Kam investovat v roce 2023

Jak ochránit majetek před inflací? Přijde měnová krize spojená s výraznou devalvací koruny? Do čeho investovat v době krize? To jsou otázky, které v poslední době rezonují a s ohledem na současný ekonomický vývoj jsou stále palčivější.



Úvod minulé dekády byl poznamenaný následky hospodářské krize, následovalo období, kdy centrální banky dopovaly ekonomiky svých zemí penězi v nevídaném objemu. Evropská unie se poprvé musela vyrovnávat se ztrátou svého člena. Ostrý vstup do nového desetiletí zařídila koronavirová pandemie. Počátkem roku 2022 Rusko vtrhlo na Ukrajinu, čímž vedle rozpoutání krvavého konfliktu se spoustou nevinných obětí přitopilo pod kotlem inflace a akcelerovalo řadu dalších problémů, které se promítají do každodenního fungování našeho světa.

O čem se v článku dočtete

1. Do čeho je nejlepší bezpečně investovat v roce 2023
2. Inflace a možná měnová krize nutí lidi investovat a zároveň diverzifikovat
3. V kterých zemích investovat do nemovitostí
4. Jaký bude vývoj cen nemovitostí v roce 2023
5. Jaké jsou výnosy z pronájmu a zhodnocení nemovitosti
6. Kdo by měl o investici do zahraničních realit uvažovat

Do čeho je nejlepší bezpečně investovat v roce 2023

Cílem tohoto článku nejsou investiční doporučení, zda v současné době investovat do akcií, kryptoměn nebo dluhopisů. Naší specializací jsou nemovitosti v zahraničí a v tomto textu naleznete informace o tom, zda právě investice do zahraničních realit může být jedním z řešení, jak ochránit svoje aktiva v současné situaci.

Nemovitosti patří mezi konzervativní formy investice, které i v době krizí patří mezi spolehlivé uchovatele hodnoty. Neplatí to ale obecně. Záleží na typu a kvalitě nemovitosti, stejně jako na její lokalitě.

V případě zahraničních realit retailoví investoři většinově kupují nemovitosti v turisticky vyhledávaných destinacích, které pořizují pro vlastní užívání nebo pro kombinaci vlastního užívání a dalšího pronájmu. Často se setkáváme také s tím, že lidé kupují více nemovitostí. Jednu pro sebe a další na pronájem.

Inflace a možná měnová krize nutí lidi investovat a zároveň diverzifikovat

Diverzifikace snižuje riziko poklesu hodnoty investic a může mít celou řadu podob. Rozlišit můžeme diverzifikace do různých druhů aktiv, regionální, oborovou, měnovou, diverzifikovat můžeme i časem investice (např. formou pravidelných investic).

Jednou z klíčových výhod investice do nemovitostí v zahraničí je duální diverzifikace - měnová a regionální.

Za současné situace přinesou peníze uložené na spořícím účtu přinesou větší zhodnocení, než výnos z pronájmu nemovitosti. Při dvouciferné inflaci se ale hodnota majetku stejně výrazně snižuje. Navíc je předpoklad, že v úroky postupně půjdou dolů. Investice do nemovitosti je dlouhodobá záležitost. Vedle příjmu z pronájmu dochází také ke zhodnocení nemovitosti v čase.

V kterých zemích investovat do nemovitostí

“Našim klientům dlouhodobě doporučujeme zaměřit se především na země se stabilním ekonomickým, právním a politickým prostředím. Investujte tam, kam byste bez obav poslali žít nebo studovat svoje děti. Pořízení nemovitosti v západní Evropě dává prostor vytvořit si zde zázemí. Druhý domov, který jednou předáte svým dětem,” říká Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox, která se na nemovitosti v zahraničí specializuje.

