



ESTATE
CAPE VERDE REAL ESTATE

LA PUNTA S S A

ИНВЕСТИРОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ

LA PUNTASSA

Многоквартирный дом, состоящий из шести квартир с двумя спальнями, гостиной и другими удобствами и одного пентхауса с одной спальней, гостиной и, конечно, другими удобствами, включая террасу. И все это прямо на пляже одного из самых популярных островов Кабо-Верде, Боа-Виста.

В Боа Виста 300 с лишним солнечных дней в году и очень стабильная температура круглый год. Все это способствует круглогодичному притоку туристов. Тем не менее, красивые и длинные пляжи не переполнены и обеспечивают простор и комфорт.

Lokalita LA PUNTASSA



**Инвестиции в будущее
теперь возможны по
выгодной цене в 190 000
EURO.**

Почему стоит инвестировать с CAPE VERDE REAL ESTATE Ltd. и купить недвижимость в Боа Виста?



- Боа Виста - идеальное место для пляжного отдыха на берегу океана, а также место с благоприятными экономическими условиями для выгодных инвестиций в недвижимость.
- Хотите заглянуть в будущее Боа-Висты? Посмотрите на Сал. То, что вы купите сегодня в Боа Виста за € 300 000, будет стоить на Сале € 500.000.
- Боа Виста - идеальный выбор для инвестиций, поскольку бум развития туризма и спрос на жилье и услуги находятся на ранних стадиях. В результате цены на приобретение недвижимости стали гораздо более выгодными, и они будут только расти.
- Покупка недвижимости в Боа Виста является финансово привлекательной инвестицией благодаря высокому среднему доходу от аренды.
- Кабо-Верде - стабильная страна с открытым рынком. Правительство проводит политику укрепления сферы услуг и открытия внешних рынков. Страна отличается социальным балансом без религиозных и этнических противоречий, а местное гражданское и уголовное право основано на римском праве, схожем с европейской моделью.

Развитие туризма в Боа Виста в последние годы

Остров Боа-Виста в Кабо-Верде в последние годы переживает значительный рост туризма. В 2019 году остров посетили 62 000 туристов, в 2022 году - уже 158 000, а в 2023 году ожидается дальнейший рост на 20%. Такому росту способствуют несколько факторов:

Расширение авиасообщения: в последние годы увеличилось количество авиакомпаний, выполняющих рейсы в Боа-Висту из различных европейских направлений. Это сделало путешествие на остров проще и дешевле.

Развитие инфраструктуры: были построены новые отели, курорты и другие объекты туристической инфраструктуры, что увеличило пропускную способность острова и улучшило предложение для туристов.

Маркетинговые кампании: правительство Кабо-Верде и органы управления туризмом инвестировали средства в маркетинговые кампании по продвижению Боа-Висты как привлекательного туристического направления.

Природная красота: Боа-Виста известна своими прекрасными пляжами, песчаными дюнами и бирюзовым морем. Это привлекает туристов, желающих отдохнуть в тропической среде.

Некоторые тенденции в развитии туризма в Боа Виста:

Увеличение числа туристов из Германии, Нидерландов и Великобритании: эти страны являются основными рынками для туризма в Боа-Висту. Рост интереса к активному отдыху: Туристы все больше интересуются такими видами активного отдыха, как кайтсерфинг, дайвинг и пешие прогулки. Развитие экотуризма: растет интерес к экологическому туризму, который бережно относится к местной окружающей среде и культуре.

В целом:

Туризм в Боа-Висте переживает бурный рост и имеет большой потенциал для дальнейшего развития. Важно, чтобы это развитие осуществлялось на устойчивой основе, с уважением к окружающей среде и местному населению.



Между островами можно путешествовать не только на самолете, но и на паромах.



Пример инвестиций в рамках проекта LA PUNTSSA

Мы рассматриваем квартиру А с 2 спальнями, общей площадью около 100 м², с фантастическим видом на океан, по цене около 190.000 EUR.

