

Dům v cizině už není jen pro bohaté

Zájem Čechů o zahraniční nemovitosti roste. Protože jsou levné, mohou si je dovolit i ti, kteří zrovna nepatří mezi horních deset tisíc bohatých. Vlastnit takový majetek ale může přinášet i úskalí, říká Jiří Pácal, ředitel realitní společnosti **Central Europe Holding** a člen správní rady **Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí**.

KAMILA JUŠKOVÁ

LN Je podle vás zájem Čechů pořídit si nemovitost v zahraničí větší než před pár lety? Co teď nejvíce táhne?

Zájem určitě roste a řekl bych, že z momentálně nejoblíbenějších zahraničních destinací, kde si lidé nemovitosti pořizují, vedou Alpy. Vím o hodně lidech, kteří si tam koupili apartmán a vyšlo je to levněji, než kdyby si ho pořídili v Česku. Zaznamenal jsem, že hodně lidí míří do Španělska, protože nemovitosti jsou tam až extrémně levné.

LN Takže hlavním důvodem, proč Češi více nakupují v cizině, jsou nízké ceny?

Kromě příznivých cen je například ve Španělsku obrovský výběr, je toho na prodej opravdu moc, a nikdo to nekupuje. Jsou tam navíc dobré klimatické podmínky, spojení moře a golfu.

LN To zní skoro idylicky. Je v nakupování za hranicemi nějaký háček?

Vždycky to má nějaké ale. Třeba koupit si apartmán v Rakousku není vůbec tak idylické, protože spousta bytů, které jsou na prodej, má podmínku, že tam bude kupující trvale bydlit. Když to někdo pořizuje jen k rekreačním účelům, v mnoha oblastech do místní úřady nedovolí. Apartmánů, které jsou přednostně určeny k rekreaci, je poměrně málo, rozhodně jsou v menšině. Někteří lidé to ani nevědí, navivně si plánují, že si koupí byt někde v Alpách a budou tam jezdit jednou za rok, ale ono to takhle nefunguje.

LN Lidé si tam kupují byty také čistě jako investici. Je možné tyto podmínky nějak obejít?

Je to možné, ale musí to dát někdo z místních do správy a on to obsazuje nájemníky.

LN Proč rakouské úřady trvají na trvalém bydlišti?

Místní samosprávy si hlavně hľadají, aby se tam spekulativně nesukupovaly nemovitosti, které by zůstávaly prázdné. Chtějí, aby to tam žilo. Když už nějakou stavbu povolí, tak aby z toho nebyla mrtvá schránka.

LN Jak je to s možnými překážkami ve Španělsku?

Tam jsem narazil na fakt, že kupní cena je někdy až extrémně nízká, ale člověk si musí předem spočítat celkové výdaje. Protože tam platí vysokou cenu z převodu nemovitosti kupující. Pak jsou tam místní daně a podobně. A lidé si také musí zaplatit třeba připojení k elektřině, což může přijít klidně na 150 tisíc korun.

LN Pomůže tyhle „zajíce v pytlí“ odhalit realitka?

Každopádně by si měl kupující najít někoho místního, kdo se vyzná v místních poměrech, ať už je to nějaký právník, nebo realitní kancelář, aby mu připravili kompletní servis a hlavně kompletní kalkulaci, co všechno bude platit.

LN O kolik se nakonec může taková koupě prodražít?

Kupříkladu můj přítel se vrátil ze Španělska s nadšením, že si tam koupil vilu na skále kousek od Málaga za dva a půl milionu korun. Za pár měsíců přišel úplně zelený s tím, že ho celkové výdaje nakonec přišly na dvojnásobnou částku, takže asi pět milionů.

LN Kdo se o nemovitost stará, když tam majitel není?

Není možnost ji jen tak ponechat ladem, je potřeba si sjednat správcce, který se o to bude starat, v domě větrá, uklízí a udržuje zahradu. Nebývá problém tam někoho takového sehnat, ale také se tím nákup prodraží. Na druhé straně, i tak se to vyplatí. Ten můj přítel byl nakonec i přes všechny potíže spokojený, protože za pět milionů má krásnou vilu s výhledem na moře a v dosahu devět golfových hřišť.

LN Nevyplatí se dům pronajmát, když tam člověk pravidelně nejezdí, aby se snížily náklady?

Ano, ale pak tam narážíte na problém, že v domě nemůžete mít svoje osobní věci. Když to chce někdo využívat hlavně pro sebe, tak chce spát ve svých peřinách a nechce tam mít cizí lidi.

LN Češi mají v posledních letech zájem také o domy na Floridě...

To je věc dlouhodobá, ale potřeba vytrvale roste.



FOTO MAIRA - FRANTIŠEK VLČEK

LN Tam byly nemovitosti nejlevnější hlavně po pádu banky Lehman Brothers, která odstartovala krizi. V posledních měsících se pry pokles cen zastavil, a někde dokonce stoupají...

