Kam investovat v roce 2026: nemovitosti v cizině

Rok 2026 se blíží a s ním i nové investiční příležitosti. Zatímco český trh s nemovitostmi prochází fází zpomalení a konsolidace, zahraniční destinace nabízejí kombinaci vyššího výnosu, legislativní stability a dlouhodobého růstu hodnoty. Kam se vyplatí investovat mimo Českou republiku – a proč stále více investorů přesouvá kapitál za hranice?

Investice do nemovitostí v zahraničí se v posledních letech stávají stále atraktivnější alternativou k tuzemskému trhu. Důvody jsou jasné: vedle touhy po vlastním bydlení u moře nebo v Alpách směřují čeští investoři většinově svoji pozornost především k trhům, které skýtají stabilní politické a ekonomické prostředí, jasně definovaný právní rámec a často také vyšší výnosy z turistického či dlouhodobého pronájmu než na jaké lze dosáhnout v tuzemsku. Zahraniční trhy, jako je Španělsko, Rakousko, Itálie, Chorvatsko nebo Spojené arabské emiráty navíc nabízejí diverzifikaci rizika a možnost ochrany kapitálu před inflací či měnovými výkyvy.

Tento článek se zaměřuje výhradně na investice do nemovitostí v zahraničí – neřeší akcie, zlato ani jiné finanční nástroje. Pokud přemýšlíte, kam v roce 2026 umístit svůj kapitál, aby nejen uchoval hodnotu, ale aktivně ji zhodnocoval, tento přehled poskytne konkrétní směry, čísla i srovnání. Stejně tak, pokud hledáte druhé bydlení pro vlastní potřebu.

