

ZÁJEM O INVESTICE DO ZAHRANIČNÍCH REKREAČNÍCH NEMOVITOSTÍ ROSTE. VÝNOS ČINÍ 7 AŽ 11 %, NĚKDE I PŘES 20 PROCENT

8.3.2024 - Marcela Kukaňová, Michaela Muczková | Crest Communications

Zvýšenou poptávku po nákupu v cizině výrazně urychlila vysoká inflace, která panovala v uplynulých měsících. Lidé chtěli své peníze ochránit a nemovitosti pro ně představují bezpečnou a dlouhodobou investici.

„Můžeme potvrdit výrazný nárůst poptávky po koupi zahraničních rekreačních nemovitostí, tyto prodeje skutečně rychle rostou. Nepředstavujme si ale, že se jeden zájemce rozmýšlí mezi pověstnou chatou na Słapech a chorvatským či španělským pobřežím. Jsou to odlišné skupiny lidí. Ten, kdo pobýval ve zahraničních destinacích a jeho způsob života a obživy mu umožňuje trávit tam více času, se aktivně o pořízení místní nemovitosti zajímá a kupuje. Stejně tak ale začali nakupovat zahraniční vily nebo apartmány i lidé, kteří již vlastní rezidenční a rekreační objekty v České republice. Mají srovnání cen v tuzemsku a v cizině, a tak si přikupují ještě další zahraniční nemovitost,“ vysvětluje ředitel společnosti Luxent – Exclusive Properties Jiří Kučera.

Zájemci nejčastěji podle realitní kanceláře poptávají investiční apartmány. Jejich majitelé je chtějí využívat kromě své vlastní potřeby v průběhu roku i na pronájem, který jim bude generovat pravidelný výnos.

V drtivé většině případů si klientela pořizuje nemovitost za volné finanční prostředky. *„Hypotéka je samozřejmě možná, ale obnáší poměrně složité papírování a je to velmi drahé. Kupujícím se nevyplatí, takže prodáváme ‚za hotové‘. U projektů před výstavbou jsou většinou nabízeny výhodné platební plány,“* uvádí Jiří Kučera.

Dubaj zůstává rájem investorů

Co se týče destinací, nejvíce poptávaná je v současné době Dubaj ve Spojených arabských emirátech. Kvelice žádaným lokalitám patří např. Marina, Downtown či Business Bay. Roční návratnost investice se v těchto čtvrtích pohybuje v rozmezí 7 až 11%. Přes 20 % se tzv. ROI (Return on Investment) vyšplhala na stále populárnějších umělých ostrovech Bluewaters Island a Palm Jumeirah, které slibují 100% návratnost v horizontu 5 let. Luxent nabízí v těchto oblastech například apartmány o dispozicích 4+kk a 5+kk v projektu One Palm nebo exkluzivní apartmány v projektu Ellington Ocean House.

„Naprostou špičku aktuálně představuje luxusní ostrovní oblast Jumeirah Bay Islands, kde lze podle našich propočtů kalkulovat s ročním výnosem 62 %! Do pěti let se pak celková investice vrátí až třikrát,“ vypočítává ředitel společnosti Luxent – Exclusive Properties a dodává: *„Této exkluzivitě ale odpovídají také ceny nemovitostí, které se pohybují kolem 637 000 Kč (99 846 AED) za metr čtvereční.“*

Dobrý výnos lze najít i v oblíbené dovolenkové destinaci

Do popředí zájmu se dostávají rovněž země jako Mauricius, Kostarika, Kapverdy či ostrovní části

Španělska – Mallorca na Baleárských ostrovech a Kanárské ostrovy. Například na Tenerife se dá pořídit nemovitost o velikosti 115 m² (3+kk s terasou) za cca 10 144 000 Kč (400 000 €). Výnosnost demonstruje Jiří Kučera na modelovém příkladu: „Za týdenní pobyt pětičlenné rodiny lze počítat s velmi realistickou částkou pronájmu kolem 39 000 Kč (1 540 €). Výnos ale po odečtení poplatku zprostředkovatelské agentury, manažerského poplatku a úklidu dosahuje 25 800 Kč (1 017 €). Při 75% vytíženosti během roku, tedy v řádu zhruba 40 týdnů, činí výnos 1 031 100 Kč (40 660 €). A to nekalkulujeme s hlavní sezónou v červenci, srpnu a prosinci, kdy mohou být ceny za pronájem ještě výrazně vyšší. Samozřejmě je pak z finální sumy nutné odečíst měsíční náklady, kam spadá pojištění, voda, elektřina, odpady, internet a místní poplatky. V rámci nadstandardu se připočítává také alarm. Za rok se výdaje vyšplhají u obdobné nemovitosti na zhruba 128 800 Kč (5 080 €). Z výnosu se po odečtení uznatelných nákladů samozřejmě musí zaplatit daň ve výši 20 %, v našem modelovém příkladu tedy cca 180 460 Kč (7 116 €). Čistý výnos pro majitele vily se tak pohybuje kolem 7,12 % ročně, což v přepočtu činí 721 800 Kč (28 464 €). Navíc tento příjem může být výrazně vyšší, pokud si majitel nemovitosti vybuduje vlastní klientelu na pronájem. Úspory za poplatky agenturám mohou být velké.“ A současně je dle ředitele společnosti Luxent – Exclusive Properties potřeba přihlédnout i na růst hodnoty nemovitosti v čase. Naopak na počátku při pořízení vily nebo apartmánu je nutné počítat s poplatky za právní služby, DPH či daní z převodu nemovitosti, s náklady na vybavení interiéru a s provizí realitní kanceláři. Ta ale obvykle bývá zahrnuta už v prodejní ceně.

