Nemovitosti u moře: investice s přidanou hodnotou

Touha po vlastním apartmánu nebo vile u moře je snem mnoha lidí – a pro stále více investorů se stává i promyšleným krokem, jak zhodnotit své finance. Nemovitosti u moře nejsou jen o krásném výhledu a ranní kávě s vůní slaného vzduchu, ale také o zhodnocení vložené investice, možnosti pasivního příjmu z pronájmu a o diverzifikaci investičního portfolia. V článku naleznete vše, co potřebujete vědět, pokud o koupi nemovitosti u moře uvažujete.

» Podívejte se na nabídku nemovitosti u moře na prodej

Obsah článku

- 1. linie u moře vs vzdálenější nemovitosti
- Kde koupit nemovitost u moře - přehled po zemích: plusy, mínusy
    - Španělsko
    - Chorvatsko
    - Itálie
    - Spojené arabské emiráty (Dubaj, Abú Dhabí,..), Omán
    - USA
    - Exotické lokace - Maledivy, Mauricius, Seychely, Bali
    - Polsko
    - Černá Hora
    - Portugalsko
    - Francie
- Na co si dát pozor a jaké aspekty zvažovat při nákupu nemovitosti u moře
- Proč investovat do nemovitostí u moře
- Proč s Relloxem

Z investorů kupujících nemovitosti v zahraničí 75 % kupujících volí nemovitost u moře. Tři čtvrtiny z nich si vyberou nemovitosti, které se nacházejí v pěší

vzdálenosti od moře - což jsou většinou nejdražší nemovitosti v dané oblasti. Tím se Češi částečně odlišují od ostatních zahraničních kupců, kteří ve volbě vzdálenosti od moře nejsou tak striktní.



1. linie u moře vs vzdálenější nemovitosti

Nemovitosti v první linii u moře nabízejí vyšší výnosy a prestiž, ale s vyššími náklady. Vzdálenější nemovitosti jsou cenově dostupnější, klidnější a méně náročné na údržbu, ale mají nižší výnosy a zhodnocení. Jaké jsou výhody a nevýhody nemovitostí v 1. linii u moře resp. těch vzdálenějších?

Nemovitosti v první linii u moře

- Díky poloze v první linii si můžete užívat moře doslova na dosah ruky.
- Panoramatické výhledy na moře, večerní posezení, při kterém si můžete vychutnávat západy slunce nad obzorem.

- Vyšší ceny díky exkluzivitě a omezené nabídce.
- Apartmány a domy přímo u moře jsou atraktivnější pro turisty, což znamená vyšší poptávku po krátkodobých pronájmech. To přináší vyšší výnosy z pronájmů, zároveň je ale potřeba zohlednit vyšší vstupní investici.
- Rychlejší růst hodnoty a potenciál zhodnocení nemovitosti.

Vzdálenější nemovitosti od moře

- Výrazně nižší ceny, často o 20 i více procent méně než v první linii.
- Klidnější prostředí: Vhodné pro rodiny nebo dlouhodobé bydlení, s menším hlukem a ruchem.
- Nutnost dojíždění na pláž, což může odrazovat turisty.
- Nižší atraktivita pro turisty: Slabší poptávka po krátkodobých pronájmech, což může snížit výnosy.
- Menší dopad slaného vzduchu a eroze, což snižuje náklady na opravy.

Kde koupit nemovitost u moře - přehled po zemích: plusy, mínusy

Čeští investoři nejčastěji míří do Španělska, Chorvatska a Itálie, kde kombinují bezpečí evropského trhu s atraktivitou středomořského klimatu. Oblíbené jsou ale i mimoevropské destinace – Spojené arabské emiráty, Spojené státy americké nebo exotika: Mauricius, Seychely, Thajsko a další.

Nemovitosti ve Španělsku

Výhody

- Stabilizovaný trh s potenciálem zhodnocení nemovitosti. Relativně široké cenové rozmezí — prémiové lokality (Costa del Sol, Mallorca,...) i dostupnější destinace (Costa Blanca, Costa de Valencia).
- Dlouhá sezóna (na jihu Španělska nebo na Kanárských ostrovech téměř celoročně).