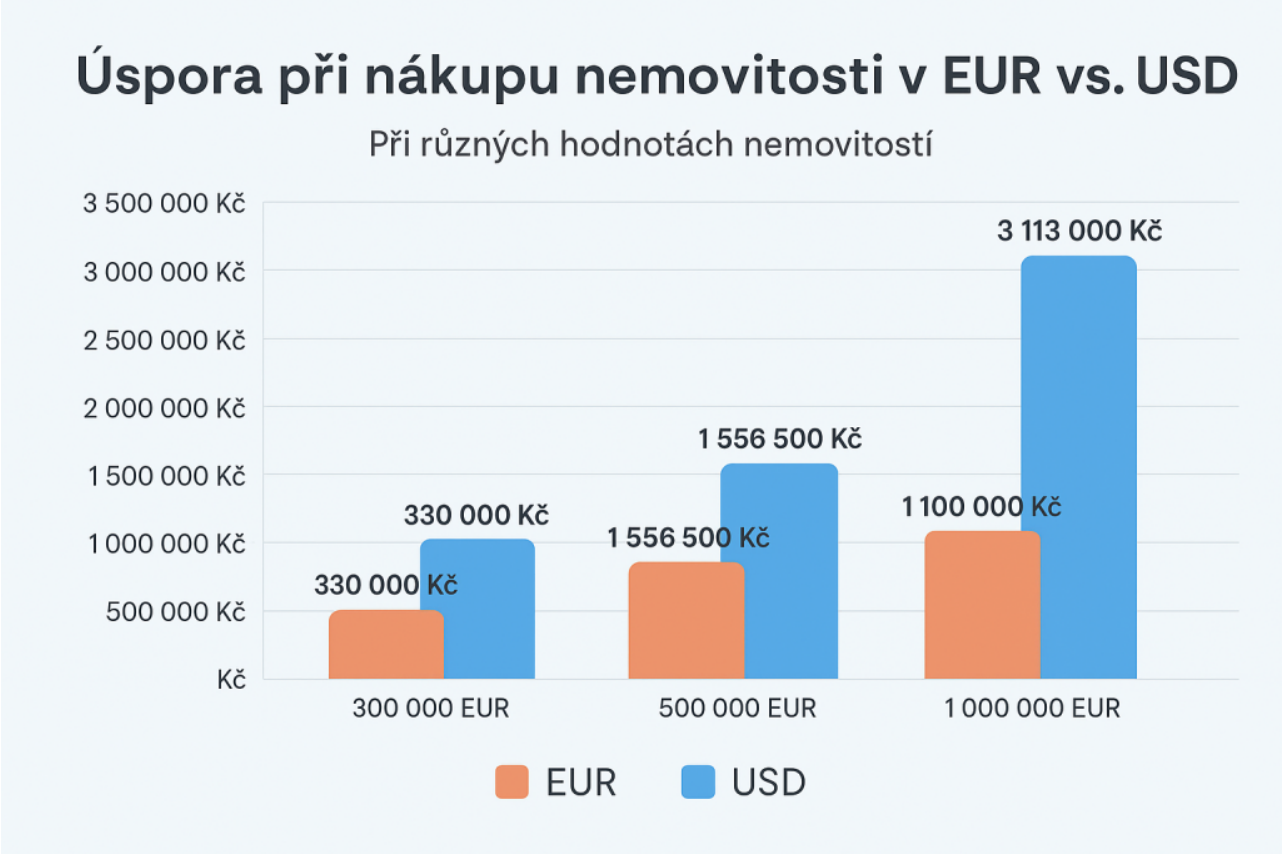


Proč v roce 2026 investovat do realit v zahraničí

Využijte výhodného kurzu koruny

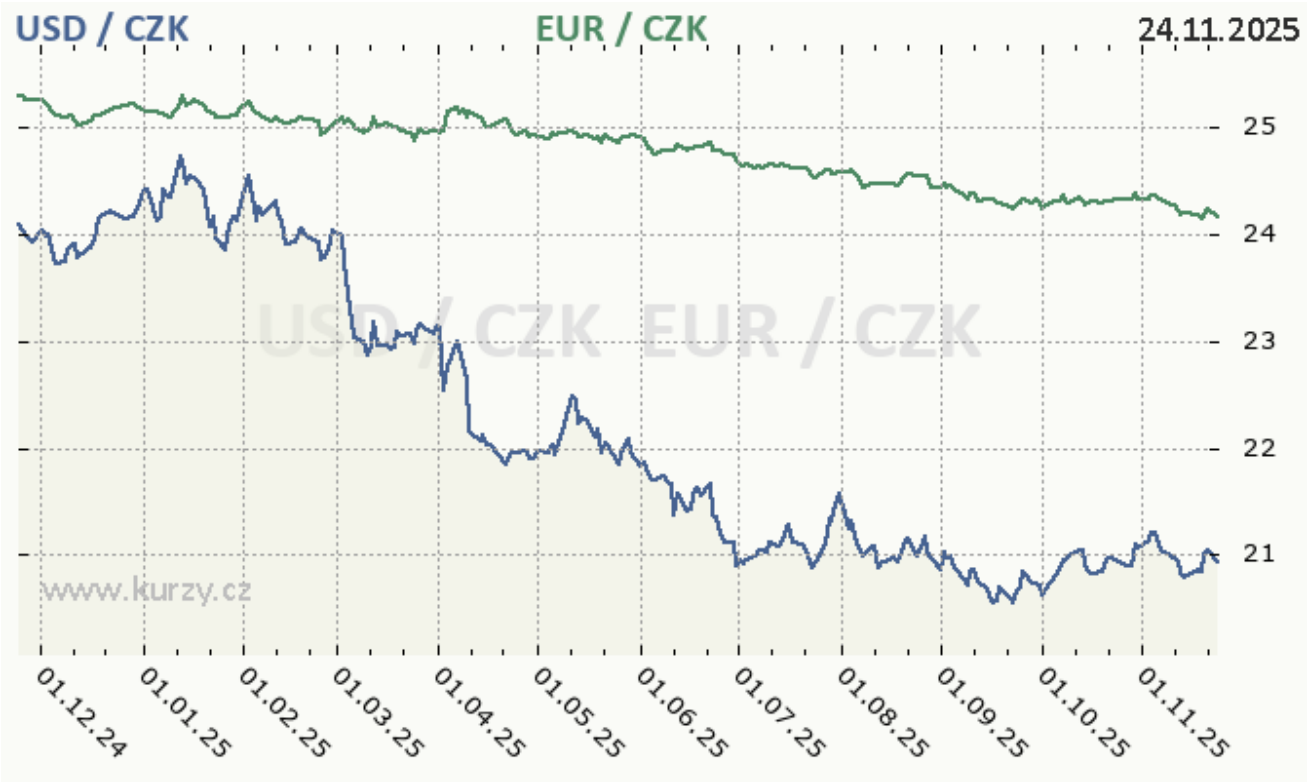
Vývoj směnných kurzů v poslední době výrazně nahrává českým investorům – koruna posiluje vůči euru a zejména vůči americkému dolaru a na něj navázaným měnám, jako je například dirham používaný ve Spojených arabských emirátech.