Jan Rejcha



Jan je zakladatelem a majitelem Relloxu. V roce 2004, po vstupu České republiky do EU, vedl jednání se zahraničními institucemi a autoritami o podmínkách investic českých fyzických osob do nemovitostí v rámci EU (volný pohyb kapitálu vs. reciproční bilaterální dohody mezi ČR a danou zemí). Jako první představil českým investorům možnost přímé investice do nemovitostí v Rakousku, Itálii a dalších zemích. Od té doby rozšířil působnost Relloxu do více zemí střední a východní Evropy a nyní řídí další rozšíření do západní Evropy. Je ženatý, má jedno dítě, rád lyžuje, hraje tenis a má rád divadlo.

“Stejně tak nedoporučujeme spekulativní nákupy s cílem koupit nemovitostí a během tří let ji prodat třeba s 20% výnosem. Každý by měl zvážit, zda chce mít majetek zainvestovaný v zemích jako je Rakousko, Španělsko, Itálie apod. nebo třeba v Gruzii, která sousedí s Ruskem. Stejně tak by se asi málokdo chtěl obávat o svůj život, zdraví či majetek v době, kdy v severní v severní Africe vypuklo arabské jaro. Dalším faktorem je samozřejmě i dopravní dostupnost, která také výrazně nahrává evropským destinacím,” dodává Jan Rejcha.

“Tím samozřejmě a priori nezatracujeme investice kdekoliv jinde. Pokud se někdo chce přestěhovat třeba do jihovýchodní Asie, může mu nákup nemovitosti zde dávat smysl. Konzervativnější investoři, kteří se nechtějí stěhovat, ale chtějí investiční nemovitost budou v tomto případě vedle vzdálenosti brát ohled na to, že z této oblasti se do světa začal šířit SARS nebo covid. Z geopolitického hlediska je pak napětí okolo Tchaj-wanu aktuálně nejvýznamnější rozbuškou možného válečného konfliktu, který by měl dopad na celý svět. Zároveň by se v tomto případě jednalo o významný konflikt, jehož epicentrem by nebyla Evropa,” upozorňuje Jan Rejcha.

Chorvatsko

Chorvatsko patří mezi Čechy k nejoblíbenějším destinacím pro nákup nemovitosti u moře. Země má zároveň všechny předpoklady stát se celoevropským investičním hotspotem.

Chorvatsko od 1. 1. 2023 vstupuje do eurozóny a Schengenského prostoru. Vedle zjednodušení plateb pro turisty to přispěje ke zvýšení ekonomické stability, redukci inflačních tlaků a zvýšenému zájmu zahraničních investorů. Již nyní tvoří v případě přímořských oblastí cca třetinu (v některých oblastech až polovinu) poptávky po nemovitostech právě zahraniční investoři.

Navíc má Chorvatsko na základě hodnocení mezinárodních agentur (Standard & Poor’s, Moody’s, Fitch Ratings) aktuálně nejlepší investiční rating v historii.

Po covidové pauze se čísla turistického ruchu podobají rekordním z roku

2019. Chorvatsko má ambici stát se vedle Španělska nebo Itálie evropskou dovolenkovou top destinací. Díky vysoké obsazenosti to v případě dalšího pronájmu nemovitosti může přinášet zajímavé výnosy. Naplňování přijaté Národní rozvojové strategie by mělo přispět k prodloužení turistické sezóny do celého roku. Strategie mimo jiné zahrnuje zdravotní turistiku nebo propojení se stříbrnou ekonomikou.

Vedle nádherné přírody, čistého moře, výborné gastronomie, nespočtu historických památek a bohaté nabídky kulturního i sportovního vyžití je devizou Chorvatska jeho výborná dopravní dostupnost autem i letecky. Na rozdíl od dalších balkánských států je Chorvatsko bezpečná země s nízkou kriminalitou.

» Nabídka nemovitostí v Chorvatsku



Španělsko

Španělsko je evropskou přímořskou destinací číslo jedna a zůstane jí i v roce 2023. Plusem je dobré letecké spojení do vybraných lokalit, dlouhá sezona, ale i relativně nízké životní náklady a také rozumné provozní náklady na nemovitost.

