

TU GUÍA DE INVERSIONES

INMOBILIARIAS EN BUDAPEST



“Cómo evitar los errores habituales cometidos por inversionistas inexpertos en Budapest”

“Todo lo que necesita saber sobre cómo comprar propiedades en Budapest con excelente potencial de crecimiento y muy buenas rentabilidades por alquiler”

TABLA DE CONTENIDOS

Ahora es el Momento	3
Los Beneficios de Invertir en Propiedades de Budapest	6
El Mercado de Propiedades en Budapest	11
Tendencias – estudiantes internacionales en Budapest	14
El proceso de Compra de Propiedades en Budapest	19
El entorno Legal de las Inversiones Inmobiliarias	29
Contrato de Compraventa	31
Impuestos asociados a la Compraventa	33
Consejos para inversores inmobiliarios	36
Las Mejores Zonas para invertir en Budapest	38
Como Incrementar el Valor de tu Propiedad en Budapest	50
Conclusión	53
¿Por qué danubioHomes es una Buena Alternativa?	55
¿Quiere vender una propiedad en Budapest?	57

AHORA ES EL MOMENTO

¿Por qué Budapest y por qué ahora?

Porque Hungría y Budapest en especial, está experimentando un renacer de su desempeño económico y de su actividad de inversión, precedida de años de pobre desarrollo.



Desde el 2014, los principales indicadores macro-económicos han mejorado sustancialmente y esto ha empezado a traducirse entre otras cosas en un aumento en la inversión en propiedades.

Durante los últimos años, este mercado alcista está atrayendo muchos inversores privados a Budapest (la mayoría extranjeros), buscando propiedades con gran potencial de alquiler, apartamentos en el centro de la ciudad que necesitan renovación, propiedades comerciales en lugares de interés de la ciudad y espacios de oficinas para alquilar a largo plazo.

Durante el 2016 se produjo una interesante revalorización en el precio de las viviendas un 15.52% (14.93% ajustando la inflación), según la Oficina Central de Estadísticas Húngara (KSH).

___ También en 2016, los créditos para las viviendas de segunda mano aumentaron un 26.5% y las concesiones de permisos para la compra de vivienda subieron un 38.8% durante el primer cuarto del 2016.

___ Parte del incremento de la demanda de propiedades en el último año fue causada porque el gobierno aumentó la cantidad de préstamos subsidiados a 5 años, por el valor máximo de dichos préstamos subsidiados y por el porcentaje crediticio para viviendas en general.

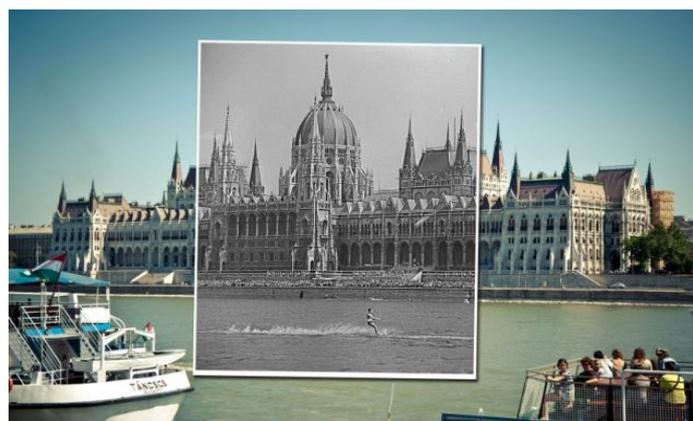


Además, la Asamblea Nacional Húngara redujo la tasa del IVA para la adquisición de nuevas viviendas al 5% (partiendo de un 27%), como incentivo para estimular el mercado inmobiliario. Esta enmienda también contenía otras medidas para mejorar el desempeño del sector de la construcción y reducir las formalidades burocráticas.

Otra señal positiva que indica que estamos ante un momento ideal para invertir en propiedades en Budapest, es el panorama positivo de la economía dado por la agencia de valoración Fitch, que ofrece muestras claras a los inversores para que depositen su confianza en la economía local. Esto, junto con la valoración positiva de Moody, está atrayendo una cantidad significativa de afluencia de capital extranjero y empoderando la economía húngara.

Hay que añadir que otro de los principales catalizadores de este cambio, es el esquema de bonos bancarios del gobierno húngaro, introducido en 2012. Programa que alienta a los ciudadanos no europeos, a comprar propiedades en Hungría y también a comprar bonos en bancos húngaros, por valor €300,000, proporcionándoles así la obtención del permiso de residencia en Hungría. Este permiso de residencia les provee de muchos beneficios, tales como poder viajar libremente dentro de todos los países de la zona Schengen y beneficiarse de sus servicios de salud, empleo y educación.

Considerando la proximidad de Budapest a otras grandes capitales, como Viena o Praga, los inversores extranjeros se interesan en comprar propiedades en Budapest porque las inversiones en Hungría han demostrado ser muy rentables, especialmente cuando se comparan con la capital Austriaca. Los inversores extranjeros comprando propiedades en Hungría pagan una fracción del precio que pagarían en Viena, mientras obtienen en la gran mayoría de los casos muchos mejores rendimientos y unas revalorizaciones mucho más interesantes.



Sí, el momento de invertir en Budapest es ahora! Hay muchas oportunidades y claros signos de que dichas oportunidades no permanecerán por mucho tiempo.

Los precios de las propiedades están más bajos que en otros países de Europa, la demanda de alquiler de apartamentos y propiedades comerciales está incrementando y los préstamos están especialmente bajos. Son muchas las señales de entrada en este mercado alcista.



No le recomendamos esperar demasiado, si está considerando realmente la posibilidad de entrar en este mercado. Invertir en propiedades en lugares interesantes en Budapest, con vistas a alquilarlos, es una muy buena alternativa para el 2017.

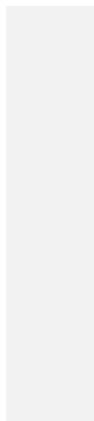
En danubioHomes, esperamos que esta guía le pueda ayudar a entender mejor cómo funciona el mercado inmobiliario en Budapest y su reciente desarrollo, incluyendo información sobre los principales aspectos legales a tener en consideración y los impuestos más relevantes.

LOS BENEFICIOS DE INVERTIR EN PROPIEDADES DE BUDAPEST

Para empezar, es importante conocer que la compra de propiedades en Budapest está considerada como una inversión inmobiliaria segura y rentable, con un retorno promedio de 5%-8% en alquileres a medio-largo plazo, y con un retorno incluso superior en alquileres a corto plazo. Los alquileres a corto plazo en algunos casos pueden llegar a proporcionar muy interesantes rentabilidades, si las propiedades están localizadas en sitios populares y concurridos, demandados por turistas y visitantes.

