Právní jistota pro investory: turistická licence v Andalusii přechází na nového vlastníka

Španělská Andalusie, oblíbená destinace pro investory do nemovitostí, přináší pozitivní novinku pro stávající majitele i potenciální investory. Regionální vláda (Junta de Andalucía) oficiálně potvrdila, že turistické licence (licencia turística) jsou připojeny k nemovitosti, nikoli k jejímu majiteli. To znamená, že při prodeji nemovitosti licence zůstává platná pro nového vlastníka, pokud nemovitost splňuje stanovené podmínky.

O tomto rozhodnutí jsme již informovali v článku Nové zákony o pronájmech ve Španělsku. Jaká je praxe v roce 2025? Pojďme se nyní na tuto změnu, která významně zvyšuje právní jistotu pro kupující i investory a zvyšuje tržní hodnotu nemovitostí s touto licencí, podívat podrobněji.

V posledních letech zaznamenal pronájem rekreačních nemovitostí na Costa del Sol resp. v celé Andalusii exponenciální růst. Vedle těch, kteří nemovitosti u moře kupují výhradně pro vlastní potřebu se Investice do apartmánů a domů určených také k dalšímu, především krátkodobému, pronájmu stala motorem regionální ekonomiky a trhu s nemovitostmi. Druhou stranou mince je snížená dostupnost bydlení pro místní, overturismus a problémy s tím spojené. To vedlo místní samosprávy k omezování krátkodobých, tzv. turistických, pronájmů.



Právní kontext: reforma, která změnila pravidla hry

“Od 3. dubna 2025 platí v celém Španělsku povinnost získat předchozí výslovný souhlas společenství vlastníků nemovitostí k užívání obydlí v rámci rezidenčních objektů k turistickému pronájmu. Požadován je souhlas tří pětin vlastníků, kteří musí zároveň zastupovat tři pětiny podílových kvót,” upozorňuje Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox.

Tento požadavek zkomplikoval proces nákupu a prodeje nemovitostí s již udělenou licencí. Pokaždé, když se majitel nemovitosti změnil, vyvstala otázka: musí si nový majitel znovu vyžádat souhlas společenství vlastníků a obce?

Turistická licence patří nemovitosti, nikoli majiteli

V červenci 2025 vydalo Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

(DGSJFP) usnesení (BOE-A-2025-16280), které objasnilo zásadní bod: turistická licence není osobní povahy, ale je neoddělitelně spojena s nemovitostí, nikoli s osobou.

Na oficiálních stránkách Registro Turismo Andalucía (RTA) se v sekci často kladených otázek uvádí, že při změně vlastníka je nutné doložit vlastnictví, ale neříká se nic o tom, že by byla potřeba nová licence.

“V oficiálním dokumentu RTA je uvedeno, že při změně vlastníka je třeba provést změnu majitele v registru ubytování, ale licence zůstává platná,” doplňuje Terezie Suchá, specialistka Relloxu na nemovitosti na Costa del Sol. Krátké shrnutí v anglickém jazyce je k dispozici zde.

“Pro investory je důležité také to, že v turistických pronájmech mohou pokračovat bez přerušení, okamžitě, jak se stanou vlastníky. To je pozitivní z hlediska cash flow i ROI,” připomíná Karel Peyr, Sales Manager Relloxu na Costa Blanca.

Co toto rozhodnutí znamená pro majitele a kupující?

Nové rozhodnutí výrazně zjednodušuje proces nákupu a prodeje, přináší právní jistotu a odstraňuje několikaměsíční nejistotu spojenou s protichůdnými interpretacemi:

- Nový majitel automaticky dědí turistickou licenci spolu s nemovitostí.
- Při převodu nemovitosti není nutné žádat o nový souhlas společenství vlastníků.
- Nový majitel může pokračovat v turistických pronájmech ihned po zakoupení. Nedojde tak k výpadku příjmu z pronájmu.
- Hodnota nemovitosti s platnou licencí je výrazně vyšší, protože kupující nemusí složitě žádat o novou licenci ani čekat na schválení.
- Výhoda při financování – banky a investoři často hodnotí nemovitost s existující licencí jako „stabilní výnosové aktivum“.
- Vyšší likvidita při případném budoucím prodeji – investiční apartmány s

licencí se statisticky prodávají rychleji a s vyšší cenou.
- Převod nemovitosti s licencí je tak jednodušší, rychlejší a právně bezpečnější.

