

# Úterý & Investice

## CENY BYTŮ V ITÁLII DÁLE PADAJÍ, PRO ČECHY JSOU TEĎ DOSTUPNĚJŠÍ

KDYŽ UŽ DO NEMOVITOSTI V ITÁLII INVESTOVAT, TAK RADĚJI PRO VLASTNÍ BYDLENÍ NEŽ KVŮLI SPEKULATIVNÍMU NÁKUPU, RADÍ REALITNÍ ODBORNÍCI.



Martina Marečková  
martina.mareckova@economia.cz

**Z**důsledků poslední velké ekonomické krize se italský realitní trh ještě nedostal. Oproti roku 2007 jsou tamní ceny bytů stále o 23 procent nižší. Itálie byla jedinou zemí Evropské unie, kde ve třetím čtvrtletí loňského roku ceny bytů stále klesaly. Starší nemovitosti zaznamenávají větší propad než novostavby.

„Pokles cen bytů je způsoben především stavem ekonomiky a nezaměstnaností přesahující 10 procent a obavami z další bankovní krize“, komentuje David Mazáček z Institutu strategického investování při VŠE. Jak je patrné z grafů, s výjimkou Milána, Florencie a Bolone klesají ceny bytů i ve velkých městech.

„Poslední vývoj makroekonomických ukazatelů v Itálii a cen bytů ale ukazuje, že rezidenční trh by se měl pomalu odrazit ode dna,“ dodává Mazáček. To si myslí i lidé z realitní branže. „Ceny nemovitostí už pjdou jen nahoru, a pokud letos ještě klesnou, tak už jen mírně. Kdo tedy má peníze a chce investovat, nyní je ideální doba,“ mní Monika Novak, majitelka toskánské realitní kanceláře Athena & Partners Tuscan Real Estate. Tato Češka se pohybuje v reálním byznysu v Itálii už 20 let.

Italové se kvůli obavám ze ztráty zaměstnání do koupě bytů nehnou, a to navzdory příznivým úrokovým sazbám ve výši 2,1 procenta, podotýká Mazáček. I transakce s nemovitostmi jsou daleko od svého vrcholu v roce 2006. Na trhu je tak podle realitních makléřů široká nabídka nemovitostí.

### Itálie se rozprodává světu

„Jsou situace, kdy Italové prodávají své byty nebo domy, protože potřebují peníze. Jejich nemovitosti pak hodně kupují cizinci. Současný problém Itálie je v tom, že se rozprodává světu,“ popisuje Novak. Podle realitní kanceláře Re/Max cizinci preferují samostatné domy, ale v poslední době rosté jejich zájem i o apartmány. A nejvíce kupují cizinci nemovitosti v Toskánsku.

„Ještě před 10 lety byly domy v Itálii pro Čechy příliš drahé. V posledních pěti letech máme klienty z Česka už běžně. Zajímají se o typické kamenné domy na italské vesnici s výhledem na moře. Čech už za to ty peníze dá,“ říká Novak. „Za posledních pět měsíců jsme prodali nemovitost pěti Čechům a všichni až na jednoho chtěli dům s vinohradem a s olivovým hájem, aby si mohli vyrábět svůj olej,“ popisuje Novak a dodává, že kamenný toskánský dům s výhledem na moře lze sehnat už za cenu od 400 tisíc eur (10 milionů korun).

Firma české podnikatelky prý ročně zprostředkuje prodej nemovitosti desítkám lidí z Česka, kdežto před 10 lety by se jejich počet dal spočítat na prstech jedné ruky. Dům si přes tuto podnikatelku koupil v Toskánsku například Luděk Zavrátal, předseda dozorčí rady stavební firmy Chládek a Tintera. Podle Novak využívá asi 80 procent Čechů nemovitosti v Itálii o dovolených a po zbytek roku ji pronajímají. Její agentura zajišťuje vlastníkům nemovitosti v případě zájmu servis od pronájmu domu a úklidu přes zahradnické práce, nezbytné opravy až po kompletní rekonstrukci domu.

Pro Čechy je blízkost moře důležitější než například pro Angličany nebo Američany. „Češi by chtěli klasický toskánský statek, ale ideálně v docházkové vzdálenosti od moře, což většinou nejde dát dohromady,“ podotýká Jan Rejcha, majitel pražské realitní firmy Rellox. Ta se zaměřuje na zprostředkování prodeje zahraničních nemovitostí. V Itálii to jsou spíše než individuální domy apartmány v developerských projektech v horských oblastech nebo u moře.

