Tyrolsko míří k rekordu: co čísla z turismu znamenají pro české investory

Tyrolsko nejspíš letos poprvé v historii překoná hranici 50 milionů přenocování za rok. Nejde ale jen o rekordní číslo. Oficiální statistiky za zimu 2025/26 a léto 2026 ukazují, kde se poptávka mění: sezóna se prodlužuje do září, hosté jezdí na kratší pobyty a nejrychleji roste ubytování v profesionálně spravovaných apartmánech. Co z toho plyne pro Čechy, kteří v rakouských Alpách nemovitost vlastní nebo o koupi uvažují?

~50,6 mil.
přenocování za turistický rok 2025/26 (odhad, chybí říjen)

+7,2 %
růst nocí v komerčně spravovaných apartmánech v létě 2026

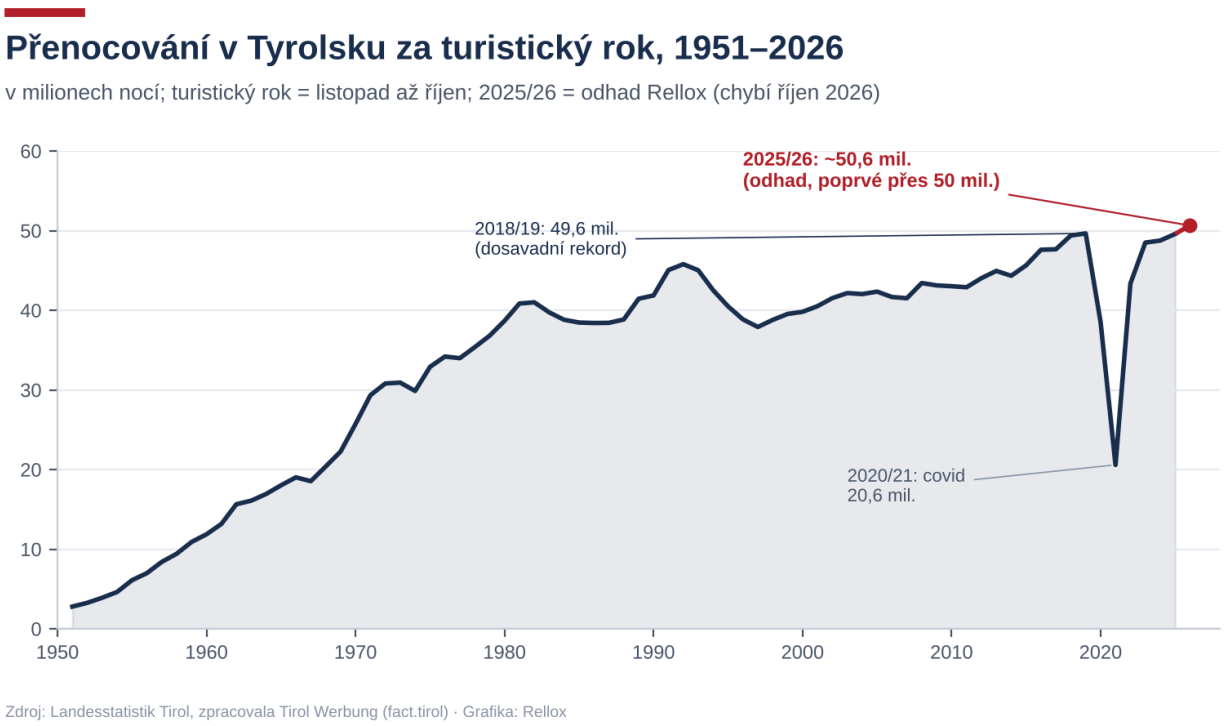
+6,5 %
růst nocí v září 2026, zatímco srpen stagnoval

~975 tis.
nocí českých hostů v Tyrolsku za rok 2025/26 (odhad)

Rekordní poptávka po 75 letech statistik

Tyrolsko sleduje návštěvnost od roku 1951. Tehdy zaznamenalo 2,8 milionu přenocování, dnes je to téměř osmnáctinásobek. Dosavadní rekord drží turistický rok 2018/19 se **49,65 miliony nocí**. Turistický rok se v Rakousku počítá od listopadu do října, takže zahrnuje jednu celou zimu a jedno léto.