- Výborná dopravní dostupnost letecky (přímé lety z ČR do Španělska).
- Silná poptávka po krátkodobých i dlouhodobých pronájmech.
- Vysoká kvalita developerských projektů s širokou nabídkou jednotek v rámci aparthotelových projektů včetně těch s hotelovou licencí.
- Kvalita života. Španělsko je jednou z nejoblíbenějších evropských destinací díky klimatu, kultuře, gastronomii a infrastruktuře.
- Financování a dostupnost hypoték. Některé španělské banky jsou ochotny poskytovat hypotéky i nerezidentům (50-70% LTV).

Nevýhody

- Vyšší pořizovací ceny oproti Chorvatsku, Itálii nebo některým dalším zemím. V některých regionech se ceny blíží hodnotám z roku 2008, stále ale existují lokality, které jsou cenově zajímavé.
- Rostoucí regulace krátkodobých pronájmů (licence, souhlas SVJ v některých případech).
- Daně a poplatky spojené s koupí, vlastnictvím a pronájmem nemovitosti.
- Výběr lokality. Aby investice splnila vše, co od ní očekáváte, je potřeba dobře znát trh a vybrat vhodnou lokalitu.
- Byrokracie - je nutné získat NIE, doporučujeme právní zastoupení španělským advokátem.

Pro koho je investice do nemovitostí ve Španělsku vhodná: ideální pro vlastní užívání nemovitosti, v případě pronájmu je potřeba pečlivého výběru lokality i vhodného projektu s čímž vám rádi pomůžeme. Naši profesionální zástupci jsou k dispozici přímo na místě.

» Nemovitosti ve Španělsku na prodej
» Jak probíhá koupě nemovitosti ve Španělsku
» FAQ
» Terezie Suchá (Costa del Sol, Mallorca) / Karel Peyr (Alicante, Valencie, Mallorca, Almería) - kontaktujte našeho specialistu na nemovitosti ve Španělsku



Nemovitosti v Chorvatsku

Výhody

- Zajímavé ceny nemovitostí (nižší než ve Španělsku, Francii a dalších zemích) a poměr cena / kvalita na Jadranu.
- Velká nabídka malých projektů od lokálních developerů. To ale zároveň vede k určité roztříštěnosti nabídky.
- Stále více projektů, včetně menších, má již zajištěnou spolupráci s agenturou pro následný pronájem.
- Dobrá dopravní dostupnost autem, letecky, busem.
- Pro investory z Evropské unie relativně jednoduchá administrativa spojená s nákupem i pronájmem nemovitosti.

Nevýhody

- Malá nabídka aparthotelových projektů, převaha starších objektů v nižším standardu nebo s nutností rekonstrukce, v některých případech u starších nemovitostí s rizikem právního stavu (nelegální stavby).
- Kratší letní sezona oproti Španělsku, jihu Itálie nebo exotickým destinacím.
- Pro koho je investice do nemovitostí v Chorvatsku vhodná: výborné pro vlastní užívání a rekreaci, v případě pronájmů s důrazem na letní sezonu.

» Nemovitosti v Chorvatsku na prodej
» Jak probíhá koupě nemovitosti v Chorvatsku
» FAQ
» Peter Forgács - kontaktujte našeho specialistu na nemovitosti v Chorvatsku



Nemovitosti v Itálii

Výhody

- Velká rozmanitost lokalit - Adriatické pobřeží, Toskánsko, jižní Itálie, Sardinie, Sicílie,...
- Lze najít nemovitosti v nižších cenových hladinách oproti např. Francii nebo Španělsku.
- Relativně dlouhá letní sezona u jižně situovaných lokalit.
- Kvalitní stavební standardy často využívající materiály z dané lokality přizpůsobené místnímu klimatu; silný trh second-home.
- Luxusní segment nemovitostí (vily v Toskánsku, na Sardinii,...) přitahují kupce z celého světa.
- Itálie je místem, kde se sen o Dolce Vita stává realitou.

