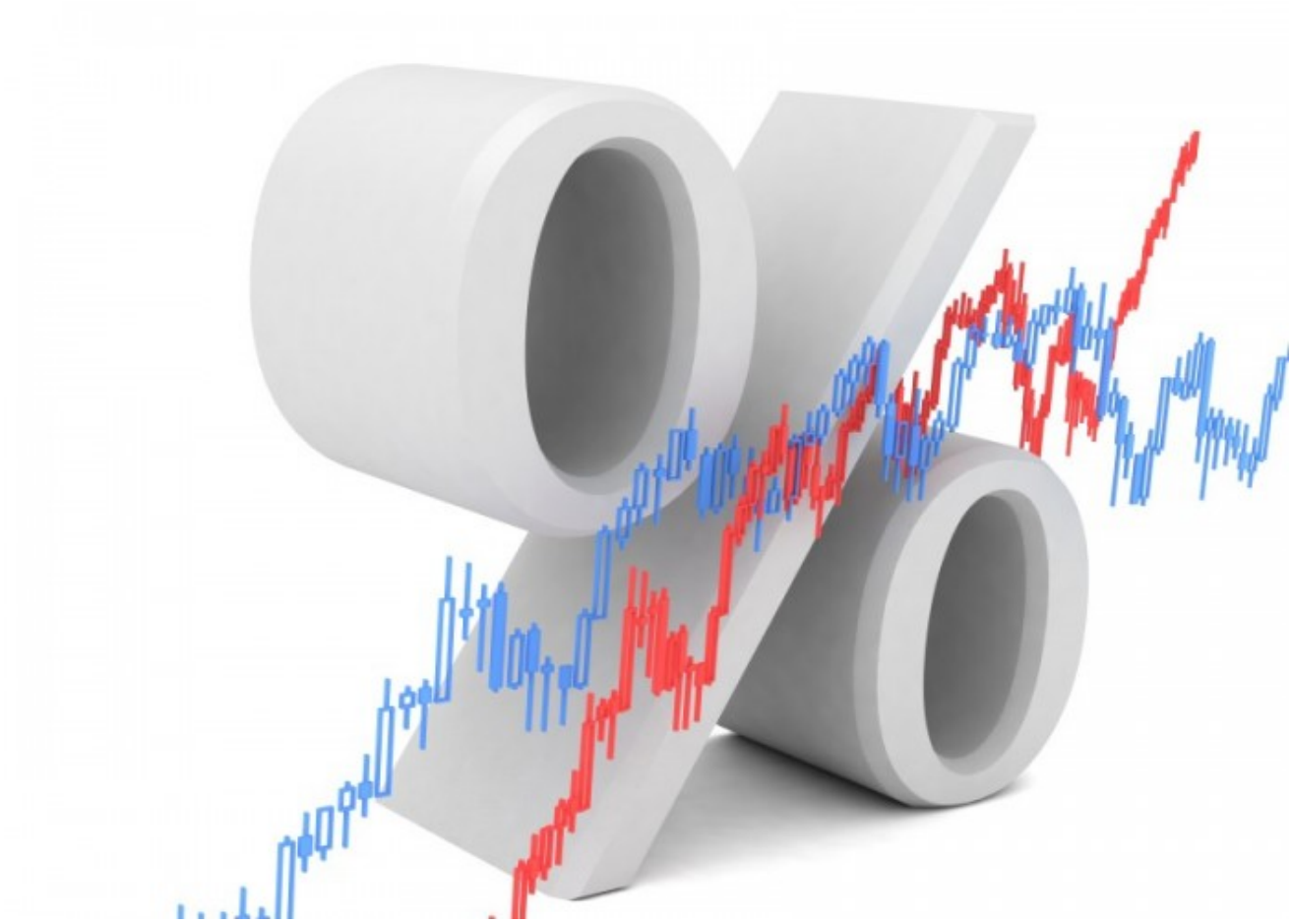
Ochraňte svoje úspory před pádem koruny!

