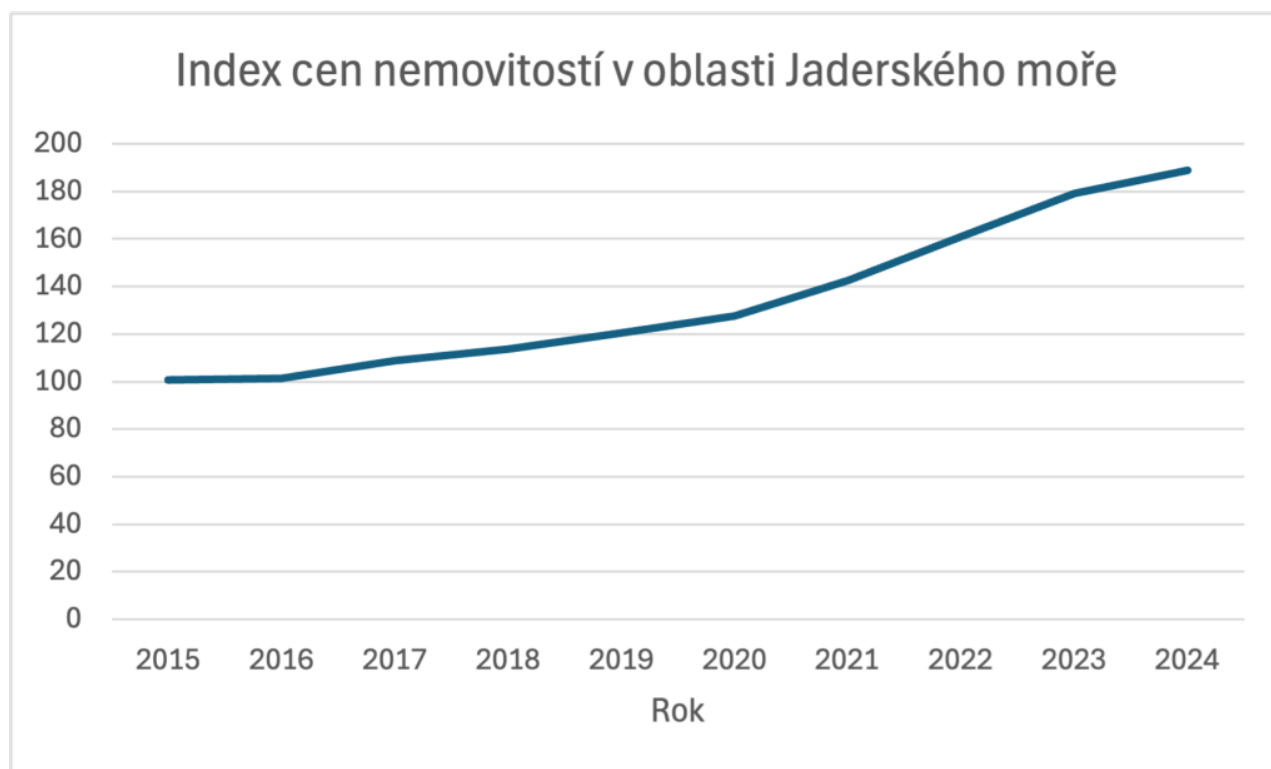


Market report Chorvatsko Q3/2024

Ceny nemovitostí

Ceny rezidenčních nemovitostí v Chorvatsku v oblasti u Jaderského moře vzrostly od roku 2015 o 70 %. Poslední data hovoří o meziročním růstu +10,6 % (Q2/23 - Q2/24) u Jadranu.

Růst cen nemovitostí na chorvatském pobřeží je podpořen zejména dvěma faktory. Existuje zde dlouhodobý zájem o koupi nemovitosti ze strany zahraničních investorů. Odhaduje se, že nemovitosti na chorvatském pobřeží vlastní cca 70 000 cizinců - Němci, Slovinci, Rakušané, Italové, Skandinávci a také investoři ze střední a východní Evropy. Druhým faktorem je kontinuální růst inomingového turistického ruchu na chorvatské pobřeží (samozřejmě kromě covidových let). Realitní trh v přímořských oblastech je do velké míry napojený na fungování turistického ruchu, což platí také pro Chorvatsko, kde, kromě Splitu a částečně Dubrovníku, není větší spádová aglomerace u moře. Vliv měl také vstup Chorvatska do eurozóny v roce 2023.



Zdroj: Croatian Bureau of Statistics

Z interních dat společnosti Rellox vyplývá, že průměrná cena prodaných nemovitostí klientům Relloxu v Chorvatsku činí 329 895 EUR bez DPH. Průměrná cena za m² je 5 046 EUR. Rellox se zabývá prodejem převážně nových nemovitostí v oblíbených lokalitách u moře. K nejdražším lokalitám na chorvatském pobřeží patří Dubrovnik, Split, Hvar, Opatija, Rovinj a Zadar.

Výnosy z pronájmu

Výnosy z pronájmu jsou limitovány relativně krátkou letní sezónou, což platí zejména pro severní část chorvatského pobřeží. U větších resortů, které poskytují celkový servis se správou a dalším pronájmem nemovitosti se výnosy pohybují na úrovni cca 3 % p.a. Je vhodné zmínit, že v Chorvatsku je jedna z nejnižších sazeb daně z výnosu z pronájmu v EU, která činí u fyzických osob 12 % a není zde zásadní legislativní či politický problém pro realizaci

krátkodobých turistických pronájmů.

Realitní prostředí u Jadranu

Zájem o koupi nemovitosti na Jadranu se soustředí na oblast Dalmácie od Zadaru až po Split. Většina investorů preferuje být co nejbližší k moři – nejlépe v první linii u moře. V tomto směru je pozitivní, že již vymizely zásadní problémy s nelegální výstavbou. Chorvatský přímořský realitní trh je specifický tím, že se zde staví spíše menší projekty – mnohdy za nimi stojí lokální fyzické osoby. Větších realitních a turistických projektů je zde poměrně málo, ale objevují se. Je patrné, že se stále více projevuje vliv yachtingu jako určitého fenoménu, který výrazně ovlivňuje nejen turistický, ale také realitní trh, včetně plánování výstavby nových marin či modernizace těch stávajících. Právě yachting může částečně ovlivnit délku sezóny na Jadranu a lepší propojení ostrovů na realitní prostředí. V tento moment většina klientů preferuje investici do nemovitostí na pevninském pobřeží zejména oblasti kolem Splitu a Zadaru.

Mapa

