Kam investovat v roce 2024

Po dekádě klidu a prosperity se svět od roku 2020 potýká s nemalými výzvami. Vše odstartovala pandemie covidu, následně vypukl největší vojenský konflikt v Evropě od doby WW II a vše pokračovalo dramatickým růstem cen energií a inflací.



Kam bezpečně investovat finanční prostředky v roce 2024 zůstává otázkou s mnoha proměnnými a možnostmi. Co ale zůstává v platnosti s o to větší naléhavostí je základní poučka každého investora - nemít všechna vajíčka v jednom koši. Tedy diverzifikace.

Především u lidí ve středním a vyšším ekonomickém standardu je na místě

o diverzifikaci uvažovat minimálně z pohledu typu aktiv, měny a regionu. V Relloxu se již 20 let zaměřujeme na investice do zahraničních nemovitostí, které jsou jednou ze zajímavých diverzifikačních alternativ. A to nejen proto, že v rámci jedné investice umožňují všechny výše uvedené způsoby rozložení rizik. Právě tomuto segmentu investic se především bude věnovat tento článek.

Co si v článku přečtete

- Do čeho bezpečně investovat v roce 2024? Milionáři kupují nemovitosti v zahraničí
- Česko versus zahraničí
- Jaké zhodnocení přinese diverzifikace do eura?
- Poslední příležitost k pořízení nového bydlení v Alpách?
- Kde investovat. Jaké země jsou pro rok 2024 investičně zajímavé?
- Na co si dát pozor při investicích do zahraničních realit

Do čeho bezpečně investovat v roce 2024? Milionáři kupují nemovitosti v zahraničí

Nemovitosti jsou pevnou součástí každého investičního portfolia. Konzervativní, dlouhodobá investice fungující jako pojistka proti inflaci

Jak vyplývá z exkluzivního průzkumu J&T Banky mezi českými a slovenskými dolarovými milionáři, v roce 2023 pětina českých a třetina slovenských milionářů investovala do nemovitosti v zahraničí. To je v kontrastu s tím, že tuzemské nemovitosti v očích bohatých investorů již druhý rok v řadě částečně ztrácí na atraktivitě. Způsobeno je to tím, že se projevuje vliv vyšších úrokových sazeb, což přináší kombinaci útlumu poptávky a minimalizaci prostoru k růstu cen. Z krátkodobého hlediska pak výnosy např. na termínovaných vkladech u bank dokázaly překonávat běžně dosahované výnosy z pronájmu.

V případě zahraničních nemovitostí ale vedle čistě investičního náhledu hrají roli i další faktory. Investiční nemovitosti v zahraničí často neslouží jen jako

“cihly”, v nichž je uložený majetek. Slouží jako druhý domov u moře, na horách nebo v některé z metropolí, jako bezpečné zázemí ve stabilních zemích jižní nebo západní Evropy.

V době, kdy nemovitost vlastník nevyužívá pro vlastní potřebu, ji může pronajmout a získat zajímavý příjem z výnosů z pronájmu. “V případě řady projektů z nabídky Relloxu je systémově nastavený provozovatel objektu, který se postará o servis spojený s provozem nemovitosti i jejím pronájmem bez starostí pro vlastníka. Případně díky síti našich česky hovořících zástupců v místě dokážeme pomoci se zajištěním místní agentury, která se o vše potřebné postará,” říká Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox.

