



**TWÓJ
PRZEWODNIK
PO INWESTOWANIU
W ANDALUZJI**



LORIINI



THE
LAWYERS

TWÓJ PRZEWODNIK PO INWESTOWANIU W ANDALUZJI



LORIINI

JAKOŚĆ,
KTÓRA WYNIKA
Z DOŚWIADCZENIA

Loriini to więcej niż firma. To hiszpańska marka z polskimi korzeniami, która powstała z potrzeby tworzenia piękna, komfortu i przestrzeni, w których życie nabiera wyjątkowego smaku. Łączymy pasję do designu, sztuki rzemiosła i najwyższej jakości usług, by kreować styl życia, o jakim marzą nasi klienci.

#LORIINIFURNITURES | #LORIINIMARBELLA | #LORIINI

Nasza specjalność? Wysokiej klasy nieruchomości i meble klasy premium, które nie tylko spełniają marzenia, ale stają się ich częścią. Marbella i Costa del Sol to miejsca, w których nie tylko inwestujemy, ale które traktujemy jak dom. Dzięki wieloletniemu doświadczeniu w sektorach nieruchomości, luksusowych produktów oraz finansów, stworzyliśmy markę, której zaufali zarówno prywatni inwestorzy, jak i wymagający partnerzy biznesowi.

W Loriini liczy się nie tylko efekt, ale i sposób, w jaki do niego dochodzimy. Dlatego stawiamy na uczciwość, transparentność i perfekcyjne wycucie stylu, oferując naszym klientom wsparcie na każdym etapie – od pierwszego kontaktu, przez wybór nieruchomości, aż po jej umeblowanie i zarządzanie.

**Dla nas liczy się nie deklaracja, ale jakość,
którą można realnie odczuć. Poznaj Loriini
– markę, która łączy doświadczenie z podejściem
opartym na zaufaniu.**





Twój przewodnik po inwestowaniu w Andaluzji



THE
LAWYERS

**ZAUFANIE.
PROFESJONALIZM.
SKUTECZNOŚĆ**

W świecie inwestycji międzynarodowych – gdzie stawką są nie tylko pieniądze, ale i spokój ducha – najcenniejszym kapitałem okazuje się zaufanie. To ono buduje fundamenty każdej udanej transakcji. Z myślą o tych wartościach powstało The Lawyers, które na co dzień współpracuje z klientami Loriini, zapewniając im najwyższy standard obsługi prawnej w Hiszpanii.

The Lawyers to więcej niż zespół ekspertów w dziedzinie prawa – to powołana do życia marka zbudowana wokół idei bezpieczeństwa, przejrzystości i troski o interes inwestora. Wspieramy klientów, którzy nie chcą tylko kupić nieruchomości, ale pragną zainwestować z pełną świadomością, że każda formalność, podpis i decyzja zostały dokładnie sprawdzone i zorganizowane przez zaufanych profesjonalistów.

W relacji z klientami kierujemy się zasadą pełnej odpowiedzialności. Jesteśmy obecni tam, gdzie prawo spotyka się z praktyką, a ryzyko wymaga precyzji. Nie musisz znać lokalnych regulacji, hiszpańskiej terminologii ani procedur urzędowych – to my dbamy o to, by wszystko przebiegało sprawnie, zgodnie z literą prawa i bez zbędnych komplikacji.

Dzięki współpracy z Loriini, The Lawyers doskonale rozumie realia rynku nieruchomości na Costa del Sol – a to sprawia, że nasze działania są nie tylko skuteczne, ale również doskonale dopasowane do oczekiwań klientów premium.

The Lawyers to gwarancja, że każda decyzja inwestycyjna będzie wsparta wiedzą, doświadczeniem i pewnością, której potrzebujesz, by działać z klasą – nie z obawą.





01

RYNEK NIERUCHOMOŚCI W ANDALUZJI



MIEJSCE, KTÓRE PRZYCIĄGA NIE TYLKO SŁOŃCEM

Andaluzja to nie tylko południowy region Hiszpanii – to miejsce, w którym jakość życia spotyka się z możliwością inwestowania w przestrzeń pełną słońca, kultury i potencjału finansowego. Położona pomiędzy górami a Morzem Śródziemnym, oferuje niepowtarzalny klimat – nie tylko pogodowy, ale również inwestycyjny.

Ten region, rozciągający się od Sewilli, przez Malagę i Granadę, aż po złote plaże Costa del Sol, już od lat stanowi jeden z najbardziej stabilnych i dynamicznych rynków nieruchomości w całej Hiszpanii. Jego siłą jest nie tylko atrakcyjność turystyczna, lecz także rosnące zapotrzebowanie na luksusowe nieruchomości zarówno ze strony lokalnych, jak i zagranicznych inwestorów.

W 2023 roku odnotowano wzrost liczby transakcji na rynku nieruchomości w Marbelli o ponad 24% w porównaniu z 2019, a średnia wartość nieruchomości wzrosła o 15% rok do roku. Dane te nie tylko potwierdzają siłę lokalnego rynku, ale również wskazują na jego wyjątkową odporność na globalne zawirowania gospodarcze.

