

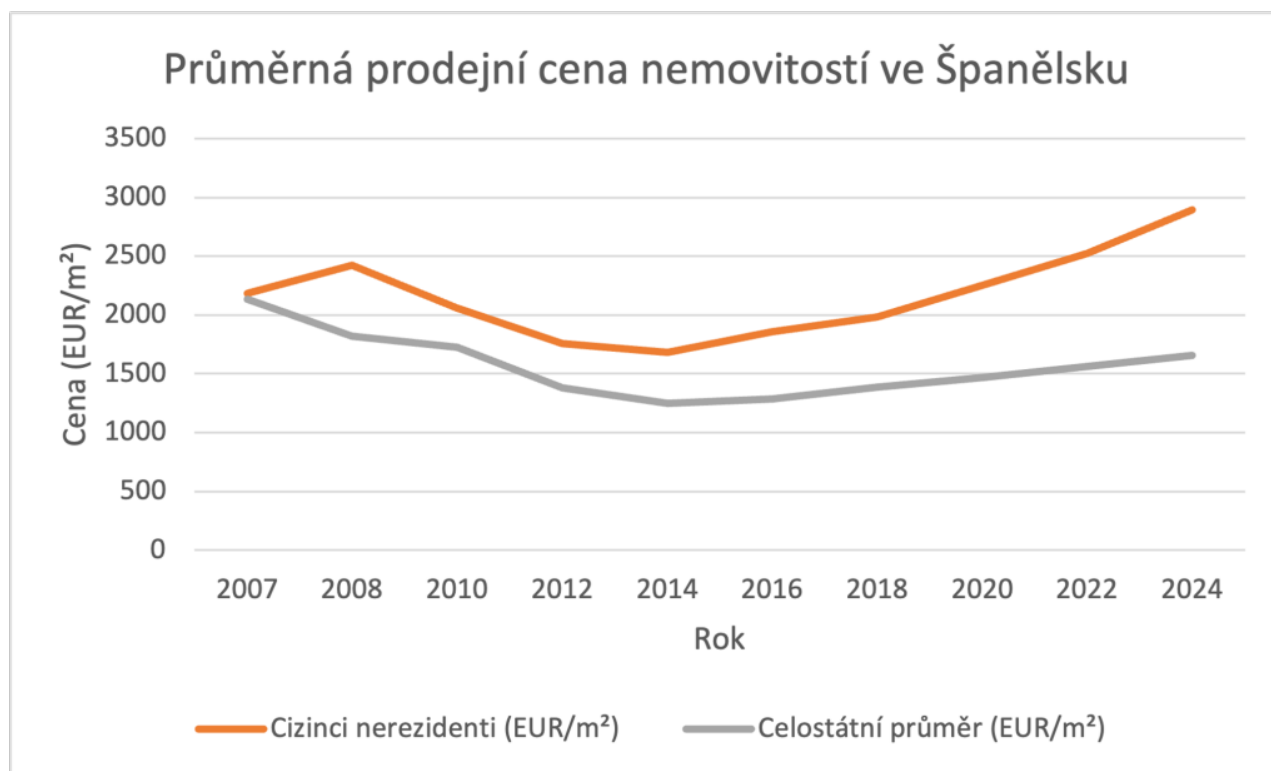
## Market report Španělsko Q3/2024

---

### Ceny nemovitostí

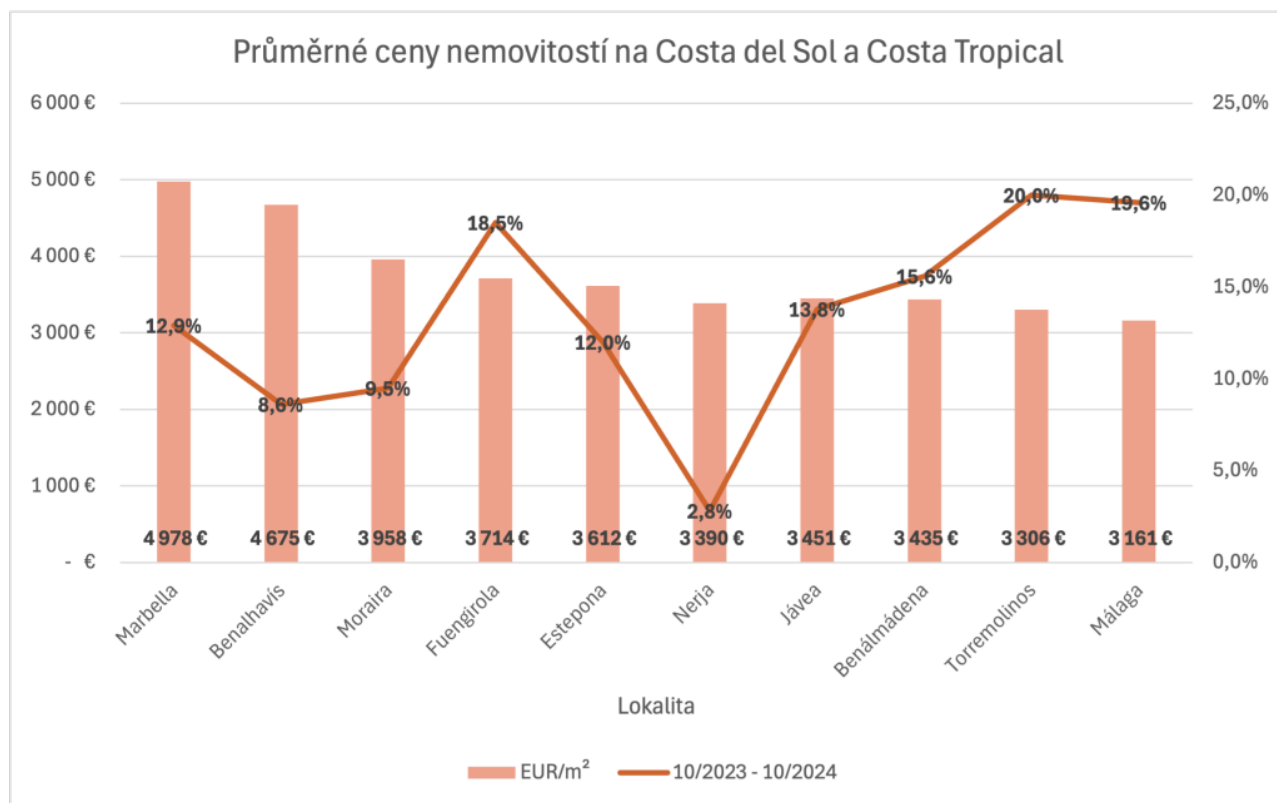
Ceny rezidenčních nemovitostí ve Španělsku v září 2024 meziročně stouply o 3,6 %, nicméně jsou stále ještě o 16,3 % pod cenovým vrcholem z roku 2008. Růst cen dlouhodobě podporuje zejména zájem ze strany nerezidentních cizinců o druhé bydlení u moře. Ceny nemovitostí na pevninském pobřeží a na Baleárských a Kanárských ostrovech meziročně vzrostly o 7,2 %. Největší nárůst zaznamenaly provincie Málaga (+9,8 %), Santa Cruz de Tenerife (12,5 %) a Alicante (+9 %).

