

VILA V OBLASTI NOVA SANTA
PONSÁ NA MALORKE SO ŠTYRMI
SPÁLŇAMI STOJÍ 2,5 MILIÓNA EUR.

F Life | NEHNUTEĽNOSTI

AUTOR: MARTINA JURINOVÁ
FOTO: SOTHEBY'S (1), RELLOX (2,3,4)

HORY GOLF MORE

Slováci si najčastejšie kupujú druhú či tretiu nehnuteľnosť blízko lanovky, na morskom pobreží či v blízkosti golfových areálov. V zahraničí nakupujú aj nehnuteľnosti pre deti.

Kým v rámci Slovenska bonitní klienti stále najčastejšie investujú do nehnuteľností v Bratislave, Tatrách a v blízkosti golfových areálov, v zahraničí ich už dlhé roky lákajú Alpy a more. A väčšinou kupujú svoju druhú, respektíve tretiu nehnuteľnosť na starom kontinente.

Ako hovorí Jan Rejcha, konateľ spoločnosti Rellox, ktorá sa zaoberá predajom zahraničných nehnuteľností a klientelu má v Česku, na Slovensku, v Poľsku, Maďarsku i v Chorvátsku, až 90 percent slovenských klientov Relloxu má záujem o kúpu nehnuteľnosti v Európe. Najväčší záujem je pritom o alpské reality a prímorské reality pri Stredozemnom mori. Poradie krajín podľa záujmu zo strany slovenských investorov je podľa štatistík Relloxu nasledujúce – Rakúsko, Chorvátsko, Španielsko, Taliansko, Dubaj, USA, Švajčiarsko a Francúzsko.

Aktuálnym trendom podľa neho je, že rakúske nehnuteľnosti v Alpách začínajú byť zaujímavé aj pre ľudí, ktorí neholdujú len lyžovaniu, ale preferujú aj letnú rekreáciu v Alpách. „Z hľadiska geografického zamerania sa priority zásadne nemenia. Zásadnou zmenou je však dôvod investície. Pred 10 -15 rokmi kupovali klienti nehnuteľnosť v zahraničí najmä preto, že ju chceli sami užívať. V súčas-

APARTMÁNY V RAKÚSKOM LYŽIARSKOM STREDISKU OBERGUGL SÚ V CENE OD 385-TISÍC PO 1,1 MILIÓNA EUR.



NEHNUTELNOSTI V PROJEKTE AUBERGE BEACH RESIDENCES & SPA FORT LAUDERDALE NA FLORIDE STOJA OD 1,4 PO 8,5 MILIÓNA EUR.



nosti považuje väčšina klientov kúpu nehnuteľnosti v zahraničí za kombináciu investície s možnosťou vlastného užívania,“ hovorí Rejcha.

Podľa jeho skúseností v prípade slovenských, ale aj ďalších klientov z oblasti strednej a východnej Európy platí, že „čím bližšie k moru alebo k lanovke, tým lepšie“.

Ako pripomína Martin Marcinčin

z Erste Private Banking, v prípade kúpy nehnuteľnosti v zahraničí ide spravidla skôr už o tretiu nehnuteľnosť. Mnoho Slovákov totiž často investuje do svojej druhej nehnuteľnosti práve v Bratislave, pričom si často vyberajú nehnuteľnosti v širšom centre alebo v lukratívnych lokalitách. Často si tiež kupujú chalupy a iné rekreačné nehnuteľnosti v Tatrách, populárny

je aj Liptov, Donovaly či Tále. Ako dodáva, veľmi frekventovanou skupinou kupujúcich sú aj golfisti, ktorí investujú do nehnuteľností v blízkosti golfových areálov, ako je Veľká Lomnica či Penati Šajdíkove Humence.

Podľa Marcinčina treba tiež poznamenať, že veľmi dôležitou hybnou silou pri nákupe nehnuteľností v zahraničí sú deti. „Rodičia im kupujú

NAJLEPŠÍ RODINNÝ WELLNESS HOTEL

REITERS RESERVE FINEST FAMILY*****

BAD TATZMANNSDORF · BURGENLAND · RAKÚSKO



Austrias best family wellnesshotel lac. Relax Guide - www.relx.at

INFINITELY
MORE
THAN JUST
HOTELS



WWW.REITERS-RESERVE.AT

REITERS RESERVE

Hotel Reiters Reserve a jeho areál na nachádza uprostred mierne kopcovitej krajiny Južného Burgenlandu na rozsiahlom pozemku 120 hektárov. Skladá sa z dvoch luxusných wellness hotelov **Supreme** a **Finest Family**, termálnych kúpeľov, parkov, záhrad, zoo, chovnej stanice lipicánov, golfového ihriska s 27 jamkami a širokým výberom športových a rekreačných zariadení. Uprostred prírody je svet stále v poriadku, toto je miesto kde chcete byť.

REZORT, KDE SA ČÍŤA DOBRE VŠETKY GENERÁCIE





CHORVÁTSKO STÁLE LÁKA.
PÁČILA BY SA VÁM TAKÁTO VILA
NA OSTROVE BRAC?

nehnuteľnosť v meste, kde študujú a kde je predpoklad, že aj zostanú. Častá je Praha, Brno či Londýn,“ hovorí Marcinčin.