INWESTOWANIE W STYLU SLOW LUXURY

#LORIINIMARBELLA #THELAWYERS

Andaluzja przyciąga nie tylko inwestorów szukających zysku, ale i osoby, które pragną zakotwiczyć swoje życie w przestrzeni pełnej harmonii. Styl życia w tej części Hiszpanii – powolny, zrównoważony, otoczony pięknem i tradycją – tworzy fundament pod stabilny popyt na nieruchomości klasy premium, apartamenty wakacyjne, wille oraz rezydencje inwestycyjne na wynajem.



MARBELLA

IKONA POŁUDNIOWEGO LUKSUSU

W sercu Andaluzji znajduje się Marbella – jedno z najbardziej prestiżowych i rozpoznawalnych miejsc w całej Europie. To tutaj rynek nieruchomości rozwija się najszybciej, przyciągając inwestorów, celebrytów i osoby ceniące prywatność, komfort i architekturę wpisującą się w śródziemnomorski styl życia.

**MARBELLA OFERUJE COŚ WIĘCEJ NIŻ LOKALIZACJĘ
– TO MARKA SAMA W SOBIE. MARKA, Z KTÓRĄ
LORIINI JEST NIEROZERWALNIE ZWIĄZANE**

DLACZEGO WARTO?

I

Stabilność
ryнку
opartego
na realnym
popycie.

II

Sprzyjające
prawo dla
zagranicznych
inwestorów.

III

Niskie ryzyko
kursowe
przy zakupie
nieruchomości
w euro.

IV

Dynamiczny
rozwój
infrastruktury
turystycznej
i komunikacyjnej.

V

Dostęp do
ekskluzywnych
lokalizacji
i nieruchomości
z potencjałem
wzrostu wartości.

Andaluzja to dziś nie tylko kierunek — to decyzja o stylu życia. Z Loriini staje się ona również decyzją inwestycyjną, która ma sens — dziś, jutro i za dekadę.



 LORIINI ×  | THE
LAWYERS

02

ZAKUP NIERUCHOMOŚCI W ANDALUZJI

A modern, two-story house with large glass windows and balconies. In the foreground, there is a swimming pool with a patio area featuring a large umbrella and some furniture. The house is surrounded by greenery.

BEZ BARIER. BEZ STRESU. Z PEŁNYM WSPARCIEM

Decyzja o zakupie nieruchomości za granicą to nie tylko akt inwestycyjny – to krok ku nowemu stylowi życia. Rozumiemy, jak wiele emocji i pytań może towarzyszyć tej decyzji. Dlatego zadaliśmy o to, by cały proces był prowadzony w sposób intuicyjny, przejrzysty i w pełni zgodny z hiszpańskimi przepisami. Z nami inwestowanie w Andaluzji staje się naturalne.

PRAWNE WYMOGI DLA CUDZOZIEMCÓW W ANDALUZJI. PROSTO, PRZEJRZYŚCIE I LEGALNIE – OD PIERWSZEGO KROKU

Hiszpańskie prawo umożliwia cudzoziemcom swobodny zakup nieruchomości – bez zbędnych barier administracyjnych. Kluczowe jest jednak spełnienie kilku formalnych wymogów, które umożliwiają przeprowadzenie transakcji zgodnie z przepisami:

I

NUMER IDENTYFIKACYJNY CUDZOZIEMCA (NIE)

To obowiązkowy element każdej transakcji nieruchomościowej w Hiszpanii. Numer NIE jest wymagany przy podpisywaniu dokumentów, zakładaniu konta, opłacaniu podatków czy uzyskiwaniu kredytu hipotecznego. Uzyskanie tego numeru może odbyć się przez konsulat lub lokalnie w Hiszpanii – a my zajmujemy się tym w imieniu klienta.

II

HISZPAŃSKIE KONTO BANKOWE

Każdy nabywca musi posiadać konto w hiszpańskim banku, które służy do realizacji płatności za nieruchomość, opłacania podatków oraz przyjmowania środków z ewentualnego wynajmu. Oferujemy pełną pomoc w otwarciu konta – również bez konieczności fizycznej obecności klienta w kraju.

III

WERYFIKACJA NIERUCHOMOŚCI

Zanim podpiszesz jakikolwiek dokument – my dokładnie sprawdzamy nieruchomość: stan prawny, wpisy hipoteczne, ewentualne długi, sytuację właścicielską, a także zgodność ze stanem ewidencyjnym i planem zagospodarowania przestrzennego. Wszystko po to, by transakcja była bezpieczna, a Twoja własność nie niosła ukrytych ryzyk.

PROCES ZAKUPU NIERUCHOMOŚCI Z UWZGLĘDNIENIEM LOKALNYCH REGULACJI. PIĘĆ KROKÓW DO WŁASNEJ NIERUCHOMOŚCI

Zakup nieruchomości w Hiszpanii – choć różni się od procesu znanego z Polski – jest prosty, o ile prowadzony jest przez doświadczonego partnera. Oferujemy kompleksowe prowadzenie całego procesu, który składa się z następujących etapów:

I

1. WYBÓR NIERUCHOMOŚCI I NEGOCJACJE

Dzięki rozległej siatce kontaktów i dostępowi do nieruchomości „off-market”, przedstawiamy starannie wyselekcjonowane propozycje. Pomagamy ocenić ich potencjał, negocjujemy warunki i wspieramy przy weryfikacji inwestycji pod kątem późniejszego wynajmu lub sprzedaży.

