Marbella schválila nový územní plán. Co to znamená pro realitní investory?

Po čtyřech desetiletích se Marbella posouvá k novému rámci územního plánování. Schválení dokumentu PGOM otevírá cestu k systematičtějšímu rozvoji města, modernizaci infrastruktury a další výstavbě. Pro investory je to důležitý signál, jehož skutečný dopad však bude záviset na navazujících krocích i konkrétní lokalitě.

Marbella patří dlouhodobě k nejznámějším rezidenčním a investičním destinacím na španělském pobřeží. Její další rozvoj ale po řadu let komplikoval zastaralý územněplánovací rámec. Dne 18. září 2026 město definitivně schválilo nový plán PGOM, který má nastavit strategické směřování dalšího rozvoje.

„Pro české investory je důležité sledovat nejen aktuální ceny nemovitostí, související legislativu, ale také to, jak se bude daná lokalita dlouhodobě rozvíjet. Marbella má mezinárodní renomé, ale její budoucí atraktivitu bude ovlivňovat i kvalita infrastruktury, dostupnost služeb a předvídatelnost podmínek pro výstavbu. Nový územní plán je v tomto směru důležitým krokem, nikoli však zárukou růstu cen nebo výnosnosti konkrétní investice," říká Jan Rejcha, zakladatel a CEO společnosti Rellox.

PGOM a POU: co tyto zkratky znamenají?

Aby bylo možné význam změny správně posoudit, je užitečné vysvětlit dva základní pojmy španělského územního plánování.

PGOM – Plan General de Ordenación Municipal je strategický územněplánovací dokument, který stanovuje základní koncepci rozvoje obce. V případě Marbelly vymezuje dlouhodobé směřování města, jeho prostorové uspořádání a rámec pro další rozvoj území.

Kompletní dokumentaci schváleného plánu zveřejňuje město na svém oficiálním webu: PGOM Marbella – konečná dokumentace.

POU – Plan de Ordenación Urbana je navazující plánovací nástroj zaměřený na podrobnější uspořádání městského území. Má pomoci převést strategické směřování stanovené v PGOM do konkrétnějších pravidel pro rozvoj a využití území.

Aktuální informace o tomto dokumentu a jeho přípravě zveřejňuje město na stránce POU Marbella – oficiální informace.

Pro investora je rozdíl zásadní: schválení strategického plánu samo o sobě neznamená, že lze na konkrétním pozemku okamžitě stavět. Rozhodující zůstávají příslušná pravidla pro danou parcelu, navazující plánovací procesy a potřebná povolení.

Proč Marbella nový plán potřebovala?

Dosavadní územní plán Marbelly pocházel z roku 1986. Nový plán město schválilo již v roce 2010, následně jej však zrušily soudy a město se vrátilo k předchozímu plánovacímu rámci.

Za uplynulá desetiletí se přitom výrazně změnily potřeby města. Rozvoj rezidenční výstavby, počet obyvatel i nároky na dopravu, vodohospodářské sítě a veřejné služby vytvořily situaci, kterou původní plán již nedokázal odpovídajícím způsobem pokrýt.

Schválení PGOM proto představuje důležitý milník nejen pro realitní sektor, ale také pro dlouhodobé fungování města.

Ernesto Franco, spolupracující právník společnosti Rellox ve Španělsku, považuje tuto změnu za zásadní pozitivní zprávu:

„Schválení nového plánovacího rámce je podle mého názoru nejlepší zprávou, kterou mohly Marbella a její realitní sektor dostat. Od roku 1986 se výrazně změnily potřeby města v oblasti bydlení, infrastruktury i veřejných služeb. Nový rámec umožní plánovat další rozvoj strukturovaněji a udržitelněji a zároveň vytvoří podmínky pro řešení dlouhodobých problémů, například v zásobování vodou, dopravě a propojení jednotlivých rezidenčních oblastí."

Infrastruktura bude jedním z klíčových témat

Význam nového plánu přesahuje samotnou výstavbu bytů a rodinných domů. Další růst Marbelly bude záviset také na schopnosti rozvíjet infrastrukturu a veřejné služby v souladu s potřebami města.

Mezi důležité oblasti patří především:

- **Zásobování vodou a kanalizace.** Další rezidenční výstavba zvyšuje nároky na kapacitu vodohospodářských sítí a nakládání s odpadními vodami.

- **Dopravní dostupnost.** Propojení jednotlivých částí města a rezidenčních oblastí může ovlivnit každodenní komfort obyvatel i atraktivitu konkrétních lokalit.

- **Veřejné služby.** Dlouhodobý rozvoj bydlení vyžaduje odpovídající kapacitu škol, zdravotnických zařízení, sportovišť a dalších služeb.

- **Veřejný prostor a životní prostředí.** Kvalita zeleně, veřejných prostranství a okolního prostředí zůstává důležitou součástí atraktivity města.