Česko versus zahraničí

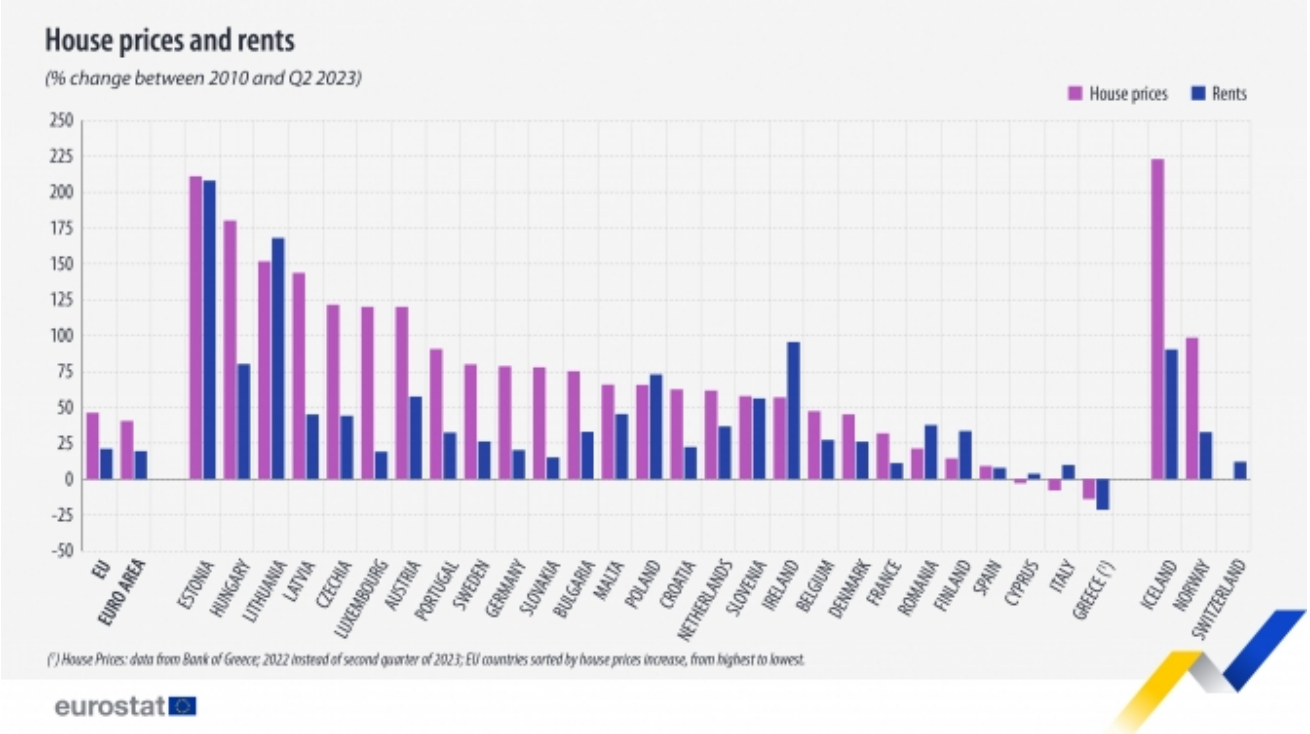
Tuzemští investoři podle Lukáše Kovandy, hlavního ekonoma Trinity Bank, preferují „český píseček“: “Ekonomové hovoří o vychýlení investic ve prospěch domácí půdy, pro něž není žádné racionální vysvětlení. Lidé často vkládají peníze k zhodnocení s menším výnosem, ale u sebe v zemi, než aby zamířili do zahraničí za větším ziskem,“ vysvětluje Kovanda.

„Není výhodné vlastnit více objektů či pozemků v jednom městě či státě, pokud člověk může expandovat dál. Ideální je ohlédnout se ve Spojených státech či zemích západní Evropy, ale i v Asii,“ doporučuje ekonom zaměřit pozornost i do zahraničí.

Zájem o pořízení nemovitosti v zahraničí roste nejen mezi dolarovými milionáři, ale i mezi bežnými Čechy, kteří se pohybují ve střední a vyšší příjmové vrstvě.

Na dané téma si můžete poslechnout podcast Ve vatě novinářky Markéty Bidrmanové a jejích hostů z řad investorů a odborníků. Díl nese název Jižák není jih. Pěkný byt u moře se dá koupit levněji než český panelák.

Jak se vyvíjely ceny nemovitostí a nájmů od roku 2010



Jaké zhodnocení přinese diverzifikace do eura?

Máte pravidelný příjem v eurech nebo držíte v cizí měně větší hotovost? Pak se k vám většina českých bank bude chovat spíše macešsky. Byť banky potvrzují rostoucí zájem Čechů o úložky v jiných měnách.

