

Český developer staví apartmány u moře v Marbelle

Český podnikatel a developer Ing. Jan Tlačbaba zahájil v loňském roce výstavbu nového developerského projektu ve španělské Marbelle. Pouze 500 metrů od písčité pláže vzniká 27 moderních apartmánů s ambicí oslovit klientelu z celé Evropy, včetně zájemců o [nemovitosti ve Španělsku](#) z České republiky.



Kdy vznikla myšlenka stavět ve Španělsku?

Jezdím do Španělska, konkrétně do Marbelly, již osm let, částečně zde

pobývám a myšlenku stavět mi vnukla neustále se zvyšující poptávka po rekreačních domech v této oblasti.

Jak složitý byl proces od první myšlenky až po zahájení stavby?

Celý proces byl velmi komplikovaný. V této oblasti je téměř vše již zastavěné, nebo se jedná o přírodní rezervaci. Naším partnerem je zkušená lokální firma, takže se nám nakonec podařilo získat pozemek v blízkosti moře. Bez spolupráce s lokálním partnerem by nebylo možné projekt začít. Kromě místní developerské firmy jsme si vybrali společnost Rellox, která prodává zahraniční nemovitosti českým zájemcům.

Proč právě Španělsko a proč právě Marbella?

Považuji Marbellu za nejlepší turistickou destinaci ve Španělsku – jedná se o mezinárodní přímořské letovisko, kde bydlí mnoho národností. Jsou tu na velmi dobré úrovni služby a je zde mnoho kulturních a sportovních příležitostí. Zvláštností je mikroklima, které způsobuje, že v létě zde není tak horko jako v jiných oblastech Španělska, a naopak v zimě se zde teploty pohybují okolo patnácti stupňů, což z této oblasti dělá „Floridu“ Evropy.

Marbella stále zůstává poměrně exkluzivní oblastí na španělském pobřeží. Myslíte, že jí i dále zůstane a neovlivní ji příliv migrantů?

Marbella je turistickou destinací nejen pro Evropany, ale také pro bohaté šejky ze středního východu a bohaté Maročany, proto se domnívám, že zde bude s migranty a s nepříznivými občany poměrně klid.

Jak obecně vidíte nejbližší budoucnost Španělska z pohledu jeho politického a ekonomického prostředí?

Toto je velmi složitá otázka – netroufám si hodnotit a prognózovat vývoj v celém Španělsku, ale Marbella jako top středisko je svou úrovní úplně někde jinde, než je většina Španělska. A protože ekonomika Marbelly je držena

zejména turismem z celého světa, tak si myslím, že situace zde bude dlouhodobě stabilní.

Jak se budou podle Vás vyvíjet ceny nemovitostí v horizontu cca 3 až 5 let ve Španělsku a konkrétně v oblasti Marbella?

Obečně se dá říci se v této oblasti kvalitní nemovitosti neklesly ani v době krize, neboť Marbella není nafukovací a pokud si projedete celých 30km délky, tak zde naleznete pouze jeden nebo dva jeřáby - stavební ruch je zde minimální vzhledem k nedostatku staveních pozemků. Existují některé projekty daleko od města nebo moře, které jsou nedokončené, ale těmi se nezabýváme.

Je investice do španělských nemovitostí v současné době výhodná a bezpečná?

Domnívám se, že bezpečná ano a výhodná záleží na tom, jaká jsou kritéria - určitě se nedá mluvit o dvouciferných přírůstcích ceny za rok, což dnes už není asi nikde, ale dá se říci, že pro ty, kteří svou nemovitost nechtějí využívat během celého roku se dá zabezpečit pohodlný pronájem, který zpravidla pokryje splátky hypotéky.

Je možné apartmány ve Vašem projektu pronajímat a jaké jsou předpokládané výnosy?

Je to možné. Roční výnosy mohou dosáhnout 6 % až 8 % po odpočtu provozních nákladů a před zdaněním. Navíc realitní trh v Marbelle je stabilní. Rezidenční trh nemovitostí v regionu Málaga zaznamenal meziroční růst 5 %.



Jaké velikosti apartmánů a za jaké ceny v projektu nabízíte?

Apartmány se pohybují ve velikostech od cca 110 m² do 300 m² včetně terasy či zahrady v ceně okolo cca 3.000,- EUR / m². Jednotlivé apartmány disponují prostornými pokoji s přirozeným světlem, designovou kuchyní propojenou s obývacím pokojem včetně kuchyňského nábytku a exkluzivních elektrospotřebičů.

Jaký je plán výstavby?

Momentálně jsme ve fázi dokončení hrubé stavby. Dostavba je plánována na konec roku 2018. Předání apartmánů proběhne na jaře 2019.

Jaké je nejrychlejší spojení z České republiky?

Z Prahy do Málagy je přímé letecké spojení. A z Málagy se k našemu projektu dostanete taxíkem přibližně za 30 minut.

Proč by si měl potenciální zájemce koupit nemovitost ve Španělsku, v oblasti Marbella a konkrétně ve Vašem projektu?

Marbella je nejatraktivnější španělská turistická oblast. Náš projekt je unikátní svou architekturou a je ve výborné čtvrti cca 5 min od moře, což je v současné době v Marbelle ojedinělé.

Když se řekne Marbella a Španělsko, co Vás napadne jako první?

Moře, golf, výborné jídlo a počasí.
