Vliv koronavirové krize na investice do zahraničních realit

Koronavirová krize přinesla nové a nečekané zkušenosti do většiny oblastí života a obchodu v České republice a v zahraničí. My se zkusíme podívat na poznatky a důsledky související s investicí do nemovitostí v zahraničí.



Česká republika jako součást regionu

V širším geopolitickém pohledu krize potvrdila začlenění České republiky do celého regionu střední Evropy, včetně návaznosti na západní sousedy, tj. Rakousko a Německo. Zejména ze strany Rakouska byl evidentní zájem o rychlé obnovení standardních občanských a obchodních mechanismů

fungování mezi Rakouskem a Českou republikou.

Zavření hranic mezi státy je samozřejmě zásadní překážkou při realizaci investice do zahraničních nemovitostí a při jejich užívání. Nově získaným poznatkem z doby krize je fakt, že většina států se snaží vycházet vstříc osobám (fyzickým či právnickým), které v daném státě vlastní nemovitost. Lidem či firmám, které vlastní nemovitost v cizině, se tak otevřely hranice jako jedněm z prvních v rámci postupného otevírání hranic.

Diverzifikační trendy

Česká koruna (ale také další lokální měny jako polský zloty a maďarský forint) během krize oslabila vůči euru i dolaru. Koruna krátkodobě oslabila vůči euru dokonce až o více než 10 % (březen 2020). Pokud by se měla koronavirová či obdobná krize opakovat, lze předpokládat, že se tento scénář vývoje kurzu koruny bude opakovat. Z našeho pohledu to podporuje názor na vhodnost měnové diverzifikace, tzn. držet určitou část aktiv (třeba nemovitost) v jiné měně než v koruně.

S oslabením české koruny souvisí také nárůst cen v České republice a růst inflace, která činí 3,3 % (duben 2020) a je nejvyšší v celé EU. Zároveň je zřejmé, že národní banky po celém světě reagují na krize jako koronavirus stejně – snižováním úrokových sazeb. To je dobrá zpráva pro lidi, kteří uvažují o hypotéce, a špatná zpráva pro lidi, kteří mají peníze na účtech (zvláště ve spojení s vysokou inflací). Můžeme očekávat, že v případě opakování krize bude Česká republika opět náchylná k nárůstu inflace a tlaku na nízké úrokové sazby.

Pokud hovoříme o diverzifikaci, tak se ještě s dovolením vrátíme ke geopolitickému pohledu na věc. Je to zřejmé dlouhodobě, a tato krize to potvrdila, že v době krize „jede“ každý stát na sebe, a role EU či schengenského prostoru je upozaděna. Nejen měnová, ale také geografická a politická diverzifikace (pokud to tak můžeme nazvat), se tak nabízí jako vhodná investiční strategie.

Turismus a výnosy z pronájmu

Většina klientů společnosti Rellox kupuje nemovitost v zahraničí v režimu částečného vlastního užívání v kombinaci s dalším turistickým / krátkodobým pronájmem. Z hlediska realizace příjmů z pronájmu je situace ve většině zemí, včetně České republiky, obdobná. Výpadek zahraničních turistů by měl být do větší či menší míry nahrazen nárůstem vnitrostátního turismu.

Pro rok 2020 můžeme předpokládat, že přeshraniční turismus (tedy obsazenost a příjmy z pronájmu) bude lépe fungovat v zemích, které mají svůj „příjezdový" turistický ruch postavený na příjezdech z okolních zemí (kde jsou, či budou, otevřené hranice) a nespoléhají se na turisty ze vzdálených destinací. Tyto země / regiony mohou z nastalé situace dokonce těžit.

Ceny nemovitostí

Nabídkové ceny nemovitostí ve většině zemí na COVID nereagovaly. Oficiální statistiky zatím nejsou k dispozici. Samozřejmě se zcela zásadně snížila likvidita na všech trzích, nejvíce v těch nejhůře zasažených zemích (Itálie, Španělsko). Developeři nemovitostí v Alpách a u moře volili posunutí výstavby před snižováním nabídkových cen.

Další vývoj cen a realitních trhů bude nejvíce záležet na znovunastartování ekonomik jednotlivých zemí a celého evropského / světového prostoru. U zemí, které významně těží z turistického ruchu, bude znovuobnovení příjmů z turismu zásadní. Výsledky letní turistické sezóny ovlivní ekonomiku a následně i ceny přímořských nemovitostí v zemích jako Chorvatsko či Španělsko.

Ceny nemovitostí v Alpách budou patrně čekat až na výsledky nadcházející zimy. Do té doby bude u alpských realit platit status quo. Výhodou Rakouska či Švýcarska je silnější ekonomické prostředí. V případě Itálie může být zajímavé porovnání s poslední hypotéční krizí, kdy se ceny výrazně nesnížily, zato se zásadně snížila likvidita.

Závěr

Koupě a vlastnictví nemovitosti v zahraničí je specifickým segmentem realitního trhu. Koronavirová událost ukázala některé limity, které je třeba mít v patrnosti, ale zároveň ukázala, že vlastnictví nemovitosti v zahraniční může mít své investiční i praktické výhody.

» **Nabídka nemovitostí v zahraničí na prodej**