Через 15 месяцев, когда строительство будет завершено, рыночная стоимость вашей квартиры составит примерно 350 000 евро, если вы решите продавать ее сразу. Однако, благодаря расположению в первом ряду у пляжа, цена на квартиру будет расти. В этом районе больше не будет многоквартирных домов на первой линии пляжа! Количество таких домов ограничено, и из-за того, что туристы предпочитают останавливаться на пляже, они пользуются наибольшим спросом. Квартиры в этих местах всегда раскупаются первыми.

Вы можете сдать квартиру в аренду примерно за 1 200 евро в неделю для туристических целей, а можете сдать ее за фиксированную ежемесячную арендную плату в размере 1 800 евро на длительный срок. Это означает годовой доход около 21 600 евро при долгосрочной аренде или более 40 000 евро в год при туристической аренде (консервативный сценарий, в котором предполагается только 2/3 от максимального дохода).

В то же время ваша недвижимость растет в цене и может стать источником пассивного дохода.





Сравнение реальных цен на квартиры в аренду в локации Airbnb ЛА ПУНТАССА

Карта цен Airbnb на размещение в апартаментах в Сал Рей, рядом с пляжем Эшторил. Апартаменты LA PUNTASSA будут современными, чистыми, с террасой и/или балконом и общей площадью около 100 кв. м. При таких характеристиках и расположении прямо на пляже целевая цена в €170 за ночь вполне реальна, как показывает эта карта цен. Цена / 1 ночь





Стоимость

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Ставка налога на недвижимость в Кабо-Верде составляет 0,3% от цены недвижимости в год, т.е., например, если цена недвижимости составляет 190 000 евро, то ежегодный налог составит 570 евро. Однако следует учитывать, что эта ставка является лишь ориентировочной, поскольку каждый муниципалитет устанавливает свой собственный налог на недвижимость, и небольшие колебания являются обычным явлением. Общая политика муниципалитета заключается в том, чтобы не раздражать инвесторов и не отпугивать их высокими налогами.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Что касается затрат, то мы можем представить их в виде модели. Фактические значения затрат, естественно, основаны на реальном потреблении. Из-за климата отопление не используется, но, с другой стороны, используется кондиционирование воздуха. В Кабо-Верде люди проводят гораздо меньше времени в квартирах, чем дома.

Электричество

Базовый тариф на электроэнергию составляет 0,314 евро за 1 кВт/ч, включая НДС. Для модели, потребляющей 3 МВт/ч в год, расходы составят 942 евро в год. Сравнение с эмпирическими данными показывает более низкие затраты.

Вода

Базовый тариф на воду в Боа Виста составляет примерно 4,5 евро за 1 м³. При модельном потреблении, соответствующем среднему расходу 90 литров в день на человека в семье и среднем круглогодичном количестве людей в квартире 3 человека, стоимость составит:
 $4,5 \times 90 \times 3 \times 365 / 1000 = 444 \text{ EURO}$.
 При заполняемости квартиры на 90 % смоделированные расходы на воду составляют 400 евро в год.

Общие годовые расходы на налоги, электричество и воду составляют около 2 100 EURO.





ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТА

Строительство жилого дома LA PUNTASSA уже началось 1.4. Завершение строительства запланировано на 25.5.25. В Кабо-Верде строительство ведется каждый день.

Финансирование осуществляется поэтапно по мере строительства и сдачи квартиры в эксплуатацию, после чего выдается разрешение на заселение. Нет необходимости оплачивать всю стоимость квартиры сразу.



Ниже приведен пример договорных условий оплаты покупной цены:

1. 20% депозит в течение пяти рабочих дней после подписания контракта - 38 000 EURO.
2. 30% депозит в течение шести месяцев с момента подписания контракта и после завершения первого этапа строительства - 57 000 EURO.
3. 30% первоначальный взнос в течение двенадцати месяцев с момента подписания контракта - 57 000 EURO.
4. 15 % авансовый платеж в течение пяти дней после уведомления о завершении строительства - 28 500 EURO.
5. Дополнительный 5%-ный платеж в течение пяти дней после окончательного утверждения и подписания предложения о регистрации нового владельца в Земельном кадастре - 9 500 EURO.

Мы с нетерпением ждем возможности работать с вами.

Прага, 28.07.2024



Mónica Sofia Duarte