

## PREZENTARE CONDO HOTEL

Contributed by Administrator  
Friday, 07 September 2007  
Last Updated Friday, 07 September 2007

Unitatile Condohoteliere ofer o proprietate de locuinte de vacanta fara stres

Descrierea condohotelurilor Condo hotelurile sunt un nou trend în deținerea în proprietate a unei a doua case. Cumpărătorii pot achiziționa o casă de vacanță de lux într-o stațiune de clasă mondială și primi venitul din chirie, ajutând la acoperirea costurilor de proprietate.

Locaciile condo hotelurilor Conceptul de condo hotel a început în locuri ca Miami Beach și Fort Lauderdale, și aceste zone au dominat în termenii de cantitate și calitate ai condo hotelurilor. Dar acum, conceptul devine tot mai popular și în alte părți ale lumii. Condo hotelurile apar și în multe alte orașe din afara Floridei, precum Las Vegas, Chicago și New York. Acestea devin predominante în afara SUA, în special în Panama, Costa Rica, Mexico, Caraibe, Canada și Dubai (EAU). Proprietățile de condo hoteluri de obicei sunt hoteluri mari, înalte sau stațiuni turistice de lux, de 4-5 stele. Ele sunt operate de cele mai mari nume din industria turistică, precum Four Seasons, Ritz-Carlton, Trump International, Sonesta, Hyatt, Starwood, Hilton, Clatiron, Regent International, Rosewood, Conrad Hotels și Le Meridien.

Companiile de management al condo hotelurilor Proprietarii de hoteluri cu apartamente cu opțiunea de a-și introduce unitatea de condohoteliera în programul de închirieri ale hotelului. Aceasta face condo hotelurile atât de atractive. O companie de management profesional se ocupă de închirierea unităților, când ele nu sunt folosite de proprietar. Compania de management întrecine de asemenea unitățile condohoteliere și zonele comune ale proprietății, operează avantajele și asigură toate serviciile pentru clienți. Capitalizând la recunoașterea numelui hotelului, publicitate, afiliții naționale, sistemul de rezervări centralizat și expertiza managerială, proprietarii unităților condohoteliere primesc un nivel mai ridicat de venit din chirii decât ar primi din proprietatea unei case de vacanță tradițională.

Condo hotelurile versus apartamentele și casele tradiționale de vacanță Condo hotelurile nu sunt o a doua casă tipică. Ele sunt apartamente mobilate fabulos, în unele dintre cele mai faimoase hoteluri și stațiuni din țară. Proprietarii au acces la toate avantajele și serviciile de lux ale proprietății, pornind de la spa-uri cu servicii complete și centre de fitness dintre cele mai moderne, până la restaurante unde se poate cina rafinat, precum și servicii de recepție. Ca și o casă tradițională de vacanță, proprietarii o pot folosi când doresc. Oricum, spre deosebire de o casă tradițională, ei au opțiunea de a participa la programul de închiriere a proprietății și distribuirea venitului pe care îl generează locuința. Proprietatea este 100% fără stres, pentru că toate problemele de întreținere și chirie sunt rezolvate de compania locală de management.

Condo hotelurile versus proprietate temporară La o proprietate temporară, proprietarilor li se alocă în mod tipic doar una sau două săptămâni pe an pentru a-și folosi apartamentul. Ei primesc aceleași săptămâni calendaristice, dacă nu trec printr-un proces de schimbare cu altcineva. La o unitate condohoteliera, proprietarii dețin în mod efectiv proprietatea asupra apartamentului lor și îl pot folosi când doresc (conform liniilor directoare ale contractului de program de închirieri). Mai mult, atunci când ei nu îl folosesc și hotelul poate să închirieze spațiul, proprietarul primește o parte din venitul din chirii - de obicei cam 50% din venitul din chirii. În fine, proprietățile temporare pot fi dificil de revândut, chiar dacă vânzătorul este dispus să piardă. Condo hotelurile, pe de altă parte, datorită locațiilor lor de lux, inventarului limitat și calității înalte, sunt un bun foarte dorit. Este foarte probabil să se aprecieze foarte rapid în timp și pot fi revândute.

Precurile condo hotelurilor Precurile pentru unitățile condohoteliere variază pe baza locației, mărimea, caracteristicilor și avantajelor. Tipic, plafonul variază de la \$300.000 până la peste \$1 milion pentru proprietățile de lux. Orașele populare ca Miami Beach și Las Vegas au unele dintre cele mai mari precuri, în timp ce se pot obține încă afaceri avantajoase în locații care nu sunt atât de bine cunoscute și în țări din afara SUA, ca Mexico, Panama, Caraibe și Dubai.

