

Za nemovitostmi do Albánie. Čeští kupci objevují nové země, zájem o tradiční místa opadl

 Adam Kotrbatý redaktor
18. 5. 2023 17:28 • 4 min. čtení



Albánie láká stále více zájemců o koupi nemovitosti, populární je například letovisko Draž (na snímku). Velkou výhodou tamních apartmánů je nízká cena. Autor • Shutterstock

Prosluněná terasa s výhledem na pláž, moře na dosah ruky. Nemovitosti u moře byly covidovým fenoménem. Nyní zájem o jejich koupi částečně ochladl. Ti, kdo po přímořské rezidenci nadále touží, pak častěji volí nové destinace.

Na konci covidové pandemie zvonil telefon Lucie Pilipové Gaffi několikrát denně. Tak horečně lidé **sháněli nemovitosti u moře**. Nyní je program majitelky realitní kanceláře Mediterranea o něco volnější. S koncem protipandemických restrikcí, začátkem války na Ukrajině a vysokou inflací zájem Čechů o nákup zahraničních nemovitostí znatelně opadl. Podle Pilipové Gaffi o více než padesát procent. „Zatímco dříve se ozvali třeba čtyři lidé za den, dnes to je za týden,“ říká. Slabší poptávka potvrzuje i další. Například Martin Pinl, jednatel kanceláře Alexandria Real. Také on zaznamenal pokles o desítky procent.

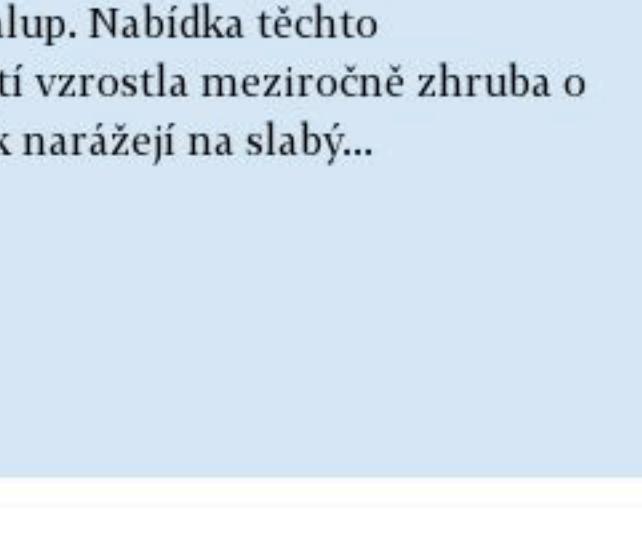
Nejpopulárnějšími destinacemi u Čechů zůstávají Španělsko, Chorvatsko, Itálie nebo Rakousko, kde lidé nakupují apartmány v horách. Výraznou změnu ale doznalo složení klientů. Jan Rejcha, majitel realitní kanceláře Rellox, uvádí, že z trhu zmizeli kupci financující nákup nemovitosti hypotékou. Těch byla v uplynulých letech zhruba desetina. „Zůstali nám ti, kteří jsou ekonomicky silní,“ doplňuje **Pilipová Gaffi**. Spolu s tím podle bývalé manželky někdejšího politika Ivana Pilipa narůstá zájem o dražší nemovitosti, tedy ty stojící více než 500 tisíc eur, v přepočtu II,8 milionu korun.

Ti, kteří se snu o vlastním příbytku u moře nevdali, ale jejich úspory na tradiční destinaci nestačí, pak vyhledávají jiné lokality. Poptávka roste například po Albáni. Apartmán od společnosti MyAlbania, která je největší českou firmou nabízející tamní nemovitosti, koupilo před dvěma lety 150 Čechů, loni už jich bylo 187. A letos firma očekává další růst.

Populární lokalitou je hlavně letovisko Draž. V jednom z největších albánských měst na břehu Jaderského moře prodá firma 95 procent všech nemovitostí. Apartmán o rozloze 70 metrů čtverečních tam lze koupit zhruba za tři miliony korun. Investoři se země přestávají bát i díky lepší se infrastrukturou a postupnému zapojování do mezinárodních společenství. „Pro někoho je důležitějších 376 kilometrů pobřeží a více než 310 slunečních dní do roka, pro jiné pak členství Albánie v NATO, zahájení přístupových hovorů s Evropskou unií a národní legislativa, včetně přijatého zákona o ochraně zahraničních investic,“ uvádí Daniel Mikulka, investiční specialista ze společnosti MyAlbania.