Od začátku roku 2025 koruna vůči euru posílila přibližně o více než 4 %,.vůči dolaru dokonce o cca 13 %. Pokud si budete kupovat nemovitost ve Španělsku, Rakousku, Chorvatsku, Itálii nebo jiných eurových zemích v hodnotě půl milionu eur, ušetříte 550 000 Kč. V případě nemovitosti v USA, Karibiku, v Dubaji nebo Abú Dhabí (resp. celých Spojených arabských emirátech) a dalších dolarových nebo na dolar navázaných zemích by úspora u nemovitosti v hodnotě 500 00 USD ušetříte dokonce 1 556 500 Kč.



“Investorům to otevírá dvě možné strategie. Buď mohou ušetřit, nebo za stejný rozpočet pořídit lepší nemovitost. Ať už větší, s vyšším standardem vybavení nebo v lepší lokalitě,” říká Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox.

Vývoj kurzu koruny vůči Euru a dolaru



Zdroj: kurzy.cz

Ceny nemovitostí v Česku vs zahraničí

Čeští investoři, kteří ještě před pár lety běžně kupovali jeden investiční byt za druhým a postupně si budovali menší realitní portfolio (obvykle několik bytů v Praze nebo krajských městech), se dnes dostávají do slepé uličky. Za stejné peníze, za které před 5–7 lety pořídili slušný 2+kk v Praze nebo jiném velkém městě s výnosem 4–5 % a očekávaným růstem hodnoty, dnes koupí leda garsonku na periferii. Podle dat serveru Sreality.cz se průměrná cena za metr čtvereční bytu v Praze pohybuje okolo 152 000 Kč/m², celostátní průměr je 96 000 Kč/m². To při současných úrocích hypoték rapidně snižuje čistý výnos a prodlužuje dobu návratnosti investice často.

Proto stále více z nich přestává přikupovat další byty doma a začíná systematicky přesouvat kapitál do zahraničí – do destinací, kde za 300–500

tisíc eur stále získají kvalitní apartmán u moře, na horách nebo u jezera s výnosem 5–8 % a potenciálem dalšího růstu ceny. Tento posun už není jen o hledání lepšího výnosu, ale o zachování kupní síly a diverzifikaci portfolia v době, kdy český rezidenční trh přestává být pro klasického retailového investora atraktivní.

To potvrzuje i Jan Rejcha: "V posledních letech pozorujeme jasný trend, že čeští investoři, kteří v uplynulých letech nakupovali investiční byty v tuzemsku se vzhledem k výraznému růstu cen nemovitostí v České republice a nižší dostupnosti vhodných investičních příležitostí stále častěji poohlížejí po alternativách v zahraničí. Ne všichni se však nakonec k nákupu mimo Českou republiku skutečně rozhodnou – často jde o zvažování možností, srovnávání výnosů, rizik a rozdílných legislativních podmínek," uvádí Jan Rejcha.

Vedle klasických investorů, které zajímají především excelová data, zůstávají stále nejpočetnější skupinou kupujících ti, kteří pro sebe nebo svoji rodinu hledají druhé bydlení u moře nebo na horách. Ať už čistě pro vlastní užívání nebo v kombinaci vlastního užívání a dalšího pronájmu. Silným argumentem je i prosté porovnání, co za své peníze dostanete. Zatímco v Praze za 500 000 EUR koupíte malý byt, v Dubaji můžete mít prémiový apartmán s výhledem na moře.

