

## Marbella: evropská top adresa pro bydlení u moře

---

Španělská Marbella je vyhledávaným letoviskem na [Costa del Sol](#), kde si podávají ruce hvězdy stříbrného plátna i světa sportu, úspěšní byznysmeni nebo představitelé aristokratických rodů.



Marbella je luxusní enklávou, jednou z evropských top adres pro [bydlení u moře](#). Vedle své luxusní tváře ale dokáže nabídnout i civilnější a dostupnější tvář.

Vyhlášené španělské středisko neláká jen turisty, ale v poslední době stále více také zájemce o nemovitosti u moře. Svůj podíl na tom jistě má i [projekt českého podnikatele a developera Ing. Jana Tlačbaby](#).

Rezidenční bytový komplex s moderním architektonickým řešením poutá pozornost svým umístěním – nachází se jen 500 metrů od pláže, ale také výhodným poměrem ceny a kvality. Apartmány jsou vhodné k celoročnímu užívání, v případě zájmu je možné je pronajímat s ročními výnosy v úrovni 6 až 8 %.

Jak vznikla myšlenka stavět ve Španělsku? Jaké apartmány jsou k dispozici? Jak se bude vyvíjet realitní trh ve Španělsku? Přečtěte si [rozhovor s Ing. Janem Tlačbabou](#).

A to je pravá chvíle, abychom si trochu posvítili na vývoj na zdejším trhu s nemovitostmi.

## **Situace na realitním trhu je dobrá, očekává se další pozitivní vývoj**

Po bouřlivém období uplynulého desetiletí se realitní trh nyní dostal do klidnějších vod, a to na národní i mezinárodní úrovni. Očekává se hospodářský růst v zemích eurozóny i jiných částech světa. Prozatím je situace stabilní a vše nasvědčuje tomu, že rostoucí tendence bude pokračovat. Tak tomu je i na pobřeží Costa del Sol na jihu [Španělska](#).



Marbella

M  
a  
r  
b  
e  
l  
l  
a  
-  
n  
e  
m  
ů  
ž  
e  
c

hybět marina, kde najdete kotviště pro vaši jachtu[/caption]

## **Costa del Sol 2017: zájem o nemovitosti na pobřeží a ve větších městech**

I v roce 2017 pokračoval pozitivní vývoj, jehož začátek spadá do doby po finanční krizi z roku 2008. Španělsko je jednou ze zemí zaujímajících přední postavení v zotavování eurozóny a míra ekonomického růstu zde činí 2,5 až 3 %.

Bankovní i realitní sektor jsou na tom také čím dál lépe. Zájem investorů a poptávka (domácí i zahraniční) rostou, především po nemovitostech ve velkých městech a na pobřeží. Zvyšuje se počet prodaných domů, nových projektů i hodnota nemovitostí. Situace na trhu je nejlepší za více než deset let, o čemž svědčí i počet prodejů v takzvaném „Zlatém trojúhelníku“, který tvoří Marbella, Benahavis a Estepona.



www.relox.cz

M  
a  
r  
b  
e  
l  
l  
a  
-  
v  
y  
c  
h  
u  
t

nejte si zdejší atmosféru plnými doušky[/caption]

## Počet prodaných nemovitostí v Marbelle (období 2004-2017)

| Rok  | Počet prodaných nemovitostí |
|------|-----------------------------|
| 2004 | 4779                        |
| 2005 | 4047                        |
| 2006 | 4432                        |
| 2007 | 3568                        |
| 2008 | 2116                        |
| 2009 | 2199                        |
| 2010 | 2389                        |
| 2011 | 2259                        |
| 2012 | 2519                        |

|      |      |
|------|------|
| 2013 | 3106 |
| 2014 | 3982 |
| 2015 | 4435 |
| 2016 | 4001 |
| 2017 | 4285 |

*Pozn.: Údaje za Q4 2017 nejsou úplné. Zdroj: Ministerstvo infrastruktury.*

Stoupající ceny nemovitostí se stále drží na úrovni, kterou bude možné udržet ještě několik let, zejména díky velkému zájmu zahraničních investorů. Nejvíce kupujících pochází navzdory brexitu z Velké Británie (15,01 % prodejů), dále z Francie (8,64 %) a z Německa (7,77 %).