### Z vlastních úspor

„Cizinci v Itálii nejčastěji kupují nemovitosti v cenovém rozpětí 0,5-1 milion eur,“ říká Katia Cortellezziová, analytička v milánské realitní kanceláři Re/Max Italia - Proximm. Češi podle oslovených makléřů financují koupi nemovitosti v Itálii z vlastních úspor. Jen musí počítat s tím, že obvykle asi desetina z kupní ceny padne na poplatky a dané spojené s koupí nemovitosti.

Není to tak dávno, co agentura Moniky Novak zajišťovala jednomu Čechovi opravu bytu, který si koupil v Toskánsku. Ten prý jeho prodejem během pár měsíců vydělal 55 tisíc eur. Rejcha ale spekulativní nákupy nemovitosti v Itálii nedoporučuje. Výnos z pronájmu je ve velkých italských městech většinou nižší či podobný jako v Praze. Lépe podle něj vychází pronájem horského apartmánu v Rakousku – roční výnos se pohybuje kolem pěti procent a zhodnocení činí asi tři procenta. „Pokud chce ale někdo koupit nemovitost v Itálii pro sebe, pro vlastní užívání, říkám ano,“ říká Rejcha. S tímto názorem se ztotožňují i další oslovení realitní konzultanti.

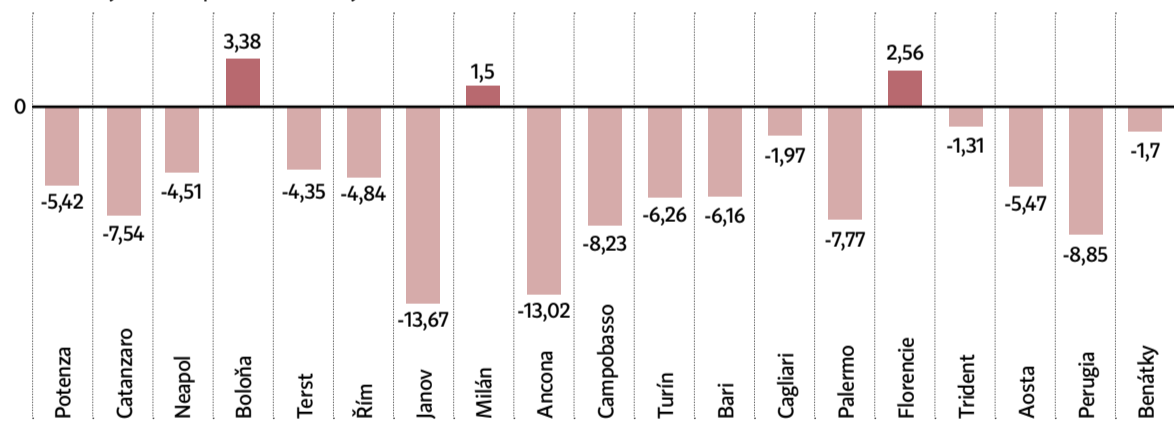
### CENY NEMOVITOSTÍ V ITÁLII



Romantické Benátky  
Ceny bytů do zahraničí a neblaha finanční situace jsou důvody, proč některé italské rodiny prodávají domy, které si po generaci držely. „Teď je ideální doba investovat, protože se na trhu objevují velmi výjimečné věci, které tam v minulosti nebyly nebo byly za jiné peníze,“ říká Ilona Mančíková, spolumajitelka licence českého zastoupení Sotheby's International Realty. Tato globální síť realitních kanceláří se zaměřuje na zprostředkování prodeje a pronájmů rezidenčních nemovitostí z luxusního segmentu. Mančíková žila dlouhodobě na severu Itálie.