Většina bank eurové běžné či spořící účty neúročí vůbec, nebo procentem, které se k nule limitně blíží. Výjimku představuje např. J&T Banka nebo Banka Creditas, kde se u vkladu s jednodenní výpovědní lhůtou lze dostat na 3,6 %. Creditas u termínovaného vkladu na 2 roky nabízí o desetinu méně. Další možností je investice do podílových fondů v cizích měnách, které banky také nabízí.

Koupě nemovitosti v zahraničí umožňuje diverzifikovat regionálně (místem, kde se nemovitost nachází), tak také měnově. Investice probíhá v měně dané země, tedy v euru v případě zemí eurozóny, dolaru ve Spojených státech, švýcarského franku ve Švýcarsku nebo dirhamu v případě Spojených arabských emirátů.

To, že se investice do nemovitostí jinde než v Česku může vyplácet více, potvrzuje i studie fondu Silverline EuroEstate Investment Index 2023. Mezi perspektivní destinace podle studie patří např. Polsko, Slovensko, Španělsko nebo Portugalsko, kde lze očekávat zhodnocení v úrovni 8 až 11 % p.a. Především v Polsku se očekává růst cen nemovitostí.

Investiční potenciál Slovenska, Španělska a Portugalska je dán kombinací nadprůměrných výnosů z pronájmu v kombinaci s možným růstem cen. Nejvyšší výnosy by dle studie mělo být možné získat v Bulharsku a Irsku, tyto země jsou ale z pohledu výzkumu brány v Evropě jako nejrizikovější. Zároveň platí, že při měnové diverzifikaci je nutné brát na zřetel možné kurzové riziko.

Poslední příležitost k pořízení nového bydlení v Alpách?

Současný trend v horských střediscích jde ve většině zemí stejným směrem. Místní samosprávy se snaží oddělit část realitního trhu pro místní občany od realitního trhu pro nerezidenty. Nerezidenty jsou míněni lidé, kteří v dané oblasti nemají hlavní bydliště. V případě členských zemí EU přitom platí pravidlo o volném pohybu kapitálu. Občané ČR, kteří si chtějí koupit nemovitost např. v rakouských Alpách, jsou ve stejné pozici jako rakouští občané s trvalým bydlištěm třeba ve Vídni.

Co to znamená v praxi? Horské regiony se legislativně snaží omezovat objem druhého bydlení nebo pro nerezidenty omezují formy užívání nemovitosti. Při procesu koupě je proto nezbytné řešit vedle samotné koupě právě také nastavené podmínky užívání, aby se předešlo situaci, kdy způsob užívání nemovitosti nebude vyhovovat potřebám investora.

Jaká je konkrétní situace v Rakousku, Itálii nebo Švýcarsku si popíšeme v dalších odstavcích. Obecně ale platí, že pokud uvažujete o pořízení nového bydlení v některém z vyhlášených horských středisek, neměli byste s koupí otálet.Více informací na dané téma si můžete přečíst ve článku Jak koupit a užívat nemovitost v Alpách a v Dolomitech.

Nabídka **nových nemovitostí bude výrazně omezená,** což zároveň do budoucna vytváří **předpoklad růstu cen**. Alternativou mohou být nabídky na sekundárním trhu starších nemovitostí.

Je také třeba brát v úvahu, že ceny nemovitostí na hlavní bydlení na jednotlivých trzích nemusí korelovat s vývojem cen u rekreačních nemovitostí, kde je velká část kupujících ze zahraničí a tito kupující většinou nejsou odkázáni na financování od bank.

» **Nabídka nemovitostí na horách**



Kde v roce 2024 investovat? Jaké země jsou investičně

zajímavé?

“Našim klientům dlouhodobě doporučujeme zaměřit se na země se stabilním ekonomickým, právním a politickým prostředím. Investice do nemovitostí by neměla být spekulací, ale dlouhodobou promyšlenou záležitostí. Z tohoto pohledu se nic nemění, přesto na současném realitním trhu existují příležitosti, které se v krátkodobém či střednědobém horizontu nemusí opakovat.” říká Jan Rejcha.