Nevýhody

- Komplikovanější administrativa (notář - nezbytný notářský akt nutný pro nabytí nemovitosti, registrace, regionální rozdíly,...) a někdy vyšší transakční náklady.
- Oproti českým zvyklostem rozdílně udávané obytné plochy objektu Používá se tzv. komerční plocha, která zahrnuje nejen čistou obytnou část, ale také zdi či částečně i venkovní prostory. Proto je nutné počítat s tím, že skutečná užitná plocha může být menší, než na co jsou čeští kupující zvyklí.
- Pro koho je investice do nemovitostí v Itálii vhodná: pro rodiny, které hledají druhý domov pro rekreaci. Díky silnému turistickému ruchu je investice vhodná i za účelem pronájmu. Je ale potřeba počítat s legislativními omezeními, která se mohou lišit v jednotlivých oblastech a také s tím, že zajištění pronájmu většinou není systémově nastavené.

» Nemovitosti v Itálii na prodej
» Jak probíhá koupě nemovitosti v Itálii
» FAQ

» Martina Salvel - kontaktujte našeho specialistu na nemovitosti v Itálii



Nemovitosti ve Spojených arabských emirátech (Dubaj, Abú Dhabí,...), v Ománu

Výhody

- Nadstandardní výnosy z krátkodobých i dlouhodobých pronájmů v úrovni 6–12 %.
- Rozsáhlá nabídka nemovitostí v širokém cenovém rozpětí - již od jednotek mio Kč až po super luxusní projekty pro nejnáročnější.
- Možnost investice do off-plan projektů s výhodnými splátkovými kalendáři.
- Teplé moře po celý rok, rezidenční projekty obohacené o hotelové služby a mnoho dalších volnočasových aktivit, špičková infrastruktura, nepřeberná nabídka kvalitních restaurací, kulturní a sportovní vyžití.

- Dobrá dopravní dostupnost - přímé lety z Prahy.
- Možnost získání Golden Visa při investici převyšující 750 tisíc AED.

Nevýhody

- V případě Dubaje volatilnější trh; naopak Abú Dhabí nabízí levnější nemovitosti a stabilnější realitní trh.
- Pro české daňové rezidenty platí: „0 % daně z příjmu nebo kapitálových zisků v SAE“ neznamená automaticky nulovou daňovou povinnost v ČR, jak nepřesně uvádí řada ne zcela seriózních realitních zprostředkovatelů.
- Pro úspěšnou investici je potřebná znalost trhu a je potřeba klást velký důraz na správný výběr lokality, ale i konkrétního projektu nebo jednotky. Někdy např. doporučujeme zvolit jiný projekt, když víme, že zbývající jednotky nemají hezké výhledy apod.
- Právní prostředí a zvyklosti se liší od EU; riziko zpoždění výstavby u méně renomovaných developerů.

Pro koho je investice do nemovitostí v SAE vhodná: velmi atraktivní pro investory hledající investiční příležitosti s vyššími výnosy a investory do off-plan projektů sázející na zhodnocení nemovitosti (vyžaduje ale aktivní řízení rizik). Stejně tak je vhodné pro rodiny hledající diverzifikaci mimo Evropu, druhý domov u moře pro vlastní užívání (i v kombinaci s dalším pronájmem) nebo trvalé bydlení i jako součást tzv. “plánu B”.

» Nemovitosti v SAE na prodej
» Jak probíhá koupě nemovitosti v SAE
» FAQ
» Natálie Jelínková - kontaktujte našeho specialistu na nemovitosti ve Spojených arabských emirátech - Dubaji, Abú Dhabí,...



Nemovitosti v USA

Výhody

- Velký, likvidní trh s rozmanitými lokalitami (Florida, Kalifornie, New York, horská střediska).
- Transparentní právní prostředí a vyspělý trh pronájmů (včetně krátkodobých v závislosti na státech).
- Silná poptávka v turistických lokalitách.
- Poměrně vysoké příjmy z pronájmu především v turisticky atraktivních destinacích.

Nevýhody

- Vyšší vstupní ceny v atraktivních lokalitách; komplikovanější daňová

situace pro zahraniční investory (federal + state taxes).
- Právní a regulační rozdíly mezi státy (někde přísná omezení krátkodobých pronájmů).
- Náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti: Daň z nemovitosti (0,5–2,5 % katastrální hodnoty, např. 1 000–5 000 USD/rok), pojištění (1 000–3 000 USD, vyšší v oblastech s hurikány jako Florida) a údržba.