Rok 2025/26 má za sebou zimu s **26,9 miliony nocí** (+1,8 % meziročně) a léto od května do září s **21,4 miliony nocí** (+2,8 %). Dohromady je to 48,3 milionu a chybí jen říjen. Loni měl říjen zhruba 2,35 milionu nocí. Pokud bude letošní podobný, skončí rok kolem **50,6 milionu přenocování**. Rekord by přitom padl i při říjnu o 40 % slabším než loni. Oficiálně ho potvrdí data za říjen, která vyjdou koncem roku.



Po propadu během pandemie se Tyrolsko vrátilo téměř na předcovidovou úroveň už v roce 2022/23. Zdroj: Landesstatistik Tirol / Tirol Werbung.

> CO TO ZNAMENÁ PRO INVESTORA
>
> Poptávka po ubytování v Tyrolsku je dlouhodobě stabilní a odolná. Ani pandemie, která snížila počet nocí na méně než polovinu, neměla trvalý dopad: trh se téměř vrátil na původní úroveň během dvou let. Investor tu nesází na novou destinaci, ale na jeden z nejvyzrálejších turistických trhů v Evropě.

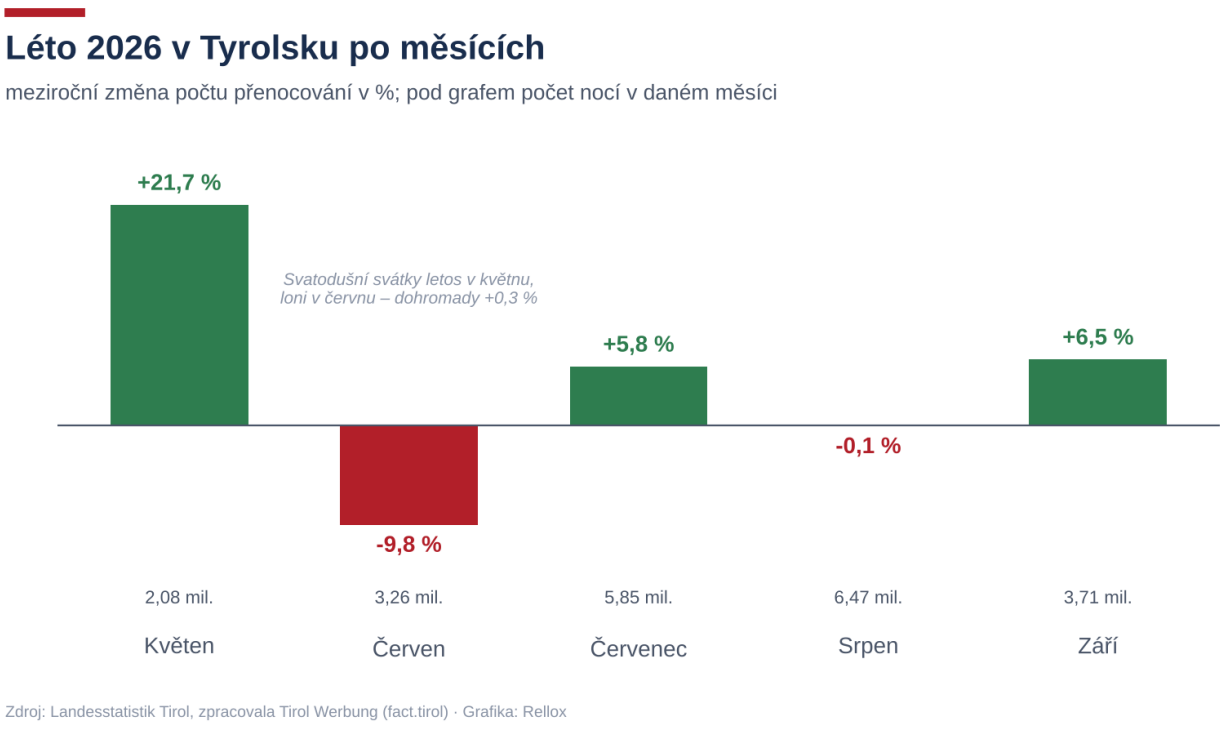
Hostů přibývá, pobyty se zkracují