II

2. UMOWA PRZEDWSTĘPNA (CONTRATO DE ARRAS)

To formalny krok, który wiąże strony transakcji. Podpisanie umowy przedwstępnej najczęściej wiąże się z wpłatą zaliczki w wysokości 10% wartości nieruchomości. W tym momencie nieruchomość zostaje zarezerwowana, a strony zobowiązują się do doprowadzenia transakcji do końca.

III

3. DUE DILIGENCE I KONTROLA PRAWNA

Nasz zespół prawników (The Lawyers) przeprowadza szczegółową analizę stanu prawnego nieruchomości. Weryfikujemy wszystkie zapisy w rejestrze, badamy historię własności, sprawdzamy obciążenia hipoteczne i dokumentację techniczną – tak, by wykluczyć jakiekolwiek ryzyko prawne lub podatkowe.

IV

4. PODPISANIE AKTU NOTARIALNEGO (ESCRITURA PÚBLICA)

Finalizacja transakcji odbywa się u notariusza – w obecności klienta lub z pełnomocnictwem podpisanym wcześniej. To w tym momencie prawo własności przechodzi na nabywcę, a transakcja zostaje oficjalnie zarejestrowana.

V

5. REJESTRACJA NIERUCHOMOŚCI I OPŁATY

Po podpisaniu aktu zajmujemy się zarejestrowaniem nowego właściciela w hiszpańskim rejestrze nieruchomości. Równolegle nadzorujemy rozliczenie wszystkich wymaganych opłat – podatkowych, notarialnych i rejestracyjnych – zapewniając pełną zgodność z lokalnym prawem.

**Z LORIINI NIE MUSISZ ZNAĆ HISZPAŃSKIEGO PRAWA
– WYSTARCZY, ŻE ZNASZ SWOJE OCZEKIWANIA.
MY ZAJMIEMY SIĘ RESZTĄ.**



03

FINANSOWANIE ZAKUPU NIERUCHOMOŚCI

INWESTUJ Z ROZMACHEM. FINANSUJ Z ROZSĄDKIEM

Zakup nieruchomości w Hiszpanii nie wymaga posiadania pełnej kwoty na start. Cudzoziemcy – niezależnie od obywatelstwa – mogą skorzystać z ofert hiszpańskich instytucji finansowych, które coraz chętniej udzielają kredytów hipotecznych inwestorom spoza kraju. Dzięki temu możesz rozszerzyć swoje możliwości inwestycyjne bez konieczności angażowania pełnego kapitału.

Pomagamy przejść przez cały proces kredytowy – od analizy zdolności finansowej po wybór optymalnej oferty i kontakt z bankiem. Co więcej, robimy to w języku Twojego komfortu i w rytmie Twoich potrzeb.

KREDYT HIPOTECZNY DLA CUDZOZIEMCÓW W HISPANII. HISPZAŃSKIE BANKI MÓWIĄ TAK MIĘDZYNARODOWYM INWESTOROM.

Rynek finansowy w Andaluzji jest otwarty i elastyczny. Większość renomowanych banków oferuje hipoteki dla zagranicznych klientów, przy czym wymogi mogą różnić się w zależności od statusu rezydencji i kraju pochodzenia.

I

DOSTĘPNOŚĆ KREDYTU

Cudzoziemcy mogą ubiegać się o kredyt hipoteczny bez konieczności posiadania meldunku lub rezydencji.

II

PODEJŚCIE INDYWIDUALNE

Decyzje kredytowe podejmowane są na podstawie analizy zdolności finansowej, historii kredytowej i rodzaju nieruchomości.

III

WSPÓŁPRACA Z LOKALNYMI DORADCAMI

Loriini oraz The Lawyers współpracują bezpośrednio z bankami i doradcami hipotecznymi w Hiszpanii, co znacząco upraszcza procedury.

STANDARDOWE WARUNKI KREDYTU HIPOTECZNEGO. RÓWNOWAGA MIĘDZY ELASTYCZNOŚCIĄ A BEZPIECZEŃSTWEM.

Wkład własny – banki zazwyczaj finansują od 60% do 70% wartości nieruchomości, co oznacza, że inwestor powinien dysponować kapitałem własnym w wysokości 30%–40%.

Okres kredytowania – kredyty hipoteczne w Hiszpanii mogą być udzielane nawet na okres 20–30 lat, przy czym ostateczna decyzja zależy m.in. od wieku kredytobiorcy i polityki konkretnego banku.

Oprocentowanie – aktualne stawki kredytowe oscylują zazwyczaj pomiędzy 2% a 4% rocznie, w zależności od profilu klienta, rodzaju oprocentowania (stałe lub zmienne) oraz relacji z daną instytucją.

