Kam investovat v roce 2022: proč prodeje nemovitostí v zahraničí rostou

S rokem 2022 budeme již třetím rokem žít ve světě ovlivněném koronavirovou pandemií. Ta zasahuje do našich každodenních životů, stejně tak výrazně ovlivňuje ekonomické prostředí. Pro koho můžou být zahraniční reality správnou odpovědí na otázku "Do čeho investovat v roce 2022" a proč?



Když v roce 2020 udeřila pandemie covidu, znamenalo to šok, který během jednoho měsíce poslal akciový index S&P500 o více než 30 % dolů. Výrazný propad zaznamenaly také prodeje zahraničních nemovitostí, což souviselo i s omezeným a obtížnějším cestováním, byť právě vlastnictví nemovitosti nebo třeba jachty v zahraničí cestování svým majitelům i v době lock-downů usnadňovalo.

S počátkem roku 2021 pak došlo ke strmému nárůstu zájmu o koupi zahraničních realit napříč Evropou.

Investovat by měl v současné době každý, kdo chce ochránit svoje úspory před inflací a zároveň nechce na penzi zůstat odkázaný na státní důchod. Investice do nemovitostí ale nejsou pro každého, ať už s ohledem na výši vstupní investice, delší investiční horizont nebo nižší likviditu.

Koupě nemovitosti v zahraničí je v každém případě správnou volbou z hlediska diverzifikace. Vedle rozložení portfolia mezi jednotlivé druhy aktiv přináší také rozložení rizika v oblasti měnové, regionální a politické.

Proč si pořídit druhé bydlení v zahraničí?

- Konzervativní způsob uložení fin. prostředků s možností zhodnocení ceny nemovitosti v čase.
- Pasivní příjem v případě, že nemovitost budete pronajímat.
- V případě pořízení nemovitosti pro vlastní užívání nebo za účelem kombinace pronájmu s vlastním užíváním získáte možnost jezdit na dovolenou k moří nebo do hor apod. do vlastního.

Jak vychází srovnání koupě nemovitosti v ČR a zahraničí, jaké jsou rozdíly v zajištění pronájmu, správy a údržby nemovitosti si můžete přečíst v článku Investiční nemovitosti v zahraničí.

Jak složitý je proces koupě zahraniční nemovitosti? Jaké jsou možnosti financování?

Celý proces se řídí legislativou a daňovým systémem země, kde se daná nemovitost nachází. V každé zemi je to tedy jinak. V některých zemí je proces podobný českým zvyklostem, v některých zemích je komplikovanější a procesně odlišný od našich zvyklostí.

Naprostá většina kupujících v případě zahraničních nemovitosti jsou cash

buyers. V případě zájmu o financování přes hypotéku existují v zásadě dvě možnosti.

1. Účelové financováni od české banky na koupi nemovitosti v zahraničí. Je potřeba počítat s tím, že české banky budou chtít zástavu ve formě jiné nemovitosti na území České republiky. Dalším důležitým prvkem je, že účelové financovaní banky neposkytnou na nemovitosti ve výstavbě, u kterých nejsou katastrálně rozdělené jednotky.
2. Druhou možností je financování do zahraniční banky. Prakticky ale bývá poměrně komplikované. Například v jihoevropských zemích, které jsou součástí eurozóny jsou nutné příjmy v Eurech. Pokud má žadatel o hypotéku příjmy v CZK, banka se s ním bavit nebude.



Co je příčinou zájmu o investice do zahraničních realit a jak covid ovlivnil realitní trh

Zájem o investice do nemovitostí v zahraničí setrvale roste již řadu let. To souvisí s rostoucí životní úrovní, obecným posunem ve vnímání investičních příležitostí v zahraničí, ale také s vývojem na tuzemském realitním trhu.

Realitní trh v ČR

Přibližně od roku 2012 ceny nemovitostí v Česku prudce stoupají. V rámci Evropy patří ČR mezi země s nejrychleji rostoucími cenami realit. Jen během posledních osmnácti měsíců se cena průměrného bytu zvýšila o milion korun.

Většina investorů více než na zhodnocení nemovitosti v čase sází na pravidelný výnos z pronájmu. Ruku v ruce s růstem cen rezidenčních nemovitostí ale nejdou výnosy z pronájmu, které se v percentuálním vyjádření v poslední době stagnují nebo se reálně spíše snižují. Za cenu obyčejného pražského nebo brněnského bytu se dá pořídit pěkný apartmán třeba u moře.

Inflace

Rychle rostoucí inflace znamená, že bude stále méně výhodné držet peníze na bankovních účtech, kde budou ztrácet svoji hodnotu. Lidé se budou muset ve větší míře investovat a nechat své peníze vydělávat. Momentálně lidem často jde o uchování hodnoty peněz a jejich ochranu před inflací. Nemovitosti patří mezi bezpečné způsoby uložení finančních prostředků, investice do "cihel" je oblíbená i proto, že je možné si na ni takzvaně sáhnout.

Jak ovlivnil koronavirus investování

Třetina lidí, kteří před koronavirovou pandemií vůbec neuvažovala o možné investici do nemovitostí, svůj postoj přehodnocuje. Začít investovat nebo navýšit investice do realit chce nyní 66 % Čechů.

V případě zahraničních realit zájem stoupl i z důvodu, že lidé si nechtějí nechat odepřít svoji dovolenou, zároveň ji ale chtějí prožít v klidu a bezpečí. To se projevilo ve zvětšení zájmu o samostatně stojící domy a vily nebo apartmány mimo větší komplexy.

Došlo také ke změně preferencí týkající se cílových zemí pro nákup. Zatímco dříve byl jednoznačně největší zájem o nemovitosti v Rakousku, v době pandemie výrazně vzrostl zájem o nemovitosti ve Španělsku,stabilně velký zájem je také o nemovitosti v Chorvatsku.

Kupují se také nemovitosti v Itálii, která boduje svojí rozmanitostí, Dubaji nebo na Slovensku, kde se zájem soustředí na nemovitosti v Tatrách.
