



Ski & Alpine Properties Austria Market Report 2025



Vážení čtenáři,

společnost Rellox si Vám dovoluje představit market report se zaměřením na vývoj trhu rezidenčních realit v rakouských Alpách. Rellox je specialista na prodej zahraničních realit a rakouské alpské nemovitosti prodává od roku 2004. Vloni jsme i díky Vám oslavili 20 úspěšných let na realitním trhu!



Přinášíme zde obecné statistiky, které definují celý rakouský realitní trh a dále se blíže zaměřujeme na vybrané oblasti a lyžařská střediska. Jedná se zejména o větší střediska, která jsou oblíbená mezi návštěvníky Alp a zároveň mezi realitními investory.

V market reportu uvádíme také informace z legislativy, turistického sektoru či ski infrastruktury, které mají přímý či nepřímý vliv na vývoj realitního trhu v rakouských Alpách.

Report obsahuje dostupné statistiky za rok 2024.

Obecně je tento market report koncipován jako podklad pro zahraniční (mimorakouské) investory, kteří buď již vlastní nemovitost v rakouských Alpách, nebo o této možnosti uvažují.



Mgr. Jan Rejcha

Managing Director

Pozn.: Upozorňujeme, že tento dokument se zaměřuje zejména na trh rekreačních a investičních nemovitostí. V některých statistikách však zahrnuje také údaje o nemovitostech určených k hlavnímu bydlení, neboť zdrojová data nelze rozdělit dle typu užívání nemovitostí. (Více informací o různých typech užívání nemovitostí v Rakousku naleznete dále v reportu.)

Co vše najdete v této studii?

I.	Ceny nemovitostí v Rakousku	4
A.	Ceny nových apartmánů v Rakousku	7
B.	Nabídkové ceny nemovitostí v Alpách na rakouských realitních portálech	12
II.	Počty přenocování a příjezdů	14
III.	Novinky vybraných lyžařských středisek	16



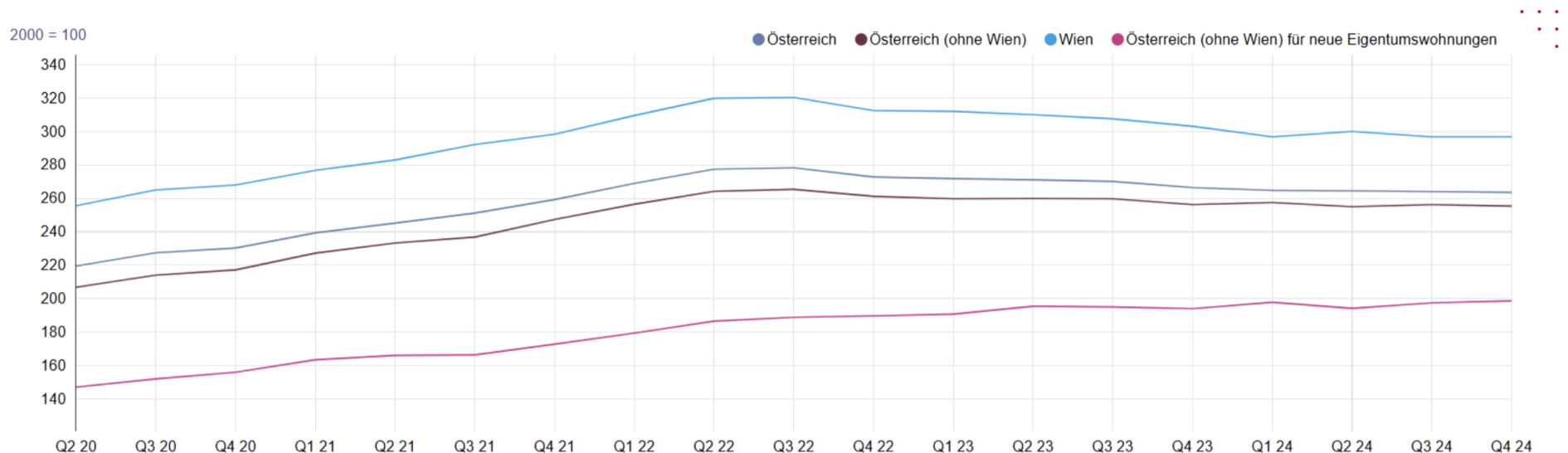
I. Ceny nemovitostí v Rakousku



Rakouský realitní trh patří dlouhodobě k nejstabilnějším v Evropě.

