

Češi nakupují byty u moře

Apartmány u pláží jsou leckde levnější než v Praze. A investice do nich se zhodnocují rychleji.

Název článku: Češi nakupují byty u moře

Datum publikace: 24. 7. 2017, MF DNES



Češi nakupují byty u moře

Apartmány u pláží jsou leckde levnější než v Praze. A investice do nich se zhodnocují rychleji.

Filip Horáček
redaktor MF DNES

Nový apartmán v první linii a černého moře v Bulharsku či Španělsku pořídíte už za 50 tisíc eur, říká Hana Čanáková, ředitelka realitní firmy Domus Global, které nárůst cen prodeje v posledních letech dvojnásobným tempem. Společně s nárůstem obecně patří už ke dražším přímořským státům, stejně jako Itálie a Francie.

Kromě letovisk se Češi zajímají o koupi domů či apartmánů v rakouských Alpách. Jsou dostupné vzdálenosti i cenou a na rozdíl od bytů v prázdninových resortech lze užít i jejich pronájmu celoročně.

„Češi rádi hýžijí a v Rakousku je dobře nastaven systém správy a dalšího pronájmu nemovitostí,“ vysvětluje jednatel společnosti Realox Jan Řežba s tím, že není problém byt koupit, pronajmout přes město firma a v podstatě jen jednou ročně podepsat daňový přiznání.

Alpské apartmány vynikají podle Řežby až pět procent ročně před zdaněním. Zhruba tolik mohou vyhnout byty na okraji Prahy, které patří z hlediska poměru ceny a výnosu k těm nejvýhodnějším v metropoli. Ji vhodně zvoleného pražského bytu výnosy přesahují pět procent ročně. Samostatně musí být velmi dobrá dostupnost a občanská vybavenost v nejbližším okolí, uvedl ředitel developerské společnosti Ekospol Evžen Korec.

Bydlení v rakouských Alpách lze podle Řežby sehnat už za 70 až 80 tisíc eur do 2 milionů korun, zatím je však především o dražší apartmány a průměrnou cenou okolo osmdesáti tisíc. Prodeje letovisk u moře stoupají řádově o procenta. Společnost koná prodeje celkem 41 nemovitostí v zahraničí za téměř 471 milionů korun. Průměrná cena dosáhla 11,5 milionu korun.

S tím, čím se Češi stále spíše pohybuje realitních v dobrém stavu, potvrdí i ostatní firmy. Pro realitky je to výhodnější, protože nemovitosti nabízejí v blízkosti s dalšími službami, například předkládají smluv, právním či daňovým poradenstvím nebo službami spojenými s dalším pronájmem. Zájemci jsou spíše lidé se středními a vyššími příjmy, kteří už v tuzemsku mají jednu či několik nemovitostí.

„Podnikatelé kupují dražší nemovitosti. Nejčastěji jsou to podnikatelé ve stavebnictví a příbuzných oborech, kteří si nemovitosti dokážou více polídit i v otázkách kvality. Jsou mezi nimi i advokáti, lékaři a vyšší manažeri ve firmách,“ popala Čanáková. Většina z nich financuje nákup z vlastních zdrojů, jeden až tři lidé z deseti si berou hypotéku u české banky.

Proty Češi, kteří vloží peníze do zahraničních realit, sádko nevidí. Část lidí navíc nakupuje na vlastní pěst, leccos přitom může být i na zápis, jak je možné nemovitosti vyžít. „Je to záležitost. V reálných lokalitách - až už v Alpách, či u moře - platí nikdy omezení, že nemovitosti budeme pronajmout, a tedy ji nemáme užívat pro sebe, nebo ji nakoupit nesmíme pronajmout,“ dodává Řežba.

Bulharsko
průměrná investice
cca 50 tisíc eur
roční výnos
4 až 7,5 %
po zdanění

Rakousko
průměrná investice
70 až 80 tisíc eur
roční výnos
do 5 %
před zdaněním

Chorvatsko
průměrná investice
cca 60 tisíc eur
roční výnos
do 5 %
po zdanění

Španělsko
průměrná investice
cca 50 tisíc eur
roční výnos
do 5 %
po zdanění

Itálie, Francie, Portugalsko
průměrná investice
cca 50 tisíc eur
roční výnos
do 5 %
po zdanění

prodeje se tam dá dojet, a navíc je spousta Chorvatskem zemi, kde je relativně bezpečno,“ vysvětluje Pinč.

Mezi nejoblíbenější destinace patří Bulharsko s Chorvatskem i spoletnost RE/MAX. Tyto dvě země tvoří většinu jejich prodeje. „Zajímá o apartmány v Bulharsku se v poslední době zvedl,“ potvrzuje Miroslav Heral, spoluzakladatel RE/MAX Commercial a RE/MAX Concierge. Kromě bezpečí nahlírají zájemci o tuto země nízké ceny.