“Přestože licence zůstává platná, nový majitel musí ohlásit změnu vlastníka turistickému registru a samozřejmě zůstává podmínka, že nemovitost musí nadále splňovat právní podmínky (např. kapacita, požadavky na vybavení atd),” upozorňuje Jan Rejcha.

Výrazným pozitivem je toto rozhodnutí také také pro prodávající. Platná turistická licence zvyšuje tržní hodnotu nemovitosti, protože ji lze převést s plnými právními zárukami na nového majitele.

Jaké jsou povinnosti nového majitele?

Nahlásit změnu vlastnictví nemovitosti v Andaluském turistickém rejstříku (RTA)
Aktualizovat údaje o nemovitosti v relevantních registrech.
Zajistit kontinuitu dodržování povinností spojených s turistickými pronájmy v rezidenčních objektech (registrace hostů, bezpečnostní a kvalitní standardy, označení, pojištění,…)
Dodržovat pravidla komunity týkající se běžného chodu nemovitosti (parkování. noční klid, užívání společných prostor atd.).

Pro vlastní užívání i na pronájem

Španělsko zůstává jasnou volbou pro ty, kteří hledají nemovitost u moře pro vlastní užívání. I přes legislativní omezení ale i nadále může být zajímavou alternativou pro investory cílící na výnosy z pronájmu resp. zhodnocení nemovitosti.

Pro tyto kupující jsou vhodné nemovitostí určené podle územního plánu k turistickému pronájmu, ale díky výše uvedenému rozhodnutí i rezidenční nemovitosti s platnou turistickou licencí, která významně zvyšuje hodnotu,

výnosový potenciál i právní jistotu takové nemovitosti.

Trh s rekreačními pronájmy v Andalusii zažívá silný růst. K 26. srpnu 2025 bylo v regionu v nabídce více než 150 000 rekreačních nemovitostí k pronájmu, které disponují téměř 790 000 lůžky.

V provincii Málaga bylo registrováno 86 557 nemovitostí nabízejících 457 262 lůžek. Provincie Marbella hlásí 15 322 jednotek s 89 279 lůžky. Stranou nezůstávají ani další provincie: Cádiz s 21 178 nemovitostmi (115 057 lůžek), Almería 12 815 nemovitostí (63 139 lůžek), Sevilla 11 481 nemovitostí (57 525 lůžek) nebo Granada 9 587 nemovitostí (51 040 lůžek).

Andalusie je jednou z nejoblíbenějších destinací Španělska a celé Evropy, přitahuje miliony návštěvníků díky svým plážím, historickým památkám, kultuře i gastronomii. V posledních letech dosáhla turistická návštěvnost rekordních čísel, která překonala předpandemické úrovně z roku 2019.

Tato čísla podtrhují ekonomický a sociální význam rekreačních pronájmu pro ekonomiku Andalusie a potažmo celého Španělska.

Uvažujete o investici do nemovitosti ve Španělsku? Podívejte se na nabídku nemovitostí nebo nás kontaktujte pro nezávaznou konzultaci.

Citovaní experti



Kontaktovat

Jan Rejcha

Jan Rejcha je zakladatelem a majitelem Relloxu.
V roce 2004 vedl jednání se zahraničními institucemi o podmínkách investic českých fyzických osob
do nemovitostí v EU. Jako první představil českým investorům možnost přímé investice ve
Španělsku, Chorvatsku, Rakousku, Itálii a dalších zemích. Je citován v médiích jako Forbes,
HN, Ekonom či CzechCrunch.



Kontaktovat

Terezie Suchá

Terezie žije ve Španělsku více než 30 let a díky dlouholeté praxi v mezinárodním obchodě
výborně rozumí individuálním potřebám klientů, kterým pomáhá s pořízením druhého domova
nebo investice na Costa del Sol.



Kontaktovat

Karel Peyr

Karel je specialista na nemovitosti ve Španělsku, především v oblasti Costa Blanca.
Ve Španělsku žije déle než deset let a klientům poskytuje nejen realitní servis, ale také
praktické tipy k životu v lokalitě.