Samotné zahrnutí určitého záměru do plánovací dokumentace ovšem neznamená, že je projekt již financován, povolen nebo připraven k realizaci. U konkrétních dopravních a infrastrukturních projektů bude důležité sledovat další rozhodnutí, harmonogramy a skutečný postup realizace.

Budou některé části Marbelly atraktivnější než jiné?

Nový plán nelze automaticky interpretovat tak, že všechny části Marbelly získají stejný investiční potenciál. Rozdíly mezi lokalitami zůstanou významné: některé oblasti těží z již vybudované infrastruktury a zavedeného rezidenčního charakteru, zatímco jiné mohou být více závislé na budoucích investicích do dopravy, technických sítí nebo občanské vybavenosti.

Z pohledu kupujícího je proto důležité rozlišovat mezi současnými přednostmi lokality a očekávaným budoucím rozvojem. Samotná blízkost plánovaného projektu nemusí automaticky znamenat růst hodnoty nemovitosti. Výsledný dopad bude záviset na charakteru projektu, jeho skutečné realizaci i celkovém vývoji trhu.

„Při výběru nemovitosti v Marbelle je důležité dívat se na každou lokalitu samostatně. Rozdíly mohou být nejen v cenách a typu nemovitostí, ale také v dopravní dostupnosti, okolní zástavbě, občanské vybavenosti a charakteru prostředí.

Zároveň nepředpokládáme, že by samotné schválení nového územního plánu mělo vést ke zlevnění nemovitostí. Povolovací procesy zůstávají časově náročné a v některých oblastech může získání stavebního povolení (licencia de obra) trvat až tři roky. Do cen nových projektů se navíc promítá růst nákladů na stavební práce a personál, které vzrostly přibližně o 12 %, a stavební materiály, jejichž ceny se zvýšily až o 25 %. Tyto faktory mohou nadále prodražovat novou výstavbu a omezovat rychlost, s jakou se na trh dostávají nové nemovitosti," říká Terezie Suchá, zástupkyně společnosti Rellox ve

Španělsku.

Na vývoj nabídky tak nebude mít vliv pouze územní plánování, ale také rychlost povolovacích procesů a ekonomická proveditelnost nových projektů. Schválení PGOM vytváří předpoklady pro systematičtější rozvoj města, samo o sobě však nezaručuje rychlé rozšíření nabídky ani pokles cen. Pokud se nové projekty budou připravovat pomalu a jejich realizace zůstane nákladná, může být cenový tlak na nové nemovitosti přítomen i nadále. To ovšem neznamená, že ceny musí růst ve všech lokalitách nebo segmentech trhu.

Investiční příležitosti přitom nemusí vznikat pouze v nových rezidenčních projektech. Připravované změny urbanistických pravidel se týkají také vybraných hotelů, komerčních nemovitostí a budov v historických centrech, u nichž by mohly usnadnit modernizaci nebo změnu způsobu využití.

Marbella připravuje také změny pravidel pro hotely a komerční prostory

Vedle schválení nového územního plánu PGOM podniká Marbella další krok k modernizaci urbanistických pravidel. Dne 20. října 2026 město schválilo balíček změn 15 urbanistických norem, jejichž cílem je usnadnit nové investice, modernizaci stávajících budov a rozvoj podnikatelských aktivit. Návrh se týká mimo jiné hotelového sektoru, komerčních a průmyslových prostor i vybraných částí historických center Marbelly a San Pedro Alcántara.

Mezi navrhované změny patří zejména:

- **Hotely a turistické nemovitosti:** U vybraných projektů by bylo možné zvýšit zastavitelnou podlažní plochu až o 10 %. Návrh počítá také s možností dalšího podlaží nebo lepšího využití střech a suterénů, pokud budou splněny stanovené podmínky. Změny mají podpořit modernizaci hotelů a investice do jejich vybavení a služeb.

- **Revitalizace historických center:** V určitých částech Marbelly a San Pedro Alcántara by bylo možné povolit další podlaží. V Marbelle se návrh týká vybraných oblastí označených jako C1, v San Pedro Alcántara oblasti C2. Výjimky mají chránit ulice, budovy a prostory se specifickými urbanistickými, architektonickými nebo památkovými hodnotami.

- **Flexibilnější využití komerčních a průmyslových prostor:** Navrhované úpravy mají rozšířit možnosti využití některých suterénů, střech a vložených podlaží a usnadnit přizpůsobení stávajících objektů potřebám podnikání. U vybraných logistických hal se počítá také se zvýšením maximální povolené výšky z 10 na 14 metrů.

- **Další služby a vybavenost:** Návrh zahrnuje rovněž úpravy pravidel pro vybraná kulturní, turistická a sportovní zařízení a další služby. U některých doplňkových využití ve veřejné zeleni se například navrhuje zvýšit povolenou zastavitelnost z 20 na 30 % při zachování příslušných podmínek.

