Tyrolsko 2026: Alpská jistota, která vydělává

Zatímco řada realitních trhů v posledních letech prochází výkyvy, rakouské Tyrolsko si drží pevnou pozici. Kombinace silné poptávky v kontrastu s omezenou nabídkou a resorty lákající k pobytům v průběhu celého roku tvoří pevné základy stability zdejšího realitního trhu.

Aktuální data z F.acT (Faktenbasiertes Tourismuswissen) ukazují jasný obrázek: téměř 50 milionů přenocování ročně, stabilní růst a rostoucí zájem zahraničních investorů.



Proč investoři hledají stabilitu právě v Tyrolsku

Tyrolsko dlouhodobě generuje kolem 50 milionů přenocování ročně. To z něj nedělá jen silnou turistickou destinaci, ale především jeden z nejstabilnějších

realitních trhů v Alpách. Právě čísla turistického ruchu jsou pro realitní trh klíčovým faktorem, protože stabilní příliv návštěvníků vytváří dlouhodobou a předvídatelnou poptávku po krátkodobých pronájmech, z nichž těží především vlastníci nemovitostí v podobě vyšší obsazenosti a potenciálu výnosu.

Na rozdíl od „trendových" lokalit zde ceny nerostou skokově, ale udržitelně a stabilně. Poptávka není spekulativní, ale dlouhodobá. „Tyrolsko nevnímáme jako příležitost k rychlému zisku, ale jako střednědobou nebo dlouhodobou strategickou investici. Právě stabilita je v aktuálním tržním prostředí nejcennější komoditou," říká Klára Korčoková, která má ve společnosti Rellox na starosti nemovitosti v Tyrolsku.

Zdravý růst tažený reálnou poptávkou po pronájmech

Probíhající zimní sezóna 2025/2026 potvrzuje dlouhodobé trendy. Došlo k nárůstu příjezdů o +3,9 % a +2,8 % v počtu přenocování. V rámci jednotlivých měsíců můžeme nalézt sezónní výkyvy způsobené počasím, ale i dalšími faktory, ale zásadní jsou čísla za celou sezonu a dlouhodobé trendy. A ty ukazují jasný obrázek: dlouhodobě rostoucí a vyrovnaný výkon bez extrémů.

Výnos generovaný po celý rok – v zimní i letní sezóně

V současné době mají vícesezónní střediska jasnou výhodou. A právě Tyrolska patří k oblastem typickým svým celoročním charakterem. Zimní sezóna v současnosti tvoří cca 53 % výkonu, na zbytek roku připadá 47 %. To znamená jediné: nemovitost pro vás pracuje téměř v průběhu celého roku

„Právě kombinace zimní a letní sezóny dělá z Tyrolska výjimečný trh. Investor není závislý na jednom krátkém období, což výrazně stabilizuje výnos. Zájemci o koupi nemovitosti zde mohou vybírat ze středisek jako je Samnaun/Ischgl, Innsbruck, Pitztal, Arlberg, Kitzbühel, Seefeld in Tirol, Zillertal/Hintertux, Solden/Otztal, Serfaus – Fiss – Ladis nebo Stubai," doplňuje Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox, která rakouský realitní trh otevřela českým klientům již před více než dvaceti lety.

Apartmánové bydlení patří k hlavním segmentům trhu

Ubytování v apartmánech není okrajový segment, ale plnohodnotná a stále rostoucí součást trhu. V současné době je poměr mezi ubytováním v hotelích a apartmánech takřka vyrovnaný. Čtyř a pětihvězdičkové hotely tvoří 35 % trhu, 32 % připadá na apartmány a rekreační byty. Zbytek připadá na ostatní druhy ubytování. Poptávka po kvalitních apartmánech je v Tyrolsku dlouhodobě silná a strukturální.

Češi objevují Tyrolsko

Zatímco Německo zůstává dominantním trhem (více než 50 % hostů), výrazně roste počet přenocování i u turistů z Velká Británie (+16 %), Česka (+33,8 %), Polska (+ 20 %), Švýcarska a Lichtenštejnska (+ 18 %) nebo USA (+45,0 %).

To potvrzuje nový trend. Byť Němci tvoří výraznou část poptávky po ubytování, trh nestojí jen na nich a Tyrolsko zároveň objevují i turistí z dalších zemí. Pro české klienty se pak
Tyrolsko stává „blízkou prémiovou destinací“.

„Vidíme jasný nárůst zájmu českých klientů – nejen o pobyty, ale i o vlastní nemovitosti. Tyrolsko pro ně představuje dostupný luxus v dojezdové vzdálenosti,“ komentuje Klára Korčoková z Relloxu.

