



#kouamoucapital



KOUAMOU CAPITAL
AFRICAN INVESTMENT STRATEGY

20 REAL ESTATE

Greek Residential Real Estate Outlook

23

KOUAMOU CAPITAL Vision 2023

SELECT YOUR PROPERTY
BASED ON MARKET ANALYSIS.

Made in June 2023

MARKET CONDITIONS

HOUSE PRICES

FOREIGN INVESTMENT

Economic Indicators
Impact of COVID
Taxes Considerations

Demand and Supply
House Price to Income Ratio

Resident Permit by Investment
Study Case

A narrow street in a European city, likely Athens, Greece. The street is lined with yellow buildings featuring balconies and ornate architectural details. A Greek flag is visible on a balcony. The street is paved and has a few trees and street lamps. The overall atmosphere is bright and sunny.

Contents

Introduction - 03

Economic indicators - 04

House Price Change - 09

Foreign Direct Investment -13

Case Study - 17

Conclusion -19

Appendix -20

Introduction

Greece is a country in southeastern Europe with a population of around 10.7 million people. The capital of Greece, Athens, is the largest and most popular city for international investors looking to invest in Greek real estate. Furthermore, Thessaloniki, Greece's second-largest city, is seeing an increase in investment.

According to the OECD, Greece's economy increased rapidly in the early 2000s. Despite the fact that actual home prices began to decline following the Global Financial Crisis, property values in Greece are currently rebounding from the depths of the financial crisis thanks to government investment plans. The epidemic has had a minor impact on the Greek economy. According to statistics gathered by the Greek National Statistical Service and the World Bank, Greece is progressively returning to normal.

€2.6
billion
Real estate
Total investment

138%
GDP per capita of
world average

Residential
Real estate type

+8.3%
2021 Economy

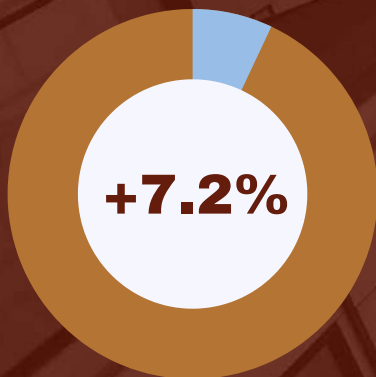


This study looks at the residential real estate market in Greece from 2018 to 2022. The facts and statistics come from reputable sources such as the Bank of Greece and the Hellenic Statistics Authority. The goal of this study is to aid investors in determining the value of Greek residential real estate. This study is aimed specifically at investors who intend to apply for a Golden Visa*.

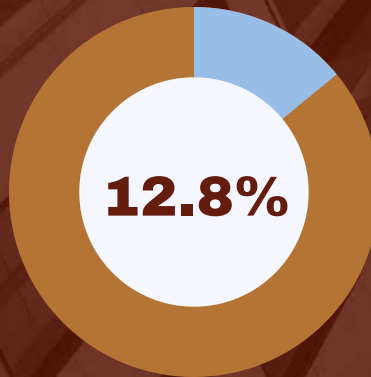
**Golden visa was launched in 2013, aimed at motivating foreigners to invest in residential real estate and rewarding them with residence permits, not only for investors but also for their relatives.*

MARKET CONDITIONS

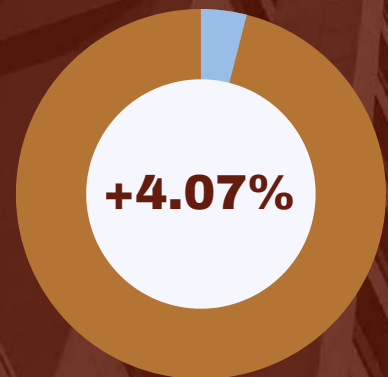
Economic indicators - Employment -
Demographics - Demand - Supply



Inflation



unemployment



House price
Change

GDP growth rate

Before the COVID-19 shock, Greece's economy had been growing at roughly 2% for more than three years. Greece's recovery has outperformed its budgetary aim in recent years, thanks to structural reforms, substantial primary budget surpluses, and debt reduction measures.



Impact of COVID

Greece ended a four-year surplus and posted a massive budget deficit in 2020, equal to around 10.1 percent of GDP, due to stimulus policies aimed at mitigating pandemic effects. However, after falling by a massive 9% in 2020 owing to the pandemic, the economy is expected to grow by 7.1 percent in 2021.

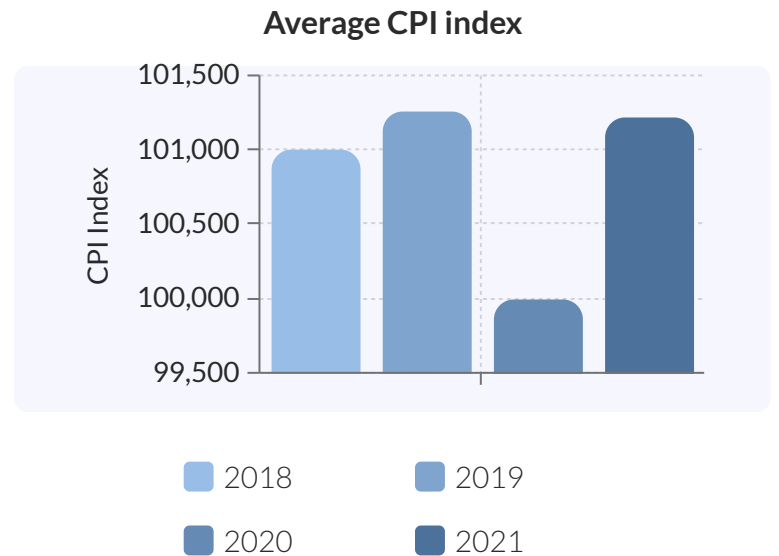
Financial services

Greece had a low bond yield, under 1%, during the COVID period, as did many other nations. From the beginning of 2022, as the epidemic recovers, the yield progressively rises, reaching 2.5 percent bond yield in February 2022.



Consumer Price Index & Inflation

CPI rate of change increases from -1.2 percent in 2020 to +1,2 percent in 2021, according to Greece's CPI statistics (Appendix 3). In terms of inflation, Greece is predicted to have a lesser negative change in 2022, indicating that prices are beginning to stabilize.



Currency strength and stability

Greece's currency is the Euro. From a low of 1.066 (to USD) in March 2020 to a high of 1.23 (to USD) in December 2020, the euro has steadily recovered from the epidemic. For the time being in 2022, the currency is stable at 1.13. (to USD).

Demographic

Because to the low fertility rate, population growth has been negative since 2010. More than 90% of the population is made up of Greeks. Furthermore, with the introduction of the golden visa, an influx of investors from China, Turkey, Russia, and the Middle East has arrived.



23% population distribution is elderly.

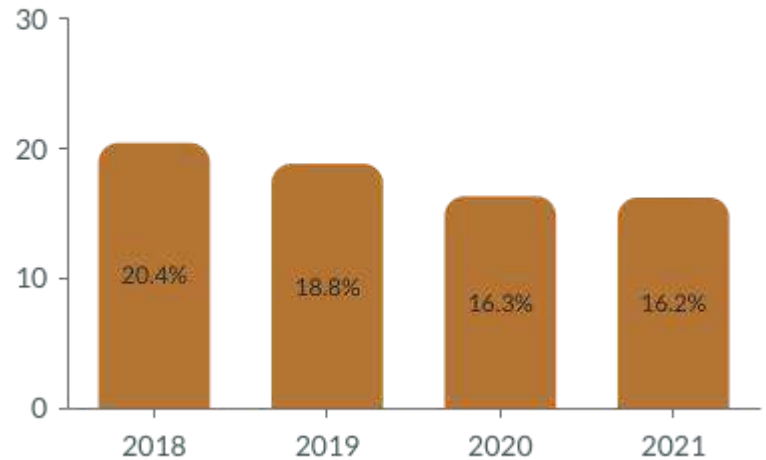
Labor market statics

For the first time in many years, Greece raised the minimum wage and terminated the sub-minimum wage system in early 2019. This increased earnings while having no discernible detrimental impact on employment.

