

# VÁSÁRLÓI KALAUZ MARBELLA

**MI  
A VÁSÁRLÁS  
FOLYAMATA?**

**MILYEN  
KÖLTSÉGEK  
VÁRHATÓAK?**

**MENNYI  
HITELT  
ADNAK?**

**LEHET-E  
ALKUDNI  
AZ ÁRBÓL?**

**TÁJÉKOZÓDJ MIELŐTT FELÜLNÉL!**

1. Bevezető	3
Álomotthon a legjobb áron	4
Ki fizeti a jutalékot?	5
Miért a Costa del Sol?	6
A vásárlás 3 feltétele	7
Készíts listát az igényeidről!	9
2. A piaci környezet	10
Első használatbavételi engedély	11
Ki kaphat hitelt?	13
Ingatlan adatbázisok	14
Földhivatali vs. telekkönyvi adatok	16
Hasznos és beépített alapterület	17
3. A vásárlás költségei és egyéb szempontok	18
Ne higgy el mindent amit az interneten láatsz!	19
Hol érdemes vásárolni?	20
Az ajánlat elemei	21
Bízd ránk a tárgyalást!	23
4. A vásárlás lépései	24
Foglalói szerződés és Escritura	25
Az ingatlan átadása	26
Garancia típusok	27
5. Első lépések a birtokbavétel után	28
Felújítási munkálatok	29
Lakásbiztosítás	30
Közüzemi számlák	31
A tulajdonos költségei	32
Élet a Costa del Sol-on	34

Kedves Leendő Vásárló!

Dr. Horváth Zsolt vagyok, végzettségemet tekintve orvos és közgazdász. 2010-ben mégis az ingatlan szektorban találtam meg hivatásomat a napos parton, a Costa del Sol-on. Folyamatosan bővülő csapattal a Move2Marbella ingatlanirodánál már több száz ügyfelet segítettünk hozzá, hogy megtalálja álmai otthonát vagy jövedelmező befektetését. Hiszem, hogy ügyfeink elégedettségének és a Move2Marbella sikerének egyik titka, hogy olyan empátiával és diszkrécióval fordulok partnereimhez, mint egy orvos, illetve úgy kezelem a pénzügyi kérdéseket, mint egy közgazdász. S bár vevőink között szinte minden nemzet képviselője megtalálható, a magyar ügyfelek kiemelten fontosak számunkra. Más nemzetközi irodákkal szemben mi magyar nyelven (is) nyújtunk részletes tájékoztatást, sőt magyar ügyvédet is tudunk biztosítani.

Irodánk további különlegessége, hogy az általános gyakorlattól eltérően nem engedjük el vevőink kezét az adásvételi szerződés megkötése után, hanem az ingatlan hasznosításában is segítünk. Igény esetén további hivatalos ügyek előmozdításában is részt veszünk, és praktikus tanácsokkal látjuk el mind a befektetőket, mind a kiköltözőket. 14 év leforgása alatt irodánk a legtöbb fontos partnerrel és hivatalos szervvel jó kapcsolatot alakított ki. Így ügyfeink valóban hátra dőlhetnek, miután megtaláltuk számukra a tökéletes ingatlant.

Büszkék vagyunk rá, hogy minden eddigi vásárlónkkal kiváló kapcsolatban vagyunk és bízunk benne, hogy hamarosan Téged is elégedett ügyfeleink között köszönthetünk.



**DR HORVÁTH ZSOLT - ALAPÍTÓ - ÜGYVEZETŐ**



## ÁLOMOTTHON A LEHETŐ LEGJOBB ÁRON

Rengeteg hirdetés van fenn az interneten, nagyon nehéz eligazodni, melyik aktuális még, és melyik régióknak mik a hátrányai, előnyei. Vannak online kurzusok, ahol 100€-ért mondanak el olyan információkat, amelyeket ebben a kiadványban INGYENESEN megtalálható.

Egymáshoz közel fogunk élni, hozzánk fordulsz majd tanácsért miután kiköltöztél, és mi örömmel igazítunk útba, hogy pl. hol találsz a gyermekednek orvost vagy kít keress ha egy ügyes szakemberre van szükséged. Büszkék vagyunk rá, hogy minden eddigi vásárlónkkal kiváló kapcsolatban vagyunk, sokukkal barátsággá érett a viszony.

Mi díjmentesen segítünk eligazodni a tengernyi információ között. A korrekt tájékoztatás, a tisztességes hozzáállás hosszú távon megtérül. Irodánk szerződést kötött több száz új fejlesztésű lakópark építőirodájával és mindkét nagy ingatlan-portál tagjai vagyunk, ezáltal a teljes kínálatból tudunk válogatni.

Célunk az, hogy segítsünk megtalálni az igényeknek legmegfelelőbb otthont, és sikeresen megszerezni azt a lehető legjobb áron!



## KI FIZETI A JUTALÉKOT?

Gondolkoztál már azon, hogy ki fizeti ki az ingatlanügynököt?

A Costa del Sol ingatlanpiacán a legelterjedtebb modell az, hogy az eladó fizeti az ingatlanügynökök jutalékát. Ez azt jelenti, hogy az eladó fedezi mind a saját, mind a vevő ügynökének jutalékát, így a vevőnek nem kell külön díjat fizetnie az ügynöki szolgáltatásokért. Mi is ebben a modellben dolgozunk, tehát a közvetítői díj nem téged terhel.



Ez a modell előnyös a vevők számára, mert csökkenti a vásárlás közvetlen költségeit. Az eladó számára is előnyös, mert az ügynökök motiváltak lesznek az ingatlan hatékony értékesítésében.

Ugyanakkor a Costa del Sol-on találkozhatunk más üzleti modellekkel is. Vannak ügynökök, akik plusz díjazást kérnek a vevőtől a vevőképviselési szolgáltatásért, mely általában +4%-ot jelent, melyet a vevő fizet. A Costa del Sol-on ez nem általános, csupán 1-2 magyar ügynök használja ezt a modellt, a mi irodánk nem.

Minden esetben érdemes alaposan tájékozódni az adott ingatlanügynök- és iroda díjazási struktúrájáról, hogy a legmegfelelőbb döntést hozzassuk meg.

Vannak ritka esetek, amikor banktól vagy árverésen keresztül sikerül megszerezni egy-egy ingatlant, ezekben a kivételes esetekben előre tájékoztatunk róla és közösen megegyezünk irodánk munkadíjában.

Ha bérelni szeretnél ingatlant, a bérleti piacon kicsit más a helyzet, ugyanis a legtöbb tulaj nem ad jutalékot. Jelen piaci környezetben, amikor sorbanállnak az ügyfelek a jobb ingatlanokért, irodánk fél havi közvetítői díjat kér amikor megtaláltuk a számodra megfelelő otthont.



## MIÉRT A COSTA DEL SOL?

Felmerül a kérdés, miért olyan különleges Marbella és környéke, mi vonzza ide ezt a sok embert?

