Investování do zahraničních nemovitostí

Vlastnit nemovitost u moře, na horách nebo v pulzující světové metropoli – to není jen sen o lepším životě. Pro stále více českých investorů se stává konkrétní strategií, jak zhodnotit úspory, diverzifikovat majetek a zároveň si dopřát dovolenou ve vlastním u moře nebo na horách.

Obsah článku

- Proč investovat do nemovitostí v zahraničí?
- Motivace a strategie pro investice do zahraničních realit
- Rizika, která nelze podceňovat
- Hlavní destinace pro investice do zahraničních realit

Zájem o zahraniční nemovitosti v posledních letech výrazně roste. Důvody jsou různé: vysoké ceny nemovitostí v tuzemsku, inflační tlaky, globální nejistota spojená s válečnými konflikty, příprava osobního plánu B, diverzifikace napříč investičními aktivy, měnami i regiony motivuje investory hledat příležitosti i mimo hranice České republiky.

Investování do zahraničních nemovitostí není jednoduché ani bezrizikové. Stejně jako kterákoliv jiná investice. Každá země má svá vlastní pravidla, daňové systémy, právní specifika i kulturní zvyklosti. To, co funguje ve Španělsku, nemusí platit v Thajsku. A co je výhodné pro investora hledajícího pasivní příjem, nemusí dávat smysl pro toho, kdo chce nemovitost primárně využívat k rekreaci.

Tento článek vám poskytne ucelený přehled – od základních principů a klíčových rizik, přes konkrétní analýzu nejoblíbenějších destinací, až po praktické rady, jak celý proces zvládnout bez zbytečných chyb. Hodit se vám může také článek Na co si dát pozor při koupi nemovitosti v zahraničí.

Proč investovat do nemovitostí v zahraničí?

Český realitní trh prošel v uplynulé dekádě mimořádným růstem. Ceny bytů v Praze a dalších velkých městech se za posledních deset let v některých případech ztrojnásobily. To je sice dobrá zpráva pro stávající vlastníky, ale pro nové investory to znamená, že vstupní náklady jsou vysoké a výnosnost pronájmu se standardně pohybují jen kolem 2–4 % ročně hrubého výnosu. V řadě zahraničních destinací přitom lze dosáhnout výnosů výrazně vyšších – v případě krátkodobých pronájmů se pohybují i mezi 6–10 %.

Diverzifikace je jedním ze základních principů dlouhodobého investování a u nemovitostí to platí dvojnásob. Investice do zahraničních nemovitostí umožňují rozložit riziko nejen mezi různé typy aktiv, ale také mezi měny a regiony. Investor tak není závislý pouze na ekonomickém vývoji jedné země nebo na

jedné legislativě. V době rostoucí geopolitické nejistoty, změn daňových pravidel a regulatorních zásahů může být taková diverzifikace důležitým „plánem B“.

Příkladem mohou být debaty o nových formách zdanění majetku nebo kapitálu v některých evropských zemích – například v Nizozemsko, kde se vážně diskutuje o modelu zdanění založeném na potenciálních či nerealizovaných výnosech z investic. Rozložení portfolia mezi více zemí, měn a segmentů nemovitostí tak může pomoci investorům lépe chránit kapitál, stabilizovat výnosy a zároveň využívat růstové příležitosti na různých trzích.

Motivace a strategie pro investice do zahraničních realit motivace

Ne každý investor sleduje stejný cíl. Je důležité si hned na začátku ujasnit, co od zahraniční nemovitosti očekáváte:

Pasivní příjem z pronájmu: Cílem je nemovitost pravidelně pronajímat buď prostřednictvím nastavené správcovské společnosti, která se postará o správu nemovitosti i její další pronájem, nebo přes platformy jako Airbnb nebo Booking.com a generovat stabilní cash flow. Klíčová je lokalita s vysokou turistickou návštěvností nebo silnou poptávkou po dlouhodobém pronájmu.

Kapitálové zhodnocení: Někteří investoři sázejí na růst cen v perspektivních destinacích a zhodnocení nemovitosti v čase.

Rekreační využití s výnosem: Oblíbená kombinace: nemovitost slouží část roku rodině investora jako dovolenkové zázemí, zbytek roku je pronajímána.

Ochrana majetku a životní styl: Část investorů nekupuje nemovitost primárně kvůli výnosu, ale jako bezpečný přístav pro kapitál, případně jako zázemí pro trávení času v oblíbených dovolenkových destinacích, případně jako součást plánu B pro možný částečný nebo úplný přesun do zahraničí.