While it is worth noting that women and young people have a lower employment rate than males.

According to the Hellenic Statistical Authority, unemployment decreased to 13% in September 2021, down from 13.9 percent the previous month and 16.5 percent a year earlier. Greece's unemployment rate is at its lowest in more than 11 years, yet it is still one of the highest in the EU.

UNEMPLOYMENT RATE
2018 - 2021



Demand and Supply



FROM 2018 TO 2020, THE NUMBER OF
CONSTRUCTION PROJECTS INCREASED BY

34.5 PERCENT

People from Central Europe are more likely to invest in a second property in the Greek islands as a vacation destination. A beachfront villa is a fantastic option.

According to the supply and demand curve, rising home prices in Athens may lead to an increase in residential real estate supply. Though the Bank of Greece recognizes that funds were accrued during the crisis, the increased housing prices may limit buyer desire.

TAXES CONSIDERATIONS

In Greece, rental income is taxed at progressive rates ranging from 11 percent to 33 percent. Expenses that generate income are deducted from gross income. Standard deductions are available instead of itemized deductions: 40% for income-generating costs (with accompanying invoices) and 10% for depreciation.

From October 1, 2021, parents can make a tax-free donation of up to 800,000 euros to their children's apartment.

The rate of inheritance tax is determined by the relationship between the dead and the beneficiaries.

RENTAL INCOME TAXE

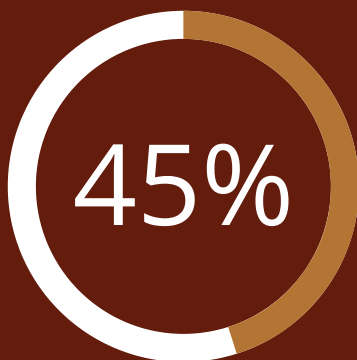
9% 

PROPERTY TAX

2% 

CAPITAL GAIN TAX

15% 



For real estate income exceeding 35,000 EURO, the tax rate is 45%



Capital gain realized from the sale of property held for less than 5 years are taxed at a flat rate of 15%.



Local real estate duty rate varies between 0.025% and 0.035% of the assessed value of the property.



HOUSE PRICE CHANGE

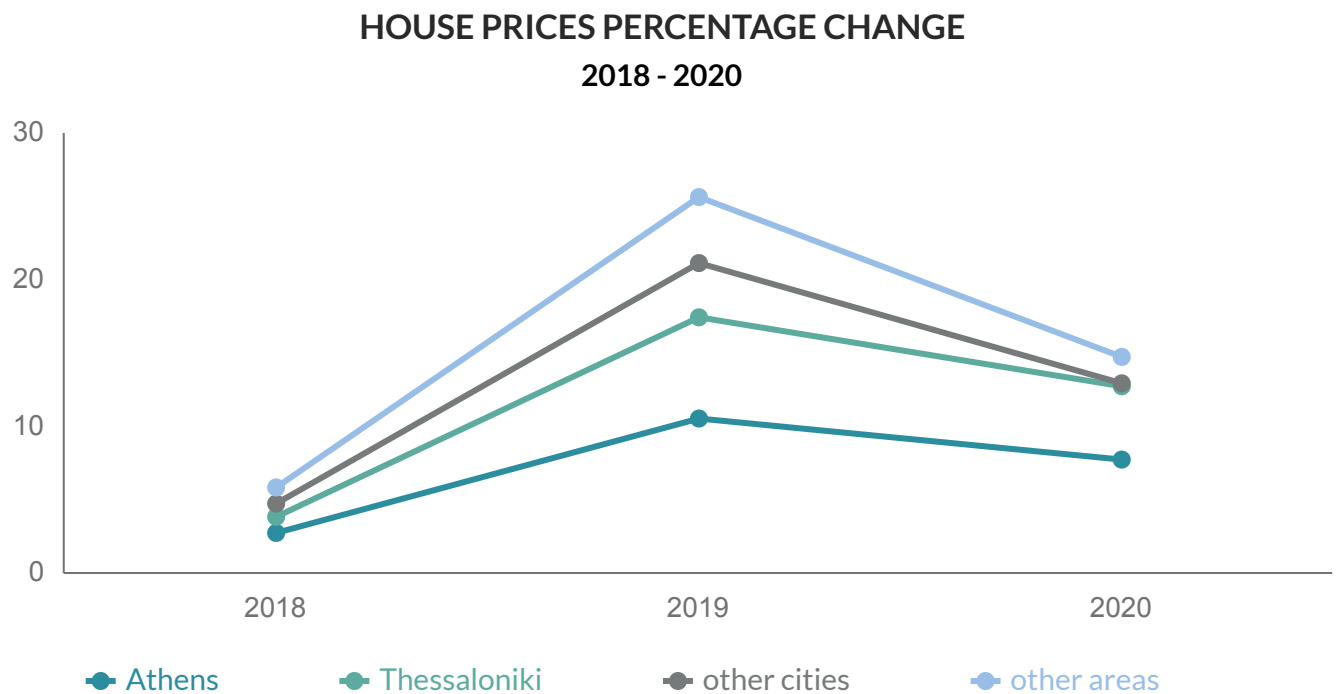
4.07%



House price change in Greece

Geographical
Years
Income ratio

HOUSE PRICE CHANGE BY GEOGRAPHY



+ 4.07%

In Greece, the movement in house prices has been favorable over the previous four years. Although epidemic decelerations will have a greater impact in 2020. House prices in Athens and Thessaloniki have changed by 7.8% and 5%, respectively.

In the first quarter of 2021, the house price recovers by 4.07 percent. As a result, property values are likely to rise in the future, particularly in metropolitan regions.

GREECE HOUSE PRICE BY YEARS

In the past 3 years, the Greece house index shows upward trends. In July 2021, it reached 73.1. In the short run, it is expected to achieve a higher score of 76 points. In the long-term, the Greece House Price Index is projected to trend around 80.00 points in 2023, according to econometric models.

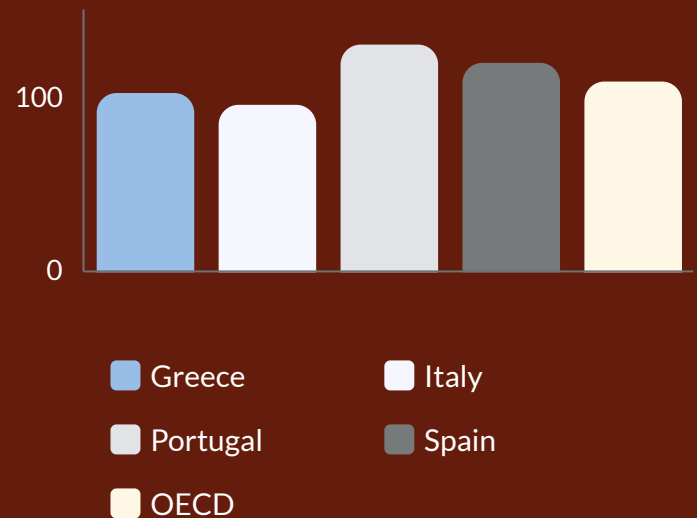


Greece house price to income ratio

The cost of a typical luxury dwelling unit of 100 square meters divided by the country's GDP per capita is the home price to income ratio. In most cases, low-income nations will have a significantly larger ratio than high-income countries.

In 2020, the house price to income ratio grew by 4.4 points, although it remains below the OECD average of 111.0.