- 1) **Időjárás:** Marbella az európai kontinens legdélibb pontján található, speciális mikroklímával rendelkezik. Évente több mint 300 napot süt a nap
- 2) **Egészségügy:** Európában a 3. a világon az 5. legjobb a spanyol egészségügyi ellátás minősége
- 3) **Oktatás:** A legjobb színvonalú állami és nemzetközi iskolák vannak a Costa del Sol-on. Több egyetem angol és amerikai egyetemnek vannak itt iskolái.
- 4) **Gazdaság:** A spanyol infláció az európai átlag alatti, az alapvető élelmiszerek ára átlagosan 8%-al olcsóbb mint Magyarországon
- 5) **Társadalom:** A Costa del Sol-on több mint 150 nemzet iségű ember él békében egymással, a társadalom befogadó, az itt élők elfogadják a máságot.

Fontos kiemelni hogy:

Malaga megye a világon a második legnépszerűbb hely a távmunkához, digitális nomádok közkedvelt régiója.

A "Legjobb európai úti célok 2024" lista első helyére rekordszámú szavazattal Marbella került.

Egész évben lehet a szabad levegőn sportolni, és ehhez rengeteg golf pálya, tenisz és padel tenisz pálya található.

Szárazföldön és légi úton is könnyen megközelíthető, fejlett úthálózattal és infrastruktúrával rendelkezik a régió.



## A VÁSÁRLÁS 3 FELTÉTELE

Amikor vásárolni szeretnél 3 fontos szempontot kell figyelembe venni, hogy az adásvételi szerződés megkötéséig mindhárom teljesüljön.

Az első és legfontosabb szempont, hogy álljon rendelkezésre **elegendő tőke**, hiszen ha még el kell adni valamit, hogy vásárolni tudj, akkor lemaradhatsz egy-egy jó vételről. Hetek munkája vész kárba, amikor a végén derül ki, hogy még nem készültél fel a vásárlásra. 3-6 hónappal később, mire újra kilátogatsz már más áron lesznek elérhető ingatlanok ugyanabban a zónában.



FEKETE VIKTÓRIA - MANAGER



Más bankban lekötött pénzt fel kel szabadítani, a forintot euro-ra átváltítani a számodra megfelelő időpontban, csak hogy néhányat említsünk az ismert akadályok közül. Vásárlási előny, ha az erőforrás már a spanyol bankszámládon van.

A második feltétel, hogy ingatlant vásárolj Spanyolországban a **NIE szám**, ami egyedi azonosító szám (Número de Identidad de Extranjeros). A NIE szám igénylése Spanyolországban, a területileg illetékes rendőrkapitányságokon történik, előzetes időpontegyeztetést követően. Telefonon vagy online lehet időpontot kérni, ami meglehetősen lassan működik. Olyan sok kérelmező van, hogy több hét vagy hónap múlva van csak szabad időpont. Ha nem beszélsz spanyolul és nincs türelmed visszajárkálni, sorban állni, várakozni, akkor adhatsz megbízást munkatársainknak, akik segítenek megszerezni a NIE számot. Amikor ingatlant vásárolsz, ne aggódj, minden lépésnél melletted vagyunk.

A harmadik feltétel, hogy legyen **spanyol bankszámlád**. Erről fogják vonni az adókat és egyéb az ingatlannal kapcsolatos költségeket. Bankszámlát online nem tudsz nyitni, ezt személyes látogatásod során kell megtenni, hasznos lehet ha munkatársunk elkísér a bankba. Amikor pénzt utalsz a spanyol számládra vagy hitelt szeretnél igényelni derül ki, hogy nem mindegy melyik banknál van a számlád. A bank kiválasztásában is segítünk, érdemes konzultálni velünk.

NIE szám nem szükséges ahhoz, hogy egy ingatlant kiválassz és lefoglalózz, a végleges adásvételi szerződésig bőven van idő megszerezni azt.



## KÉSZÍTS LISTÁT AZ IGÉNYEIDRŐL

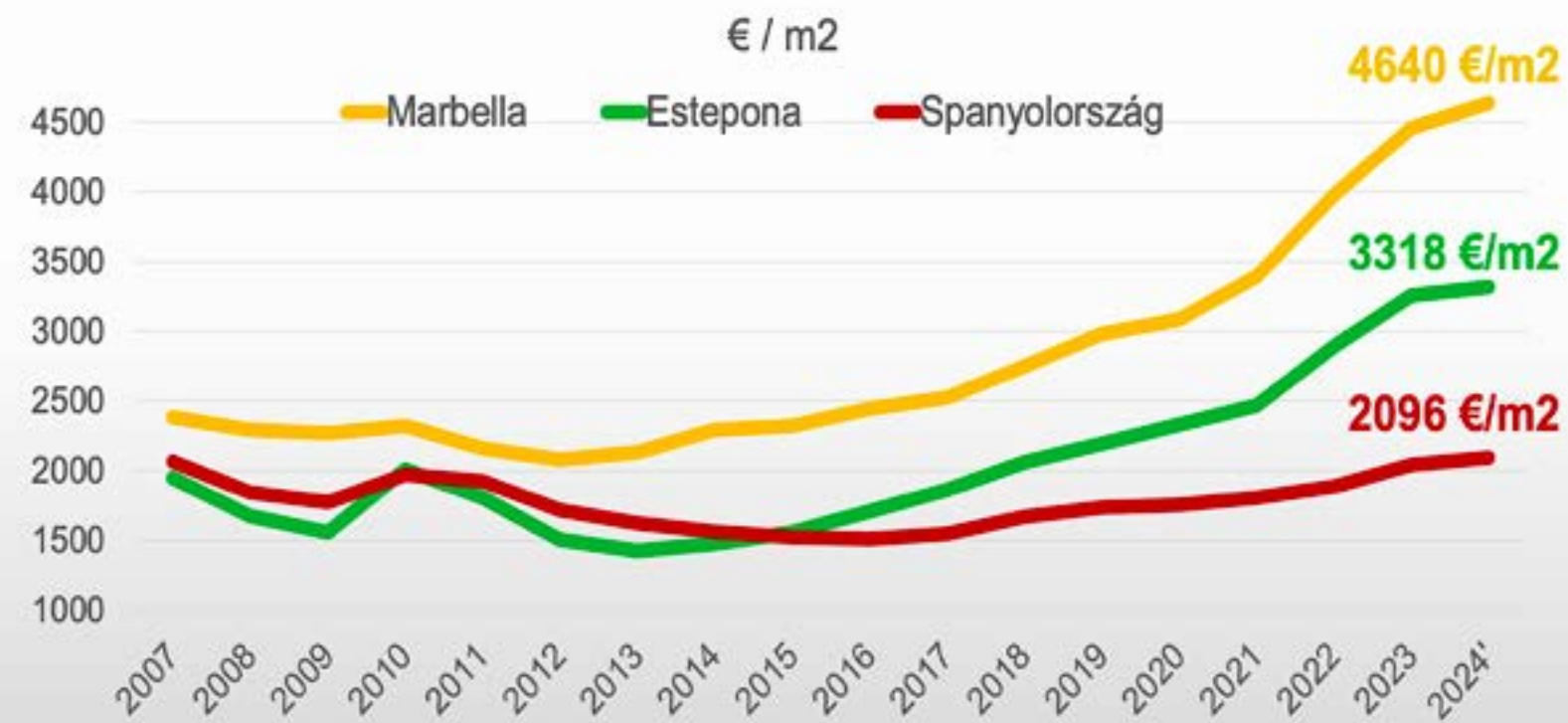
Melyek azok a tulajdonságok, amelyek **feltétlenül szükségesek**, vagyis a "muszáj" kategóriába tartoznak? Például feltétlen legyen tengeri kilátása, legyen fedett garázs, tároló, minimum 2 hálószoba és nagy nappali stb. Ezeket a jellemzőket jó, ha előre végig gondold és együtt készítünk két listát, melyek segítségével olyan válogatást tudunk összeállítani, melyek leginkább megfelelnek a kívánságaidnak:

