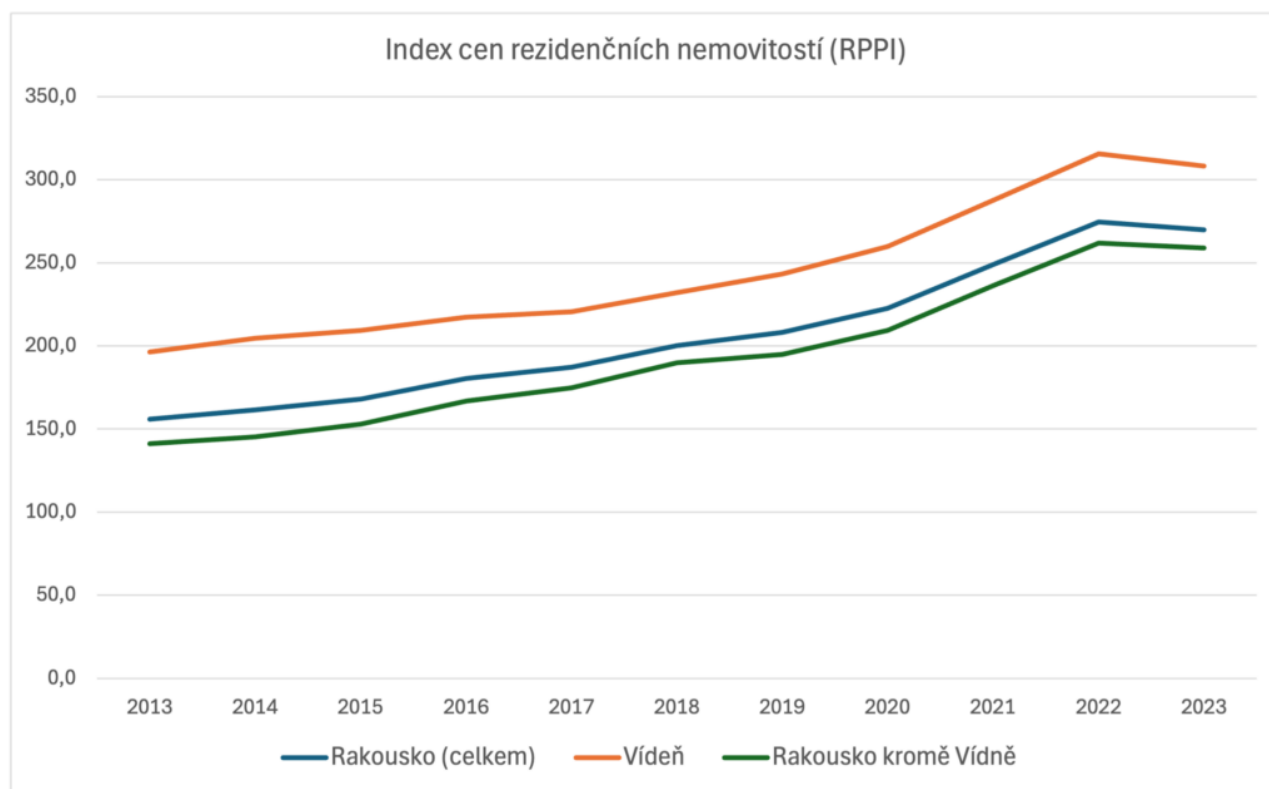


Market report Rakousko Q3/2024

Ceny nemovitostí

Ceny [nemovitostí v Rakousku](#) zaznamenaly v roce 2023 první meziroční pokles za posledních 20 let (od roku 2004). Index rezidenčních cen meziročně poklesl o -1,6 procentního bodu a v Q2 2024 pokles pokračoval o -2,5 % (vs Q2 2023). Nejlépe je na tom nová bytová výstavba, která v roce 2023 zaznamenala růst (ve Vídni +2,5 % a mimo Vídeň + 4,1 %). V druhém kvartálu roku 2024 je nová bytová výstavba v mírném meziročním poklesu (-1,8 %, resp. -2,6 %).