V polovině 70. let strávil průměrný host v Tyrolsku **přes 7 nocí**. V roce 2024/25 to bylo **3,9 noci**. Trend pokračuje: v létě 2026 rostly příjezdy o 4,8 %, ale přenocování jen o 2,8 %. Průměrný letní pobyt klesl na 3,4 noci, zimní je 4,3 noci.

> CO TO ZNAMENÁ PRO INVESTORA
>
> Kratší pobyty znamenají víc střídání hostů: víc úklidů, víc předávání klíčů a víc rezervací, které je potřeba obsadit. Bez profesionální správy, online rezervačních kanálů a pružné cenotvorby se to dá zvládnout jen obtížně. Kdo pronajímá „po týdnech od soboty do soboty“, část dnešní poptávky nezachytí.

Sezóna se natahuje: září roste, srpen stagnuje

Měsíční data za léto 2026 ukazují, odkud růst přišel. Vrchol sezóny je naplněný: srpen, nejsilnější měsíc roku, zůstal na loňské úrovni. Růst obstaral **červenec (+5,8 %)** a hlavně **září (+6,5 %)**. Velké výkyvy v květnu a červnu způsobil kalendář: svatodušní svátky, kdy cestuje mnoho Němců, připadly letos na květen a loni na červen. Oba měsíce dohromady jsou na loňské úrovni.



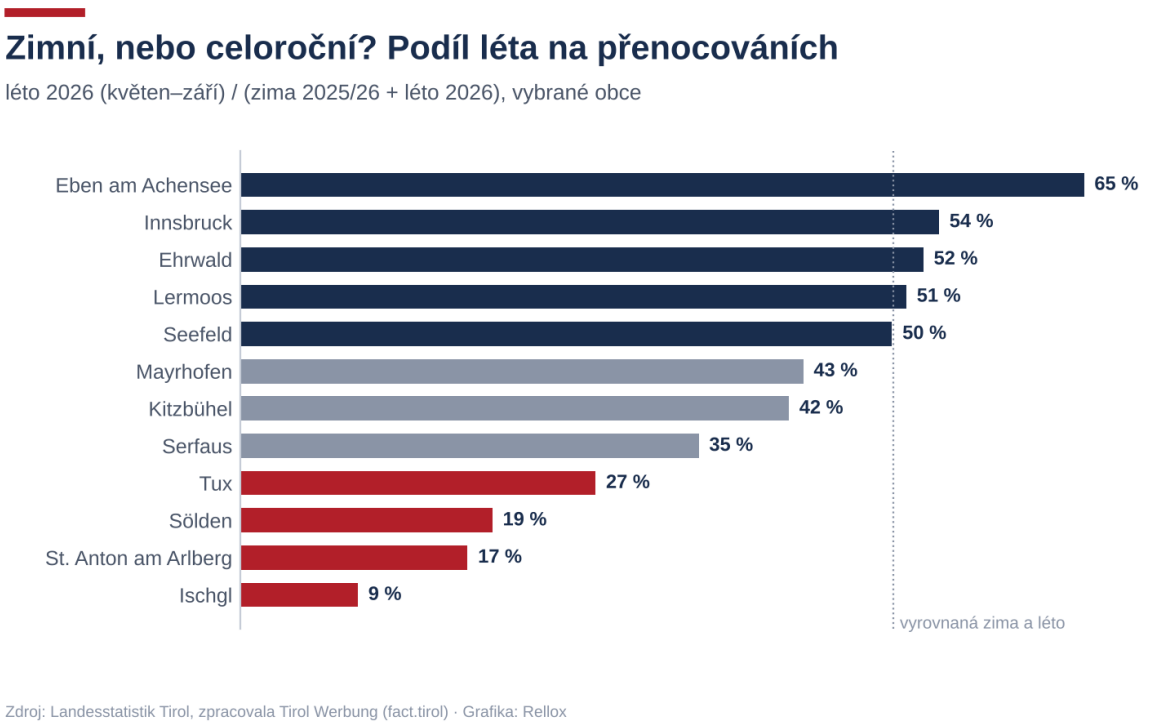
Zdroj: Landesstatistik Tirol / Tirol Werbung.

