

Slovenskí investori ťazia z výnosných realít v Dubaji

Trh ponúka flexibilitu, výhodné platby, predpredaje, kapitálový rast, prenájmy a atraktívne výnosy

 **Tomáš Szmrecsányi**

Dubaj sa pre slovenských investorov stáva atraktívnou destináciou pre investície do nehnuteľností. Flexibilita platobných plánov, nízke vstupné depozity a dostupné zľavy vytvárajú priaznivé podmienky na nákup apartmánov a komerčných projektov. Minulý rok ukázal, že návratnosť z prenájmu v Dubaji výrazne prevyšuje štandardy európskych lokalít a investorov zaujíma tiež kapitálové zhodnotenie.

Minuloročné výsledky

Investori vlni reagovali najmä na flexibilitu developerov a atraktívnu návratnosť investícií. „Možnosti na investície do nehnuteľností stúpajú vďaka flexibilnejším platobným plánom pre nehnuteľnosti z papiera, nižšie vstupné depozity, prípadne zľavy, ktoré vieme pre klientov od niektorých developerov zabezpečiť,“ vysvetľuje výkonná riaditeľka IQPRO Real Estate Mirka Nieuwenhuis. Klienti pri sekundárnych nehnuteľnostiach alebo pri nehnuteľnostiach z papiera, ktoré kúpili pred dvomi až tromi rokmi, majú v Dubaji vyššie návratnosti investícií z prenájmov ako pri takýchto apartmánoch v Európe. Podľa odborníčky tento trend podčiarkuje rastúci záujem o Dubaj ako stredisko stabilných a výnosných investícií. Kvalitné realit-



né spoločnosti vedia investorom pomôcť nielen pri nákupe, ale aj pri správe portfólia. To podľa M. Nieuwenhuis zvyšuje dôveru klientov. Riaditeľka IQPRO Real Estate zdôrazňuje, že vďaka profesionálnemu poradenstvu majú ich klienti lepší prehľad o očakávaných prenájmoch, potenciálnych zľavách a optimalizovanom splátkovom kalendári. Tento servis poskytuje konkurenčnú výhodu oproti priamym nákupom u developerov, kde často chýba komplexný prehľad trhu a dostupných projektov.

Najlokality

Vlni najviac zaujali investorov Dubai Islands, Motor City a Sport City. „Dubai Islands je ideálne miesto na kapitálové zvýhodnenie. Po odovzdaní a dokončení celej oblasti tu budú apartmány s vyšším kapitálom a zhodnotenie bude atraktívne. Motor City a Sport City sú dobrou voľbou pri kúpe investičných apartmánov s návrat-

nosťou investícií z dlhodobého nájmu,“ hovorí M. Nieuwenhuis. Nové oblasti ako Al Wasl Gate a Dubai South sú lokality budúcnosti pre investičné apartmány na návratnosť investícií z prenájmu, ale aj na kapitálový rast. Podľa expertky investori

11%
takú výnosnosť dosahujú investície do komerčných nehnuteľností v Dubaji

vyhľadávajú kombináciu strategickú polohy, dostupnej ceny, flexibilného platobného plánu, návratnosti investícií a kapitálového zhodnotenia. Výber lokality má dosah na zhodnotenie investície a dlhodobý výnos z prenájmu. Investori sa často vracajú po pozitívnych

skúsenostiach s novými investičnými zámermi. „Klienti sa k nám vracajú a kupujú nové nehnuteľnosti alebo predávajú odovzdané nehnuteľnosti, na ktorých majú kapitálový rast.“

Spokojnosť a prognózy

Záujem o Dubaj rastie aj z dôvodu geopolitickej situácie v Európe, čo prináša nových investorov. „Prichádzajú nielen s cieľom kúpiť nehnuteľnosti, ale aj otvoriť svoje podnikanie v Spojených arabských emirátoch (SAE),“ dopĺňa M. Nieuwenhuis s tým, že tento trend predpokladá ďalší rast slovenských investícií v regióne. Odborníčka radí záujemcom, ktorí stále váhajú, aby sa začali oboznamovať s trhom SAE. „Serióznym kupujúcim vieme predložiť štúdie, ako vznikol freehold trh od roku 2001 po súčasnosť a predpoklad do budúcnosti, reálne čísla na návratnosť investícií z prenájmov. Investorom neznalým trhu vieme predložiť fakty,“ vysvetľuje. Odporúča komerčné nehnuteľnosti, pri ktorých je veľké prémiové zhodnotenie a vyššia návratnosť investícií než u rezidenčných. Výnosnosť dosahuje jedenásť percent s predpokladom rastu na dvanásť až pätnásť percent. Z rezidenčných projektov zostávajú atraktívne plážové apartmány a townhouses s limitovanými pozemkami alebo privátnou plážou. 