Počet prodejů ve Španělsku stoupl meziročně o 6,2 % (srpen 2024–srpen 2023). Cizinci koupili ve Španělsku v prvním pololetí roku 2024 celkem 69.412 nemovitostí (o 1,8 % více než před rokem), což tvoří 20,4 % z celkového počtu transakcí. Skupinu cizinců je ovšem nutné rozdělit na rezidentní cizince a nerezidentní cizince, kteří si kupují nemovitosti ve Španělsku na druhé bydlení. (Téměř všichni čeští kupující jsou ve Španělsku nerezidenty.) Nerezidenti tvoří 41,8 % transakcí realizovaných cizinci. Podle statistik mají nerezidenti ovšem výrazně vyšší rozpočet a kupují dražší nemovitosti, než je celostátní průměr, viz graf níže.



### Zdroj: Consejo General del Notariado

Z interních dat společnosti Rellox vyplývá, že průměrná cena prodaných nemovitostí klientům Relloxu ve Španělsku činí 523 273 EUR bez DPH. Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí 5 532 EUR. Rellox se zabývá prodejem převážně nových nemovitostí u mořského pobřeží na Costa del Sol, Costa Blanca a na ostrovech.



**Zdroj: Idealista**

## Výnosy z pronájmu

Většina nových projektů ve Španělsku se prodává bez nastaveného režimu správy a dalšího pronájmu. Pro další pronájem je tak nutné individuálně nastavit externí agenturu. Výnosy z pronájmu tak mohou být velmi odlišné v závislosti na nastavených podmínkách a na kvalitě agentury. Výjimku tvoří několik málo komplexů, které mají nastavený komplexní servis správy a dalšího pronájmu. Výhodou jižního Španělska nebo Kanárských ostrovů je vysoká obsazenost, která může činit i více než 80 % v roce. Výnosy z pronájmu budou pravděpodobně někde kolem 6 % p.a. po odpočtu provozních nákladů před zdaněním.

## Realitní prostředí ve Španělsku

Západní část Costa del Sol (Marbella a okolí) zůstává hotspotem v rámci celé Evropy a kvalitní projekty se prodávají velice rychle ještě před zahájením výstavby. Nicméně Češi objevují i nové oblasti, které nejsou tak turistické a ceny nemovitostí jsou příznivější. Příkladem je část Costa del Sol východně od Málagy a Costa Tropical v provincii Granada, která je ještě stále dobře dostupná z letiště v Málaze. Z dlouhodobějšího pohledu je třeba upozornit na Costa de Valencia severně od Valencie, která je také letecky přímo spojená s Prahou. Tato oblast byla do této doby zatím velkými developery opomíjená, což se ovšem mění, protože je to jedna z posledních oblastí, která je letecky dostupná a jsou zde k dispozici volné pozemky u moře.

Pro investory, kteří zamýšlejí koupit nemovitost ve Španělsku za účelem jejího dalšího pronájmu, upozorňujeme, že v Andaluzii (jižní Španělsko) platí od letošního roku zákony, které dávají větší pravomoci lokálním municipalitám k regulaci krátkodobých pronájmů. Toho nově využila například samospráva obce Fuengirola na Costa del Sol, která stanovila, že pouze nemovitosti s nezávislým vchodem z ulice mohou získat turistickou licenci. To samé pravidlo uvedlo letos v červnu do života také město Málaga. Málaga navíc omezila udělování licencí pro turistický pronájem pouze v těch městských částech, kde počet turisticky pronajímaných nemovitostí nepřevyšuje 8 % z celkového počtu nemovitostí. Tato nová andaluzská legislativa, a její postupná implementace jednotlivými obcemi, znamená pro investory, kteří mají za cíl výnosy z krátkodobých pronájmů, že budou muset přeměřovat svoji investici do nemovitostí a komplexů, které jsou podle územního plánu určeny pro turistické ubytování.

---

## Mapa

