Investiční nemovitosti v zahraničí

Investice do nemovitostí patří mezi českými investory k těm nejoblíbenějším. Vyplatí se směřovat svoji pozornost výhradně na tuzemský realitní trh, nebo stojí za to poohlédnout se i v zahraničí?



Nákup investičního bytu dlouhodobě patřil k prvním volbám lidí, kteří hledají způsob, jak uložit volné finanční prostředky. Byty slouží k dlouhodobějšímu uložení finančních prostředků a průběžnému příjmu z jejich pronájmu.

Jaké jsou zahraniční alternativy ke koupi investičního bytu v tuzemsku

Tzv. retailoví investoři směřují svoji pozornost na nemovitosti ve vyhlášených turistických destinacích především u moře a na horách. Alternativou ke koupi investičního bytu v České republice jsou investiční apartmány na horách, domy nebo apartmány u moře případně u jezer nebo v podobně atraktivních lokalitách.

» **Nabídka investičních nemovitostí v zahraničí**

Oproti nákupu nemovitosti v tuzemsku (odhlédneme-li od pořizování bydlení pro vlastní potřebu) se liší způsob užívání nemovitosti. Jedná se v zásadě o tři skupiny: část lidí chce kombinovat vlastní užívání s dalším pronájmem, další chtějí dům či byt využívat výhradně pro vlastní potřebu a poslední část nemovitost kupuje čistě na investici. V případě druhé skupiny se de facto jedná o pořízení druhého bydlení ve spojení s uložením volných finančních prostředků. Investiční hledisko je v těchto případech spíše druhořadé.

Jaký je preferovaný způsob užívání nemovitosti

- Kombinace vlastního užívání a dalšího pronájmu 48 %.
- Pouze vlastní užívání 41 %.
- Pouze jako investice (na pronájem) 11 %.

V preferencích ve způsobu užívání došlo k jistému posunu v souvislosti s koronavirovou pandemií, kdy stoupl počet lidí, kteří nemovitost v zahraničí kupují výhradně pro svoji potřebu resp. pro svoji rodinu a blízké přátele.

Pro a proti nákupu investiční nemovitosti v tuzemsku a zahraničí

Pojďme se nyní podívat, jaké výhody a nevýhody přináší pořízení investiční nemovitosti v zahraničí a v České republice.

