Investiční apartmány na horách

Na zimní dovolenou vyráží více než polovina obyvatel České republiky. Další na hory jezdí v létě. Napadlo vás při návštěvě některého z horských středisek, že součástí miliardového byznysu, který tento cestovní ruch generuje, můžete být i vy? Nemusíte kupovat hned celý penzion, dostupnější variantou jsou investiční byty a apartmány.



Apartmánové bydlení na horách má mnohaletou tradici v alpských zemích. Jedná se o propracovaný a lety prověřený koncept, který přináší výhody

vlastníkům nemovitostí, místní samosprávě i státu v podobě vybraných daní. Nás ovšem nejvíce zajímá pohled investora, vlastníka nemovitosti.

» Podívejte se na nabídku investičních apartmánů na horách

Co investice do horských apartmánů představuje

V případě koupě investičního apartmánu na horách se bavíme o investici do nemovitosti, tedy jedná se o konzervativní, spíše dlouhodobou investici s nízkou mírou rizika. Investoři získají pasivní příjem z plateb nájmu a zachování či spíše perspektivu růstu hodnoty vloženého majetku. Výstavba v horských oblastech je omezena a dá se tak předpokládat dlouhodobý převis poptávky nad nabídkou.

Vlastnictví apartmánu na horách ale přináší ještě další benefity nefinanční povahy. Majitelé mohou svůj apartmán v průběhu roku částečně využívat pro vlastní potřebu. Vlastnictví rekreačního bydlení v některém z vyhlášených horských středisek je i známkou určité společenské prestiže.



Jak vlastně fungují pronájmy a správa nemovitosti?

Existují dva druhy zájemců o rekreační bydlení na horách. První skupina plánuje nemovitost využívat výhradně pro vlastní potřebu, druhá ji chce pronajímat. A to buď zcela, nebo kombinovat vlastní užívání s dalším pronájmem, což je nejčastější varianta. Mnohdy se také stává, že jeden investor koupí v rámci daného projektu hned několik apartmánů. Trendem jsou především apart-hotelové resorty.

Investor si kupuje apartmán do osobního vlastnictví, v rámci roku si může vybrat termíny, kdy chce nemovitost sám využívat. Po zbytek doby je apartmán nabízen ke krátkodobým pronájmům. V rámci resortu je nastavená specializovaná agentura, která se formou full servisu postará o správu nemovitosti i zajištění pronájmů. Agentura je na pronájmech zainteresovaná a je tak v jejím zájmu, aby obsazenost byla co nejvyšší.

Pokud si koupíte investiční byt ve městě, budete muset shánět nájemníky,

zajišťovat opravy a údržbu. V případě investičních apartmánů na horách tyto starosti z velké míry odpadají a navíc nemovitost můžete využít pro vlastní rekreaci nebo sem pozvat rodinu či přátele.

Jaké jsou výnosy

Výnosy se u investičních apartmánů na horách standardně pohybují v úrovni cca od 3 do 8 %. Konkrétní výši výnosu ovlivňuje celá řada faktorů včetně doby vlastního užívání.

I bez přihlédnutí k možnému zhodnocení nemovitosti v čase a možnosti využívat apartmán pro vlastní rekreaci, to nejsou vůbec špatná čísla např. v porovnání s městskými investičními byty v ČR. U nich se hrubý výnos v roce 2019 pohyboval v průměru mezi 4 – 6 % p.a. Rychle rostoucím cenám bytů ale v poslední době neodpovídá růst cen nájemného. Samotný čistý výnos pak je ještě ovlivněn např. náklady na zajištění nájemníků (jejich fluktuace má spíše rostoucí tendenci), průměrnou dobou neobsazenosti atd. Někteří investoři se pak reálně dostávají k výnosům v úrovni kolem 2-3 % p.a.

Investiční apartmán na horách v porovnání s investičním bytem k dlouhodobému pronájmu ve městě znamená méně starostí, možnost využít apartmán pro vlastní rekreaci a zhruba srovnatelný výnos. I v případě městských bytů je možné si sjednat specializované agentury, které se o správu bytu postarají. V tom případě je ale potřeba z výnosu bytu odečíst cca 10 – 15 %, které si tyto agentury obvykle účtují.



Investice s garantovaným příjmem

Chcete mít jistotu garantovaného příjmu? U některých projektů je možné nastavit smlouvu tak, že provozovatel smluvně garantuje výnos z pronájmu. Riziko obsazenosti jde v takovém případě na vrub provozovatele. Smlouva zaručující garantovaný příjem se používá především u nových projektů.

Další možností je nastavit smlouvu flexibilně, tedy výnos se počítá na základě reálné obsazenosti. To často dává možnost dosáhnout ještě vyššího výnosu.

Česko versus zahraničí

Výhodou tuzemska je především vzdálenost, kterou do horských středisek musíte urazit. Samozřejmě ale záleží odkud a kam jedete. S přihlédnutím k zoufalému stavu tuzemské dopravní infrastruktury může v některých případech cesta do blízkého zahraničí trvat podobně jako na hory v rámci Česka.

Plusem samozřejmě může být také znalost místního prostředí. Na druhou stranu pokud využijete služeb společnosti Rellox, která vás celým procesem nákupu provede, nemusí být pro investora nákup v zahraničí o nic komplikovanější.

