Koruna je pod tlakem. Nákup nemovitosti v zahraničí se vyplatí neodkládat

---

Přemýšlíte o koupi nemovitosti v zahraničí? Pak je na místě se zamyslet, zda právě není vhodná doba přejít k realizaci investice. Vedle inflace a situace na jednotlivých realitních trzích je potřeba vzít v úvahu také další vývoj kurzu koruny. Ten může náklady na jakékoliv nákupy v zahraničí výrazně ovlivnit.

Pro většinu českých občanů i firem je nejdůležitějším měnovým párem kurz CZK vůči EUR. Nedaří se ale ani euru a posilující dolar vůči evropské měně je sekundárně negativní zprávou pro měny středoevropských zemí ve vztahu k euru, protože lokální měny dostává pod prodejní tlak. K dolaru již koruna jen za prvních šest měsíců letošního roku ztratila přibližně 11 procent. Ve vztahu EUR vs USD jsme se pak poprvé od roku 2002 dočkali toho, nedošlo na paritu mezi oběma měnami.

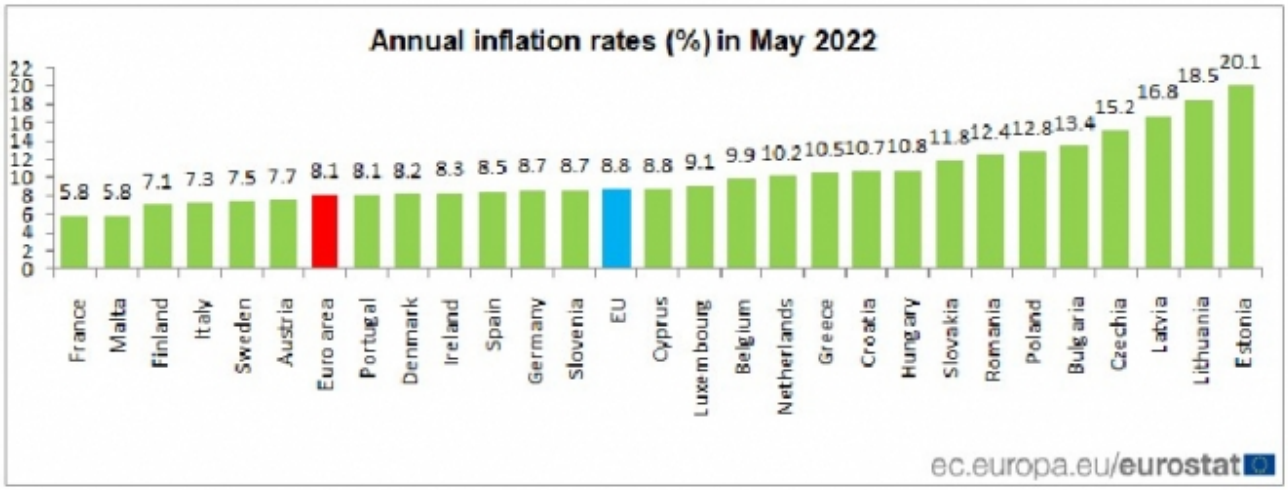
Obsah článku Proč se vyplatí nákup nemovitosti v zahraničí neodkládat

- Vysoká inflace
- Hrozící oslabení koruny
- Nákup nemovitosti v zahraničí se vyplatí neodkládat
- Proč jsme v poslední době svědky rostoucího zájmu o zahraniční reality
- Situace na hlavních realitních trzích z pohledu českých investorů
- Španělsko
- Chorvatsko
- Rakousko
- Itálie
- Dubaj
- Závěrem

Vysoká inflace

Na hrozící nástup inflace v hodnotách, které již dlouho nepamatujeme, jsme upozorňovali již počátkem roku 2021. Bohužel další vývoj predikce potvrdil, resp. ještě výrazně překonal, když takzvanou černou labutí, nepředpokládaným akcelerátorem situace, se stal válečný konflikt na Ukrajině.

V květnu inflace v Česku vystoupala na 15,2 %, což v pořadí států Evropské unie znamená čtvrté místo hned za pobaltskými státy. Analytici předpokládají kulminaci inflace ve třetím čtvrtletí v úrovni kolem 17 %. Někteří ekonomové mluví i o tom, že může inflace pokořit i hranici 20 % . Návrat na úrovně inflačních cílů ČNB v úrovni kolem 2 % bude dlouhodobější záležitostí.



Hrozící oslabení koruny

Válka na Ukrajině vnesla nejistotu do celého regionu střední a východní Evropy. Konflikt má dopad na celosvětovou ekonomiku, ale trhy v regionu jsou poznamenané nejvíc. Přispívá k tomu i míra závislosti na ruských fosilních zdrojích. Ekonomické důsledky války se přitom projeví především až od druhé poloviny roku. Zvýšená rizika pochopitelně vnímají i zahraniční investoři.