Zároveň se ve Španělsku vyplatí dbát na pečlivý výběr lokality. “V závislosti na lokalitě mohou být mezi nemovitostmi poměrně výrazné rozdíly. mezi lokalitami. V kvalitních destinacích je vysoká likvidita podporovaná značnou mezinárodní optávkou,” uvádí Jan Rejcha.

“Zároveň platí, že i na vyhlášeném pobřeží Costa del Sol je možné pořídit nemovitosti za zajímavé ceny. To platí např. o oblastech východně od Málagy” dodává Rejcha.

» Nabídka nemovitostí ve Španělsku



Rakousko

Z investičního hlediska patří Rakousko mezi země, kterým se nadále vyplatí věnovat pozornost. Ceny zde jdou trvale nahoru formou plynulého růstu. Realitní trh je zde stabilní, zároveň můžeme pozorovat dlouhodobou tendenci zpřísňování podmínek pro novou výstavbu v alpských spolkových zemích jako je Salcbursko nebo Tyrolsko.

V Rakousku je proto velmi omezená nabídka nemovitostí bez omezení způsobu užívání. “Pokud hledáte bydlení v Rakousku pro vlastní užívání, obraťte se na nás. I za současné situace na rakouském realitním trhu vám s tím v Relloxu dokážeme pomoci,” doporučuje Jan Rejcha.

V nabídce tak je méně nových projektů, což vytváří přetlak poptávky nad nabídkou. Velkou výhodou je také propracovaný systém správy nemovitosti

a dalšího pronájmu prakticky bez starosti pro majitele. Z hlediska provozu aparthotelových komplexů je patrná konsolidace, kdy se o provoz většinou stará některá ze zavedených firem.

“Trendem je také zvyšování standardu ubytování. Staví se většinou projekty s bohatým zázemím, wellness a hotelovým servisem. To souvisí jednakl s místní legislativou, kdy se často jedná o podminku nové výstavby, zároveň je to ale vyžadováno přijíždějící klientelou. A v konečném důsledku to přináší potencial dlouhodobé obsazenosti,” vysvětluje Jan Rejcha.

» Nabídka nemovitostí v Rakousku



Itálie

V Itálii si můžete vybírat mezi nemovitostmi u moře, V Dolomitech nebo třeba u vyhlášených italských jezer.

V rámci země existují mezi jednotlivými regiony poměrně zásadní cenové

odlišnosti. Pro ty, kteří chtějí investovat do nemovitosti na horách může být Itálie zajímavou alternativou oproti Rakousku v případě preference vlastního užívání nemovitosti.

“V Itálii zároveň častěji můžeme narazit na menší projekty lokálních developerů s rodinným prostředím. Oproti Rakousku tu ale často není zázemí v podobě recepce, wellness apod..,” upozorňuje Jan Rejcha.

» Nabídka nemovitostí v Itálii



Dubaj

Dubaj patří mezi investiční hotspoty. Jeho atraktivitu pro investory z tuzemska zvyšuje to, že dirham je pevným kurzem navázaný na americký dolar.
V současné nejisté době, kdy existují reálné obavy z možného (i výrazného)

znehodnocení koruny, to je možnost měnové diverzifikace mimo CZK resp. EUR.

V prvním pololetí 2022 se v Dubaji uskutečnilo o 60 % více transakcí s nemovitostmi než ve stejném období předchozího roku. Průměrné nájemné se za poslední rok zvýšilo o 21,7 %. Naprostou většinu kupujících přitom tvoří mezinárodní investoři. Ti si zde velmi často pořizují více nemovitostí. Jednu pro sebe, aby si zde vytvořili vlastní zázemí, a další na pronájem. Spojené arabské emiráty jsou atraktivní také díky nízkému daňovému zatížení.

