Investiční apartmány v Polsku

Investiční apartmány v Polsku lákají české investory. Nadprůměrné výnosy z pronájmu, stabilní růst cen, kvalitní projekty s nastavenou správou nemovitosti i dalšího pronájmu, dobrá dopravní dostupnost. To jsou faktory, proč je Polsko stále častějším cílem tuzemských investorů.

Polsko jako alternativní hotspot pro investory

Pokud uvažujete o investici do nemovitosti v zahraničí, Polsko by rozhodně nemělo zůstat opomenuto.

„V Polsku dnes vznikají velmi kvalitní rezidenční projekty, které se svou úrovní vyrovnají zahraniční konkurenci – ať už jde o přímořské resorty s bazény a wellness, apartmány v horách nebo u jezer. Kombinace vlastního užívání a profesionální správy pronájmu s férovým poměrem dělení výnosů (70 % pro majitele, 30 % pro provozovatele) dělá z těchto nemovitostí zajímavou investiční příležitost. Výnosy z pronájmu se pohybují běžně mezi 5 až 8 % ročně," říká David Katrenčík, ze společnosti Rellox, který má prodej polských nemovitostí na starost.

> Po celém Polsku posledních několik roků lákají billboardy na nabídku investic do apartmánů s výnosem 8 % ročně.
>
> Nejčastěji jde o nabídku investic do horských apartmánů v polských Jizerkách, Krkonoších nebo pak apartmánů na pobřeží Baltu. Často je součástí moderních budov sdílený… pic.twitter.com/rQjAMVneI6
>
> — Michal Hardyn (@michalhardyn) April 22, 2024

U většiny developerských projektů je v Polsku nastavená profesionální správa nemovitosti a jejího dalšího pronájmu. Můžete si tak pořídit servisovaný apartmán, který v případě zájmu můžete využívat pro vlastní rekreaci a ve zbylém čase bez starostí pronajímat.

“U novostaveb v Polsku, které jsou určeny nejen k vlastnímu užívání, ale i k pronájmu, existuje možnost vrácení DPH. Ta činí 23 % z kupní ceny, což může zásadně změnit celkovou ekonomiku investice včetně čísel ROI. Pokud tedy uvažujete o investici, může být právě tento daňový aspekt klíčovým faktorem pro rozhodnutí,” upozorňuje David Katrenčík.

Kombinace stabilního ekonomického prostředí, dostupných cen a rostoucí poptávky po pronájmech dělá z této země ideální volbu pro ty, kteří hledají apartmán s investičním potenciálem.

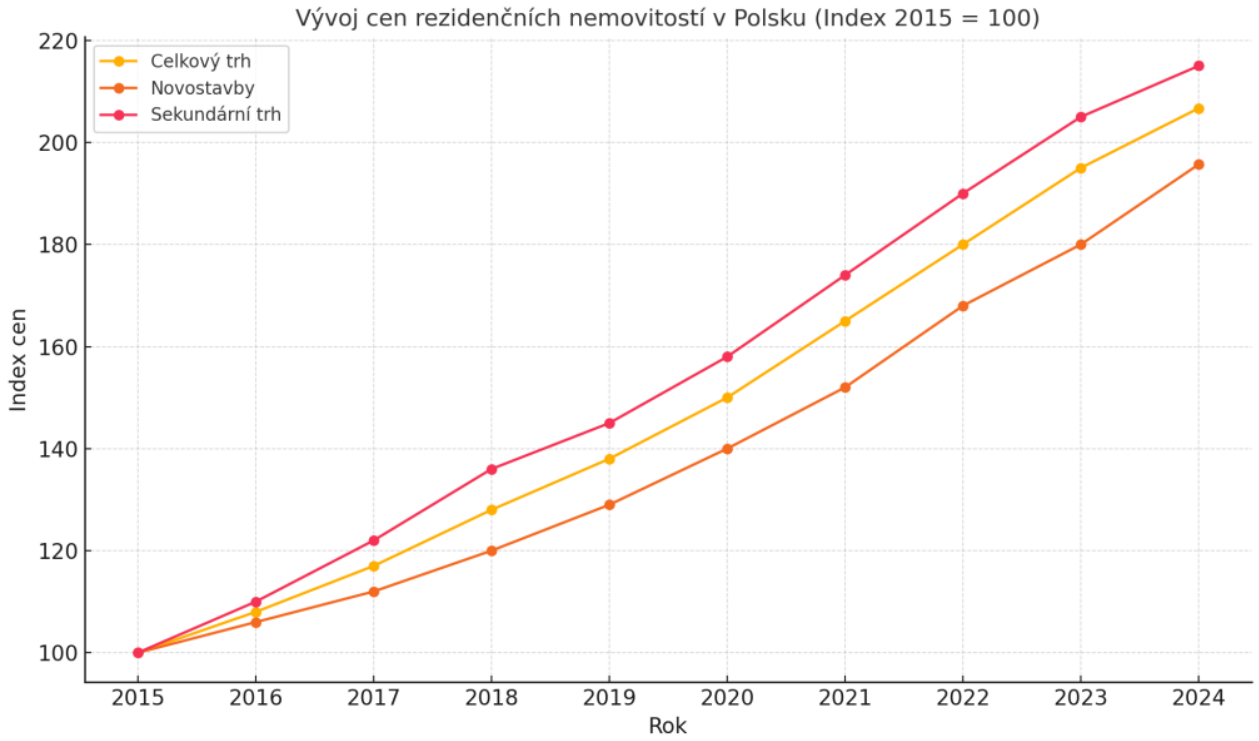
Na našem webu si můžete také přečíst, jak koupě nemovitosti v Polsku probíhá nebo se podívat na často kladené otázky v souvislosti s nákupem realit v Polsku.