Podle Mikulky si však lidé, kteří zatouží po koupi apartmánu v Albáni, musí dát pozor především při jednání s místními úřady. Upozorňuje, že je třeba znát náležitosti všech smluv, ale také prověřit, zda pozemek pod budovou má stejnýho vlastníka a zda je budova postavená v souladu se zákony. „Zájemci by neměli zapomínat, že právní jistota investice bude po měsíci vlastníkem apartmánu znamenat pořád více než jen hezký výhled na moře,“ dodává.

Další atraktivní destinaci, po které se Češi začali poohlížet, je Gruzie. „Zájem o informace ohledně ceniku apartmánů vzrostl v letošním roce o 60 procent a počet klientů, kteří zanechali své údaje, téměř o 130 procent,“ přibližuje Petr Zapletal, jednatel developerské společnosti První investiční, která staví a prodává reality v gruzínském přímořském letovisku Batumi.



Češi se zbavují chat a chalup, na trhu jich je podstatně více než před rokem. O ceně se vyplatí smlouvat

12. 5. 2023 • 5 min. čtení

Jeho projekty sice začínají zhruba na třech milionech korun za 35metrový apartmán, což je podobná úroveň jako v tradičnějších zemích, nabízí ale výrazně **rychlejší zhodnocení**. V Batumi se podle databáze Numbeo, do níž přispívají cestovatelé a expati z celého světa, vrátí náklady na koupi nemovitosti zhruba za deset let. A to jen na případném pronájmu bez ohledu na růst cen realit. V Praze se průměrný byt podle Numbea zaplatí přibližně za 35 let.

Nákup přímořských realit se ale dál vyplácí i v tradičnějších oblastech. Například ve Španělsku během loňska vzrostly ceny apartmánu o pět procent na průměrných 390 tisíc eur za nemovitost, v Chorvatsku pak dokonce o 13 procent na více než 300 tisíc eur. Za tyto ceny lze navíc získat podstatně větší prostor než v Praze. Pro srovnání, **nabídková cena** průměrného 70metrového pražského bytu činila v dubnu 8,9 milionu korun, tedy přibližně 375 tisíc eur. Zmíněná Mediterranea nabízí na svém webu o milion levněji apartmán na pobřeží Costa del Sol o rozloze 189 metrů čtverečních.

Vedle touhy získat místo pro vlastní rekreaci je právě růst cen nemovitostí jedním z hlavních důvodů, proč lidé nemovitosti v zahraničí nakupují. Slouží jim jako způsob, jak uložit peníze a nechat je zhodnocovat. Zároveň je také pronajímat, z čehož mají další příjem. „Když se podívám na apartmán 3+1 ve Španělsku, tak provozní náklady jsou zhruba čtyři až pět tisíc eur ročně. Pokud jej pronajmete během hlavní sezony, třeba v červenci nebo srpnu, za týden můžete získat tisíc až 1200 eur, takže za měsíc se vám zaplatí celoroční provoz,“ popisuje Pilipová Gaffi. Ve zbytku času pak už nemovitost lidem vydělává.

#reality #nemovitosti #Albánie #Španělsko #Chorvatsko #Gruzie #turismus

Chcete vědět, co se děje v české a světové ekonomice? Co si o aktuálních trendech myslí lidé z byznysu, majitelé firem a jejich šéfův? Každý týden v pátek vám naši top autoři přinášejí výběr toho nejlepšího a pohled z byznysové strany. [Odebráte Byznys newsletter](#).

Chcete dostávat investiční texty do e-mailové schránky?

Přihlaste se k pravidelnému odebírání **investičního newsletteru Peníze HN**, kde najeznete naše původní analýzy, tipy na dobré čtení nebo glosy analytiků.

