

Investoři z Česka začínají nakupovat byty v cizině

Nemovitosti jako investiční nástroj nabízejí hlavně jistotu. Mají výnos jak z pronájmů, tak zároveň formou růstu hodnoty. Nově lze investovat přímo do developerských projektů, říká ředitelka strategie developera UDI Group Marcela Fialková.

Mají lidé zájem o investice do bytů? Nemovitosti jsou skvělý investiční nástroj. Na rozdíl od čistě finančních investic jsou pro lidi velmi srozumitelné a zároveň nabízejí dvojitý výnos, z pronájmu ataké spekulací na růst hodnoty v čase. A v posledních letech se to vyplátilo, ceny se zvedaly raketově. Lidé si díky tomu investice do bytů velmi oblíbili. Mnozí si tak na investicích do bytů na pronájem založili celé podnikání, další je berou jen jako přilepšení k příjmu a myslí často také na budoucnost, kdy se nechtějí spoléhat jen na státní důchod. Nově lze investovat také přímo do developerských projektů. U nás například formou fondu kvalifikovaných investorů.

Vaše společnost staví byty i v zahraničí. Jaká je situace tam?

Byty jako investiční nástroj jsou využívány všude na světě. A je to dobře. Jejich majitelé je pronajímají, a tak na velmi kvalitní a nové bydlení formou nájmu dosáhnou i ti, kteří by si byt sami nemohli koupit nebo se nechtějí vázat na jedno místo. Lidé si už investici do nemovitostí vyzkoušeli, a tak vědí, že za pomoci profesionální správy s pronájemem nemají žádné starosti. A proto čeští investoři začínají poptávat naše byty v zahraničí. Tam je totiž obvykle nižší kupní cena nemovitostí, obdobná výše nájemného, a to přináší mnohem rychlejší návratnost takové investice. Třeba v Polsku jsou ceny nových bytů na polovinu současné úrovně v Praze.

Prodáváte byty dokonce za oceánem. I o ty je v Česku zájem?

Letos jsme zahájili prodej našeho prvního projektu Square 72 v Panamě. Aktuál-



MARCELA FIALKOVÁ

původně ekonomická novinářka v celostátních médiích, později pracovala na manažerských pozicích například v Českých aeroliních nebo u největšího českého rezidenčního developera Central Group. Jako poradkyně ministryně pro místní rozvoj se podílela na prosazování nového stavebního zákona. Již čtyři roky je ředitelkou strategie mezinárodní developerské skupiny UDI Group.

ně máme prodáno 17 procent bytů a některé si pořídili i investoři z Česka. Nyní zahajujeme prodej luxusního projektu Zitá, který si jistě najde i zájemce mezi Čechy. A také v sousední Kostarice již prodáváme byty v našem projektu Aranjuez-23. Obě země patří k těm nejlépe hodnoceným v celosvětovém žebříčku zemí, kde výhodně a pohodlně strávit důchod. Panama je 4. nejlepší zemí na světě a Kostarika je dokonce vítězem tohoto prestižního žebříčku renomovaného časopisu International Living.

Myslíte, že se najdou i Češi, kteří by chtěli strávit důchod za oceánem? A mohou si to vůbec dovolit?

Určitě ano. Obě země jsou stabilní demokracie s rychlým ekonomickým růstem. V obou je velmi dobrý poměr ceny a výkonu, tedy žije se tam velmi příjemně. My stavíme všechny projekty přímo v hlavních městech, takže lidé získají bydlení v centru všeho dění a v domě velmi dobře vybaveném pro pohodlný život se střešním bazénem, barem, sluneční terasou,

co-workingovým prostorem, soukromým fitness, kinem a parkem pro venčení mazlíčků a množstvím dalších služeb jen pro majitele bytů. Díky tomu, že Panama i Kostarika leží na pevninské šíji, je pak možné se za relativně krátkou dobu z hlavního města dostat jak na západ na pláže k Pacifiku, tak na východ ke Karibiku.

Vyplatí se investovat ještě stále do bytů v České republice?