HOUSE PRICE TO INCOME RATIO



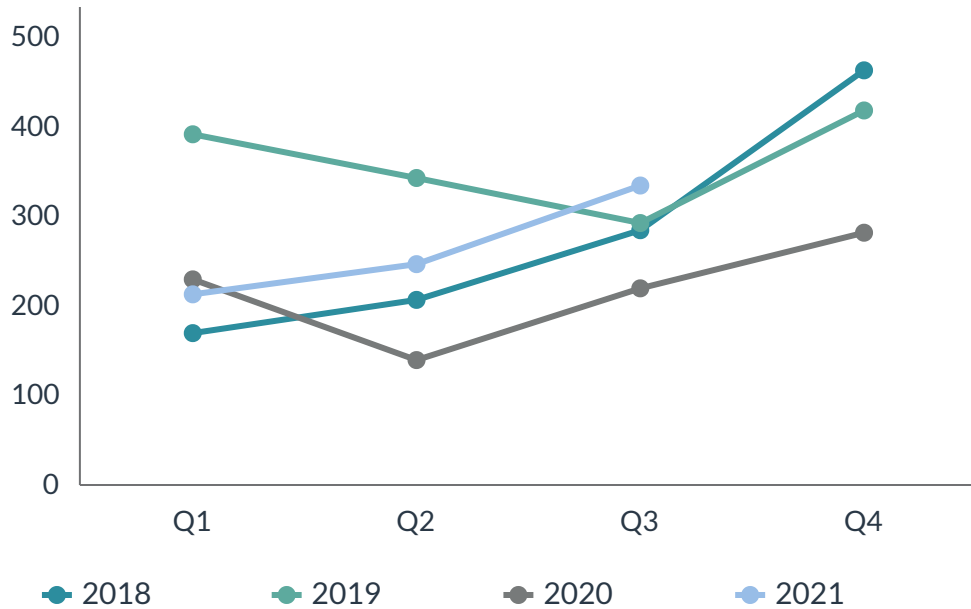


Net Foreign Direct Investment (FDI) & RESIDENCY BY INVESTMENT PROGRAM

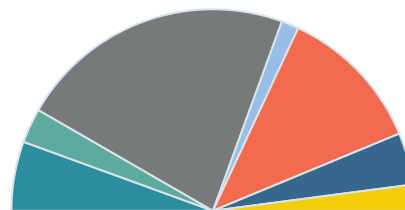
NET FOREIGN DIRECT INVESTMENT

Net FDI means investment made by non-resident investors in the reporting economy, including reinvested earnings and company loans, net of repatriation of capital and repayment of loans.

NET FOREIGN DIRECT INVESTMENT : REAL ESTATE
(In million euros)



COMPOSITION OF NET FDI INFLOWS
2010 - 2020



Hotels & restaurants	11%	Trade	6%
Financial activities	44%	ICT	3%
Logistics	24%	Entertainment	8%
Other	4%		

Apart from finance and insurance, real estate, which stands more than ¼ of the FDI inflow, is the most popular sector for foreigners to invest in the past decade.

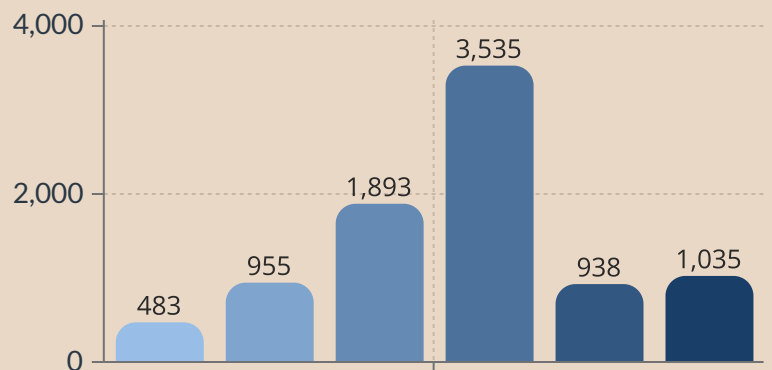
GREEK'S GOLDEN VISA SCHEME

RESIDENTIAL PERMIT BY INVESTMENT

In order to stimulate foreign investment in Greece real estate, the Greek government introduced the Golden Visa program in 2013. The minimum investment required in return for a residence visa and additional benefits such as a travel permit is €250,000.



Residence permit to investors per year



2016

2017

2018

2019

2020

2021

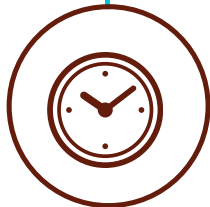
For non-EU/EEA international investors wishing to get an entrance visa and a residence permit for Greece's investment activities, Greece has established a flexible and quick procedure. Company executives participating in the execution and/or operation of the investment project may also be awarded residence permits.



APPLY FOR GREEK GOLDEN VISA



Step 1 | Choose suitable property



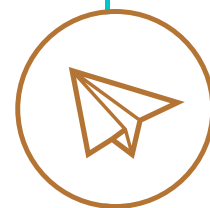
Step 2 | Legal Process



Step 3 |
Acquisition of the Property



Step 4 |
Pre-Submission



Step 5 |
Visit Greece
for finger prints



Step 6 |
Greece Golden Visa Approval



THE CLIENT

Description & objectives

KOUAMOU CAPITAL has been contacted by a Senegalese investor who already owns many assets in his nation and is looking for fresh investment opportunities.

The client's goals are to:

- Diversify his portfolio internationally.
- The benefit of a high rate of return on investment
- Have a place where he may spend time with his family throughout the summer.

COMPANY CASE STUDY

#KouamouCapital



Challenges

The biggest problems that the KOUAMOU CAPITAL team encountered were the property's location. Because their investment is both familial and business-related.

The client is looking for a place to stay near the beach that gets plenty of sun throughout the year. Furthermore, he desires a high rental income as well as the benefit of real estate price gains in the event of a resale.



Solution

KOUAMOU CAPITAL has access to some of Greece's greatest and most recent building projects. We provide our customers the best real estate in Greece.

In addition, we help investors and their families get a Golden Visa.

Furthermore, we assist investors and their family in obtaining a Golden Visa.

KOHELAB
 INVEST SAFELY

Apt A4

Features:

60 meter square

2 Bedrooms

1 Bathroom

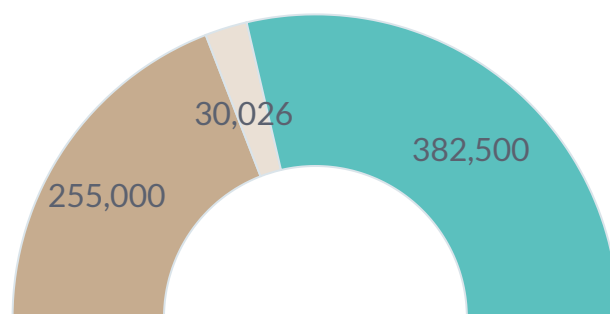
Price:
255,000€

Financial forecasts from year 1 to year 5

Year 1	
Initial Investment	-€255,000
Property tax* (1%)	-€2550
CO/LR fee *(est, 0.5%)	-€1275
Notary fee(est,1.5%)	-€3825
Rental income	€12750
Extra expense (est. 6%)	-€765
Rental Income Tax* (15%)	-€1797.75
Cash Net	-€250,665

	Year 2	Year 3	Year 4
Rental Income	€12750	€12750	€12750
Extra Expenses	-€765	-€765	-€765
Rental Income Tax	-€1797.75	-€1797.75	-€1797.75
Cash Net	€10187.25	€10187.25	€10187.25

Year 5	
Rental Income	€12750
Extra Expenses	-€765
Rental Income Tax	-€1797.75
Property Appreciation (5%)	€63,750
Property Sold	€318,750
Capital gain tax (15%)	-€9,562.5
Cash Net	€319,375
Total After 5 Years / NET return	€99,271.75



- INVESTMENT
- CASH OUT
- CASH IN



*Property tax, rental income tax rate (See appendix 3)
 *Property appreciation (See House price change)
 * Capital gain tax = Property appreciate * 15%