Koruna po listopadové intervenci ČNB dále oslabuje. V pondělí 16. prosince se dostala až na 27,60 Kč/EURO, což je nejslabší hodnota od března 2009. Členové bankovní rady navíc nevylučují další zásah, koruna by podle některých odhadů mohla oslabit až na hranici 28 Kč/EURO. Jednou z možností, jak zhodnotit své investice je koupě nemovitosti v zahraničí.



"Pro české občany, kteří kupují nemovitost v zahraničí, se s poklesem kurzu koruny zvyšuje bohužel vstupní investice. Na druhou stranu příjmy z dalšího pronájmu budou mít kupující také v eurech, zároveň se

cena nemovitost dále hodnotí a tato částka je samozřejmě opět v eurech," sdělil Jan Rejcha, ředitel realitní kanceláře Rellox, která se zaměřuje na prodej zahraničních nemovitostí.

Jako příklad uvedl apartmán v Rakousku s kupní cenou 200 tisíc eur. **„Pokud sečteme 6% výnos z dalšího pronájmu a zhodnocení ceny nemovitosti, výnos dosahuje po prvním roce 18 tisíc eur, po třech letech pak více než 55 tisíc eur,“** uvedl pro ilustraci Rejcha. To je při přepočtu na české koruny zhruba půl milionu korun za rok a 1,5 milionu za tři roky, pokud uvažujeme, že kurz koruny klesne na 28 Kč za euro.

Tabulka: Příklad investice do realit v Rakousku při poklesu koruny vůči EUR

Kupní cena 200.000 EUR *)		EUR	Kč	Celkový výnos v %
Zhodnocení 3 % za rok **)	1 rok	6 000	168 000	
	3 roky	18 545	519 260	
Příjmy z pronájmu 6 % za rok **)	1 rok	12 000	336 000	
	3 roky	36 725	1 028 300	
Celkový výnos **)	1 rok	18 000	504 000	9,33 %
	3 roky	55 270	1 547 560	28,65 %

Legenda k tabulce:

**) 1 EUR = 27 Kč*
***) 1 EUR = 28 Kč*

Pozn. 1: Roční příjmy z pronájmu jsou indexovány koeficientem 2 % p.a., který vyplývá z předpokládané inflace, resp. předpokládaného nárůstu indexu spotřebitelských cen (CPI) v Rakousku.

Pozn. 2: Výnosy jsou definované jako příjmy po odečtení provozních nákladů, před zdaněním

Právě v Rakousku jsou apartmány určené ke kombinaci vlastního užívání a dalšího pronájmu velmi oblíbené. Výnosy z pronájmu jsou u každé nemovitosti různé, po odečtení provozních nákladů a před zdaněním se pohybují kolem **4 až 6 % ročně.**

Výjimkou v tomto ohledu jsou apartmány v městečku Brandnertal (aktualizováno: nemovitosti v tomto konkrétním projektu jsou již prodány) v rakouském regionu Vorarlberg. Majitel má apartmán k dispozici zdarma tři týdny v roce, po zbytek roku je apartmán pronajímán holandským tour operátorem s ročním výnosem na základě reálné obsazenosti. **„Výnos z pronájmu po odečtení provozních nákladů a před zdaněním dosahuje 7,54 % ročně. To znamená 5,66 % po zdanění,“** informoval Jan Rejcha. Ceny apartmánů se pohybují mezi 258 tisíci a 563 tisíci eur v závislosti na velikosti.

Co se týče výhledu cen nemovitostí v Rakousku, dá se říct, že rakouský realitní trh patří k nejstabilnějším v Evropě. V předcházejícím roce pokračoval růst cen nemovitostí prakticky ve všech regionech, i když v porovnání s předcházejícími lety nebyl nárůst tak dynamický. Podle odborníků z Wifo (Institut pro hospodářský výzkum) a IHS (Institute for Advanced Studies) se dá očekávat, že v roce 2014 dojde v Rakousku navíc ke zrychlení ekonomického růstu.

Velkou poptávku ze strany zahraničních kupujících lze na rakouském realitním trhu pozorovat dlouhodobě. K oblíbeným způsobům uložení finančních prostředků patří investice do nových bytů, nejvyšší tempo růstu jejich cen bylo zaznamenáno přímo v rakouské metropoli, poté v Salzbursku. Dobře si stojí i turisty vyhledávané Štýrsko, označované často za zelené srdce Rakouska.

