

APARTMÁN V ALPÁCH

je kvalitní investice

Chalupu na Šumavě, nebo apartmán v rakouských Alpách? Podobnou otázku si v posledních letech klade až překvapivě vysoký počet Čechů, nemovitost v atraktivním horském prostředí Alp totiž nemusí být ničím nedostupným. Investice do zahraničních nemovitostí jsou tak říkajíc v kurzu, koupě apartmánu v lyžařském středisku nebo letního bytu u moře je většinou dobrým způsobem, jak uložit, či dokonce zhodnotit volné finanční prostředky.





Důvody, proč si Češi v zahraničí kupují nemovitosti, jsou různé. Někdo prostě chce mít v Alpách nebo u moře objekt vhodný pro vlastní rekreaci, někdo chce dobře uložit našetřené peníze a někdo v takové investici dokonce vidí podnikatelský záměr. Nepochybně dobrou zprávou je, že všechny zmíněné přístupy lze také kombinovat a podle Jana Rejchy, majitele specializované realitní firmy Rellox, je právě toto nejčastější motivací pro koupi nemovitosti v zahraničí. „Takový přístup je asi nejrozzumnější, peníze dobře investujete, zarezervujete si v objektu pro své potřeby třeba čtyři týdny v roce a zbytek času apartmán pronajímáte, takže vám ještě vydělává.“

NEJVÍCE LÁKÁ RAKOUSKO

Startem opravdového zájmu o investování v zahraničí byl pro Čechy logicky vstup České republiky do Evropské unie. Tím padla celá řada komplikací a realizace investic do nemovitostí se výrazně zjednodušila.

Po roce 2004 tak podle Jana Rejchy nákupy zahraničních nemovitostí narůstaly ročně o stovky procent. Současnost už je svědkem řádově nižšího, ale přesto stále stabilního nárůstu zájmu o tento druh investic, přičemž poptávce jasně dominují horské oblasti Rakouska. Důvodem je zcela jistě relativně malá vzdálenost z ČR a s tím spojená vysoká popularita rakouských lyžařských středisek mezi českými lyžaři, ale určitě také dobrá ekonomická situace a z ní vyplývající stabilita rakouského trhu s nemovitostmi. K tomu Jan Rejcha poznamenává: „Byt v rakouských Alpách je z finančního pohledu sice konzervativní, ale celkově dobrou investicí s relativně jistým zhodnocením a navíc s bonusem možnosti pravidelné dovolené v krásném prostředí.“

Kupovat nemovitost v jiných alpských zemích je výrazně složitější. Ve Švýcarsku jsou možnosti pro cizince výrazně omezené, navíc se liší kanton od kantonu, a není proto snadné se v situaci

orientovat. Také cenově je Švýcarsko o dost výš než Rakousko. V Itálii by samotná koupě neměla být nijak zvlášť problematická, nabídka ale není široká a ani ceny zájemce o apartmány v atraktivních lokalitách příliš nelákají. Navíc je v Itálii výrazně složitější další pronajímání objektu, které sice není zapovězeno, ale de facto neexistují spolehlivé firmy, které by tyto služby majitelům nemovitostí v kvalitní míře poskytovaly.

PRONÁJEM BEZ STAROSTÍ

Chcete-li zahraniční nemovitost dále pronajímat, v každém případě byste tento plán měli zahrnout již do specifikace nemovitosti ve fázi jejího hledání a následné koupě. V souvislosti s dalším pronájmem totiž mohou existovat jistá omezení a regulativy, většinou stanovené příslušnou spolkovou zemí, kantonem nebo přímo obcí, v níž se objekt vašeho zájmu

nachází. Například v Rakousku má každá nemovitost v územním plánu stanoveny možnosti jejího užívání a ty je samozřejmě při porizování nemovitosti třeba znát. V územních plánech našich jižních sousedů můžete obecně najít nemovitosti určené k hlavnímu bydlení, rekreačnímu užívání a komerčnímu užítí. Toto členění má svoji logiku a zamezuje například tomu, aby si bohatý Rus v bytovém komplexu osídleném místními rodinami nakoupil několik bytových jednotek nebo rovnou celý dům a ten provozoval coby zařízení hotelového typu. Inu, Rakušanům není jedno, co se v jejich bezprostředním okolí děje, a nakonec podle toho také rakouské vesnice vypadají.