Vývoj cen nemovitostí v Polsku

Ceny nemovitostí v Polsku v roce 2024 stouply o 10,4 %. Na polských horách se cena za metr čtvereční pohybuje cca kolem 4.000 eur. Obdobné jsou ceny také u Baltu.

“V obou lokalitách vznikají rekreační a rezidenční projekty, které jsou ve většině případů velkoryseji pojaté než je zvykem v Česku. Velikostí, konceptem i službami. Je na místě zdůraznit, že poskytované služby jsou v těchto projektech většinou na velmi kvalitní úrovni. Vznikají zde také první rezidenční značkové projekty pod hlavičkou globálních hotelových sítí, které nastavují standard služeb. Baltské pobřeží vnímáme jako jednu z top rozvojových oblastí v Evropě,” doplňuje Jan Rejcha.

Vývoj cen rezidenčních nemovitostí v Polsku



Zdroj dat: Statistický úřad Polska (GUS) - Vlastní zpracování na základě dat Statistics Poland

I přes relativně vysoký růst cen nemovitostí v poslední době je předpoklad, že by ceny nemusely nadále růst tak rychle Aktuálně se staví rekordní množství nových bytů, v některých oblastech se nabídka nemovitostí ke koupi výrazně zvětšila, což může přispět ke dlouhodobější stabilizaci trhu.

„Polsko se stává černým koněm realitního trhu. Češi tam začínají investovat čím dál častěji – nižší ceny, stabilní výnosy a klima bez extrémů jsou silný argument. Ještě v roce 2022 se z hlediska tuzemských investorů jednalo o okrajový segment, ale od roku 2023 zájem výrazně roste a v současnosti je Polsko v závěsu hned za silnou pětici Rakousko, Španělsko, Itálie, Chorvatsko a Dubaj (samozřejmě před tím, než došlo ke konfliktu na Blízkém východě),“ říká Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox.

V porovnání např. s Dubají, která byla především před vypuknutím konfliktu na

Blízkém východě “trendy záležitostí”, je Polsko vhodné pro konzervativnější investory hledající stabilní výnosy a nižší vstupní náklady a diverzifikaci v rámci EU. Oproti tomu Dubaj lákala na o něco vyšší výnosy a prestiž, ale vyžaduje větší kapitál a vyšší riziko, což se se projevilo v poslední době.



Polsko jako perspektivní destinace v době klimatické nejistoty

Polské pobřeží Baltského moře se postupně stává atraktivní alternativou k Jadranu a Středomoří, a to nejen díky své dostupnosti, ale i měnícím se klimatickým podmínkám v Evropě. V kontextu klimatické změny, veder, požárů a přetíženosti tradičních destinací představuje růstový potenciál jak pro turistický ruch, tak pro investice do nemovitostí.

Klimatická stabilita jako konkurenční výhoda

- **Mírnější léta:** Zatímco jih Evropy (např. Chorvatsko, Španělsko, Itálie, Řecko) pravidelně čelí vlnám veder přesahujícím 40 °C, baltské pobřeží nabízí příjemnější teploty mezi 23–28 °C v létě.
- **Bez rizika požárů:** Polsko není ohroženo lesními požáry v takovém rozsahu jako Středomoří, kde jsou požáry v letní sezóně stále častější a často negativně ovlivňují dovolenkové pobyty.
- **Čisté ovzduší a příroda:** Pobřeží Baltského moře nabízí rozsáhlé borové lesy, duny a přírodní rezervace – zdravé prostředí pro rodiny s dětmi i seniory.

Růst turistického ruchu

Rostoucí počet turistů již dnes volí sever Evropy právě kvůli klimatickému komfortu a pocitu bezpečí. Dá se očekávat, že tento trend bude jen sílit. Evropa se otepluje dvakrát rychleji než globální průměr, a Středomoří je jednou z nejrychleji se oteplujících oblastí.

V roce 2023 navštívilo Polsko 23,6 milionu zahraničních turistů, z toho přes 7 milionů mířilo k Baltskému moři (Gdaňsk, Sopot, Świnoujście atd.). V roce 2024 v Polsku očekávalo rekordních 550 000 turistů z Česka. Trvalý meziroční nárůst návštěvnosti nejen pobřežních oblastí je dán zájmem především ze strany Němců, Skandinávců, Čechů a Slováků. Trend se potvrdil i v roce 2025, který byl pro polský cestovní ruch rekordní. Větší meziroční růst přenocování v roce 2025 zaznamenala jen Malta.