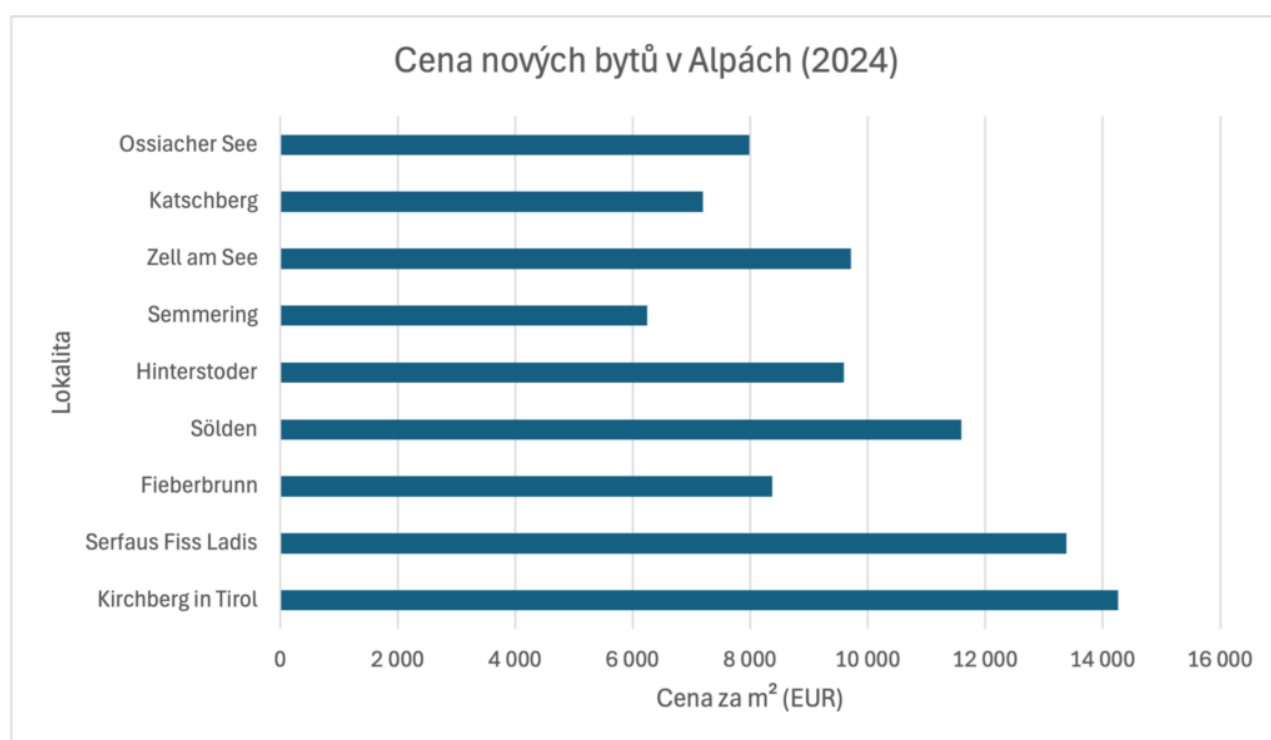


Zdroj: OENB

Z interních dat společnosti Rellox vyplývá, že průměrná cena prodaných

nemovitostí klientům Relloxu v Rakousku činí 450 625 EUR bez DPH. Průměrná cena za m² je 9 477 EUR. Rellox se zabývá prodejem převážně nových nemovitostí v atraktivních lyžařských střediscích v Alpách.

Pokud uvažujeme pouze nemovitosti v alpských střediscích, které nejsou určeny pro hlavní bydlení, tzn. že jsou určeny k užívání nebo k dalšímu pronájmu i pro nerezidenty, tak se ceny nových bytů v Alpách pohybují v roce 2024 takto:

