Ceny nemovitostí v Česku raketově rostou. Je čas poohlédnout se v zahraničí?

Ceny nemovitostí v Česku rostou nejrychleji v Evropě. Za první čtvrtletí ceny bytů a domů meziročně vzrostly o 12,8 %. Čerstvá data publikoval evropský statistický úřad Eurostat.



Více než desetiprocentní nárůst už hlásí jen pobaltské země Litva a Lotyšsko. Průměr za celou Evropskou unii činí 4,5 %. Český růst je tedy takřka trojnásobný oproti evropskému průměru. Nejčerstvější statistiky Eurostatu jen potvrzují dlouhodobější trend, protože ceny realit v tuzemsku rostly nejrychleji ze všech zemí EU i v posledním čtvrtletí loňského roku.

Za varovnou považuje situaci na českém realitním trhu ekonom společnosti Cyrrus Lukáš Kovanda. Za rizikový vývoj podle něj mohou dlouhá stavební řízení omezující pružnou reakci trhu na aktuální nabídku resp. poptávku a také měnová politika České národní banky.

Měnové intervence snížily úrokové sazby u hypotečních úvěrů, což přineslo zvýšenou poptávku po nemovitostech. Zároveň to přispělo ke snížení atraktivity dalších investičních nástrojů, jako jsou např. dluhopisy. "ČNB tak zejména letos v prvním čtvrtletí uvízla v pasti, jelikož se loni napevno zavázala ukončit režim nejdříve ve druhém kvartále. Korunu tak paradoxně oslabovala i v prvním čtvrtletí, kdy v Česku rostly ceny nemovitostí nejrychleji v EU," uvedl Lukáš Kovanda pro portál České noviny. Podle něj zároveň nelze čekat, že by růst cen nemovitostí v nejbližších čtvrtletích ustal.

Zahraniční nemovitosti nabízejí šanci na vyšší výnos

Pozornost investorů do nemovitostí se proto logicky stále více začíná upírat do zahraničí. Pro investory je důležitá nákupní cena nemovitostí a případný potenciál k jejímu zhodnocení, ale také předpokládaná výnosnost. Ta je v mnoha zemích na vyšší úrovni, než v Česku. Dokládá to i analýza Hospodářských novin, kterou si můžete přečíst v článku Zahraniční byty vynášejí často víc než české.

Za vyšší výnosností zahraničních nemovitostí stojí i fakt, že zatímco v Česku se ve většině případů jedná o pronájmy na středně nebo dlouhodobé bázi, v zahraničí výnosy pocházejí především z krátkodobých pronájmů turistům. Výnos z nich může být i řádově vyšší oproti dlouhodobému pronájmu.

Nemovitosti v zahraničí se kupují převážně v turisticky atraktivních lokalitách zemí jako je Rakousko, Chorvatsko, Španělsko, Francie nebo Itálie. Především u nových projektů je nastavený tour-operátor, který se postará o kompletní servis spojený s pronájmem a správou nemovitostí. Vlastníci navíc nemovitost obvykle využívají také pro vlastní rekreaci.



Může být alternativou Airbnb?

V případě, že chcete dosáhnout vyšších výnosů na základě krátkodobých pronájmů i v Česku, můžete vyzkoušet Airbnb, populární webovou službu zprostředkující pronájem ubytování.

Přes Airbnb lze skutečně i v Česku dosáhnout i o 100 % vyššího výnosu než při dlouhodobém pronájmu. Je ovšem potřeba zaměřit se takřka výhradně na nemovitosti v místech lukrativních pro zahraniční turisty jako je Praha nebo Český Krumlov.

V případě nakrátko pronajímaných bytů prostřednictvím Airbnb se ale musíte smířit s tím, že se budete muset o vše postarat sami. Od správy nabídky na internetu až po zajištění prakticky hotelového servisu spojeného s předáváním klíčů, pravidelným úklidem atd.