### **Zahraniční kupující podle národnosti (v celém Španělsku)**

| 2015                        | 2016                  | 2017                     |
|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 1. Velká Británie (21,34 %) | Velká Británie (19 %) | Velká Británie (15,01 %) |
| 2. Francie (8,72 %)         | Francie (8,05 %)      | Francie (8,64 %)         |
| 3. Německo (7,33 %)         | Německo (7,69 %)      | Německo (7,77 %)         |
| 4. Belgie (6,26 %)          | Švédsko (6,72 %)      | Belgie (6,39 %)          |
| 5. Švédsko (5,89 %)         | Belgie (6,03 %)       | Švédsko (6,38 %)         |

*Zdroj: Colegio de Registradores de Propiedad*

Oficiální statistiky zahraničních kupujících v samotné Marbelle nemáme k dispozici, v zásadě ale kopírují rozložení nakupujících v rámci celého Španělska. Podobně jako u dalších exkluzivnějších lokalit je na místě zmínit podíl kupujících zpoza Atlantického oceánu.





]

## **Tendence na realitním trhu Costa del Sol**

Kolem roku 2012 se začal projevovat zájem kupujících o moderní architekturu, u níž je převažující barvou bílá. V posledních letech je tento přechod k nemovitostem s otevřenými prostory a špičkovými technologiemi hlavním trendem ovlivňujícím realitní trh na Costa del Sol.

Zpočátku byl nemovitostí tohoto druhu nedostatek, ale řada projektů na pobřeží je nyní ve výstavbě a mnoho jich bylo již dokončeno. Nabídka pomalu dohání poptávku. To je známkou růstu, ale zároveň varovným signálem. V roce 2002 totiž podobná situace, kdy nabídka přesáhla poptávku, nakonec vedla k cenové bublině z roku 2004. Marbella by si měla udržet své pětihvězdičkové hodnocení a zaměřit se na kvalitu, nikoli na kvantitu.

Nemovitosti na pobřeží jsou nyní dostatečně moderní, i když to, co bylo před pěti lety považováno za naprostou novinku, se dnes může zdát poněkud monotónní. Mnoho vil ve stylu „bílých krabic“ v příštích letech zastará a už teď se kupující poohlíží po něčem více „středomořském“. Architekti tak častěji používají teplejší materiály jako dřevo a kámen a také více zeleně. Pečlivěji se promýšlí také styl interiérů a terénní úpravy.

Dříve převažovaly apartmány se dvěma ložnicemi a velké vily, nyní se více prodávají také větší apartmány se třemi i čtyřmi ložnicemi, vhodné k celoročnímu bydlení, menší vily nebo luxusní řadové domky či dvojvily.

Většina zájemců o nemovitosti má podobné požadavky. Nejvíce touží po výhledu na moře, službách v docházkové vzdálenosti, orientaci na jih nebo jihozápad a soukromí. Na odbyt jdou apartmány za cenu přibližně 500.000 eur v lepších lokalitách v blízkosti služeb. V případě vil je největší poptávka po domech se třemi a více ložnicemi za cenu až 2 miliony eur v blízkosti pláží a služeb.



WORLD OF  
INTERNATIONAL  
PROPERTIES

M  
a  
r  
b  
e  
l  
l  
a  
/  
c  
a  
p  
t  
i  
o  
n

]

## Novostavby nebo starší nemovitosti?

Hlavní pozornost se soustřeďuje na novostavby, prodávají se ale i starší nemovitosti v oblíbených lokalitách. Jejich cena je obvykle příliš vysoká – prodávající se totiž snaží využít příznivé situace na trhu, ale často zapomínají, že za nejvyšší ceny se prodávají jen novostavby. Cenový rozdíl se mnohdy pohybuje v úrovni, kdy je na zvážení, zda se vůbec vyplatí o starší nemovitosti vůbec uvažovat.

