

Jak vydělávat na rakouském turismu? Investiční apartmány mají rekordní čísla

Zájem o komerčně pronajímané apartmány v Rakousku roste raketovým tempem – jak mezi investory, tak mezi turisty. Tento model, který se začal rozvíjet cca od roku 2006, spojuje výhody vlastnictví nemovitosti s pohodlným a profesionálním způsobem jejího pronájmu.

Jak model komerčně pronajímaných apartmánů v Rakousku funguje?

Jedná se o plně vybavené apartmány, které jsou součástí větších resortů nebo apartmánových domů. Každý apartmán má svého majitele – fyzickou či právnickou osobu – a je pod správou jednoho provozovatele. Ten se stará o kompletní turistický pronájem, včetně správy, úklidu a služeb.



Jaké výhody to přináší pro majitele apartmánů:

- Vlastník apartmánu kupuje nemovitost, kterou získává do svého 100% vlastnictví, které je stvrzené zápisem v katastru nemovitostí.
- Pasivní příjem z turistického pronájmu.
- Čistou hlavu – o všechny náležitosti spojené se správou a provozem nemovitosti se stará profesionální provozovatel.
- Možnost dlouhodobého zhodnocení hodnoty nemovitosti.

Proč to milují turisté?

Mezi turisty jsou tyto apartmány také velmi oblíbené – výhodou totiž je, že mohou využívat hotelového zázemí a služeb jako je např. wellness, restaurace, služby recepce apod., ale zároveň jsou to plně vybavené apartmány většinou včetně kompletně vybavených kuchyní, což při svých cestách oceňují

především rodiny s dětmi, nebo lidé, kteří nechtějí denně využívat restauračních zařízení.

Komerční apartmány v Rakousku lámou statistiky

V zimní sezóně 2023/24 bylo v provozu 10 800 zařízení s komerčně pronajímanými apartmány, což bylo o 9,2 % více než v předcházejícím zimním období. Co se týká počtu lůžek, bylo jich 168 600, což znamená oproti loňské sezóně nárůst o 6,6 %. V letní sezóně 2024 byl počet tohoto typu provozu a počet lůžek ještě vyšší. Počet provozů byl 11 000 (o 8,9 % více než v létě 2023) a počet lůžek 169 100 (o 5,8 % více). Z hlediska počtu provozů i počtu lůžek se jedná o nejrychleji rostoucí segment ze všech typů ubytování (zdroj: Statistik Austria).

Zájem o ubytování v těchto jednotkách vzrostl v roce 2024 nejvíce ze všech segmentů, a to o 8,1 %, což znamená o 1 511 900 přenocování více než v roce 2023. Pokud bychom se podívali na delší časové období, růst počtu přenocování bude ještě markantnější. Nejvíce navštěvovanými spolkovými zeměmi v Rakousku jsou již dlouhodobě Tyrolsko, Salcbursko, Štýrsko a hlavně v letní sezóně Korutany.

Pokud bychom srovnali např. počet přenocování v komerčně pronajímaných apartmánech v Tyrolsku mezi zimními sezónami 2023/24 a 2018/19, tedy sezónou před pandemií COVID-19, jejich nárůst je enormní – o 28,9 %! V porovnání s letní sezónou roku 2019 jde dokonce o nárůst o 48,8 %. U Salcburska a Štýrska jsou také patrné výrazné nárůsty. Konkrétní nárůst počtu přenocování za poslední sledovaný rok uvádíme v níže uvedené tabulce (zdroj: Statistik Austria).

Kliknutím na tabulku zvětšíte zobrazení.

	Počet přenocování v zimní sezóně 2023/2024	Počet přenocování v komerčně pronajímaných apartmánech/chaletech	Percentuální změna počtu přenocování v komerčně pronajímaných jednotkách oproti loňské zimní sezóně	Počet přenocování v letní sezóně 2024	Počet přenocování v komerčně pronajímaných apartmánech/chaletech	Percentuální změna počtu přenocování v komerčně pronajímaných jednotkách oproti loňské letní sezóně
Tyrolsko	26 030 581	4 292 085	plus 7,9 %	22 722 340	2 827 238	plus 5,5 %
Salzbursko	15 593 781	2 988 320	plus 5,4 %	14 272 383	2 103 546	plus 1 %
Štýrsko	5 918 560	1 002 958	plus 5,6 %	7 954 119	867 820	plus 6,6 %
Korutany	3 645 526	656 558	plus 17,4 %	9 470 538	1 106 510	plus 3,3 %



Co čekat do budoucna

V turisticky oblíbených oblastech se většina nových apartmánů/chaletů staví právě v režimu, který stanovuje povinnost dalšího pronájmu. Pro investory je tak dobrou zprávou, že nové projekty se na rakouském trhu stále objevují. Jejich nabídka se ale bude zřejmě časem zužovat, jelikož některé oblasti jsou již „zastavěné“ až příliš.

Dochází také k regulacím, které se týkají vnitřního vybavení takových apartmánů – např. v některých oblastech nejsou povolovány apartmány s vlastní plnohodnotně vybavenou kuchyní apod. Ceny nemovitostí momentálně v Rakousku stagnují, což otevírá jedinečné investiční okno. Se zvyšující se mírou regulací, rostoucí poptávkou a omezenou nabídkou lze očekávat další cenový růst. Nyní si tak můžete pořídit plnohodnotný apartmán za relativně příznivou cenu.

Není tedy pochyb o tom, že investice do tohoto typu nemovitostí se jistě vyplatí. A jaké Vám můžeme nyní nabídnout?

Tyrolsko: [Sölden: Apartmány v prestižním 4* hotelovém resortu](#)



Salcbursko: [Zavedený ski-in/ski-out resort v top lyžařské lokalitě Skicircus](#)



Štýrsko: [Ski-in/ski-out: Nové kompletně vybavené apartmány s výnosem až 7 % nedaleko Schladmingu](#)



Korutany: [Ski-in/ski-out apartmány s wellness a garantovaným výnosem až 7 %](#)



Jedná se pouze o ilustrativní výběr nemovitostí, podívejte se na [kompletní nabídku nemovitostí v Rakousku](#).