Vývoj cen v rakouských Alpách je závislý na vývoji realitního trhu v celém Rakousku. Stále platí, že rakouský realitní trh patří dlouhodobě k těm nejstabilnějším v Evropě.

Můžeme konstatovat, že rakouský realitní trh je z hlediska cenového indexu stagnující. I v roce 2024 tak převládal stejný trend jako v roce 2023. V případě nových bytů cenový index mírně vzrůstá, a to jak ve Vídni, tak i v ostatních částech Rakouska. (zdroj: oenb.at)



Rok 2000 = 100

Zdroj: OeNB, Rakouská národní banka

Jaké jsou hlavní důvody růstu cen v rakouských Alpách?

Významným prvkem růstu cen nemovitostí v rakouských Alpách je rakouská strategie rozšiřování a propojování lyžařských středisek. Ceny nemovitostí v nově napojených oblastech mají tendenci se přiblížit cenám nemovitostí v klíčových a centrálních obcích v rámci střediska.

Dalším faktorem jsou výrazné investice rakouských provozovatelů ski areálů do zvyšování kvality a komfortu lyžařské infrastruktury. Z kdysi standardních lyžařských středisek se tak stávají moderní a luxusní resorty.

Asi hlavním důvodem růstu cen zejména v top lyžařských střediscích je ale posun nové výstavby z čistě rezidenčních projektů do apart-hotelových projektů, které se staví většinou ve standardu 4* a 4*S se zázemím jako je recepce, bazén, wellness či restaurace. To jsou samozřejmě věci, které výrazně ovlivňují náklady developerů a tedy i výsledné ceny.



Regulace nové výstavby ze strany obcí = omezená nabídka nemovitostí.



Poptávka po ski/ rekreačních/ investičních nemovitostech téměř z celé Evropy.



Zvyšující se standard bydlení a nové rezidenční výstavby v top lyžařských střediscích, včetně zázemí a poskytovaných služeb na úrovni 4* a 4*S.



Propojování lyžařských resortů a rozšiřování o nové oblasti.



Zvyšování kvality lyžařské infrastruktury.



Příznivé ekonomické prostředí a rostoucí realitní trh v celém Rakousku.

I.



A. Ceny nových apartmánů v Rakousku

Společnost Rellox každoročně monitoruje nabídkové ceny nové apartmánové výstavby ve vybraných střediscích v Rakousku, převážně ve ski resortech.

Stejně jako v loňském roce se nejdražší nové apartmány prodávaly v **Kirchberg in Tirol**, lyžařském středisku v blízkosti Kitzbühelu. Cena za m² se zde vyšplhala v roce 2024 na 12 815 EUR, což je cca o 1 500 EUR/m² méně než v roce 2023.

Na druhém místě se umístila ledovcová lyžařská oblast **Sölden**, kde se průměrná cena nových nemovitostí pohybovala na úrovni 11 773 EUR/m².

Na třetí příčce těsně za Söldenem se umístil **Ski Arlberg** s průměrnou cenou 11 745 EUR/m².

V roce 2024 není výjimkou, že nabídkové ceny nových nemovitostí přesahují prodejní cenu 10 000 EUR/m². Jedná se hned o několik známých lyžařských středisek jako je např. **Saalbach-Hinterglemm**, **Zell am See** nebo **Seefeld in Tirol**.

A jak to vypadá s novými apartmány v hlavním městě Rakouska? Nabídková prodejní cena apartmánů ve **Vídni** se pohybovala v roce 2024 na úrovni 9 130 EUR/m², což znamená oproti předchozímu roku nárůst o 744 EUR/m².

Z řad našich klientů byl v loňském roce největší zájem opět o projekt apartmánů a chaletů ve **Fieberbrunnu**, ve Skicirku. Průměrná cena nemovitosti se zde pohybovala na úrovni 8 707 EUR/m², což je v porovnání s jinými středisky přijatelné. Navíc zde byla spuštěna zbrusu nová lanovka vedoucí od zmíněného ski in/ski out resortu, což jistě přinese zhodnocení nemovitosti do budoucna.

Obecně platí, že dražší nemovitosti se nabízejí v Tyrolsku a Salzbursku, naopak levnější ve Štýrsku a jiných spolkových zemích.