Cheltuielile pentru condo hoteluri Ca o parte din contractul de închiriere, hotelul plătește cele mai multe cheltuieli de operare, precum costurile de menaj, administrare și marketing. Proprietarul unității condohoteliere plătește în mod tipic

taxele de proprietate, asigurarea și îmbunătățirile capitale.

Cumpărătorii de unități condohoteluriere Tipic, cumpărătorii de condo hoteluri sunt amatorii de vacanțe, care apreciază multele și minunatele avantaje disponibile în stațiunile de lux. Ei pot de asemenea recunoaște potențialul de apreciere al unei locuințe de vacanță generatoare de venit. Oferta nu este limitată la cumpărătorii din SUA. Conceptul a primit atenție internațională. În particular, cumpărătorii din America Latină și Europa concurează cu americanii pentru cele mai bune proprietăți.

Atracția condohotelurilor Condo hotelurile sunt atrăgătoare pentru că oferă un stil de viață luxos și o proprietate fără stres. În plus, ratele cu dobândă mică și piața de acciuni volatilă au făcut ca investitorii să diversifice și să ia în considerare alternativele de proprietate imobiliară ca aceste condo hoteluri.

Financarea condohotelurilor Acum, conceptul a devenit acceptat și bine-cunoscut, creditorii din SUA sunt gata să facă împrumuturi pentru condo hoteluri cumpărătorilor domestici și internaționali. Ratele sunt puțin mai mari decât pentru reședințele primare. Tipic, este necesar un avans de 20-30%.

Hotelurile cu apartamente sunt investiții? În general, condo hotelurile sunt vândute ca locuințe de vacanță și „stil de viață”, dar au și avantajul că pot asigura proiecte de venit. Totuși, mulți cumpărători sunt interesați de potențialul de investiție al condohotelurilor. Unii dintre factorii pe care îi iau în considerare sunt: o Venitul din chirie. Unitățile condohoteluriere produc venit din chirie. Venitul poate acoperi total sau parțial costurile de proprietate și întreținere ale casei de vacanță. o Potențialul de apreciere. Cele mai multe condo hoteluri sunt localizate în zone care au văzut cele mai mari rate de apreciere, precum Florida de Sud, Orlando și Las Vegas. o Disponibilitate scăzută de teren. Locațiile dezirabile pentru construcție sunt puține. O disponibilitate în scădere de teren pe piețele cheie, în special locurile de la munte, la mare, lângă ocean, ajută la asigurarea că aceste unități condohoteluriere, ca și alte tipuri de proprietăți imobiliare construite în aceste locații, cunosc o apreciere semnificativă a capitalului. o Proprietatea imobiliară ca o alternativă la bursa de acciuni. Mulți oameni încearcă să își diversifice holding-urile financiare, combinând investițiile în piața de acciuni cu proprietățile imobiliare.

Atracția condohotelurilor pentru investitorii internaționali Condo hotelurile sunt deosebit de atrăgătoare pentru investitorii internaționali care doresc să aibă o locuință de vacanță și nu vor stresul îngrijirii acelei locuințe sau închirierii ei atunci când nu o folosesc. În plus, slăbiciunea dolarului a facilitat multor investitori internaționali, precum cei din Europa, să obțină unități condohoteluriere de înaltă calitate pentru prețuri avantajoase. În ultimul rând, cumpărătorii internaționali încearcă să își investească banii într-un mediu stabil și o economie înfloritoare. Proprietățile imobiliare în unități condohoteluriere, adesea îndeplinesc această nevoie. Cumpărătorii care achiziționează o unitate condohoteliera în fazele de construcție, atunci când prețurile sunt cele mai scăzute, au cea mai bună șansă să vadă investiția apreciindu-se. Există un inventar limitat de condohoteluri și multe proprietăți se vând în faza de construcție. Pe măsură ce se răspândește zvonul despre condo hoteluri, din ce în ce mai mulți investitori din toată țara și din toată lumea află despre acest nou curent imobiliar și doresc să participe. În plus, milioane de baby boomers se apropie de pensie și caută două case pentru delectarea lor personală. Cererea este în creștere. Dar, așa este și inventarul, deoarece întreprinzătorii recunosc beneficiile creșterii unei proprietăți de folosință mixtă și încearcă să îndeplinească cererea crescândă. Piața condohoteliera se schimbă constant, pe măsură ce noi proprietăți devin disponibile și altele sunt vândute. Pentru a afla ce proprietăți sunt în prezent pe piață și pentru a putea cumpăra când prețurile de achiziție sunt cele mai scăzute și selecția este cea mai mare, alegeți să lucrați cu un consultant specializat în condo hoteluri. El sau ea vă poate ajuta să definiți tipul de proprietate care vă va satisface cel mai bine nevoile și va identifica condohotelurile specifice pentru a le lua în considerare.