Nemovitosti v Řecku 2026: Apartmány od 135 000 € s výnosy 5–8 % ročně

V posledních letech prošel řecký realitní trh zásadní transformací. Z trhu, který byl ještě před deseti lety vnímán jako rizikový a nestabilní, se postupně stal stabilní, transparentní a rostoucí trh, který přitahuje zahraniční investory, institucionální kapitál i soukromé kupce.

Tato změna je podložena makroekonomickými daty, rostoucí poptávkou po nájemních nemovitostech i silnou pozicí Řecka na globálním trhu cestovního ruchu.

“Řecko je jedním z posledních realitních trhů EU u moře, který ještě nepodlehl masovým realitním investicím privátních investorů. Ten čas nyní nastává. Ceny nemovitostí rostou od roku 2017, nicméně jsou stále příznivé a poskytují investorům zajímavé výnosy,” říká Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox. Vedle ryze investorského pohledu pak je Řecko atraktivní i z pohledu užívání nemovitosti pro vlastní rekreaci u moře.

» Podívejte se na nabídku nemovitostí v Řecku



Růst cen nemovitostí – reálný a dlouhodobý

Řecký trh s nemovitostmi vykazuje stálý růst cen po více než sedm let, potvrzený oficiálními daty. Podle analytiků Bank of Greece a dat řeckého statistického úřadu (ELSTAT) ceny bytů rostly kontinuálně od roku 2017, se souhrnným růstem přes 70 % oproti nejnižším hodnotám během krize.

V posledním čtvrtletí 2024 ceny bytů vzrostly o 6,6 % meziročně. V prvních měsících 2025 tento trend pokračoval s růstem mezi 7–8 % v různých segmentech trhu. V době vzniku tohoto článku jsou k dispozici poslední data od Bank of Greece za třetí čtvrtletí 2025, kdy ceny bytů meziročně vzrostly v průměru o 7,7 %. Pro srovnání: v roce 2024 byl průměrný roční růst 9,1 % a v roce 2023 dokonce 13,9 %. Trh tedy pokračoval v růstu, ale tempo se zvolnilo. A stabilní růst bez známek spekulativního přehřátí je přesně to, co dlouhodobí investoři hledají – kombinace růstového potenciálu a tržní zdraví.

„Athény dnes představují zajímavou investiční příležitost. Ceny bytů se sice v posledních letech stabilně zvyšují, ale stále vycházejí z relativně nízké základny. Průměrná cena kolem 2 300 až 2 800 eur za metr čtvereční je stále zhruba o čtvrtinu až třetinu nižší než před finanční krizí. Právě tento rozdíl vytváří prostor pro další zhodnocení a činí z athénského trhu atraktivní destinaci pro investory, kteří hledají kombinaci růstového potenciálu a stále ještě dostupných vstupních cen," říká Jan Rejcha.

Pokud budeme rozlišovat dle stáří nemovitostí, pak ve třetím kvartálu 2025 ceny nových bytů (do 5 let) vzrostly o 6,6 %, zatímco starší byty (nad 5 let) zdražily o 8,5 %. V případě nových developerských projektů je samozřejmě třeba počítat s vyššími cenami za metr čtvereční něž je celkový průměr trhu.

Pro a proti investice do nemovitostí v Řecku

Možnost odečtu DPH u novostaveb

Jedním z důvodů, proč je nyní koupě novostaveb v Řecku zvlášť atraktivní, je přechodné pozastavení DPH u nových projektů. Jak to funguje? Standardní DPH činí 24 %. V rámci režimu pozastavení se u nových projektů DPH neuplatňuje (prozatím do do 31. 12. 2026). Místo DPH se platí daň z převodu cca 3,09 %. Každý projekt se posuzuje individuálně před podpisem kupní smlouvy. Využití této možnosti může významně snížit počáteční investiční náklady u vybraných novostaveb. Další informace naleznete na stránce Koupě nemovitosti v Řecku.

Výhodné platební plány

U některých projektů jsou nastavené výhodné platební plány, což investorům přináší nižší počáteční kapitálová zátěž, platby vázané na stavební milníky a vyšší kontrolu a bezpečnost investice.

Příklad platebního plánu:

- 5 % – rezervační poplatek
- 35 % – při podpisu kupní smlouvy
- 30 % – při dokončení hrubé stavby / skeletu
- 30 % – při dokončení projektu, předání a registraci v katastru

Výnosy z pronájmu nemovitostí v Řecku

Řecko nabízí zajímavé výnosy z nájmu. Průměrná hrubá nájemní výnosnost se pohybuje okolo 5 % ročně. V Aténách může být výnos ještě atraktivnější – kolem 6 % i více v závislosti na mikro-lokalitě. Pokud hledáte plně servisované apartmány s možností využití pro vlastní dovolenou, lze na trhu najít i projekty s garantovaným výnosem až kolem 7 % ročně. Tyto modely jsou založeny na profesionální správě a pronájmu jednotek prostřednictvím provozovatele projektu, což investorům přináší stabilní příjem a zároveň minimalizuje starosti spojené s provozem nemovitosti. Příkladem jsou nové investiční apartmány s čistým garantovaným výnosem 7 %, které kombinují potenciál pravidelného výnosu s možností vlastního rekreačního využití. Zároveň je

Ve srovnání s některými západoevropskými centry, kde jsou výnosy v úrovni kolem 2 až 3 %, je řecký trh zajímavou volbou.