Překvapivě cena nových nemovitostí v oblasti u **ledovce Pitztal**, kde se v roce 2024 opět po delší době objevily nové apartmány k prodeji, byla



„jen“ 7 037 EUR/m². Příznivá cena nemovitostí je ještě v údolí u **ledovce Stubai** – 7 324 EUR/m². V případě ledovce Stubai se jedná o apartmány, od kterých je k ledovci delší dojezdová vzdálenost – cca 25 – 30 minut autem, což jistě mírně cenu nemovitosti snižuje.

Za nejnižší průměrnou cenu na m² se v loňském roce nabízely nemovitosti v Gröbmingu, tedy ve středisku nedaleko lyžařského střediska Hauser Kaibling, odkud se na lyžích dostanete až na legendární Planai ve Schladmingu. A jaká byla? 5 349 EUR/m². Za příznivou cenu si lze pořídit také nový apartmán v **Semmeringu**, ve východních Alpách.

Průměrná cena všech nových nemovitostí v celém Rakousku byla v loňském roce cca 4 920 EUR/m², což znamená, že zůstala na přibližně stejné úrovni jako v loňském roce. Tím se Rakousko opět dostalo na druhé místo žebříčku nejdražších novostaveb v 27 evropských státech, a to hned po Izraeli. Německo obsadilo stejně jako v předchozím roce třetí místo – průměrná cena nemovitostí zde o 2,1 % klesla. Pro porovnání, cena novostaveb v ČR byla 4 112 EUR/m² a oproti předchozímu roku vzrostla o 9,3 %. (Zdroj: Deloitte Property Index)

Z interních dat společnosti Rellox vyplývá, že **průměrná cena prodaných nemovitostí klientům Relloxu v Rakousku** byla v loňském roce 421 143 EUR bez DPH. Nejlevnější apartmán byl prodán za cenu cca 220 000 EUR, naopak nejdražší nemovitost se prodala za cca 1 100 000 EUR. Rellox se zabývá prodejem převážně nových nemovitostí v atraktivních lyžařských střediscích v Alpách. Zájem roste ale i o volnočasové nemovitosti, které se dnes objevují spíše na resalovém trhu.



Středisko	Průměrná cena EUR	Průměrná velikost m ²	Cena EUR / m ²
Großglockner	348 247 €	65,1	5 349 €
Semmering	465 533 €	73,65	6 321 €
Pitztal	660 143 €	93,81	7 037 €
Údolí ledovce Stubai	446 777 €	61	7 324 €
Lachtal	551 718 €	68,3	8 077 €
Katschberg	400 000 €	49,5	8 081 €
Fieberbrunn	653 831 €	74,95	8 707 €
Hinterstoder	544 444 €	192,7	8 777 €
Ossiacher See	639 750 €	72,7	8 805 €
Vídeň	497 576 €	54,5	9 130 €
Serfaus Fiss Ladis	784 243 €	78,9	9 829 €
Saalbach-Hinterglemm	514 583 €	50,4	10 205 €
Zell am See	405 338 €	39,15	10 551 €
Seefeld in Tirol	911 000 €	86,5	10 585 €
Ski Arlberg	868 469 €	74	11 745 €
Sölden	1 223 151 €	104,35	11 773 €
Kirchberg in Tirol	660 440 €	51,5	12 815 €

Zdroj: Rellox

Pozn.: Přehled zahrnuje údaje o jednotkách volně dostupných na prodej v průběhu roku 2024. Přehled nezahrnuje projekty určené primárně k hlavnímu bydlení a zahrnuje pouze projekty určené pro druhé bydlení či na další pronájem. Ceny nemovitostí jsou uváděny bez DPH z kupní ceny, ale včetně všech příslušenství, které jsou podmínkou koupě, např. cena vybavení, garážové stání apod.

Příklady nových ski apartmánů na prodej v roce 2024



Seefeld in Tirol
56 m² – 118 m²
592 000 € - 1 396 000 €



Pitztal
89 m² – 98 m²
550 000 € - 594 000 €



Fulpmes, údolí ledovce Stubai
40 m² – 93 m²
320 000 € - 725 000 €



Ladis
58 – 101 m²
475 000 € - 865 000 €



Grobming Mountain Paradise
52 m² - 86 m²
279 252 € - 424 173 €



Semmering
52 m² - 78 m²
338 000 € - 486 000 €

I.

B. Nabídkové ceny
nemovitostí v Alpách
na rakouských realitních portálech

Statistika nabídkových cen bytů zahrnuje jak nové, tak starší nemovitosti. Monitorované období je 10 let (2015 – 2024). (Upozorňujeme, že nabídkové ceny se mohou lišit od realizovaných prodejních cen.)