Plán B a geopolitické nejistota, diverzifikace

Mezi další důležité faktory, které hrají roli v uvažování investorů je geopolitická nestabilita, pokračující ruská agrese na Ukrajině a diverzifikace rizik. Jak ukázala studie společnosti Rellox bezprostředně po vypuknutí konfliktu na Ukrajině, plnohodnotná válka odehrávající se jen pár set kilometrů od českých hranic byla výrazným akcelerátorem zájmu o koupi nemovitosti v zahraničí.
Tehdy si mnoho lidi uvědomilo, že mají většinu investic (a o nemovitostech to platilo dvojnásob) mají v Česku. Nemovitost v cizině je také součástí "plánu B", o kterém řada lidí uvažuje pro případ nepříznivého vývoje v regionu.

Investice do nemovitostí v zahraničí je zároveň formou komplexní diverzifikace, a to hned v několika segmentech. Nejde jen o rozložení investic podle typu aktiva, ale i podle měny, lokality, legislativy, ekonomiky či způsobu výnosu.

Bude sektor rezidenčních nemovitostí atraktivní i v roce 2026?

Podle všeho bude, ale jak v celém realitním sektoru, tak v subsektoru rezidenčních nemovitostí je důležité sledovat trendy, dynamiku trhu i měnící se legislativní podmínky.

Z Wealth reportu J&T Banky vyplývá, že se rezidenční nemovitosti se spolu s akciemi, pozemky nebo private equity trvale drží v TOP 5 investic, od kterých dolaroví milionáři očekávají nejzajímavější zhodnocení.

Podle studie Emerging Trends in Real Estate®: Europe 2026 společnosti PricewaterhouseCoopers (PwC), jedné z největších světových poradenských a auditorských firem patřících do tzv. Big Four, poroste v real estate sektoru význam servisovaných apartmánů. Ty se podle PwC v roce 2026 zařadí mezi nejperspektivnější segmenty evropského realitního trhu. Servisovane apartmány řadí mezi top segmenty pro investice i development.

Podle PwC přinášejí servisované apartmány výjimečný poměr stabilního výnosu a nízkého rizika a jsou výbornou příležitostí pro investory, kteří hledají value-add strategie. Konzervativnější hráči dominují tradičnímu bydlení zaměřenému především na dlouhodobé pronájmy s nižší návratností. Servisované apartmány přináší vyšší zhodnocení, ale stále s přijatelnou mírou rizika.

Trendovým segmentem budou i v roce 2026 brandové (značkové) rezidence. Ty se stávají etalonem luxusního segmentu realitního trhu především v posledních dvou dekádách. Poptávka po tomto typu nemovitostí roste i mezi bonitní klientelou z České republiky.

Kam investovat v roce 2026 v segmentu nemovitostí v zahraničí

Dubaj

V Relloxu jsme pro naše klienty, kteří mají zájem o investici v Dubaji, nastavili optimální investiční strategii:

- Nabízíme široké portfolio nemovitostí u moře, včetně nemovitostí v první linii u pláže, které jsou vhodné pro kombinaci vlastního pobytu a dalšího krátkodobého pronájmu.
- Klienti Relloxu mohou využít služeb největší agentury na krátkodobé pronájmy v Dubaji - Vacationer Dubai. Agentura s anglickým zázemím je garancí seriózního přístupu a maximálních výnosů z pronájmu. Klienti Relloxu mohou využít bezplatné konzultace při nastavení správné strategie dalšího pronájmu.
- Nabízíme nemovitosti od těch největších developerů jako jsou Sobha, Ellington, Binghatti, Damac. Rádi bychom zdůraznili naši spolupráci se státním developerem Emaar, jehož projekty byly vždy investičně zajímavé s ohledem na kvalitu projektu, termíny dodání a zejména budoucí zhodnocení nemovitosti a její dobrou likviditu.

