Chorvatsko: vývoj cen nemovitostí na Jadranu

Ceny nemovitostí v Chorvatsku stabilně rostou již šest let v řadě. Na rozdíl od přehřátého českého trhu, kde růst cen realit patří k nejvyšším v Evropě, Chorvatsko se v Evropě řadí zhruba k průměru.



Index cen rezidenčních nemovitostí na pobřeží Jaderského moře meziročně vzrostl o 11,7 %. V celém Chorvatsku vzrostl cenový index o 9,1 %. Nové nemovitosti rostly o 15 %, starší nemovitosti o 8,4 %.

Průměrná cena nemovitostí na pobřeží Jadranu činila za rok 2020 (poslední známý údaj) 1 905 EUR/m^2. V nabídce společnosti Rellox naleznete především nové rezidenční projekty ve výstavbě v pěší vzdálenosti k moři. Průměrná cena

u těchto projektů činí 3 479 EUR/m^2 (data platná k počátku roku 2022). Průměrná velikost nabízené jednotky je 74,67 m^2 a průměrná nabídková cena činí 259 781 EUR.

Proč se vyplatí nákup nemovitosti v Chorvatsku v současné době neodkládat?

Vedle pádící inflace, která nám všem nemilosrdně ukrajuje z hodnoty finančního majetku, jsou ceny nemovitostí v porovnání s dalšími zeměmi na relativně příznivé úrovni a je předpoklad, že do budoucna budou pokračovat v růstu.

Rada Evropské unie v prosinci loňského roku odsouhlasila vstup Chorvatska do schengenského prostoru. Spolu s plánovaným přijetím Eura, ke kterému dojde již od 1. ledna 2023, to je další krok, který podpoří zájem investorů o chorvatský realitní trh. S očekáváním úspěšné turistické sezóny v roce 2022 to dává předpoklad k akceleraci cen nemovitostí v Chorvatsku.

Od přijetí Eura se očekává jednak tlak na růst cen a za druhé posílení kurzu chorvatské kuny vůči Euru i vůči koruně tak, jako to bylo v případě Slovenska.

Dlouhodobě je patrný růst standardu nemovitostí u nově připravovaných projektů na Jadranu, což má také vliv na rostoucí ceny. Chorvatský realitní trh se bude dále polarizovat a ceny se budou vyvíjet odlišně v Záhřebu, na pobřeží Jadranu a ve zbytku Chorvatska. Na pobřeží lze očekávat další růst zájmu o koupi nemovitosti a růst cen, což bude podpořeno zahraniční poptávkou.

Každou třetí nemovitost na Jadranu koupí cizinec

Chorvatsko patří mezi Čechy k nejvyhledávanějším destinacím pro nákup nemovitosti u moře. Láká ale zahraniční investory i z dalších zemí. Podíl cizinců mezi kupujícími v Chorvatsku v roce 2010 činil 14 procent, v roce 2020 byl cizinec již každý čtvrtý. V přímořských oblastech se toto číslo zvyšuje až na úroveň kolem 30 %.

Proč mají Češi o Chorvatsko takový zájem? Vedle historické náklonnosti to je dobrá dopravní dostupnost bez nutnosti letecké přepravy.

Velkou roli bezpochyby hraje znalost konkrétních regionů a lokalit v Chorvatsku. Řada investorů nakupuje v místech, která dobře znají, protože v jejich okolí v minulosti trávili dovolenou. Zmínit je potřeba i návaznost na další aktivity v oblasti, např. kotvení lodě v některé z místních marin.

Obecně lze říct, že Chorvatsko přitahuje specifickou skupinu klientů, kteří na Chorvatsko nedají dopustit a jezdí tam na letní rekreaci dlouhodobě. Nejoblíbenější, jak pro rekreaci, tak pro investici do nemovitostí, je severní část Chorvatska – Istria a severní a střední Dalmácie. Většina českých investorů končí na jihu Makarskou.

Pro část kupujících je důležitým aspektem při výběru lokality také umístění na kontinentálním pobřeží. V případě ostrovů, zejména těch vzdálenějších, je potřeba zohlednit komplikovanější dopravu trajektem. To naopak neplatí v případě ostrovů propojených s pevninou mostem jako je např. Čiovo, Krk nebo Pag.



Češi v Chorvatsku preferují vlastní užívání nemovitosti

Většina českých zájemců o koupi nemovitosti v Chorvatsku má zájem primárně o vlastní užívání. V případě zájmu o další pronájem nemovitosti je možné využít služeb prostřednictvím nastaveného provozovatele. Tyto služby ale bývají nastavené jen u větších projektů, kterých je v Chorvatsku spíše poskrovnu. U menších projektů se další pronájem většinou realizuje přes lokální agenturu. Pro další pronájem a realizaci výnosů v Chorvatsku je třeba povolení pro fyzické i právnické osoby.

Pro ty, kteří chtějí dům nebo apartmán v Chorvatsku pronajímat mohou být zajímavá statistická data cestovního ruchu. V roce 2021 navštívilo Chorvatsko 13,8 milionu turistů, což je o 77 % více turistů než v roce 2020. Z hlediska typu ubytování pak připadá na soukromé domy a apartmány 32,1 milionu

přenocování, na kempy 17,4 milionu a na hotely 15,7 milionu.

» **Nabídka nemovitostí v Chorvatsku na prodej**