Ve většině lyžařských středisek došlo k mírnému nárůstu nabídkových cen. Malé snížení se projevilo v oblasti Zell am See/Kaprun, a to především díky skutečnosti, že v nabídce jsou většinou starší byty a nová výstavba se zde ve větším měřítku nerealizovala. Obdobná situace nastává i ve Schladmingu. Obecně se dá říci, že nedošlo k žádným výrazným ani překvapivým výkyvům.

Nabídkové ceny nemovitostí na rakouských realitních portálech (EUR/m²) (nové i starší rezidenční nemovitosti, domy i byty)

Středisko	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bad Gastein	3226	3061	3118	3356	4578	4702	4 793	4 599	4 575	4 814
Bad Hofgastein	3503	2964	4131	3901	4001	4933	4 943	5 031	4 971	5 055
Flachau	3722	4636	3888	4214	3616	5382	5 430	5 983	5 644	5 668
Wagrain	3299	3497	3874	4572	4652	4683	4 633	4 633	4 633	4 633
Kaprun	3727	4035	4412	5183	7958	5820	5 995	7 232	7 286	6 990
Maria Alm	3421	3478	4704	4968	5439	5751	5 855	5 993	5 855	5 480
Saalbach/Hinterg lemm	5950	5859	5363	7121	7417	6519	5 694	7 551	7 100	7 345
Zell am See	4356	4276	4245	5281	5669	6599	6 613	7 060	7 118	6 923
Schladming	3875	4207	4745	6193	6882	7288	7 312	7 642	8 020	7 823
Solden	2900	3955	6449	6708	5155	6748	6 695	6 695	6 695	6 695
Kitzbuhel	5845	5805	10026	13325	13776	12795	13 285	13 748	13 405	12 923
St.Johann in Tirol	5496	5455	6007	6681	6614	8399	8 318	8 687	9 079	9 291
St.Anton am Arlberg	6210	7274	10218	6889	6701	9048	8 564	8 564	8 564	8 564
Seefeld in Tirol	-	-	-	-	-	-	6 226	6 252	6 226	6 263
Hinterstoder	-	-	-	-	-	-	-	-	7 433	7 764

Zdroj: immi.at





Turismus v Rakousku

Počty přenocování

Přenocování a příjezdy

Celkový počet přenocování v Rakousku v roce 2024: 154 293 500, což je **oproti předchozímu roku nárůst o 2,1 %**

Téměř ze ¾ se na výše uvedeném počtu přenocování podílejí cizinci. Nejvíce jich do Rakouska přijíždí tradičně z Německa (58 452 300 přenocování), dále z Nizozemí (11 088 000 přenocování) a ze Švýcarska a Lichtenštejnska (4 403 000 přenocování). **Čtvrtou příčku obsadili turisté z České republiky - 3 800 600 přenocování, což je o 3,1 % více než v roce 2023.**

Nejnavštěvovanější spolkovou zemí se stalo Tyrolsko – 49 167 100 přenocování. Druhou mezi turisty nejoblíbenější spolkovou zemí je samozřejmě Salzbursko – 30 170 300 přenocování a na třetím místě skončila Vídeň – 18 865 000 přenocování, kde byl i největší nárůst v počtu přenocování v porovnání s rokem 2023 – o 9,3 %.

A co zajímá naše klienty asi ze všeho nejvíce? Jaký typ ubytování si turisté nejčastěji volí a zda je mezi nimi zájem o komerčně užívané apartmány/chalety. A odpověď zní – ANO. Zájem o ubytování v těchto jednotkách **vzrostl nejvíce ze všech segmentů, a to o 8,1 %, což znamená o 1 511 900 přenocování více než v předchozím roce!** V absolutních číslech vyhrávají 4/5*hotely, ve kterých bylo realizováno 54 625 600 přenocování, v 3*hotelech to bylo 27 485 100 přenocování a v komerčně pronajímaných jednotkách 20 206 300 přenocování. U 4/5*hotelů počet přenocování ve srovnání s rokem 2023 vzrostl o 4,1 %, tedy jen o polovinu toho, o co vzrostla oblíbenost komerčně užívaných apartmánů. U 3*hotelů byl naopak zaznamenán pokles o 1,6 %.

