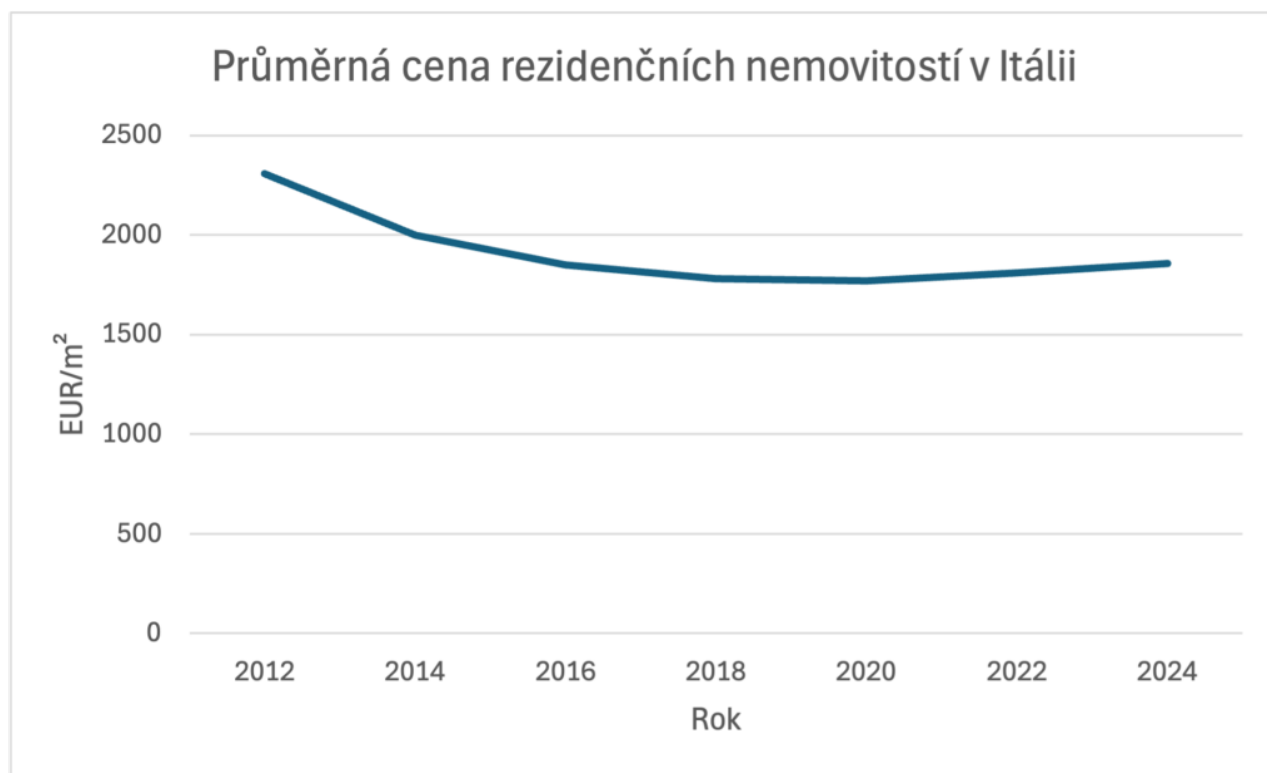


Market report Itálie Q3/2024

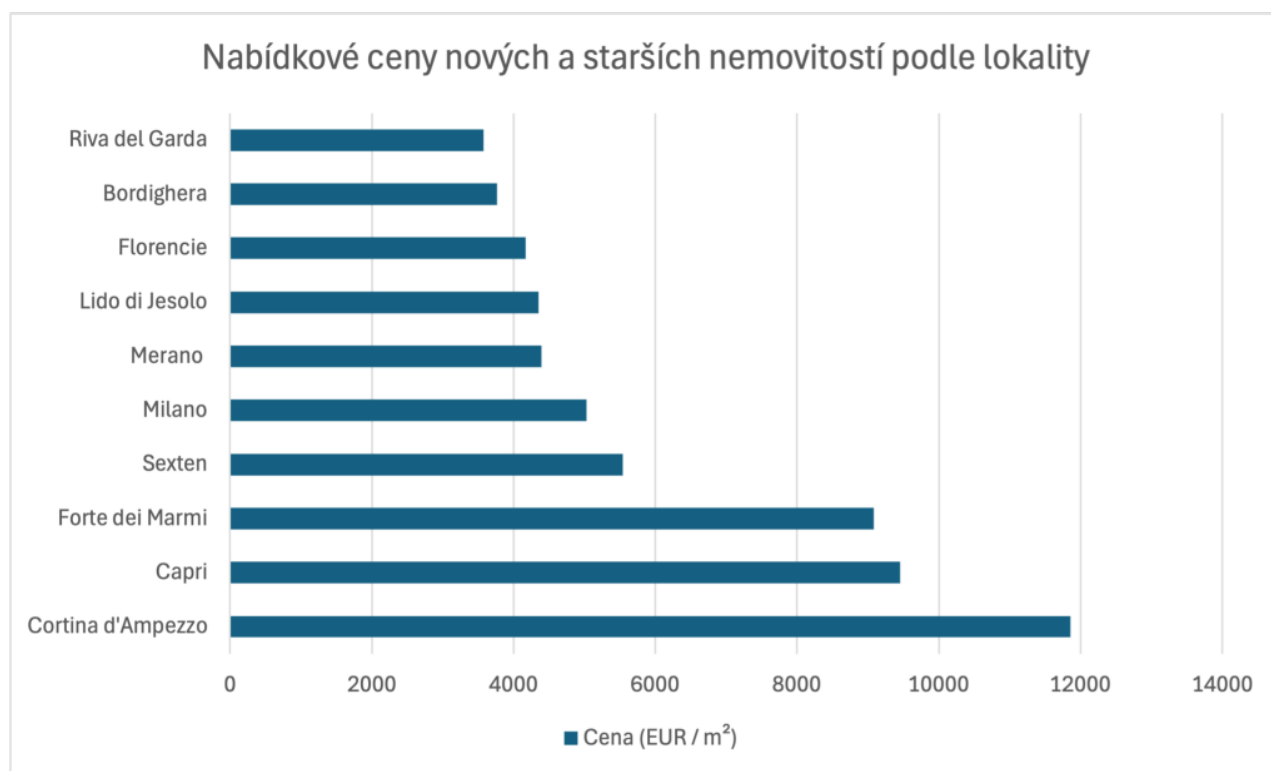
Ceny nemovitostí

Italský realitní trh je z hlediska vývoje cen nemovitostí atypický. Průměrné ceny rezidenčních nemovitostí jsou nižší než byly před více než deseti lety. Za posledních 5 let do roku 2023 vzrostly ceny nemovitostí nominálně o 3,25 %, což bylo nejméně mezi Evropskými zeměmi. Poslední údaje hovoří o zrychleném meziročním růstu cen nemovitostí +2,94 % (Q2 2024). Podstatný je meziroční růst cen u nové výstavby: meziročně +8,08 % (Q2 2024). Celkový počet transakcí se také mírně meziročně zvýšil: + 1,2 %.



Zdroj: Idealista

Celostátní statistiky mohou být zavádějící vzhledem k poměrně velké odlišnosti různých regionů v Itálii, oproti roku 2023 cenově vyrostly severní oblasti - například lyžařská oblast Trentino/ Alto Adige o +11,5 % nebo Veneto +8,3 %. Některé populární lokality jsou v roce 2024 na svých historických cenových maximech, nebo blízko k nim, například Lido di Jesolo, Forte dei Marmi, Florencie nebo Cortina d'Ampezzo, kde se odehraje zimní olympiáda v roce 2026.



Zdroj: Idealista

Z interních dat společnosti Rellox vyplývá, že průměrná cena prodaných nemovitostí klientům Relloxu v Itálii činí 433 862 bez DPH. Průměrná cena za m² je 7 378 EUR. Rellox se zabývá prodejem převážně nových nemovitostí

v oblíbených lokalitách u moře a na horách.

Výnosy z pronájmu

Výnosy z pronájmu jsou obdobně jako v Chorvatsku limitovány krátkou letní sezónou v severní části Itálie u pobřeží Adriatica. Právě v severní části pobřeží Adriatica lze občas nalézt rekreační komplexy, které mají nastavený systém správy a dalšího pronájmu. Výnosy z pronájmu jsou na úrovni cca 3 % p.a. po odpočtu provozních nákladů před zdaněním. Nemovitosti v této oblasti jsou tedy spíše vhodné pro vlastní užívání.