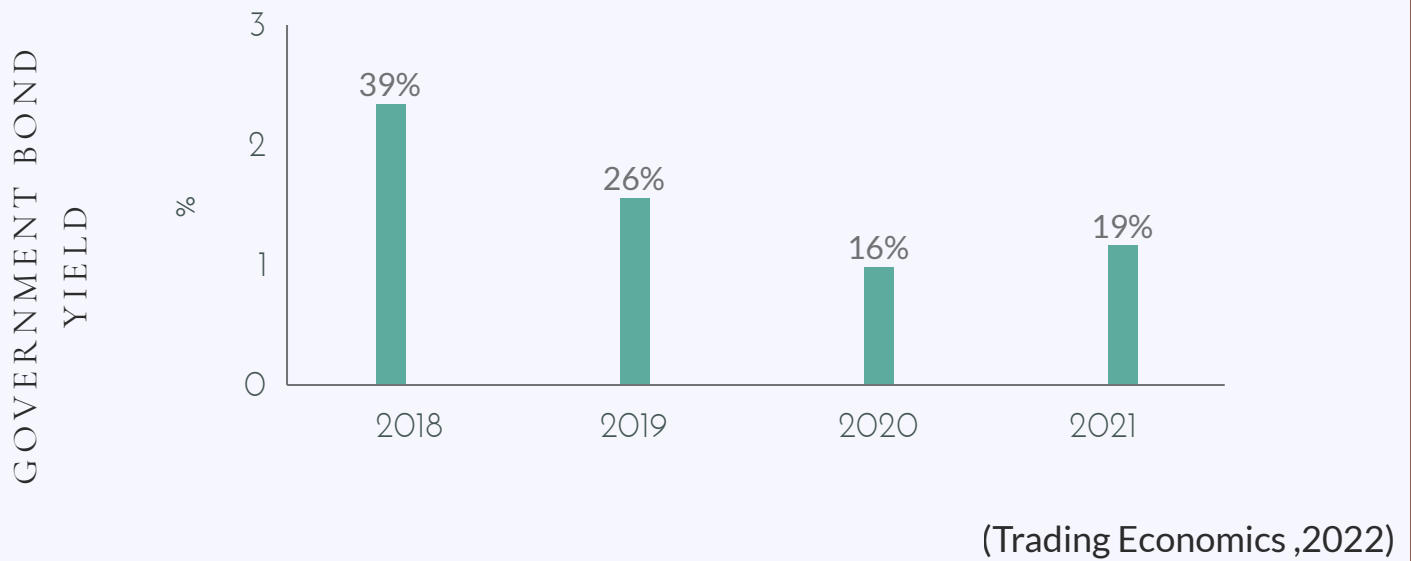
Conclusion

Greece residential real estate

Finally, the data shows that the Greek economy is recovering from the epidemic, and that housing prices will continue to rise in the future. Prior to the epidemic, Greece's GDP rose, but thanks to the virus's boost, the economy will regress in 2020. According to macroeconomic statistics, indications for 2021 predict that Greece will have a good real estate performance overall. To be more explicit, urbanisation has resulted in an increasing trend in home prices, particularly in Athens. It suggests that more investors are entering the Greek housing market. Furthermore, residential real estate investment is one of the major areas luring international investors to Greece. It is clear from the case study's findings that real estate investment in Greece may pay well.

Appendix

Appendix 2



Appendix

Appendix 3

Property tax

Taxable income,€	Tax rate
Up to €200,000	0%
€200,000-€5 million	0.20%-1%
Over €5 million	2%

(Global Property Guide, 2022)

Rental income tax

Taxable income,€	Tax rate
Up to €12,000	15%
€12,000-€35,000	35%
Over €35,000	45%

(Global Property Guide, 2022)

Appendix



LALAINÉ C. DELMENDO "Greek house prices are rising, but more slowly", December 14, 2021

Global property guide, "Tax on property income in Greece" June 10, 2020

Average CPI index : Global Property Guide, 2022

House price change: Bank of Greece, 2021

House price index: Trade Economic, 2022

House price to income ratio : Statista, 2022

Net FDI: Bank of Greece, 2022

GDP growth and per capita: Trading Economic , 2022

Government bond: Trading Economic , 2022

This report was based on of the information found at

<https://www.statistics.gr/>

<https://www.bankofgreece.gr/en/homepage>

<https://tradingeconomics.com/greece>

<https://getgoldenvisa.com/ultimate-guide-to-greece-golden-visa#ftoc-nationalities>





Know more

Schedule appointment



contact@kouamoucapital.com



+33 7 68 82 81 66



KOUAMOU CAPITAL
AFRICAN INVESTMENT STRATEGY



KOUAMOU CAPITAL
AFRICAN INVESTMENT STRATEGY

20

IMMOBILIER

Perspectives de l'immobilier
résidentiel Grec

23

Vision 2023 KOUAMOU CAPITAL

SÉLECTIONNEZ VOTRE PROPRIÉTÉ
SUR LA BASE D'UNE ANALYSE DE MARCHÉ.

CONDITIONS DU
MARCHÉ

Indicateurs économiques
Impact de la COVID
Considérations fiscales

PRIX DE L'IMMOBILIER

Offre et la demande
Rapport prix de l'immobilier/revenu

INVESTISSEMENT
ÉTRANGERS

Résidence de 5 ans par investissement
Étude de cas

Contenu

Présentation - 03

Indicateurs économiques - 04

Changement de prix de la maison - 09

Investissement direct étranger -13

Étude de cas - 17

Conclusion -19

Annexe -20

Introduction

La Grèce est un pays du sud-est de l'Europe avec une population d'environ 10,7 millions d'habitants. La capitale de la Grèce, Athènes, est la ville la plus grande et la plus populaire pour les investisseurs internationaux qui souhaitent investir dans l'immobilier grec. De plus, Thessalonique, la deuxième ville de Grèce, connaît une augmentation des investissements.

Selon l'OCDE, l'économie grecque a connu une croissance rapide au début des années 2000. Malgré le fait que les prix réels des maisons ont commencé à baisser à la suite de la crise financière mondiale, les valeurs immobilières en Grèce rebondissent actuellement depuis les profondeurs de la crise financière grâce aux plans d'investissement du gouvernement. L'épidémie a eu un impact mineur sur l'économie grecque. Selon les statistiques recueillies par le Service national des statistiques grec et la Banque mondiale, la Grèce revient progressivement à la normale.

€2.6
billion

Immobilier
Investissement total

138%

PIB par habitant de la
moyenne mondiale

Residential

Type de l'immobilier

+8.3%

Économie 2021

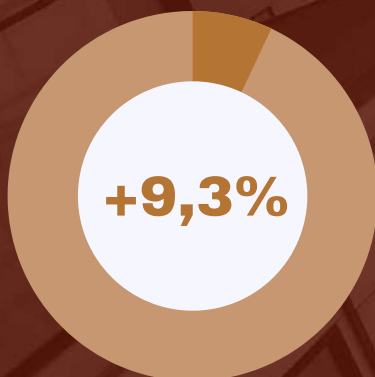
Cette étude examine le marché immobilier résidentiel en Grèce de 2018 à 2022. Les faits et les statistiques proviennent de sources réputées telles que la Banque de Grèce et l'Autorité hellénique des statistiques. L'objectif de cette étude est d'aider les investisseurs à déterminer la valeur de l'immobilier résidentiel grec. Cette étude s'adresse spécifiquement aux investisseurs qui ont l'intention de demander un Golden Visa*.

** Le Golden Visa a été lancé en 2014, visant à motiver les étrangers à investir dans l'immobilier résidentiel et à les récompenser avec des permis de séjour, non seulement pour les investisseurs mais aussi pour leurs proches.*

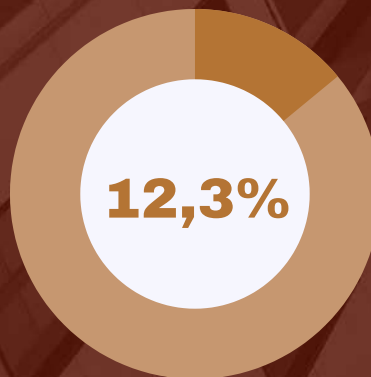


LES CONDITIONS DU MARCHÉ

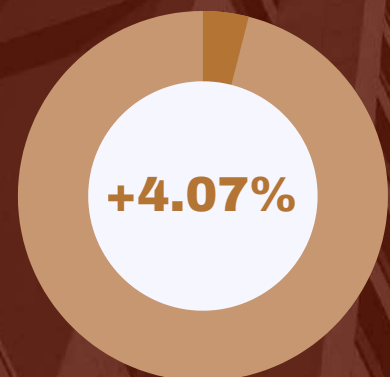
Indicateurs économiques - Emploi -
Démographie - Demande - Offre



Inflation



Chômage



Changement de prix de l'immobilier résidentiel

Taux de croissance du PIB

Avant le choc du COVID-19, l'économie grecque avait connu une croissance d'environ 2 % pendant plus de trois ans. La reprise de la Grèce a dépassé son objectif budgétaire ces dernières années, grâce à des réformes structurelles, à d'importants excédents budgétaires primaires et à des mesures de réduction de la dette.