- kötelező feltételek, melyek mindenképpen kellenek
- opcionális feltételek, melyek jó ha vannak, nem kötelező

A munkafolyamat következő lépése, hogy mi átküldjük a válogatást, és Te kiválasztod, melyeket szeretnéd megtekinteni. Mi megszervezzük a látogatásokat, és összeállítunk egy megtekintési tervet, hogy kb félóránként, nagyobb ingatlanok esetén óránként megtekintsünk egy-egy ingatlant.

Javaslat: Olyan ingatlanokat is nézz meg, amelyek nem rendelkeznek mindennel, ami a listádon szerepel. Sok ügyfelünk így találta meg álmai otthonát.

# Ingyatlan árak változása



## 2. A PIACI KÖRNYEZET

Marbellara és környékére nem érvényesek az általános piaci trendek. Viszonylag kevés az eladó jó minőségű ingatlan és a hidegebb éghajlatú országokból ( skandináv országok, Belgium, Hollandia, Egyesült Királyság, Írország, Közép-Európa) folyamatosan érkeznek vásárlók, krízistől, háborúktól függetlenül is.

2010-ben érkeztem Marbellara, a 2008-as krízis akkor ért ide. Míg Spanyolország legnagyobb részén csökkentek az ingatlan árak, stabil régiók is voltak, köztük pl. Marbella. A Covid idején sem csökkentek az árak, inkább népszerűbbek lettek a mediterrán régiók, és az árak tovább emelkedtek. Korábban stabilan 4-5% árnövekedéssel lehetett számolni évente, de az utolsó 2 évben átlag 20-30%-os árnövekedés történt, mint látható az országos növekedésnél jóval nagyobb mértékű.

**Keresleti piac** van, ami annyit jelent, hogy a jobb ingatlanok hamar gazdára lelnek. Az új építésű ingatlanokra rendkívül élénk az érdeklődés, már a tervasztalon eladnak szinte minden ingatlant. Bár soknak tűnik az építkezések száma, még mindig hiány van jó minőségű, új ingatlanokból. Az építkezések számával lépést tart az infrastruktúra is, az Estepona szélén épülő lakóparkok mellett például már működik az új kórház, új iskola és épül a sportcentrum, valamint az Estepona Futball Club sportpályái.

Ha szeretnél egy szép, kétszoba plusz nappaliból álló, tengeri panorámás lakást vásárolni, készülj fel, hogy 300.000€ körül alig van választék és akkor is elkapkodják a vevők, ha nem a legjobb zónában található. Ha jó környéken, tágasabb lakást szeretnél akkor ennél többet kell szánni rá.

## A HASZNÁLTBAVÉTELI ENGEDÉLY

A használatbavételi engedély (spanyolul LPO vagy Licencia de Primera Ocupación) egy olyan hatósági dokumentum, amelynek célja, hogy igazolja, a korábban kiadott építési engedélynek megfelelően építették-e fel az ingatlant.

Az LPO egy épület vagy ház első és szabályszerű használatba vételét tanúsítja.

Jelzáloghitellel történő lakásvásárlás esetén a bank is kérni fogja ezt a dokumentumot.

Lehet-e vásárolni ingatlant, ha nincs használatbavételi engedély?

Ha az ingatlan 1980 előtt épült akkor nincs ilyen engedélye, mert akkor még nem létezett ez a dokumentum forma Spanyolországban.

Van-e használatbavételi engedélyt helyettesítő dokumentum?

Ha nincs használatbavételi engedély, ki lehet kérni a helyi önkormányzattól egy olyan igazolást, miszerint az ingatlan nem sérti a városrendezési terveket. (Certificado de no infracción urbanística)

Általában 1- 3 hónap alatt lehet beszerezni.

## AZ INGATLAN KEZELÉSE ÉS HASZNOSÍTÁSA

Még a tervezés fázisában felmerül a kérdés, hogy a vásárlást követően ki fogja az ingatlant kezelni?

Nem csak a virágok öntözésére, a lakás szellőztetésre gondolunk, hanem bármilyen felmerülő probléma esetén (csőtörés, rovarirtás, az esőzések okozta esetleges beázások stb) hasznos ha van valaki aki intézkedni tud a tulajdonos távollétében. A legtöbb esetben többször is oda kell menni, kinyitni az lakást a biztosítónak, a szerelőknek, a takarítóknak.

Egy-egy szívesség valóban belefér, de ha nincs helyi megbízottad, aki helyetted ügyeket intéz, amikor hetekre, hónapokra elutazol, akkor érdemes havi átalánydíjban megegyezni irodánkkal, ezzel elkerülheted, hogy ne kapcsolják ki a villanyt és még kedvezményesen be legyen fizetve a büntetésed ( 30 napon belül 50% kedvezményt kaphatsz).

Ha hasznosítani szeretnéd az ingatlant és a kiadásokból bevételt generálni, akkor nem kérünk fix havidíjat, hanem az üzemeltetésből származó bevétel meghatározott százalékát kérjük el, mint jutalék.

Az ingatlan túsztikai engedélyét beszerezzük, majd felkészítjük az ingatlant a rövid távú kiadára. Beszerezzük a törvény által előírt feszerelési tárgyakat, törölközőket, ágyneműket és publikáljuk az ingatlant az ismert portálokon. A kiadásokból származó bevételt átutaljuk a számládra, mely az ingatlan értékének átlagosan 8%-a. ( kiváló elhelyezkedésű ingatlanok esetében ez 10% felett is lehet)

Fordulj hozzánk bizalommal és kérj ajánlatot, ha ezek a szolgáltatások érdekesek lehetnek számodra !



## KI KAPHAT HITELT?

Magyar állampolgárok az elmúlt két évben nem jutottak hitelhez spanyol pénzügyektől. 2023 végétől új szabályok vannak: bizonyos feltételekkel már adnak hitelt annak is, akinek forintban érkezik a havi rendszeres jövedelme.