Nemovitosti v Rakousku

Každá nemovitost v Rakousku má definováno, jakým způsobem se může či nemůže užívat. Užívání nemovitostí upravují primárně zákony jednotlivých spolkových zemí, z velké části ale také územní plány a požadavky jednotlivých obcí.

Alpské spolkové země - především Tyrolsko a Salcbursko - se snaží aktivně chránit své obyvatele proti nerezidentním realitním investorům. Cílem těchto snah je omezování druhého bydlení, tzv. Zweitwohnsitz nebo Ferienwohnsitz, v turisticky oblíbených destinacích. Toho se obcím podařilo dosáhnout a nové projekty druhého bydlení v Rakousku v exponovaných oblastech již několik let prakticky nevznikají.

Developeři na vzniklou situaci reagovali výstavbou aparthotelových komplexů, v jejichž rámci se apartmány prodávají do osobního vlastnictví, ale zároveň jsou primárně určené na další turistický pronájem. Toto "buy-to-let" schéma čeští investoři dobře znají a pro mnoho z nich představuje optimální variantu investice do rakouských nemovitostí.

“Celá problematika nerezidentních investorů je v Rakousku velké politikum, které se dostalo až k ústavnímu soudu. V Salcbursku se buy-to-let schéma nové výstavby stalo terčem nelibosti místních občanů, kteří poukazovali na to, že aparthotelové projekty mohou někdy být skrytým druhým bydlením,” vysvětluje Jan Rejcha.

“Současný stav v Salcbursku, ve kterém se nacházejí nejbližší lyžařská střediska z ČR, je takový, že nové aparthotelové projekty nemají šanci získat stavební povolení. Developerům v oblastech jako jsou Kaprun, Zell am See, Saalbach, Wagrain atd. tak nezbývá než doprodat poslední nové apartmánové projekty a začít stavět hotelové pokoje na prodej. Vše prakticky zůstává stejné až na obsah vybavení jednotky - hotelový pokoj nemá na rozdíl od apartmánu plnohodnotně vybavenou kuchyň. Pokud nebude součástí jednotky plnohodnotně vybavená kuchyň, potom projekt může dostat zelenou,” doplňuje Olga Muchová, Sales Manager Relloxu pro DACH země.

Posun z apartmánové do hotelové výstavby bude mít za následek, že čeští investoři budou mít stále méně možností, jak najít nový apartmán ke koupi, a bude hodně záležet na tom, jak se legislativa upravující užívání bude v jednotlivých spolkových zemích vyvíjet. Na druhou stranu hotelové jednotky na prodej mohou být zajímavější pro investory, kteří se dívají hlavně na výnosové parametry.

» **Nabídka nemovitostí v Rakousku**

Nemovitosti v Itálii

Itálie nabízí různorodou nabídku nemovitostí u moře, u severních jezer nebo nemovitostí v horských střediscích v Dolomitech a italských Alpách. Právě u jezera Lago di Garda momentálně vyrůstá unikátní apartmánový projekt s nastavenou správou renomovaného provozovatele. Více informací www.resort-garda.cz.

V případě nemovitostí v Dolomitech je situace podobná jako v Rakousku. Začátkem roku 2020 vstoupila v Jižním Tyrolsku v platnost vyhláška omezující nerezidentům možnost pořídit si novou nemovitost za účelem občasného rekreačního bydlení. Vyhláška zasáhla celkem 51 obcí včetně oblíbených lyžařských středisek.

“Investoři tak nyní mají možnost poohlédnout se po posledních nových

projektech, ve kterých jsou ještě nabízeny volné jednotky na prodej. Další možností je zaměřit se na oblasti, kde není naplněna kvóta omezující druhé bydlení nebo na oblasti mimo Jižní Tyrolsko, na které se nová legislativa nevztahuje. To je např. mezi Čechy oblíbené Livigno, ale také Trentino a Benátsko," doporučuje Martina Salvel, Sales Manager Relloxu v Itálii.

Bohatá a velmi různorodá je nabídka italských nemovitostí u moře, kde je možné se soustředit na nemovitosti na Adriatickém pobřeží, Ligurské riviéře, v Toskánsku, jihu Itálie nebo na Sardinii.