Impact de la COVID

La Grèce a mis fin à un excédent de quatre ans et a enregistré un déficit budgétaire massif en 2020, égal à environ 10,1 % du PIB, en raison de politiques de relance visant à atténuer les effets de la pandémie. Cependant, après avoir chuté de 9 % en 2020 en raison de la pandémie, l'économie devrait croître de 2,4 % en 2024.

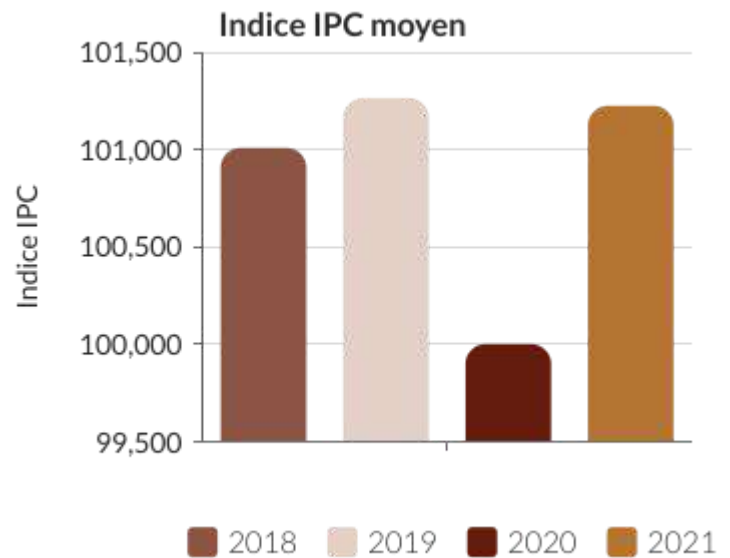


Services financiers

La Grèce avait un faible rendement obligataire, inférieur à 1 %, pendant la période COVID, comme de nombreux autres pays. Depuis le début de 2022, à mesure que l'épidémie se rétablit, le rendement augmente progressivement, atteignant 2,5 % de rendement obligataire en février 2022.

Indice des prix à la consommation et congés d'inflation

Le taux de variation de l'IPC passe de -1,2 % en 2020 à +1,2 % en 2021, selon les statistiques de l'IPC de la Grèce (annexe 3). En termes d'inflation, la Grèce devrait connaître une variation négative moindre en 2022, indiquant que les prix commencent à se stabiliser.



Force et stabilité de la monnaie

La monnaie de la Grèce est l'euro. D'un creux de 1,066 (en USD) en mars 2020 à un sommet de 1,23 (en USD) en décembre 2020, l'euro s'est régulièrement remis de l'épidémie. Pour l'instant en 2022, la devise est stable à 1,13. (en USD).

Démographique

En raison du faible taux de fécondité, la croissance démographique est négative depuis 2010. Plus de 90% de la population est composée de Grecs. De plus, avec l'introduction du visa doré, un afflux d'investisseurs de Chine, de Turquie, de Russie et du Moyen-Orient est arrivé.

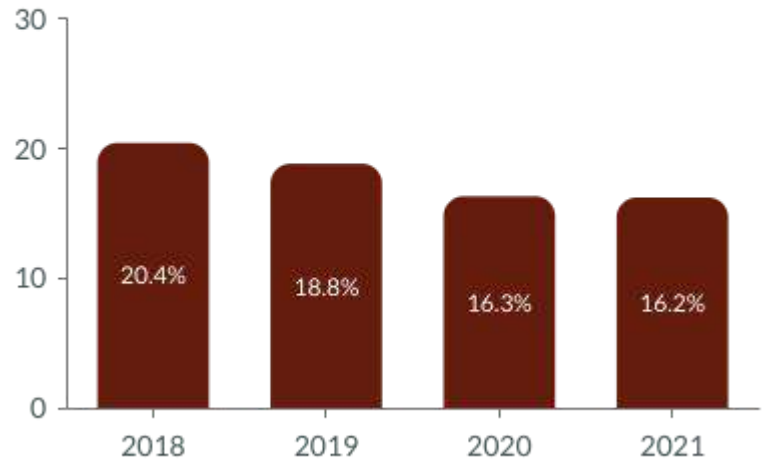


23% Répartition de la population est âgé.

Statistiques du marché du travail

Pour la première fois depuis de nombreuses années, la Grèce a augmenté le salaire minimum et a mis fin au système de salaire inférieur au minimum au début de 2019. Cela a augmenté les revenus sans avoir d'impact négatif perceptible sur l'emploi. Certes, il convient de noter que les femmes et les jeunes ont un taux d'emploi inférieur à celui des hommes. Selon l'Autorité statistique hellénique, le chômage est tombé à 13 % en septembre 2021, contre 13,9 % le mois précédent et 16,5 % un an plus tôt. Le taux de chômage de la Grèce est à son plus bas depuis plus de 11 ans, mais il reste l'un des plus élevés de l'UE.

**TAUX DE CHÔMAGE
2018 - 2021**



Offre et la demande



DE 2018 À 2020, LE NOMBRE DE PROJETS DE CONSTRUCTION A AUGMENTÉ DE

34.5 POUR CENT

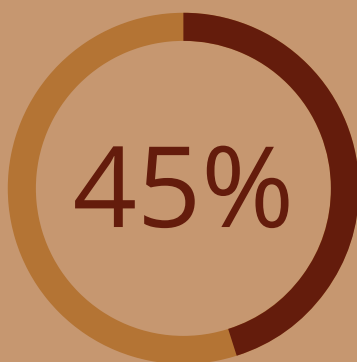
Les habitants d'Europe centrale sont plus susceptibles d'investir dans une deuxième propriété dans les îles grecques comme destination de vacances. Une villa en bord de mer est une option fantastique. Selon la courbe de l'offre et de la demande, la hausse des prix des maisons à Athènes pourrait entraîner une augmentation de l'offre immobilière résidentielle. Bien que la Banque de Grèce reconnaisse que des fonds ont été accumulés pendant la crise, la hausse des prix des logements pourrait limiter le désir des acheteurs.

CONSIDÉRATIONS FISCALES

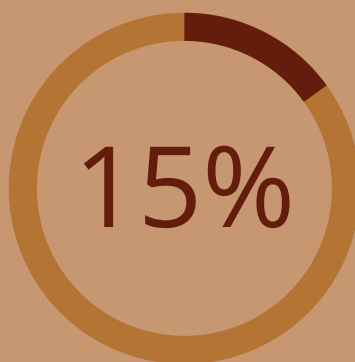
En Grèce, les revenus locatifs sont imposés à des taux progressifs allant de 11 % à 33 %. Les dépenses qui génèrent des revenus sont déduites du revenu brut. Des déductions forfaitaires sont disponibles à la place des déductions détaillées : 40 % pour les coûts générateurs de revenus (avec factures jointes) et 10 % pour l'amortissement.

Depuis 1er octobre 2021, les parents peuvent faire un don défiscalisé jusqu'à 800 000 euros pour l'appartement de leurs enfants.

Le taux des droits de succession est déterminé par le rapport entre le défunt et les ayants droit.



Pour les revenus immobiliers supérieurs à 35 000 EURO, le taux d'imposition est de 45%



Les plus-values réalisées sur la vente d'un bien détenu depuis moins de 5 ans sont imposées au taux forfaitaire de 15 %.



Le taux du droit foncier local varie entre 0,025% et 0,035% de la valeur imposable du bien.