Konkurenční prostředí přispívá k tlaku na kvalitu ubytování a služeb

S více než 340 000 lůžky a 25 000 ubytovacími zařízeními patří Tyrolsko mezi nejrozvinutější turistické trhy v Evropě. Velká konkurence vytváří tlak na vysoký standard služeb i kvalitu nemovitostí. Cestovní ruch tvoří přibližně 17,5 % ekonomiky regionu a patří mezi strategické priority

Pro realitní investory je klíčová kvalita projektu a správně zvolená lokalita. „Dobře vybraná nemovitost v dobré lokalitě dlouhodobě drží hodnotu a přispívá

ke kapitálovému zhodnocení, vysoká míra obsazenosti zase vytváří prostor pro zajímavý výnos z pronájmu," dodává Klára Korčoková.

#	Země původu	Přenocování		Příjezdy		Pobyt	Podíl
1	**Německo**	26 424 493	**+9,7**	6 372 660	**+11,7**	4,15	**54,5 %**
2	Nizozemsko	5 411 596	**+11,4**	1 069 368	**+12,2**	5,06	11,2 %
3	Rakousko	3 992 493	+4,6	1 471 658	+9,3	2,71	8,2 %
4	Švýcarsko a Lichtenštejnsko	2 277 385	**+18,0**	587 200	**+21,0**	3,88	4,7 %
5	Belgie	1 615 399	**-0,2**	306 022	+2,9	5,28	3,3 %
6	Spojené království	1 341 688	**+29,5**	260 477	**+34,1**	5,15	2,8 %
8	**Česká republika**	851 790	**+21,5**	228 054	**+25,7**	3,74	1,8 %
–	Tyrolsko celkem	48 495 771	+11,8	12 101 709	+15,4	4,01	100 %

Zdroj: Landesstatistik Tirol / F.acT

Pro koho je dnes Tyrolsko ideální investicí?

Tyrolsko není trh, který vás překvapí rychlým růstem o desítky procent. Ale je to trh, který dlouhodobě funguje, generuje stabilní poptávku a hodnota nemovitostí se zde trvale roste.

Nemovitosti v Tyrolsku jsou vhodné pro investory hledající stabilní výnos, udržení a postupný růst hodnoty investice a zároveň chtějí diverzifikovat mimo Česko (do eura).

Největší potenciál skýtají především apartmány v prémiových lokalitách a ski-in / ski-out projekty. Vyplatí se také dát přednost vyššímu standardu ubytování, který odpovídá 4* segmentu.

Zvažujete investici do nemovitostí v Tyrolsku?

Tyrolsko patří mezi nejstabilnější alpské realitní trhy v Evropě – ale rozdíl mezi

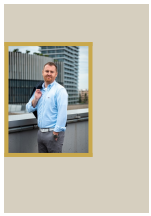
průměrnou a výjimečnou investicí dělá vždy konkrétní výběr projektu a lokality.

Ne každý apartmán má stejný výnosový potenciál. Ne každá lokalita má stejnou likviditu. A ne každý projekt pro vás může být vhodný z důvodu přiděleného statusu nemovitosti.

Pokud uvažujete o investici v Tyrolsku, doporučujeme začít individuální konzultací, kde získáte:

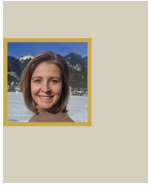
- aktuální nabídky investičních apartmánů a chaletů,
- reálné kalkulace výnosu z pronájmu,
- porovnání lokalit podle sezónnosti a poptávky,
- informace o právních a provozních podmínkách v Rakousku.

Domluvte si nezávaznou konzultaci s Klárou Korčokovu nebo se podívejte na kompletní nabídku nemovitostí v Rakousku.



Jan Rejcha

Jan Rejcha je zakladatelem a majitelem Relloxu. V roce 2004, po vstupu České republiky do EU, vedl jednání se zahraničními institucemi a autoritami o podmínkách investic českých fyzických osob do nemovitostí v rámci EU (volný pohyb kapitálu vs. reciproční bilaterální dohody mezi ČR a danou zemí). Jako první představil českým investorům možnost přímé investice do nemovitostí ve Španělsku, Chorvatsku, Rakousku, Itálii a dalších zemích. Jan Rejcha je pravidelně citován v médiích, jako jsou Forbes, Hospodářské noviny, Ekonom, CzechCrunch, Newstream a další, vystupuje také jako host v odborných pořadech a podcastech zaměřených na zahraniční investice a realitní trhy.



Klára Korčoková

Klára Korčoková je specialistka na nemovitosti v Rakousku, ve Švýcarsku a v Německu. Dlouhodobě žije v Rakousku a dokonale zná místní prostředí i realitní trh.
