Olympijský efekt v Dolomitech: Co se děje s cenami nemovitostí po Cortině 2026

Zimní olympijské hry Milano Cortina 2026 přinesly Itálii nejen sportovní událost světového formátu, ale také významný impuls pro rozvoj alpských regionů. Z pohledu realitního trhu však není nejdůležitější samotná olympiáda, ale investice do infrastruktury, vyšší mezinárodní prestiž a dlouhodobě omezená nabídka nemovitostí v Dolomitech. Právě kombinace těchto faktorů může ovlivňovat hodnotu zdejších nemovitostí ještě řadu let po skončení her.

Efekt her není jen o sportu

Zkušenosti z předchozích olympijských her ukazují, že samotné pořádání akce automaticky nezaručuje dlouhodobý růst cen nemovitostí. Rozhodující je, zda po sobě zanechá kvalitní infrastrukturu a trvalé zvýšení atraktivity regionu.

V případě Milano Cortina 2026 byly hry od začátku koncipovány právě s důrazem na dlouhodobý přínos. Předpokládalo se, že by měly hry vytvořit celkovou ekonomickou hodnotu přibližně 5,3 miliardy eur. Z této částky připadá zhruba 3 miliardy eur na infrastrukturní investice, dalších 1,1 miliardy eur představují výdaje návštěvníků během her a přibližně 1,2 miliardy eur očekávané dodatečné příjmy z cestovního ruchu v následujících 12 až 18 měsících. Organizátoři zároveň počítali s přibližně 2,5 milionu návštěvníků během olympiády. Konečná data jsou k dispozici v reportu MOV.

Nejde přitom pouze o sportoviště. Významná část investic směřovala do modernizace dopravní infrastruktury, veřejných prostranství a turistického zázemí, které budou regionům sloužit i po skončení her.

Dolomity získaly silnější mezinárodní pozici

Cortina d'Ampezzo patřila mezi nejznámější alpská střediska již před olympiádou. Hry však její mezinárodní viditelnost dále posílily a zároveň přitáhly pozornost k celému regionu Dolomit.

Trh luxusních nemovitostí v Cortině se opírá o kombinaci silné zahraniční poptávky, mimořádně omezené nabídky a rostoucího mezinárodního zájmu. Právě nedostatek kvalitních nemovitostí představuje jeden z hlavních faktorů, který dlouhodobě podporuje stabilitu cen.

Jedním z největších omezení další výstavby je ochrana horského prostředí, díky které nelze nabídku nových projektů výrazně rozšiřovat. Omezená nabídka tak zůstává jedním z klíčových faktorů trhu.

Pozn.: Víte, že Prahu s Bolzanem v sezoně spojuje přímá letecká linka?

Nejde jen o Cortinu

Jedním z nejzajímavějších poznatků je skutečnost, že z olympijských investic nemusí nejvíce těžit pouze samotná Cortina.

Italské Ministerstvo infrastruktury a dopravy upozorňuje, že růst hodnoty nemovitostí se postupně přelévá také do okolních horských obcí, které profitují z lepší dopravní dostupnosti a vyššího zájmu návštěvníků. Mezi zmiňované lokality patří například San Vito di Cadore nebo další obce v okolí Cortiny, které mohou investorům nabídnout nižší vstupní ceny při zachování blízkosti hlavního alpského centra.

Právě tento efekt je z investičního pohledu velmi zajímavý. Zatímco ceny v

nejprestižnějších destinacích již dosahují velmi vysokých úrovní, okolní lokality mohou stále nabízet větší prostor pro další zhodnocení.

Olympiáda jako akcelerátor, nikoliv hlavní příčina růstu

Řada odborníků upozorňuje, že olympijské hry samy o sobě ceny nemovitostí nevytvářejí.

“Samotné hry fungují především jako akcelerátor trendů, které již na trhu probíhaly. Hry posílily mezinárodní reputaci regionu, urychlily veřejné investice a zvýšily zájem domácích i zahraničních investorů. Skutečná hodnota však spočívá v investicích do infrastruktury a proměně území, nikoliv v několikatýdenní sportovní události,” vysvětluje Martina Salvel, expertka na nemovitosti v Itálii ze společnosti Rellox, která se specializuje na prodej nemovitostí v zahraničí.

Jaké faktory budou rozhodovat v dalších letech?

Pro investory budou klíčové především čtyři dlouhodobé faktory:

- modernizovaná dopravní infrastruktura a lepší dostupnost alpských středisek,

- pokračující vysoká návštěvnost regionu i po skončení olympijských her,

- velmi omezená možnost nové výstavby v chráněném území Dolomit,

- dlouhodobý zájem zahraničních kupujících o kvalitní horské nemovitosti.

Právě kombinace těchto faktorů může vytvářet příznivé prostředí pro dlouhodobé držení kvalitních rekreačních nemovitostí spíše než pro krátkodobé spekulace.

Ne každá olympiáda přináší stejný výsledek

Historie zároveň ukazuje, že olympijské investice nejsou bez rizika. Příkladem může být zkušenost z Turína 2006, kde část sportovní infrastruktury po hrách zůstala nevyužitá a město se dlouhodobě potýkalo s vysokými náklady na její provoz. Organizátoři Milano Cortina 2026 se proto snažili větší část investic směrovat do projektů s dlouhodobým využitím – modernizace dopravy, veřejného prostoru nebo přeměny olympijské vesnice na studentské a rezidenční bydlení.

“Milano Cortina 2026 podle nás nepotvrdila tezi, že olympiáda sama o sobě zdražuje nemovitosti. Mnohem důležitější je dlouhodobý efekt v podobě modernější infrastruktury, vyšší mezinárodní viditelnosti a trvale omezené

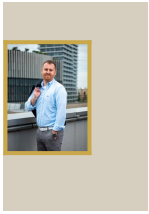
nabídky nových nemovitostí. Právě tyto faktory budou hodnotu kvalitních horských apartmánů ovlivňovat i v dalších letech. Zajímavé investiční příležitosti navíc nemusí být jen v samotné Cortině, ale i v okolních alpských střediscích, která z olympijských investic rovněž těží," říká Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox.

Co to znamená pro české investory?

Z pohledu českých investorů představují nemovitosti v Dolomitech specifický segment trhu. Nejde o destinaci s masovou výstavbou ani o trh, kde lze očekávat rychlé spekulativní zisky. Naopak, hlavní předností regionu je kombinace mimořádně atraktivní lokality, dlouhodobě omezené nabídky a stabilní poptávky po kvalitních horských nemovitostech.

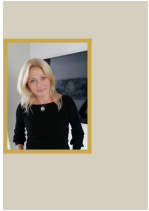
Olympijské hry tento trend spíše urychlily, než vytvořily. Investoři by proto neměli sledovat pouze samotnou Cortinu d'Ampezzo, ale také okolní horské oblasti, které mohou z nových infrastrukturních investic profitovat v dalších letech.

Nabídka nemovitostí v Dolomitech a italských Alpách



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.



Martina Salvel

Ve společnosti Rellox má na starosti italský trh s nemovitostmi – od akvizic nových projektů a spolupráce s developery až po kompletní podporu klientů během celého nákupního procesu. V Itálii trvale žije více než 30 let. Díky hluboké znalosti prostředí, regionálních specifik i místní kultury dokáže klientům nabídnout nejen ideální nemovitosti, ale také cenné rady a vhledy na místní zvyklosti.