Dubaj již dávno není závislá na příjmech z ropy, které tvoří pouze jednotky procent jejího HDP. Je centrem byznysu, místem, které pulzuje životem, bohatstvím a příležitostmi. Najdete zde velké množství obchodů, restaurací a dalších služeb, stejně jako nespočet příležitostí ke kulturnímu, společenskému i sportovnímu vyžití včetně krytého lyžařského areálu. To vše v jednom z nejlepších přímořských letovisek současnosti s desítkami kilometrů nádherných pláží a 360 slunečnými dny v roce.

» Nabídka nemovitostí v Dubaji



Švýcarsko

Pořízení nemovitosti ve Švýcarsku je relativně komplikované, každý kanton má svoje pravidla, existují omezení pro nákup omezeni pro cizince. Pokud si ale chcete pořídit nemovitost v Alpách za účelem vlastního užívání, může to paradoxně být jednodušší než v Rakousku.

Švýcarsko patří dlouhodobě mezi nejoblíbenější místa pro život a práci. Pořízení nemovitosti ve Švýcarsku je zároveň další možností měnové diverzifikace mimo českou korunu nebo euro.

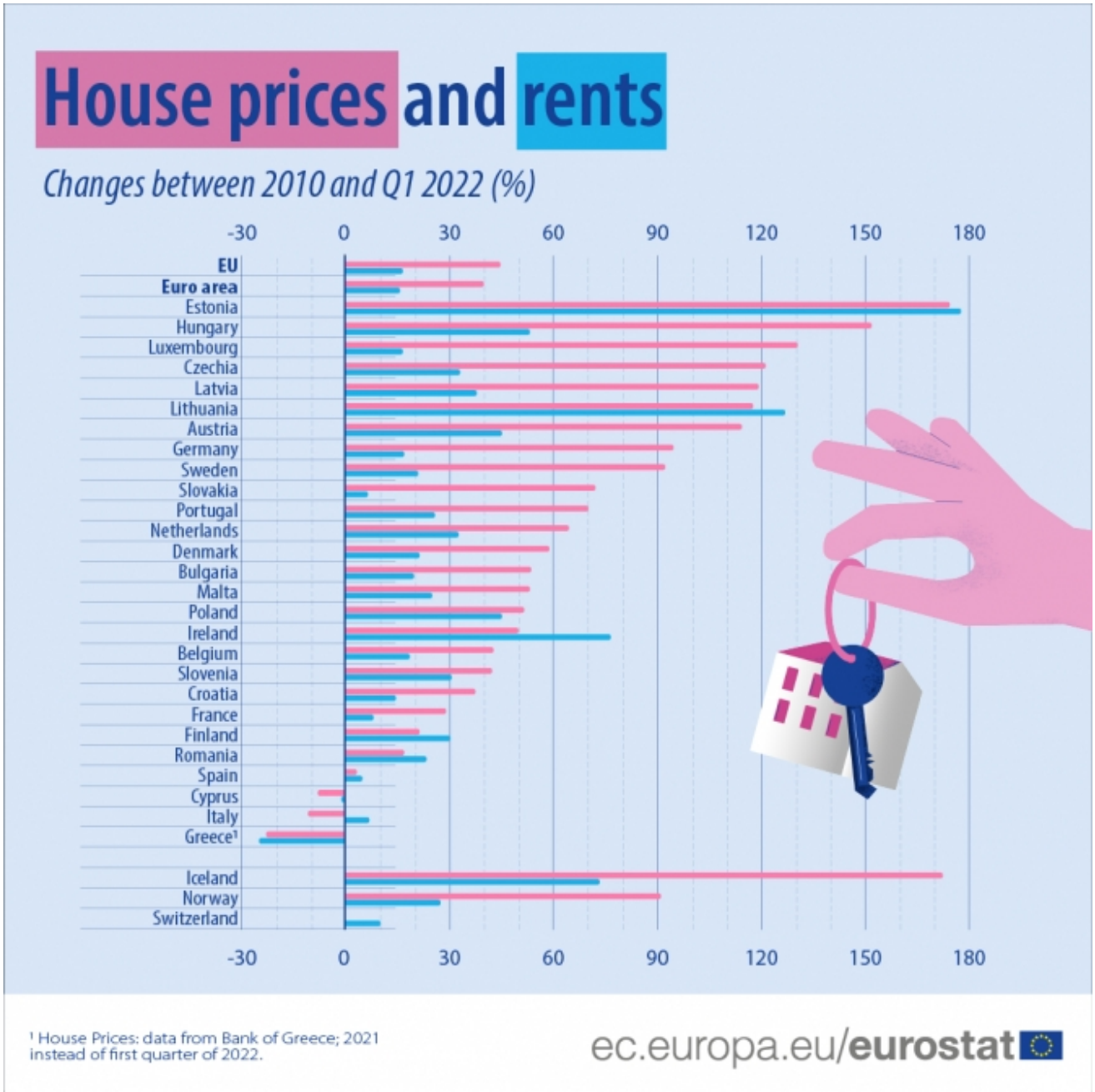
» Nabídka nemovitostí ve Švýcarsku



Jaký bude vývoj cen nemovitostí v roce 2023

Budou nemovitosti zlevňovat? To je otázka, kterou si klade nejeden investor. Jan Rejcha v této souvislosti upozorňuje, že s největší pravděpodobností bude docházet k rozdílům na jednotlivých trzích, ale také mezi různými typy nemovitostí. Nemovitosti podle něj již zlevňují, ale jen někde a jen některé

“Mnohem citlivější k zásadnějšímu poklesu cen mohou být trhy, které v poslední době zaznamenávaly výrazné růsty cen nemovitostí. Toho jsme vedle České republiky byli svědky v Estonsku, Maďarsku nebo Lotyšsku. V Česku šly úrokové sazby hypoték nahoru a navýšení splátek může být pro někoho problémem. Naproti tomu v západoevropských zemích jsou úrokové sazby hypoték na relativně nízké úrovni a není tak velký předpoklad, že se na trh dostane velké množství nemovitostí od vlastníků, kteří nebudou zvládat splácet hypotéky,” předpokládá Jan Rejcha.