CHANGEMENT DE PRIX DE LA MAISON

4.07%

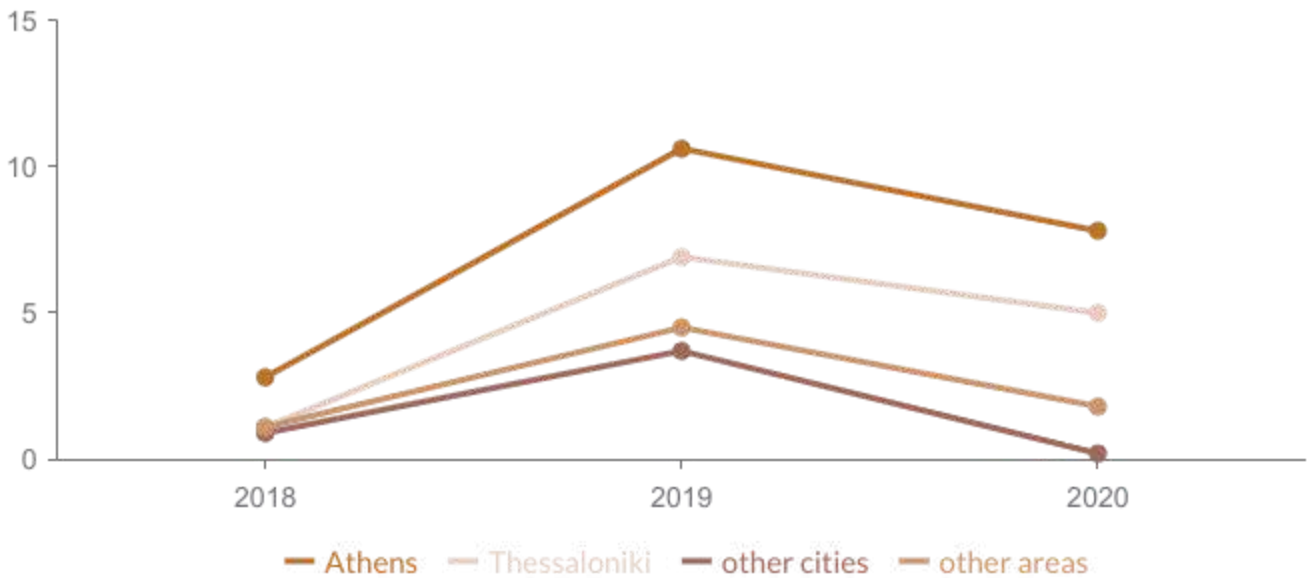


Variation des prix des logements en Grèce

Zone Géographique
Années
Rapport de revenu

ÉVOLUTION DES PRIX DES MAISONS PAR GÉOGRAPHIE

VARIATION EN POURCENTAGE DES PRIX DES MAISONS
2018 - 2020



+ 4.07%

En Grèce, l'évolution des prix de l'immobilier a été favorable au cours des quatre dernières années. Bien que les décélérations épidémiques auront un impact plus important en 2020. Les prix des logements à Athènes et à Thessalonique ont changé de 7,8 % et 5 %, respectivement.

Au premier trimestre 2021, le prix de l'immobilier se redresse de 4,07 %. Par conséquent, les valeurs foncières sont susceptibles d'augmenter à l'avenir, en particulier dans les régions métropolitaines.

PRIX DE L'IMMOBILIER EN GRÈCE PAR ANNÉES

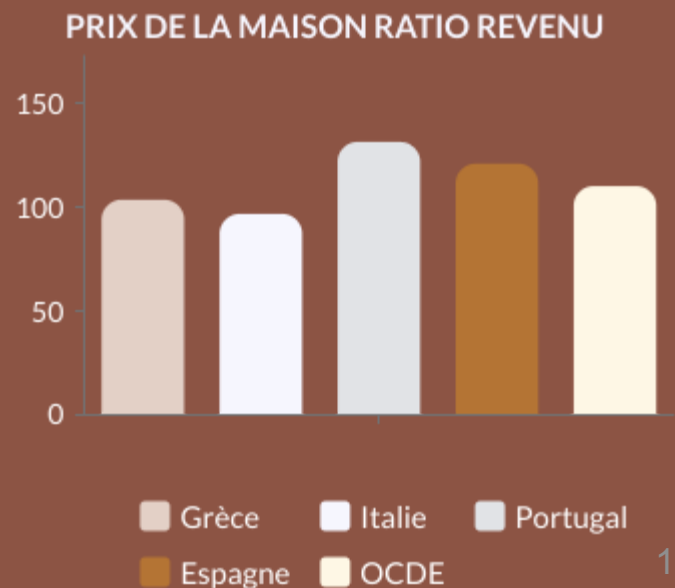
Au cours des 3 dernières années, l'indice des maisons en Grèce montre des tendances à la hausse. En juillet 2021, il atteignait 73,1. À court terme, il devrait atteindre un score plus élevé de 76 points. À long terme, l'indice des prix des logements en Grèce devrait évoluer autour de 80,00 points en 2023, selon les modèles économétriques.



Ratio prix de l'immobilier/revenu en Grèce

Le coût d'une unité d'habitation de luxe typique de 100 mètres carrés divisé par le PIB du pays par habitant est le rapport prix de l'immobilier/revenu. Dans la plupart des cas, les pays à faible revenu auront un ratio nettement plus élevé que les pays à revenu élevé.

En 2020, le ratio prix des logements/revenu a augmenté de 4,4 points, même s'il reste inférieur à la moyenne de l'OCDE de 111,0.

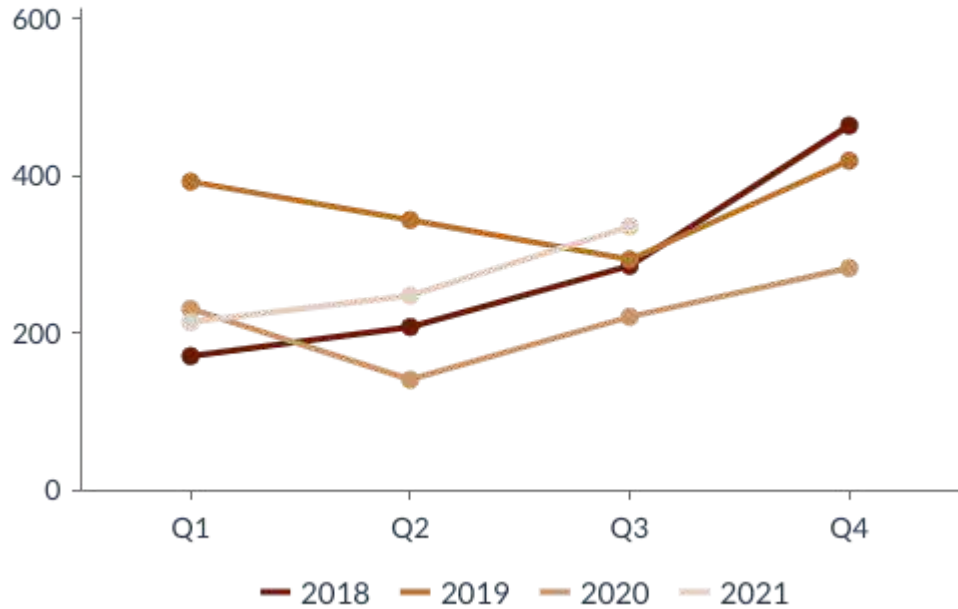


Investissement Direct Étranger (IDE) net & PROGRAMME DE RÉSIDENCE PAR INVESTISSEMENT

INVESTISSEMENT DIRECT ÉTRANGER NET

L'IDE net désigne les investissements effectués par des investisseurs non résidents dans l'économie déclarante, y compris les bénéfices réinvestis et les prêts aux entreprises, nets du rapatriement des capitaux et du remboursement des prêts.

INVESTISSEMENT DIRECT ÉTRANGER NET : IMMOBILIER
(En million euros)



COMPOSITION DES ENTRÉES NETTES D'IDE
2010 - 2020



- Hôtels & restaurants 11%
- Activités financières 44%
- Logistics 24%
- Autre 4%
- Commerce 6%
- ICT 3%
- Divertissement 8%

Outre la finance et l'assurance, l'immobilier, qui représente plus du quart des entrées d'IDE, est le secteur d'investissement le plus populaire pour les étrangers au cours de la dernière décennie.

