

Češi míří na hory nakupovat

Češi stále častěji míří na hory nakupovat. V hledáčku mají apartmány i chalupy v Česku i zahraničí. Lákají je hlavně výnosy z pronájmu, které mohou činit až 10 procent.



DLUHOPISY

	úrok	platby
Česko	1,85	1,40
Německo	0,44	0,42
Francie	0,90	0,74
Itálie	2,91	1,92
Spolková	1,52	1,40



Češi míří na hory nakupovat

V hledáčku mají apartmány i chalupy v Česku i zahraničí. Lákají je hlavně výnosy z pronájmu

Jana Divinová
redaktořka MF DNES

Petr K. se rozhodl, že si za naspořené peníze pořídí byt nebo apartmán v horách. Podobně jako většina Čechů, kteří takto investují své prostředky, tam hledá občas jít a po zbytek roku pronajímat. Při rozhodování mezi českými a zahraničními horami jednoznačně vítězí rakouské Alpy.

„Alpy jsou prostě Alpy,“ vysvětluje Petr K., a tím, že rozhodující byla hlavně kvalita služeb a jistota sněhu. „V Česku se situace sice zlepšuje, ale v Rakousku nás nakonec přemohla propočtený výnos z pronájmu v době, kdy by nevyužíváme, pronajmám, aniž bychom museli cokoli řešit,“ dodal.

Počet Čechů nakupujících horské apartmány, byty či přímo domy v posledních letech roste. Podle oslovených realitních kanceláří se lidé zajímají jak o nemovitosti doma, tak v zahraničí. Zatímco v Česku výšší nakupují nemovitosti ve vyšších desítkách tisíc, v cizí zemi jsou to máli desítky.

V realitní kanceláři Re/Max sledují rostoucí zájem o nemovitosti v horách hlavně v posledních dvou letech. Nejpopulárnější jsou dle nich

v Ríkonoších, Jizerských horách, Krkonoších a na Šumavě.

„Největší zájem je o lokality větších lyžařských areálů a jejich okolí – Špindlerův Mlýn, Bokytnice nad Jizerou, Černá hora – Pec,“ potvrzuje obkreslí ředitel společnosti M&M realty Jan Bareš.

Výnos může být i 10 procent

Zvýšený zájem o horské nemovitosti podle společnosti Re/Max Collection Miroslava Hlávky podtrhuje rostoucí atraktivita českých lyžařských středisk.

„Střediska investují do vybavení, techniky i služeb. Lyžování v Čechách se tak stává kvalitnější, což přitahuje turisty,“ prohlašuje Hlávka a dodává, že české hory jsou díky silné turistice a cyklistice populární celoročně.

Podle Bareše nemovitostem v horách nahrává hojná křiklavost pronájmů. „Výnos z takových pronájmů se dnes pohybuje často okolo 10 procent. Pokud majitel se nebojí své kůže, a zajistí si všechny služby, zaplatí mi podobný pronájem typově, a přitom he neomezuje ve vlastní rekreaci,“ tvrdí Bareš.

Nemovitosti v českých horách nakupují i cizinci. Jejich podíl odhadují oslovené realitní kanceláře okolo pěti procent. Nejčastější kupci jsou Němci, Nizozemci a Rusové.

Mohou být i čeští klienti investující

do horských nemovitostí v zahraničí. Jak potvrzuje Jan Rejcha z realitní kanceláře Rellox. „V tomto segmentu počet klientů roste od roku stoupá.“

„V posledních letech počet transakcí roste pouze o jednotky, ale vzhledem k tomu, že se poměrně výrazně každý rok zvyšují ceny prodávaných nemovitostí, na obrátu se to projevuje,“ vysvětlil Rejcha.

„Češi mají zájem o koupi nemovitosti zejména ve větších a známějších lyžařských střediscích, jako je Kaprun, Zell am See, Saalbach,

Zillertal, Sölden nebo Pitztal,“ říká Rejcha.

O třetinu dražší než doma

Průměrná cena za metr čtvereční v rakouských Alpách je přibližně 128 tisíc korun, což je zhruba o 40 tisíc korun za metr čtvereční více než v nejdražších českých horách – Ríkonoších. Zatímco v Rakousku investor utratí za 70metrový apartmán 8,9 milionu korun, v Ríkonoších na něj potřebuje necelých šest milionů.

Nepopulárnější typem nemovitostí jsou tam apartmány. Nakupuje je až 79 procent kupujících. Ostatní obdrží přednost samostatným domům. Jen 26 procent majitelů si kupuje nemovitost ryze pro vlastní potřebu. Většina ji v době své nepřítomnosti pronajímá.

Výnosy z pronájmu po odpočtu provozních nákladů a před sdaněním se pohybují okolo pěti procent.

Čechy na Rakousko nejvíce láká dobrá dostupnost, stabilita realitní prostředí a zejména nabídka nemovitostí, které mají kvalitní a profesionální správu.

Oproti Švýcarsku a Francii je Rakousko i cenově přívětivější a legálně dává méně náročná,“ dodává Rejcha. Druhou nejoblíbenější horskou lokalitou jsou italské Alpy. Nemovitost si tam pořizuje až devět procent českých kupců, v Rakousku 47 procent.

O které horské lokality je největší zájem

České lokality	Prům. Kč/m²
Krkonoší	60–62 tis.
Jizerské hory	55–70 tis.
Krkonoší	55–70 tis.
Šumava	55–70 tis.

Rakousko
Kaprun, Zell am See, Saalbach, Zillertal, Sölden, Pitztal

Proč lidé nemovitost pořizují	Podíl
Pro vlastní využití	26 %
Ne utratit a pronájem	74 %
Průměrný roční výnos (po odpočtu nákladů a před sdaněním v roce 2016)	4,63 %

Pramen: RE/MAX, Rellox



Co nakupují? V Rakousku patří k nejoblíbenějším lokalitám, kde Češi kupují nemovitosti, Zell am See (zcela nahole). Zájem mají i o apartmány či domy v Arberu (nahole) či Neukirchen (vpravo a dole). Foto: Shutterstock, Rellox



Název článku: Češi míří na hory nakupovat, článek dostupný také [on-line](#).

Datum publikace: 8. 1. 2018, MF Dnes