Wymagane dokumenty – do ubiegania się o kredyt potrzebne będą:\\

- paszport lub inny dokument tożsamości,
- numer NIE (identyfikacja podatkowa),
- zaświadczenia o dochodach (np. wyciągi bankowe, PITy, umowy),
- dokumentacja dotycząca aktualnych zobowiązań,
- raporty kredytowe (w niektórych przypadkach),
- wycena nieruchomości (sporządzona przez akredytowaną firmę zatwierdzoną przez bank).

Przygotowujemy całą dokumentację, ale też prowadzimy bezpośrednie rozmowy z bankiem – w Twoim imieniu i w Twoim interesie.

PORÓWNANIE OFERT KREDYTOWYCH. NIE KAŻDA OFERTA JEST TAKA SAMA. POMAGAMY WYBRAĆ NAJLEPSZĄ.

Współpracując z wieloma hiszpańskimi bankami, jesteśmy w stanie przedstawić naszym klientom szeroką gamę dostępnych rozwiązań kredytowych, dopasowanych do profilu inwestycyjnego, poziomu ryzyka i preferencji osobistych.

NA CO ZWRACAMY SZCZEGÓLNA UWAGĘ?

I

RODZAJ OPROCENTOWANIA

Stałe lub zmienne. Wybór zależy od oczekiwanej stabilności rat i sytuacji ekonomicznej.

II

KOSZTY POCZĄTKOWE

Opłaty administracyjne, koszty notarialne, wyceny, prowizje bankowe.

III

ELASTYCZNOŚĆ SPŁATY

Możliwość wcześniejszej spłaty kredytu lub nadpłat bez dodatkowych kar.

IV

OBOWIĄZKOWE UBEZPIECZENIA

Niektóre banki wymagają polisy na życie oraz ubezpieczenia nieruchomości – i to również organizujemy kompleksowo.

W Loriini nie tylko pomagamy zdobyć finansowanie – tworzymy strategię inwestycyjną, która zaczyna się od bezpieczeństwa, a kończy na pełnym komforcie.



04

KOSZTY ZWIĄZANE Z ZAKUPEM NIERUCHOMOŚCI

TRANSPARENTNOŚĆ TO LUKSUS, NA KTÓRY ZASŁUGUJESZ

Inwestowanie z klasą to nie tylko wybór odpowiedniej nieruchomości, ale także pełna świadomość związanych z tym kosztów. Wierzymy, że najwyższy standard obsługi to również pełna przejrzystość — bez zaskoczeń i drobnych druków.

Poniżej przedstawiamy pełen przegląd kosztów, które należy wziąć pod uwagę podczas zakupu nieruchomości w Andaluzji. Wszystkie kwestie finansowe są przez nas skrupulatnie planowane, przedstawiane z wyprzedzeniem i realizowane w imieniu klienta — krok po kroku.

PODATKI OD ZAKUPU. ZALEŻNE OD RODZAJU NIERUCHOMOŚCI – ZAWSZE POD KONTROLĄ

Nowe nieruchomości – od dewelopera

- **IVA (podatek VAT)** – 10% wartości nieruchomości,
- **AJD (podatek od aktów prawnych)** – od 1,2% do 1,5% wartości nieruchomości, w zależności od regionu i rodzaju transakcji.

Nieruchomości z rynku wtórnego

- **ITP (podatek od przeniesienia własności)**
 - od 8% do 10%, progresywnie w zależności od wartości nieruchomości i polityki danego regionu (Andaluzja stosuje różne stawki m.in. przy przekroczeniu określonych progów cenowych).

Dzięki naszej znajomości lokalnych przepisów dobieramy właściwą ścieżkę podatkową, zawsze w oparciu o aktualne prawo.

OPŁATY NOTARIALNE I PRAWNE. OBOWIĄZKOWE, ALE W PEŁNI PRZEWIDYWALNE

I

OPŁATY NOTARIALNE

Za sporządzenie aktu notarialnego (escritura pública) oraz wszelkie dodatkowe protokoły towarzyszące. Koszt zależy od wartości nieruchomości, ale zazwyczaj mieści się w przedziale od 0,5% do 1% ceny zakupu.

II

OPŁATY ZA REPREZENTACJĘ PRAWNĄ

obejmują pełną obsługę klienta podczas zakupu nieruchomości: analizę umów, nadzór nad procedurami oraz reprezentację u notariusza. Koszty te są ustalane indywidualnie, ale zwykle wynoszą około 1% wartości nieruchomości.

Zespół Loriini wraz z The Lawyers prowadzą wszystkie działania formalne w Twoim imieniu, zapewniając pełne bezpieczeństwo i spokój na każdym etapie.

KOSZTY REJESTRACJI NIERUCHOMOŚCI. TWOJE NAZWISKO NA AKCIE WŁASNOŚCI — W PEŁNI LEGALNIE

Po podpisaniu aktu notarialnego nieruchomość musi zostać zarejestrowana w hiszpańskim Registro de la Propiedad (Rejestrze Nieruchomości). To formalność, ale niezwykle istotna dla uzyskania pełni praw właścicielskich.