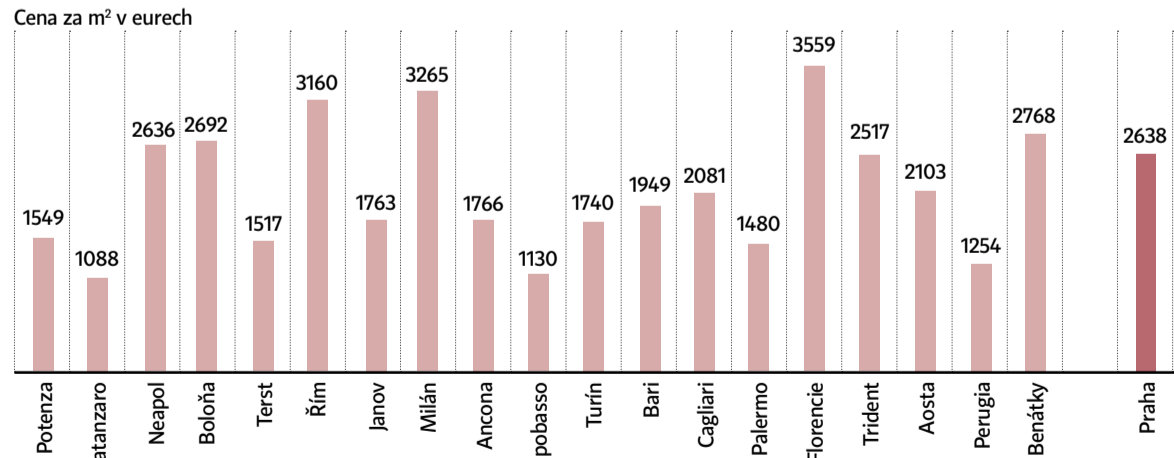
### ZMĚNA CEN BYTŮ V HLAVNÍCH MĚSTECH ITALSKÝCH REGIONŮ

změna ceny za m<sup>2</sup> za poslední dva roky v %



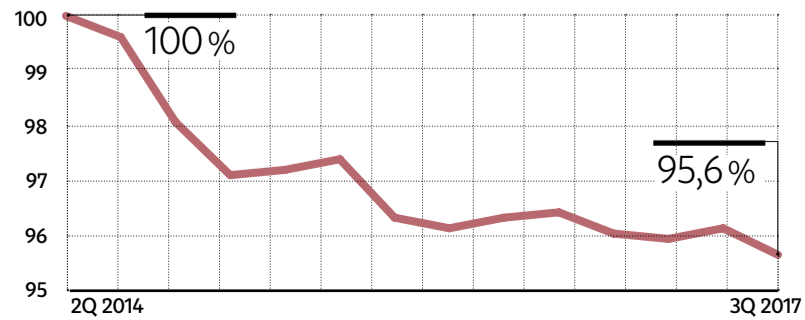
### PRŮMĚRNÁ CENA BYTŮ V HLAVNÍCH MĚSTECH ITALSKÝCH REGIONŮ A V PRAZE

Cena za m<sup>2</sup> průměrného bytu v Praze a italských městech v roce 2017, jedná se o starší byty i nové byty a o nabídkové ceny



### INDEX CEN BYTŮ V ITÁLII

(jedná se přitom o nabídkové ceny)



Institut Strategického Investování, Fakultaty Finanční a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze

### Odbornice na luxusní rezidence ILONA MANČÍKOVÁ říká, že dnes je příznivá doba na pořízení výjimečné nemovitosti v Itálii. Jejich nabídka se rozšířila.

## Pořízení domu v Itálii je srdeční záležitost. Stejně jako koupě Ferrari

INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ V ITÁLII PŘINÁŠÍ POŽITEK Z JEJICH UŽÍVÁNÍ SPÍŠE NEŽ VÝNOS. LUXUSNÍ DOMY TAM KUPUJÍ PŘEVÁŽNĚ CIZINCI.

Martina Marečková  
martina.mareckova@economia.cz

**V**ysoká nezaměstnanost, odchod mladých lidí do zahraničí a neblaha finanční situace jsou důvody, proč některé italské rodiny prodávají domy, které si po generaci držely. „Teď je ideální doba investovat, protože se na trhu objevují velmi výjimečné věci, které tam v minulosti nebyly nebo byly za jiné peníze,“ říká Ilona Mančíková, spolumajitelka licence českého zastoupení Sotheby's International Realty. Tato globální síť realitních kanceláří se zaměřuje na zprostředkování prodeje a pronájmů rezidenčních nemovitostí z luxusního segmentu. Mančíková žila dlouhodobě na severu Itálie.

### HN: Jak obstály po dopadu krize luxusní nemovitosti, na něž se zaměřujete?

Luxusní segment tvoří 5-10 procent trhu. Platí, že ikonické, výjimečné nemovitosti v Toskánsku nebo v Římě si svoji hodnotu drží. Tedy domy, které jsou na ojedinělém místě nebo mají zajímavou architekturu. Většinou se jedná o historické domy s příběhem, a těch je málo.