Rizika, která nelze podceňovat

Je potřeba si uvědomit, že jakákoliv investice nese určitá rizika, stejně je tomu i při investici do nemovitostí ať už v zahraničí nebo v tuzemsku.

Právní a regulatorní riziko: Řada zemí omezuje vlastnictví nemovitostí cizinci, nebo stanovuje specifické podmínky pro jejich nabytí. Místní právní systém může být nepřehledný a těžko uchopitelný bez pomoci odborníka.

Měnové riziko: Pokud kupujete nemovitost v jiné měně, než ve které přijmete (nebo ve které máte hypotéku), pohyb kurzu může výrazně ovlivnit reálný výnos i celkovou hodnotu investice. Pozitivně i negativně.

Vzdálenost a správa: Nemovitost na druhém konci Evropy nebo světa nelze spravovat stejně snadno jako byt v sousedním městě. Správa na dálku vyžaduje důvěryhodného místního partnera a zpravidla i dodatečné náklady.

Daňové otázky: Jako český daňový rezident máte povinnost přiznávat příjmy z pronájmu v zahraničí i v České republice. Dvojí zdanění, různé sazby daně z převodu nemovitostí a místní daňové povinnosti mohou ovlivnit čistý výnos. Zároveň si s odborníky vždy ověřte, jak to se zdaněním je a nenechte se nalákat některými neseriózními obchodníky, kteří se vás budou snažit nalákat na nulové daně např. v Dubaji. Přečtěte si, jak je to ve skutečnosti s daněmi v Dubaji.

Likvidita: Zahraniční nemovitost nelze prodat ze dne na den. V případě potřeby rychle uvolnit kapitál může být prodej nemovitosti (opět platí pro tuzemsko i zahraniční) procesem trvajícím v řádu měsíců.

Hlavní destinace pro investice do zahraničních realit

Španělsko

Španělsko dlouhodobě patří mezi nejoblíbenější destinace nejen českých

investorů do zahraničních nemovitostí – a není divu. Kombinuje příjemné klima, rozvinutou turistickou infrastrukturu, relativně dostupné ceny a přátelský přístup k zahraničním kupujícím.

Nejatraktivnější lokality jsou Costa del Sol (Marbella, Málaga, Estepona), Costa Blanca (Alicante, Torrevieja), Baleárské ostrovy (Mallorca, Ibiza) a Kanárské ostrovy (Tenerife, Gran Canaria). Specifickou kapitolou jsou velká města – Barcelona a Madrid – kde je poptávka po dlouhodobém pronájmu stabilní po celý rok.

Španělský trh nabízí poměrně vysoké výnosy z krátkodobého pronájmu, zejména v turisticky exponovaných oblastech. Hrubý výnos se v závislosti na lokalitě a typu nemovitosti může pohybovat mezi 5–9 %. Je však třeba počítat s rostoucí regulací krátkodobých pronájmů. Pro aktuální informace doporučujeme sledovat náš web, této problematice jsme se věnovali např. v článcích Pronájem nemovitosti ve Španělsku 2026: co se mění pro vlastníky, Právní jistota pro investory: turistická licence v Andalusii přechází na nového vlastníka nebo Nové zákony o pronájmech ve Španělsku. Jaká je praxe v roce 2025?

ŠPANĚLSKO - UŽITEČNÉ ODKAZY

- Nabídka nemovitostí ve Španělsku
- Informace o realitním trhu ve Španělsku
- Často kladené dotazy

▸Informace o koupi nemovitosti ve Španělsku

▸Kontaktujte specialistu na nemovitosti ve Španělsku

Rakousko

Rakousko představuje pro české investory přirozenou a dobře dostupnou volbu. Stabilní ekonomika, silná právní ochrana vlastnických práv a vysoká životní úroveň činí z rakouského realitního trhu dlouhodobě jeden z nejbezpečnějších v Evropě.

Investice do alpských nemovitostí jsou však specifické. Rakousko uplatňuje přísná omezení pro cizince v podobě takzvaných Freizeitwohnsitzgesetze – zákonů upravujících status nemovitosti, ze kterého vyplývají možnosti jejího užívání. V praxi to znamená, že v mnoha atraktivních horských oblastech nelze nemovitost koupit čistě pro vlastní užívání za účelem rekreace (resp. jsou tyto nemovitosti velmi vzácné), ale existuje povinnost nabízet e k dalšímu turistickému pronájmu. Tato omezení se v jednotlivých lokalitách liší.