Segundo, Budapest considerada una de las ciudades clásicas más bellas de Europa, ha sido un imán para inversores experimentados durante más de 2 décadas, que han mostrado un alto nivel de confianza en el potencial inmobiliario de la capital húngara.

Además de los muchos turistas, estudiantes, expatriados y locales de clase alta que viven en el centro de la ciudad, Budapest se ha convertido en una opción elegida por europeos de múltiples nacionalidades, que optan por comprar o alquilar una propiedad en la ciudad y retirarse aquí. De esta forma, se benefician de unos excelentes servicios y una oferta cultural de alto nivel, junto con un bajo coste de vida, en comparación con sus países de origen.



Algunos de los principales beneficios para los inversores en Budapest son:

La localización de Budapest en el centro de Europa es ideal. Se accede con facilidad desde todo el continente, y es un destino extremadamente popular para los extranjeros, que muy habitualmente están dispuestos a pagar alquileres más altos si encuentran la vivienda que les conviene.

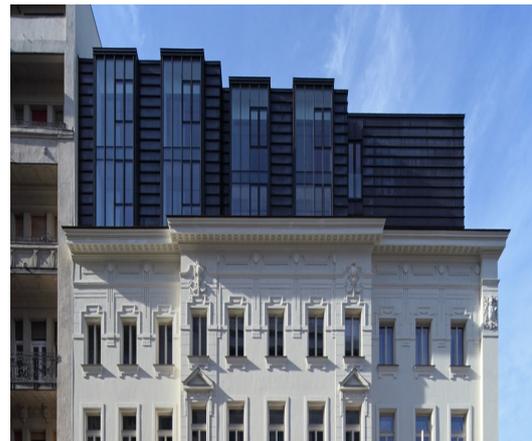
LOCALIZACIÓN

Los precios de las propiedades en Budapest son sustancialmente más bajos que los de propiedades en otros destinos populares, como Londres y París, o incluso Praga y Varsovia, lo que significa que los precios de propiedades en Budapest tienen un importante potencial de crecimiento.

PRECIO

Hay muchos apartamentos clásicos maravillosos, con techos altos, suelos de maderas nobles y amplios ventanales, localizados en edificios imponentes que radican en zonas históricas muy bien ambientadas. Estas propiedades pueden ser adquiridas con la intención de ser renovadas, y transformarse en diferentes tipos de apartamentos – de lujo, habilitando habitaciones para estancias cortas, apartamentos compartidos para largo plazo y

ARQUITECTURA Y CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN



*Asimismo podemos encontrar **nuevas construcciones** en Budapest de muy altas calidades.*

Para los inversores extranjeros, el retorno de la inversión y el potencial de revalorización que ofrece Budapest, son factores cruciales a la hora de invertir. Las rentas netas en propiedades en el lado de Pest son de alrededor del 7%, mientras que en el lado Buda son del 5,5% en promedio. Estas son consideradas rentabilidades muy buenas.

En cuanto a los precios de alquiler por m², en promedio, para propiedades "estándar" (no de lujo), el precio en Pest oscila entre €10-€11 por m², mientras que en el lado Buda, es un poco más bajo, alrededor de €9-€10.

Los costes de vida en Hungría son mucho más bajos que en la mayoría de los países vecinos, el beneficio para usted como inversor es que las propiedades en el centro de la ciudad son alquiladas principalmente por inquilinos extranjeros en euros.

Sin embargo los gastos de mantenimiento serán generalmente en florines húngaros, esto incluye los arreglos que pueda necesitar y otros servicios, que estarán basados en la economía húngara.

PRODUCTIVIDAD

VALOR ANADIDO

EL MERCADO DE PROPIEDADES EN BUDAPEST

A continuación ampliaremos información sobre el mercado inmobiliario en Budapest, mencionando los pros y los contras de invertir en esta capital.

Invertir en bienes inmuebles en Budapest ha sido una inversión popular para muchos inversores extranjeros en los últimos años por el potencial de negocio que la capital húngara ofrece a los inversores extranjeros de todo el mundo. Este hecho es un indicador de la estabilidad del mercado, cuando se compara con otros mercados en Europa central y del este.



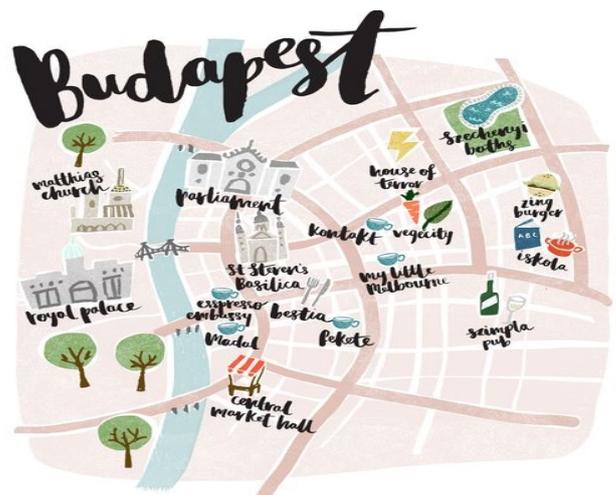
Algunas de las razones por las que Budapest es un destino atractivo para la inversión inmobiliaria, son su ubicación estratégica en el corazón de Europa, su posición como foco receptor de multinacionales, sus más de 3 millones de visitantes al año (cantidad que va en aumento) y sus decenas de universidades (a las que acuden numerosos estudiantes internacionales).

El bajo coste de vida, combinado con una rica atmósfera, un proceso de compra sencillo y seguro (si se realiza con garantías) y un gobierno que está activamente alentando con incentivos fiscales a los compradores y su moneda, está facilitando la constante apreciación del valor de las

El mercado de alquiler en Budapest es bastante activo y presenta resultados atractivos tanto para el largo como para el corto plazo.

Uno de los factores más relevantes a tener en cuenta en el mercado de alquiler es que la cantidad de propiedades de calidad disponibles en la ciudad es muy limitada. Esto añadido a que no existen muchas viviendas de nueva construcción ni en la actualidad ni en proceso, en los distritos más centrales de Budapest, hace que la demanda sea muy alta.

Hay una especial proyección de revalorización en las áreas regeneradas en el último par de años.



ENTONCES, ¿CUÁLES SON
LAS VENTAJAS?

