Nemovitosti na horách. Je levnější Česko, nebo zahraničí?

Ceny nemovitostí na horách rostou. V případě luxusních nemovitostí v nejexkluzivnějších střediscích by se mohlo zdát, že dosahují podobných výšin, ze kterých vrcholky horských masivů majestátně shlížejí na okolí v zapadajícím slunci. Jaká je ale realita? Za kolik se dá pořídit bydlení na českých horách a jak si tuzemská střediska stojí v porovnání s Alpami nebo Tatrami? Proč jsou nemovitosti na horách méně senzitivní na otřesy na realitních trzích?



Kde jsou v Česku nejdražší byty? Tipujete Prahu? Těsně vedle. Vlastně spíše cca 150 kilometrů vedle. Cena za metr čtvereční byla v loňském roce vyšší hned v deseti lyžařských střediscích, kterým vévodí Špindlerův Mlýn v Krkonoších, kde se průměrná cena blíží 190 000 Kč. Dražší než Praha jsou podle analýzy společnosti Deloitte i Pec pod Sněžkou, Bedřichov nebo Boží Dar.

Jde za průměrnou cenu bydlení na českých horách koupit novou nemovitost v zahraničí?

Podle studie společnosti Deloitte se průměrná cena nemovitostí ve Špindlerově Mlýně blíží 190 000 Kč za metr čtvereční, což je cca 7 755 Eur za metr čtvereční. Jedná se o průměrnou cenu, která v sobě zahrnuje starší i novější nemovitosti. Jde na zahraničních horách pořídit novou nemovitost za stejnou nebo nižší cenu? Jednoduchá odpověď zní: jde.

V sousedním Rakousku naleznete řadu středisek, kde se ceny pohybují v nižší nebo srovnatelné cenové úrovni. Příkladem těchto resortů atraktivních i z pohledu českých investorů jsou např. Kaprun, Zell am See nebo Hinterstoder. Za cenu starších nemovitostí lze v Rakousku najít i nové nemovitosti. Dražší v porovnání se Špindlerovým Mlýnem jsou naopak Kitzbühel nebo Ischgl.

Lyžaře samozřejmě zajímá i cena skipasů. Jednodenní ve Špindlerově Mlýně pořídíte za 1690 Kč, při nákupu on-line přes GOPASS e-shop ale může být cena nižší. Pokud odhlédneme od sněhových podmínek, počtu kilometrů sjezdovek atd. zalyžujete si v rakouských střediscích za podobné ceny. Někde jsou skipasy o něco levnější, v některých střediscích jsou o něco dražší. Roli samozřejmě hraje i aktuální kurz koruny. Zároveň je na místě uvést, že ceny skipasů nejsou vždy pevně dané. Jejich cenu může ovlivnit způsob jejich nákupu (on-line nebo na místě), konkrétní den.

Středisko	Průměrná cena nemovitosti CZK/m2	Cena denního skipasu CZK *	Lyžařská nadmořská výška m n. m.
Špindlerův Mlýn	190 000	od 1 280	1 315
Maria Alm am Steinernen Meer	132 593	od 1 595	2 000
Kaprun	181 255	1 823	3 029
Saalbach-Hinterglemm	178 737	1 823	2 096

Zell am See	183 767	1 823	2 000
Bad Gastein	119 527	od 1 590	2 686
Schladming	198 642	od 1 595	2 015
Kitzbühel	336 740	1 823	2 004
St. Johann in Tirol	230 840	1 469	1 700
Sölden	169 521	od 1 760	3 260
Seefeld in Tirol	157 647	1 443	2 064
Ischgl	229 010	1 823	2 872
St. Anton am Arlberg	216 843	1 899	2 811
Mayrhofen	160 842	1 836	2 500
Semmering	67 398	1 507	1 340
Hinterstoder	188 203	1 494	2 000

* Orientační přepočet EUR/CZK v kurzu 25,32

Konkrétní příklady nemovitostí v zahraničí s nižší pořizovací cenou než ve Špindlerově Mlýně

Pojďme si představit několik ukázek nemovitostí v Rakousku, na Slovensku nebo v Itálii, jejichž cena se pohybuje pod průměrnou cenou nemovitostí ve Špindlerově Mlýně. Ve většině případů se navíc jedná o nové nemovitosti.

Rakousko

Apartmán bez podmínky dalšího pronájmu



Země: Rakousko
Lokalita: Hinterstoder
Velikost: 61,20 m^2
Cena za m^2: 7 044 EUR
Cena: 431 100 EUR (včetně vybavení a parkovacího místa)
Apartmán se třemi ložnicemi v již dokončeném projektu. Skvělá dostupnost z ČR.
-> Více informací (v rámci projektu jsou k dispozici i další apartmány v různých velikostech a cenových hladinách)