Standardowe opłaty rejestracyjne wynoszą od 0,4% do 0,7% wartości nieruchomości i są uzależnione od lokalizacji oraz zakresu wpisów. Zajmujemy się całą procedurą rejestracyjną, monitorując postępy i pilnując, by wszystkie zapisy były zgodne z interesem klienta.

PROWIZJE POŚREDNIKÓW. U NAS ZAWSZE WIESZ, KTO I ZA CO ODPOWIADA

W Andaluzji standardem jest, że prowizję pośrednika pokrywa sprzedający. Jednak w przypadku transakcji prywatnych lub mniej typowych, może pojawić się konieczność podziału tego kosztu.

Wysokość prowizji wynosi zazwyczaj od 3% do 5% wartości transakcji i obejmuje pełen zakres usług: od prezentacji nieruchomości po obsługę negocjacyjną.

Zawsze uprzedzamy o wszystkich ewentualnych kosztach z tym związanych. Jesteśmy transparentni w relacjach zarówno z klientem, jak i innymi stronami transakcji.

WSZYSTKO POD KONTROLĄ – DZIĘKI LORIINI I THE LAWYERS

Zakup nieruchomości za granicą to poważna decyzja — ale z odpowiednim partnerem nie musi wiązać się z niepewnością. Dbamy o każdy szczegół: planujemy, informujemy i prowadzimy Cię przez cały proces tak, abyś mógł w pełni skupić się na tym, co najważniejsze — własnej przestrzeni pod hiszpańskim niebem.

**Z NAMI ZYSKUJESZ PEWNOŚĆ, ŻE KAŻDA
ZŁOTÓWKA (I KAŻDY EUROCENT) TRAFIA
DOKŁADNIE TAM, GDZIE POWINIEN.**





LORIINI ×



THE
LAWYERS

05

PODATKI I OPŁATY BIEŻĄCE



WŁASNOŚĆ TO KOMFORT, KTÓRY WYMAGA PRZEJRZYSTOŚCI I DOBREJ ORGANIZACJI

Zakup nieruchomości w Hiszpanii to dopiero początek pięknej inwestycyjnej historii. Każdy właściciel powinien być świadomy również kosztów utrzymania – lokalnych podatków, opłat wspólnotowych i obowiązkowych ubezpieczeń. Nasz zespół czuwa nad tym, by wszystkie zobowiązania były zawsze uregulowane na czas i zgodnie z przepisami – bo luksus to nie tylko posiadanie, ale i dbałość o detale.

IBI – PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

HISZPAŃSKI ODPowiednik POLSKIEGO PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

IBI, czyli Impuesto sobre Bienes Inmuebles, to lokalny podatek naliczany przez gminy, obowiązujący każdego właściciela nieruchomości w Hiszpanii. Jego wysokość zależy od tzw. wartości katastralnej nieruchomości (często znacznie niższej niż cena rynkowa) oraz od stawki ustalonej indywidualnie przez daną gminę.

W Andaluzji stawki IBI wahają się zazwyczaj od 0,4% do 1,1% wartości katastralnej.

Przeciętny apartament o wartości 700 000 euro może generować roczny podatek IBI na poziomie około 850 euro.

Monitorujemy terminy i przypominamy klientom o należnych płatnościach lub prowadzimy ich obsługę za nich – dla pełnego spokoju i porządku w dokumentach.

OPŁATY WSPÓLNOTOWE - CUOTAS DE COMUNIDAD – GDY NIERUCHOMOŚĆ JEST CZĘŚCIĄ WIĘKSZEJ CAŁOŚCI

Właściciele mieszkań, apartamentów i domów w zamkniętych kompleksach (condominios) zobowiązani są do pokrywania comiesięcznych opłat wspólnotowych.

Środki te przeznaczone są m.in. na:

- utrzymanie części wspólnych (baseny, ogrody, windy, ochrona),
- sprzątanie i konserwację,
- fundusz remontowy,
- ubezpieczenia części wspólnych budynku.

Wysokość opłat może wahać się od kilkudziesięciu do nawet kilkuset euro miesięcznie – zależnie od standardu kompleksu i zakresu dostępnych usług. Zawsze informujemy o przewidywanych opłatach wspólnotowych jeszcze przed zakupem nieruchomości, dzięki czemu nasi klienci znają pełne, realne koszty inwestycji.

UBEZPIECZENIE NIERUCHOMOŚCI. BEZPIECZEŃSTWO TO NIE WYBÓR – TO STANDARD

Każda nieruchomość powinna być odpowiednio ubezpieczona. W Hiszpanii, a szczególnie w Andaluzji, gdzie różnorodne warunki klimatyczne (bliskość morza, ryzyko powodziowe, zmiany temperatur) mogą wpłynąć na stan techniczny budynków, odpowiednia polisa ubezpieczeniowa to podstawa.

Standardowe ubezpieczenia obejmują m.in.:

- szkody związane z ogniem, wodą i kradzieżą,
- odpowiedzialność cywilną właściciela,
- w niektórych przypadkach – ochronę od trzęsień ziemi, powodzi lub osuwisk.