RAKOUSKO - UŽITEČNÉ ODKAZY

▸Nabídka nemovitostí v Rakousku

▸Informace o realitním trhu v Rakousku

▸Často kladené dotazy

▸Informace o koupi nemovitosti v Rakousku

▸Kontaktujte specialistu na nemovitosti v Rakousku

Itálie

Itálie láká zahraniční investory kombinací výjimečného kulturního dědictví, rozmanitosti nabídky a v některých oblastech překvapivě dostupných cen. Italský realitní trh je přitom velmi heterogenní – podmínky a ceny se výrazně liší mezi severem a jihem, mezi městy a venkovem.

Itálie nabízí unikátní mix destinací. Pro vyznavače hor Dolomity, unikátní oblastí jsou jezera na severu (Como, Garda, Maggiore), ti, kteří hledají nemovitost u moře si mohou vybírat mezi adriatickým pobřežím, Ligurskou riviérou, jižní Itálií, Sicílie nebo Sardinií.

ITÁLIE – UŽITEČNÉ ODKAZY

▸Nabídka nemovitostí v Itálii

▸Informace o realitním trhu v Itálii

▸Často kladené dotazy

▸Informace o koupi nemovitosti v Itálii

▸Kontaktujte specialistu na nemovitosti v Itálii

Chorvatsko

Chorvatsko je pro Čechy srdcová destinace a obliba jadranského pobřeží u českých turistů se přirozeně promítla i do investičního zájmu. Vstup země do eurozóny v roce 2023 tento zájem ještě posílil.

Chorvatsko je členem EU, což výrazně zjednodušuje podmínky pro české kupující – jako občané EU máme stejná práva při nabývání nemovitostí jako chorvatští občané.

Češi nemovitosti v Chorvatsku pořizují často pro vlastní užití. Celá řada Čechů, ale nemovitosti i pronajímají. Často domy s několika apartmány, kde v jednom v sezoně žijí a zbylé pronajímají. Výnos z krátkodobého pronájmu je v turistické sezóně vysoký, ale sezónnost je výrazná – mimo letní měsíce je poptávka po rekreačních nemovitostech minimální. Dlouhodobý pronájem místním obyvatelům je variantou především ve větších městech jako Split nebo Zadar.

CHORVATSKO – UŽITEČNÉ ODKAZY

▸Nabídka nemovitostí v Chorvatsku

- Informace o realitním trhu v Chorvatsku
- Často kladené dotazy
- Informace o koupi nemovitosti v Chorvatsku
- Kontaktujte specialistu na nemovitosti v Chorvatsku

Řecko

Řecko prošlo po ekonomické krizi let 2010–2018 výraznou korekcí cen nemovitostí a dnes představuje jeden z nejzajímavějších trhů v eurozóně z pohledu poměru ceny a potenciálu. Ceny v mnoha lokalitách jsou stále pod předkrizovými maximy, přičemž turistická poptávka se vrátila a rekordně roste. Výnosy z krátkodobých pronájmů jsou v turistických lokalitách velmi atraktivní – 5 - 8 %.

ŘECKO - UŽITEČNÉ ODKAZY

- Nabídka nemovitostí v Řecku
- Informace o realitním trhu v Řecku
- Často kladené dotazy
- Informace o koupi nemovitosti v Řecku
- Kontaktujte specialistu na nemovitosti v Řecku

Polsko

Polsko bývá v kontextu zahraničních investic do nemovitostí českými investory trochu opomíjeno, přestože nabízí jeden z nejzajímavějších poměrů ceny, výnosu a dostupnosti v celé Evropě. Čechy zde předběhli Němci a Skandinávci, kteří na polském realitním trhu patří k nejaktivnějším. O příležitostech, které Polsko nabízí se dočtete v článku Investiční apartmány v Polsku.

Pro české investory je výhodu geografická blízkost, podobné kulturní prostředí a srozumitelného právního systému. Ceny jsou stále výrazně nižší než v západní Evropě, zájem se soustředí na polské hory, jezera a samozřejmě pobřeží Baltu.

POLSKO – UŽITEČNÉ ODKAZY

- Nabídka nemovitostí v Polsku
- Informace o realitním trhu v Polsku
- Často kladené dotazy
- Informace o koupi nemovitosti v Polsku
- Kontaktujte specialistu na nemovitosti v Polsku

USA

Investice do nemovitostí v USA jsou pro české investory z administrativního hlediska náročnější, ale americký trh nabízí výjimečnou likviditu, obrovskou rozmanitost a v některých státech velmi atraktivní výnosy.

Cizinci mohou v USA nemovitosti vlastnit bez zásadních omezení, přičemž nejoblíbenější destinací pro zahraniční investory je především Florida.

Exotické destinace

Pro investory, které lákají exotické ráje, existuje celá řada variant a záleží, zda dáte přednost nemovitostem na Bali, na Maledivách, Seychelských ostrovech, Thajsku či jinde.