Invertir en propiedades en Budapest es una práctica que ha probado ser una decisión acertada para muchos, ya que combina una alta rentabilidad, estabilidad y bajo riesgo.

Muchos inversores extranjeros con capital disponible para comprar propiedades en Europa, han decidido enfocarse en Budapest. Sobre las razones mencionadas anteriormente y comparando Budapest con ciudades como Varsovia o Praga, donde los precios de las propiedades son sustancialmente más altos, si seguimos las tendencias actuales, desde una perspectiva de apreciación, una propiedad comprada en Budapest nos augura mucho mejores revalorizaciones.





TENDENCIAS – ESTUDIANTES INTERNACIONALES EN BUDAPEST

Hay varias universidades de reconocido prestigio en Budapest, en las que muchos estudiantes extranjeros obtienen titulaciones en disciplinas como medicina, veterinaria, psicología, ingeniería y administración de empresas entre otras especialidades.

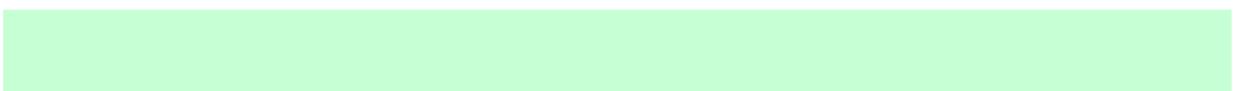
Los estudiantes de muchas de estas carreras permanecen en Budapest durante varios años. Tanto las tasas de matriculación, como los costes de los alquileres (ajustados a la inflación) han experimentado subidas en los últimos años. Producto de esto, cada vez más estudiantes, principalmente los de disciplinas como la medicina, están comprando propiedades en Budapest entre su 2do o 3er año en Budapest. Esto les permite no solo ahorrar dinero en su alquiler (vs compra), sino financiar parte de sus costes académicos – y más importante aún, contar con una propiedad una vez graduados.

Para los estudiantes que planean quedarse en Budapest por un periodo de 4 años o más, comprar un apartamento es una opción que deberían considerar muy seriamente.



Las predicciones en este mercado, son que los precios de los bienes inmuebles continuarán experimentando importantes revalorizaciones. Aún en el escenario más pesimista de revalorización posible, los “apartamentos de estudiantes” en la ciudad se alquilan con facilidad, así que en cualquier circunstancia, un graduado recibirá entradas pasivas por alquiler posteriormente.

Durante los últimos años, Hungría ha experimentado un crecimiento económico importante, que se observa en la cantidad de infraestructuras del país y en los muchos negocios internacionales que están estableciéndose en este destino por considerarlo una oportunidad de bajo riesgo.



¿Cuáles son las desventajas?

La mayoría de las desventajas de invertir en propiedades en Budapest, son fácilmente eludibles si se apoya en un consejero inmobiliario de contrastada reputación.

Podemos resumir las desventajas en:

1. Entender el mercado

Al analizar la productividad esperada, la revalorización prevista de las propiedades y las oportunidades de alquiler anuales, los indicadores son positivos, siempre que la propiedad esté ubicada en el lugar correcto.

El problema es – saber dónde comprar una propiedad, y poder prever los cambios previstos en el mercado. Budapest está dividida en distritos, divididos a su vez en barrios, que cuentan con numerosas calles, y en estas calles,... como en cualquier otro lugar del mundo, un lado u otro pueden tener diferente comportamiento y marcar la diferencia de sus inversiones.



2. Control desde la distancia

Comprar una propiedad en Budapest requiere depositar su confianza a una empresa de gestión de propiedades. No es fácil elegir a una empresa que salvaguarde sus intereses trabajando de forma diligente.

3. Costes de mantenimiento

Las propiedades pueden tener problemas que requieran de reparaciones, que aparezcan de vez en cuando. En Hungría, usualmente los problemas más costosos son los asociados a la calefacción, así que previo a una compra, asegúrese de inspeccionar especialmente el estado de la calefacción cuando se revise cualquier propiedad.

4. Costos adicionales

Comprar una propiedad en Hungría le ocasionará gastos y comisiones que necesita tener en cuenta.

5. Plazo requerido para la venta

Para evitar pagar plusvalías, es necesario conservar la propiedad durante 5 años antes de revenderla.

6. Financiación

Los inversores extranjeros podrían tener más dificultades para obtener una hipoteca.



7. Viaje

Aunque no es obligatorio chequear las propiedades antes de comprarlas, es muy recomendable hacer un viaje de prospección. El coste del viaje y del alojamiento debe tenerse en cuenta.

En conclusión, se puede decir con un alto grado de seguridad que comprar una propiedad de Budapest como inversión es una decisión acertada para los inversores extranjeros, si van de la mano de profesionales.

Además, los estudiantes que compran propiedades en Budapest pueden beneficiarse doblemente – ya que además de reducir sus gastos en Budapest, (ver comparativa alquiler vs. compra), contarán con una propiedad para vender o alquilar una vez se gradúen.

La localización central de Hungría y sus ventajas frente a los países vecinos, garantizan el crecimiento del mercado inmobiliario.

Las ventajas de este mercado, superan con creces a las desventajas. Estas últimas son prácticamente inexistentes si se cuenta con el apoyo de una empresa profesional que le asista y le guíe. Budapest se convierte así en un destino popular para inversores locales y extranjeros.

Para resumir – si busca inversiones inmobiliarias en Budapest debería asegurarse de investigar las diferentes alternativas que ofrece la ciudad apropiadamente y tener una empresa inmobiliaria de confianza que le de soporte y le guíe durante todo el proceso, para comprar con plenas garantías.



EL PROCESO DE COMPRA DE PROPIEDADES EN BUDAPEST

El proceso de compra de inmuebles en Hungría es sencillo si se va de la mano de una empresa competente que le asesore correctamente. Tenga cuidado con basar sus decisiones de acuerdo a información que obtenga en internet, porque algunas páginas están llenas de información de baja calidad y no son veraces o no están actualizadas.

Cuando se compra una propiedad en Budapest, el investigar y ponerse en contacto con profesionales inmobiliarios que le aconsejen, son dos factores clave. Es fácil perderse si no cuenta con los apoyos adecuados, frente a un sistema diferente al de su país de origen y a un lenguaje poco familiar para usted. Es por ello esencial que se equipe del conocimiento adecuado y cuente con profesionales que le inspiren confianza para embancarse en la inversión de propiedades en Budapest.

Necesita entender y mentalizarse de que el proceso de compra de una propiedad en Hungría – es en algunos aspectos similar al de España, pero que cuenta con diferencias clave.