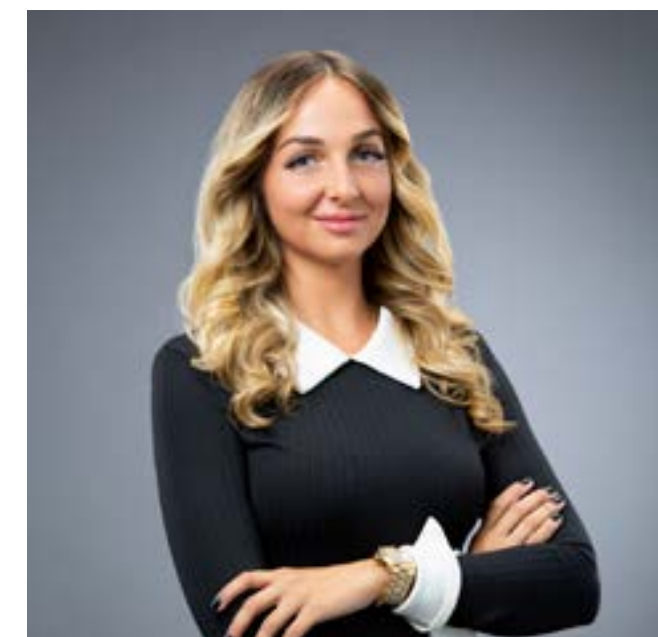
A feltételek:

- minimum 300.000 euró feletti vásárlás esetén
- maximális futamidő 15 év
- az ingatlan becsült értékének maximum 50%-át finanszírozza meg a bank
- A törlesztőrészlet nem lehet több mint a havi rendszeres jövedelem 20%-a

Ez azt jelenti, hogy ha 1000€ a havi törlesztőrészlet, 5000€/hó nettó jövedelemmel kell rendelkeznie a pályázónak.

Ha hitelt szeretnél felvenni, segítünk, hogy milyen dokumentumokat kell beszerezz a hitelkérelemhez.

A hitelfolyamatot végigkísérjük, melletted leszünk a bankban, számíthatsz ránk a tolmácsolásban, a dokumentumok hivatalos fordításában is..



TÖRÖK JENNIFER - AGENT



Over 1,112 real estate agencies using our platform

24,521,330 euros worth of property sold by our members so far this year.



“ We have used Resales Online since 2006 and it was the first system that we could immediately use. It is web-based and convenient with data changes made in real time. We found the support team fantastic. ”

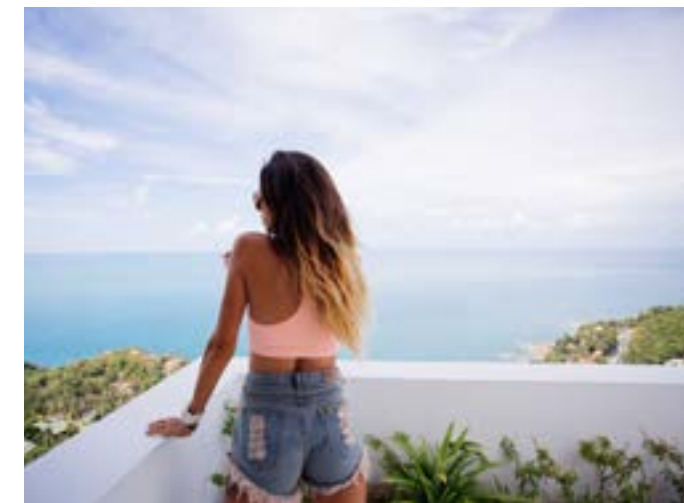
## HOGYAN MŰKÖDNEK AZ INGATLANIRODÁK?

Az internet megváltoztatta a vevők lakáskeresési szokásait. 20 évvel ezelőtt az ingatlanos azt mondta, hogy “ez vedd meg, mert ez jó vétel” és a vevő így is tett. Tervasztalról foglalózták le akkoriban az ingatlanirodák a legjobb adottságú lakásokat és gyakori volt az olyan tranzakció, amikor a vevő a vételár egyik felét az építetőnek, a másik felét (készpénzben) az ingatlanirodának fizette. Ezáltal ő vehette meg a legjobb kilátással rendelkező lakást az épületben.

Ma már az internet segítségével könnyebb eladó ingatlant találni, talán már át is estünk a ló túlfoldalára: Az internetre és ingatlanos portálokra ( Idealista, pisos, enalquiler, fotocasa ) bárki bármit feltölthet. Több ezer önjelölt ingatlanos van, aki ha meglát egy hirdetést azonnal lelopja a fotókat,

adatokat és pár ezer euróval olcsóbban publikálja az eredeti hirdetés “klónját”.

A legtöbb hivatalos ingatlaniroda, (több mint 1100 iroda) ahogyan a [Move2Marbella](#) is, egy ingatlan-adatbázisokból dolgozik. Ez azt jelenti, hogy rendszerhozzáférési díjakat fizet olyan belső portáloknak, ahová feltöltheti a saját eladásra kínált



ingatlanjait és kereshet a többiek által feltöltött ingatlanok között. Ezek az adatbázisok folyamatosan frissülnek, a rendszergazdák nem engedik a duplikációkat, vagyis nem jelenhet meg ugyanannak az ingatlanok több “klónja” a belső rendszerben. Ezekből a rendszerekből ( Resales-Online, Inmobalia ) dolgoznak az ingatlanirodák. A Move2Marbella mindkettő előfizetője, így a teljes elérhető kínálatból tudunk ügyfeleinknek válogatni. Miután egyeztetünk veled, hogy mik az igényeid, elvárásaid, az adatbázisokat felhasználva küldünk neked ingatlanokat, sőt Te is küldhetsz olyanokat, melyeket az interneten találtál. Mire kiutazol, már több egyeztető körön túl leszünk, és megszervezzük a látogatásokat.

Ne lepődj meg, hogy vasárnap nem dolgoznak a spanyolok. Szoktam mondani, hogy mi dolgozánk, de akinél a kulcs van, vagy a tulaj, a hétvégét a családnak szenteli. Ez egy másik kultúra, kérlek tartsd tiszteletben. Aki hétvégére rukkan ki ingatlan-néző túrára, az inkább privát programokat és kirándulásokat tervezzen szombatra és vasárnapra.





## FÖLDHIVATALI ÉS TELEKKÖNYVI ADATOK

A spanyol ingatlanyilvántartási adatok két féle alapterületet tüntethetnek fel.

Az épített alapterületet vagy a hasznos alapterületet. A kettő között jelentős eltérés van.

1) Jellemzően a földhivatal ( Registro de la Propiedad ) nyilvántartásában találjuk meg az ingatlannal kapcsolatos fizikai jellemzőket, továbbá az ingatlanra bejegyzett terhekről kapunk tájékoztatást.

2) A telekkönyvi nyilvántartás vagy ingatlan kataszter ( El Catastro Inmobiliario ) a Pénzügyminisztérium alá tartozó közigazgatási nyilvántartás, és fő funkciója az, hogy ennek alapján számolják ki az adókat, mint például az IBI-t (helyi adó), az öröklési és ajándékozási illetéket.