Zdroj: austriatourism.com

Měli byste zájem o nákup investiční nemovitosti v Rakousku, ale nevíte, zda je o ubytování v těchto komerčně pronajímaných jednotkách zájem? A pokud si vyberete, je pro Vás z hlediska aktuální situace turismu „jistější“ Salzbursko, Štýrsko nebo Tyrolsko? Na tyto otázky by Vám mohla dát odpověď dále uvedená statistika turismu ve vybraných spolkových zemích za rok 2024, kterou jsme si pro Vás letos do našeho Market Reportu připravili.

Tyrolsko

Tyrolsko je rakouská spolková země, která je **turisticky nejatraktivnější**. V létě i v zimě nabízí turistům vše, co si mohou přát – kvalitní lyžařské areály s jistotou sněhu (často i díky ledovcům), mnoho tras pro cyklistiku i pěší turistiku, divoké řeky nabízejí možnosti pro adrenalinové sporty jako je rafting či kanoistika, jsou zde i termální lázně, lákavá jsou i historická města – zejména Innsbruck.

Jedná se o velmi oblíbenou destinaci především pro milovníky zimních sportů – ať už se jedná o sjezdové lyžování, snowboarding či běžky. V Tyrolsku se nachází také nejvíce ledovcových lyžařských areálů – např. Sölden, Zillertal, Stubai či Pitztal.

A jak vypadala zimní turistická sezóna 2023/24 v řeči čísel?

V zimní sezóně 2023/24 bylo v Tyrolsku realizováno 26 030 581 přenocování, což znamená oproti předcházející zimní sezóně nárůst o 1,3 %. **Tyrolsko má v zimní sezóně 2023/24 nejvyšší podíl počtu přenocování v rámci celého Rakouska, a to 36,6 %**. Pro zajímavost druhou nejnavštěvovanější spolkovou zemí je Salzbursko – 21,9 % všech přenocování a třetí příčku obsadilo Štýrsko – 8,3 % všech přenocování.

Nejvíce turistů navštívilo Tyrolsko v zimní sezóně v únoru – 7 621 603 přenocování. Tyrolsko navštívili **především turisté z Německa** (13 367 726 přenocování), kteří tvoří více jak 50 % celkového počtu turistů a z Nizozemí (3 683 668 přenocování). Němci i Nizozemci již mnoho let tvoří stabilní a silnou základnu návštěvnosti. Pro zajímavost hosté z České republiky obsadili pomyslnou 7. příčku – 558 560 přenocování. Turisté strávili v Tyrolsku v průměru 4,4 dne.

V absolutním vyjádření se nejvíce lidí ubytovalo ve 4 a 5*hotелеch, kde byl zaznamenán nárůst oproti předchozí zimní sezóně o 2,1 %. **Oblibu si získávají i komerčně pronajímané apartmány, ve kterých se ubytovalo o 7,9 % více návštěvníků než ve stejném období loni**. Jedná se o nejrychleji rostoucí segment v oblasti komerčních ubytovacích kapacit. **Pokud bychom srovnali počet přenocování v komerčně pronajímaných apartmánech mezi zimními sezónami 2023/24 a 2018/19, tedy sezónou před pandemií COVID-19, jejich nárůst je enormní – o 28,9 %! Není tedy pochyb o tom, že investice do tohoto typu ubytování se jistě vyplatí.**

Průměrná vytiženost všech nabízených lůžek v zimní sezóně byla 41,2 %. U komerčně pronajímaných apartmánů je to o něco málo více – 43,4 %.

Nejnavštěvovanějším střediskem v Tyrolsku se stal Sölden, kde bylo realizováno 2 030 075 přenocování. Na druhém místě se umístil Ischgl – 1 372 722 přenocování a na třetím St. Anton am Arlberg – 915 420 přenocování.

Zdroj: tirol.gv.at

A jak vypadala letní sezóna 2024?

V letní sezóně 2024 bylo v Tyrolsku realizováno 22 722 340 přenocování, což je přibližně stejně jako ve stejném období v roce 2023. Nejvíce přenocování probíhá ve 3, 4 a 5*hotелеch. **U komerčně pronajímaných apartmánů zase došlo k nejvyššímu procentuálnímu nárůstu v počtu přenocování ze všech sledovaných segmentů – o 5,5 %. V porovnání s letní sezónou roku 2019 jde dokonce o nárůst o 48,8 %!**

Salzbursko

Z dostupných statistických údajů je patrné, že turisté mají Rakousko, konkrétně spolkovou zemi Salzbursko, rádi celoročně, resp. v zimní i v letní sezóně. Za zimní sezónu 2023/24 a letní sezónu 2024 bylo v Salzbursku realizováno celkem 29 866 164 přenocování, přičemž podíl zimní a letní sezóny se neliší až tak výrazně jak by někteří možná čekali. Samozřejmě pořád o něco výraznější je zimní sezóna. (15 593 781 – počet přenocování v zimní sezóně, 14 272 383 – počet přenocování v letní sezóně).