FASES DEL PROCESO DE COMPRA EN HUNGRÍA

El proceso de compra de inversiones inmobiliarias en Budapest es sencillo y puede resumirse en siete etapas que mostramos a continuación. Este proceso, garantiza a nuestros clientes un buen retorno para sus inversiones.



Lo que hacen nuestros clientes

Mencionarnos sus requerimientos

Comente con su asesor de danubioHomes lo que aspira lograr con su inversión en Budapest, cuanta más información comparta con nosotros, mejor podremos ayudarle. De esta forma podremos asesorarle de la forma más profesional sobre cuál es la mejor alternativa de inversión para usted basada en su presupuesto, el horizonte de la inversión, las expectativas de revalorización y su capacidad de endeudamiento.

Tenemos una base de datos con cientos de propiedades a la venta en Budapest, incluyendo viviendas de nueva construcción. Todas ellas están situadas en ubicaciones clave por alguna razón. Tenemos el producto para cada cliente, pudiendo escoger cada cual aquello que más le convenga.

Nuestro objetivo es mantenernos imparciales, pero ayudando a nuestros inversores a encontrar las mejores oportunidades que concuerden con sus necesidades individuales y por ende puedan cumplir sus objetivos de inversión.

La filosofía de danubioHomes, es que: “Una vez hemos vendido el inmueble, es cuando realmente comienza nuestra relación con el cliente. Queremos llevarle la gestión de su propiedad y mantenerle como cliente muchos años”. Por ello es esencial para nosotros el que realice una buena compra y que pueda maximizar sus beneficios, para que esté satisfecho en el largo plazo con nuestros servicios.

Si no está familiarizado con Budapest, o le gustaría saber dónde encontrar propiedades para invertir, vea la sección de “los mejores distritos donde invertir en Budapest” más adelante.

Podemos prepararle un porfolio con las propiedades que mejor se ajusten a sus requerimientos y enviarle detalles y fotografías vía email. Después de un primer contacto y una vez nos dé su opinión, podemos trabajar afinando la búsqueda y facilitarle un listado más acotado de propiedades seleccionadas.



Elegir la propiedad que le gusta y organizar un viaje de prospección

No es imprescindible realizar un viaje de prospección a Budapest para comprar propiedades, pero sí recomendable. De esta forma puede visitar de primera mano las viviendas que previamente le hemos seleccionado.

Durante este viaje, recomendamos a nuestros clientes que permanezcan 3 días en Budapest, siendo al menos uno de ellos laborable. Uno de nuestros agentes les acompañara durante todas sus visitas a las propiedades de su interés. No hay un número exacto de viviendas a visitar. En ocasiones y si hemos definido bien sus requerimientos como comprador, podemos ayudarle a encontrar la propiedad correcta solamente viendo

Una vez ha decidido cuales son los inmuebles que mejor satisfacen sus perspectivas, concretaremos sus condiciones: datos de los inmuebles, calendario de pagos, posibilidades de financiación, fecha de entrega, etc.



La decisión de compra

Si ha encontrado la propiedad/es que le gustaría adquirir, le indicaremos el calendario de pagos a seguir. Posteriormente, organizaremos una reunión con el vendedor (o promotor), acompañados de un abogado que hable español.

La elección del Abogado Húngaro

El proceso de compraventa húngaro es muy similar al británico. En Hungría los Notarios no son los profesionales que se encargan de las compraventas como en España. En su lugar, los abogados húngaros tienen una labor equiparable a la de los Notarios españoles. En Hungría los abogados no son sólo licenciados en derecho, sino que tras una dura oposición obtienen la licencia para actuar como Abogados.

Todas las compraventas en Hungría se llevan a cabo con la intermediación del abogado del vendedor y el abogado del comprador, quienes se tienen que poner de acuerdo para concretar las condiciones y términos bajo los que se realizará la compraventa.

Tanto la reserva, como las entregas a cuenta al constructor, se suelen realizar a través del abogado, quien depositará dichos fondos en una cuenta cerrada del banco con el que trabaja el constructor (en caso de viviendas en construcción) o en la cuenta del vendedor. Esto garantiza total seguridad y transparencia en las operaciones de compraventa.

Lo más sencillo para realizar una compraventa y ya que está en Hungría, es otorgar un Poder a un Abogado húngaro para que firme en su nombre. Este poder ad hoc está limitado a la compra del/los inmueble/s elegido/s por usted, para que el abogado pueda firmar su/s contrato/s.

Otras opciones para firmar el contrato final serían realizar dicho poder en un Consulado Húngaro en España (Barcelona, Bilbao, Gijón, Madrid, Málaga, Valencia, Palma de Mallorca y Santa Cruz de Tenerife) o desplazarse nuevamente a Hungría a firmar personalmente llegado el momento.

Puede elegir al abogado que le represente en sus compras. Si lo desea, nosotros le ofrecemos la posibilidad de utilizar los servicios de distintos abogados de nuestra total confianza y de reconocido prestigio, con los que se podrá comunicar en español. Asimismo, y para quien lo prefiera tenemos acuerdos de colaboración con empresas de renombre internacional como PriceWaterhouse & Coopers.



Un miembro del equipo de danubioHomes le acompañara siempre que lo necesite, para guiarle a través de este proceso y ofrecer consejos cuando sea necesario.

Cuando se compra como persona física, y en caso de ciudadanos no UE, su abogado solicitará el permiso de compra a la municipalidad local para comprar como extranjero. Esta formalidad lleva 4-8 semanas. Si está solicitando una hipoteca para financiar su compra, esto le dará tiempo para realizar los arreglos necesarios.



Podrá decidir constituir una sociedad húngara con la finalidad de comprar propiedades, en algunos casos es aconsejable adoptar esta figura. Llegado el momento, le asesoraremos sobre la idoneidad o no de esta opción.

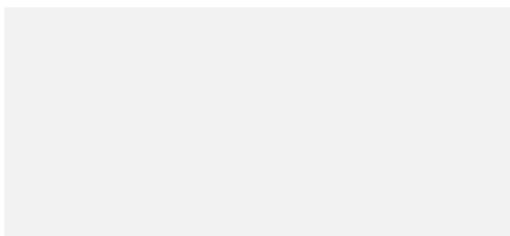
Abrir una cuenta bancaria en Hungría

Aconsejamos a nuestros compradores abrir una cuenta bancaria húngara. Este proceso dura aproximadamente 30 minutos y únicamente se necesita mostrar el pasaporte. Sugerimos bancos que ofrezcan atención al público, telefonía y servicios de Internet en varios idiomas, para que pueda gestionar su cuenta desde su propio país posteriormente. Dicha cuenta le servirá para hacer gestiones relacionadas con el piso y en un futuro cobrar los alquileres.