Září přitom nejvíc táhly právě apartmány: počet nocí v komerčně spravovaných apartmánech vzrostl v září o **13,5 %**. Silně rostly i horské chaty a kempy, což ukazuje, že léto v Alpách je dnes plnohodnotný produkt postavený na turistice, cyklistice a jezerech.

> CO TO ZNAMENÁ PRO INVESTORA
>
> Každý další obsazený týden mimo hlavní sezónu zvyšuje roční výnos z pronájmu. Pokud se poptávka dál přesouvá do září (a pravděpodobně i června), získávají lokality, které mají co nabídnout i mimo prázdniny a lyžařskou sezónu. Při výběru nemovitosti se vyplatí ptát se nejen „jak daleko je to k lanovce“, ale i „co tu hosté dělají v září“.

Zimní, nebo celoroční lokalita? Rozdíl je zásadní

Když porovnáme zimu 2025/26 a léto 2026, rozdělí se tyrolské obce do dvou skupin. Slavná lyžařská střediska žijí téměř jen zimou: v **Ischglu** připadá na léto jen 9 % ročních nocí, v **St. Antonu** 17 % a v **Söldenu** 19 %. Naopak **Eben am Achensee**, **Innsbruck**, **Seefeld** nebo obce **Tiroler Zugspitz Arena** (Ehrwald, Lermoos) mají zimu a léto zhruba vyrovnané.



Zdroj: Landesstatistik Tirol / Tirol Werbung, výpočet Rellox.

Zvlášť zajímavé jsou lokality, kterým se daří v obou sezónách současně:

Lokalita	Zima 2025/26	Léto 2026	Podíl léta
Lechtal (region)	+9,1 %	+10,2 %	57 %
Lermoos	+6,0 %	+8,6 %	51 %
Kitzbühel (region)	+3,9 %	+6,5 %	43 %
Tiroler Zugspitz Arena (region)	+3,8 %	+6,8 %	52 %
Innsbruck	+2,2 %	+5,1 %	54 %
Neustift im Stubaital	+1,9 %	+5,4 %	41 %

Meziroční změna počtu přenocování. Zdroj: Landesstatistik Tirol / Tirol Werbung, výpočet Rellox.

„Při výběru apartmánu v rakouských Alpách bych se dnes nedívala jen na to, jak silná je zimní sezóna nebo jak blízko se nachází lyžařské středisko. Stále důležitější je, co lokalita nabízí po zbytek roku. Vidíme, že některé oblasti dokážou přilákat hosty prakticky po celý rok – díky turistice, cyklistice, jezerům nebo dalším aktivitám. Právě takové lokality mohou nabídnout zajímavější možnosti využití nemovitosti a rovnoměrnější příjmy z pronájmu.“