Není divu, Salzbursko je spolkovou zemí, která **nabízí vyžití skutečně po celý rok**. Najdete zde nejen kvalitní a rozlehlá lyžařská střediska včetně možnosti zalyžovat si na ledovci, ale i mnoho jezer, která vybízejí ke koupání. V létě je pro Vás navíc připraveno mnoho turistických i cyklistických tras. V provozu je i většina lanovek, takže milovníci vysokohorské turistiky si zde určitě přijdou na své. Myslí se i na nejmenší návštěvníky, pro které jsou zde budovány hřiště u lanovek, atrakce v podobě „pohádkových“ turistických stezek, v zimě zde působí mnoho lyžařských škol a samozřejmě součástí většiny areálů jsou i lyžařské parky pro děti s pojízdnými pásy apod.

K dispozici Vám je i několik aquaparků a termálních lázní. Jmenujme namátkou např. Tauern Spa Kaprun, Therme Amadé ve Flachau nebo Alpentherme Gastein.

Na jaře a na podzim je velkým turistickým lákadlem město Salzburg.



Jak vypadala zimní sezóna 2023/2024 v Salzbursku z pohledu čísel?

V zimní sezóně 2023/24 bylo v celém Salzbursku realizováno 15 593 781 přenocování, což je přibližně stejně jako v předchozí zimní sezóně. Z toho bylo 2 988 320 přenocování realizováno **v komerčně pronajímaných apartmánech, což znamená meziroční nárůst o 5,4 %!** Po 4*hotелеch se jedná o druhý nejfrekventovanější segment ubytování. Průměrná doba, kterou turisté v Rakousku v zimě stráví je 4,1 dnů. V komerčně pronajímaných apartmánech je to dokonce 5,3 dnů.

Nejnavštěvovanějším měsícem je únor, následovaný lednem a poté březnem. V zimě navštěvují Rakousko především turisté z Německa (5 909 013 přenocování), na druhém místě jsou turisté z Nizozemí (2 018 711 přenocování) a **na třetím místě jsou turisté z České republiky** (616 694 přenocování). **Češi se nejčastěji ubytovávají v komerčně pronajímaných apartmánech – více jak polovina počtu přenocování je zaznamenána právě zde. I u Němců oblíba tohoto typu ubytování stoupá – podle statistik se v komerčně pronajímaných apartmánech ubytuje cca třetina Němců.**

A jaká střediska jsou v zimě v Salzbursku nejvíce oblíbená? Z pohledu návštěvnosti je to Saalbach-Hinterglemm, které je srdcem druhého největšího lyžařského střediska v Rakousku Skicircus s cca 270 km sjezdovek. Počet přenocování v zimní sezóně se přiblížil 1,5 milionu – 1 424 258. Druhým nejvíce navštěvovaným salzburským lyžařským střediskem je Obertauern (993 301 přenocování) a třetím je Flachau (864 594 přenocování).

Jak vypadala letní sezóna v roce 2024 v Salzbursku z pohledu čísel?

V létě 2024 bylo v celém Salzbursku realizováno 14 272 383 přenocování. Z toho bylo 2 103 546 přenocování realizováno v komerčně pronajímaných apartmánech, což bylo o 1 % více než v letní sezóně 2023. Po 3* a 4* hotelech je to třetí nejfrekventovanější segment ubytování. Největší počet návštěvníků přijelo z Německa – 6 242 548. Němci jsou velmi silnou skupinou turistů, kterou jen tak někdo nepřekoná. Zůstávají v Rakousku průměrně 4 dny. Na druhé příčce návštěvnosti se umístili turisté z Nizozemí (806 961 přenocování), na třetí obyvatelé arabských zemí (562 961 přenocování). **Na čtvrtém místě je Česká republika – 471 671 přenocování.**

Průměrná doba, kterou turisté stráví v Salzbursku je 3,4 dnů. Pro investory, kteří kupují apartmány či chalety ke komerčnímu pronájmu je jistě dobrou zprávou i to, že u tohoto typu ubytování je průměrná doba pobytu delší, a to 4,9 dnů. Nejvytíženějším měsícem je srpen následovaný červencem.

