

Investování do bytů už je běžné. Nově lze výhodně investovat do developerských projektů

Lidé si oblíbili investice do nemovitostí. Nově lze ale investovat přímo do developerských projektů nebo dokonce do celého developerského portfolia skupiny. „Je to bezproblémová a hlavně bezpečná investice pod dohledem a regulací ČNB. Výnos je v Česku vyšší než u pronajímaných nemovitostí,“ vysvětlil treasury & funding director skupiny UDI Group Pavel Šemík.



Foto: Hrynek Glas
Pavel Šemík

treasury & funding director skupiny UDI Group. Má 25letou praxi ve finančním sektoru. Svou kariéru zahájil v podnikovém bankovníctví. Později přešel k investicím do nemovitostí a treasury. Během své kariéry se zaměřoval především na region střední a východní Evropy.

Může do developerských projektů nebo firmy investovat kdokoli?

Je to možné pomocí klasických firemních dluhopisů. U nás ale nově také pomocí fondu kvalifikovaných investorů. Investovat lze částky již od milionu korun. V tuto chvíli máme otevřen podfond pro investování do celého portfolia skupiny UDI Group. Do budoucna ale chceme otevřít také podfondy, které budou cílit přímo na jednotlivé developerské projekty, a to ať již ty v České republice, nebo v zahraničí.

Jaký výnos fond nabízí?

Fond nabízí dvě třídy investičních akcií, jednak s konzervativnějším zhodnocením – formou pevného procentního výnosu až devět procent ročně, a s garancí minimálního výnosu 6,5 procenta. Ale také prémiové, spojené s podílem na celkovém zisku, kde se očekává výnosnost kolem 15 procent ročně. V každém případě je to výrazně více, než investor získá z pronájmu bytu, což je dnes velmi oblíbená forma investice. V Praze se výnos z pronájmu pohybuje na úrovni těsně nad třemi procenty.

Proč jste fond založili?

Chceme mít diverzifikované zdroje financí. Fond nám pomáhá získat nové typy inves-

torů. Vedle privátních investorů, například ty institucionální z řad bank a pojišťoven, nebo investičních fondů. Ty totiž spravují prostředky třetích stran, svých vkladatelů, a musí se tedy řídit striktními pravidly. Proto pro své investice vyžadují standardní platformu, která je pod nezávislou správou a pod dohledem regulátora, tedy České národní banky. Nezávislou správu fondů zajišťuje investiční společnost Winstor, deponitářem je ČSOB a auditorem BDO.

Jaké projekty skupina UDI realizuje?

Na rozdíl od naší konkurence se nezaměřujeme jen na domácí trh. Naše skupina působí i v zahraničí, aktuálně na šesti trzích dvou kontinentů. Kromě Česka také v Polsku, Maďarsku, Srbsku a dvou zemích Latinské Ameriky. A poohlídáme se i po dalších projektech v atraktivních destinacích. Nyní máme v hledáčku několik projektů v zemích západní Evropy například v Německu nebo Irsku a jednáme také o akvizici v USA. Důležité také je to, že se nezaměřujeme jen na jeden segment výstavby, byt rezidenční projekty u nás převažují. Stavíme ale také logistické projekty, hotely, retail parky a kanceláře. To je pro investory, kteří zvažují investici do skupiny jako celku velmi pozitivní, protože skupina tak lépe odolává případným tržním výkyvům. Regionální diverzifikace ji chrání před poklesem na jed-

nom z trhů, segmentová diverzifikace pak před stagnací oborovou.

Někteří developeři se již pustili také za hranice ČR. Na UDI Group je ale výjimečné její působení za oceánem ve vzdálené Latinské Americe. Jak se tam byty prodávají?

Obě země v Latinské Americe, kde naše skupina působí, tedy Panama a Kostarika, jsou stabilní demokratické státy a rychle rostoucí ekonomiky. Poptávka po bytech je zde velká a vidíme to i na zájmu o naše byty. Prodáváme aktuálně projekty ve všech třech našich projektech, v Panamě v projektu Square 72, který již stavíme, a v připravovaném luxusním projektu Zitá. Nově jsme zahájili také prodej v Kostarice, kde připravujeme stavbu projektu Aranjuez 23. Všechny domy mají velmi bohatou vybavenost společných prostor. Samozřejmostí je bazén, s barem, jacuzzi a sluneční terasou, fitness centrum, co-workingový prostor ale také třeba kino, hřiště pro různé sporty, soukromý park pro mazlíčky nebo třeba zvukově izolovaná místnost pro natáčení reportáží či podcastů.

Podobné vybavení mají vaše projekty i jinde?