Pro investory mohou být tyto změny zajímavé zejména tam, kde dosavadní pravidla komplikují rekonstrukci, modernizaci nebo ekonomické využití

existující budovy. Možnost větší podlažní plochy či flexibilnějšího využití prostor však neznamená automatické zvýšení hodnoty každé dotčené nemovitosti. Rozhodující budou konkrétní podmínky, poloha a konečné znění předpisů.

Je také důležité zdůraznit, že v říjnu 2026 šlo o balíček schválený městskou radou, který musí ještě projít dalšími zákonnými kroky, včetně příslušného posouzení, stanovisek a veřejného projednání. Marbella očekává dokončení procesu v průběhu roku 2027. Do té doby by investoři měli tyto změny vnímat jako připravovanou úpravu, nikoli jako již účinné právo.

Oficiální informace zveřejňuje město Marbella na svém webu.

Co by si měl český investor před koupí ověřit?

Nový PGOM je důležitou informací pro každého, kdo zvažuje nákup nemovitosti v Marbelle. Neměl by však nahradit standardní právní a investiční prověrku.

Před koupí doporučujeme zaměřit se zejména na následující otázky:

- Jaké je aktuální urbanistické zařazení nemovitosti a pozemku?
- Jaké využití a případné stavební úpravy jsou povoleny?

- Jsou v okolí plánované změny, které mají přímý dopad na nemovitost?

- Jaká je dostupnost komunikací, vodovodu, kanalizace a dalších sítí?

- Jaký je právní stav nemovitosti a existují omezení, která mohou ovlivnit její využití nebo budoucí prodej?

- Připravují se pro danou oblast změny urbanistických pravidel a v jaké fázi schvalování se nacházejí?

- Umožňují aktuálně platné předpisy zamýšlenou rekonstrukci, rozšíření nebo změnu využití nemovitosti?

Zvláštní pozornost si zaslouží nemovitosti, jejichž investiční příběh stojí především na očekávané budoucí výstavbě nebo na předpokládané změně využití pozemku. V takových případech je nezbytné ověřit příslušnou dokumentaci a nespoléhat pouze na obecné informace o novém územním plánu.

Další důležitý krok: dokončení POU

Schválení PGOM představuje zásadní posun, celý proces územního plánování

však tímto krokem nekončí. Důležitou roli bude hrát navazující dokument POU, který má doplnit strategický rámec o podrobnější plánovací pravidla.

Na základě nedávných informací z radnice v Marbelle a aktuálního vývoje plánovacího procesu Ernesto Franco předpokládá, že POU získá konečné schválení v průběhu roku 2027, případně začátkem roku 2028. Tento časový horizont je však spíše odhadem než závazným termínem, neboť POU nadále podléhá příslušným zákonným postupům v oblasti plánování a schvalování.. Aktuální stav procesu lze sledovat prostřednictvím oficiální stránky města věnované POU.

Také u PGOM je třeba rozlišovat samotné schválení a nabytí plné účinnosti. Podle oficiální dokumentace města je plná účinnost spojena se zveřejněním příslušného rozhodnutí a urbanistických předpisů v provinčním úředním věstníku BOPMA.

Dlouhodobý potenciál bez automatických garancí

Nový územní plán vytváří pro Marbellu základ pro systematičtější řízení dalšího rozvoje a pro postupné řešení dlouhodobých infrastrukturních potřeb. Pokud budou strategické záměry následovány konkrétními kroky, mohou podpořit investiční aktivitu, rozvoj nových projektů i kvalitu života obyvatel.

Pro české investory je to důležitý signál, nikoli samostatný důvod k nákupu. Skutečný investiční potenciál bude i nadále záviset na konkrétní nemovitosti, její ceně, právním stavu, lokalitě a reálném vývoji okolní infrastruktury.

Při nákupu nemovitosti v Marbelle se proto vyplatí sledovat nejen cenu a současný stav, ale také konkrétní urbanistické podmínky a skutečně schválené změny v okolí. Nový plán může být významným impulzem pro budoucnost města, avšak informované investiční rozhodnutí musí vždy vycházet z prověření konkrétního případu.

Uvažujete o'nákupu nemovitosti ve Španělsku? Ozvěte se Terezii pro nezávaznou konzultaci.

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. 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.

Terezie Suchá

Terezie pochází z České republiky, ale ve Španělsku žije již více než 30 let. Její specializací jsou nemovitosti ve Španělsku a Portugalsku. Díky více než 20 letům praxe v mezinárodním obchodě dokáže dobře porozumět individuálním potřebám klientů. Práci staví nejen na profesionálním přístupu, ale také na lidském porozumění a důvěře.

Ernesto Franco

Ernesto Franco je španělský právník zajišťující právní služby pro klienty Relloxu ve Španělsku. Zakladatel advokátní kanceláře Carlander Law v Marbelle se specializuje zejména na nemovitostní právo, akvizice a prodeje nemovitostí, financování, zakládání společností a související administrativní a daňové poradenství pro mezinárodní klienty na Costa del Sol.