Nový byt je jistota
Čeští realitci nabízejí především nové byty od developerů, kteří jsou ochotni vstoupit i do společného pronájmu. Čistý roční výnos u apartmánů v Bulharsku v dobré kvalitě se podle Pinče pohybuje mezi 4 a 7,5 procenta, v Chorvatsku do pěti procent. Starší byty mají nižší pořizovací cenu, nikoliv majitelé mohou přivést další starosti kvůli nákladům na rekonstrukci.

„Jsou i klienti, kteří chtějí byt u moře, ale jo jim jedno, že budou deset kilometrů dojíždět a nemovitost je ve špatném stavu. V tom případě se dá apartmán v Chorvatsku či Španělsku pořídít už za 50 tisíc eur,“ říká Hana Čanáková, ředitelka realitní firmy Domus Global, které nárůst cen prodeje v posledních letech dvojnásobným tempem. Společně s nárůstem obecně patří už ke dražším přímořským státům, stejně jako Itálie a Francie.

Kromě letovisk se Češi zajímají o koupi domů či apartmánů v rakouských Alpách. Jsou dostupné vzdálenosti i cenou a na rozdíl od bytů v prázdninových resortech lze užít i jejich pronájmu celoročně.

„Češi rádi hýžijí a v Rakousku je dobře nastaven systém správy a dalšího pronájmu nemovitostí,“ vysvětluje jednatel společnosti Realox Jan Řežba s tím, že není problém byt koupit, pronajmout přes město firma a v podstatě jen jednou ročně podepsat daňový přiznání.

Alpské apartmány vynikají podle Řežby až pět procent ročně před zdaněním. Zhruba tolik mohou vyhnout byty na okraji Prahy, které patří z hlediska poměru ceny a výnosu k těm nejvýhodnějším v metropoli. Ji vhodně zvoleného pražského bytu výnosy přesahují pět procent ročně. Samostatně musí být velmi dobrá dostupnost a občanská vybavenost v nejbližším okolí, uvedl ředitel developerské společnosti Ekospol Evžen Korec.

Bydlení v rakouských Alpách lze podle Řežby sehnat už za 70 až 80 tisíc eur do 2 milionů korun, zatím je však především o dražší apartmány a průměrnou cenou okolo osmdesáti tisíc. Prodeje letovisk u moře stoupají řádově o procenta. Společnost koná prodeje celkem 41 nemovitostí v zahraničí za téměř 471 milionů korun. Průměrná cena dosáhla 11,5 milionu korun.

S tím, čím se Češi stále spíše pohybuje realitních v dobrém stavu, potvrdí i ostatní firmy. Pro realitky je to výhodnější, protože nemovitosti nabízejí v blízkosti s dalšími službami, například předkládají smluv, právním či daňovým poradenstvím nebo službami spojenými s dalším pronájmem. Zájemci jsou spíše lidé se středními a vyššími příjmy, kteří už v tuzemsku mají jednu či několik nemovitostí.

„Podnikatelé kupují dražší nemovitosti. Nejčastěji jsou to podnikatelé ve stavebnictví a příbuzných oborech, kteří si nemovitosti dokážou více polídit i v otázkách kvality. Jsou mezi nimi i advokáti, lékaři a vyšší manažeri ve firmách,“ popala Čanáková. Většina z nich financuje nákup z vlastních zdrojů, jeden až tři lidé z deseti si berou hypotéku u české banky.

Proty Češi, kteří vloží peníze do zahraničních realit, sádko nevidí. Část lidí navíc nakupuje na vlastní pěst, leccos přitom může být i na zápis, jak je možné nemovitosti vyžít. „Je to záležitost. V reálných lokalitách - až už v Alpách, či u moře - platí nikdy omezení, že nemovitosti budeme pronajmout, a tedy ji nemáme užívat pro sebe, nebo ji nakoupit nesmíme pronajmout,“ dodává Řežba.

Bulharsko
průměrná investice
cca 50 tisíc eur
roční výnos
4 až 7,5 %
po zdanění

Rakousko
průměrná investice
70 až 80 tisíc eur
roční výnos
do 5 %
před zdaněním

Chorvatsko
průměrná investice
cca 60 tisíc eur
roční výnos
do 5 %
po zdanění

Španělsko
průměrná investice
cca 50 tisíc eur
roční výnos
do 5 %
po zdanění

Itálie, Francie, Portugalsko
průměrná investice
cca 50 tisíc eur
roční výnos
do 5 %
po zdanění