Dejar que el proceso siga su curso

Cuando vuelva a casa, el siguiente paso será transferir la reserva o directamente la cantidad pactada en el contrato de arras al abogado o al promotor. Podrá transferir directamente desde su banco o usando un servicio especialista de alguna “Compañía de Cambio Extranjero (FX)”.



En función de si compramos una vivienda en construcción o ya terminada, el calendario de pagos a seguir diferirá.

Más adelante ampliaremos detalles sobre el contrato de compraventa en sí mismo y sobre el entorno legal de este tipo de transacciones.



Tomar posesión de la propiedad

Una vez se haya formalizado el contrato de compraventa final, únicamente será necesario hacer la toma de posesión de la vivienda.

Como puede ver el proceso de invertir en propiedades en Budapest es claro, fácil y directo. danubioHomes está aquí para ayudarle, evitarle formalidades burocráticas y simplificar el proceso al máximo.

EL ENTORNO LEGAL DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS

En Hungría, la adquisición de propiedades es libre. Cualquier persona física y jurídica puede adquirir propiedades en Budapest, con algunas restricciones y medidas excepcionales dependiendo de la nacionalidad del comprador, el tipo de propiedad y

En el sistema jurídico húngaro existen una serie de documentos que certifican la completa legalidad de una vivienda. Asegúrese de disponer de todos ellos antes de comprar:

- Licencia de obras y certificación del técnico competente, acredita la adecuación del edificio a la licencia concedida y al proyecto aprobado previamente por el Ayuntamiento.
- Inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación (obra nueva), incluyendo el seguro previsto por la Ley contra defectos o vicios ocultos en la construcción.
- Licencia de primera ocupación del edificio (cédula de habitabilidad), que establezca que según la ley la vivienda es habitable.
- Certificado del Registro de la Propiedad, sobre la situación jurídica de la vivienda.

- Boletines con las empresas suministradoras de los consumos básicos: electricidad, agua, gas y teléfono.
 - Inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de obra nueva terminada y de la división horizontal.
-

Asimismo, le recomendamos:

En caso de obra nueva, exija al promotor un Certificado del Registro Mercantil que acredite los datos de inscripción de la sociedad, sus administradores y/o apoderados, el domicilio social, su identificación fiscal.

Es imprescindible chequear que no existe anotación de procedimiento concursal, así como una declaración sobre la inexistencia de reclamaciones, litigios o cualquier contingencia que pudiera afectar a la promoción.



En el caso de vivienda usada, pida el recibo de la última anualidad del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, una certificación firmada por el presidente de la comunidad de propietarios con el visto bueno del secretario del edificio y compruebe que la vivienda está al corriente de todos los pagos. Solicite también una manifestación formal y en documento público, de que no existen contratos de alquiler constituidos sobre la vivienda.

CONTRATO de COMPRAVENTA

Antes de formalizar el contrato final, el abogado solicitará algunos documentos como:

Certificado energético. Este título evalúa lo eficaz que es un inmueble en cuanto al consumo energético y es imprescindible presentarlo en la firma del contrato final.

Justificante de pago del último IBI (en caso de existir).

Certificado de la comunidad de propietarios.

Copia del seguro del promotor en caso de que proceda.

El Abogado se encargará de articular este Proceso.



Una vez realizadas todas las diligencias anteriormente descritas, podrá firmar el contrato de compraventa de la forma elegida: por poder o personalmente y posteriormente se inscribirá en el Registro de la Propiedad húngaro.

Hay algunos derechos de compra preferentes en Hungría que limitan la transmisión de derechos del vendedor. Por ejemplo, el estado húngaro tiene derecho de compra preferente sobre edificios históricos protegidos.

La existencia de un derecho de compra preferente contractual sobre bienes inmuebles se verifica caso por caso y es parte del protocolo de compraventa que realiza un abogado.



IMPUESTOS ASOCIADOS A LA COMPRAVENTA

Los impuestos en Hungría son habitualmente inferiores a los de otros países de Europa. Como propietario de una propiedad en Hungría hay que tener presentes ciertos impuestos, lo más relevantes son:

TASAS DE COMPRA

Viviendas nuevas

+ Hasta HUF 15.000.000,00 están exentas de tasas.

+ Entre HUF 15.000.000,00 – 30.000.000,00, los primeros 15M están exentos de tasas, pero la diferencia hasta 30M tributa al 4%.

+ Para más de HUF 30.000.000,00 se aplican tasas por el precio total, sin descuentos.

Viviendas de segunda mano

La regla aplicada para los inmuebles de segunda mano: 4% sobre el precio de venta.

Locales y garajes: 4%.

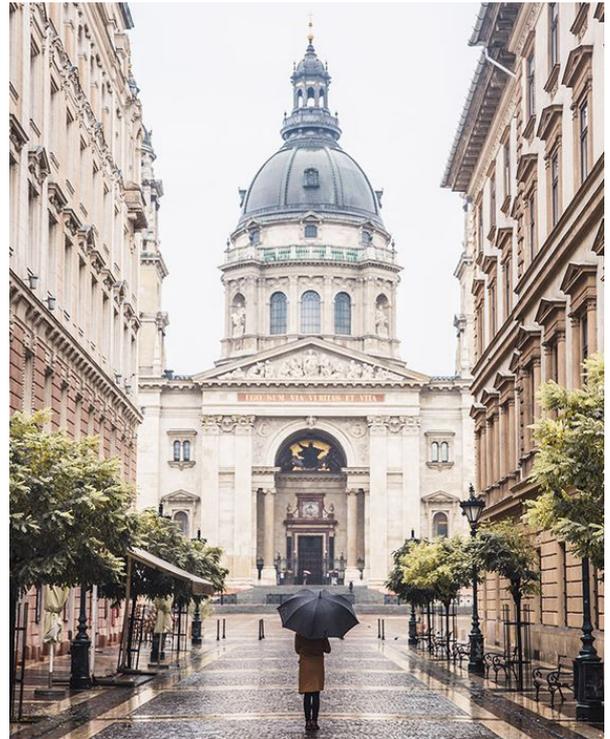
Los garajes y locales tienen también una tasa de compra del 4% que se aplica indistintamente a personas físicas y a Sociedades.

Otros gastos de la compraventa

Abogado: 0,8% sobre el precio de compra + IVA. (Precio basado sobre minuta de abogado local).

Poderes: Notario, unos 100 Euros (según tarifas de cada notaría).