A magyar szokásoktól eltérően Spanyolországban nem kötelező az ingatlanok alaprajzát a Földhivatalban leadni, így az alaprajz ritkán elérhető. Erre egy szakembert kell megkérni, hogy elkészítse, amennyiben erre szükség van.



bebe

## HASZNOS ÉS ÉPÍTETT ALAPTERÜLET

Az alapterület kiszámítása alapvető fontosságú az ár meghatározásában. Mi a különbség az épített és a hasznos alapterület között?

1) Hasznos terület az ingatlan teljes, járható felületét jelenti, beleértve azt is, ahol bútorok, szekrények vannak. A válaszfalakat, oszlopokat vagy pillérek által elfoglalt helyet nem veszik figyelembe.

2) Az épített alapterület magában foglalja a lakás kerületén belüli összes négyzetmétert, beleértve a válaszfalakat és a falak alatti területet is. Ha a fal közös a szomszédal, a mérés a szomszédos fal közepétől kezdődik.

A hirdetésekben is sok félreérthető adat van. Alapterület terasszal és anélkül, hol így, hol úgy publikálják sajnos. A pontos adatok akkor derülnek ki, amikor bekérjük az ingatlan dokumentációját.



MARIA BRNAKOVÁ - MANAGER

Új építésű ingatlan  
vásárlása eseténHasznált ingatlan  
vásárlása esetén

## VÁSÁRLÓ FIZETI

## ELADÓ FIZETI

## ITP

(Tulajdonjog bejegyzési adó)  
(gazdasági társaság esetén 2%)  
(ingóságok tulajdonjogának  
bejegyzési adója 4%)

7%

## Közjegyző

A közjegyzői díjakat  
és az ingatlan földhivatali  
regisztrációját tartalmazza

&lt;1%

## Ügyvéd

1%  
+ ÁFA

## Telekérték adó

(plusvalia)  
A földhivatali érték alapján számolják

## Nyereségadó

(nettó nyereség alapján)

EU állampolgárok,  
Izland és Norvégia

19%

egyéb országok

24%

## Egyéb költségek

- Értékbecslési díj
- Energétkai tanúsítvány
- Tulajdoni lap kérelem
- Ingatlanügynökség jutaléka

## ÁFA

lakóingatlan

10%

telek, kereskedelmi  
tároló, garázs

21%

## Ügyvéd

1%  
+ ÁFA

## IAJD

(Bélyegilleték)

Az eladási ár alapján számolják  
(az összeg autonóm  
tartományonként különbözik)

1,2%

## Közjegyző

A közjegyzői díjakat  
és az ingatlan földhivatali  
regisztrációját tartalmazza

&lt;1%

www.move2marbella.com

## 3. A VÁSÁRLÁS KÖLTSÉGEI ÉS EGYÉB SZEMPONTOK

Új építésű ingatlan vásárlása esetén Andalúziában a következő két adót kell megfizetni:

- 1) ÁFÁt, ami a vételár 10%-a
- 2) Bélyegilletéket (IAJD, spanyolul) a vételár 1,2%-ának megfelelő összeg

Használt ingatlan vásárlásakor a vevő 7% ingatlanátruházási illetéket fizet a szerződéses vételár után, amely nem lehet alacsonyabb, mint a kataszteri érték. (spanyolul: Impuesto de Transmisiones Patrimoniales vagy ITP). Az ingatlanátruházási adó fizetési határideje a közjegyzői okirat aláírásától számított 60 nap.

Ha ingatlanfelújítással, forgalmazással foglalkozó spanyol cég vásárol, akkor választhatja a 2%-os kedvezményes átruházási adót is, de akkor 5 éven belül el kell adnia az ingatlant, vagy megfizetni a különbözetet a 7 és 2 százalék között, valamint az adminisztrációs költségeket.

Mind az új, mind pedig a használt ingatlanok vásárlása esetén vannak egyéb költségek is:

- Ügyvédi munkadíj 1%
- Közjegyzői illeték kb 0.5%
- Banki költségek abban az esetben ha hitelt veszel fel ( értékbecslési díj 300€ - 1000€ )

Az ügynökségek honoráriumát ingatlanvásárlás esetén az irodák 99%-ánál az eladó fizeti meg, a vevő nem fizet jutalékot! A mi irodánk sem kér jutalékot a vásárlótól.

## NE HIGGY EL MINDENT AMIT AZ INTERNETEN LÁTSZ!

Gyakran hallom a vásárlóktól, hogy az interneten nagyszerű ajánlatot találtak. Látnak egy otthont, amely úgy néz ki, mintha eladó lenne, és jóval a piaci ár alatt. Van, hogy a részletes információért egy minimális összeget kell fizetni, pl. 1€ vagy 5€-t. Az ilyen weblap tipikusan a bankkártya adataidat szeretné megszerezni. Soha ne dőlj be az ilyen csábítóknak tűnő ajánlatoknak.

Vannak olyan oldalak, ahol rég eladott ingatlanok vannak fenn: Az egyik "top" honlapon kb 3 éves, nem frissülő adatbázis van. Hiába ellenőrizzük le, hogy már nincs a piacon a kérdéses ingatlan, a vevő azt hiszi el amit hallani akar, annyira bízik benne, hogy valami „kincset” talált.

Azt szoktuk mondani, hogy "csodák nincsenek", ha valami régóta fenn van a piacon és az ára is vonzó, akkor valami baj van. Pl. a lakóközösség megtiltotta, hogy a tulajdonos turisztikai célra hasznosítsa az ingatlant, vagy nincs használatbavételi engedélye.

Tudomásul kell venni, hogy az internet segít gyorsan információhoz jutni, de nem mindegy, hogy ezek valós vagy félrevezető, valótlan adatok.

A Costa del Sol-on lehet jó befektetéseket kifogni, de semmiképpen nem "aranybánya", ahogy azt egyesek állítják.



## HOL ÉRDEMES VÁSÁROLNI?

Sokan kérdezik, hogy melyik régiót javasoljuk, hol érdemes vásárolni? Erre az első és legfontosabb válasz az, hogy amit a pénztárcád megenged.

Ha ki szeretnél költözni, és vannak iskoláskorú gyermekeid, akkor elsősorban iskolák közelében javasoljuk a vásárlást. Tudom megszoktad, hogy nagyvárosokban akár 1 órát is autózol, hogy eljuss az iskoláig, de itt ezt nem érdemes megtenni, mivel Marbella, Mijas, Estepona, Behavais is kisvárosok.

Ha nem szempont az iskola, akkor jól felszerelt lakóparkban, tágas terekkel, parkolóval szinte bárhol vásárolhatsz. Van aki a közvetlen tengerpartot szereti és van aki messziről szereti nézni a panorámás kilátást. A városok tekintetében Mijas, Calahonda, Elviria, Rosario, Los Monteros, Rio Real, Marbella, Golden Mile, Nueva Andalucia, Puerto Banus, San Pedro de Alcantara, El Paraiso, Atalaya, Los Flamingos, Benahavis, New Golden Mile, Estepona a legnépszerűbbek.