Pro koho je investice do nemovitostí v USA vhodná: Pro investory, kteří chtějí diverzifikovat mimo Evropu, plánují relokaci na do USA (především na Florisu), případně hledají zázemí pro svůj "plán B".

» Nemovitosti v USA na prodej
» Jak probíhá koupě nemovitosti v USA
» FAQ
» Natálie Jelínková - kontaktujte našeho specialistu na nemovitosti ve Spojených státech amerických.



Nemovitosti v exotických lokacích - Maledivy, Mauricius, Seychely, Bali

Výhody

- Atraktivní poměry ceny / exkluzivity (někdy nižší pořizovací náklady než v Evropě za podobnou kvalitu).
- Silný turistický potenciál a často vysoké krátkodobé výnosy (v turistických sezónách).
- Další benefit: exotická destinace pro vlastní dovolenou + prestiž.

Nevýhody

- Právní omezení vlastnictví cizinců (u některých států omezená možnost vlastnit „pozemek“; nutnost strukturovat nákup přes leasehold, společnost

apod.).

- Rizika: politická/ekonomická nestabilita, nižší právní a administrativní transparentnost než v Evropě nebo USA.
- V některých případech komplikovanější nastavení správy a pronájmu nemovitosti. Úroveň property managementu se často kvalitativně liší.

Pro koho je investice do nemovitostí v exotických destinacích vhodná: Pro rodiny, které chtějí trávit část roku v tropickém ráji a zároveň mít svou nemovitost jako „druhý domov“, pro zájemce o diverzifikaci portfolia a investory hledající výnos z turistického pronájmu v kombinaci s budoucím zhodnocením nemovitosti.

» Nemovitosti na Bali, na Mauriciu, na Maledivách, na Seychelách
» Natálie Jelínková - kontaktujte našeho specialistu na nemovitosti v Thajsku, na Bali, Mauriciu, Maledivách atd.



Nemovitosti v Polsku

Výhody

- Nadprůměrné výnosy z pronájmu, stabilní růst cen.
- Kvalitní projekty s nastavenou správou nemovitosti i dalšího pronájmu v úrovni 5 až 8 % ročně.
- U řady nových projektů možnost odpočtu DPH (23 %).
- Blízkost k ČR, dobrá dopravní dostupnost autem i letecky.
- Rostoucí turistický ruch.

Nevýhody

- Prodejní ceny začínají stoupat, takže v oblíbených oblastech může být nabídka dražší.
- Mylná očekávání, že vlastnictví přes firmu automaticky znamená vrácení DPH — není to automatické, záleží na konkrétní transakci a právním rámci.
- Sezónnost - hlavní sezóna je léto, mimo sezónu nižší obsazenost.

Pro koho je investice do nemovitostí v Polsku vhodná: pro investory hledající cenově výhodné nemovitosti, zaměřené na výnosy z pronájmu a dlouhodobé zhodnocení nemovitosti a rodiny i jednotlivce hledající dovolenkový domov bez úmorných letních veder.

» Nemovitosti v Polsku na prodej
» Jak probíhá koupě nemovitosti v Polsku
» FAQ
» David Katrenčík - kontaktujte našeho specialistu na nemovitosti v Polsku.



Nemovitosti v Černé Hoře

Výhody

- Přitažlivé ceny v porovnání se západní Evropou, zejména v menších turistických městech a na pobřeží. Potenciál růstu hodnoty nemovitostí.
- Krásné přímořské oblasti, čisté moře, stále rostoucí obliba u turistů.
- Relativně nízké provozní náklady a občanská vybavenost (restaurace, pláže, místní služby).
- Dobrá možnost vlastního užívání + pronájmu v turistické sezoně.

Nevýhody

- Méně projektů s kompletním vybavením/apart-hotelovým stylem; některé nemovitosti mohou mít nižší standard.

- Právní/formální rizika — je třeba ověřit vlastnictví pozemku.
- Poměrně krátká hlavní sezona omezující se na letní měsíce letní měsíce, mimo sezónu je méně turistů.
- Daňové / licenční požadavky nejsou vždy zcela transparentní pro zahraniční investory; méně projektů s licencí k turistickému pronájmu.