PENÍZE HN
newsletter o investicích

K tématu: reality



Češi se zbavují chat a chalup, na trhu jich je podstatně více než před rokem. O ceně se vyplatí smlouvat

Trend, který byl znatelný už ve druhé polovině loňského roku, pokračuje i v tom letošním – Češi se zbavují svých chat a chalup. Nabídka této rekreačních nemovitostí vzrostla meziročně zhruba o třetinu. Prodávají však narážejí na slabý...

12. 5. 2023 • 5 min. čtení

TOP REALITNÍ FONDY

Realitní fondy loni prokázaly odolnost. Na dvouciferné výnosy dosáhli i drobní střadaři

15. 5. 2023 • 5 min. čtení

TOP REALITNÍ FONDY

Rostoucí nájmy zachraňují hodnotu realitních portfolií

10. 5. 2023 • 2 min. čtení

TOP REALITNÍ FONDY

Nákupní parky problémů odolávají. Zásadní jsou dlouhodobé nájemní smlouvy

10. 5. 2023 • 2 min. čtení

TOP REALITNÍ FONDY

Realitní fondy porazili inflaci i většinu trhu. Oslovime také drobné investory, říká Hrbáček z Wood & Company

10. 5. 2023 • 8 min. čtení

TOP REALITNÍ FONDY

Nákupní parky problémů odolávají. Zásadní jsou dlouhodobé nájemní smlouvy

10. 5. 2023 • 2 min. čtení

TOP REALITNÍ FONDY

Realitní fondy loni prokázaly odolnost. Na dvouciferné výnosy dosáhli i drobní střadaři

15. 5. 2023 • 5 min. čtení

TOP REALITNÍ FONDY

Rostoucí nájmy zachraňují hodnotu realitních portfolií

10. 5. 2023 • 2 min. čtení

TOP REALITNÍ FONDY

Nákupní parky problémů odolávají. Zásadní jsou dlouhodobé nájemní smlouvy

10. 5. 2023 • 2 min. čtení

TOP REALITNÍ FONDY

Realitní fondy porazili inflaci i většinu trhu. Oslovime také drobné investory, říká Hrbáček z Wood & Company

10. 5. 2023 • 8 min. čtení

TOP REALITNÍ FONDY

Nákupní parky problémů odolávají. Zásadní jsou dlouhodobé nájemní smlouvy

10. 5. 2023 • 2 min. čtení

TOP REALITNÍ FONDY

Realitní fondy loni prokázaly odolnost. Na dvouciferné výnosy dosáhli i drobní střadaři

15. 5. 2023 • 5 min. čtení

TOP REALITNÍ FONDY

Rostoucí nájmy zachraňují hodnotu realitních portfolií

10. 5. 2023 • 2 min. čtení

TOP REALITNÍ FONDY

Nákupní parky problémů odolávají. Zásadní jsou dlouhodobé nájemní smlouvy

10. 5. 2023 • 2 min. čtení

TOP REALITNÍ FONDY

Realitní fondy porazili inflaci i většinu trhu. Oslovime také drobné investory, říká Hrbáček z Wood & Company

10. 5. 2023 • 8 min. čtení

TOP REALITNÍ FONDY

Nákupní parky problémů odolávají. Zásadní jsou dlouhodobé nájemní smlouvy

10. 5. 2023 • 2 min. čtení

TOP REALITNÍ FONDY

Realitní fondy loni prokázaly odolnost. Na dvouciferné výnosy dosáhli i drobní střadaři

15. 5. 2023 • 5 min. čtení

TOP REALITNÍ FONDY

Rostoucí nájmy zachraňují hodnotu realitních portfolií

10. 5. 2023 • 2 min. čtení

TOP REALITNÍ FONDY

Nákupní parky problémů odolávají. Zásadní jsou dlouhodobé nájemní smlouvy

10. 5. 2023 • 2 min. čtení

TOP REALITNÍ FONDY

Realitní fondy porazili inflaci i většinu trhu. Oslovime také drobné investory, říká Hrbáček z Wood & Company

10. 5. 2023 • 8 min. čtení

TOP REALITNÍ FONDY

Nákupní parky problémů odolávají. Zásadní jsou dlouhodobé nájemní smlouvy

10. 5. 2023 • 2 min. čtení

TOP REALITNÍ FONDY