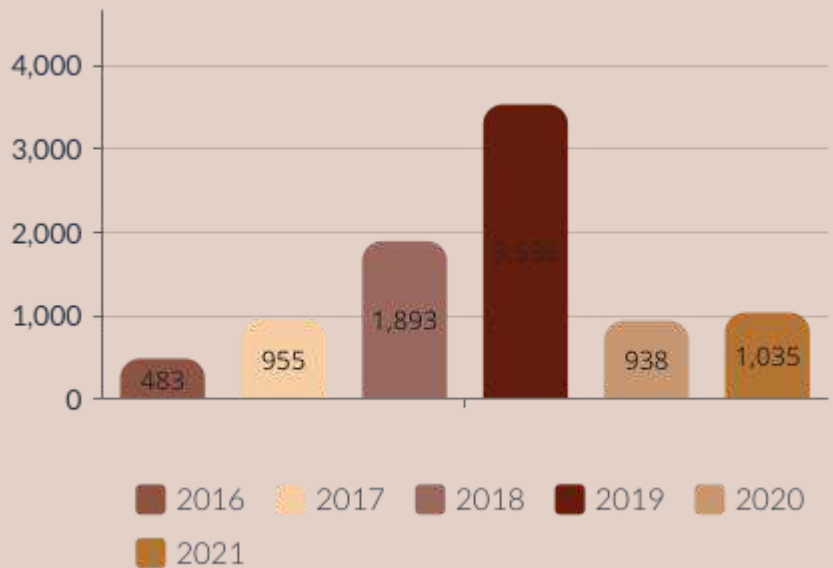
LE RÉGIME GREC DES GOLDEN VISAS

PERMIS DE RÉSIDENCE PAR INVESTISSEMENT

Afin de stimuler les investissements étrangers dans l'immobilier en Grèce, le gouvernement grec a introduit le programme Golden Visa en 2013. L'investissement minimum requis en échange d'un visa de résidence et d'avantages supplémentaires tels qu'un permis de voyage est de 250 000 €.



Permis de séjour aux investisseurs par an



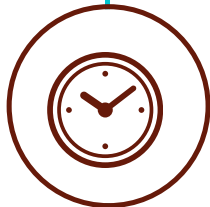
Pour les investisseurs internationaux non membres de l'UE/EEE souhaitant obtenir un visa d'entrée et un permis de séjour pour les activités d'investissement en Grèce, la Grèce a mis en place une procédure souple et rapide. Les dirigeants de l'entreprise participant à la réalisation et/ou à l'exploitation du projet d'investissement peuvent également se voir octroyer des titres de séjour.



DEMANDER LE GOLDEN VISA DE LA GRÈCE



Étape 1 | Signature du POA
Sélection du bien immobilier idéal



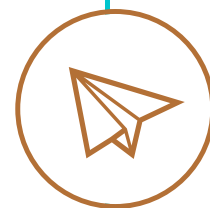
Étape 2 | Procédure légale



Étape 3 | Acquisition de la propriété



Étape 4 | Pré-soumission de la demande de résidence



Étape 5 | Visitez la Grèce pour la biométrie



Étape 6 | Obtention de la carte résidence de 5 ans



ÉTUDE DE CAS

#KouamouCapital



LE CLIENT

Description & objectifs

KOUAMOU CAPITAL a été contacté par un investisseur sénégalais possédant déjà de nombreux actifs dans son pays et à la recherche de nouvelles opportunités d'investissement.

Les objectifs du client sont les suivants :

- Diversifier son portefeuille à l'international.
- Bénéficier d'une rentabilité élevée
- Avoir un endroit où il pourra passer du temps avec sa famille pendant les vacances



Challenges

Le plus gros challenge rencontré par l'équipe KOUAMOU CAPITAL a été la situation géographique du bien idéal qui devait allier lieu de vacance et générer de bons rendements locatifs.

Le client recherchait un endroit où séjourner près de la plage et qui bénéficie de beaucoup de soleil toute l'année. De plus, il souhaite un revenu locatif élevé ainsi que le bénéfice de plus-values immobilières en cas de revente.



Solution

KOUAMOU CAPITAL de part son réseau de partenaires immobiliers a accès à des projets de construction les plus importants et les plus récents de Grèce. Nous offrons à nos clients les meilleurs biens immobiliers en Grèce.

De plus, nous aidons les investisseurs et leurs familles à obtenir un Golden Visa.

 Apt A4

Features:



 60 meter square

 2 Bedrooms

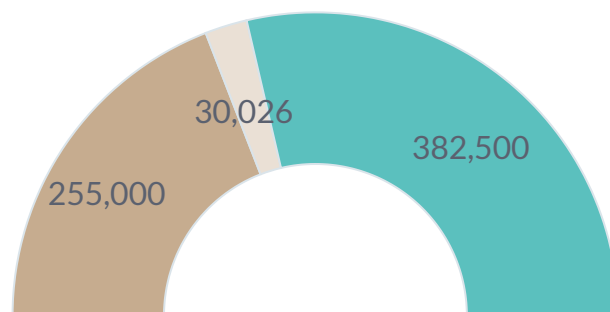
 1 Bathroom

Price:
255,000€

Prévisions financières de l'année 1 à l'année 5

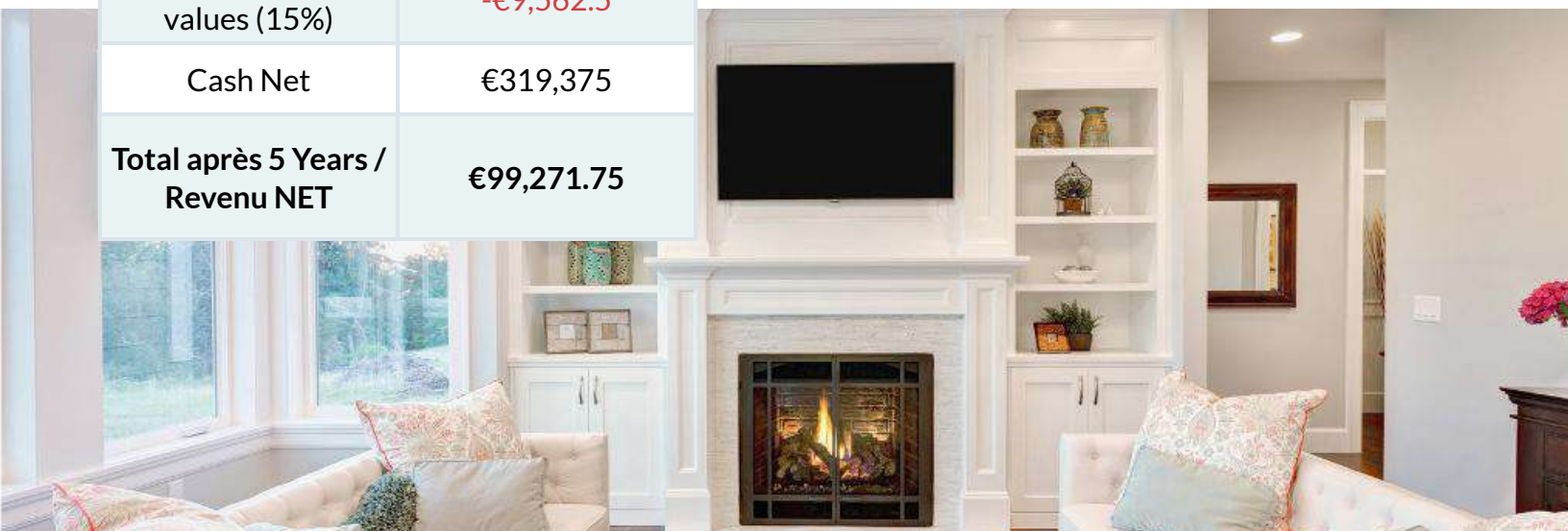
Année 1	
Investissement initial	-€255,000
Taxe foncière* (1%)	-€2550
CO/LR fee *(est, 0.5%)	-€1275
Frais notaire (est, 1.5%)	-€3825
Rendement locatif	€12750
Dépenses Extra (est. 6%)	-€765
Impôt locatif *(15%)	-€1797.75
Cash Net	-€250,665