Pro koho je investice do nemovitostí v Černé Hoře vhodná: pro investory, kteří chtějí investovat v Evropě, ale mimo EU - méně byrokracie. Atraktivní pro vlastní rekreaci, výhodné pro ty, kdo hledají klidnější místa mimo masový turismus a investory sázející na dlouhodobý růst ceny nemovitostí.

» Nemovitosti v Černé Hoře na prodej
» Jak probíhá koupě nemovitosti v Černé Hoře
» FAQ
» Peter Forgács - kontaktujte našeho specialistu na nemovitosti v Černé Hoře.



Nemovitosti v Portugalsku

Výhody

- Růstová trajektorie hodnoty nemovitostí, zajímavé výnosy z pronájmu.
- Celoroční klima v jižních částech.
- Relativně příznivé daňové programy pro některé rezidenty (dříve NHR).

Nevýhody

- V některých oblastech se zvyšují ceny; omezená nabídka aparthotelových projektů.
- Regulace krátkodobých pronájmů.
- Regionální rozdíly - např. regulace krátkodobých pronájmů se v jednotlivých lokalitách může lišit

Pro koho je investice do nemovitostí v Portugalsku vhodná: pro ty, kteří hledají evropskou variantu svého plánu B s vysokou kvalitou života. Investory stabilního trhu, dobrých podmínek pro pronájem i vlastní užívání. Klíčové je dobře vybrat lokalitu.

» Nemovitosti v Portugalsku na prodej
» Jak probíhá koupě nemovitosti v Portugalsku
» FAQ
» Terezie Suchá - kontaktujte našeho specialistu na nemovitosti v Portugalsku.

Nemovitosti ve Francii

Výhody

- Vysoce prestižní lokality na Francouzské riviéře se stabilní poptávkou.
- Atraktivní životní styl (kultura, gastronomie, příroda).
- Silná právní ochrana kupujících, dobře rozvinutý trh druhotného prodeje.
- Dlouhá zimní sezóna v Alpách, letní na jihu.

Nevýhody

- Vysoké ceny v prémiových oblastech a vyšší daňové / provozní náklady.
- Složitější trh z hlediska administrativy v některých regionech.

Vhodnost: spíše pro prémiové investory hledající prestiž a stabilní dlouhodobé zhodnocení.

» Nemovitosti ve Francii na prodej
» Jak probíhá koupě nemovitosti ve Francii
» FAQ
» Natálie Jelínková - kontaktujte našeho specialistu na nemovitosti ve Francii.



Na co si dát pozor a jaké aspekty zvažovat při nákupu nemovitosti u moře

Nákup nemovitosti v zahraničí není jen o výběru země, konkrétní lokality a projektu. Pro správné rozhodnutí je důležité promyslet několik klíčových faktorů, které ovlivní výnos, komfort užívání i dlouhodobou hodnotu investice:

- **Dostupnost a dojezdová vzdálenost**
  Promyslete, zda chcete do destinace dojíždět autem (např. Chorvatsko, severní Itálie) nebo létat (Španělsko, Spojené arabské emiráty, Thajsko, USA, Mauricius). Délka cesty často určuje, jak často a jakým způsobem budete nemovitost reálně využívat. Výhodou je letiště ve vzdálenosti do cca 60 -90 minut cesty.
- **Délka sezony a podnebí**
  Jižní Evropa nabízí sezónu od jara do podzimu, zatímco Dubaj, Abú Dhabí či jih Španělska umožňují pronájem prakticky celoročně. Délka sezony má přímý vliv na obsazenost a výnos z pronájmu.
- **Způsob využití nemovitosti**
  Plánujete ji primárně pro vlastní rekreaci, nebo jako investici s pravidelným výnosem nebo kombinaci vlastního užívání s dalším pronájmem? V některých projektech je umožněn pouze turistický pronájem, jinde naopak převažuje rezidenční užívání.
- **Provozní náklady a daně**
  Počítejte s pravidelnými výdaji – service charges, energie, správa, pojištění, daně z nemovitosti a příjmu z pronájmu. Tyto náklady se mohou mezi zeměmi výrazně lišit.
- **Lokalita a okolní infrastruktura**
  Ověřte dostupnost pláže, obchodů, restaurací, nemocnic, škol i letiště. Dobře rozvinutá infrastruktura zvyšuje hodnotu nemovitosti a atraktivitu pro nájemníky.
- **Možnosti pronájmu a legislativa**
  V každé zemi platí jiná pravidla pro krátkodobé pronájmy (např. licence, daňové povinnosti, omezení ze strany SVJ). Pomůžeme vám zjistit, kde je

pronájem povolený a kde se vyžaduje licence.