Významný nárůst poptávky po krátkodobých pronájmech (Booking, Airbnb) – obsazenost apartmánů ve kvalitních lokalitách v sezóně dosahuje 80 až 90 %.

Ceny nemovitostí u Baltu jsou stále nižší než v jižní Evropě a výnosy z pronájmu mohou dosáhnout úrovně 5–7 % ročně. Zároveň se prodlužuje období hlavní sezóny, která trvá od června do září.

Pro Čechy, Němce, ale i Skandinávce je díky relativně krátkému dojezdu autem Polsko snadno dostupné, na což s jistou dávkou humoru upozornila v reklamě stavební společnost PORR, která stavěla úsek rychlostní silnice k českým hranicím.

V kontextu klimatické nejistoty a přetíženosti jihu Evropy nabývají přímořské regiony Polska na významu. Z pohledu zahraničního investora představuje polské Baltské pobřeží nejen bezpečnou alternativu, ale i dlouhodobě perspektivní trh s potenciálem zhodnocení.

Oblíbené lokality pro investice

Polsko nabízí rozmanité možnosti realitních investic. Pro zahraniční investory jsou atraktivní především přímořské lokality u Baltu, polské hory (Tatry, Beskydy, Jizerské hory), jezera a také apartmány ve městech jako je Varšava, Krakov, Vratislav a další. Pro Čechy mají zvláštní atraktivitu lokality nedaleko od českých hranic, kam vedle horských oblastí patří také jezero Żywieckie.

Baltské moře

Oblast Baltského moře je oblíbeným místem pro prázdninové bydlení i celoroční pronájem. Nabízí krásné pláže, infrastrukturu a přírodní prostředí.

Horské destinace a jezera

Tatry, Beskydy i Jizerské hory přitahují milovníky zimních sportů i letní turistiky. Nabídka nových apartmánových projektů s hotelovým servisem je ideální pro investory hledající kombinaci výnosu a vlastního užívání. Polská jezera jsou možnou volbou pro jachtaře na vnitrozemských vodách.

Městské apartmány

Moderní developerské projekty ve velkých městech nabízejí zajímavý nájemní

potenciál a stabilní růst cen. Vyhledávané jsou spíše polskými a většími institucionálními investory.

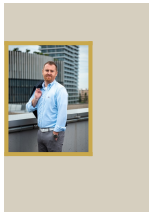
Proč investovat do nemovitostí v Polsku?

Polsko nabízí řadu výhod, které oslovují jak drobné investory, tak zkušené kupce hledající diverzifikaci svého portfolia:

- **Dostupné ceny** – v porovnání s jinými evropskými trhy jsou ceny za m² výrazně nižší.
- **Zajímavé výnosy z krátkodobých i dlouhodobých pronájmů** v úrovni 5 - 7 % – díky domácímu i mezinárodnímu cestovnímu ruchu.
- **U řady nových projektů možnost odpočtu DPH** - na dani tak můžete ušetřit 23 % z ceny nemovitosti.
- **Silný turistický ruch** – zejména v oblastech jako je Baltské pobřeží, Tatry, Beskydy, Mazury, nebo města jako Krakov a Gdaňsk.
- **Stabilní ekonomika** – Polsko patří mezi nejrychleji rostoucí ekonomiky EU.
- **Blízkost českých hranic** – snadná dostupnost autem, vlakem i letecky.
- **Perspektivní trh s ohledem na klimatickou nejistotu** a přetíženost turistických destinací na jihu Evropy.

-> Nabídka nemovitostí v Polsku

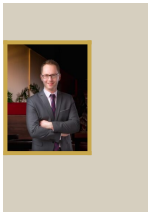
Aktualizováno: 8. 5. 2026.



Jan Rejcha

Jan Rejcha je zakladatelem a majitelem Relloxu. V roce 2004, po vstupu České republiky do EU, vedl jednání se zahraničními institucemi a autoritami o podmínkách investic českých fyzických osob do nemovitostí v rámci EU (volný pohyb kapitálu vs. reciproční bilaterální dohody mezi ČR a danou zemí). Jako první představil českým

investorům možnost přímé investice do nemovitostí ve Španělsku, Chorvatsku, Rakousku, Itálii a dalších zemích. Jan Rejcha je pravidelně citován v médiích, jako jsou Forbes, Hospodářské noviny, Ekonom, CzechCrunch, Newstream a další, vystupuje také jako host v odborných pořadech a podcastech zaměřených na zahraniční investice a realitní trhy.



David Katrenčík

David je Sales Manager Relloxu, který se specializuje na nemovitosti v Polsku. Pochází z České republiky, ale v Polsku dlouhodobě žije a dokonale zná místní prostředí i realitní trh. Díky detailní znalosti právních předpisů i kulturních rozdílů vás bezpečně provede nákupem nemovitosti – ať už sníte o apartmánu na horách, u Baltského moře nebo hledáte výnosnou investici.