Právě dobrá budoucí likvidita je jedním z klíčových parametrů realitní investice v Dubaji. Důraz na kvalitu lokality, kvalitu developera a kvalitu správcovské firmy (v případě dalšího pronájmu) je zásadní pro realizaci úspěšné realitní investice v Dubaji i v situaci případné korekce cen nemovitostí v budoucnosti. » **Nabídka nemovitostí v Dubaji**

Abu Dhabi

Abu Dhabi je momentálně ve stínu Dubaje, ale nebude to trvat dlouho a Abu Dhabi se stane hlavním business centrem Emirátů a jedním z celosvětových business center. Z pohledu realitních investic v Abu Dhabi jde zejména o nový development v oblastech přímo u moře, v blízkosti finančního centra ADGM

(Abu Dhabi Global Market), případně v blízkosti turistických atrakcí na Yas Island. Více o realitním trhu v Abu Dhabi jsme psali ZDE.

Rellox je v Abu Dhabi smluvním partnerem největších státních developerů Aldar a Modon. Developer Aldar se soustředí zejména na již etablované zóny, např. Yas Island, Saadiyat Island nebo Reem. Developer Modon se soustředí na novější rozvojové zóny Abu Dhabi, zejména přímo u moře (včetně první linie u pláže), vlajkovou lodí je masterdevelopment na Hudayriyat Island.

Investice v Abu Dhabi je v této době primárně o zhodnocení nemovitosti vzhledem k dané fázi realitního cyklu, k relativně nízké cenové základně AED/m² (zejména v počáteční fázi výstavby jsou nové projekty v Abu Dhabi výrazně diskontovány oproti dokončeným nemovitostem) a také díky příznivým platebním podmínkám (až 50 % po dokončení nemovitosti).

Nové projekty v Abu Dhabi se kompletně vyprodají v řádu hodin, takže zájemci musejí být většinou již předem připraveni rychle reagovat. Pokud máte zájem o investici v Abu Dhabi, napište nám na info@rellox.cz a my vás budeme informovat o nových nabídkách. Na našem webu naleznete nemovitosti na prodej v Abu Dhabi, u kterých jsou k dispozici uvolněné jednotky, nebo se připravují další fáze daného projektu.

Rakousko

Drtivá většina "áčkových" alpských středisek v rakouských Alpách omezila novou výstavbu pro nerezidenty. Nabídka nových nemovitostí blízko sjezdovek je tak velmi omezená a de facto se realizují poslední povolené projekty, ke kterým mohou mít přístup nerezidentní investoři. Příkladem mohou být tyto apartmány, které se staví 100 metrů od lanovky Planai West ve Schladmingu. Dlouhodobější investiční strategií je investice do alpských nemovitostí se vzácným statusem pro druhé bydlení / volnočasové bydlení. Podívejte se na výběr volnočasových nemovitostí v rakouských Alpách.

Itálie

Italské Dolomity (regiony Alto Adige a Trentino) jsou obdobným případem jako rakouské Alpy. Také zde se obce legislativně brání nové výstavbě pro nerezidenty. Realizují se poslední nové projekty s pár jednotkami pro nerezidenty. Koupě takové nemovitosti může představovat dlouhodobě hodnotnou investici. Alternativou je koupě starší nemovitosti na sekundárním trhu, ale těchto nabídek také není mnoho - vlastníci nechtějí tyto nemovitosti prodávat, zejména v top lyžařských oblastech.

Jakkoliv průměrné ceny nemovitostí v Itálii dlouhodobě stagnují, severní italské regiony (severní adriatické pobřeží, Dolomity, oblasti severních jezer) zaznamenávají meziroční růsty cen a mají tak odlišnou dynamiku než zbytek Itálie. Prozkoumejte širokou nabídku nemovitostí v Itálii.

Španělsko

Z pohledu realitních investorů zažívalo Španělsko v roce 2025 neklidné doby vzhledem k nové legislativě upravující možnosti krátkodobých pronájmu. Většina klientů společnosti Rellox si kupuje nemovitost ve Španělsku pro svoje vlastní užívání, nicméně ti investoři, kteří hledají možnosti výnosů z pronájmu ve Španělsku stále častěji volí tzv. hotelové turistické nemovitosti. Toto jsou nemovitosti, které kupující získává do svého osobního vlastnictví, ale nemovitost je primárně určena pro další turistický pronájem (s možností částečného vlastního užívání).