A jaké jsou nejnavštěvovanější obce/střediska v Salzbursku pro letní sezónu? Pokud pomineme město Salzburg, tak nejnavštěvovanějším městem je Zell am See, kde bylo v létě 2024 realizováno 837 998 přenocování. Tento údaj je srovnatelný s rokem 2023 – znamená jen mírný nárůst o 0,7 %. Druhým nejnavštěvovanějším střediskem je Saalbach-Hinterglemm s 763 072 přenocováními. V případě této lokality se jedná oproti předchozí letní sezóně o pokles ve výši 5,4 %.

Zdroj: salzburg.gv.at/statistik



Štýrsko

Štýrsko je rakouská spolková země, která je atraktivní v letním i v zimním období. Nabízí kvalitní lyžařské areály – nejznámější je Schladming - Dachstein, který je součástí **lyžařského areálu Ski Amadé, jenž patří k největším v Evropě**. Dalšími známými středisky jsou například Tauplitz, Kreischberg či Lachtal. V létě naopak láká na malebnou horskou přírodu a jezera – jmenujme například Altaussee nebo Grundlsee. Součástí této spolkové země je i část oblasti **Solné komory**.

Štýrsko se stalo za zimní sezónu 2023/24 třetí nejnavštěvovanější spolkovou zemí Rakouska. Připadá na ni podíl ve výši 8,3 % celkového počtu přenocování. V letní sezóně je to 5. nejnavštěvovanější spolková země (včetně Vídně). Připadá na ni podíl 9,7 % všech přenocování.

Zajímavé je, že Štýrsko je jednou ze spolkových zemí, ve které se naplno ukazuje současný trend, kdy Rakousko už dávno není jen zimní dovolenkovou destinací, ale má své kouzlo i v létě. **Ve Štýrsku bylo v letní sezóně realizováno dokonce o 2 035 559 přenocování více než v zimní sezóně.**

Jak vypadala zimní sezóna 2023/24?

V zimní sezóně 2023/24 bylo ve Štýrsku realizováno celkem 5 918 560 přenocování, což je o 2,6 % více než v předcházející zimní sezóně. 53,4 % přenocování je zásluhou Rakušanů, 46,6 % si připisují zahraniční návštěvníci. **1 002 958 přenocování je vykázáno u komerčně pronajímaných apartmánů, což znamená nárůst o 5,6 % oproti zimě 2022/23.** Stejně tak jako například v Tyrolsku či v Salzbursku se jedná o nejrychleji rostoucí segment v kategorii typu ubytování. Hosté zůstávají ve svém zvoleném ubytování průměrně 3,3 dny, což je shodné s loňským rokem.

Nejsilnější turistickou skupinou jsou jako tradičně Němci, kterých se týká 1 098 878 přenocování. V Rakousku zůstávají déle než je průměr – 4,2 dny. Druhou nejsilnější turistickou skupinou jsou Maďaři – 394 694 přenocování a **třetí Češi – 288 375 přenocování.**

Turisté míří především na lyže a kam jinam než do nejznámějšího a nejlepšího lyžařského střediska ve Štýrsku. Samozřejmě do Schladmingu, kde bylo realizováno 1 038 888 přenocování, což je 17,5 % ze všech přenocování v zimní sezóně ve Štýrsku. Zajímavé je, že Schladming a jeho okolí je navštěvován spíš zahraničními turisty než samotnými Rakušany. Mezi další oblíbená střediska patří například Ramsau am Dachstein, Haus, Kreischberg či Bad Mitterndorf.

A jaká byla letní sezóna 2024?

Letní sezóna 2024 znamenala pro Štýrsko rekordní výsledek. Přijelo sem necelých 2,7 milionů hostů, což se ještě nikdy předtím nestalo. U zahraničních hostů byla překonána milionová hranice v počtu příjezdů – bylo jich necelých 1 100 000. Letní sezóna ve Štýrsku je oblíbená především u Rakušanů – 2 ze 3 hostů jsou Rakušané. Ze skupiny zahraničních turistů jsou nejvíce zastoupení Němci (38,8 %). Hosté zde průměrně zůstávají 3 dny. V počtu přenocování není vidět tak patrný nárůst jako v případě počtu příjezdů. Celkový počet přenocování v letní sezóně byl 7 954 119, což znamená 1,1 % nárůst oproti loňské letní sezóně. **Největší nárůst v počtu přenocování byl v procentuálním vyjádření zaznamenán u komerčně pronajímaných apartmánů – o 6,6 %.**

Počet komerčně pronajímaných lůžek a ubytovacích kapacit roste. Pro komerčně užívané apartmány to znamená o 1 593 lůžek více než vloni, tedy o 9 %.