Nový apartmán v Semmeringu



Země: Rakousko
Lokalita: Semmering
Velikost: 78,19 m^2
Cena za m^2: 6 295 EUR
Cena: 492 200 EUR (včetně parkovacího místa)
Mezonetový apartmán (3. poschodí + podkroví) s balkonem. Jedná se o novostavbu těsně před dokončením nacházející se v blízkosti 2 lyžařských středisek. Volnočasové užívání.
-> Více informací (v rámci projektu jsou k dispozici i další apartmány v různých velikostech a cenových hladinách)

Apartmán v exkluzivní lokalitě u ledovce Stubai



Země: Rakousko
Lokalita: Stubai
Velikost: 93,06 m^2
Cena za m^2: 5 887 EUR
Cena: 547 840 EUR
Apartmán se 3 balkóny a krásným výhledem je určený k turistickému pronájmu s očekávaný výnos cca 7,5 % před zdaněním.
-> Více informací (v rámci projektu jsou k dispozici i další apartmány v různých velikostech a cenových hladinách)

Nový apartmán ve ski-in/ski-out resortu ve Vídeňských Alpách



Země: Rakousko
Lokalita: Semmering
Velikost: 72,86 m^2
Cena za m^2: 6 392 EUR
Cena: 465 716 EUR (včetně vybavení)
Apartmán v prvním poschodí přímo na sjezdovce - ski in/ski out. Nemovitost je určená k turistickému pronájmu. Ve výstavbě.
-> Více informací (v rámci projektu jsou k dispozici i další apartmány v různých velikostech a cenových hladinách)

Slovensko

Cenově výrazně příznivější než tuzemské hory jsou nemovitosti na Slovensku - ve Vysokých i Nízkých Tatrách.

Apartmán v blízkosti nejvyhledávanějších zimních středisek Vysokých Tater



Země: Slovensko
Lokalita: Tatranská Štrba
Velikost: 42,10 m^2
Cena za m^2: 4 510 EUR
Cena: 189.500 EUR
Apartmán ve 2. patře s překrásným výhledem na hory určený pro krátkodobé pronájmy. Prodává se kompletně zařízený (nábytkový balíček za příplatek). V rekreačním komplexu se nachází wellness a restaurace. Okolí nabízí nespočet sportovních příležitostí po celý rok, historické památky a mnoho dalších aktivit.
-> Více informací (v rámci projektu jsou k dispozici i další apartmány v různých velikostech a cenových hladinách)

Apartmán v moderním resortu ve Vysokých Tatrách



Země: Slovensko
Lokalita: Gerlachov
Velikost: 55,61 m^2
Cena za m^2: 3 737 EUR
Cena: 207 804 EUR
Apartmán s dispozicí 2kk v 1. patře moderního resortu v klidné lokalitě ve Vysokých Tatrách.
-> Více informací (v rámci projektu jsou k dispozici i další apartmány v různých velikostech a cenových hladinách)

Stylový srub v Liptovském Jánu



Země: Slovensko
Lokalita: Liptovský Ján
Velikost: výměra srubu 9 x 7 m, pozemek 305 m^2
Cena: 248 000 EUR
Stylový srub v novém komplexu v Liptovském Jánu, 20 minut jízdy autem od Skiareálu Jasná. V blízkosti známých aquaparků Tatralandia a Bešeňová. Skiareál Jasná. Celoroční využívání s možností dalšího pronájmu.
-> Více informací (v rámci projektu jsou k dispozici i další apartmány v různých velikostech a cenových hladinách)

Itálie

Novou nemovitost v příznivějších cenových hladinách než ve Špindlerově Mlýně lze pořídit i v italských Dolomitech. Příkladem, který jsme vybrali, jsou apartmány nedaleko ski areálu San Pellegrino.

Krásné apartmány pár minut od ski areálu San Pellegrino



Země: Itálie
Lokalita: Dolomity
Velikost: 69.46 m2 - 74.70 m2
Cena: 245 000 - 265 000 EUR
Resort v náruči Dolomit, 12 minut jízdy od ski areálu San Pellegrino. Čtyři budovy s celkem 9 apartmány, každý s prostornou terasou. Úchvatné výhledy na majestátní hory. Zajímavá investiční příležitost vzhledem k Olympijským hrám, které se v v roce 2026 uskuteční v Cortině Cortina d'Ampezzo! -> Více informací

Co ovlivňuje ceny horských nemovitostí

Pandemie koronaviru, ekonomické krize, klimatické změny spojené s úbytkem sněhu, ale také změny preferencí a představ o trávení volného času u mladší

generace. To vše jsou výzvy, se kterými se horský byznys musí vyrovnávat. A ceny nemovitostí na horách? I přesto všechno nadále rostou.

Covidová pandemie nejprve odstartovala boom zájmu o nemovitosti ve vyhledávaných turistických destinacích. To souviselo se změnami ve způsobu práce, především rozšířením práce na dálku. Zároveň došlo ke zvýšení počtu těch, kteří nemovitost pořizovali výhradně za účelem vlastního užívání bez dalšího pronájmu. Vliv pandemie na realitní trhy již ale v podstatě odezněl. To se týká i způsobu užívání nemovitosti, kdy v současné době pozorujeme postupný návrat k předcovidovým číslům. Z dat společnosti Rellox vyplývá, že v roce 2023 byl podíl volnočasových nemovitostí (tedy takových, kde má majitel volnou ruku k rozhodnutí, jakým způsobem nemovitost využívat) a těch s nastaveným dalším pronájmem v podstatě vyrovnaný, v alpských destinacích již nemovitosti s nastaveným systém správy a dalšího pronájmu převažují.