» **Nabídka nemovitostí v Itálii**



Nemovitosti ve Francii

Francie, podobně jako Itálie, nabízí příležitost k pořízení nemovitosti u moře, na horách nebo třeba v Paříži. Azurové pobřeží, podobně jako Savojské Alpy, patří k exkluzivním lokalitám, kde cenovky realit především v top lokalitách patří v porovnání s Itálií nebo Španělskem k těm vyšším. Možná i proto Francie v poslední dekádě v počtu nemovitostí prodaných českým klientům vypadla z pětice nejprodávanějších zemí.

Nyní nemovitosti v Savojských Alpách u tuzemských investorů prožívají určitou

renesanci. Důvodem je zřejmě i situace na realitních trzích v Rakousku a Itálii. Ve Francii je nastaven tzv. Lease-back systém, který je u mnoha projektů v Savojských Alpách stále funkční. Tento systém legislativně nedefinuje způsob užívání nemovitosti. Je tedy možné nemovitost užívat bez omezení, např. jako rekreační pro druhé bydlení. Podívejte se na nabídku nemovitostí v Savojských Alpách.

» **Nabídka nemovitostí ve Francii**



Nemovitosti ve Španělsku

Nabídka nemovitostí ve Španělsku v posledních několika letech nestíhá kopírovat poptávku. Zatímco v některých evropských zemích ceny realit v důsledku současné ekonomické situace stagnovaly nebo poklesly, ve Španělsku i v roce 2023 mírně rostly. Podle společnosti Euroval bude

hodnota nemovitostí do roku 2025 nadále mírně růst, v průměru o 2 % ročně. S podobnou predikcí vývoje cen přišla i ING.

Místní poptávku snižují vysoké úrokové sazby, ve velkých městech a turisticky atraktivních lokalitách hraje výraznou roli i poptávka ze zahraničí. Španělský realitní trh je velký, a je proto potřeba počítat s tím, že vývoj se od celostátního průměru může v některých oblastech výrazně lišit. Zahraniční poptávka bude nadále velmi silná především na Costa del Sol, Costa Blanca nebo Baleárských ostrovech. Výrazný převis poptávky nad nabídkou můžeme sledovat např. v Esteponě nebo Marbelle.

» **Nabídka nemovitostí ve Španělsku**



Nemovitosti v Chorvatsku

O Chorvatsku jsme v loňském výhledu psali jako investičním hotspotu pro rok 2023. Vstup do eurozóny a schengenského prostoru usnadnil příliv investic. V první polovině roku 2023 vzrostl počet nových bytů prodaných v Chorvatsku o 25,9 %. Chorvatská ekonomika se po covidovém propadu již v roce 2021 odrazila ode dna a zaznamenala tempo růstu reálného HDP ve výši 13,1 %. V roce 2022 Chorvatsko zaznamenalo další růst HDP o 6,2 %.

Od roku 2020 vzrostly ceny nemovitostí přibližně o 30 %. Meziroční zvýšení činí cca 14 procent. Chorvatsko zaznamenalo největší nárůst cen bydlení na metr čtvereční v Evropské unii. Zhruba každou čtvrtou nemovitost pořizovali zahraniční kupující.

Chorvatsko má všechny předpoklady, aby zůstalo v hledáčku investorů i nadále. Dalším usnadněním při cestování by měla být změna výběru dálničních poplatků, díky které by v nejbližší době měly odpadnout fronty u mýtných bran. I přes negativní zprávy v některých médiích země v roce 2023 zažila další úspěšnou turistickou sezonu.

Chorvatsko je atypické tím, že zde existuje jen několik málo velkých turistických resortů. Výjimkou tvoří projekty v Orašaci u Dubrovníku, Petrčane u Zadaru nebo v Savudriji. Nemovitosti ve všech těchto resortech byly nebo jsou součástí naší nabídky nemovitostí v Chorvatsku. Daná situace zároveň podporuje poptávku po projektech menších lokálních developerů.