Ha befektetési célból szeretnél ingatlant vásárolni, akkor gyakran ütközik a személyes igényekkel, hogy csendes, nyugodt környezetben legyen. A turisztikai ingatlanok akkor hozzák a legtöbb profitot ha:

- sétatávolságban legyen a tengerparttól
- közel legyenek éttermek, kávézók
- legyen új építésű vagy legyen felújítva és szépen bebútorozva
- a lakóparkban legyen medence és egyéb szolgáltatások



## AZ AJÁNLAT ELEMEI

A jó összeállított ajánlat nem csak arról szól, hogy mennyit kínálsz (bár ez is számít!). Itt van néhány tipikus feltétel, amely az eladó számára érdekes lehet:

- Rugalmas vagy-e a zárás időpontját illetően? (Például időre van szükségük arra, hogy másik lakást keressenek.)
- Mennyi előleget vagy hajlanadó előre fizetni?
- Kell-e hitelt felvenned, vagy kifizeted a vételárat hitel nélkül?
- Cégre vagy magánszemélyként vásárolsz? ( a cégalapítás elnyújthatja a folyamatot)
- Van-e speciális kikötés az eladó felé?



**IVÁDY MÁRIA - SENIOR CONSULTANT**

Amikor ajánlatot teszünk a következők sokat segíthetnek:

- Győződjünk meg róla, hogy a foglalói szerződésben foglaltakkal egyet tudunk-e érteni !
- Ha hitelt is igénybe veszel a vásárláshoz, csatold az ajánlat mellé az előzetes jóváhagyást ! (ideális esetben egy jó hírű hitelezőtől, amelyet egyetlen ügynök vagy tulajdonos sem kérdőjelez meg.)
- Az, hogy ügyvédednél letétbe helyeztél egy kisebb depozitot - melyről egy banki bizonylatot hozol - szintén előnyös lehet, komolyságot ad az ajánlatnak
- Legyünk készenlétben és reagáljunk gyorsan, a taktikai időhúzás nem szokott beválni.

Ha a vevő túl lassan válaszol, rossz hangulatot teremthet. Sokszor annak az ügynöknek fogadják el az ajánlatát, aki a legszervezettebb és legmegbízhatóbbnak tűnik. Az eladó vagy az ügynöke bízik benne, hogy az üzlet zökkenőmentes lesz és időben lezárul. Amikor eljön az idő, hogy ajánlatot teszünk, nagyon fontos, hogy a legjobbat hozzuk ki magunkból, még a felkínált összegén túl is. Mindíg kifizetődő korrektnek lenni.



## BÍZD RÁNK A TÁRGYALÁST!

Biztosan hallottad már, hogy a tárgyalás művészet. És ez igaz is. Van olyan, hogy a vevő kritikus megjegyzést tesz a bútorokra, melyek nem kellene neki, ám lehet, hogy az eladó érzelmileg kötődik hozzájuk, mert pl. szüleitől kapta. Egy ilyen aprónak tűnő tényező képes tönkretenni az üzletet. Hogy milyen megközelítést alkalmazunk a következőktől függ:

- Az eladó, akivel tárgyalunk.
- Az ügynök, akivel tárgyalunk.
- Az általános helyzet (hány más ajánlat van, az eladások jelenlegi üteme stb.).
- A vevő mennyire akarja a konkrét ingatlant

Természetesen vannak más tényezők is, amelyeket szintén figyelembe veszünk. Sok vevő úgy gondolja, hogy a legjobb árért akkor tudja megszerezni a vágyott ingatlant, ha "keményen" játszik, és egy nagyon alacsony ajánlott összeggel próbálkozik.

Egy lakóingatlan eladásakor a keménykedés többet árthat, mint amennyit segíthet. Ez nem azt jelenti, hogy nem fogjuk a lehető legjobb üzletet kialakítani. Csak nem biztos, hogy úgy néz ki vagy úgy hangzik, ahogyan azt néhányan a filmekben és a tévében látottak alapján elképzelik. A való életben a megfelelő forgatókönyvet kell megírni, a megfelelő időben, a megfelelő közönségnek.



## 4. A VÁSÁRÁS LÉPÉSEI

Az ingatlanvásárlás folyamata azzal kezdődik, amikor a vevő és az eladó megegyeznek a vételárban, a vevő az ingatlant lefoglalja azzal, hogy **depozitot fizet**. Ez az összeg az esetek többségében a vételár 1-2% -a (általában 6000€-10000€).

A depozit később a foglaló, illetve a vételár részévé válik. A depozitot a vevő a saját ügyvédjének a letéti számlájára utalja. Az utalásról az ügyvéd igazolást küld az eladó ügyvédjének, s ezzel elindul az adásvétel folyamata.

Gyakran előfordul, hogy a vásárlási szándék komolyságát szeretnék megmutatni az eladó félnek, így már az áralku során a vevő letétbe helyezi a depozitot. Amikor el szeretnék érni egy kedvező árat, komolyabban veszi az eladó fél az ajánlatot, ha mellé egy letéti igazolást is csatolunk.

Foglalói szerződés mintája ( **Contrato de Reserva**) a mi ingatlanirodánkban is van, melyet kitöltünk, és az eladó ügyvédjének az utalást igazoló bizonylattal elküldünk. Amikor a felek megegyeznek a vételárban, egy rövid szerződésben a felek rögzítik, hogy mikor írják alá a foglalói szerződést, milyen lesz a vételár kifizetésének ütemezése és várhatóan mikor írják alá a végleges adásvételi szerződést. (Escritura)

Miután a felek elfogadták a depozit szerződésben foglalt felételeket, mindkét fél aláírja azt. A vevő ügyvédje átutalja az eladó ügyvédjének a depozitot, mely abban az esetben ha a vevő eláll a vételtől, nem jár vissza. Ha az eladó gondolná magát visszautalja a vevőnek. Ebből következik, hogy a depozit jogi sorsa nem teljesen egyezik meg a foglalóval a folyamat elején. Leginkább csak vevői elköteleződést jelent.

A depozit megállapodást követően jellemzően viszonylag rövid időn belül - cca. 15 nap alatt - a felek jogi képviselői elkészítik a vételár kifizetését rögzítő szerződést, amelynek neve foglalói szerződés (**Contrato de Arras** vagy Private Purchase Contract - PPC). Ekkor történik a vételár 10%-nak, azaz a foglalónak a kifizetése, továbbá a közjegyzői okirat aláírási időpontjának kijelölése. Ez az okirat hasonlít leginkább a magyarországi, ügyvéd által készített adásvételi szerződésre. Ebben az okiratban kerül rögzítésre az összes olyan feltétel és kötelezettség, amelyet a felek vállaltak.

A végleges adásvételi szerződés vagyis az **Escritura** aláírásánál sok esetben mind az eladó, mind a vevő személyesen jelen van, vagy hivatalos meghatalmazottjuk, aki a nevükben aláírja a szerződést. Az escritura aláírt eredeti példánya a közjegyzőnél marad, a szerződésről másolatot lehet kérni.