### HN: Které lokality jsou nejžádanější?

Nejdražší nemovitosti v Itálii se soustřeďují v destinacích jako Benátky, Řím, Milán nebo Toskánsko. Pár výjimečných nemovitostí – vily za 10-30 milionů eur – se nachází také na Sardinii. Atraktivní je Toskánsko okolo Florencie a Siena nebo třeba vinice v oblasti Chianti. Pokud někdo po takové nemovitosti touží, pak je ten správný čas zavazovat. Domy si po generaci drží italské rodiny a některé z nich je dnes prodávají. Důvodem jsou často rodinné poměry nebo finanční situace. Mladí lidé nacházejí uplatnění velice špatně a často odcházejí do zahraničí. Teď je tedy ideální doba investovat, protože se na trhu objevují velmi výjimečné věci, které tam v minulosti nebyly nebo byly za jiné peníze. Ceny nemovitosti v Itálii nerostou a to, co se zdálo Čechům před 10 lety drahé, jim dnes už nepříjde tak nedostupné. Je to i tím, že v Česku v posledních letech ceny bytů prudce stouply.

### Komentář

## BYTOVÉ DILEMA: PRAHA A BENÁTKY ZA STEJNÉ PENÍZE



Leoš Rousek  
hlavní analytik HN



Ilona Mančíková (40)

V roce 2016 se stala spolumajitelkou licence českého zastoupení Sotheby's International Realty – celosvětové působící sítě realitních kanceláří. Mančíková vlastní licenci této značce i pro Slovensko a Chorvatsko. Na reálním trhu se Mančíková pohybuje bezmála 20 let. Mezi lety 2004 a 2015 byla marketingovou ředitelkou a spolumajitelkou developerické společnosti FIM Group.

Foto: HN – Milan Bureš

### HN: O jaký typ rezidencí je v Itálii největší zájem?

Jsou to krásné historické budovy na kopci pozemek a obrovskou vinici. Luxusní nemovitosti v Itálii kupují přibližně z 60 procent cizinci. Vedle Rusů jsou mezi kupujícími hodně Angličané nebo Američané.

### HN: Když chce někdo investovat do letního bytu u moře, je vzhledem k vývoji cen nemovitostí Itálie lepší volba než jiné země?

Jsou dva typy kupujících, kteří se rozhodují pro zahraničí. Buď jsou to investoři, kteří hledají co nejvyšší výnos dívají se i na to, jak je trh stabilní a jak mu rozumí. Vrtipují si třeba zajímavý developerský projekt, koupí si i v jeho rané fázi jeden nebo více bytů a už v průběhu výstavby dokážou prodejem dosáhnout zhodnocení 10 procent. Nebo investoři bytů dlouhodobě pronajímají.

A pak jsou lidé, kteří chtějí mít pro svou rodinu rezidenci, protože

milují moře nebo jachting. Taková lidé investují v Chorvatsku, ve Španělsku nebo ve Francii. Třeba na Sardinii koupíte vilu za 3-5 milionů eur, ale je třeba si uvědomit, že tam je krátká letní sezona. Proto je velmi atraktivní Španělsko, konkrdně Mallorca, pobřeží Costa del Sol, Malaga. Ve Španělsku je delší sezona, lepší vybavenost i dostupnost leteckou dopravou.

### HN: Doporučila byste koupi bytu nebo domu v Itálii na investici?

V rezidenčním sektoru bych doporučila jiné trhy, kde lze dosáhnout vyššího výnosu. Itálie není ani tak destinace o skvělém výnosu, ale spíše o držení nemovitosti a jejím užívání. Pokud dnes někdo koupí rezidenční nemovitost ve vyšším segmentu v Itálii, je to srdeční záležitost. Přirovnala bych to ke koupi Ferrari.

Itálie je obecně pro Čechy velmi zajímavá, ale spíše využívají krátkodobé pronájmy v letních desti-

nacích, jako je Sardinie a Toskánsko. Fenoménem je Lago di Garda, kam jezdí lidé, kteří mají rádi sport.

### HN: Českou pobočku Sotheby's International Realty vedete něco málo přes rok, už jste zprostředkovali Čechům nějaký prodej nemovitosti v Itálii?

Nedávno se na nás obrátil klient – Čech, který vlastní vilu v Toskánsku kousek od pobřeží a chce ji prodat. Jeho děti vyrostly a rodina tam už netraví tolik času. Dům je tedy dnes nevyužívaný a klient je nechce pronajmávat, rozhodl se, že raději peníze investuje jinde. Rodinné důvody jsou typickým důvodem, proč se Češi rozhodnou prodat nemovitost v zahraničí.