Samozřejmě. Asi nemůžeme čekat, že ceny bytů v Česku v budoucnu nějak dramaticky klesnou. Podle mě taková šance byla s novým stavebním zákonem. Kdyby skutečně pustil na trh velké množství bytů, které jsou dnes zakonzervovány v nekonečném povolovacím procesu. Na trhu by postupem času nastal převis nabídky nad poptávkou podobně, jak je tomu například v Polsku, a ceny by se zmírnily. K žádané zásadní změně v povolování staveb ale nakonec v novém stavebním zákoně nedošlo, a tak nějaké velké změny oproti současnému stavu neočekávám.

Stát chce podporovat dostupné bydlení, to konkurence nebude?

Je dobře, že se stát konečně do této oblasti rozhodl vstoupit. Vyčlenil na podporu dostupné obecní výstavby sedm miliard korun rozložených do několika let. To se může zdát jako hodně. Ale vezměte si, že my stavíme aktuálně v Praze projekt Bytových domů Lužiny se 333 byty a investujeme do něj 1,4 miliardy korun včetně pozemku. Pokud by náklady na obecní byty byly podobné, pak by se z těch státních peněz postavily necelé dvě tisícovky bytů. To ceny na trhu nemůže nijak ovlivnit. Ale je velmi dobře, že obce pochopily, že výstavba dostupného bydlení je nutná a že je to jejich role, kterou musí začít naplňovat. Pokud si totiž mladí a schopní lidé nebudou moci dovolit zajistit bydlení byt třeba jen v dostupném pronájmu, pak půjdou hledat jinde. Svět dnes nemá hranice a my přece nechceme, aby mladí lidé odcházeli pracovat a tvořit hodnoty do ciziny.

Připravujete v Česku projekty, které bydlení pro mladé lidi nabídne?

V poslední době jsme se zaměřili na projekty, které nabízejí ubytování se službami pro středně až dlouhodobé pobyt.

Například v Brně chystáme přes 1 000 ubytovacích jednotek v projektu, který nabídne celou řadu vybavení, jako jsou prádelna, kavárna, co-workingové prostory, sdílené terasy apod. Podobné bydlení mladí lidé velmi vyhledávají. Konkrétně náš projekt v Brně má k tomu ideální polohu blízko centra a naproti přes řeku od Nové Zbrojovky, kde vznikne množství kanceláří a firem. Také v Praze chystáme dva podobné velké projekty.

Co konkrétně připravujete v Praze?

Aktuálně stavíme náš projekt Bytové domy Lužiny. Dnes je hotová hrubá stavba do čtvrtého podlaží z 15 u prvního z domů. Prodej jde podle plánu, aktuálně máme prodáno 30 procent bytů. Příští rok chceme zahájit také stavbu druhé budovy. Na Smíchově na našem největším českém projektu jsme získali územní rozhodnutí. Po osmi letech příprav. Chceme teď projekt zmodernizovat tak, aby lépe odpovídal soudobým trendům, a tak jsme udělali soutěž na nový design. Ve velmi silně obsazené architektonické soutěži vyhrál projekt předního architekta Davida Chisholma z ateliéru CMC Architects. Ubytování hotelového typu chystáme na Žižkově.



INVESTOŘI Z ČESKA ZAČÍNÁJÍ NAKUPOVAT BYTY V CIZINĚ. PRVNÍ Z NICH SI JIŽ POŘÍDLI BYDLENÍ I V LATINSKOAMERICKÝCH PROJEKTECH DEVELOPERSKÉ SKUPINY UDI GROUP. CHTĚJÍ BYTY PRONAJÍMAT A POZDĚJI ZDE STRÁVIT AKTIVNÍ DŮCHOD.

FOTO: 2X ARCHIV DEVELOPERA

INZERCE



REZIDENCE
RADIMOVA
Břevnov | Praha 6

MAGICKÉ MÍSTO U PARKU KAJETÁNKA
K nastěhování na jaře 2025

WWW.REZIDENCE-RADIMOVA.CZ



geosan
DEVELOPMENT