Pokud se nechystáte bohatnout v oblasti poskytování ubytování, ale rádi byste si v klidné části rakouského horského městečka pořídili byt a občas jej třeba zapůjčili rodinným příslušníkům, přátelům nebo váženému obchodnímu partnerovi, mělo by se pro vás najít východisko.

Rakouský úředník není znám coby dotěrný nenechavec či dráb. Nicméně umí způsob užívání dané nemovitosti sledovat, vyhodnotit a případně, dochází-li ve smyslu jejího užívání k excesům, také postihovat.

MĚJTE JASNÝ PLÁN

Z výše popsaného jasně vyplývá, že již v době hledání vhodné investiční příležitosti je nanejvýš vhodné znát co nejdůkladněji způsob jejího dalšího využívání. „V současnosti se v Rakousku prodává hodně apartmánů, které už investor staví s ohledem na předpokládané další pronajímání. Při podpisu kupní smlouvy je pak možné ihned podepsat smlouvu o dalším pronájmu,“ říká Jan Rejcha. To má podle něj spoustu výhod. V rámci jedné smlouvy lze sjednat koupi nemovitosti, její další pronájem realizovaný správcovskou firmou a dokonce i daňový servis, neboť příjmy z pronájmu je nutné zdanit v dané zemi. V neposlední řadě jsou takové apartmány již v rámci

výstavby architektonicky řešeny s ohledem na jejich předpokládané další využití.

Radit, kde nejlépe koupit byt, je velmi obtížné jednoduše proto, že takové hodnocení je velmi subjektivní. Každý přece může preferovat jiná místa, stejně jako je tomu při výběru lyžařského střediska na zimní dovolené. Při posuzování ekonomického hlediska, tedy se zřetelem na možnosti dalšího pronajímání zakoupené nemovitosti, už se ale dá leccos odvodit. Z tohoto

pohledu jsou atraktivní zejména oblasti nabízející lyžování na ledovci, neboť v těchto místech je zimní sezona, kdy jsou apartmány nejvíce vytěžovány, výrazně delší. Přemýšlejte třeba o Zillertalu, Ötztalu či populární oblasti Zell am See/Kaprun. Na druhou stranu roste také oblíbenost středisek s kvalitní nabídkou letního využití. Alpy jsou přece cílem i stále většího počtu letních dovolenkářů. Vlastnit tak hezký apartmán v místě, které je turisty oblíbené jak v zimě, tak v létě, znamená mít vyhráno. ■

ČEŠTÍ ZÁJEMCI...

...o koupi zahraniční nemovitosti se hojně rekrutují z řad podnikatelů s nadprůměrnými příjmy, ale výjimkou nejsou ani zcela běžné rodiny, které si nemovitost v zahraničí kupují de facto místo chalupy. Prostředky na koupi získávají třeba právě prodejem rekreačního objektu v ČR.

Speciální skupinu zájemců pak tvoří movití lidé, kteří si před časem pořídili některý z luxusních apartmánů na českých horách, ale česká realita je dostatečně neuspokojuje, a tak apartmán ve Špindlu apod. mění, respektive doplňují bytem v Saalbachu, na Kaprunu atp.

FINANCOVAT...

...zahraniční nemovitost úvěrem od české banky je možné, nelze ale ručit financovanou nemovitostí. Výjimkou v tomto ohledu je rakouská Oberbank, která také operuje na českém trhu. Jinou

možností je úvěr přímo od některé z bank v Rakousku. Podle informací poskytnutých realitní společností Rellox však valná většina českých zájemců o zahraniční nemovitosti platí cash.