V Česku ani v dalších zemích Evropy zatím něco podobného není úplně běžné. V Evropě se tedy, alespoň nyní, velmi dobře prodávají

byty v domech, které tak rozsáhlé a vybavené společné prostory nemají. Zatím taková poptávka ve větším měřítku není patrná ani v Česku. Do budoucna si ale myslím, že podobné vybavení bude tím co začne odlišovat kvalitní projekty od konkurence.

Investují lidé do bytů jen na domácím trhu, nebo mají zájem i o byty v zahraničí?

Investice do nemovitostí si Češi velmi oblíbili. Už si zvykli, že byt lze pohodlně pronajmát pomocí profesionální správy, která se o vše postará. A tak se někteří již začali poohlížet po nemovitostech v cizině. V zahraničí je totiž obvykle nižší kupní cena nemovitostí, nájemné je ale podobně vysoké, a tím pádem je zde také rychlejší návratnost. Například v Polsku, kde stavíme projekt Classic Ursus v hlavním městě, jsou ceny bytů oproti Praze poloviční. Zajímavý je také růst cen nemovitostí, který byl v posledním roce v Polsku a Maďarsku jeden z nejvyšších v Evropě a očekává se další zhodnocení tamních nemovitostí. UDI Group je původem česká developerská skupina, což je výhoda při investici do bytů v zahraničí. Minimálně prvotní konzultace o nabídce bytů může totiž zájemce absolvovat v Česku. V některých zemích je podpis smlouvy u místního notáře nezbytný, ale například nákup bytu v Latinské Americe lze absolvovat celý v Česku bez nutnosti vycestování.

Nový trend: Důchod v exotice

Developerská skupina UDI Group zahájila prodej dalšího svého bytového projektu v Latinské Americe. Po Panamě se tak nyní otevřela možnost investovat z Česka do bydlení také v sousední Kostarice. Ta patří stejně jako Panama k nejstabilnějším zemím regionu a je také již řadu let označována za nejlepší destinaci na světě pro stravení důchodu.

Střešní bazén s barem, vířivkou a sluneční terasou je u novostaveb UDI Group v Latinské Americe samozřejmostí. Nechybí ani soukromá tělocvična, grilovací prostor, venkovní kino a soukromý park pro mazlíčky a řada služeb. Projekt Aranjuez-23, Kostarika.



Foto: UDI Group

„Zájem o byty v našem projektu Aranjuez-23 v Kostarice bude samozřejmě především od tamních manažerů, lékařů, učitelů nebo studentů. Očekáváme ale také, že prodáme část bytů lidem v ČR nebo dalších evropských zemích, ať již jako investici k pronájmu, nebo pro vlastní využití. Máme již podobnou zkušenost s naším prvním latinskoamerickým projektem Square 72 v sousední Panamě. Tam jsme předprodej zahájili letos a nyní již máme prodáno 17 procent bytů. Několik z nich si pořídili právě investoři z Česka,“ vysvětlila ředitelka strategie developera Marcela Fialková. V Panamě UDI Group stavbu zahájí ještě letos, v Kostarice stavět začne podle předprodeje, pravděpodobně začátkem příštího roku.

Kostarika i Panama jsou bezpečné demokratické státy, nejstabilnější v regionu a patří také k zemím s nejrychlejším ekonomickým růstem. Také realitní trh zde roste a má rychlou návratnost. Výnos z pronájmu se v obou zemích pohybuje na úrovni 6,5 procenta což je téměř dvojnásobek oproti Praze. Je zde příznivá daňová politika. V obou zemích je možné při určité investici do nemovitostí získat dlouhodobé povolení k pobytu. Obě země patří mezi nejlépe hodnocené destinace pro stravení důchodu. Renomovaný časopis International Living letos zařa-

dil Panamu v celosvětovém měřítku na 4. místo a Kostarika je dokonce vítězem tohoto prestižního celosvětového žebříčku.

UDI Group v Kostarice postaví 23podlažní bytový dům se 120 byty o velikostech od 1+kk až po 3+kk. Nejmenší byty mají 39 m². Pohodlné a moderní městské bydlení ale zajišťuje hlavně společné vybavení domu, které je určeno pouze pro jeho obyvatele. Samozřejmostí je střešní bazén s barem, vířivkou a sluneční terasou, soukromá tělocvična, grilovací prostor, venkovní kino a soukromý park pro mazlíčky. K dispozici budou také služby v domě jako například prádelna, láně pro mazlíčky, nebo zvukotěsná místnost pro natáčení videa nebo zvukového obsahu a mnoho dalších možností určených jen a jen pro majitele bytů. K dispozici bude také 392 m² pro obchod a služby.

Velkou výhodou investice ve vzdálené karibské zemi u českého developera je fakt, že byt je možné koupit přímo v České republice bez nutnosti vycestování, zaplatit v korunách, eurech nebo dolarech, a také zajistit převzetí po kolaudaci, registraci na katastru nemovitostí a dále jeho profesionální správu včetně zajištění nájemníků.

www.urban-developers.com