Foto - IQPRO Real Estate

Nora Fedorová
riaditeľka
CK SATUR



Ľuboš Fellner
zakladateľ
BUBO Travel Agency



Mirka Nieuwenhuis
výkonná riaditeľka
IQPRO Real Estate



Marica Verešová
Deluxea senior travel
špecialistka



Aké sú dovolenkové trendy a kde Slováci hľadajú hodnotu?

Cestovanie mení tempo, preferencie aj očakávania klientov naprieč generáciami

 **Tomáš Szmrecsányi**

Cestovný ruch prechádza dynamickým vývojom, ktorý ovplyvňujú ekonomické podmienky, zmeny životného štýlu a nové spotrebiteľské správanie. Dovolenkari sú citlivejší na pomer ceny a kvality, no očakávajú vyšší komfort a služby. Aké trendy vládnu cestovnému ruchu a ktoré destinácie ponúkajú kvalitnú dovolenku i atraktívne investičné príležitosti do nehnuteľností či prenájmu?

Nora Fedorová  Vidíme posun ku kvalitným hotelom, najmä štvor- a päťhviezdičkovým rezortom s all inclusive službami, ktoré poskytujú komfort pre rodiny aj viacgeneračné skupiny. Pri Chorvátsku klienti začínajú viac vyhľadávať hotely so službami pred apartmánmi. Silnie predlžovanie sezóny, keď

sa letná dovolenka posúva od mája do konca októbra a mimo hlavnej špičky prináša lepší pomer ceny a kvality. Rastie first moment predaj a približne polovica klientov si kupuje dovolenku šesť a viac mesiacov vopred. Exotika sa stáva dostupnejšou a cenovo sa približuje k letnej dovolenke pri mori. Rastie záujem o destinácie ako Egypt, Omán či SAE, vždy však v kombinácii so silným servisom. Popri oddychu silnie dopyt po aktívnych a poznávacích dovolenkách do Európy či exotiky. Klienti vyhľadávajú menšie skupiny, kvalitného sprievodcu a zážitky - gurmánske ochutnávky, prírodné krásy a príbehy. Trendom je spojenie oddychu pri mori a poznávania destinácie.

Ľuboš Fellner  Vnímam, že v súčasnosti je medzi Slová-

mi populárne investovanie do nehnuteľností najmä v Španielsku, Dubaji či Thajsku. Ja by som tento typ investície odporúčal najmä ľuďom, ktorí plánujú tráviť väčšiu časť roka v danej destinácii a využívať nehnuteľnosť na vlastné účely. Vzhľadom na meniaci sa prístup prevažne európskych krajín k obchádzaniu pravidiel bývania prostredníctvom portálov na krátkodobý prenájom nehnuteľností sa zárobok prostredníctvom prenájmu stáva rizikovým. Osobne tieto obmedzenia veľmi vítam, keďže práve kombinácia nízkonákladových aeroliniiek a lacného bývania mení krásne európske mestá na skanzeny a výraznou mierou prispieva k overturizmu.

Mirka Nieuwenhuis  Rôzne destinácie ako SAE, Taliansko,

Grécko, Thajsko a Španielsko ponúkajú kvalitné dovolenky a atraktívne investičné príležitosti do nehnuteľností. Investovanie v SAE, hlavne v Dubaji je jednoduché a priamočiare, s možnosťami pre rôzne rozpočty a flexibilnými platobnými plánmi pre nehnuteľnosti v štádiu výstavby. Tieto plány umožňujú investorom rozložiť náklady. Dubaj je atraktívny pre svoje priaznivé legislatívne prostredie v oblasti prenájmu, čo poskytuje investorom ochranu a záruky. Rýchly rast trhu s nehnuteľnosťami a vysoký dopyt po prenájme zaručujú výnosy, ktoré sú vyššie ako v mnohých iných destináciách. Na trhoch prenájmu sú žiadané aj nehnuteľnosti, ktoré sa ponúkajú prostredníctvom platforiem ako Airbnb a booking.com. Tieto prázdninové byty ponúkajú nielen pohodlie a súkromie, ale aj potenciál generovať pasívny príjem prostredníctvom prenájmu.

Marica Verešová  Kvalitnú dovolenku dokážu ponúknuť mnohé destinácie, kľúčový je správny výber krajiny a projektu v závislosti od potrieb a očakávaní klienta. Medzi atraktívne destinácie z pohľadu investícií do nehnuteľností a následného prenájmu patria Dubaj, Thajsko či Španielsko, ktoré kombinujú dobrú infraštruktúru, stabilný dopyt a možnosti opakovaného využitia nehnuteľnosti. V poslednom období rastie záujem Slovákov o ostrovné destinácie, ako sú Maurícius či Seychely, kde je silný dopyt po privátnom ubytovaní. Výhodou týchto lokalít je vysoká úroveň bezpečnosti a možnosť užívať si kvalitné pláže a prírodné prostredie aj mimo rezortov. Atraktivitu investície však ovplyvňujú faktory ako daňové zaťaženie, politická stabilita a legislatívne prostredie. 

Foto - Matej Kalina, archiv