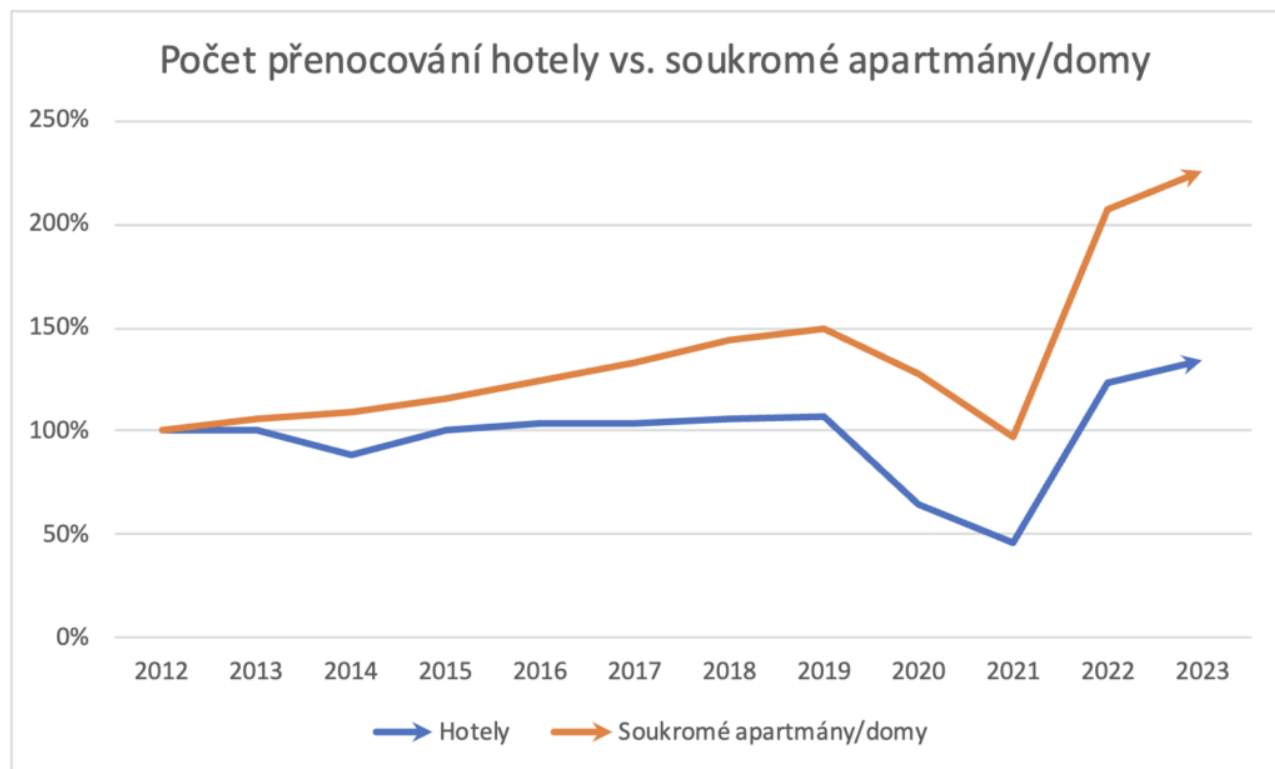


Zdroj: Rellox

Výnosy z pronájmu

Většina nových projektů v rakouských Alpách je realizována v podobě apartmánových komplexů, kde jsou všechny jednotky určené na další turistický pronájem. U těchto projektů je standardně nastavený komplexní systém správy a dalšího pronájmu s výnosy z pronájmu cca 4 až 6 % p.a. po odpočtu

provozních nákladů před zdaněním. Komerční apartmány jsou nejrychleji rostoucím segmentem ubytování v Rakousku, viz graf.



Zdroj: Rellox

Realitní prostředí v rakouských Alpách

Realitní trh výstavby komerčních apartmánů, a zejména trh s nemovitostmi pro druhé bydlení, je zcela zásadně limitovaný legislativou v jednotlivých spolkových zemích – zejména v Salcbursku a v Tyrolsku. Poptávka je tak ve většině kvalitních rakouských střediscích vyšší než nabídka nemovitostí na prodej. Alpský realitní trh (obdobně jako turistický ruch) tvoří primárně poptávka ze zahraničí – zejména z Německa, Nizozemska, ale také ze střední a východní Evropy, což považujeme za výhodu z pohledu likvidity. Výraznou charakteristikou je konsolidace rakouských alpských středisek do velkých celků (Rakousko má nejvíce středisek v Evropě s více než 1 mil návštěv za rok,

více než Francie). V porovnání s dalšími alpskými zeměmi Rakousko investuje velké prostředky do modernizace lanovek, umělého zasněžování a rozvoje letní infrastruktury. Alpský realitní trh bude v tomto ohledu dlouhodobě benefitovat z rozvoje letní, resp. duální turistické sezóny.

Proč koupit nemovitost v Rakousku?

- Stabilní realitní trh
- Diverzifikovaná poptávka ze zahraničí
- Dobrá likvidita nemovitostí
- Rozvoj letní turistické sezóny
- Nastavený režim správy a dalšího pronájmu nemovitostí

[Nabídka nemovitostí v Rakousku](#)