Eva Nowotny
makléřka Rellox pro Rakousko

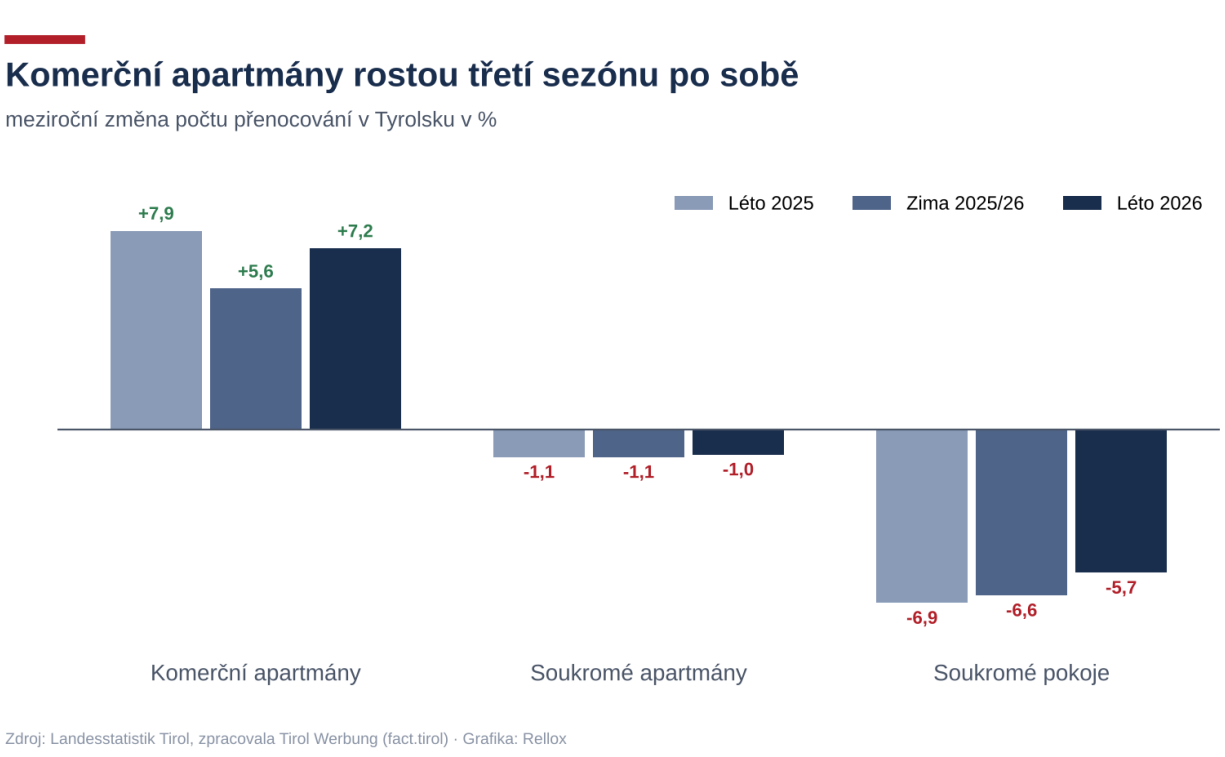
CO TO ZNAMENÁ PRO INVESTORA

Čistě zimní střediska nabízejí vysoké ceny za noc, ale příjem z pronájmu je soustředěný do zhruba pěti měsíců. Celoroční lokality mají rovnoměrnější obsazenost, nižší riziko slabé zimy (například kvůli sněhu) a stabilnější cash flow.

Pro investora, který chce apartmán část roku sám využívat, platí ještě jedna věc: v celoroční lokalitě si může vybrat termíny pro sebe a zbytek roku pronajímat bez velké ztráty na výnosu.

Profesionálně spravované apartmány rostou třetí sezónu po sobě

Nejsilnější investiční signál v datech se týká typu ubytování. Rakouská statistika rozlišuje apartmány provozované komerčně (s profesionální správou, živnostenským provozem a obvykle online distribucí) a apartmány pronajímané soukromě. Výsledek je ve třech po sobě jdoucích sezónách stejný:



Léto 2025 = květen až říjen, léto 2026 = květen až září. Zdroj: Landesstatistik Tirol / Tirol Werbung.

Komerční apartmány přidaly v létě 2025 téměř 8 %, v zimě 2025/26 5,6 % a v létě 2026 7,2 %. Soukromé apartmány mírně ztrácejí a soukromé pokoje klesají o 6–7 % každou sezónu. V létě 2026 už komerční apartmány tvořily **téměř 14 % všech přenocování** v Tyrolsku, v zimě přes 18 %.

> CO TO ZNAMENÁ PRO INVESTORA
>
> Hosté dávají přednost apartmánům se standardem hotelu: online rezervace, recepce nebo self check-in, úklid a služby. Trh tak odměňuje modely, kde se o pronájem stará profesionální provozovatel. Pro investora to znamená dvě věci: kupovat spíš do projektů se zajištěnou správou a pronájmem, a pokud už apartmán vlastní a pronajímá ho sám,

> zvážit předání profesionálnímu správci.