Prakticky na všech klíčových alpských trzích dochází k přebytku poptávky nad nabídkou. To je dáno tím, že alpské resorty nejsou nafukovací, ale také neustále se zpřísňující legislativou. Ta se liší nejen v jednotlivých zemích, ale často i region od regionu. V obecné úrovni ale legislativa omezuje novou výstavbu a limituje objem tzv. "druhého bydlení", případně se snaží nerezidentům omezit formy užívání nemovitosti. Dané problematice jsme se podrobněji věnovali v článku Jak koupit a užívat nemovitost v Alpách a v Dolomitech.

Horské nemovitosti jsou proti výkyvům na realitních trzích rezistentní i proto, že se do poptávky vyšší úrokové sazby propisují jen v minimální míře. Naprostá většina kupujících jsou totiž “cash buyers”. Platí také, že pořízení chaletu nebo apartmánu na horách je kombinací ekonomického a emocionálního rozhodování. Vztah k nemovitosti se následně projevuje i menší ochotou vlastníků k prodeji, pokud to není nezbytně nutné. Druhé bydlení na horách se tak často v rodině předává z generace na generaci.

“Část alpských nemovitostí se prodává tzv. off-market, tedy vůbec se neobjeví

ve veřejných nabídkách na realitních serverech nebo nabídkách realitních kanceláří. To platí zejména v segmentu exkluzivních nemovitostí, prodeje celých resortů apod. Zájemcům o tyto prémiové nemovitosti proto doporučujeme, aby nás kontaktovali a my jim s vyhledáním vhodné nemovitosti pomůžeme," uvádí Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox, která se na nemovitosti v zahraničí specializuje již od roku 2004.

Perspektivy druhého bydlení na horách v měnícím se světě

Na Alpy celosvětově připadá 40 % všech lyžařských návštěv. Aby si evropské hory svoje výsostné postavení udržely, dochází zde k propojování středisek, která tak návštěvníkům mohou nabídnout mnohem více zážitků.

Investice do infrastruktury jen v rakouských střediscích během posledních deseti let činily 6 miliard Eur. Do zasněžování šly v daném období investice v průměru 140 milionů Eur ročně a zasněžováno je na 60 % sjezdovek. Důsledně se dbá i na ekologii a klimatickou šetrnost, zvyšuje se podíl obnovitelných energií potřebných pro provoz středisek.

Mezi zájemci o nemovitosti na horách můžeme identifikovat dvě hlavní skupiny investorů. První skupinu tvoří tvrdé jádro vyznavačů alpského lyžování. Druhou skupinu lidé, kteří uvažují o užívání nemovitosti v průběhu celého roku.

Resorty stále více investují do zasněžování a moderních technologií zajišťujících výrobu umělého sněhu. "Pro lyžařské nadšence ale do budoucna mohou mít výhodu střediska ve vyšších nadmořských výškách a také ta, která mají sjezdovky na svazích orientovaných severním směrem. Vliv na sněhové podmínky ale může mít také specifické mikroklima dané lokality, které se může poměrně výrazně lišit i na relativně malém prostoru," upozorňuje Jan Rejcha z Relloxu.

Druhou skupinu investorů, ve které hraje stále významnější roli mladší generace, zajímá vedle klasického lyžování také nabídka dalších disciplín, trendových sportovních odvětví a aktivit. Lákadlem jsou pro ně nejrůznější

festivaly, koncerty, módní přehlídky, divácky atraktivní sportovní akce, ale také nabídka kvalitní gastronomie, wellness, možnosti nakupování atd.

Jednoznačnou výhodu budou do budoucna mít resorty, které návštěvníkům dokáží nabídnout bohatý celoroční program. “Skvělým příkladem středisek, která návštěvníkům nabízejí bohatou nabídku celoročního vyžití jsou např. Kaprun/Zell am See, Saalbach/Hinterglemm nebo jižní část Rakouska v oblasti okolo jezera Ossiacher See,“ uvádí Olga Muchová, Sales Manager společnosti Rellox pro Rakousko, Švýcarsko a Německo.

Důkazem rostoucí důležitosti “mimozimní” části sezony jsou i čísla z Francie. Až 40 % příjmů z lyžařských vleků v Chamonix pochází z období od května do října. V roce 2022 v Crans-Montaně 44 % příjmů z ubytování připadlo na letní měsíce.

Klimatické změny ovšem alpským destinacím nepřinášejí jen problémy, ale i příležitosti. Letní vlny veder, kterých jsme v poslední době byli svědky, jsou pro část lidí motivem, aby letní dovolenou u moře vyměnili za pobyt v Alpách a k moři zavítali mimo hlavní sezónu.

-> Nabídka nemovitostí na horách