DR. BINDICS FERENC - ÜGYVÉD



## AZ INGATLAN ÁTADÁSA

Miután átvettük az ingatlant érdemes zárat cserélni, nem tudhatjuk kinek volt kulcsa az ingatlanhoz. Ha olyan zárbetétet vásárolunk, amelynek a kulcsát csak kódkártya felmutatásával lehet másolni, akkor elkerülhetjük, hogy valaki lemásolja a tudtunk nélkül a kulcsot.

Ha az ingatlant bebútorozva adják el, irodánk munkatársa leltárt készít fotókkal az ingóságokról. Az elkészített leltár az adásvételi szerződés melléklete lesz.

Az ingatlanok átadásakor - új építésű ingatlanok esetében - átvételi jegyzőkönyv készül, az esetleges hibákat az építő vállalat kijavítja. Használt ingatlanok esetében a felek megegyeztek már a foglalói szerződéskor, hogy az ingatlant az eladó megtekintett állapotában adja át a vevőnek. Átadás után már nem lehet az eladót kényszeríteni, hogy bizonyos javításokat hajtson végre ingatlanon.



**DIENES LINDA - MANAGER**



## GARANCIA TÍPUSOK

2000 májusa óta minden új spanyolországi ingatlanra, amelyet építőipari vállalat épített, a törvény szerint olyan, 10 évre szóló garanciát kell adni, amely a szerkezeti hibákért vállal jótállást.

A garancia második típusa a lakhatást közvetlenül befolyásoló hibákra vonatkozik. Ezek a problémák általában súlyosak. Veszélyeztetik a lakók egészségét, higiéniáját vagy akár magát a környezetet is. A garancia időtartama három év. Példák erre: a hálószobák nedvességfoltjai (amelyek agresszív penészgombásodáshoz vezethetnek, ha nem ellenőrzik), hibás elektromos készülékek, szivárgó gázvezetékek stb.

A garancia harmadik típusa a szabad szemmel is látható hibák. Például nem illeszkedő padlólapok, hiányzó csempék, lepattogzott festés, hibás kilincsek, szivárgó csapok és általában mindazok, amelyek a silány kivitelezéshez vagy a nem megfelelő anyagokhoz kapcsolódnak. A garancia időtartama 1 év.

A spanyol jog a használt ingatlanok vásárlóit is védi a rejtett hibákkal szemben, bár az eladó felelősségét sokkal nehezebb bizonyítani. A szóban forgó hibának elég súlyosnak kell lennie ahhoz, hogy veszélyeztesse az ingatlan stabilitását és megakadályozza a vevőt abban, hogy az ingatlanban normális körülmények között éljen.



## 5. ELSŐ LÉPÉSEK A BIRTOKBAVÉTEL UTÁN

Spanyolországban az új építésű ingatlanokat konyhabútorral és konyha gépezettel adják át a vevőnek. (sütő, főzőlap, szagelszívó, hűtőgép, telepített és működő légkondicionáló) Ezek a használt ingatlanoknak is alapvető tartozékai, sohasem szokták elvinni az eladók, a bútorozatlan lakással jár a konyhabútor, gépezet és beépített szekrények is.

A többi bútort megveheted Magyarországon is, és egy kamion kihozza neked, bár a legtöbb vásárlónk összehasonlította az árakat valamint a minőséget, és arra a következtetésre jutott, hogy Spanyolországban bútorok tekintetében is jobb a minőség, nagyobb a választék és kedvezőbbek az árak.

Ha egy profi lakberendező céget bízol meg, akkor kb 2000-4000€-ért készítenek látványterveket, stílus-táblát, melyből együtt kiválasztjátok, ami neked tetszik. A teljes bebútorozás költsége egy 100-150 m<sup>2</sup>-es lakás esetében 20.000€-40.000€ egy 300-400m<sup>2</sup>-es villa esetében 60.000€-200.000€ között várható. Természetesen a Fendi vagy a híres lakberendező Pedro Peña bútoraival sokkal drágább is lehet a berendezés.

Itt is igaz a szabály, hogy ha eladásra szeretnéd bebútorozni az ingatlant, akkor az olcsóbb kategóriából is lehet ízlésesen berendezni a lakásokat.



## FELÚJÍTÁSI MUNKÁLATOK

A jobb lokációk nagy részét már régebben beépítették, ebből kifolyólag a jó elhelyezkedésű, régebben épült ingatlanok felújításra szorulnak.

Régebben csak nyaranta használták a parthoz közeli lakásokat, ma már egyre többen életvitelszerűen élnek a Costa del Sol-on, így az ingatlanokat is át kell alakítani, hogy télen nyáron teljes kényelmet szolgáljon. A régi típusú nyílászárókon beszívít a szél, a légkondicionálók nem a leggazdaságosabb fogyasztásúak, zajosak valamint a burkolatok is túlnyomórészt márványból vannak, melyek nyáron ugyan hűvösen tartják az ingatlanokat, de télen igen hűvös.

A nyílászárók és a padlóburkolat cseréje a két legköltségesebb tétel egy felújítás során. Ha már padlót cserélsz érdemes elektromos padlófűtést is beépíteni, mert bár sokat süt a nap a dél-spanyol régióban, télen éjjelente 8-10 fok

is lehet. Sokkal komfortosabb lesz az otthonod ezekkel az extrákkal.

A villanyvezetékek és vízvezetékek cseréje is szükséges egy 15-20 éves épületben. Új konyhabútorral együtt egy 100 m<sup>2</sup>-es lakás teljes felújítása átlag 1500€/m<sup>2</sup> -be kerül..

Általában egy komplett felújítás után az ingatlan értéke kb 30-40%-kal többet ér. Sokan befektetésnek felújítandó ingatlanokat keresnek, felújítják és haszonnal eladják.

Elsősorban tengerparthoz közeli vagy közvetlen tengerparti ingatlanokat érdemes ilyen célból vásárolni, mert felújítást követően ezeket lehet a leggyorsabban eladni. Aki saját részre újít fel, az általában jobb minőségű anyagokkal dolgozik és többet is költ a felújításra.



## HOGYAN VÉDD MEG AZ OTTHONODAT?

Elsősorban olyan zónában érdemes vásárolni, amely nincs egy ismert szegénynegyed szomszédságában. A "rendkívül" vonzó árak háttérében sokszor ez áll. A másik fenyegető veszély, hogy illegális lakásfoglalók költöznek be és igen lassú procedúra, mire kirakod őket az otthonodból. Az "okupa" vagyis az illegális lakásfoglalók kedvelt zónái Malaga város egyes részei, Manilva, Duquesa illetve minden olyan lakóövezet, ahol nincs 24 órás biztonsági szolgálat.

Így védekezz a betörők és lakásfoglalók ellen:

- A legjobb védekezés a megelőzés, ne vásárolj olyan ingatlant, ahová bárki besétálhat!
- Köss lakásbiztosítást, mely az ingóságokra is vonatkozik!

