосрочной аренды!!!

Не упускайте свой шанс приобрести отличную недвижимость для собственного отдыха и в тоже время иметь хороший пассивный доход!

**ИНФОРМАЦИЯ НА ПОРТАЛЕ: WWW.BUYCARIBBEANHOME.COM
416-832-8343**

Right At Home Realty Investments Group.
10376 Yonge Street, Office 306, Richmond Hill , ON L4C 3B8
contact@buycaribbeanhome.com



Далее я хочу привести пример, на какую прибыль могут рассчитывать инвесторы. Причём подсчёты очень консервативны. Мы взяли подорожание недвижимости в 5% в год, хотя в реальности в последние годы цены в Коста Рике поднимаются более чем на 10% в год.

Итак, возьмём односпальную квартиру площадью 729 кв. футов (68 кв.метров) с видом на океан. Стоимость такой квартиры 256,000 долларов США (330,000 CAD). Для покупки, включая клоузинг, вам понадобится в течение строительства, окончание которого намечено на начало 2025 года, внести пять платежами 141,000, мортгидж составит 128,000, а ежемесячный платёж по мортгиджу – 768 долларов. *Rental income* от такой квартиры – почти 5,000 долларов в месяц. *Operation expenses*, если квартира находится в рентал пуле, 1,160 долларов в месяц. Таким образом, уже в первый год после окончания строительства владелец недвижимости, за минусом всех расходов, получает почти 25,000 чистого дохода. То есть вы возвращаете внесённые деньги за 6 лет. Мы рассчитали инвестиционный цикл приблизительно в 8 лет (полтора года строительства и 7 лет аренды). С учётом подорожания недвижимости в 5% годовых, что намного меньше реального, с учётом инфляции в 3% годовых и простоя квартиры в 40% вместо реальных 20% (мы взяли в расчёт, что два с половиной месяца в году вы будете использовать квартиру для себя). Получается, что за просчитанный инвестиционный цикл вы получите более 200 тысяч чистого *cash flow* + на седьмой год стоимость недвижимости будет уже около 360,000, а долг по кредиту составит чуть больше 100,000. В итоге за 7 лет аренды накопленное *aquity + cash flow* (деньги, полученные за это время владельцем) составят около 450,000 при изначально вложенных 140,000, а это более 45% доходности на вложенные деньги в годовом эквиваленте в течение 8 лет. И это при очень консервативных расчётах.

Кроме этого, став членом *Nimbo boat club*, цена вступления в который, при покупке недвижимости с нами, составит всего 5,000 долларов, вы можете получать небольшой дополнительный доход в 5-7 тысяч в год от аренды лодок и довести доходность инвестиции до 50% годовых.

Подробно о проекте можно узнать на нашем портале www.buycaribbeanhome.com, там же вы найдёте все финансовые расчёты по этому проекту. Если вы впервые на нашем портале, то вам сначала будет необходимо зарегистрироваться и создать свой *password*. Полная информация доступна только зарегистрированным пользователям. Тем, кто уже работает с нами по Торонто и Калгари и имеет логин и *password* на портале www.newGTAcondo.com, по новой регистрироваться не надо, оба портала используют общую базу клиентских данных, и ваш логин и *password* будет работать.

Купить недвижимость в проекте *Pacifico* можно как дистанционно, так и поехав в ознакомительный тур, причём в случае покупки наша компания компенсирует



вам 2,000 на поездку, а наши представители на месте проведут отличный ознакомительный тур по проекту и окрестностям.

Ну и последнее, все покупатели недвижимости в Коста Рике стоимостью более 200 тысяч американских долларов практически автоматически получают вид на жительство на всех членов семьи. Важнейшим фактором этой программы является то, что соискателю нет необходимости проживать на территории страны. Соответственно она идеально подходит инвесторам. Временное резидентство даёт возможность пользоваться медицинскими услугами, которые в Коста Рике покрываются страховым полисом, а медицина в Коста Рике на очень неплохом уровне. Также вы можете открыть собственный бизнес или работать как самозанятый. Единственное, чем отличается временное резидентство от постоянного, это то, что вы не имеете права работать на кого-то. Через три года временного резидентства вы получаете постоянное резидентство, и с этого времени имеете право работать в любом учреждении страны. Для получения гражданства Коста Рики вы должны пробыть в совокупности в статусе временного и постоянного резидентства 7 лет. Как правило, это 3 года временного резидентства и 4 года постоянного резидентства. То есть весь процесс получения гражданства займёт около 7 лет. Причём, в отличие от многих стран, где получение вида на жительство довольно дорогостоящая процедура, в Коста Рике получение резидентства обойдётся вам всего в 2,000 долларов на основного заявителя и 500 долларов на каждого дополнительного члена семьи. Паспорт Коста Рики хорошо котируется в мире и даёт возможность безвизового въезда в 139 стран мира, включая Евросоюз и Канаду. В случае покупки недвижимости через нашу компанию, юридическая компания в Коста Рике, работающая с нами и занимающаяся вопросами иммиграции, поможет вам быстро и грамотно оформить резидентство.

Для многих жителей США и Канады, особенно для тех, чей бизнес связан с заработком онлайн или с пассивным доходом за пределами США и Канады, вид на жительство в Коста Рике предоставляет возможность в разы уменьшить налоги от получаемого дохода. Во время своих визитов в Коста Рiku я встретил немало канадцев, кто сегодня постоянно или частично живёт в Коста Рике, и они выбрали эту страну, не только желая жить в тропическом раю, но и из-за низких налогов.

Maxim Baginskiy

Broker of record и владелец компании
Right at Home Realty Investments Group

416-832-8343
mbaginskiy@gmail.com