V této cenové relaci se dá v Luxentu aktuálně pořídit např. byt 3+kk o velikosti 113 m² na západním pobřeží Tenerife nebo vila s bazénem o dispozici 4+kk a celkové ploše 193 m² v centrální části španělského ostrova.

K investičním stálícím patří také Chorvatsko, v jehož některých atraktivních oblastech se v rámci významného stavebního boomu pomalu zvyšují ceny nemovitostí. „Oproti předchozím rokům se velmi výrazně, téměř o polovinu, zvedla například lokalita okolo Zadaru. Na druhou stranu jsou místa, která se teprve začínají rozmáhat. Vzhledem k přívalu investic zde predikujeme nárůst v řádech měsíců. Jednou z nich je i oblast u Zadaru, a sice protilehlý ostrov Ugljan. Ten je skvělou volbou pro ty, co chtějí více klidu a soukromí,“ popisuje odbornice realitní kanceláře na Chorvatsko Veronika Pecková.

Nově se nabídka Luxentu rozrostla také o exkluzivní projekt 14 vil a 20 dvojdomů na Istrii, který se hodí pro tu nejnáročnější klientelu. Průměrný výnos se pro investory v horizontu 20 let očekává kolem 8,8 % ročně.

„Naši klienti se při výběru nemovitosti v zahraničí z našeho portfolia nemusí ničeho obávat, všechny jsou důkladně prověřené. Se vším potřebným při koupi navíc pomůžeme. Umíme zařídit veškerou administrativu, a to v součinnosti s právníky. Naši makléři se orientují ve fungování všech procesů a dobře znají místní zvyklosti. V Dubaji pak například poptávající provádí česky mluvící makléři, kteří v případě zájmu koupou nemovitost následně i pronajmou. To samé platí i pro Kostariku a Tenerife,“ vysvětluje Jiří Kučera.

Pozn. Částky jsou přepočítávány (zaokrouhleně) v kurzu platném 6. 3. 2024: 1 EUR = 25,36 Kč a 1 AED = 6,38 Kč.

Realitní kancelář Luxent – Exclusive Properties působí na českém trhu od roku 2008 a za 16 let svého fungování se stala jedním z významných aktérů na trhu s exkluzivními nemovitostmi. Nabízí komplexní spektrum služeb od zprostředkování prodeje, koupě a pronájmu nemovitosti přes investiční, finanční a projektové poradenství až po marketingové a analytické služby. Portfolio společnosti zahrnuje rezidenční, historické i komerční objekty. Za dobu své existence kancelář zprostředkovala prodej a pronájem více než 3 000 nemovitostí. Součástí činnosti realitní kanceláře Luxent – Exclusive Properties je také spolupráce s developery. Mezi aktuálně nabízené developerské

projekty patří například luxusní komplex MOLO Lipno Resort, krkonošské apartmány Harrachov Peaks a Apartmány Alberice či exkluzivní apartmány Laka Living na Šumavě, komorní projekt Červený Dub v Kostelci nad Černými lesy, luxusní vilová čtvrť Březový háj v Předboji severně od Prahy, Rezidence Brodce u Mladé Boleslavi nebo projekty loftového bydlení v Praze 5 (Garden Lofts a Loftý Anděl). Luxent se věnuje také prodeji rekreačních zahraničních nemovitostí, například ve Vídni, Dubaji, Chorvatsku, Španělsku, Thajsku, Indonésii či projektu Marina Liptov na Slovensku.

Další informace:

Crest Communications

Marcela Kukaňová, tel.: 731 613 618, marcela.kukanova@crestcom.cz

Michaela Muczková, tel.: 778 543 041, michaela.muczkova@crestcom.cz

www.crestcom.cz; www.luxent.cz

<https://www.crestcom.cz/cz/tiskova-zprava?id=4851>