Roczny koszt ubezpieczenia może wynosić od kilkuset do kilku tysięcy euro, w zależności od wartości nieruchomości i zakresu ochrony. Dzięki współpracy z renomowanymi brokerami ubezpieczeniowymi, zapewniamy swoim klientom dostęp do najlepszych ofert ubezpieczeniowych – dostosowanych do potrzeb i stylu życia.

STAŁA OPIEKA I DORADZTWO. DOPILNUJEMY WSZYSTKIEGO – ZANIM POJAWI SIĘ PROBLEM.

Utrzymanie nieruchomości nie musi być uciążliwe. Oferujemy usługę zarządzania nieruchomościami, w ramach której nasi eksperci dbają o:

- rozliczenia bieżących opłat,
- terminowe płatności podatków i rachunków,
- komunikację z administracją i wspólnotą,
- monitorowanie stanu technicznego nieruchomości,
- prowadzenie dokumentacji zgodnej z hiszpańskimi przepisami.

To, co dla innych jest obowiązkiem, dla naszych klientów staje się bezobsługowym komfortem.

PODSUMOWANIE

WIESZ, CZEGO SIĘ SPODZIEWAĆ – MY ZAJMIEMY SIĘ RESZTĄ

Koszty związane z posiadaniem nieruchomości w Andaluzji są przewidywalne, racjonalne i – co najważniejsze – w pełni kontrolowane. Właściwe planowanie i zarządzanie nimi pozwala cieszyć się każdą chwilą spędzoną we własnym apartamencie lub czerpać zyski z wynajmu bez konieczności codziennego angażowania się w formalności.

Jesteśmy partnerem, który nie tylko poprowadzi Cię przez proces zakupu, ale także zadba o utrzymanie i komfort użytkowania Twojej inwestycji. Regularne rozliczenia, dopilnowanie formalności i pełna przejrzystość finansowa to nasz standard – nie dodatek. Z nami Twoja nieruchomość pracuje dla Ciebie – a nie odwrotnie.



LORIINI ×



THE
LAWYERS

06

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ



WŁASNA NIERUCHOMOŚĆ TO NIE TYLKO PRZYJEMNOŚĆ – TO TAKŻE SPOKÓJ, GDY KTOŚ DBA O NIĄ ZA CIEBIE

Kupno nieruchomości w Andaluzji to początek Twojej inwestycyjnej historii. Prawdziwa wartość pojawia się wtedy, gdy nieruchomość pracuje na Ciebie – przynosząc zysk, zachowując wartość i nie wymagając codziennego zaangażowania. Właśnie dlatego oferujemy usługę kompleksowego zarządzania nieruchomościami, obejmującą wszystkie aspekty wynajmu, obsługi gości, konserwacji i formalności prawnych.

ZARABIAJ, ODPOCZYWAJ, ZAPOMNIJ O OBOWIĄZKACH

Własna nieruchomość w Andaluzji może być domem, azylem, miejscem spotkań lub źródłem stałych zysków. Ale bez względu na to, jakie masz plany wobec swojej inwestycji, jedno pozostaje niezmiennie — zarządzanie nią wymaga czasu, znajomości przepisów, a często także fizycznej obecności na miejscu.

Dlatego właśnie stworzyliśmy kompleksowe rozwiązanie, które zdejmie z Ciebie cały ciężar operacyjny, pozostawiając tylko to, co najważniejsze: komfort posiadania i pewność działania.

GDY NIE KORZYSTASZ — NIERUCHOMOŚĆ MOŻE ZARABIAĆ

Costa del Sol, a w szczególności Marbella, od lat pozostaje jednym z najpopularniejszych kierunków podróży w Europie. Słońce przez ponad 300 dni w roku, piękne plaże, rozwinięta infrastruktura turystyczna i międzynarodowa klientela sprawiają, że popyt na wynajem krótkoterminowy jest tu wysoki przez cały rok.

Właściciele nieruchomości, którzy decydują się na wynajem turystyczny, mogą liczyć na bardzo atrakcyjne stopy zwrotu. Jednak ten potencjał wiąże się z konkretnymi obowiązkami — rejestracją obiektu w odpowiednim urzędzie, spełnieniem warunków technicznych, rozliczaniem podatków i bieżącą obsługą gości.

Dlatego stworzyliśmy model zarządzania nieruchomościami, który pozwala prowadzić wynajem bez angażowania właściciela. To nasz zespół zajmuje się całością operacyjną — od formalności prawnych, przez marketing, aż po serwisowanie i opiekę nad nieruchomością.

HISZPAŃSKIE PRZEPISY, NASZE WSPARCIE

Każda nieruchomość przeznaczona do wynajmu krótkoterminowego musi zostać zgłoszona do rejestru turystycznego Junta de Andalucía (VFT). Proces ten wymaga zgromadzenia dokumentacji, potwierdzenia zgodności z wymaganiami (takimi jak klimatyzacja, ogrzewanie, wyposażenie), a także prowadzenia rejestru gości i komunikacji z lokalnymi władzami.

