Čeští dolaroví milionáři mají „plán B“. Kufry nebalí, kapitál ale ukládají i do zahraničních realit

Tuzemští dolaroví milionáři se do trvalé emigrace nechystají, geopolitická i domácí rizika ale rozhodně nepodceňují. Vyplývá to z nového průzkumu J&T Banka Wealth Report 2026. Místo stěhování do ciziny budují svůj „plán B“ prostřednictvím geografické a měnové diverzifikace majetku. Právě zahraniční nemovitosti v bezpečných a stabilních destinacích přitom představují ideální spojení ochrany kapitálu, výnosu a druhého domova.



Zatímco běžnou českou veřejnost podle průzkumu nejvíce trápí inflace (42 %) a

ceny energií (36 %), dolaroví milionáři – tedy lidé s disponibilním investičním majetkem přesahujícím 1 milion dolarů (zhruba 22 milionů korun) – sledují spíše strukturální a dlouhodobá rizika. Mezi jejich největší obavy patří budoucí špatné fungování státu (42 %), ztráta konkurenceschopnosti Evropy vůči USA a Číně (38 %), pokračující válka na Ukrajině (37 %) či nestabilita na Blízkém východě (35 %).

Přesto mezi nejbohatšími Čechy převládá optimismus. V uplynulém roce vzrostl majetek 85 % z nich a dalších 79 % očekává jeho růst i v příštím období. Zároveň se ale mění způsob, jakým o svém bohatství přemýšlejí.

Od budování firem k ochraně majetku a diverzifikaci

Generace podnikatelů, která zakládala firmy v devadesátých letech, se dnes pohybuje kolem šedesátky (průměrný věk českého dolarového milionáře podle průzkumu je 59 let). Zatímco dříve bylo hlavním motorem jejich bohatství vlastní podnikání, dnes výrazně roste role investic a správy již vybudovaného kapitálu. Celých 75 % dotázaných navíc uvádí, že v posledních letech vědomě ubralo pracovní tempo ve prospěch rodiny a osobního života.

To se přímo promítá i do podoby jejich „plánu B“. Pouze 13 % českých dolarových milionářů má či zvažuje druhé občanství nebo trvalou rezidenci v cizině. Většina má v Česku silné rodinné i byznysové kořeny. Místo balení kufrů však své portfolio rozkládají za hranice:

- Třetina českých dolarových milionářů dnes aktivně investuje ve více zemích (oproti pouhým 10 % v běžné populaci).

- 36 % milionářů drží část svých prostředků v cizích měnách, především v eurech a dolarech.

- Podíl těch, kteří mají v zahraničí alespoň polovinu svých investic, vzrostl na 19 % (z 13 % v roce 2017).

Proč do strategie „plánu B“ zapadají zahraniční nemovitosti?

V situaci, kdy domácí ekonomiku hodnotí milionáři z investičního pohledu spíše zdrženlivě (známkou 5,2 z 10) a zároveň hledají způsob, jak uchovat hodnotu kapitálu v eurech, představují zahraniční nemovitosti přirozený průnik několika cílů najednou.

„Trend z aktuálního Wealth Reportu přesně odpovídá tomu, s čím se u našich klientů setkáváme v praxi. Čeští podnikatelé a investoři nechtějí většinově z Česka odcházet, ale chtějí mít část svého majetku fyzicky i právně ukotvenou v západní Evropě nebo v dalších stabilních jurisdikcích. Zahraniční nemovitost v prověřené lokalitě plní roli bezpečného přístavu v eurech nebo dolarech, může generovat příjem z pronájmu a zároveň slouží jako druhý domov pro rodinu i další generace,“ říká Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox, která se specializuje

na nemovitosti v zahraničí.

Kam směřuje zájem českých investorů?

Zkušenosti společnosti Rellox dlouhodobě ukazují, že při výběru zahraniční reality kombinují čeští kupující investiční pragmatismus s osobním životním stylem – tedy s místy, kde sami rádi tráví čas nebo kam by bez obav poslali studovat své děti:

- **Alpské regiony jako celoroční jistota:** Díky geografické blízkosti, špičkové infrastruktuře a silnému turistickému zázemí zůstávají dlouhodobým favoritem nemovitosti v Rakousku, zejména v oblasti nemovitostí v Alpách, a také nemovitosti v Dolomitech. Výhodou je kombinace zimní i letní sezóny, která zajišťuje stabilní obsazenost při pronájmu.

- **Středomoří pro životní styl i kapitálové zhodnocení:** Z přímořských destinací hrají prim nemovitosti ve Španělsku – od pevninského pobřeží Costa del Sol až po nemovitosti na Mallorce a Kanárských ostrovech. Stálý zájem přitahují také nemovitosti v Itálii (včetně severoitalských jezer, jako je Lago di Garda) a tradičně oblíbené nemovitosti v Chorvatsku, které v posledních letech prochází výraznou proměnou směrem k prémiovým projektům.

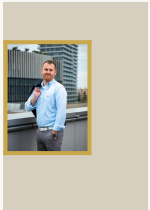
- **Globální investiční centra:** Investoři zaměření čistě na výnos a

dynamický růst pak své portfolio často doplňují o nemovitosti v USA, Spojených arabských emirátech nebo v dalších mimoevropských lokalitách.

Aktuální J&T Banka Wealth Report 2026 tak potvrzuje, že zahraniční nemovitosti už pro bonitní Čechy nejsou jen otázkou prestiže nebo rekreačního bydlení. Stávají se promyšleným stavebním kamenem mezinárodně diverzifikovaného portfolia, které pomáhá chránit rodinný majetek před lokálními výkyvy.

Kompletní výsledky 16. ročníku studie naleznete na stránkách J&T Banka Wealth Report. Pokud zvažujete rozšíření svého portfolia o nemovitost v zahraničí, kontaktujte nás – rádi s vámi probereme vhodné lokality i konkrétní investiční projekty.

CITOVANÝ EXPERT



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 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.
