

Nemovitosti v zahraničí

Na ledovci jako v Praze

Koupíme si apartmán v Alpách nebo u moře. Počet Čechů, kteří investují do nemovitostí v cizině, stále roste. Nejpopulárnější zemí je Rakousko, následují Španělsko a Chorvatsko. Ceny za metr se přitom u zahraničních nemovitostí nijak zvlášť neliší od těch pražských.

text Robert Čásenský / foto archiv

Před lety si rodina kolegy novináře dlouhodobě pronajala byt v rakouském Zillertalu. Usoudili, že je tam lepší lyžování než v českých horách a za dvě tři hodiny cesty navíc to stojí. Jezdili tam tak desetkrát za sezonu: když v bytě nebyli, mohli jej přes místní agenturu pronajmout. Uvažovali i o tom, že by nemovitost koupili, ale bylo to příliš drahé. „Zillertal byl tehdy rozvojovou oblastí a ceny byly až příliš vysoko,“ popisuje

Petr Orálek, proč nakonec před pár lety z té koupě sešlo.

Vývoj cen na tuzemském, zejména pražském trhu ale vysokou cenu nemovitostí v zahraničí poněkud zrelativizoval. Byty v rakouských horách nebo na chorvatském či španělském pobřeží mají cenu srovnatelnou s těmi v českém hlavním městě.

„Průměrná cena, za jakou kupovali naši klienti nemovitosti v zahraničí, byla za poslední období 5 649 eur na

metr čtvereční, tedy něco přes sto padesát tisíc,“ uvádí Jan Rejcha ze společnosti Rellox, která se specializuje na zprostředkovávání nákupu zahraničních nemovitostí pro tuzemskou klientelu.

Právě Rakousko je nejčastější destinací, kam zájem českých investorů míří. Tvoří přes čtyřicet procent celkové poptávky a zájem o rakouské nemovitosti kontinuálně roste. Dalšími v pořadí zájmu pak jsou přímořské destinace ve Španělsku, Chorvatsku a Itálii. Již s odstupem pak následují další lokality, jako jsou Spojené státy, Francie, Portugalsko či Dubaj.

Podle něj je největší zájem zejména o apartmány. „Jednoznačným trendem je, že lidé hledají koupi nemovitosti s možností kombinace vlastního užívání a dalšího pronájmu, u kterých mají zajištěný celkový servis,“ říká. Dvě třetiny klientů podle statistik Relloxu hledají právě tuto kombinaci, čtvrtina chce nemovitost pouze k vlastnímu užívání a jen relativně malé množství je těch, kteří ji kupují pouze jako investici a výhradně pronajímají.

Nemovitosti v cizině si nejčastěji kupují lidé ve věkové kategorii 30 až 50 let, u nichž je vysoká pravděpodobnost, že budou apartmán na horách či u moře chtít užívat i se svou rodinou, čemuž se v odborných kruzích říká „family & investment koncept“. Postupem času přibývá i zájemců z kategorie nad

Kam Češi investují?

Rakousko	41 %
Španělsko	19 %
Chorvatsko	17 %
Itálie	9 %
Francie	1 %
USA	1 %
ostatní	12 %

Zdroj: data společnosti Rellox



50 let, což může souviset s tím, že do tohoto věku postupně míří ti, kteří si po roce 1990 zvykli trávit dovolené například v rakouských horách.

Klienti nejčastěji poptávají nemovitosti v cenové kategorii mezi 250 000 až 500 000 eur, tedy mezi devíti a osmnácti miliony, nejobvyklejší cena je někde těsně nad deseti miliony. „Za posledních pět let je znatelný posun z nižší cenové kategorie právě do této, mezi čtvrt a půl milionem eur. V téhle cenové relaci je asi nejširší nabídka nemovitostí k částečnému užívání a dalšímu pronájmu,“ říká Jan Rejcha. Ve vyšší části stanoveného rozmezí se pohybuje například aktuální nabídka apartmánů v centru městečka Kaprun, tolik oblíbeného u českých lyžařů. Za asi stometrový byt zaplatíte 470 000 eur. Levnější byty lze pořídit na sjezdovce v asi třicet kilometrů vzdáleném menším středisku Rauris, kde nabídka začíná na necelých dvou stech tisících eur za šedesátimetrový apartmán. Naopak výše jsou ceny u nového

NEMOVITOSTI V ZAHRANIČÍ SI KUPUJÍ PŘEDEVŠÍM PODNIKATELÉ. VĚTŠINOU Z ÚSPOR.

čtyřhvězdičkového projektu v Zell am See, kde ceny začínají nad 309 000 eur za pětadvacetimetrovou nemovitost a dosahují až jednoho a čtvrt milionu eur za apartmá přesahující sto padesát metrů.

V Chorvatsku jsou k mání například apartmány v Biogradu na Moru nedaleko Zadaru, v cenách od 260 tisíc do 400 tisíc eur za nemovitosti od sedmdesáti do devadesáti metrů.

Zájemce o byt na španělském golfovém hřišti PGA Catalunya nedaleko

Barcelony si musí připravit částku mezi 385 000 a 565 000 eur, nejširší je pak nabídka nemovitostí na pobřeží Costa del Sol v okolí populárního letoviska Marbella.

Mezi Čechy kupujícími nemovitosti v cizině jednoznačně převažují podnikatelé, kteří tvoří devět desetin zájemců. Jen malá část připadá na zaměstnance, většinou ve vrcholných manažerských pozicích, a pak na sportovce, umělce a další obdobné nezávislé profese. „Více než devadesát procent kupujících používá k pořízení nemovitosti vlastní volné prostředky, pouze minimální část si bere hypotéku. A i ti, kteří využijí bankovní financování, tak postupují proto, že je to výhodnější, nikoli proto, že by neměli dostatek prostředků,“ popisuje Jan Rejcha z Relloxu.

Ti, kteří peníze mají, tak mohou zvažovat, zda je raději investovat do bytu v centru Prahy, či například do apartmánu na rakouské sjezdovce. Cena za metr bude podobná. ●