

# NEW YORK

## Otázka prestiže i – aktuálně – dobrá investiční příležitost

Manhattan, New York. Těžko si představit prestižnější adresu pro pořízení bytu, než je samotné srdce zřejmě nejvýznamnější světové metropole. Například přední realitní společnost Knight Frank ve svém loňském Wealth Reportu označila Manhattan za špičkový realitní trh hned z několika důvodů, mezi nimi díky dobrému ekonomickému prostředí, politickému klimatu i celkové kvalitě života.

PŘIPRAVIL: JAN NĚMEC, FOTO: CZECH REPUBLIC SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALTY



Exkluzivní lokalitě odpovídají i ceny nemovitostí. Ty se v loňském roce pohybovaly v průměru na úrovni 19,1 tisíce dolarů za metr čtvereční, tedy asi 420 tisíc korun. Pro investory nicméně existují dvě dobré zprávy. Za prvé, za první pololetí letošního roku ceny mírně klesly, a to na přibližně 18,6 tisíce dolarů za metr, což je asi 410 tisíc korun. A za druhé, s výjimkou krizových let 2008 až 2010 jde o jediné zlevnění bytů v centru New Yorku. Jinými slovy, investice do nemovitosti na Manhattanu má velmi slušný růstový potenciál.

Podle realitních expertů je totiž letošní pokles cen spíš výjimkou způsobenou novými daňovými zákony prezidenta Donalda Trumpa; v příštích letech by se měl naopak vrátit trend zdražování. Jen pro ilustraci: Ještě před 20 lety, v roce 1998, metr čtvereční nemovitosti na Manhattanu vyšel na pouhých 3,5 tisíce dolarů...

### Co-op, nebo condo?

Pro zahraniční kupce či investory neplatí žádná zásadní omezení při nákupu nemovitosti. Přesto má

tamní nemovitostní trh určitá specifika, s nimiž je potřeba počítat. Vůbec první věcí, kterou by měl zájemce o bydlení v New Yorku zvážit, je forma vlastnictví nemovitosti. Ta tady má dvě podoby: co-ops a condos. Zjednodušeně přeloženo do češtiny jde o družstevní bydlení a byt v osobním vlastnictví. Od tuzemských pojmů se z právního hlediska liší, nicméně základní idea je stejná. Družstevní bydlení v New Yorku – co-op – spočívá v tom, že bytový dům vlastní právnická osoba a kupující se nestává majitelem konkrétního bytu,

ale je pouze podílníkem v družstvu s právem užívat určitou bytovou jednotku, za kterou pak platí nájem. Družstevní vlastnictví se pak řídí speciálními právními předpisy; obecně lze říci, že podílníci družstva jsou lépe chráněni. Například převod jednotek musí schválit vedení družstva, což může prodloužit celý nákupní proces. Někteří zájemci dokonce mohou být družstvem i odmítnuti. Naopak v případě osobního vlastnictví – condo – je právní úprava podobná jako třeba v případě koupě rodinného domu. Kupující se stává majitelem konkrétního bytu v domě, je vlastníkem a neplatí nájem, ale jen tamní obdobu příspěvku do fondu

ni. Stejně jako ve většině měst, i v New Yorku jsou koupě a vlastnictví nemovitosti spojeny s dalšími poplatky a daněmi, s nimiž je nutné počítat. První část poplatků se týká samotného pořízení bytu a liší se podle způsobu financování. V případě nákupu na hypotéku, která je udělena obvykle maximálně do hodnoty 70 procent ceny nemovitosti, mohou dosahovat náklady přibližně pěti až šesti procent z výše úvěru. Pokud zájemce platí za nemovitost hotově, vyjdou ho poplatky a provize na 1,5 až dvě procenta z kupní ceny. Co se pravidelných poplatků týče, různí se podle typu vlastnictví a opět lze vidět paralelu s Českem. V případě

celou dobu zkrátit i na tři týdny. Tyto údaje jsou však velmi orientační: Zásadně je může prodloužit hledání vhodné nemovitosti nebo schvalování prodeje ze strany orgánů družstva v případě co-op bytů. Samotné podání nabídky a vyjednávání o ceně se nicméně může vejít do jednoho týdne; další dva týdny pak zabere příprava smlouvy a složení desetiprocentní zálohy. Celý proces pak završí setkání všech zúčastněných stran – prodávajícího, kupujícího, případného zástupce banky, právníků nebo realitních agentů. Při něm se podepíší všechny smlouvy a dojde k uzavření obchodu. ■



oprav. V současnosti jsou v New Yorku přibližně dvě třetiny nemovitostí ve formě družstevní, zbytek pak ve formě osobního vlastnictví. Obecně lze říci, že starší zástavba, bráno jako ta realizovaná před rokem 1980, je obvykle družstevní a novější developerské projekty v drtivé většině nabízejí byty v individuálním vlastnictví.

#### Poplatky a daně

Co se samotného bydlení týče, není mezi oběma formami zásadní rozdíl; podobné jsou i daňové podmínky vlastnictví. Rozdíl je nicméně v cenách – podobně jako v Česku, a to poměrně zásadní. Podle Sotheby's International Realty jsou byty či apartmány v soukromém vlastnictví v průměru až o třetinu či dokonce polovinu dražší než družstevní alternativa. Vhodnější jsou i jako investice: Vykazují obvykle vyšší roční zhodnoce-

koupě družstevního bytu je potřeba počítat s pravidelnými měsíčními platbami, které slouží jednak k financování oprav a provozu budovy a jednak jako proporcionalní část daní, které platí družstvo. U bytu v individuálním vlastnictví druhá část odpadá – daň z nemovitosti platí každý majitel bytu sám za sebe a činí zhruba procento z ceny nemovitosti ročně. Poplatky na provoz budovy se nicméně platí také a obvykle činí zhruba 1 dolar měsíčně za metr čtvereční. S vlastnictvím nemovitosti je pak spojeno ještě pojištění ve výši přibližně 500 dolarů ročně.

#### Nákup v řádech týdnů

Jak dlouho celý proces nákupu trvá? V případě financování s pomocí hypotéky může zabrat 10 až 12 týdnů, při platbě v hotovosti lze pak



## Estate TIP

**Crown Penthouse** na Páté avenuí nabízí skutečně královské bydlení a je zřejmě nejluxusnějším bydlením na Madison Square Park. Ve třech patrech skýtá prostor a více než 500 metrů teras. Penthouse s pěti ložnicemi se může pochlubit impozantními výhledy na newyorský downtown včetně Empire State Building. Byt je postaven z nejluxusnějších materiálů, je vybavený nejmodernějšími technologiemi a soukromým výtahem z foyer domu, který disponuje 24hodinovým concierge servisem, vlastním fitcentrem nebo golfovým simulátorem. Sotheby's International Realty má tuto exkluzivní nemovitost v nabídce za 73,8 milionu dolarů, tedy asi 1,6 miliardy korun.