



2011. június 18., szombat 8:30 [Szilágyi Eta](#)

## Viszik a magyarok a horvát apartmanokat

**Ingatlanközvetítők szerint újra élénkül a kereslet a horvát apartmanok iránt s a vevők között egyre több a magyar. Saját használatra és befektetési céllal is vásárolnának.**

A horvátországi apartmanok iránt érdeklődők többsége az ingatlant maga szeretné használni, de nő a befektetni szándékozók köre is – állítják a lapunk által megkérdezett ingatlanközvetítők. Ez utóbbiak eleve úgy keresgélnek, hogy az apartman az évenkénti egy-két hetes családi használat mellett bérbé adható legyen – mondja Bán Zoltán, a Rellox magyarországi képviselőjének vezetője. A hazai kereslet árban széles skálán, 70 ezer és 200 ezer euró között mozog, s ezért a legtöbben parti vagy csupán néhány száz méterre lévő ingatlanokat szeretnének.

Bán szerint ez érthető, hiszen érvényes az az általános szabály, hogy jó helyen, lehetőleg a tenger közelében lévő olyan projektekbe kell befektetni, amelynek környezetében működnek a turisztikai szolgáltatások. Itt közép- és hosszú távon számítani lehet az értéknövekedésre, ennek mértékét azonban nehéz megjósolni. Befektetési célú vásárláskor a legfőbb szempontok: a projekt helye, az apartman minősége, a szolgáltatások elérhetősége, és fontos, hogy már bejáratott módon működjön a bérbeadás.

Ez utóbbit azért emeli ki a szakember, mert mint mondja, azoknál az apartmanoknál, melyeknél még meg kell egyezni egy bérbeadásra szakosodott ügynökséggel, nehéz az ügymenet gördülékenységét felmérni. A már működő bérbeadású és teljes körű ingatlankezeléssel rendelkező rendszernél a vevő minden kapcsolódó szolgáltatást kulcsrakészen kap meg, és abban is biztosabb lehet, hogy a további bérbeadás már a kezdettől viszonylag "olajozottan" fog működni.

A használt apartmanokat többnyire teljesen felszerelve kínálják, a jó állapotú, kisebb apartmanok ára 50 ezer euróról indul, de az újaké is ennél a szintnél kezdődik. A kínálat széles skálán mozog: apartmanok új lakóparkokban, a már meglévő beépítésekben a magyarok által legkeresettebb helyeken – mint például Split környéke, Makarska, Brac, Hvar, Ciovo, vagy más szigetek – bőven vannak, magas minőségben éppen úgy, mint átlagos színvonalon.

Találnak az érdeklődők Brac szigetén közvetlen tengerparti, 51 négyzetméteres apartmant 142 ezer euróért, Jadranovón 64 négyzetméteres teraszt, 50 méterre a tengertől, 170 ezer euróért vagy a Pag szigeti Novalján 36 négyzetméteres, erkélyest, közel a tengerhez már 58 ezer euróért.

### Költségek horvát ingatlan vásárlásakor

Használt ingatlan vásárlásakor a vevő ingatlanvagyon-átruházási adót fizet: ennek mértéke a vételár 5 százaléka. Új ingatlan megvételekor a vevő az áfát fizeti (melyet standard esetekben már beleszámítanak a vételárba), és a telekár 5 százalékát (ez egy 100 ezer eurós ingatlannál 1500 és 2000 euró között mozog). Az egyszeri – vagyonátruházással kapcsolatos – illeték standard összege kb. 1000 euró. Ezek az illetékek azonban minden adásvételnél egyediek.

Számolni kell az üzemeltetési költségekkel (energiafelhasználás, ingatlankezelés, biztosítás stb.), plusz a bérbeadást közvetítő ügynökség jutalékára. Az üzemeltetési költségek az új projekteknel átlagosan havi 2 eurót tesznek ki négyzetméterenként (ez függ a projekt minőségétől és a szolgáltatások skálájától). A közvetítésért a bérbeadás díjának kb. 20-30 százalékát kéri az ügynökségek.

Az üdülők tulajdonosa külön adót is fizet, melyet a település önkormányzata határoz meg: mértéke 0,6–2 euró évente, négyzetméterenként. A bérbeadás jövedelemadója 15 százalék. Ha az ingatlant turistáknak adják bérbé, a tulajdonos adóalapot csökkentő kedvezményt kérhet, mely elérheti a költségek 50 százalékát.

A növekvő keresletet erősíti meg Lengyel Stefánia, az Adria Home ügyvezetője. Számos, Horvátországot kedvelő család – amelyek több éve járnak nyaralni a területre – érdeklődik kisebb apartman iránt, amit a saját használat mellett egy-két hónapra bérbé is tudna adni. S bár magánszemélyek nem adhatják ki, de kapcsolatba léphetnek például utazási irodával – ebben segítenek az ingatlanközvetítők –, és az irodák díja után megmaradó összeg még így is jó bevétel. A főszezonban a bérleti díjak – ingatlantól, helytől függően – napi 70–120 euró, míg a szezonon kívüli időben átlag 40–50 euró körül alakulnak. Az iroda kínálata egyébként az Isztrián, Dalmáciában és a magyarok által kedvelt Kvarner régióban szintén sokszínű. Ez utóbbi helyen jelenleg is számos apartmanfejlesztés folyik, de a néhány éve átadottakból is széles a választék. Az üzletasszony kiemeli a Karlobagban épülő, hatlakásos, nívós, panorámás apartmanházat, amelyben mérettől, fekvéstől függően 57–129 ezer euró között mozog a lakások ára. Krk szigetén Krk városában apartmanlakópark épül 2012-es átadással, 350 méterre a tengertől, kilátással a közeli szigetvilágra (Cres, Plavnik, Rab szigetek): itt 87 ezer euróért kínálják a lakásokat. Klenovicában szintén tengerközeli apartmanházak épülnek, s a 35 négyzetméteres ingatlanokhoz 70 ezer euróért lehet hozzájutni.

Mint mondja, az új projektekbe a kedvezmények miatt érdemes már az induláskor beszállni, ilyenkor a vételárat több részletben lehet kiegyenlíteni, s ez különösen a befektetési céllal apartmant keresőknek ajánlott.

### Nyomtatás

\* (c) 2011 www.napi.hu Online Kft. Minden jog fenntartva.