Consulado: si se prefiere firmar el contrato en el Consulado, cada firma del Cónsul cuesta 30 €. El Cónsul ha de firmar seis veces, con lo que el coste total de la firma del contrato en el Consulado asciende a 180 €.



PLUSVALÍAS

Personas físicas

Las plusvalías en Hungría son muy favorables. Para evitar la especulación a corto plazo, Hungría cuenta con ciertas reducciones a medida que pasan los años desde el momento de la compra.

Las personas físicas no residentes en Hungría deben pagar el 15% sobre sus beneficios, salvo que el convenio de doble imposición con su país de tributación indicara algo diferente. Los gastos asociados a la adquisición de dicha propiedad serían deducibles.

A partir del segundo año, se aplica un coeficiente reductor al pago de plusvalías:

- 100% durante el primer año
- 90% al de un año de la adquisición
- 60% a partir del tercer año
- 30% durante el cuarto año
- 0% de plusvalías a partir del quinto año

Personas jurídicas

En caso de que una empresa venda una propiedad, debe tributar un 9% sobre los beneficios. La empresa puede deducirse los costes relacionados a la compra y a su actividad.

CONSEJOS PARA INVERSORES INMOBILIARIOS

El número de nuevas construcciones es reducido



Existen en Budapest algunas promociones de nueva construcción, puestas en marcha hace varios meses. Estas viviendas serán terminadas a finales del 2018. Es importante señalar que estas promociones se erigen sobre algunos de los últimos solares disponibles en el centro de Budapest. La escasez de viviendas de este tipo y la imposibilidad de realizar muchas más en un futuro, son indicadores de que este tipo de viviendas es susceptible de experimentar importantes revalorizaciones.

Los precios de las propiedades en Budapest son todavía significativamente inferiores los de la gran mayoría de capitales europeas. Por otro lado, Budapest es considerada como un destino cada vez más solicitado por profesionales y estudiantes internacionales, atraídos por su nivel de precios y su oferta.

Con un nivel de precios de este calibre, una fuerte demanda de alquiler y una clara escasez de terrenos para construir, múltiples analistas apuntan que Budapest es una ciudad que va a continuar revalorizándose.



LAS MEJORES ZONAS PARA INVERTIR EN BUDAPEST

Para inversores extranjeros que buscan comprar inmuebles residenciales para alquilar, el centro de Budapest es el destino más solicitado.

Budapest es uno de los destinos turísticos más importantes de Europa, y gracias a sus buenas comunicaciones, muchos turistas de Europa central y del oeste hacen escapadas a lo largo de casi todo el año para disfrutar de las diferentes atracciones y la vida nocturna de la ciudad.

Sin embargo, estos turistas buscan hospedarse en la parte más céntrica de la ciudad, principalmente la adyacente a los distritos 5, 6, 7 y 8, siendo la parte del distrito 5 cercana a la Basílica de San Esteban la más popular.

El hecho de que Budapest sea en la actualidad un destino turístico de moda, ha impulsado el incremento de precios experimentado en los últimos dos años. Esto es debido a que muchas de las propiedades del centro de la ciudad se están destinando al alquiler a corto plazo para turistas.

Es importante señalar, que para poder desarrollar dicha actividad con legalidad, es necesario registrarse y pagar los impuestos asociados a dicha actividad.

Budapest, además de ser un destino donde están floreciendo las propiedades para el alquiler a corto plazo, está calificada como una de las ciudades europeas con mejores rentabilidades por alquiler a largo plazo.



Los precios de las propiedades son sustancialmente inferiores a los de la gran mayoría de capitales europeas importantes. Por ende, la predicción analítica es segura a mostrar una tendencia positiva en la apreciación de los precios de las propiedades a largo plazo y se puede contemplar como una estrategia de inversión muy interesante.



Budapest tiene 23 distritos que están separados por el río Danubio, cada uno con sus propias características y ventajas únicas. Los precios de las propiedades en las diferentes zonas varían considerablemente.

Es importante recordar que, ya que los distritos están pegados unos a otros y en ocasiones solamente se diferencian por el número de un edificio, existen oportunidades que se localizan entre sus bordes. Propiedades muy cercanas unas a otras, pueden presentar variaciones en sus precios nada desdeñables por encontrarse en un distrito u otro.

Algunos distritos de Budapest son populares para los estudiantes, jóvenes profesionales y húngaros que se mudan a la ciudad buscando soluciones de alojamiento baratas. Otras zonas son más interesantes para quienes se interesen por comprar propiedades de lujo en Budapest, y que optan por atraer inquilinos "Premium" que buscan alojamiento de gran calidad y que pueden pagar por alquileres más altos.

Es importante entender en qué distrito invertir, en función de la estrategia que busque, y luego – en qué parte de dicho distrito, ya que los mismos distritos tienen divisiones interiores que afectan a ambos, precios de venta y alquiler.

Generalizando, el corazón de la ciudad, el distrito V, es una de las zonas más valoradas de Budapest, y los precios de las propiedades pueden llegar en algunos casos hasta los €4000 por m² dependiendo de varios factores como el estado de la propiedad, la distribución o la localización exacta.

El distrito VI es muy popular para personal de cuerpos diplomáticos, ya que hay muchas embajadas en la Avenida Andrassy.

Buda cuenta con villas muy bonitas y populares entre profesionales expatriados con familias residiendo en Budapest. Es importante señalar que la gran mayoría de los colegios internacionales (en inglés, alemán, francés y japonés entre otros), se encuentran en la zona de Buda, lo que es un factor decisivo para que muchas familias con hijos en edad escolar se instalen en esta zona.



A continuación presentamos los principales distritos con algunas de sus características relevantes:

ZONA DE BUDA

Buda se encuentra en el lado oeste de Budapest y es conocido por sus hitos históricos, sus zonas verdes y su topografía de ladera, en esta zona nos encontramos con propiedades de baja densidad: casas, villas y edificios de apartamentos de pocas alturas.

Distrito I

Las dos zonas principales del distrito I son: El Castillo Buda y Víziváros, que son parte del Legado Mundial de la Unesco. Cuenta con zonas muy visitadas por sus monumentos, museos, la Galería Nacional Húngara y otros puntos de interés. En esta zona podemos encontrar apartamentos de alto standing y villas situados en prestigiosos barrios, con una atmósfera histórica.



Distrito 2

El distrito II de Budapest, alberga también casas y villas de gran calidad, rodeados de bonitos paisajes naturales. Cuenta con una excelente localización dentro de Budapest y desde aquí se accede rápidamente al centro.