Další nepříjemností bude i administrativní a byrokratická zátěž. Stát si nechce nechat ujít jediný halíř, který může vyinkasovat na daních a poplatcích a platformy typu Airbnb jsou dnes v hledáčku státních orgánů na jednom z předních míst.

V případě fyzických osob je tedy potřeba počítat s tím, že se jedná o podnikatelskou činnost, což sebou přináší platby sociálního a zdravotního pojištění, daně ze zisku a v případě dosažení obratu nad milion korun i povinnost stát se plátcem DPH.

Nové povinnosti přináší také spuštění elektronické evidence tržeb. Ubytovací služby (na rozdíl od pronájmu) podléhají EET, jsou-li hrazeny hotově nebo kartou, jako je tomu v případě Airbnb. Ostatně o tom, jak stát legální pronajímání přes Airbnb občanům komplikuje, se v postu na Facebooku trefně vyjadřuje Martin Jaroš.

Airbnb může být zajímavou volbu především pro ty, kterým nevadí, že budou muset správě nemovitosti a zajištění pronájmů včetně souvisejících služeb věnovat více svého času a energie. Ostatně zapovězena samozřejmě není ani možnost pronajímat přes Airbnb nemovitosti v zahraničí. Příkladem může být luxusní vila na chorvatském ostrově Korčula, u které příjem z pronájmu přes Airbnb činí více než 35 000 EUR ročně.



Pro ty, kteří nechtějí mít s pronajímáním zbytečné starosti, je vhodnější využít nákupu některého z nových projektů přímo od developerů. Krom toho, že u většiny těchto nemovitostí se při nákupu lze vyhnout platbě realitní provize, je možné uzavřít smlouvu garantující fixní výnos z pronájmu bez ohledu na reálnou obsazenost jako je tomu v případě Airbnb.

Je příznivá doba pro nákup zahraničních nemovitostí?

Rychlý růst nemovitostí v Česku znamená, že se v současné době příliš nevyplatí kalkulovat se zhodnocením ceny nemovitosti. Příznivý vývoj není ani u pronájmů. Zatímco ceny nemovitostí rostly, pronájmy v poslední době stagnovaly, případný drobný nárůst ani zdaleka nekopíroval růst nákupních cen. Fakticky se tedy výnosnost snižovala.

Oproti tomu ceny na evropských trzích se již vzpamatovaly z krizového

propadu a jsou ve většině zemí na křivce růstu. Zároveň ale nedosahují svých dřívějších maxim a jsou vcelku příznivé i z pohledu středoevropských investorů.

Příznivou zprávou je ukončení devizových intervencí ČNB přinášející silnější korunu. Ta aktuálně prolomila hranici 26 CZK/EUR, což při nákupu nemovitosti v zahraniční znamená cca o 5 % příznivější cenu díky kurzovému rozdílu. A to už může znamenat zajímavou úsporu.

Dalším argumentem pro zvážení realitní investice v zahraničí je měnová, legislativní a tržní diverzifikace. Svědčí o tom ostatně i chování bohatých Čechů, pro které nemovitosti zůstávají atraktivní volbou a důležitou součástí jejich portfolia.

Meziroční nárůst cen nemovitostí (bytů a domů) v 1. čtvrtletí 2017

Země	Změna (%)
Česká republika	12,8
Litva	10,2
Lotyšsko	10,1
Irsko	8,9
Bulhrasko	8,8
Maďarsko	8,0
Portugalsko	7,9
Estonsko	7,7
Lucembursko	6,8
Švédsko	6,6
Nizozemsko	6,1
Slovinsko	5,9

Velká Británie	5,6
Belgie	5,4
Španělsko	5,3
Malta	5,2
Německo	5,1
Rumunsko	5,1
Rakousko	4,8
Kypr	4,1
Slovensko	3,8
Dánsko	3,6
Polsko	3,3
Francie	3,1
Finsko	1,4
Itálie	-0,1
Chorvatsko	-0,4
Řecko	údaje nejsou k dispozici

» Nabídka nemovitostí v zahraničí

Zdroj dat v tabulce: Eurostat
Foto: Shutterstock.com