O něco vyšší výnosy lze realizovat v horských oblastech v Dolomitech či v italských Alpách, nicméně zde je nutné nastavit externí agenturu, která se bude o nemovitost starat, a velice záleží na kvalitě této agentury. Horské apartotelové komplexy, které mají nastavený systém správy a dalšího pronájmu, a které jsou obvyklé třeba v Rakousku nebo ve Švýcarsku, v Itálii prakticky neexistují, čest výjimkám. Vzhledem k platným legislativním omezením, viz níže, zde ani nemohou vznikat ve větším měřítku.

Realitní prostředí v Itálii

Jak jsme již naznačili výše, realitní prostředí v Itálii je velice různorodé jako Itálie sama. Společnost Rellox se cíleně soustředí zejména na severní část Itálie. Horské oblasti jižního Tyrolska a Trentina, o které je z řad našich klientů velký zájem, již nějakou dobu následují politický a legislativní vývoj, který chrání místní rezidenty před nerezidentními realitními investory. Výrazně většinová část nové výstavby je určena pro místní rezidenty. Zahraniční investoři tak mohou vybírat z velmi omezené nabídky nemovitostí na prodej a v některých oblastech (zejména v oblíbených lyžařských střediscích) se v podstatě pouze doprodávají poslední volné jednotky.

Přímořské oblasti jako Benátsko, Toskánsko, Liguria či Sardinie – jsou v územních plánech a v legislativních podmínkách vůči nerezidentům resp. cizincům vstřícnější. Z přímořských regionů je největší zájem o oblast Lido di

Jesolo. Důvodem je dobrá dostupnost automobilem, ale také letecky do Benátek, zatím ještě poměrně příznivé ceny nemovitostí a vhodné příležitosti nové výstavby v krátké vzdálenosti k moři a na pláž.

Mapa