Většina novostaveb vzniká v obcích Benahavís, Estepona a Ojén, zatímco v Marbelle na trhu převažují starší nemovitosti a novostavby jsou spíše vzácností. Příčinou je mimo jiné zdlouhavý proces žádání o stavební povolení. V jistém smyslu je to dobrá zpráva, protože v Marbelle zůstane prostor pro růst



v budoucnu a nedojde k bublině, která by vznikla při koncentraci výstavby v jednom městě.

Projekt, za kterým stojí český developer Jan Tlačbaba, tak patří k nemnoha příležitostem [investice do nových nemovitostí v Marbelle](#).

### Marbella: Nové apartmány 500 metrů od pláže



|                   |                                                                               |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Referenční číslo: | DI19662                                                                       |
| Země:             | Španělsko                                                                     |
| Region:           | Costa del Sol                                                                 |
| Město:            | Marbella                                                                      |
| Typ nemovitosti:  | Luxusní nemovitost<br>Byt/Apartmán<br>Nové projekty<br>Investiční příležitost |
| Velikost:         | 82.75 m <sup>2</sup> - 171.12 m <sup>2</sup>                                  |
| Cena:             | 365.000 € - 1.095.000 €<br>(EUR, CZK, USD, CHF, AED)                          |

## Shrnutí: aktuální aspekty realitního trhu na Costa del Sol

Míra růstu cen i počtu prodejů je na udržitelné úrovni. Ceny [nemovitostí na Costa del Sol](#) jsou stále zajímavé pro mnoho kupujících z Evropy i mimo ni. Úroková míra zde dosahuje historicky nejnižších hodnot. Vysoká míra obsazenosti nemovitostí pronajímaných turistům a dlouhodobé výnosy z pronájmu jsou pro majitele lákavé. Zmiňované oblasti jsou bezpečné a kvalita života je zde vysoká. Výběr nemovitostí i lokalit je velký. Růst se nesoustředí jen v jednom místě.

Ceny pozemků však rychle rostou a ceny starších nemovitostí jsou příliš vysoké. Úroková míra by pomalu mohla začít stoupat. Existuje riziko ochabnutí zájmu kupujících. Nabídka dohání poptávku a hrozí nebezpečí, že ji převýší. Možná klesne počet turistů, neboť zotavující se Tunisko, Turecko a Egypt

získávají na popularitě.

## Podíl nemovitostí prodaných zahraničním kupujícím

|                  | 2015    | 2016    | 2017     |
|------------------|---------|---------|----------|
| Španělsko celkem | 13,18 % | 13,25 % | 13,11, % |
| Andalusie        | 15,40 % | 15,06 % | 13,84 %  |
| Provincie Málaga | 34,14 % | 33,92 % | 29,67 %  |

*Zdroj: Colegio de Registradores de Propiedad*

## Rok 2018 a budoucnost

Pozitivní vývoj, který se akceleroval zvláště ve druhé polovině roku 2017, pokračuje i v letošním roce a je zřejmé, že to bude další rok stabilního růstu na úrovni, která není příliš vysoká, ale je udržitelná.

Prozatím žádná bublina na trhu nehrozí. Zdrojem znepokojení je zadluženost podniků, která by spolu s brexitem mohla způsobit zpomalení růstu v letech 2020–2021. Žádná druhá finanční krize z roku 2008 ale podle všeho není na obzoru. Jen nesmíme zapomínat na poučení, které nám přinesla. Je třeba sledovat faktory jako například množství nemovitostí, které jsou v současné době ve výstavbě, a pohlídat, aby nabídka výrazně nepřevýšila poptávku. Jinak je velmi pravděpodobné, že nás čeká několik dalších let růstu.

Kromě toho Marbella bude těžit ze zlepšující se infrastruktury a profesionálních služeb, lepší dopravní propojenosti, vzkvétající kulturní a gastronomické nabídky a své stálé pověsti luxusní destinace.



M  
a  
r  
b  
e  
l  
l  
a  
/  
c  
a  
p  
t  
i  
o  
n

]