Příkladem, jak může být vývoj na jednotlivých trzích odlišný, byla i velká ekonomická krize, která se rozbíhala od roku 2007. Zatímco v některých zemích šly ceny nemovitostí i o 50 % dolů, v Rakousku k žádnému propadu nedošlo, naopak ceny dál mírně rostly.

Dá se také předpokládat, že dojde k rozevření nůžek mezi segmenty nových

a starších nemovitostí. U starších, případně méně kvalitních nemovitostí v horších lokalitách, je pokles cen pravděpodobnější než u nových nemovitostí. V případě nových projektů ve vyhledávaných lokalitách developeři investovali nemalé peníze do nákupu pozemků, v poslední době šly výrazně nahoru ceny stavebních materiálů i práce. Náklady na výstavbu se objektivně dostaly na nové standardy a developeři si nemohou dovolit jít pod cenu.

“S podobnou situací jsme se setkali již i v minulosti. Realita byla taková, že u nové výstavby došlo k ochlazení trhu, snížila se likvidita, ale ceny dolů nijak výrazně nešly. Pro kupující se u vybraných projektů v rámci akčních nabídek naskytla šance získat třeba kuchyňskou linkou zdarma,” vzpomíná Jan Rejcha.

Podle Evropské centrální banky (ECB) by ceny domů v Evropě během příštích dvou let mohly klesnout až o 9 procent. Budou ale výrazné rozdíly v rámci jednotlivých trhů a typů nemovitostí. Podle analýzy S&P Global Ratings existuje „souběh faktorů“, které udržují poptávku po bydlení na vysoké úrovni. Patří mezi ně rekordně vysoká zaměstnanost, rostoucí mzdy, trend práce z domova a hotovost ušetřená během pandemie.