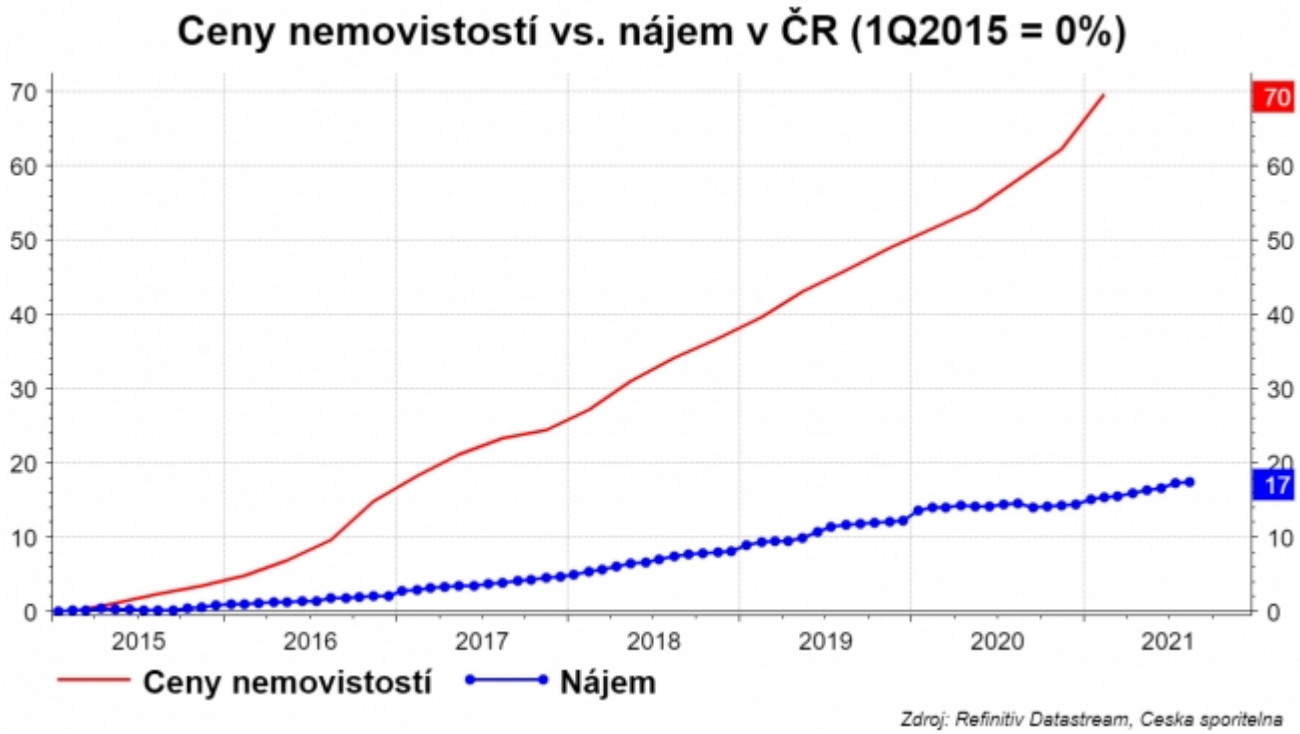
Ceny nemovitostí, výnosy z pronájmu

Do Španělska! Kupte si 3+1 s bazénem u moře za cenu bytu v Brně. Ciao bella. Kupte si vilu na vinici v Toskánsku za cenu garsonky v Praze. To jsou názvy článků z prestižního ekonomického magazínu Forbes z posledního roku. Už dávno neplatí, že investice do zahraničních realit je záležitostí jen těch nejbohatších. Kdo si může dovolit koupi rezidenční nemovitosti na investici v Praze nebo některém z větších českých měst, může stejně tak uvažovat o pořízení nemovitosti v zahraničí.

"Za deset mega je buď malý byt u nás v Průhonicích nebo pěkný domek s vlastním molem na krásném jezeře v Itálii," glosoval na Twitteru současnou situaci investor a bývalý ředitel Komerční banky Radovan Vávra a připojil hashtag #FOMO (z angl. Fear of missing out - česky strach ze zmeškání nebo strach, že o něco přijdeme, je druh úzkosti způsobený pocitem, že člověku utíká zajímavá příležitost, které ale využívají druzí).

Mezi zeměmi Evropské unie patří Česku bronzová příčka v rychlosti růstu cen nemovitostí. Rychleji reality zdražovaly jen v Estonsku a Dánsku. Nejméně naopak ceny stouply v Itálii (o 0,4 %), v Rumunsku (o 3 %) a ve Španělsku (o 3,3 %). Meziroční růst cen domů a bytů v Česku ve druhém čtvrtletí 2021 zrychlil na 14,5 %, což je nejvíce za posledních šest let.

Vedle částky vstupní investice hraje cena nemovitosti roli při výpočtu výnosu z pronájmu. V České republice vzrostly od roku 2015 ceny nemovitostí o 70 %, zatímco nájmy pouze o 17 %. Tím logicky dochází ke snížení výnosnosti investice.



Reálný výnosy z pronájmu investičních bytů po odečtení nákladů tak v současnosti u řady investorů v ČR oscilují v úrovni kolem 2 až 3 %.

V případě zahraničních realit určených pro druhé bydlení se výnosy obvykle pohybují v úrovni od 3 do 6 %. "U nemovitostí v turisticky oblíbených lokalitách je výhodou možnost krátkodobého turistického pronájmu, který je obvykle výnosnější než dlouhodobé pronájmy ve městech,"doplňuje Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox, která se na nemovitosti v zahraničí specializuje.