	Année 2	Année 3	Année 4
Rendement locatif	€12750	€12750	€12750
Dépenses Extra	-€765	-€765	-€765
Impôt locatif	-€1797.75	-€1797.75	-€1797.75
Cash Net	€10187.25	€10187.25	€10187.25



- INVESTISSEMENT
- CASH OUT
- CASH IN

Année 5	
Rendement locatif	€12750
Dépenses Extra	-€765
Impôt locatif	-€1797.75
Appreciation du bien(5%)	€63,750
Bien vendu	€318,750
Impôt sur les plus-values (15%)	-€9,562.5
Cash Net	€319,375
Total après 5 Years / Revenu NET	€99,271.75



*Taxe foncière, taux d'impôt sur les revenus locatifs (Voir annexe 3)
 *Appréciation de la propriété (Voir Changement du prix de la maison)
 * Impôt sur la plus-value = Plus-value foncière * 15%



Conclusion

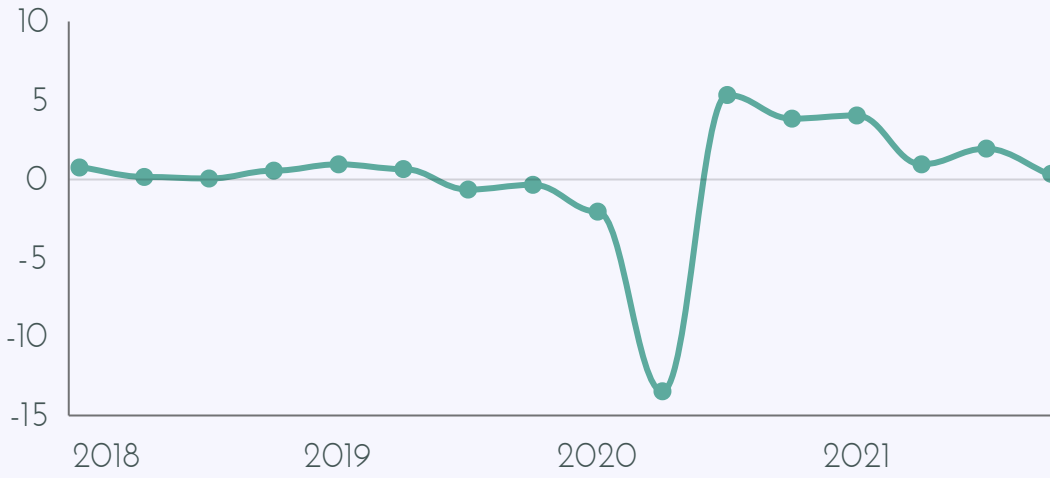
Immobilier résidentiel en Grèce

Les données montrent que l'économie grecque se remet de l'épidémie et que les prix de l'immobilier continueront d'augmenter à l'avenir. Avant l'épidémie, le PIB de la Grèce avait augmenté, mais grâce à l'impulsion du virus, l'économie régressera en 2020. Selon les statistiques macroéconomiques, les indications pour 2021 prédisent que la Grèce connaîtra dans l'ensemble de bonnes performances immobilières. Pour être plus explicite, l'urbanisation a entraîné une tendance à la hausse des prix de l'immobilier, notamment à Athènes. Cela suggère que davantage d'investisseurs entrent sur le marché immobilier grec. En outre, l'investissement immobilier résidentiel est l'un des principaux domaines attirant les investisseurs internationaux en Grèce. Il ressort clairement des conclusions de l'étude de cas que l'investissement immobilier en Grèce peut être très rentable.

Annexes

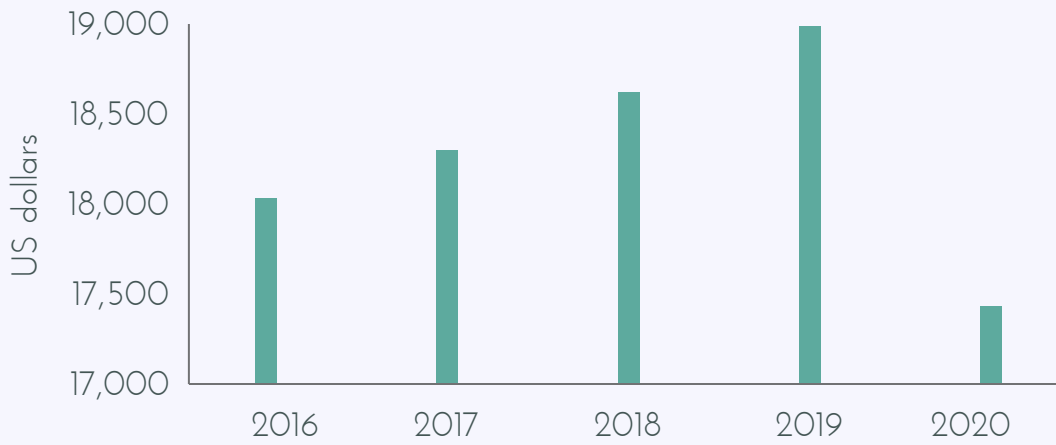
Annexe 1

GDP GROWTH RATE



(Trading Economics ,2022)

GREECE GDP PER CAPITA

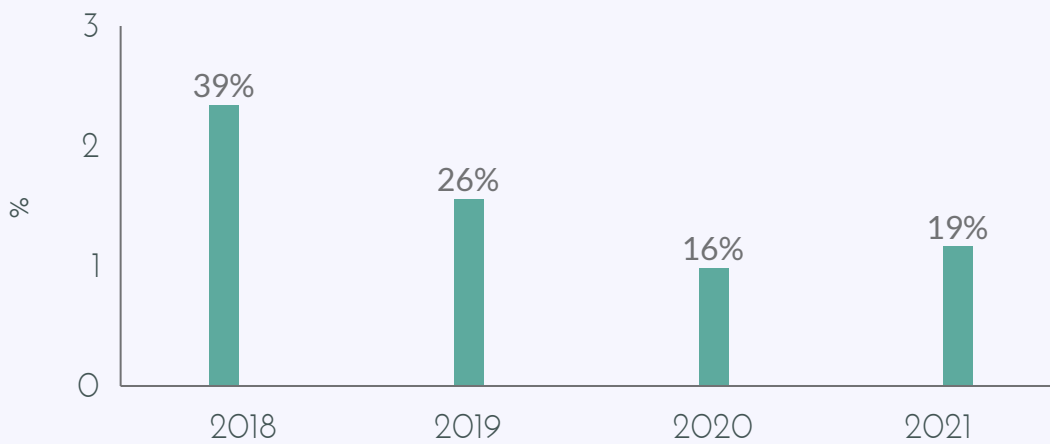


(Trading Economics ,2022)

Annexes

Annexe 2

GOVERNMENT BOND
YIELD



(Trading Economics, 2022)

Annexes

Annexe 3

Property tax

Taxable income,€	Tax rate
Up to €200,000	0%
€200,000-€5 million	0.20%-1%
Over €5 million	2%

(Global Property Guide, 2022)

Rental income tax

Taxable income,€	Tax rate
Up to €12,000	15%
€12,000-€35,000	35%
Over €35,000	45%

(Global Property Guide, 2022)

ANNEXES



LALAINÉ C. DELMENDO "Greek house prices are rising, but more slowly", December 14, 2021

Global property guide, "Tax on property income in Greece" June 10, 2020

Average CPI index : Global Property Guide, 2022

House price change: Bank of Greece, 2021

House price index: Trade Economic, 2022

House price to income ratio : Statista, 2022

Net FDI: Bank of Greece, 2022

GDP growth and per capita: Trading Economic , 2022

Government bond: Trading Economic , 2022

This report was based on of the information found at

<https://www.statistics.gr/>

<https://www.bankofgreece.gr/en/homepage>

<https://tradingeconomics.com/greece>

<https://getgoldenvisa.com/ultimate-guide-to-greece-golden-visa#ftoc-nationalities>





En savoir plus

Prendre rendez-vous



contact@kouamoucapital.com



+33 7 68 82 81 66



KOUAMOU CAPITAL
AFRICAN INVESTMENT STRATEGY