Ve Španělsku vznikají resorty takovýchto turistických nemovitostí, které jsou provozovány pod globální hotelovou značkou, například Wyndham, Ramada, Hyatt nebo luxusnější St. Regis jako součást hotelové sítě Marriott. Někteří čeští realitní investoři mají z těchto hotelových nemovitostí obavy, že jim provoz nemovitosti pod hotelovou značkou nebude vyhovovat. Z našeho pohledu se jedná o výraznou přidanou hodnotu. Z pohledu obsazenosti je zásadní, že nemovitost je zařazena do celosvětového bookingového systému operátora. Hotelové rezidence mají obecně sice o něco menší obsazenost než

klasické hotelové pokoje, nicméně hotelové apartmány v jižním Španělsku nebo na Kanárech mají více než 80% obsazenost. Realizovat takovouto obsazenost vlastními silami je těžko dosažitelné.

A druhým zásadním faktorem investice do hotelových nemovitostí je nastavená správa nemovitosti s dodržováním standardu dané hotelové značky po celou dobu provozu nemovitosti. Nemovitost tak neztrácí na hodnotě a netrpí svou vysokou obsazeností. Provozovatel se o nemovitosti prostě dobře stará právě proto, že jsou provozovány pod jeho značkou. Jako příklad můžeme uvést 4* apartmány jen 250 metrů od zlatavé pláže Cala Marçal na Mallorce nebo Plně zařízené apartmány s 5* vybavením, s trvalou licencí k pronájmu a servisem pod prestižní značkou Hyatt.

Řecko

Realitním investorům, kteří hledají vysoké výnosy z pronájmu a zároveň mají omezený rozpočet, nabídneme již brzy možnost investice v řeckých Aténách. Řecká ekonomika po letech krize a tvrdých reforem dnes roste rychleji než průměr eurozóny, snižuje svůj dluh a vytváří nová pracovní místa. A realitní trh v Řecku čeká na svůj růst. Společnost Rellox uzavřela smlouvy s řeckými developery a již brzy nabídneme našim klientům možnost koupit novou nemovitost v Aténách v ceně od cca 150.000,- euro s garantovaným ročním výnosem z pronájmu 7 % (netto po odpočtu provozních nákladů). Takovéto investiční parametry lze těžko hledat v jiné obdobné metropoli v EU - navíc u moře a písečných pláží, s přímým leteckým spojením z Prahy. Sledujte náš web www.rellox.cz, náš instagramový účet Rellox a již brzy se dozvíte více o investičních možnostech v Řecku.

Pokud si zatím nejste jistí, která země je pro vaši investici ideální, doporučujeme využít nezávaznou osobní či online konzultaci. Stačí nám napsat nebo zavolat a domluvíme vše potřebné. V naší pražské kanceláři nebo přímo s našimi specializovanými obchodními zástupci pro jednotlivé země. Probereme vaše preference - zda hledáte nemovitost u moře, na horách, ve městech nebo

třeba na golfu, zda primárně pro vlastní užívání, kombinaci užívání a výnosu z pronájmu, nebo čistě investiční strategii a dle toho vybereme vhodné země, lokality a typ nemovitosti, včetně jejího legislativního statusu užívání a dalších specifik daného trhu. Společně také vyhodnotíme, jaké lokality dávají vzhledem k vašim cílům největší smysl — ať už jde o klidné second-home destinace, silné trhy krátkodobých pronájmů či dlouhodobě rostoucí regiony.

Ať už uvažujete o rekreačním zázemí pro rodinu, bezpečném dlouhodobém uložení kapitálu nebo investici s cíleným výnosem, pomůžeme vám vybrat konkrétní lokalitu, projekt i jednotlivou nemovitost, která bude odpovídat vašim plánům a investičnímu profilu. S výběrem vám rádi pomohou naši specialisté.

Chcete zůstat v obraze? Přihlaste se k odběru našeho newsletteru a sledujte nás na sociálních sítích Instagram, Facebook, X, Youtube.

-> Nabídka nemovitostí v zahraničí