Ha nincs 24 órás biztonsági szolgálat, akkor:

- Szereltes fel riasztásfogadó központra csatlakoztatott riasztórendszert
- Szerelj fel biztonsági rácsot!

TIPP: Ha szeretnél ajánlatot kapni riasztó telepítésre vagy lakásbiztosításra, lépj kapcsolatba irodánkkal!



## KÖZÜZEMI SZÁMLÁK

Az eladó vagy megbízottja értesíti a közműszolgáltatókat, hogy az ingatlan eladásra került. A vevő ügyvédje gondoskodik a pontos elszámolásról és a szolgáltatási szerződések átírásáról attól a naptól, hogy aláírták a végleges adásvételi szerződést.

A számlákat a Te nevedre fogják küldeni, a szolgáltatók csoportos beszedési megbízás keretében emelik le a szolgáltatási díjakat, így nem kerülhetsz bajba fizetési hátralék miatt. Ha az átírás elmarad, akkor valószínűleg hamar kellemetlen meglepetés fog érni, mert kikapcsolják az áramot és egyéb közműveket.

Csak spanyol bankszámláról tudják a szolgáltatók levonni a fogyasztás díját, ne is próbálkozz magyar számlaszámmal. Ugyanez vonatkozik a közös költség, a szemétszállítási díj és a helyi önkormányzati adóra is (IBI), amelyek átvezetése szintén az ügyvéd feladata.



BABIÁK ZÉNÓ - LISTING AGENT



## A TULAJDONOS KÖLTSÉGEI

Gratulálunk Neked, tulajdonos lettél. Ebben a részben összefoglaljuk a felmerülő állandó és változó költségeket:

- Helyi adó "Impuesto sobre Bienes Inmuebles" (IBI) Az IBI, az ingatlan elhelyezkedése szerinti önkormányzat által szedett adó, amelyet minden évben meg kell fizetni. Megfizetéséért az a személy felelős, aki adott év január 1-jén tulajdonosként szerepel a nyilvántartásban. Mértékét a helyi önkormányzat határozza meg, általános szabály, hogy nem lehet az ingatlan kataszteri értékének 0,4%-a alatt, illetve 1,3%-a felett.
- Közös költség. Az ingatlantulajdonosok általában félévente vagy kéthavonta fizetnek közös költséget. A befizetett összegből a közös képviselő fizeti a közösségi területek, kertek, úszómedencék, liftek takarítását



REGAN BERGER - MANAGING PARTNER

és karbantartását, valamint az épület vagy komplexum kezelési díját és biztonsággal kapcsolatos kiadásokat. Átlagosan 200-800€/hó.

- Szemétszállítási díj. Ez egy önkormányzatnak fizetendő díj, a szemétyűjtési és -elszállítási szolgáltatásért. Minden település maga határozza meg a fizetési határidőt és módot. Általában 80-90€ félévente

A költségek másik csoportja a változó, a fogyasztástól függ:

- Elektromos áram. Spanyolországban a villanyszámla 2 részből áll, a szerződött potenciából és a valós fogyasztásból. Egy 4 fős család átlagos fogyasztása havi 80€-150€ között mozog.
- A víz díja Spanyolországban nem számottevő, egy 2 szobás lakás átlagos fogyasztása nem több, mint 30-40€ havonta
- Internet általában havi 30€-tól már vannak csomagok ( Avatel, Olin, Movistar, Vodafone )

Ha az ingatlan bérebe adod az IBI-t, közös költséget és szemétszállítási díjat neked kell fizetned, a villany, víz, internet pedig a bérlőt terhelik, de ettől eltérő megállapodást is köthettek.



## ÉLET A COSTA DEL SOL-ON

Ha már itt élsz több hónapja, és csak felnézel a páratlanul kék égre, végigfut tekinteted az egész évben zöld növényzeten, beszippantod a magas páratartalmú, sós tengeri levegőt, akkor tudatosodik benned, hogy szereted ahol élsz. Ha hozzávesszük a fejlett infrastruktúrát, a magas színvonalú állami és magánegészségügyi ellátást, valamint a kiváló iskolákat, akkor szinte biztosak lehetünk, hogy jó itt felnőni a gyermekeknek, de nyugdíjasként is kiváló élettér, sőt a pihenni vágyók is megtalálnak mindent, amire szükségük lehet.

A legtöbben kétféle életet élnek, eleinte csak hónapokat, aztán fél éveket töltenek itt honfitársaink és berendezkednek az itteni életre:

Van itt magyar gyermekorvos, fogorvosok, bőrgyógyász, autószerelő és szinte valamennyi szolgáltatóiparból vannak itt szakemberek, a mesterfodrásztól az villanyszerelőig. Nincsenek nyelvi nehézségek, létrejött egy kis magyar közösség szülőhazánktól távol. Az angol nyelvvel is el lehet boldogulni, mivel a lakosság 40%-a külföldi, a spanyolt pedig pár év alatt el lehet sajátítani. (vannak államilag támogatott nyelviskolák, sőt magyar tanároktól is lehet magánórákat venni)

Egyes élelmiszerek ára olcsóbb, mint Magyarországon és nagyobb választékban kapható minőségi áru, ha pedig egy-egy kedvenc magyar ételre vágnál, akkor a román vagy orosz boltokban, akár a Lidl-ben is túró, füstölt áru, sőt kovászos uborka is kapható. Több hivatalosan működő nemzetközi fuvarozó cég dolgozik folyamatosan, kiköltöztet családokat vagy nagyobb csomagokat szállít az új otthonba.

Üdvözlünk kis közösségünkben! Erre a linkre kattintva egy segítőkész, támogató Facebook csoport tagja lehetsz: [Magyarok a Costa del Solon](#).

## FORDULJ HOZZÁNK BIZALOMMAL !

Mi a Move2Marbella ingatlanirodánál tudjuk, hogy az őszinte tájékoztatás és a több évtizedes helyi tapasztalat kiemelten fontos egy olyan fontos döntés meghozatalában mint az ingatlanvásárlás. Elköteleztük magunkat abban, hogy a vásárlás zökkenőmentesen és törvényes keretek között történjen.

Irodánk tagja az Európai Ingatlanszakértők Szövetségének (GIPE iktatási szám: 3555), A GIPE tagjait etikai kódex köti az ügyfelekkel való munka során. Reméljük hamarosan Te is elégedett ügyfelünk leszel, segítségünkkel könnyen megtalálod napsütéses otthonod és minőségi életet élsz a Costa del Sol-on!

**Move2 Marbella**  
Oasis Business Center  
Marbella  
info@move2marbella.com  
+34 951 925 903



Move2 Marbella | +34 673 151 000 | +34 951 925 903 | info@move2marbella.com

Ez a kiadvány szerzői jogvédelem alatt áll. Részleteiben vagy egészben másolni szigorúan tilos !

**NAPSÜTÉSES OTTHON,  
MINŐSÉGI ÉLET,  
A MOVE2MARBELLA  
KALAUZOL TÉGED**



MOVE  MARBELLA