V první vlně nemovitosti skutečně spadly, lidé to začali nakupovat a pak začaly ceny opět mírně růst. Jenže potom přišel další propad a někde se ceny dostaly

ly i na čtvrtinu, než kde byly před krizí.

LN Jaký je podle vás podíl těch, kteří kupují nemovitosti na investici, a těch, kteří kupují pro sebe?

Rekl bych, že je to tak pól na pól. Znáám lidi, kteří si to pořídili jen pro svou potřebu, jezdí tam několikrát do roka. Mají prosperující firmu, takže ji zvládají řídit i odtam-

Kromě příznivých cen je například ve Španělsku obrovský výběr, je toho na prodej opravdu moc, a nikdo to nekupuje.



tud. Pak znám jiné vlastníky, kteří si pro sebe zamluví jen několik týdnů a po zbytek roku to pronajímají nebo to půjčují svým známým.

LN Kupují se i nemovitosti v severní Evropě?

Nevím, že by se něco takového dělo, ono je tam i problém, že třeba Finsko nebo Švédsko vůbec nepodporují byty v osobním vlastnictví. Tam je většina lidí v podnájmú.

LN A co třeba Asie?

To už je zase moc daleko. Nabídky jsou, ale ceny letenek a vzdálenost zájemce odrazují.

LN Kupují si nemovitosti v zahraničí jen lépe situovaní lidé?

Já si myslím, že už od vyšší střední třídy výš. Není to doména jen bohatých. Bohatí to kupovali vždycky. Ale v posledních letech přibývá těch, kteří si to mohou dovolit. Jsou to třeba lidé, kteří mají firmy s obratem deset milionů korun. A tím, že zahraničí zlevnilo, je to pro ně dostupné. Navíc zlevnily i letenky, už není takový problém s dostupností.

LN Určitě přibývá i těch nejbohatších, kteří si mohou dovolit koupit nemovitost prakticky za jakoukoli cenu...

Vím samozřejmě o lidech, kteří vlastní i naprosto exkluzivní nemovitosti a kteří je rozhodně nekupovali proto, že by byly levné, ale protože jsou na úžasných místech. Hodně lidí si kupuje nejen vily za stovky milionů korun, ale i ostrovy v Karibiku nebo na Maledivách. Mohu říct, že z první desítky českých miliardářů mají všichni do jednoho nějakou exkluzivní nemovitost.

LN Máte nějaký odhad, kolik Čechů v zahraničí nějakou nemovitost vlastní?

Můj soukromý odhad je asi padesát tisíc, ale nikdo toto číslo přesně nesleduje, ani to nelze.

Do ciziny mřící miliardáři i politici

KAMILA JUŠKOVÁ

PRAHA Téměř každý, kdo se v Česku řadí ke smetánce, má takřka „povinnost“ vlastnit nemovitost v cizině. Patří to zkrátka k určitému společenskému statusu.

Pokud jde o první desítku českých miliardářů, ti mají údajně každý nějakou exkluzivní nemovitost. Pečlivě to však tají.

Do médií naopak prosáky informace o tom, jaké haciendy si pořídili současní nebo bývalí politici. Pozornost vyvolávají zejména proto, že v řadě případů nejde o zrovna průhledně nabyté peníze. Například exministr dopravy Aleš Rebiček, který během svého šéfování resortu pohádkově zbohatl, vlastní dům v italském Portu Santu Stefanu za 126 milionů korun. Rebiček si kromě toho údajně koupil také byt v Dubaji ve Spojených arabských emirátech, který ho vyšel na 21,5 milionu korun.

Nákupem v cizině se „proslavil“ i bývalý ministr kultury Jiří Besser. Ten prostřednictvím účastí ve společnosti registrované v USA investoval 230 tisíc dolarů do bytu v golfovém resortu na Floridě. Firmu spoluvlastní odsouzený korupčník Pavel Hrách. Fakt, že takové informace ztajil, ho stálo ministerské křeslo.

Floridu si oblíbil také bývalý premiér Stanislav Gross, který tam za neprůhledně nabyté peníze koupil luxusní apartmá v Hidden Bay.

Lobbista Ivo Rittig si koupil byt s výhledem na moře v Monte Carlu. Apartmány se tam běžně prodávají až za 343 milionů korun, garsonku lze pořítit „už“ za 30 milionů.

Řeckému ostrovu Ithaka dal zase přednost Jiří Paroubek. Ten koupil ve městě Vathy dům, který právě prochází rekonstrukcí. Investici si rodina premiéra mohla dovolit údajně díky honorářům z prodeje knih.

