

## Alpské apartmány lákají české turisty a investory

---

V letošní zimní sezóně (od listopadu 2017 do února 2018) zaznamenala ubytovací zařízení v Rakousku rekordních 49 milionů přenocování a 13,26 milionu příjezdů. Oproti loňské sezóně to představuje navýšení o 5,7 %, respektive o 4,8 %. Výrazně se meziročně zvýšil počet přenocování návštěvníků z České republiky, a to o 17,4 % na 1,17 milionu nocí. Nejvíce vzrostl zájem o ubytování v komerčně pronajímaných bytech (+12,9 %).



Rostoucí zájem turistů o ubytování v komerčních apartmánech v Alpách má také vliv na zvýšenou poptávku po [investičních nemovitostech v rakouských Alpách](#). Tento trend potvrzuje v rozhovoru Mgr. Jan Rejcha, ředitel společnosti Rellox, která se specializuje na prodej zahraničních realit.

## **Kupují čeští zájemci nemovitosti v Alpách z důvodu vlastního užívání, nebo chtějí nemovitost dále pronajímat?**

Téměř sedmdesát procent českých klientů kupuje nemovitost v rakouských Alpách s cílem kombinace částečného vlastního užívání a dalšího pronájmu s výnosy. Nicméně faktor vlastního užívání zůstává stále zásadní. Lidé si kupují nemovitost, kde chtějí trávit zimní a letní dovolenou v Alpách.

## **Nemovitosti v tomto režimu jsou nicméně na prodej do osobního vlastnictví?**

Ano, klient kupuje nemovitost do osobního vlastnictví, tzn. může nemovitost kdykoliv prodat. Vlastník má navíc nastavený režim správy nemovitosti a dalšího pronájmu bez starostí pro majitele, což představuje pro většinu lidí podstatnou výhodu.

## **Jaká je aktuální situace na rakouském realitním trhu?**

Rakouský realitní trh je dlouhodobě stabilní. Ceny rezidenčních nemovitostí za rok 2017 stouply o rozumných 3,8 %. U nemovitostí v alpských střediscích je patrný trend výstavby resortů ve vyšším standardu. Majitelé nemovitostí tak mají k dispozici zázemí a služby hotelového charakteru. Tento trend je ovšem patrný celosvětově, nejen v Rakousku.

## **Rellox společně s renomovaným developerem Mountain Residences nyní představuje nový [projekt 4\\* PURE Ehrwald](#) v Zugspitz Areně. Čím je tento projekt zajímavý?**

[Projekt PURE Ehrwald](#) se nachází v centru Ehrwaldu, který je největší obcí v rámci tyrolské Zugspitz Areny. Přímo z Ehrwaldu vede lanovky i na nejvyšší horu Bavorských Alp Zugspitze (2 965 m n. m.). Součástí resortu je 9 apartmánů v samostatně stojících chaletech a 28 apartmánů v hlavní budově.



## **Co dále je součástí resortu?**

Celý projekt je koncipován jako aparthotel na úrovni 4\*S standardu. Bude zde recepce, fitness, restaurace, sluneční terasa a samozřejmě kvalitně vybavené wellness s bazénem a saunou. Apartmány se prodávají kompletně zařízené a vybavené. Ze zkušenosti mohu říct, že developer si dává na dokončení interiérů opravdu záležet.

## **Jak je projekt nastavený z hlediska dalšího pronájmu?**

Komplex bude po dostavění provozován pod hlavičkou PURE Resorts, což je řetězec menších 4\*S aparthotelů v top alpských lokalitách. Očekávané výnosy dosahují v závislosti na typu apartmánu až 4,3 % v prvním roce užívání. V dalších letech se očekává zvyšování výnosů.

## **Jaký bude čistý zisk pro majitele apartmánů?**

Uvedené výnosy jsou již po odpočtu všech provozních nákladů a dalších

poplatků. Jedná se tedy o čistý výnos před zdaněním. Procentuální výnosnost je navíc vztažena k celkové vstupní investici včetně všech jednorázových převodových nadnákladů (daň z převodu, registrace do katastru apod.).

## **Jak je to s DPH u kupní ceny nemovitosti?**

Vzhledem k tomu, že se jedná o nemovitosti určené primárně k dalšímu pronájmu, tedy k podnikání, tak mají vlastníci za určitých podmínek nárok na vrátnost DPH z kupní ceny. Podmínkou je registrace vlastníka k DPH v Rakousku. V případě projektu PURE Ehrwald je DPH automaticky přeúčtováno a kupující tak platí netto kupní cenu bez DPH.

## **Je to komplikovaný proces?**

Není. Vše je nastavené tak, že společnost Rellox zajistí pro kupujícího balíček služeb, aby koupě proběhla rychle a bezproblémově. To samé se týká další správy a dalšího pronájmu nemovitosti. Vše funguje s minimální starostí pro majitele. Rellox navíc zajišťuje svým klientům služby česky hovořícího daňového poradce v Rakousku.

## **Pro koho jsou apartmány v resortu PURE Ehrwald určeny?**

Pro aktivní rodiny. Pro lidi, kteří zde rádi stráví aktivní dovolenou v zimě i v létě. Obrovskou výhodou je, že v této oblasti funguje duální sezóna - zima a léto. Jednak je to výhoda z pohledu výnosů z pronájmu, ale také z pohledu vlastního užívání.

## **Jaké aktivity region nabízí?**

Těch aktivit je opravdu mnoho - samozřejmě zimní sporty, region je vyhlášenou běžkařskou oblastí, ale jsou zde také výborné sjezdařské podmínky, v zimě jsou zde otevřena kluziště nebo si můžete zkusit sánkařské dráhy.

## **A v létě?**

Tato oblast je velmi známou mezi cyklisty díky velké rozmanitosti a množství cyklostezek. Po odborném hodnocení ověřeného certifikátem TÜV a ISO byla Zugspitz Arena dokonce oceněna značkou “Mountain Bike Holidays”. Samozřejmě je zde ráj pro milovníky horské turistiky, ale také horolezectví. Dále je zde 9 jamkové golfové hřiště s přímým výhledem na Zugspitze ve výšce 1000 m n. m. Ochladit se můžete v krytých i venkovních bazénech či několika horských jezerech. Mezi další oblíbené aktivity patří tenis, kanoistika, paragliding, minigolf, bruslení či jízda na koni. Je to hodně. Stačí si vybrat.

### **Kdy bude resort PURE Ehrwald dokončený?**

Výstavba projektu byla již dokončena. Od září 2019 se apartmány pronajímají.

---