Las zonas más valoradas dentro del distrito son: Rózsadomb, Szemlőhegy, Felhévíz y Rézmál, que ofrecen soluciones de alojamiento de lujo para muchas estrellas de cine de Hollywood, cuando pasan meses de rodaje en Budapest para filmar.

Distrito II (Újbuda)

El distrito IX es uno de los más diversos de la ciudad, así como también uno de los más grandes de Budapest. Cuenta con zonas con muy buenas vistas a la ciudad, sobre todo desde la colina del Gellért, donde también se encuentra el famoso balneario al que da nombre.



Distrito 12

El distrito XII de Budapest es uno de los más tranquilos, verdes y lujosos de toda la ciudad, muchas familias con posibles escogen este distrito para vivir. Esta zona está adornada con colinas verdes, ideales para hacer senderismo los fines

de semana o tomarse un descanso de la atareada semana, entre otras actividades. En lo que respecta a las propiedades, el distrito XII es conocido por sus villas, mansiones y hogares privados.

LADO PEST

Pest es plano, y se encuentra en el lado este de Budapest. Es el corazón de la ciudad y del país. Aquí se encuentra el Parlamento Húngaro, la Ópera y numerosos puntos de interés de la ciudad conocidos mundialmente.



Distrito 5



Aunque el distrito V de Budapest es uno de los más pequeños de los 23 distritos de la ciudad, es considerado el corazón de la capital húngara. Los apartamentos de lujo están situados en su mayoría cerca del Parlamento (situado en la zona de Kossuth Lajos), alrededor de la Basílica de San Esteban y en la Fashion Street (Váci utca).

Este distrito es, sin duda el más demandado, y el más caro de todo Pest. Popular entre profesionales, turistas, y estudiantes internacionales. Esta zona alberga algunos de los hitos más reconocidos de Budapest.

Los precios de las propiedades de esta zona aumentaron significativamente durante el último par de años y las propiedades de la zona se vendieron a un promedio de HUF 700,000 por m², llegando hasta HUF 1,000,000 por m² para apartamentos con vistas al Danubio.



Muchas de las propiedades de lujo con dos habitaciones cercanas a la Basílica o a la embajada americana en Szabadság tér se están ofreciendo por más de €350,000.

Distrito 6

Las propiedades de lujo del distrito VI están localizadas principalmente cerca de la famosa avenida Andrásy, que acoge magníficos palacios neo-renacentistas y villas elegantes que fueron construidas durante el siglo XIX y en el comienzo de 1900; pertenecen al Patrimonio Mundial. Hay varias embajadas localizadas en el distrito VI cerca de la Plaza de los Héroes, lo que lo hace popular entre el personal de las embajadas, dándole a esta área el nombre no oficial de: "Distrito de los Diplomáticos".

Este distrito es principalmente conocido por sus largos, anchos y frondosos bulevares. Algunos de los hitos localizados entre de los límites del distrito VI son la Plaza de los Héroes, varios Museos importantes y la Ópera de Budapest.



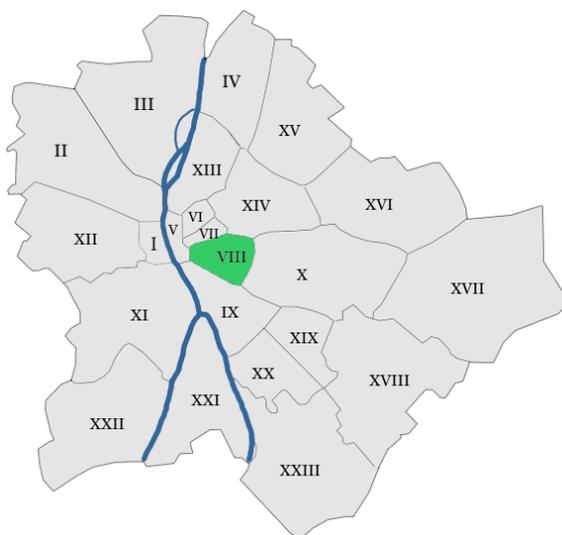
Distrito 7

El Distrito VII es uno de los más pequeños de Budapest. Esta parte interna de la ciudad es conocida históricamente como el barrio judío. Hoy en día, la zona es valorada por su atmósfera cultural, sus muchas atracciones turísticas y sus locales de vida nocturna. Los inversores inmobiliarios pueden encontrar inversiones para alquilar,



Distrito 8

El distrito VIII, también conocido como Józsefváros, construido en el siglo XVIII, es la parte externa del centro de la ciudad y en aquella época estaba a las afueras de Pest. Sus principales calles son Baross y la avenida Üllői, dentro de la que se ubican varias universidades, tales como la Universidad de Semmelweis, la Universidad de Loránd Eötvös, la Universidad Gáspár Károli y la Universidad Católica Péter Pázmány. El Museo Nacional de historia, arte y tecnología de Hungría está también en este distrito. Una de las áreas de más rápido desarrollo en el centro de Budapest y muy valorada como inversión: el Corvin-negyed, está localizada aquí, justo en la intersección entre los distritos VIII y IX.



Distrito 9

También conocido como Ferencváros. El desarrollo de este distrito comenzó en el siglo XVIII. Dada la cantidad de universidades localizadas en este distrito) y en las cercanías (Corvinus, Semmelweis, Universidad de Budapest de Tecnología y Economía), hay una demanda creciente por parte de estudiantes internacionales para vivir en este distrito. Aquí habitan también numerosas familias húngaras de la floreciente clase media budapestina.

El Mercado Central y el Palacio de Artes y el Teatro Nacional, están en este distrito



Distrito 13

info@danubiohomes.com

+36 30 566644

La zona del distrito XIII, cercana al Danubio (Újlipótvásor), es el barrio más prestigioso dentro del distrito dado el estilo Bauhaus de su arquitectura, sus edificios fueron construidos entre 1927 y 1944 principalmente. Es altamente popular entre inversores inmobiliarios que buscan inversiones sólidas a precios razonables.

Este distrito fue en la antigüedad un área industrial. Durante el siglo XX, se ha ido reconstruyendo y transformando en una zona residencial. Este distrito acoge también la “Zona financiera”, constituida por edificios modernos de oficinas, explotados por empresas multinacionales.

El distrito linda al sur con el distrito V.



COMO INCREMENTAR EL VALOR DE SU PROPIEDAD EN BUDAPEST

A la hora de vender su propiedad en Budapest, hay algunos factores que pueden incrementar su valor y debe tener en consideración.

Aunque algunos de los factores más importantes que afectan el valor de su vivienda son la localización, aspecto que no puede modificar, existen mejoras que le ayudarán a presentar su propiedad de forma mucho más atractiva y en consecuencia aumentar su valor y sus posibilidades de venta.