- **Developer a kvalita výstavby**
  Kvalita developera hraje klíčovou roli. Je dobré znát reputaci developera, historii dokončených projektů atd.
- **Přidaná hodnota projektu**
  Pokud plánujete pronájem vaší nemovitosti, věnujte v případě resortů pozornost vybavení komplexu – bazény, fitness, recepce, hotelový servis – to vše ovlivňuje zájem o pronájem i dlouhodobou hodnotu. Projekty s hotelovou licencí navíc zajišťují legální krátkodobý pronájem bez složité administrativy.

Proč investovat do nemovitostí u moře

1. **Splněný sen o bydlení u moře.** Jaká jiná investice vám vedle zhodnocení finančních prostředků nebo pasivního příjmu přinese také množství pozitivních emocí, zážitků a vzpomínek jako apartmán, dům či vila u moře?
2. **Výnosy z pronájmů.** Nemovitosti v oblíbených přímořských destinacích mohou generovat výnosy v úrovni 4–10 % ročně díky poptávce po krátkodobých pronájmech.
3. **Růst hodnoty nemovitostí**. Nemovitosti u moře vykazují stabilní růst cen díky omezené nabídce, poptávce zahraničních investorů a rostoucímu turismu. Nemovitostí v 1. linii u moře je omezené množství, v mnoha zemích existují regulace omezující výstavbu v těsné blízkosti pobřeží. To z dlouhodobého hlediska přispívá k převisu poptávky nad nabídkou a růstu hodnoty nemovitostí.
4. **Dlouhodobá stabilita.** Realitní trhy v přímořských destinacích těží z domácí i zahraniční poptávky po nemovitostech a z turistické poptávky po krátkodobých pronájmech, což přispívá ke stabilitě trhu. Regiony při pobřeží mají často rozdílný vývoj od celého realitního trhu v té které zemi.
5. **Diverzifikace.** Nákup nemovitosti v zahraničí je efektivní formou diverzifikace portfolia, protože rozkládá rizika napříč měnovými, politickými a regionálními trhy a různými typy nemovitostí.

Nemovitosti u moře nabízejí jedinečnou kombinaci životního stylu a investičního potenciálu. Ať už toužíte po apartmánu v rušném Dubaji, vile na pobřeží Španělska či Itálie nebo bydlení na chorvatském Jadranu, je potřeba zajistit, aby se cesta za splněným snem nestala noční můrou. Z tohoto důvodu se vyplatí spolupracovat s odborníky, kteří vás celým procesem koupě nemovitosti v zahraničí provedou a se vším vám pomohou.

Proč s Relloxem

Rellox se na nemovitosti v zahraničí specializuje. Na rozdíl od mnoha menších kanceláří, které mají zahraniční reality jen jako doplněk svojí nabídky, jsou pro nás nemovitosti v zahraničí denním chlebem. Sledujeme a orientujeme se v aktuálních legislativních novinkách, máme mnohaleté zkušenosti - na trhu působíme již od roku 2004. I díky tomu a našim kontaktům vám doporučíme osvědčení právní zástupce nebo daňové poradce v místě.

Naši lokální česky hovořící obchodní zástupci dlouhodobě žijí v zemi, kde se nemovitost nachází a dokonale znají místní podmínky, prostředí a kromě nákupu nemovitosti vám pomůžou třeba i s tipem na dobrou restauraci nebo zajímavý výlet. Zároveň jsme vám ale pro schůzku či konzultaci k dispozici také v naší pražské kanceláři.

Spolupracujeme s renomovanými developery, které přímo zastupujeme. Ve většině případů proto kupující neplatí realitní provizi.

Neprodáváme nemovitosti jen v jedné zemi. Není naším zájmem dotlačit vás do koupě nemovitosti v konkrétní zemi, lokalitě či projektu. Společně můžeme vybrat destinaci i konkrétní projekt tak, aby co nejvíce naplňoval vaše představy.

Podívejte se nabídku nemovitostí u moře.
