



2011. december 3., szombat 15:01 [Szilágyi Eta](#)

Garantált jövedelmet akar? Fektessen sípálya-apartmanba

A magyarok által gyakran látogatott síterepek vonzó befektetési lehetőségeket kínálnak az ingatlanvásárlóknak. Az egész évben hasznosítható osztrák apartmanok már 125 ezer eurótól elérhetők.

A Napi Gazdaság hétfői számának cikke

Ma Magyarországon a külföldi ingatlanok iránt érdeklődők között Ausztria a legkeresettebb helyszín – mondja Jan Rejcha, a közép- és kelet-európai ingatlanok közvetítésére és értékesítésére szakosodott Rellox ingatlanügynökség ügyvezető igazgatója. Ez szerinte a könnyű megközelíthetőséggel, a kedvező árakkal, valamint az ottani szolgáltatások magas minőségével magyarázható. A legtöbben a síterepek iránt érdeklődne az Alpok síközpontjaiban. Ezek közelében gyakran golfpálya is épült, így az ingatlanokba fektetett tőke – a jobb kihasználhatóság révén – gyorsabban térül meg, mint máshol.

Járulékos költségek

Ausztriában az uniós vásárlók ugyanolyan elbánásban részesülnek, mint a helyi polgárok. A vevőt terhelő ingatlanátruházási adó mértéke 3,5 százalék, az ingatlan-nyilvántartásba vétel díja: 1,1 százalék. A közjegyzőért nettó 2 százalékot, az ingatlanközvetítésért nettó 3 százalékot kell fizetnie. Ezenkívül mintegy 350 eurónyi egyéb költséggel kell számolni. Olaszországban a kiválasztott ingatlanra köthető közvetlenül adásvételi szerződés vagy előszerződés.

Előszerződés (compromesso) esetén az ingatlan vételárának 10–30 százalékát kell előlegként befizetni, ami a vevő visszalépése esetén az eladót illeti. Ha a szerződéstől az eladó lép vissza, az előleg dupláját köteles megtéríteni. Az olasz közjegyző elkészíti az okiratokat, elvégzi az ingatlan tulajdonosainak, a jelzálogoknak az ellenőrzését, s felel az ingatlan hibátlan átruházásáért. Minden szerződés olasz nyelvű.

Az átírást a vevő a telekkönyvi hivatalban bejegyzett érték mintegy 11 százalékát fizeti (új ingatlan esetében ehelyett áfát, ami 10 százalék). A közjegyzői díj a vételár 2 százaléka. Az éves ingatlanadó típusától függően néhány száz euró. A közszolgáltatásokért (víz, villamos energia, gáz, hulladék elszállítása) ugyancsak néhány száz eurót kell fizetni évente. Svájcban a külföldiek lakáscélú vásárlását törvények és jogszabályok szabályozzák, melyek az egyes kantonokban eltérőek, és néhol elég nagymértékben korlátozzák. Például meghatározzák a külföldiek vásárlására kiadott engedélyek számát, a telek maximális méretét, a lakás alapterületét.

A bőséges kínálatban számos használt és új apartman, ház található. Bad Gasteinben, ahol a síterepeken túl fürdő és golfpálya csalogatja a vendégeket – az új, teljesen felszerelt, 45–86 négyzetméteres apartmanokat 184 ezer–345 ezer euró között kínálják. Stájerországban, Altaussee közelében szintén új, 82–100 négyzetméteres, ski in/ski out jellegű (sielve megközelíthető) hegyi házakat árulnak 263 ezer–290 euró között. De találhatóak a piacon használt apartmanok is: például a tiroli Alpok szívében, Soldenben 2006-ban épült 29–79 négyzetméteres apartmanok kerültek eladósorba 125 ezer–370 ezer euróért.

Az olasz Dolomitokba is szívesen mennek a magyarok, a tizenkét síközpontot tömörítő Dolomiti Superskiben szinte a teljes régióban található gazdára váró kisebb, berendezett apartmanok és önálló házak. Előbbiek ára 100 ezer, az önálló házaké pedig 350 ezer euróról indul. Gais-ban például 61–166 négyzetméteres apartmanokra keresnek vevőket 220 ezer eurótól.

A svájci síközpontokat ugyancsak kezdik felfedezni honfitársaink, Saas Fee, Verbier, Wengen, Zermatt, Villars vagy Livigno ugyanis kitűnő feltételeket biztosít: sielést a gleccsereken, modern kötélpályákat és a legmagasabb szintű szolgáltatásokat. A svájci kínálatnál már mélyebben a zsebbe kell nyúlni: egy, az alpokbeli Les Collonsban épült, 143 négyzetméteres, új luxuslakóparki ház tulajdonjogát 1,250 millió svájci frankért lehet megszerezni.

Franciaországban – ahol a szezon időjárástól függően október végén kezdődik és április elejéig tart – a Savoyai-Alpok síterei igencsak keresettek, s az ügyvezető szerint az ingatlanok befektetésre kiválóak, éves garantált jövedelemmel. Az árak 300 ezer euróról indulnak, s araszolnak igencsak magasra.

Ezt megerősíti Szép Ferenc, a francia ingatlanokat forgalmazó helyi Agence de la Pinede budapesti irodájának tulajdonosa is, aki úgy tapasztalja: mind több magyar keresi fel az itteni síterepeket, ahol szintén vannak eladó ingatlanok szép számmal, és az árak is széles skálán mozognak, bár meglehetősen borsosak. A legfelkapottabb Courchevelben például 5–6,7 ezer eurós négyzetméterárral számolhat az, aki nívós apartmant kíván vásárolni.

A házak négyzetméteréhez 2900 és 3960 euró között lehet hozzájutni, míg a luxusingatlanok négyzetméterárai a Cote d'Azur legdrágább helyeinek áraival vetekedve a 13–17 ezer eurós sávban mozog, de a 100 négyzetméter fölötti házaknál nem ritka a 35 ezer eurós négyzetméterár sem. Egy-egy 400–800 négyzetméteres "Chalet" 12 és 35 millió euró között cserél gazdát, ami Szép szerint azzal magyarázható, hogy a nemzetközi vevőkör az itteni ingatlanokat értékálló és értéknövelő befektetésnek tartja.



[Nyomtatás](#)

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