Češi v Tyrolsku: téměř milion nocí, polovina v apartmánech

Čeští hosté patří k nejrychleji rostoucím trhům. V létě 2026 přijelo do Tyrolska **105 tisíc Čechů, o 14 % víc než loni**, a strávili tu 339 tisíc nocí (+11 %). Nejvíc rostl červenec (+15,6 % nocí) a září (+34,9 %). V zimě 2025/26 přibylo českých nocí o 6,6 % na 613 tisíc a Česko bylo sedmým největším zahraničním trhem.

Turistický rok	Přenocování Čechů v Tyrolsku
2022/23	852 tisíc
2023/24	886 tisíc
2024/25	cca 906 tisíc
2025/26 (odhad)	**cca 975 tisíc**

Pro majitele apartmánů je klíčový jiný údaj: **čeští hosté tráví 46 % svých nocí v apartmánech**. U všech hostů dohromady je to v létě zhruba 29 % a v zimě 36 %. Češi navíc jezdí do Tyrolska hlavně v zimě (zhruba 63 % jejich nocí) a nejoblíbenější jsou pro ně Ötztal, Východní Tyrolsko (Osttirol) a Stubaital, v létě i Innsbruck.

CO TO ZNAMENÁ PRO INVESTORA

Český host je typicky host v apartmánu, a jeho počet roste. Český majitel má výhodu: rozumí této klientele, může na ni cílit v češtině a využít vlastní síť známých a firem. Podpora z domácího trhu ale nemá nahradit profesionální distribuci, protože čeští hosté tvoří necelá 2 % všech nocí v Tyrolsku. Rozhodující zůstávají Němci (57 % letních nocí) a Nizozemci.

Na co si dát pozor: Tyrolsko má přísná pravidla

Silná poptávka je jen jedna strana mince. Tyrolsko patří k rakouským spolkovým zemím s nejpřísnější regulací rekreačního bydlení. Zakládání nových rekreačních sídel (*Freizeitwohnsitz*), tedy bytů jen pro vlastní dovolenou bez pronájmu, je zde velmi omezené. Nemovitost se musí využívat v souladu s tím, k čemu je určena, a obce za nedodržení ukládají vysoké sankce. Tyrolsko vybírá také poplatky z rekreačních a neobsazených bytů.

Investice do tyrolského apartmánu proto obvykle probíhá v rámci modelu s turistickým pronájmem přes profesionálního provozovatele, s omezeným vlastním užíváním. Konkrétní podmínky se liší podle obce a projektu. Proto je nutné je ověřit u každé nemovitosti zvlášť ještě před rezervací. V jiných spolkových zemích, například ve Štýrsku nebo Salcbursku, platí odlišná pravidla. Podrobně způsoby užívání nemovitostí v Rakousku shrnujeme zde.

Shrnutí: pět závěrů pro české investory

> *„Rakouské Alpy patří dlouhodobě mezi nejvyhledávanější zahraniční realitní destinace českých kupujících. Aktuální statistiky potvrzují, že za silnou poptávkou nestojí jen zimní lyžařská sezóna, ale stále více také letní turistika a profesionálně provozované apartmány. Pro investora je to důležitá informace. Současně ale platí, že vysoká návštěvnost regionu sama o sobě nezaručuje výnos konkrétní nemovitosti. Rozhodující je správná volba lokality, kupní cena, provozní model a především právně povolený způsob užívání.“*
>
> 
>
> Jan Rejcha
> zakladatel a majitel Relloxu

1. **Poptávka je na historickém maximu.** Tyrolsko míří k prvnímu roku nad 50 milionů přenocování a po pandemii se zotavilo zhruba za dva roky.

2. **Vítězí profesionální správa.** Komerční apartmány rostou třetí sezónu po sobě, soukromé ubytování ztrácí.

3. **Sezóna se prodlužuje.** Růst přichází v září a červenci, ne v plném srpnu.

Výhodu mají lokality s letní nabídkou.

