

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 sáňkařské 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.

Mapa