Chorvatský realitní trh se zároveň s ekonomikou vzpamatovává

Chorvatská ekonomika po šestileté recesi od roku 2015 roste, což nevyhnutelně posílí i realitní trh. Mezi lety 2009 a 2014 poklesl chorvatský HDP o více než 12 %, což bylo hned po Řecku nejvíce v celé Evropě.



Zdejší realitní trh se ze světové finanční krize začal zotavovat v roce 2016. Díky hospodářskému růstu se rozšiřuje nabídka nemovitostí. V roce 2016 se počet stavebních povolení zvýšil o 35,2 %. Ekonomika již v posledním čtvrtletí roku 2016 rostla o 3,4 %. V nejbližších letech můžeme očekávat pokračování tohoto celostátního zotavení.

Chorvatský trh s nemovitostmi je rozdělen na dva různé, ovšem ne zcela oddělené trhy – místní a zahraniční. V pobřežních oblastech, oblíbených zejména u zahraničních investorů, ceny stále rostou, v ostatních částech země je situace poněkud horší. Index cen nemovitostí na pobřeží Jaderského moře vzrostl o 0,9 %.

Z celé země jsou na tom nejlépe lokality jako Šibenicko-kninská župa (ceny vzrostly o 4,2 % na 1.650 eur/m^2), Istrijská župa (o 3,13 % na 1.577 eur/m^2) nebo Licko-senjská župa (o 1,94 % na 1.169 eur/m^2).



V oblíbeném pobřežním letovisku Split se ceny v průběhu roku 2016 zvýšily ze všech velkých chorvatských měst nejvýrazněji, a to o 5,81 %. Průměrná cena za apartmán tak činila 2.334 eur/m^2. Nejdražší nemovitosti se nabízejí v Dubrovníku (3.349 eur/m^2), v Opatiji (3.113 eur/m^2) a na ostrově Hvar (2.850 eur/m^2).

V Záhřebu byly ceny ve čtvrtém čtvrtletí téměř o 2 % vyšší než ve stejném období předchozího roku. Průměrná cena nových nemovitostí zde však prudce poklesla o 11,5 % na 10.445 HRK (1.396,31 eur/m^2), což svědčí o tom, že nabídka nových nemovitostí stále převyšuje poptávku. V rámci celého Chorvatska se ve čtvrtém čtvrtletí index cen starších nemovitostí zvýšil o 1,8 %, zatímco v případě nových nemovitostí poklesl o 4,7 % (ve srovnání s rokem 2015).

Zahraniční kupující

V Chorvatsku, především na pobřeží Jaderského moře, vlastní nemovitost přibližně 70.000 cizinců. Nejoblíbenějšími župami jsou přitom župy Istrijská, Přímořsko-gorskokotarská, Splitsko-dalmatská, Zadarská a Dubrovnicko-neretvanská.

Pro Záhřeb se rozhodly jen 3 % zahraničních kupujících. Zájem zahraničních investorů o luxusní nemovitosti trvá, nejvíce se jich nachází v Istrii, Opatiji, Dubrovníku a na ostrovech jako Hvar, Brač nebo Krk. Na pobřeží vznikají nové a nové resorty, díky nimž se rozšíří nabídka těchto luxusních residencí. Příkladem mohou být apartmány v rekreačním komplexu v blízkosti Zadaru (více informací na www.resort-zadar.cz).

K nákupu nemovitosti v Chorvatsku cizince vybízí krásná příroda a čisté moře, kvalita služeb i dalšího vyžití, ale také příznivá cena realit. Domy ve Španělsku nebo ve Francii stojí v přímořských lokalitách o poznání více než domy v Chorvatsku. Přitom se země zbavuje image chudšího příbuzného a například Dubrovník si svým věhlasem nijak nezadá s vyhlášenými letovisky v jižní Francii. To do Chorvatska láká známé osobnosti, což především v době sociálních sítí znovu přispívá k růstu prestiže země.

Výhody pro kupující

S počátkem roku 2017 byla daň z převodu nemovitosti snížena z 5 na 4 %. Od druhé poloviny roku by vláda měla začít přispívat na splátky půjček kupujících,

kteří si v Chorvatsku nemovitost pořizují poprvé. Tato podpora by měla trvat minimálně čtyři roky. Úrokové sazby hypoték dále klesají a pohybují se kolem 4 až 5 %. Naprostá většina zahraničních investorů ale nemovitosti v Chorvatsku kupuje „za hotové“.



Pronájem nemovitostí

Na trhu hrají nejvýznamnější roli krátkodobé pronájmy cizincům a turistům. V Chorvatsku se ale nemovitosti pronajímají i dlouhodobě, přičemž hrubý příjem z dlouhodobého pronájmu činí v hlavním městě 5,63 až 6,23 %.

Průměrná cena nájmu u apartmánu o velikosti 50 m^2 činila v Záhřebu v září 2016 270 eur za měsíc, u apartmánu o výměře 120 m^2 pak 592 eur. Většina dlouhodobě pronajímaných nemovitostí se nachází v Záhřebu, Dubrovníku nebo Splitu.

Počty turistů v Chorvatsku stabilně rostou a každoročně dosahují svých maxim. Nejinak tomu zřejmě bude i v letošním roce. To je příznivá informace pro vlastníky nemovitostí, kteří je pronajímají nebo využívají k vlastní rekreaci v kombinaci s dalším pronájmem. Například v již zmiňovaném resortu v blízkosti Zadaru je možné získat garantovaný roční výnos až 5,5 %.

» Nabídka nemovitostí v Chorvatsku
