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-nemůžec

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.



Marbella-vychut

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.



[Marbella [/caption]

]

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 poohlížejí 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.



[Marbella]

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.



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.



Marbella [/caption]