» **Nabídka nemovitostí v Chorvatsku**



Nemovitosti v Dubaji

Ceny nemovitostí v Dubaji ve třetím čtvrtletí roku 2023 vzrostly v průměru o 5 %, což představuje 30% nárůst od 1. čtvrtletí 2020 a 19% nárůst od začátku roku. Jsme svědky postpandemického kontinuálního růstu, který pokračuje již jedenáct čtvrtletí v řadě. I přesto jsou ceny nemovitostí v průměru stále 7 % pod maximem z roku 2014.

Podle The National bude dubajský trh s nemovitostmi v roce 2024 pokračovat v růstu, ceny by se měly zvýšit o cca 5 %. Ekonomika Spojených arabských emirátů poroste v roce 2024 o 4,5 %, což bude vytvářet nová pracovní místa a zvýší poptávku po bydlení. Očekává se, že nájemné v roce 2024 vzroste o 3 procenta. Předpokládá se, že počet obyvatel Dubaje bude v roce 2024 nadále růst, což přinese další tlak na růst poptávky po bydlení. Nejsilnější poptávka by měla být v segmentu luxusních nemovitostí.

Zahraniční investice na dubajském realitním trhu budou i nadále masivní, protože investory přitahuje bezpečné a stabilní investiční prostředí města.

Spojené arabské emiráty jsou atraktivní také díky nízkému daňovému zatížení. Samotná Dubaj je centrem byznysu, místem pulzující životem, bohatstvím a příležitostmi. Najdete zde velké množství obchodů, restaurací a dalších služeb, stejně jako nespočet příležitostí ke kulturnímu, společenskému i sportovnímu vyžití včetně krytého lyžařského areálu. To vše v jednom z nejlepších přímořských letovisek současnosti s desítkami kilometrů nádherných pláží a 360 slunečnými dny v roce.

» **Nabídka nemovitostí v Dubaji**



Na co si dát pozor při investicích do zahraničních realit

Nákup nemovitosti se vždy řídí legislativou té které země. Pro bezpečné pořízení bydlení je proto důležitá znalost místního prostředí, legislativy apod. I z tohoto důvodu má Rellox ve všech klíčových oblastech své obchodní zástupce přímo na místě.

Při investici do nemovitosti v zahraničí, především v případě, že nemovitost má být dále pronajímána, musí majitel řešit nastavení režimu správy nemovitosti. V některých případech je celkový servis pro investora nastavený, v jiných případech si ho musí vytvořit sám individuálně pro své potřeby.

Každá země má specifické daňové režimy, zákony a sazby. I daňové parametry je nutné brát v úvahu při výpočtu výsledného zisku z pronájmu nemovitosti a také z případného budoucího prodeje. Rozdíly ve zdanění mohou existovat dle toho, zda je vlastníkem a plátcem daně fyzická či právnická osoba. V případě fyzických osob mohou být rozdíly dle toho, zda je vlastníkem jedna nebo více osob.

V případě, že investor cílí na maximální výnos, je vhodné využít služeb daňového poradce, který nastaví optimální strukturu investice, ale zajistí také registrace k daním jako je daň z příjmu, případně o registraci k DPH v dané zemi. To je relevantní např. při vratce DPH z kupní ceny. Navíc je nutné nastavit průběžný účetní servis a udělat daňové přiznání. Tyto daňové a účetní služby jsou ve většině případů bez velkých starostí pro vlastníka nemovitosti.Jsou s tím samozřejmě spojené nějaké vstupní a udržovací náklady, které ale nejsou nijak zásadně vysoké.

Důležité je brát v úvahu také pravidla pro užívání nemovitostí. V některých zemích mají nemovitosti jednoznačně deklarovaný způsob užívání, který je potřeba dodržet. Podobně je v některých zemích potřeba požádat o licenci v případě, že chcete nemovitost pronajímat. V opačném případě se lidé vystavují riziku možných sankcí.

Chcete diverzifikovat svoje portfolio, ochránit peníze před inflací nebo prostě toužíte po pořízení druhého bydlení v atraktivních zahraničních lokalitách? Nabízíme vám možnost nezávazné konzultace s našimi odborníky.

» **Kontaktujte nás a domluvte si schůzku.**