Výhodou v některých případech (většinou u nových nemovitostí, které jsou dále komerčně využívané např. k dalšímu pronájmu) je i to, že je možné žádat o vratku DPH na vstupu z kupní ceny nemovitosti.

Zajištění pronájmu, správa a údržba nemovitosti

Podstatný rozdíl může být v zajištění pronájmu, správy a údržby nemovitosti. Při pronajímání bytu v tuzemsku existují v zásadě dvě možnosti zajištění pronájmu, správy a údržby nemovitosti. Buď je možné využít služeb specializované agentury, nebo si vše zajišťovat vlastními silami.

Co vše musí pronajímatelé řešit? Ze statistik vyplývá, že se průměrný nájemník stěhuje jednou ročně. Hledání nového nájemníka trvá přibližně měsíc. Zároveň je potřeba počítat s časovou a finanční dotací na zajištění inzerce, komunikaci se zájemci, prověření jejich vhodnosti, prohlídky bytu nebo přípravu smluvní dokumentace.

Vedle toho nemáte jistotu, že nájemník vrátí byt v odpovídajícím stavu. V takovém případě může být nutné řešit ještě opravy, úklid apod. Stejně tak je i v průběhu nájemního vztahu potřeba počítat s možností, že dojde na průběžné řešení oprav či havarijních stavů nebo stížností na chování nájemníka.

Přibližně 720 000 Čechů má nejméně jednu exekuci. To se promítá i v někdy obtížném vymáhání dluhů za pronájem, energie či služby. Podle statistik přichází pronajímatelé o částku tří nájmů za období pěti let.

Další ze zmiňovaných možností je využít služeb třetích stran. Pro vyhledání nájemníků je možné využít služeb realitních kanceláří. Ty mohou být v některých případech pro majitele i zdarma. Některé realitní kanceláře totiž svoji provizi účtují nájemcům. Existují také agentury, které se postarají o pronájem i další správu a údržbu nemovitosti. V takovém případě se výnos z nájmu snižuje o zhruba 10-15 %, které si tyto agentury účtují.

Jak je tomu při pronájmu nemovitosti v zahraničí? Tam se obvykle jedná o krátkodobé pronájmy turistům. I zde můžete vše řešit vlastními silami, využít služeb portálů jako Airbnb apod. Každému je ale jasné, že pokud v dané zemi nebude pravidelně dlouhodoběji pobývat, bez využití někoho, kdo bude zajišťovat předání klíčů nebo úklid se neobejdete. Většina majitelů chce mít

logicky se správou a pronájmem co nejméně starostí. A to lze i v zahraničí. Paradoxně může být zajištění pronájmů a správy nemovitosti jednodušší, než když byste se v tuzemsku o pronájem starali ve vlastní režii.

Řešením je nákup nemovitosti v některém z projektů, které mají svého provozovatele. Může se jednat o aparthotelové projekty, apartmánové domy i resorty ve kterých se k pronájmu nabízí apartmány, domy i vily.

Dům nebo apartmán si v takovém případě kupujete do osobního vlastnictví a s provozovatelem resp. specializovanou agenturou uzavíráte smlouvu, ve které je nastaven model užívání nemovitosti včetně jejího pronájmu. V rámci předem stanoveného režimu užívání nemovitosti si kupující pro sebe vyhrazuje termíny, ve kterých chce dům nebo apartmán sám využívat, a po zbytek času je nemovitost pronajímána s tím, že se poměrně přesně stanovuje (v některých případech i garantuje) roční výnos z této činnosti.



Hledání investičních příležitostí

Nemovitosti jsou nedílnou součástí diverzifikovaného portfolia. Investice do zahraničních nemovitostí je diverzifikací nejen z hlediska typu investice, ale také jde o diverzifikaci geografickou a měnovou. Hledání bezpečných investičních přístavů je žhavou otázkou dnešní doby. Již počátkem roku jsme psali o hrozbě nastupující inflace. Současný vývoj výrazně překonává tehdejší predikce České národní banky.