Wszystkie te działania prowadzimy w Twoim imieniu. To Ty decydujesz, czy chcesz korzystać z nieruchomości osobiście, czy wolisz, aby w tym czasie zarabiała. Bez stresu. Bez ryzyka.

STABILNY PRZYCHÓD? POSTAW NA WYNAJEM DŁUGOTERMINOWY

Nie każdy inwestor szuka zmiennego, sezonowego zysku. Dla tych, którzy cenią sobie przewidywalność i regularność przychodów, idealnym rozwiązaniem jest wynajem długoterminowy.

Hiszpańskie prawo – Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) – szczegółowo reguluje ten rodzaj najmu. Umowy zawierane są zazwyczaj na okres jednego do pięciu lat, z jasno określonymi zasadami wypowiedzenia, zabezpieczeniami i obowiązkami obu stron.

W ramach naszej usługi nie tylko znajdujemy wiarygodnych najemców, ale też prowadzimy cały proces administracyjny i prawny: przygotowujemy umowy, zarządzamy depozytami, monitorujemy płatności i w razie potrzeby – rozwiązujemy ewentualne sytuacje sporne.



PEŁNE ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ – OD A DO Z

To, co odróżnia nas od typowych agencji, to kompleksowość usług i nasza obecność na miejscu, w Marbelli. Oferujemy nie tylko wynajem, ale też:

- stylizację i przygotowanie wnętrza pod wynajem,
- profesjonalne sesje zdjęciowe i promocję na platformach takich jak Airbnb, Booking.com czy Vrbo,
- obsługę rezerwacji, płatności i zameldowań,
- opiekę nad gośćmi i bieżący serwis,
- zarządzanie sprzątnięciem, konserwacją i naprawami,
- reprezentację właściciela przed wspólnotą lub administracją,
- comiesięczne raporty finansowe.

NIERUCHOMOŚĆ W ANDALUZJI. ZYSK, KOMFORT I SPOKÓJ

Bez względu na to, czy kupujesz apartament jako inwestycję, drugi dom czy miejsce do wypoczynku — sprawimy, że Twoja nieruchomość będzie dla Ciebie źródłem satysfakcji, a nie obowiązków. Jesteśmy tu po to, aby zapewnić pełną obsługę — profesjonalnie, transparentnie i z dbałością o każdy szczegół. Ty wybierasz styl życia. My dbamy, by inwestycja pasowała do niego idealnie.



07

SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI



WŁAŚCIWY MOMENT. WŁAŚCIWA STRATEGIA. WŁAŚCIWY PARTNER

Sprzedaż nieruchomości to moment, który powinien wieńczyć historię udanej inwestycji — niezależnie od tego, czy przynosi zysk, otwiera nowe możliwości, czy po prostu zamyka ważny etap życia. Wiemy, że liczy się nie tylko efekt końcowy, ale i sposób, w jaki do niego dochodzisz. Dlatego oferujemy naszym klientom pełną obsługę procesu sprzedaży: profesjonalnie, przejrzystie i z klasą.

SPRZEDAŻ KROK PO KROKU — POD PEŁNĄ OPIEKĄ

Każda transakcja nieruchomościowa wymaga precyzji i zgodności z lokalnymi przepisami. W Andaluzji obowiązują konkretne procedury prawne, których należy bezwzględnie przestrzegać. To jednak nie musi oznaczać formalnych trudności — z nami cały proces staje się uporządkowany i komfortowy.

Nasze działania rozpoczynamy od szczegółowej analizy nieruchomości: jej statusu prawnego, atrakcyjności rynkowej, otoczenia inwestycyjnego i możliwego zysku. Następnie przygotowujemy kompletną ofertę sprzedażową — wzbogaconą o wysokiej jakości zdjęcia, opisy w języku polskim, hiszpańskim i angielskim oraz materiały promocyjne.

Współpracujemy z wyselekcjonowaną siecią agentów, brokerów i inwestorów — co pozwala nam skutecznie docierać do właściwego nabywcy.

FORMALNOŚCI PRAWNE I DOKUMENTACJA

W ramach procesu sprzedaży nieruchomości w Hiszpanii, niezbędne jest przygotowanie i skompletowanie określonych dokumentów:

- akt własności nieruchomości,
- aktualne rachunki i potwierdzenia opłat (IBI, wspólnota),
- świadectwo charakterystyki energetycznej (Certificado Energético),
- potwierdzenie, że nieruchomość nie jest obciążona hipoteką,
- dokumentacja tożsamości i numer NIE.

Zespół The Lawyers nadzoruje cały ten proces, reprezentując sprzedającego przed notariuszem, urzędami i kupującym. Klient nie musi być obecny fizycznie – działamy na podstawie pełnomocnictwa, z zachowaniem pełnej transparentności.