K propadu koruny došlo bezprostředně po vypuknutí války. Pak se kurz ustálil, ale koruna je nadále pod tlakem. Obavu z výrazného oslabení koruny na svém Facebooku zveřejnil respektovaný ekonomický novinář Miroslav Motejlek. O tom, že je koruna pod tlakem, svědčí i aktivita České národní banky. Ta je na trhu aktivní od května, kdy spustila devizové intervence a kurzu koruny pomáhá jejím nákupem za eura.

Podle Motejlka vynaložila ČNB v květnu a červnu na obranu koruny již 8,5 miliard eur z celkem držených 42 miliard s tím, že intervence pokračují i v červenci. Centrální banka svoje kroky nekomentuje, ale podobná čísla uvádějí i další zdroje.

„Tlak na oslabení koruny bude pokračovat z důvodu negativního regionálního sentimentu spojeného zejména s hrozbou zastavení dodávek ruského plynu. Vedle toho ale bude korunu oslabovat i deficit hraničního obchodu v důsledku vysokých cen dovážených surovin," domnívá se Michal Skořepa, ekonom České spořitelny.

Pokud podle něj trh vyhodnotí korunu jako nadhodnocenou a intervence ČNB jako dlouhodoběji neudržitelné, může tlak na korunu zesílit také z důvodu spekulativních prodejů s cílem nakoupit ji se ziskem zpět poté, co bude ČNB nucena intervence ukončit a dojde k oslabení kurzu.

Nákup nemovitosti v zahraničí se vyplatí neodkládat

Jaký bude kurz koruny nebo do jaké výše se inflace vyšplhá a jak dlouho tu s námi bude, nikdo neví. Pokud ale o nákupu nemovitosti v zahraničí přemýšlíte, s velkou pravděpodobností se vám vyplatí nákup za současné situace zbytečně neodkládat.

Například maďarský forint oslabil od letošního února již o více než 16 %. Kurz koruny drží Česká národní banka, "...je ovšem otázkou, zda by dokázala udržet korunu, kdyby se trh rozhodl k soustředěnému talku. Všechny dosavadní zkušenosti z historie potvrzují, že proti trhu dlouhodobě nedokáže uspět žádná

centrální banka. Kdo by se chystal na větší investici v euru, třeba do nákupu zahraniční nemovitosti, váhat by dlouho neměl," píší v komentáři Hospodářské noviny.

Vedle inflace a případného poklesu koruny je potřeba brát v úvahu i situaci na konkrétních realitních trzích (podrobněji k jednotlivým zemím dále v článku), kde například ve Španělsku nebo Rakousku z různých důvodů ubývá kvalitních nemovitostí v nabídce.

Aktuální zvýšený zájem o pořízení nemovitosti ve vyhledávaných turistických destinacích není záležitostí jen Česka, ale celé Evropy. Po covidové odmlce se vracejí i zámořští kupci. Poptávka je poměrně vysoká a podporuje růst ceny nemovitostí, který je daný i rostoucími náklady na výstavbu.

Proč jsme v poslední době svědky rostoucího zájmu

o zahraniční reality

Zájem o investice do nemovitostí v zahraničí trvale roste a v poslední době dostal několik podpůrných impulsů. Prvním z nich byla koronavirová pandemie, kdy řada lidí zjistila, že trávit home office u moře nebo na horách může být o poznání snesitelnější, než být zavřený doma.

Výrazně přispěla také situace na tuzemském realitním trhu. Ceny nemovitostí zde rostou nejrychleji v Evropě. Naopak příjmy z pronájmů zaostávaly. Byť cena pronájmů v poslední době rostla, výnosy z pronájmu tuzemských rezidenčních nemovitostí jsou nízké.

„Pokud dnes někdo uvažuje o koupi bydlení v Praze nebo na českých horách, může se bez problému porozhlížet i v zahraničí a za svoje peníze pořídí srovnatelnou a v mnoha případech i lepší nemovitost než doma," říká Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox v rozhovoru pro CzechCrunch.cz.

Vedle již zmíněné inflace, kdy investoři hledají v nemovitostech bezpečný přístav pro svoje peníze, začínají především ti, kteří o nákupu nemovitosti v zahraničí dlouhodoběji uvažují, kalkulovat právě i s rizikem možného oslabení koruny.

Situace na hlavních realitních trzích z pohledu českých investorů

Španělsko

Španělsko je zemí, kde s největší pravděpodobností dojde v absolutních číslech k největšímu nárůstu zájmu o nemovitosti v důsledku ruské agrese na Ukrajině. Vedle tradičních předností Španělska, mezi které patří nádherné moře, příjemné podnebí nebo dlouhá sezóna, se bonusem pro investory s ohledem na geopolitickou situaci stala také vzdálenost od Ruska.

Španělský realitní trh by byl na výsluní zájmu i bez vlivu války. Po covidovém

útlumu proběhlo v roce 2021 na španělském realitním trhu nejvíce transakcí za posledních 14 let, tedy od doby celosvětové ekonomické krize.