Peníze v bankách ztrácejí hodnotu mnohem rychleji, než jak jsme v poslední dekádě byli zvyklí. S ohledem na cenu realit v České republice, které jsou na svých maximech, jsou zahraniční nemovitosti stále zajímavější alternativou pro konzervativní uložení finančních prostředků.

Ve kterých zemích investiční nemovitosti nakupovat

Většina investorů dává přednost bezpečným zemím se stabilním ekonomickým a politickým prostředím.

- **Rakousko:** Výhodou je, že většina projektů má nastavený systém dalšího pronájmu správy nemovitosti. Téměř všechna alpská střediska se dají označit za dvousezonní, což zvyšuje celkovou obsazenost. Výnosy se obvykle pohybují v úrovni 3- 5 % p.a.
- **Španělsko:** Ve většině případů není nastavený systémový pronájem v rezidenčních komplexech, existuje ale velké množství lokálních agentur, které se o vše postarají. Výhodou Španělska je dlouhá letní sezona a bonitni turistická klientela z celého světa. Výnosy z pronájmu se pohybují v úrovni okolo 5 %, v některých regionech mohou být i vyšší.
- **Chorvatsko:** Chorvatsko je a bude čím dál zajímavější pro turisty z celého světa. Turistický segment zde stabilně roste. S plánovaným přijetím Eura lze předpokládat nárůst cen nemovitostí. Oproti Španělsku je zde kratší hlavní letní sezona, která trvá cca 3 měsíce. Výnosy se

u běžných nemovitostí pohybují okolo 3 %.

- **Itálie**: Především v severní části země najdeme lukrativní regiony v přímořských oblastech, do kterých míří bonitní turistická klientela z celého světa. Populární jsou zde pronájmy celých luxusních vil. Pronájem se obvykle řeší prostřednictvím lokálních agentur. V případě Dolomit je hodně středisek dvousezónních a jsou hodně navštěvované v létě i v zimě (plusem je rozvinutá infrastruktura pro cykloturistiku). Výnosy jsou obvykle cca 3- 5 %.
- **Slovensko**: Velkou výhodou projektů na Slovensku je kromě jejich umístění v turisticky atraktivních regionech i propracovaný systém dalšího pronájmu. Majitelé apartmánů nebo chaletů mají možnost využít dokonce i garantovaných výnosů ve výši 5 % p.a. z kupní ceny. Resorty jsou dvousezónní nebo dokonce celoroční.
- **Dubaj**: Na výběr bývá buď systémově nastavený operátor, který se v rámci daného projektu postará o pronájem a správu nemovitosti. Výnosy jsou v těchto případech obvykle nastaveny v úrovni kolem 5 %. Je také možnost nemovitosti pronajímat samostatně přes lokální agenturu s výnosy až 7 %. V případě Dubaje také ve větší míře existuje možnost dlouhodobých pronájmů, kdy je možné počítat s výnosy od 3 do 5 %.

Co získám při nákupu investiční nemovitosti v zahraničí

1. Jedná se o konzervativní a bezpečné uložení peněz. Jak je u nemovitostí obvyklé, je na druhou stranu potřeba počítat s nižší likviditou. Mělo by se jednat o investici se střednědobým nebo dlouhodobým výhledem.
2. Výnos z pronájmu srovnatelný nebo vyšší než při koupi rezidenčního bydlení na pronájem v ČR.
3. V případě nákupu domu nebo bytu v některém z projektů s nastavenou správou pronájmu a správy nemovitosti se získáte výnos z pronájmu prakticky bez starostí pro majitele.
4. V případě kombinace pronájmu s vlastním užíváním získáte možnost jezdit na dovolenou do vlastního.
5. Emoce. Koupě apartmánu na horách nebo domu na mořském pobřeží je

spojena s úplně jinými emocemi, než koupě běžné nemovitosti.

» **Nabídka investičních nemovitostí v zahraničí**