Cuanto mejor localizado esté un inmueble en Budapest, más valor tendrá, pero incluso en estos casos es importante mantener los estándares altos para poder maximizar el precio de venta o de alquiler.



PINTAR EL APARTAMENTO

Un apartamento recién pintado es indiscutiblemente más atractivo y tendrá un aspecto mucho más reluciente y limpio. Además, pintar una propiedad es relativamente barato y mantenerlo con la cara lavada continuamente da valor añadido a la hora de presentarlo a compradores potenciales.

ADECENTAR LOS MUEBLES



Tener un amueblamiento armónico es sin duda uno de los primeros factores en los que un potencial cliente se fija en primera instancia.

Cualquier estilo es válido desde clásico, moderno, tipo Ikea, o la combinación de ellos, pero siempre presentados de forma armónica. Es importante mantener los muebles en buen estado, ya que esto le ayudará a negociar mejor el precio de venta.

DECORACIÓN

Recomendamos siempre decorar las propiedades mínimamente, para conferirles un carácter único y mostrar su potencial más claramente.



Los apartamentos vacíos, se perciben habitualmente como espacios más pequeños y ciertas personas serán incapaces de identificar su potencial sin esta ayuda. Los potenciales clientes pueden ver gracias a una sencilla decoración el uso que podrán darle a la propiedad.

AISLAMIENTO DE ENERGÍA EFICIENTE

Si el aislamiento de su propiedad es insuficiente y cuenta con puertas y ventanas que no aíslan bien el frío y el calor, así como los ruidos, esto será un factor a considerar negativamente en el precio de venta de su inmueble.

MEDIR LA PROPIEDAD MINUCIOSAMENTE

Aunque los detalles de la propiedad estén recogidos en el Registro, es sorprendente el número de ocasiones en las que comprobamos que el verdadero tamaño es superior al que consta en el registro. Este es un hecho a tener en consideración, ya que aumenta el valor de la misma.

CONCLUSIÓN



El mercado inmobiliario se ha revalorizado en el último par de años y los precios ya no están a los niveles del 2015. Sin embargo, la inmensa mayoría de los analistas apuntan a que los precios continuarán subiendo, especialmente en los distritos más céntricos donde escasea el suelo para edificar pisos de nueva construcción (V, VI, VII, VIII, IX y la parte más central del XIII).



Es por ello, que podemos afirmar con rotundidad que todavía estamos ante un buen momento para realizar inversiones inmobiliarias en Budapest, donde se espera que se experimenten todavía importantes revalorizaciones.

Familiarícese con las áreas dentro de cada distrito de Budapest. Hay zonas muy diferenciadas dentro de cada distrito, investigue sobre cuál es la zona y el tipo de inmueble que más le convienen.

Aunque el distrito V es el más apreciado en Budapest, también es el más caro, así que si está interesado en comprar con vistas a que sus propiedades se revaloricen en el largo plazo cualquiera de los distritos mencionados anteriormente puede conseguir maximizar sus beneficios.

Muchas zonas de estos distritos son demandadas tanto por profesionales como por estudiantes internacionales, que estarán dispuestos a pagarle buenos alquileres por sus viviendas mientras tanto. Además en algunos casos, algunos de estos inquilinos (como por ejemplo los estudiantes de Medicina) estarán dispuestos a alquilar su propiedad a largo plazo (en algunos casos hasta 5 y 6 años).



Por qué danubioHomes es una Buena Alternativa?



Quiere invertir en propiedades en Budapest?

Entonces, debería considerar a danubioHomes como una buena alternativa para usted.

Evidentemente, no somos los únicos asesores inmobiliarios de Budapest que pueden ayudarte a invertir en esta maravillosa ciudad, pero somos de los mejores.

Podemos decirlo con rotundidad, porque trabajamos duro para dar el mejor servicio y nuestros clientes nos lo reconocen continuamente, recomendándonos a sus amistades, conocidos y parientes.

Escuchamos las necesidades de cada uno de nuestros clientes potenciales y en base a eso vamos trazando una estrategia para conseguir alcanzar el objetivo que nos proponen. Tras una primera conversación telefónica con nuestros clientes, les informamos sobre cómo podemos ayudarles. Posteriormente intentamos mantener una entrevista personal para informarles sobre el alcance de nuestros servicios y nuestra forma de trabajar.

Si llegamos a un acuerdo, el siguiente paso consiste en identificar las propiedades que cumplan con sus requerimientos. Esto es un trabajo que llevamos a cabo exhaustiva y profesionalmente. En ocasiones, es sencillo dar con lo que busca, pero hay veces en las que tardamos tiempo en localizar aquello que cumpla sus expectativas. Nuestra finalidad es ofrecerle lo que mejor se ajuste a sus necesidades y presupuesto.

Hacernos una consulta para comprobar cómo trabajamos, no le compromete a absolutamente nada. Invertimos tiempo, trabajo y dinero en las fases preliminares a la venta inmobiliaria porque estamos seguros de entender las necesidades de nuestros clientes. No damos falsas expectativas a los inversores y decimos las cosas tal y como son.

Nuestra ética profesional nos obliga a aconsejar apropiadamente a inversores y propietarios en Budapest para no crear conflictos de intereses. Esta es la única forma en la que podemos salvaguardar a todas las partes y mantener una buena reputación en el largo plazo.

Quiere vender una propiedad en Budapest?

En nuestro trabajo incluimos, entre otras acciones:

Estudio y valoración del precio actual del inmueble que posea, para realizar la venta en un tiempo razonable y de forma eficiente

Análisis y diseño de la campaña de publicidad que mejor se adapte a las características de su inmueble

Revisión de la disponibilidad de mostrar el inmueble a las partes interesadas, tantas veces como sea necesario

Elaborar los contratos de compraventa y la documentación necesaria para materializar las transacciones, acompañando a nuestros clientes en todos los procedimientos, hasta la inscripción registral o hasta que se requiera de nuestros servicios (ya que el nuevo propietario podrá contratar nuestros servicios de mantenimiento y gestión de propiedades)

“Como evitar los errores habituales cometidos por inversionistas inexpertos en Budapest”

“Descubra todo lo que necesita saber sobre cómo comprar propiedades con excelente potencial de crecimiento en Budapest y muy buenas rentabilidades por alquiler”

danubioHomes

Piarista u. 4, 1052 Budapest,
Hungria

Teléfonos: Budapest +36 30566644

info@danubiohomes.com
www.danubiohomes.com