Motorem růstu je silná zahraniční poptávka, ruská agrese na Ukrajině i rostoucí inflace. Počet cizinců kteří ve Španělsku koupili nemovitost ve druhé polovině roku 2021 vzrostl o 41,9 %. Podle španělského deníku El Mundo dochází k situaci, kdy poptávka začíná převažovat nad nabídkou a dochází ke snižování počtu volných nemovitostí na prodej. Meziročně pokles činí 17 %. Podle predikce jednoho z největších španělských realitních portálů dojde v letošním roce k průměrnému nárůstu cen zhruba o 10 %.

» Nabídka nemovitostí ve Španělsku

Chorvatsko

Atraktivní zůstává také Chorvatsko, které sice není levnou destinací, ale ceny nemovitostí tu jsou přece jen o něco nižší než např. ve Španělsku. Zvýšený zájem investorů lze očekávat s ohledem na vstup Chorvatska do eurozóny od 1. 1. 2023. Země je navíc také již jen krůček od přidružení k schengenskému prostoru.

V Chorvatsku se nadále daří cestovnímu ruchu, což je důležitá informace pro ty, kteří svoji nemovitost chtějí pronajímat nebo kombinovat vlastní užívání s dalším pronájmem. Čísla za první pololetí letošního roku naznačují, že by do Chorvatska mohl letos přijet podobný počet turistů jako v roce 2019, tedy před nástupem covidu. Rok 2019 byl zároveň rekordním, do země tehdy dorazilo téměř 21 milionů návštěvníků.

V roce 2021 ceny nemovitostí v Chorvatsku meziročně vzrostly téměř o 6 procent. Během několika nejbližších let by mohly dále vzrůst v řádu nižších desítek procent.

» Nabídka nemovitostí v Chorvatsku

Rakousko

Ceny nemovitostí v Rakousku sice vzrostly, situace na trhu ale zůstává v zásadě stabilní. Developeři spíše v současné době promítají do cen zvýšené náklady na materiály a subdodávky.

V Rakousku je obvyklé, že většinu kupujících v jednotlivých realitních projektech tvoří cizinci. V tomto ohledu byl v roce 2021 patrný tlak zejména ze strany německých investorů. Setrvale vysoký by alel i zájem Čechů.

V současné době pozorujeme u alpských projektů výrazný převis poptávky po nemovitostech nad nabídkou. To je dáno i tím, že se místní samosprávy staví k povolování nových projektů výstavby v alpských střediscích poměrně rezervovaně. V Rakousku se tak v současnosti až 90 % nemovitostí prodá před jejich dokončením.

Pro investory je zároveň atraktivní, že ve většině rezidenčních projektů je nastavený koncept dalšího provozu a pronájmu. Kupující tak má předem detailní informace, jaké budou podmínky užívání, provozu a i dalšího pronájmu. Navíc může uplatnit nárok na vratku DPH z kupní ceny nemovitosti. Výhodou je i to, že rakouská střediska jsou dvousezonní, což má pozitivní vliv na obsazenost a tedy výnosy z pronájmu.

V případě, že se jedná primárně o investici a pro kupujícího není klíčové vlastní užívání nemovitosti v Alpách, je možné zvážit také investici do nemovitostí ve velkých rakouských městech jako např. ve Vídni.

» Nabídka nemovitostí v Rakousku

Itálie

Italský realitní trh jako jeden z mála nezaznamenává rekordní růst cen, ale rok

2021 a začátek roku 2022 byl ve znamení návratu likvidity. Právě naprosto zmražená likvidita na italském realitním trhu byla symbolem posledního pandemického období.

» Nabídka nemovitostí v Itálii

Dubaj

Zajímavou alternativou může být investice do nemovitostí ve Spojených arabských emirátech, především v Dubaji. V poslední době zde pozorujeme enormní růst poptávky, která se v počtu prodaných nemovitostí meziročně zvýšila zhruba o polovinu.

V současné situaci, kdy se euro dostalo na paritu s dolarem a předpokládaný vývoj hovoří spíše ve prospěch americké měny, může být investice v Dubaji o to

zajímavější, že dirham je vázaný právě na dolar. Jde tedy v zásadě o formu měnové diverzifikace, protože se jedná o investici do jiné měny než je CZK resp. EUR.

Kvalitní projekty, především u moře, se prodávají velmi rychle. Není výjimkou, že jeden investor v projektu kupuje více jednotek, nebo třeba celé patro. Jeden z podobně atraktivních projektů aktuálně společnost Rellox uvádí na trh. Umístěn bude v té nejprestižnější lokaci – na proslulé Palm Jumeirah.

» Nabídka nemovitostí v Dubaji

Závěrem

Zvažujete nákup nemovitosti v zahraničí? Hledáte dům nebo apartmán v Alpách, u moře, u jezer nebo golfu? Chcete investovat, využívat nemovitost

výhradně pro vlastní potřebu, nebo spojit obě možnosti? Ozvěte se nám, rádi s vámi vše probereme a procesem nákupu vás provedeme.

» Nabídka nemovitostí v zahraničí na prodej

Foto: Alexander Steam/Shutterstock.com, Oleg_P/Shutterstock.com, Xenia.Photos/Shutterstock.com, mRGB/Shutterstock.com, JeniFoto/Shutterstock.com, Andrew Ring/Shutterstock.com

---