

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



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

Češi nakupují byty u moře

Apartmány u pláže 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 bulharském Vymonaku vyjde na 300 tisíc eur, zhruba 2,6 milionu korun. Jinde se dá nakoupit ještě levněji a dostat se k tisíci eurům za metr čtvereční, tedy za 1,6 milionu korun za šedesátimetrový byt.

Bydlení s výhledem na moře v současnosti leckde vyjde levněji než v Praze. Nákupní investice přitom bývají zhruba stejné. Nejlépe proto dříve, než Češi své peníze čim dále častěji odkládají do nemovitosti v cizině. Prodejce rostou množství o jednotky až desítky procent, vyplývá z průzkumu MF DNES mezi firmami, které nabízejí reality v zahraničí.

prodeje se tam dá dojet, a navíc je spousta v Chorvatsku zemi, kde je relativně bezpečno," vysvětluje Pihl.

Mezi nejoblíbenější destinace patří Bulharsko a Chorvatsko i společnost RE/MAX. Tyto dvě země jsou v průměru nejvíce žádané. Zajímá o apartmány v Bulharsku se v poslední době zvedl, potvrzuje Miroslav Heral, spoluzakladatel RE/MAX Commercial a RE/MAX Concierge. Kromě bezpečí nahrávají zájem o tuto zemi nízké ceny.

Nový byt je jistota
Čeští realitní makléři především nové byty od developerů, kteří jsou ochotni vzít si je do zpětného pronájmu. Čistý roční výnos u apartmánů v Bulharsku v dobré kvalitě se podle Pihla 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.

„Jsu i klienti, kteří chtějí byt u moře, ale já jim jedno, že budou deset kilometrů dále od nemovi-

ty, je ve špatném stavu, v tom případě se dá apartmán v Chorvatsku či Španělsku pořídit už za 50 tisíc eur," říká Hana Čučkalová, ředitelka realitní firmy Dornis Global, které má rostou prodej v posledních letech dvojnásobným tempem. Společko obzvláště obecně patří už ke dražším přírodním sídlům, stejně jako Itálie a Francie.

Kromě letovisek se Češi zajímají o kouty domů či apartmány v rakouských Alpách, jsou dostupné vzdálenosti i cenou a na rozdíl od bytů v průměrných resortech lze žít a jejich pronájem celoročně.

„Češi rádi hrají a v Rakousku je dobře nastaven systém správy a dalšího pronájmu nemovitostí," vysvětluje jednatel společnosti Realco Jan Rejcha s tím, že není problém byt koupit, pronajmout přes měrnou firmu a v podstatě jen jednou ročně předat klíče přátelům.

Alpské apartmány vyjdou podle Rejchy až pět procent ročně před zdaněním. Zhruba tolik mohou vstoupit byty na okraji Prahy, které patří z hlediska poměru ceny a výnosu k těm nejvýhodnějším v metropoli. „Ji vhodné zvidněného pražského bytu výnosy přesahují pět procent ročně. Samozřejmě musí být velmi dobrá dopravní dostupnost a obzvláště vybavenost v nejbližším okolí," uvedl ředitel developerské společnosti Ekospol Evžen Korec.

Bydlení v rakouských Alpách lze podle Rejchy sehnat už za 70 až 80 tisíc eur (2 až 2,6 milionu korun), zájem je však především o dražší apartmány a průměrnou cenou zhruba 100 tisíc eur. Prodejce Realco loni stoupl říšské o procenta. Společnost loni prodala celkem 471 nemovitostí v zahraničí se úmím 471 milionů korun. Průměrná cena dosáhla 11,5 milionu korun.

Smím, či nemám pronajmout?
To, že se Češi dříve spíše po zahraničních realitách v dobrém stavu, potvrdí i ostatní firmy. Pro realitky je to výhodnější, protože nemovitosti nabízejí v balíčku s dalšími službami, například předklady 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. Nežijí tady jsou to podnikatelé ve stavebnictví a příbuzných oborech, kteří si nemovitost dokážou více polídat i v otázkách investic. Jsou mezi nimi i advokáti, lékaři a vyšší manažeré ve firmách," popsal Čučkalová. Většina z nich finančně je náročná a vlastních zdrojů, jeden až tři mil. v deseti si berou hypotéku u české banky.

Podle Čechů, kteří vložili peníze do zahraničních realit, sádko nezděje. Část lidí navíc nakupuje na vlastní pěst, leckdy přitom může lepšími znalostmi. Tyto investice jsou slyšeli na bankovní účty a v době podpisu kupní smlouvy už mají byt urocena kupní cenou.

Kromě toho by měl zájemce hledět i na způsob, jak je možné nemovitost vyžít. „Je to záležitost. V rezidenčních lokalitách - až už v Alpách, či u moře - plní někdy omezení, že nemovitosti budeme pronajmout, a tedy ji nemám užívat pro sebe, nebo ji nakoupím nesmím prodejně," dodává Rejcha.



Rakousko
maximální investice
70 až 80 tisíc eur
roční výnos
do 5 %
po zdanění



Chorvatsko
maximální investice
cca 80 tisíc eur
roční výnos
do 5 %
po zdanění

Mapa