Jsou ale i ti, kteří nekupují zahraniční haciendy jen jako zvýšení svého životního standardu, ale jako prostředek k vydělání peněz. Tím je třeba podnikatel Radovan Vítek, který skupil na francouzském pobřeží a v Londýně nemovitost za 300 milionů eur, což je téměř 7,5 miliardy korun. V Nice koupil rozsáhlý hotelový komplex Palais Maeterlinck, který zahrnuje tři hektary pozemků a zhruba pět tisíc metrů čtverečních rezidenční plochy.

Model je jednoduchý: koupit, opravit a rozprodat po luxusních apartmánech.

Slovensko: zájemci mřící do Tater

Stav trhu: Ceny nemovitostí na Slovensku prudce rostly do roku 2008, poté je stejně jako u nás srazilo krize. V posledních čtvrtletích se pokles cen zastavil, žádný výrazný nárůst se ale zatím nepředpokládá.

Ceny: Na Slovensku je zájem hlavně o oblast Tater, apartmány tam lze pořítit od dvou milionů korun, mimo Tatry levněji. V zásadě se ceny pohybují na podobné úrovni jako v Česku, je tak možné si pořítit třeba roubenku u hranic.

Postup koupě: Kupující skládá obvykle v realitní kanceláři blokovací depozit, který slouží k zastavení inzerování prodeje nemovitosti. V případě, že kupující bude platit ze svého bankovního účtu bez využití hypotéky, se hned vypracuje finální kupní smlouva. Finanční prostředky lze sloužit na účet u notáře. Pokud kupující financuje koupí nemovitosti pomocí hypotečního úvěru, vypracuje se smlouva o budoucí kupní smlouvě, jež se dává do banky. V zásadě je postup obdobný jako u nás.

Daně a poplatky: Na Slovensku se neplatí daň z převodu nemovitosti, notářské poplatky a další se platí na základě dohody stran. Platí se roční daň ze staveb a daň z bytů, a to 0,033 eura (jednu slovenskou korunu) za každý započatý metr zastavěné plochy. Při prodeji nemovitosti se platí daň ze zisku, pokud nemovitost byla prodána do pěti let od data jejího pořízení. V případě, že jde o nemovitost, ke které se váže trvalý pobyt vlastníka, tak daň ze zisku neplatí při prodeji po dvou letech od nabytí nemovitosti.

Typická nabídka

apartmán, 57 metrů

Cena: 90 tisíc eur (2,25 milionu Kč)

Lokalita: Tatranská Štrba. Nově vybudované apartmány ve Vysokých Tatrách. V nabídce je hned několik apartmánů, například ten ve druhém nadzemním podlaží má dvanáctimetrový balkon. Má dva pokoje, obývací prostor a kuchyňský kout. Možnost pronájmu prostřednictvím agentury s předpokládaným výnosem 250 až 400 eur za měsíc.



Řecko: starší kamenné domy

Stav trhu: Ceny nemovitostí jsou zde o něco vyšší než ve Španělsku, ale nedosahují cen, jaké jsou v oblíbených italských či francouzských letoviscích. Díky tomu, že se v Řecku v minulých letech moc nestavělo a nemovitostí je méně, nedošlo k poklesu cen jako v jiných zemích.

Ceny: Je zde široká nabídka starých kamenných domů, které však většinou potřebují větší rekonstrukci. Lze zde nalézt nemovitosti od 50 tisíc eur až po velká rodinná síd-

la za 5 milionů eur. Domy se třemi ložnicemi bezprostředně u moře stojí kolem 400 až 500 tisíc eur, stejné domy tři kilometry od moře stojí kolem 150 až 200 tisíc eur.

Postup koupě: Občané EU mohou kupovat nemovitosti v Řecku přímo, bez jakéhokoliv omezení. Nejprve je nutné získat na finančním úřadě daňové identifikační číslo a poté založit účet v některé místní bance, přes níž se platba provede. Před podpisem kupní smlouvy se rovněž platí veškeré daně, jejichž

výši určuje notář. Řecké reality se zpravidla kupují prostřednictvím realitní kanceláře a vždy za účasti právních zástupců obou stran. Kupující skládá rezervaci poplatek ve výši 10 procent kupní ceny.

Daně a poplatky: Daň z převodu nemovitosti platí kupující většinou ve výši 7 až 11 procent z kupní ceny podle polohy nemovitosti. Roční daň z nemovitosti je nízká, 0,25 až 0,35 promile z daňové hodnoty nemovitosti (nižší než kupní cena).

Typická nabídka

vila 4+1, 130 metrů

Cena: 160 tisíc eur (4 miliony Kč)

Lokalita: Pantokratoras-Mouzaki, ostrov Zakynthos. Vila s klimatizací z roku 2006 stojí na pozemku s udržovanou zahradou velkou přes tisíc metrů čtverečních. V přízemí je kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna a veranda. V podkroví jsou dvě ložnice. Od moře je vzdálená 10 minut a od hlavního města Zakynthos 15 minut.