### HN: Dá se odhadnout, jestli tento klient na prodej té vily vydělá?

Finální prodejní cenu ukáže až trh, předpokládám však, že bude spíše podobná jako ta kupní. V Itálii je momentálně přetlak nabídky nad poptávkou.

### HN: Kdyby si chtěl někdo koupit v Itálii dům pro rodinu, je lepší investovat do historické rezidence než například do 10 let starého domu na pobřeží?

To se nedá říct. V Itálii se posledních 20 let stává architektonicky velmi zdárlé domy. Co se moc nepovedlo, jsou budovy postavené v 70. letech minulého století. Je to ostatně vidět i ve Španělsku nebo na pobřeží Francie, které je zdevastované těmito osklivými stavbami stejně jako část Itálie. Osobně bych se vyhnula investicím do nemovitostí, které jsou z tohoto období, protože často nejsou kvalitní a jsou v nich zastaralé technologie. Spíše bych doporučila investici do historického objektu na unikátním místě nebo do domu s moderní kvalitní architekturou, v němž jsou moderní technologie.

### HN: Jak člověka, který si koupí dům v toskánské vesnici, přijme místní komunita?

Je to o komunikaci. Italové jsou doboručení a čím jistější, tím jsou příjemnější. Miluji Prahu, české sklo, naše fotbalisty, kteří hráli za italské kluby. Když jim řeknete, že máte rádi fotbal, pochválí je jim vino, ziskáte si je. Je to hrozně jednoduché.

## Kalendář

### úterý 13. února

**Kurzem britské libry** by mohly zahýbat nové údaje o lednové inflaci či o maloobchodních tržbách. Ekonomové čekají zpomalení meziročního tempa růstu cen o jednu desetinu procentního bodu na 2,9 procenta. O začátek nového trendu se ale nejspíše jednat nebude. Jádřová inflace očistěná o vliv rychle se měnících cen potravin a pohonných hmot má totiž naopak vzrůst na 2,6 procenta z předchozích 2,5 procenta. „Pro kurz libry znamenají nová data riziko, měna zůstává volatilní a na zprávy značně citlivá,“ uvádějí analytici Patria Finance.

### středa 14. února

Český statistický úřad zveřejní data o lednové inflaci. Podle průzkumu HN mezi analytiky by mělo meziroční tempo růstu cen dosáhnout 2,2 procenta. Pokud se odhady potvrdí, půjde o třetí měsíční pokles meziroční míry inflace v řadě po Fijnovém vrcholu 2,9 procenta. „Meziroční inflace dále zpomalí, když tímto směrem působí především postupně vypadávaní silných loňských příspěvků spojených se zavedením EET a růstem cen potravin,“ uvedl makroekonomický analytik České spořitelny Jiří Polanský.

Ve středu zveřejní nové makroekonomické údaje za leden také největší obchodní partner Česka – Německo. Meziroční míra inflace za leden by tam měla podle HDH dosáhnout 1,6 procenta. HDH ve čtvrtém čtvrtletí meziročně vzrostl o 2,3 procenta.

### čtvrtek 15. února

Asijské trhy zůstanou kvůli oslavení lunárního Nového roku ve čtvrtek zavřené. Obchodovat se nebude například na burzách v Číně a Jižní Koreji. Hongkongská burza zakončí obchodování dříve než obvykle, už ve 12.00 tamního času. Všechny jmenované trhy budou mimo provoz i v pátek, kdy se k nim přidá také Singapur.

### pátek 16. února

Statistický zveřejní předběžný odhad tempa růstu české ekonomiky v posledním čtvrtletí letošního roku. Analytici osloveni HN odhadují, že HDP v období mezi loňským říjnem a prosincem vzroste meziročně o 5,2 procenta. Pokud se odhad analytiků potvrdí, půjde o nejrychlejší čtvrtletní růst ekonomiky za posledních deset let. „Ekonomiku táhl vzrůst především průmyslu a většina odvětví služeb. Na straně poptávky pokračovala expanze spotřeby a investic, kterými se firmy snaží mimo jiné kompenzovat nedostatek zaměstnanců,“ řekl analytik ČSOB Petr Dufek.

### pondělí 19. února

Burzy zůstanou v pondělí zavřené ve Spojených státech a Kanadě. V USA na třetí únorové pondělí připadá takzvaný prezidentský den. Jde o svátek na počest všech prezidentů, zejména pak první hlavy státu George Washingtona. Kanadáné v pondělí slaví Den rodiny.

Připravil: Janis Allapoulos