KOSZTY PO STRONIE SPRZEDAJĄCEGO

Profesjonalna sprzedaż wiąże się z określonymi kosztami, które należy uwzględnić w planie inwestycyjnym. W Hiszpanii do najważniejszych z nich należą:

- Podatek od zysków kapitałowych (Plusvalía Municipal) – naliczany od różnicy między ceną zakupu a sprzedaży. Dla nierezydentów obowiązuje stawka 19%, natomiast dla rezydentów progresywna skala podatkowa (od 19% do 23%). Możliwe są jednak ulgi, m.in. dla osób powyżej 65. roku życia lub inwestujących środki w inną nieruchomość.
- Opłaty notarialne i koszty rejestracyjne – związane z podpisaniem aktu notarialnego i wpisem zmian do rejestru.
- Prowizja agencji nieruchomości – zazwyczaj od 3% do 5% wartości transakcji, ustalana indywidualnie z klientem. Oferujemy transparentny system wynagrodzeń i rozliczeń.
- Zwrot części opłat lokalnych – w niektórych przypadkach (np. IBI) sprzedający zobowiązany jest do proporcjonalnego uregulowania podatków do dnia przekazania nieruchomości.

EKSKLUZYWNOŚĆ, KTÓREJ MOŻNA ZAUFAĆ

W sprzedaży nieruchomości — szczególnie na rynku premium — liczy się coś więcej niż cena. Liczy się dyskrecja, precyzja i partner, który potrafi poprowadzić cały proces bez zbędnego chaosu. Loriini to marka, która skupia w sobie doświadczenie rynku, prawną rzetelność i estetykę komunikacji. Dbamy o to, aby sprzedaż była prowadzona z klasą, a Ty mógł po prostu — przejść dalej.

SPRZEDAŻ NA WŁASNYCH ZASADACH. MY ZAJMIEMY SIĘ RESZTĄ

Niezależnie od tego, czy chcesz sprzedać apartament, willę, czy dom z historią — zadbamy o to, by znalazł się właściwy kupiec, a Ty uzyskał warunki, na które zasługujesz. Zysk to nie tylko liczba. To także sposób, w jaki do niego dochodzisz.

ADRIAN MERONK

Ambasador marki Loriini
w latach 2023–2024



08

LORIINI & THE LAWYERS

TWÓJ PRZEWODNIK PO INWESTOWANIU W ANDALUZJI

INWESTYCJA TO PROCES. MY JESTEŚMY TWOIM PRZEWODNIKIEM

Każda decyzja inwestycyjna – niezależnie od wartości – wymaga odwagi, świadomości i odpowiednich ludzi po Twojej stronie. Lóriini oraz The Lawyers łączą siły, by tworzyć unikalny model współpracy, w którym klient nie musi się martwić o formalności, bezpieczeństwo ani jakość wykonania. Wspólnie tworzymy środowisko, w którym luksus i profesjonalizm spotykają się w jednym miejscu.

Z Lóriini zyskujesz dostęp do starannie wyselekcjonowanych nieruchomości, usług aranżacji wnętrz, pełnej opieki marketingowej i zarządzania.

Z The Lawyers otrzymujesz pewność prawną, reprezentację, skuteczne doradztwo i spokój na każdym etapie – od zakupu, przez użytkowanie, aż po sprzedaż.

Nie współpracujesz z kilkoma firmami. Współpracujesz z jednym zespołem, który zna się nawzajem, uzupełnia kompetencje i działa w Twoim interesie. Jeden partner. Wiele możliwości.

To my:

- Znajdziemy nieruchomość, która spełni Twoje oczekiwania.
- Zweryfikujemy ją prawnie, przygotujemy dokumenty i zabezpieczymy transakcję.
- Zajmiemy się finansowaniem, podatkami, rejestracją i wszystkimi obowiązkami.
- Wystylizujemy, wypromujemy i wynajmiemy Twoją nieruchomość.
- Sprzedamy ją w odpowiednim momencie — z zyskiem, spokojem i klasą.

**W ŁORIINI NIE ZADAJEMY PYTANIA: CZY WARTO
INWESTOWAĆ W ANDALUZJI.
MY PYTAMY: KIEDY ZACZYNAMY ROBIĆ TO RAZEM?**



NAUJAS TURMAS



EDEN BY LORIINI

Mijas Costa, El Chaparral

Sypialnie: 3 BUTAS

Cena: 1 250 000

PANORAMICZNY WIDOK NA MORZE

NAUJAS TURMAS



VANIAN GARDENS

Torrevigia, Estepona

Sypialnie: 3 BUTAS

Cena: 849 000

WIDOK NA MORZE

NAUJAS TURMAS



VANIAN GARDENS II

Torrevigia, Estepona

Sypialnie: 3 BUTAS

Cena: 799 000

WIDOK NA MORZE

NAUJAS TURMAS



PARAISO PUEBLO

Paraiso Pueblo, Benahavis

Sypialnie: 3 BUTAS

Cena: 650 000

PANORAMICZNY WIDOK NA MORZE



BOTANIC

Alcuzcuz, Benahavis

Sypialnie: 3 BUTAS

Cena: 779 000



KONTAKT

+34 689 541 387

www.loriini.es



PRZYKŁADY NIERUCHOMOŚCI

Nasze własne
nieruchomości,
unikatowe lokalizacje,
najwyższa jakość.