Tip: Přečtěte si více o investičních apartmánech v Rakousku

Zásadní nevýhodou českých horských středisek je krátká zimní sezona. Ideální je samozřejmě volit vícesezonní lokality, ale zimní část roku přesto zůstává klíčová. Ta v Česku někdy netrvá ani 10 týdnů a záruka sněhu zejména v níže položených lokalitách při výkyvech počasí není ani během ledna. V případě zahraničí, především mluvíme-li o Alpách, startuje zimní sezona obvykle již v listopadu/prosinci a končí v dubnu. V případě ledovcových středisek je pak ještě delší. Stabilnější počasí a garance sněhu minimálně v hlavní sezoně pak ovlivňuje menší procento storno pobytů oproti tuzemsku.

Převážnou část klientely v tuzemských střediscích tvoří Češi. V alpských zemích je samozřejmě část klientely také tuzemská (ale oproti Čechům ji tvoří v průměru solventnější Rakušané, Švýcaři nebo Francouzi), mnohem větší procento ale tvoří zahraniční návštěvníci. Ti většinou přijíždějí z větší vzdálenosti. S tím jde ruku v ruce délka pobytu, která je v průměru delší. O těchto faktorech je dobré uvažovat i z byznysového hlediska, protože delší pobyty snižují jednotkové náklady na marketing, zároveň se snižují provozní náklady spojené s check/inem resp. check-outem hostů a další nezbytné související výdaje.

Dalším faktorem, který přidává plusové body pro investici do zahraničních apartmánů, jsou nastavené služby spojené se správou nemovitosti i dalším pronájmem. V Rakousku, Itálii, Francii nebo Švýcarsku mají s tímto typem fungování resortů mnohaleté zkušenosti a vše je propracováno do nejmenšího detailu. Pro majitele nemovitostí se tak skutečně jedná o pasivní investici, se kterou nebudou mít takřka žádné starosti.

V České republice u některých projektů související služby nejsou systémově

nastaveny nebo úplně chybí. Situace se sice postupně lepší, přesto Česko v tomto ohledu zaostává. Společnost Rellox disponuje v této oblasti bohatými znalostmi z fungování zahraničních apart-hotelových komplexů a pro tuzemské developery, kteří uvažují o vstupu do tohoto segmentu, nabízí možnost odborných konzultací nebo přímo zpracování návrhu developmentu provozního fungování na klíč.



Do které země svoji investici směřovat

V případě, že budete preferovat zahraničí, doporučujeme zaměřit pozornost především k našim jižním sousedům. Pro zájemce o investiční apartmány na horách představuje Rakousko ideální kombinaci přijatelné dojezdové vzdálenosti, kvalitních středisek s vynikajícími službami a podmínkami pro lyžování a propracovaným systémem fungování správy a pronájmu nemovitosti. To vše za příznivější ceny než v případě Francie nebo Švýcarska.

Spolu s Rakouskem může být zajímavou volbou také Itálie. V Dolomitech

najdeme jak podmínky pro dobrou lyžovačku, tak zajímavé příležitosti pro realitní investici. Opomenout bychom neměli ani oblast Livigna a Bormia. Livigno láká i na možnost výhodných nákupů díky tomu, že se nachází v duty free zóně.

Alternativou tuzemských a alpských středisek mohou být nemovitosti na Slovensku. Pokud byste uvažovali o některém z tatranských středisek, doporučujeme vaší pozornosti článek Reality ve Slovenských Tatrách. Příležitost k investici u sousedů.



Financování

V případě nákupu nemovitosti v Česku je možné nákup financovat standardní hypotékou. Většina nakupujících ale nákup financuje z vlastních prostředků. V případě zahraničí je situace podobná. I při nákupu nemovitosti v cizině je ale

možné využít hypotéku. Buď od banky v zemi, kde se kupovaná nemovitost nachází, nebo od české banky. Ty ale většinou požadují zástavu v podobě jiné nemovitosti nacházející se v České republice. Podívejte se na podrobnější informace o financování nákupu nemovitosti v zahraničí nebo navštivte web Hypotéka bez hranic.

7 hlavních výhod koupě investičního apartmánu na horách

- Konzervativní a bezpečná forma investice.
- Pasivní příjem z pronájmu, zhodnocení nemovitosti v čase.
- Bez starostí pro majitele. Vlastník apartmánu se nemusí o nic starat. Pronájem i správa nemovitosti jsou zajištěny profesionální agenturou.
- Možnost vlastního užívání nemovitosti.
- Možnost odpočtu DPH při koupi vybraných nemovitosti.
- Na hory se už zdaleka nejezdí jen v zimě. Byť je zimní sezona pro horská střediska nejdůležitější, kvalitní lokality s bohatou nabídkou nejrůznějšího vyžití a služeb lákají návštěvníky v průběhu celého roku.
- V případě nemovitostí v zahraničí jde o diverzifikaci z hlediska typu investice, ale také o diverzifikaci geografickou, měnovou (nákup i příjem z pronájmu v EUR) a politickou.

» Podívejte se na nabídku investičních apartmánů na horách na prodej.

Dáváte přednost letním destinacím? Přečtěte si o apartmánech u moře nebo navštivte nabídku nemovitostí u moře na prodej.