Koruna vytrvale klesá

Kurz české koruny klesá vytrvale od začátku listopadu, kdy ČNB zahájila

devizové intervence s cílem oslabit korunu. Podle prvotních vyjádření chtěla dlouhodobě kurz držet na hodnotě 27 Kč/EURO. Nicméně už v polovině listopadu připustil jeden ze členů bankovní rady Lubomír Lízal, že koruna může dále oslabit.

V on-line rozhovoru pro server Patria Lízal sdělil, že oslabení koruny až na 28 Kč za euro není nijak dramatický, ani nerealistický scénář. „V Evropě se zpomaluje hospodářský růst, stále nejsou dořešeny problémy tamního bankovního sektoru, jih Evropy se stále potácí v problémech. Evropská centrální banka snižuje opět sazby, přesto dochází k trvalému poklesu cen v eurozóně. Přes importní ceny se výrazně prohlubují deflační tlaky," řekl v tomto on-line rozhovoru Lízal.

Už jen tato prohlášení způsobila další oslabení měny, v pondělí 16. prosince kurz klesl až na 27,60 Kč za euro. To je nejníž do března 2009. A podle některých odhadů se nedá vyloučit, že pokles bude i nadále pokračovat.

Ekonomové doporučují investovat nebo spořit v cizích měnách

Krok ČNB vzbudil kritiku celé řady ekonomů a do určité míry podlomil důvěru Čechů v relativní stabilitu domácího ekonomické prostředí. Není proto divu, že řada z nich uvažuje o investování v cizích měnách, především pak v Euru.

K podobnému doporučení se v rozhovoru pro iDNES.cz přiklání i ekonom Pavel Kohout, který dlouhá léta lidem doporučoval, aby investovali v české koruně.

„Byl jsem bohužel nucen změnit názor, takže teď si myslím, že je lepší investovat nebo spořit v cizích měnách,“ uvádí Kohout a na dotaz, zda by dal přednost investicím v eurech, nebo dolarech dodává: **„Pravděpodobně spíše v eurech, protože je to blíže a česká ekonomika je spojená s eurozónou.** Ne že bych byl z jejího fungování nadšený, ale euro se ukazuje jako měna, která je tažena německým exportem a německou ekonomikou. To znamená, že je to měna, která vydrží prakticky všechno. Když se podíváme na

říjnové údaje o německém exportu, vidíme, že je Německo podobně exportně silné jako Čína, ovšem s daleko vyšší kvalitou výrobků a s nižším počtem obyvatel. To je jeden důvod, proč euro dává smysl jako měna vhodná na investice nebo spoření.“

Pokud vás zajímají další informace o cenách nemovitostí v zahraničí a možnostech jejich zhodnocení, neváhejte se na nás obrátit.

Projekty určené ke kombinaci vlastního užívání a dalšího pronájmu s výnosem v EUR:

- Níže uvedené projekty jsou již vyprodané. Podívejte se na aktuální nabídku nemovitostí v zahraničí na prodej.

- Nový rezidenční projekt v prestižní lokalitě (PRODÁNO - již není v nabídce)
- Nové apartmány postavené v alpském stylu, status volnočasového bydlení (PRODÁNO - již není v nabídce)
- Nové apartmány v blízkosti centra Kaprunu (PRODÁNO - již není v nabídce)
- Nové ski in/ski out apartmány přímo u lanovky (PRODÁNO - již není v nabídce)
- Nový rezidenční projekt v Zell am See (PRODÁNO - již není v nabídce)
- 4* Ski & See Resort v Zell am See (PRODÁNO - již není v nabídce)
- Výstavba druhé fáze projektu ve středisku Sölden zahájena! (PRODÁNO - již není v nabídce)
- Nový rezidenční komplex u lanovky v srdci Ski Amadé-připraveno k předání! (PRODÁNO - již není v nabídce)
- Nové apartmány v blízkosti 5 lyžařských středisek, Mauterndorf (PRODÁNO - již není v nabídce)

Datum publikace: 19. 12. 2013.