Novinky vybraných lyžařských středisek

Rakousko je ze strany Čechů stále vnímáno primárně jako zimní lyžařská destinace. I když, jak je vidět ze statistických údajů, návštěvnost Rakouska stále roste i v letních měsících. K tomu samozřejmě přispívá i rozvoj infrastruktury, budování nových lanovek, které jsou běžně v provozu v zimní i v letní sezóně, rozšiřování sjezdovek, investuje se do kvalitnějších zasněžovacích systémů apod.

A na co nového se můžete těšit? Vybrali jsme pro Vás několik zajímavých novinek:

1) Fieberbrunn, Skicircus

Do rozvoje Fieberbrunn se každoročně investují nemalé finanční prostředky. Poslední velkou investicí představuje na zimní sezónu 2024/25 nově spuštěná **zbrusu nová 10-ti místná kabinková lanovka Streuboden** vedoucí na horu Lärchfilzkogel. Díky nové lanovce překonáte výškový rozdíl 806 m, dopravní kapacita lanovky je 2 500 osob/hodinu.

2) Hinterglemm, Skicircus

V létě roku 2024 byla spuštěna v Hinterglemmu nová desetimístná lanovka 12er NORD. Původní kabinková lanovka tak uvolnila místo zbrusu nové gondole od společnosti Doppelmayr.



3) Ski Welt Wilder Kaiser – Brixental

V oblasti Ski Welt Wilder Kaiser-Brixental, konkrétně v Scheffau, byla na zimní sezónu 2024/25 spuštěna nová lanovka Eibergbahn, která nahradila dvě staré čtyřsedačkové lanovky a zkrátila dobu jízdy na polovinu. Původní lanovky byly využity skutečně plně – za 32 let provozu zde bylo uskutečněno cca 43 000 000 jízd! Nová lanovka je vybavena vyhřívanými sedačkami pro větší pohodlí lyžařů. Zajímavostí je, že společnost Doppelmayr vybavila střechu dolní stanice lanovky fotovoltaikou, která pokryje 50 % roční energetické spotřeby lanovky. Jedná se rovněž o **nejvýkonnější odpojitelnou lanovku na světě**.

4) Duxer-X-Press Hochkrimml, Zillertal Arena

Novinkou v sezóně 2024/25 je odpojitelná lanovka s vyhřívanými sedačkami Duxer-X-Press, která nahradila starší a pomalejší lanovku. Díky této investici se již celá Zillertal Arena může pyšnit tím, že všechny její lanovky jsou odpojitelné, většinou i kryté bublinou a s vyhřívanými sedačkami, což z tohoto střediska činí jeden z nejmodernějších areálů v Alpách!

5) Schlick2000, Stubaital

Novinky nemusí přicházet jen v podobě nových lanovek. Například v areálu Schlick2000 byla v prosinci 2024 na horní stanici lanovky otevřena nová moderní restaurace Panorama Restaurant Kreuzjoch. Na velké prosluněné terase si kromě kvalitního jídla můžete vychutnat i nádherné 360° výhledy na malebné údolí Stubaital a okolní horské panorama.



Přehled typů užívání nemovitostí v Rakousku

Kupující, který kupuje nemovitost v Rakousku do osobního vlastnictví, může nemovitost užívat podle jednoho z následujících legálních způsobů užívání:

Hlavní bydlení (Hauptwohnsitz)

Skutečné založení hlavního bydlení a života se vztahem k místu bydliště.

Druhé bydlení (Zweitwohnsitz)

Bydlení pro účely rekreace.

Turistický pronájem (Touristische Vermietung)

Komerční pronájem nemovitosti (s možností částečného vlastního užívání).

Vedlejší bydlení (Nebenwohnsitz)

Bydlení pro účely výkonu samostatné činnosti.

Pozn.: Uvedené popisy hlavních typů užívání jsou jen základní charakteristikou bez uvedení podstatných okolností, které upřesňují podmínky užívání. Podmínky užívání nemovitosti je vždy nutné řešit individuálně ve vztahu ke konkrétní nemovitosti a osobě (budoucího) vlastníka.



Děkujeme za pozornost.