Zároveň je třeba zmínit, že v Řecku existují od roku 2025 zpřísněné regulace krátkodobých pronájmů prostřednictvím platforem jako Airbnb. I Řecko totiž v posledních letech čelí rostoucímu tlaku na dostupnost bydlení, zejména ve velkých městech a turisticky exponovaných lokalitách.

V nejexponovanějších místech je vydávání nových licencí pro krátkodobé pronájmy pozastaveno. To se týká např. některých centrálních čtvrtích Athén. Krátkodobé pronájmy v Řecku musí být registrovány v databázi Short-Term Rental Registry, Zároveň je potřeba dát pozor na neseriózní realitní zprostředkovatele, kteří vám budou chtít prodat nemovitost s existující licencí. V oblastech s omezením totiž licence na rozdíl např. od španělské Andalusie, nepřechází na nového majitele.

Nemovitosti, které nemají potřebnou licenci, lze využívat pouze pro dlouhodobý pronájem nebo vlastní bydlení.

Makroekonomický kontext: stabilita a růst

Řecká ekonomika se po dlouhém období strukturálních problémů a recese stabilizovala a vykazuje růstové trendy. V roce 2024 dosáhla země rozpočtového přebytku 1,3 % HDP, což byla významná odchylka od průměrných deficitů v EU a jeden z nejlepších výsledků v regionu. V případě primárního přebytku státního rozpočtu (který se počítá celkové příjmy – výdaje bez úroků z dluhu) pak Řecko v roce 2024 dostalo na přebytek v úrovni 4,7 % HDP a patří mezi pouhých šest zemí EU s přebytkem. HDP země roste více než dvojnásobným tempem oproti průměru eurozóny.

Turistický sektor – klíčový motor ekonomiky – zůstává robustní a představuje strukturální pojistku. V roce 2023 vygeneroval příjmy 20,5 miliardy EUR, čímž překonal předpandemické hodnoty o 12,3 %. V roce 2024 dosáhl cestovní ruch rekordních 40,7 milionů návštěvníků a tržeb přes 21,5 mld. EUR. Tento fundamentální faktor podporuje jak ceny nemovitostí, tak poptávku po pronájmech.

Tyto výsledky výrazně posilují poptávku po ubytování jak krátkodobém, tak dlouhodobém, což přímo ovlivňuje realitní trh.

Golden Visa v Řecku

Řecko zůstává jednou z posledních dostupných cest k získání tzv. Golden VIsa nabízejících EU rezidenci prostřednictvím investice do nemovitosti. Plán platí pro investora i jeho rodinu.

Existuje třístupňový systém investičních limitů:

- 800 000 EUR: Athény a další prémiové lokality, nejžádanější oblasti a ostrovy

- 400 000 EUR: méně exponované regiony
- Speciální kategorie: stále existují výjimky s hranicí 250 000 EUR. Typicky se jedná např. o konverze komerčních budov, specifické developerské projekty apod.

Díky speciální kategorii se lze ve vybraných případech dostat na nižší limit pro Golden Visa i v atraktivních lokalitách. Je ale vždy potřeba prověřit pro konkrétní projekt před podpisem rezervační smlouvy.

To vše bez povinnosti pobytu. Rezidentské povolení nevyžaduje žádný minimální pobyt v zemi — to je zásadní výhoda především pro americké, blízkovýchodní, britské a asijské investory.

Shrnutí: Proč investovat do nemovitostí v Řecku právě teď?

Řecko dnes nabízí kombinaci faktorů, které z něj činí atraktivní realitní investiční destinaci:

- Stabilní a rostoucí trh s trvalým růstem cen.
- Silná poptávka po nájemních nemovitostech (krátkodobé i dlouhodobé pronájmy).
- Atraktivní výnosy z nájmu.
- Relativní nízké vstupní ceny ve srovnání se západní Evropou. Jeden z mála evropských přímořských trhů dosud masově neobjevených retailovými investory.
- Jednoduchý právní a daňový proces.
- Možnost pasivního příjmu a kapitálového zhodnocení.
- Možnost využít u novostaveb nákupu bez DPH (časově omezeno).
- Program Golden Visa s možností získání EU rezidence. Posiluje realitní trh podporou zájmu investorů mimo státy EU.

Řecko se nachází ve fázi investičního cyklu, který kombinuje stabilitu s dalším růstovým potenciálem – proto je právě nyní dobrý čas zvážit investici do nemovitosti v této středomořské zemi.

RELLOX
International Properties

CHYTRÁ INVESTICE U MOŘE

Investujte do nemovitostí v Řecku

Řecko patří mezi nejatraktivnější realitní destinace v Evropě. Nabízí kombinaci stabilního nájemního výnosu, růstového potenciálu a možnosti vlastního rekreačního využití.
V nabídce najdete investiční apartmány, rezidenční projekty i plně servisované resorty v Athénách, na řeckých ostrovech i v turistických lokalitách.

Prohlédnout nabídku nemovitostí

Kontaktujte nás pro více informací o investicích →