Podle agentury by ve Španělsku mělo dojít ke zpomalení růstu cen nemovitostí. V roce 2023 analytici očekávají růst v průměru o 4 % (zatímco v roce 2022 to bylo 4,6 %).V dalších letech se tempo růstu dál zpomalí na 3,5 % v roce 2024 a 3,2 % v roce 2025.

Jiné analýzy, například od společnosti Bankinter, předpokládají snížení cen nemovitostí ve Španělsku v úrovni nižších jednotek procent. To v praxi může znamenat pokles cen realit v méně atraktivních lokalitách a stagnaci nebo drobný růst v případě přímořských nemovitostí, kde jsou ceny podporované zahraniční poptávkou.

Podobně to může být v Chorvtasku. Ceny nemovitostí jsou pro zahraniční klientelu stále relativně nízké, a proto se neočekává pokles jejich poptávky. Jako reálné se jeví zpomalení rychlosti růstu cen spíše než jejich pokles.

Pokud je cílem investice do zahraniční nemovitosti ochrana majetku před inflací a případnou měnovou krizí spojenou s poklesem hodnoty koruny, stojí za to si spočítat, zda se vyplatí čekat na slevu v řádu menších jednotek procent (která může, ale nemusí přijít) a nechat si přitom odkrajovat peněžní prostředky inflací v dvouciferné výši.

Jaké jsou výnosy z pronájmu a zhodnocení nemovitosti

V poslední době se především na sociálních sítích objevuje celá řada nabídek investic na různých nových trzích. Ty často slibují dvouciferné výnosy z pronájmu, výrazné zhodnocení ceny nemovitosti v řádu nízkých jednotek let. Za těmito nabídkami zároveň často stojí společnosti založené v posledních letech, bez dlouhodobější historie.

“Nemusí se nutně jednat o podvod, ale i zde platí úměra, že vyšší výnos rovná se vyšší riziko. Pokud budete chtít investovat třeba v Gruzii, bude na místě brát v úvahu s kým země sousedí a že 20 % jejího území je stále okupováno Ruskem. V případě nemovitostí by se mělo jednat o konzervativní, dlouhodobou investici. Pro toho, kdo hledá rychlý zisk se vyplatí jiné investiční instrumenty,” varuje před investicemi v podobných regionech Jan Rejcha.

V západní Evropě se výnosy z pronájmu běžně pohybují v úrovni kolem 3-4 %. Jedná se ale výhradně o výnos pronájmu, není kalkulováno zhodnocení nemovitosti v čase. To se v současné době může jevit málo, ale vysoké úrokové sazby zde také nebudou věčně a v případě koupě nemovitosti je vždy třeba uvažovat v dlouhodobějším horizontu.

V případě nemovitostí určených k druhému bydlení pak je dobré vzít v úvahu také možnost trávit dovolenou ve vlastním.

Kdo by měl o investici do zahraničních realit uvažovat

Pořízení nemovitosti v zahraničí již dnes není ničím neobvyklým. Kdo by měl zvlášť v současné době o nákupu zahraniční nemovitosti uvažovat? Ten, kdo:

- má volné finanční prostředky v řádu jednotek až stovek milionů korun,
- má většinu majetku v České republice, resp. alokovanou v CZK,
- již vlastní více než jednu nemovitost v České republice,
- chce rozložit riziko a diverzifikovat měnově a regionálně,
- chce ochránit majetek před inflací,
- hledá bezpečnou, konzervativní investici s dlouhodobějším časovým horizontem,
- chce si vytvořit zázemí mimo Českou republiku,
- touží po vlastním bydlení u moře, na horách, u jezera, u golfu nebo třeba v některé ze světových metropolí ,
- má příjem v EUR a chce nákup nemovitosti financovat hypotékou může u zahraničních bank dosáhnout na mnohem výhodnější podmínky hypotéky, než jsou aktuálně v Česku

» **Nabídka nemovitostí v zahraničí**

Foto: Dreamer4787/Shutterstock.com, YuryKo/Shutterstock.com, Andrew Ring/Shutterstock.com, canadastock/Shutterstock.com

---