4. **Celoroční lokalita snižuje riziko.** Obce s vyrovnanou zimou a létem nabízejí stabilnější příjem než čistě zimní střediska.

5. **Pravidla rozhodují.** Způsob užívání nemovitosti v Tyrolsku je přísně regulovaný a musí se ověřit u každého projektu.

Časté dotazy

Kolik turistů jezdí do Tyrolska?

V turistickém roce 2024/25 (listopad až říjen) zaznamenalo Tyrolsko 12,8 milionu příjezdů a 49,6 milionu přenocování. Za rok 2025/26 se podle dosavadních dat očekává zhruba 50,6 milionu přenocování, tedy historický rekord.

Vyplatí se koupit apartmán v Tyrolsku na pronájem?

Data ukazují rostoucí poptávku právě po profesionálně spravovaných apartmánech: v létě 2026 v nich počet nocí vzrostl o 7,2 %, zatímco soukromé apartmány mírně ztrácely. Výnos ale závisí na lokalitě, ceně, modelu správy a pravidlech užívání, které jsou v Tyrolsku přísné. Každý projekt je proto potřeba posoudit individuálně.

Které tyrolské lokality jsou vhodné pro celoroční pronájem?

Vyrovnaný poměr zimní a letní návštěvnosti mají například Eben am Achensee, Innsbruck, Seefeld, Ehrwald a Lermoos. V obou sezónách současně rostly například Lechtal, Lermoos, region Kitzbühel a Tiroler Zugspitz Arena. Naopak Ischgl, St. Anton nebo Sölden jsou výrazně zimní střediska.

Kolik Čechů jezdí do Tyrolska?

V létě 2026 přijelo do Tyrolska 105 tisíc českých hostů (+14 %) a v zimě 2025/26 přes 156 tisíc (+9 %). Za celý turistický rok 2025/26 se očekává zhruba 975 tisíc českých přenocování. Téměř polovinu nocí tráví Češi v apartmánech.

Může Čech koupit rekreační byt v Tyrolsku jen pro sebe?

Občané EU mají při koupi nemovitosti v Rakousku stejné postavení jako Rakušané. Tyrolsko však výrazně omezuje rekreační sídla (Freizeitwohnsitz), tedy byty jen pro vlastní dovolenou. Většina investičních apartmánů se proto nabízí s povinností turistického pronájmu a omezeným vlastním užíváním. Podmínky se liší podle obce a je nutné je ověřit u konkrétní nemovitosti.

Proč se v Tyrolsku zkracuje délka pobytu?

Hosté jezdí častěji, ale na kratší dobu: průměrný pobyt klesl z více než 7 nocí v 70. letech na 3,9 noci v roce 2024/25. Pro pronajímatele to znamená víc střídání hostů a větší význam profesionální správy a online rezervací.

RELLOX
International Properties

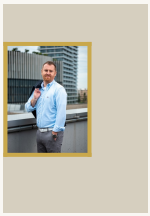
Hledáte apartmán v rakouských Alpách s pronájmem?

Rellox se zahraničním nemovitostem věnuje od roku 2004 a v Rakousku má česky mluvícího zástupce přímo na místě. Pomůžeme vám vybrat lokalitu, ověřit způsob užívání a spočítat reálný výnos.

Nabídka nemovitostí v Rakousku

Zdroj dat: Landesstatistik Tirol, zpracovala Tirol Werbung (fact.tirol): Tourismusstatistik Mai–September 2026 a jednotlivé měsíce, Wintersaison November 2025–April 2026, Sommer Mai–Oktober 2025, Tourismusjahre 1951–2025, Markt Tschechien 2023 a 2024. Odhady za turistický rok 2025/26 a vlastní výpočty: Rellox. Data za říjen 2026 dosud nebyla zveřejněna.

CITOVANÍ EXPERTI



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. recipročních bilaterálních 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.



Eva Nowotny

Eva Nowotny v Rakousku žije a má dlouholeté zkušenosti s realitním trhem v Rakousku. Pomůže s výběrem nemovitosti – ať už hledáte investiční apartmán, skvělé lyžování, nebo druhý domov – a provede vás celým procesem koupě.