Na čo je dôležité pamätať pri kúpe sekundárnej či terciárnej nehnuteľnosti? Rejcha z Relloxu zdôrazňuje, že takéto investície, zvlášť v prípade zahraničných realít, by vám mali dávať zmysel. Buď z pohľadu vlastného užívania, či z pohľadu investičného, alebo ako kombinácia oboch faktorov. Pripomína, že investícia do realít je principiálne dlhodobo konzervatívna investícia. „Primárne by teda malo ísť o bezpečné uloženie peňazí s potenciálnym zhodnotením v čase.“ Možnosť výnosov formou ďalšieho prenájmu je podľa neho veľmi zaujímavým bonusom, ale vo väčšine prípadov by nemal byť hlavným dôvodom investície.

V poslednom období už privátni bankári záujem o investovanie do nehnuteľností v zahraničí nevnímajú až tak intenzívne. „Horúcou témou bolo obzvlášť po realitnej kríze v USA, keď boli ceny nehnuteľností napríklad na Floride na dne. Aj vtedy však množstvo klientov odradili dane z nehnuteľností a servisné poplatky,“

hovorí Marcinčin z Erste Private Banking.

Zmena oproti situácii pred 10 - 15 rokmi nastala podľa Marcinčina aj v tom, že mnohí klienti už nechcú byť priviazaní k jednému miestu. A keďže dnes je ľahké vybrať si jednoducho a pohodlne luxusný apartmán takmer v každej destinácii, mnohí klienti uprednostňujú dlhodobý prenájom. Stále populárne sú podľa neho aj jachty, ktoré vás neviažu iba na jedno miesto a jednu marínu. Ďalšou zmenou oproti minulosti je podľa Marcinčina to, že klienti pri výbere destinácie viac berú do úvahy bezpečnostnú situáciu vo svete.


Čo sa oplatí? Podľa analytika J&T Banky Stanislava Pánisa spravidla platí, že čím menšie mestá a menej exkluzívne umiestnenie nehnuteľnosti, tým vyšší je výnos z prenájmu a menší príspevok kapitálového zhodnotenia. V prípade „vychytených“ adries, naopak, platí, že väčšina výnosu z rezidencie by mala prísť z budúceho rastu ceny.

„Žiaľ, málokto sa na investovanie do nehnuteľností pozerá cez tento uhol pohľadu. Vyberajú si často ex-

kluzívne nehnuteľnosti v luxusných štvrtiach, ktorých nájom je v pomere ku kúpnej cene výrazne nižší a cena v krízových časoch nielenže nerastie, ale má krátkodobu dokonca tendenciu klesnúť. Následne sa z kúpy nehnuteľnosti stáva nevýkonná či dokonca stratová investícia generujúca len minimálny cash-flow.

Jeho tip? Ak zvažujete kúpu nehnuteľnosti v zahraničí, podľa Pánisa z J&T Banky sú z investičného hľadiska najzaujímavejšie nehnuteľnosti najmä v rýchlo rastúcich ázijských krajinách.

CEO spoločnosti Czech Republic Sotheby's International Realty Ilona Mančíková dodáva, že popri investíciách do horských apartmánov v Rakúsku či Švajčiarsku, alebo plážových vil na Floride či Dubaji sa na predných priečkach záujmu investorov stále držia byty v svetových metropolách.

„Milovníci metropol smerujú do miest ako Viedeň či Praha, ktoré sú turisticky vyhľadávané a sídlia tu vládne úrady, veľké firmy alebo univerzity. Práve preto sa ľahko prenájmajú,“ hovorí Mančíková. 

14. JÚN. 2017 OD 17:00 HOD.
KASÁREŇ TRENČIANSKEHO HRADU, TRENČÍN

Business Leaders Club

Hľadáme diamanty slovenského biznisu

Odborníci a podnikatelia z trenčianskeho regiónu budú diskutovať o podnikateľskom prostredí, o plánoch a možnostiach ďalšieho rozvoja.

HOSTIA

Pavol Jakubec
PODPREDESA
PREDSTAVENSTVA I.D.C.
HOLDING

Marián Jamrich
MANAGING DIRECTOR,
TECHNODAT

Alex Šrank
PARTNER, LÍDER
PORADENSTVA, PWC

Boris Paulena
PREDESA
TRENČIANSKEJ
REGIONÁLNEJ KOMORY
SOPK

Ivan Kebísek
KONATEL YANFENG
ODŠTEPNÝ ZÁVOD
TRENČÍN

Michal Abelovič
PREDESA
PREDSTAVENSTVA
POVAŽSKÝ CHUKOR

Peter Madleňák
VEDÚCI ODDELENIA
LOKÁLNYCH FIREMNÝCH
KLIENTOV, SLSP

Pre predplatiteľov a priateľov magazínu Forbes ponúkame limitovaný počet vstupeniek. V prípade Vášho záujmu sa môžete registrovať na dominika.vernickova@forbes.sk alebo na telefónoch číslach **0905 711 011** do 9. 6. 2017

Forbes
BUSINESS LEADERS CLUB

EXKLUZÍVNY PARTNER

SLOVENSKÁ
športelňa

PARTNERI



PODUJATIE PODPORILI



Slovenská filharmónia
68. koncertná sezóna
2016 / 2017

Preladíte na živú hudbu

Jún 2017

1. 2. 4. 6. 8. 15. 16. 18. 23.

www.filharmonia.sk